



جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة 1-
كلية الحقوق



قسم القانون الخاص

الرقم الترتيب 88/DS/2019
الرقم التسلسلي 05/Dpr/2019

عقد الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي
في الجزائر

رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذ الدكتور:

أحمد رحال

تاريخ المناقشة: 2019/04/30

إعداد الطالبة:

كريمة فردي

لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الرتبة	الإسم واللقب
رئيسا	جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1	أستاذ التعليم العالي	عبد المجيد قموح
مشرفا ومقررا	جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1	أستاذ التعليم العالي	أحمد رحال
عضوا مناقشا	جامعة الحاج لخضر باتنة 1	أستاذ التعليم العالي	شادية رحاب
عضوا مناقشا	جامعة الأمير عبد القادر	أستاذ محاضر -أ.	ليلى بعتاش
عضوا مناقشا	جامعة عباس لغرور خنشلة	أستاذ محاضر -أ.	إسماعيل بوقرة
عضوا مناقشا	جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1	أستاذ محاضر -أ.	سميحة حنان خوادجية

السنة الجامعية: 2018_2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

أحمد الله وأشكر فضله على توفيقني لإتمام هذا البحث، كما أتقدم
بخالص شكري:

إلى مؤطري الفاضل الأستاذ الدكتور "رحال أحمد"

تقديرا لقيمة نصائحه النيرة وتوجيهاته السديدة. . . و عرفانا بفضله لما قدمه

لي من إقتراحات وملاحظات.

والشكر موصول إلى هيئة اللجنة الموقرة التي قبلت مناقشة هذا العمل

ف. كريمة

إهداء

إلى من قال فيهما الرحمان : ".....وقل ربي إرحمهما كما ربياني صغيرا" أبي وأمي أدام الله
عليهما الصحة والعافية

إلى من شد أزرني وساندي طوال إعداد هذا البحث " زوجي " ، حفظه الله

إلى زينة الحياة الدنيا وقرّة عيني " بناتي "

إلى هدية الخالق "شقيقي" و" شقيقاتي"

إلى كل محب غيور على هذا الوطن

ف. كريمة

قائمة بأهم المختصرات

الجريدة الرسمية	▪ الج الر
القانون المدني الجزائري	▪ ق.م.ج
صفحة	▪ ص
دون تاريخ نشر	▪ د.ت.ن
قانون مدني فرنسي	▪ ق.م.فرنسي
قانون مدني مصري	▪ ق.م.مصري
مناطق صناعية	▪ (Z.I)
مناطق النشاطات	▪ (Z.A)
الديوان الوطني للأراضي الفلاحية	▪ (ONTA)
الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري	▪ (ANIREF)
وكالة ترقية الإستثمار ودعمه ومتابعته	▪ (APSI)
الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار	▪ (ANDI)
المجلس الوطني للإستثمار	▪ (CNI)
لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار	▪ (CALPIREF)

مقدمة

مقدمة:

تبنّت الجزائر بعد الإستقلال نهجا إشتراكيا مبنيا على إختيارات ومبادئ إيديولوجية مناهضة لكل أشكال التدخل الأجنبي، الذي إعتبرته وسيلة جديدة للهيمنة والإستغلال، ومعاديا لأهداف التنمية الوطنية¹، وقد وجدت هذه الخيارات السياسية الإيديولوجية أساسا لها في كل المواثيق الأساسية التي حددت النمط الإقتصادي والسياسي للدولة الجزائرية، كميثاق طرابلس لسنة 1962² الذي أعطى الأولوية للصناعات الثقيلة بإعتبارها تساعد على إرساء قواعد الصناعات الوطنية بمختلف أنواعها وذلك على المدى القصير.

مع بداية الثمانينات، بدأ يتغير موقف المشرع الجزائري من الإستثمار الخاص الوطني وتنظيمه وتوجيهه بشكل يخدم الأهداف المحددة في المخطط الوطني³، لكن واجه الإقتصاد الجزائري صعوبات بعد الأزمة الإقتصادية لعام 1986 الناتجة عن الإنخفاض الكبير في أسعار البترول، بحيث أصبحت الجزائر تعاني من إنخفاض العائدات البترولية وتزايد النفقات العمومية، وتفاقم أعباء خدمة الديون الخارجية، مما دفع بها إلى تبني سياسة تنمية جديدة وفتح أسواقها للإستثمارات الأجنبية⁴، وحتى تستطيع الدولة لملمة أطرافها في ظل الضعف الذي تعانيه بنيتها الإقتصادية على وجه التحديد وبدلا من الإنتقال من نقيض إلى نقيض، دخلت الدولة الجزائرية في مرحلة إصلاحات شاملة هدفها بالدرجة الأولى إنعاش الإقتصاد الوطني ووضع حد للإختلالات الداخلية والخارجية فيه⁵.

1 محند وعلي عيبوط، الإستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2012، ص 21.

2 ميثاق طرابلس المنبثق عن مؤتمر طرابلس 1962، الذي انعقد بمدينة طرابلس بليبيا في الفترة الممتدة بين 27 ماي إلى 04 جوان 1962، حضرته قيادات الثورة السياسية والعسكرية، كأعضاء الحكومة المؤقتة وعلى رأسهم بن يوسف بن خدة، والقيادة العامة لأركان الحرب وعلى رأسهم العقيد هواري بومدين، وقادات الولايات وبعض المسؤولين الذين أفرج عنهم بعد توقيع اتفاقية إيفيان الثانية، وخلال هذا المؤتمر تم تحديد المعالم الكبرى للدولة الجزائرية في نظامها السياسي، الإقتصادي، الإجتماعي والثقافي، عن الموقع الإلكتروني: <https://ar.m.wikipedia.org/wi>

3 القانون 11/82 المؤرخ في 1982/08/21 يتعلق بالإستثمار الإقتصادي الخاص الوطني، الج الر العدد 34، المؤرخة في 1982/08/24.

4 محند وعلي عيبوط، مرجع سابق، ص 22.

5 Conférence des nations unies sur le commerce et le développement, examen de la politique de l'investissement en Algérie nations unies, page 01.

إن تحقيق سياسة وتطوير الإستثمار، لا يعتمد فقط على قرار الإستثمار والذي يكرس بعض المزايا والإعفاءات التي تمنحها الدولة للمستثمرين، بل يتطلب منهج قانوني كامل لمعاملة رؤوس الأموال الوافدة على إقليمها أو ما يعرف بالسياسة الإستثمارية في الدولة، والتي تقتضي أن تكون للدولة تنظيم متكامل ينظم الإستثمارات، وبالفعل تجسد ذلك من خلال شروع المشرع الجزائري في تعديل قوانين الإستثمار بموجب المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الإستثمار⁶، والذي جاء بتعديلات هامة في مجال معاملة وحماية الإستثمارات الأجنبية، بحيث تضمن أحكاما مؤسساتية وتنظيمية تترجم نية المشرع في تشجيع وجذب رؤوس الأموال الأجنبية⁷، وفي سنة 2001 تم إعادة النظر في قانون الإستثمارات بموجب الأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20⁸ المعدل والمتمم بموجب الأمر 03/06 المؤرخ في 2006/07/15⁹، فإذا كان هذا الأمر يشكل تطورا في مجال معاملة الإستثمارات، فإنه لم يتضمن تعديلات جوهرية في النظام القانوني للإستثمار بالمقارنة مع المرسوم التشريعي 12/93 السالف الذكر، كما حرص على تكريس المبادئ الأساسية الواردة في المرسوم التشريعي 12/93 (والتي تطرقنا إليها في المبحث الأول من الفصل الثاني من الباب الأول من هذه الدراسة)، كما أنشأ شبك وحيد، يضم الإدارات والهيئات المعنية بالإستثمار لتسهيل عملية الإستثمار.

أما التعديلات الواردة فيه، فإنها تتعلق أساسا بالحوافز الجبائية الممنوحة للمشاريع التي لها أهمية للإقتصاد الوطني، إلا أن قوانين المالية التي أتت فيما بعد وأهمها الأمر 01/09 المؤرخ في 2009/07/22 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009¹⁰، والأمر

6 المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الإستثمار، الج الر العدد 64 المؤرخة في 1993/10/10 (الملغى بموجب الأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الإستثمار).

7 محند وعلي عيوط، مرجع السابق، ص68.

8 الأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل والمتمم، الج الر العدد 47، المؤرخة في 2001/08/22.

9 الأمر 03/06 المؤرخ في 2006/07/15 المعدل والمتمم للأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار، الج الر العدد 47، المؤرخة في 2006/07/19.

¹⁰ الأمر 01/09 المؤرخ في 2009/07/22 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ، الج الر العدد 44 ، المؤرخة في 2009/07/26.

01/10 المؤرخ في 26/08/2010 قانون المالية التكميلي لسنة 2010¹¹، والقانون 16/11 المؤرخ في 28/12/2011 المتضمن قانون المالية لسنة 2012¹²، تضمنت عدة قيود لحرية الإستثمار، إذ تغير موقف المشرع الجزائري جذريا إتجاه الإستثمار الأجنبي وذلك بإخضاعه لنظام تمييزي بالمقارنة مع المستثمر الوطني، ومن هذه القيود نظام الشراكة وإلزام إنجاز الإستثمارات الأجنبية التي تمثل فيها المساهمة الوطنية المقيمة 51% على الأقل من رأس المال الإجتماعي¹³، وكذا الشفعة الإدارية، إذ تم تقرير حق الشفعة للدولة والمؤسسات العمومية على الإستثمارات المتنازل عليها من قبل المستثمرين الأجانب في الجزائر، بالإضافة إلى خضوع الإستثمارات الأجنبية لبعض الإجراءات الإدارية المتمثلة في نظام التصريح لدى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (A.N.DI)¹⁴، الذي تم الإستغناء عنه فيما بعد بموجب قانون الإستثمار الجديد 09/16.

وفي الأخير وسعيا من المشرع الجزائري لتطوير وترقية الإستثمار بما يتطلبه إقتصاد السوق، وتقادي مختلف الثغرات القانونية في قوانين الإستثمار السابقة، صدر القانون 09/16 المؤرخ في 03/08/2016 يتعلق بترقية الإستثمار¹⁵، والذي سوف نتطرق إلى أهم ما جاء به من خلال هذه الدراسة القانونية للنظام القانوني لعقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي.

¹¹ الأمر 01/10 المؤرخ في 26/08/2010 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، الج الر العدد 49 المؤرخة في 2010/08/29 .

¹² القانون 16/11 المؤرخ في 28/12/2011 المتضمن قانون المالية لسنة 2012 ، الج الر العدد 72 المؤرخة في 2011/12/29.

¹³ كما نصت على ذلك المادة 04 مكرر من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار المتممة بموجب المادة 56 من قانون المالية لسنة 2014 الصادر بموجب القانون 08/13 المؤرخ في 30/12/2013 الج الر العدد 68 المؤرخة في 31/12/2013 إذ جاء فيها: "لا يمكن إنجاز الإستثمارات الأجنبية، إلا في إطار شراكة تمثل فيها المساهمة الوطنية المقيمة نسبة 51% على الأقل من رأس مالها الإجتماعي، ويقصد بالمساهمة الوطنية مع جمع عدة شركاء....".

¹⁴ الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (A.N.DI): أستحدثت هذه الوكالة بموجب نص المادة 06 من الأمر 03/01 المعدل والمتمم المتعلق بتطوير الإستثمار السالف الذكر، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، مقرها الإجتماعي بالجزائر العاصمة، وقد أضيف لها هياكل لا مركزية على المستوى المحلي والولائي ومكاتب في الخارج، محند وعلي عيبوط، مرجع السابق، ص73.

¹⁵ القانون 09/16 المؤرخ في 03/08/2016 يتعلق بترقية الإستثمار، الج الر العدد46 المؤرخة في 03/08/2016.

وتجدر الإشارة إلى أنه بالإضافة إلى تنظيم الإستثمار، ثمة تشريعات أخرى تعالج موضوعات هامة تتصل بالإستثمار وتؤثر فيه بصفة مباشرة، كتشريعات تنظيم إستغلال العقار الذي يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق وتجسيد هذه السياسات، والذي لا يزال رهن الكثير من العراقيل، مما جعل الكثير من المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب يشكون من تداعيات هذه المسألة¹⁶، فإضطرت السلطات العامة إلى تدعيم النصوص القانونية الخاصة بالإستثمار بنصوص قانونية خاصة بالعقارات الموجهة للإستثمار وكيفيات تسييرها، لاسيما العقارات التابعة للأملاك العقارية الوطنية الخاصة¹⁷، والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية سواء العقار السياحي أو الفلاحي أو الحضري أو الصناعي، هذا الأخير الذي يمثل جانب كبير من موضوع دراستنا القانونية.

فالعقار الصناعي والذي يعرف على أنه الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الإستثمارات ذات الطبيعة الصناعية سواء كان مبنيا أو غير مبني، مستغلا أو غير مستغل، يضاف له العقارات التي تحوزها المؤسسات العمومية الإقتصادية، سواء الأصول العقارية المتبقية الناتجة عن حل هذه المؤسسات أو الأصول العقارية الفائضة التابعة لهذه المؤسسات، إذ يعد المادة الخام الأكثر لفتا للانتباه والوسيلة المثلى للإستثمار، فمنذ الإستقلال ظل تنظيمه وإستغلاله يحظى بالإهتمام على صعيد كل البرامج الإقتصادية المتعاقبة، وأول عملية تنظيم لهذا النوع من العقارات كانت في بداية السبعينات حيث ظهرت فكرة تقسيمه إلى مناطق،

¹⁶ إعتبر الكثير سواء داخل الجزائر كمنظمات أرباب العمل، أو في الخارج كهيئة الأمم المتحدة أن أكبر مشكل يعانيه الإستثمار في الجزائر هو العرقلة والبيروقراطية في إقتناء العقار محل المشروع الإستثماري .

Examen de la politique de l'investissement en Algérie.

Conférence des nations unie sur le commerce et le développement, op -cit, page 55.

¹⁷ إعتد المشرع الجزائري في تعريفه للأملاك الوطنية الخاصة على التعريف السلبي حيث عرف المشرع الجزائري الأملاك الوطنية العمومية في المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية (قانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم) على أنها "تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها. أما الأملاك الوطنية الأخرى غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية، فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة"، أما التعريف الفقهي للأموال الوطنية الخاصة فقد عرفها الأستاذ السنهاوري على أنها الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة، ملكية خاصة ولا تخصص للنفع العام، وللدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الحق في إستغلالها أو التصرف فيها، كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع بعامة لأحكام القانون الخاص، عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان 1998، ص 154.

كالمناطق الصناعية المنشأة سنة 1973¹⁸، وذلك في إطار المرسوم رقم 45/73 المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية¹⁹، وكذا المراسيم التنفيذية اللاحقة له والتي صدرت بعد مرور عشر سنوات، أي في سنة 1984 وقد تضمنت تهيئة وإدارة وتسيير المناطق الصناعية²⁰، ثم برزت مسألة العقار الصناعي بمفهوم جديد وهو الأصول العقارية المتبقية في إطار القانون 01/88 المؤرخ في 1988/01/12 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية²¹ والذي بقي يتخبط في مشاكل قانونية وعملية، نتطرق إليها لاحقا إلى غاية صدور القانون 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الإستثمار السالف الذكر والذي جاء بتنظيم خاص بالإستثمار في ميدان العقار الصناعي، بشكل أوسع من الناحية القانونية كونه تناول لأول مرة نظام المناطق الخاصة والحرّة²²، ويتطرق إلى الإستثمار في الجنوب الكبير، وكذلك من حيث الأهداف الإقتصادية وذلك عبر مراسيم تنفيذية صادرة في سنة 1994 والتي رسمت حدود هذه المناطق، وإستمر الوضع على ما هو عليه إلى غاية صدور القانون 16/01²³ المؤرخ في 2001/10/21 المتضمن الموافقة على الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار الذي نص على نوع جديد من المناطق وهي المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، والقانون 17/01 المؤرخ في 2001/10/21²⁴ يتضمن الموافقة على الأمر

¹⁸ مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار هومه، الطبعة الثالثة 2009، الجزائر 2008، ص 10.

19 المرسوم 45/73 المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية، الج الر العدد 20 المؤرخة في 1973/03/09.

20 القانون 16/01 المؤرخ في 2001/10/21 المتضمن الموافقة على الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار، الج الر العدد 62، المؤرخة في 2001/10/24.

21 القانون 01/88 المؤرخ في 1988/01/12 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية، الج الر العدد 02 المؤرخة في 1988/01/13.

22 وقد نظم المرسوم التشريعي 12/93 المناطق الخاصة، في شكل مناطق مطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الإقتصادي، والتي لم يصبح لها وجودا بإلغاء المرسوم التشريعي 12/93 بموجب الأمر 03/01 السالف الذكر.

23 القانون 16/01 المؤرخ في 2001/10/21 المتضمن الموافقة على الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار، الج الر العدد 62 المؤرخة في 2001/10/24.

24 القانون 17/01 المؤرخ في 2001/10/21 يتضمن الموافقة على الأمر 04/01 المؤرخ في 2001/08/20 والمتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية وتسييرها وخصوصتها، الج الر العدد 62 المؤرخة في 2001/10/24.

04/01 المؤرخ في 20/08/2001 والمتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية وتسييرها وخصصتها²⁵ الذي نظم حدود إستغلال العقار الصناعي بمفهوم جديد.

لقد حاول المشرع الجزائري من خلال هذه النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة للعقار الصناعي في الجزائر إلى إيجاد أحسن السبل لإستغلاله بما يتماشى والنمط السياسي والإقتصادي الجديد، خاصة أن المستثمر سواء الوطني أو الأجنبي أصبح يهتم أكثر بعنصر إستغلال العقار كأحد عناصر الملكية العقارية، ومن هنا ظهرت فكرة إستغلال العقار الصناعي عن طريق ما يسمى بعقد الإمتياز.

إن أول ظهور لعقد الإمتياز كان تطبيقا للمادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الإستثمار²⁶، كمفهوم جديد لعقود إستغلال العقار الصناعي سواء بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها أو بالنسبة لمناطق التوسع الإقتصادي، وقد صدر المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بمنح الإمتياز في المناطق الخاصة في إطار ترقية الإستثمار حيث نصت المادة 05 منه على تعريف عقد الإمتياز، إذ جاء فيها "عقد الإمتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة ولمدة معينة، حق إنتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيما، أو مؤسسة عمومية إقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع إستثماري في منطقة خاصة من المناطق المذكورة سابقا"، إذن فعقد الإمتياز في المناطق الخاصة ووفق المرسوم التنفيذي 322/94 هو عقد يرتب حق عيني عقاري وهو حق الإنتفاع لمدة معينة على قطعة أرضية تابعة للأملك الوطنية الخاصة وغير المخصصة، ويمنح لأي شخص طبيعي كان أو معنوي يخضع للقانون الخاص، سواء كان الشخص مقيم أو غير مقيم، ويهدف إلى إنشاء إستثمارا صناعيا مقابل دفع إتاوة و يقع فقط في المناطق الخاصة والمحددة في إطار المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار، كما عرفته المادة 52 من قانون المالية لسنة 2006 بتعريف لا يختلف عن سابقه

25 الأمر 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 والمتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية وتسييرها وخصصتها المعدل والمتمم، الج الر العدد 47 المؤرخة في 22/08/2001.

26 نصت المادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93 على أنه "يمكن الدولة أن تمنح بشروط إمتيازية، قد تصل إلى الدينار الرمزي، تنازلات عن أراضي تابعة للأملك الوطنية لصالح الإستثمارات التي تتجز في المناطق الخاصة..."

بقولها "العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الإنتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية إقتصادية لتستعمل الأرض في إقامة مشروع إستثماري".

وتجدر الإشارة أنه ما يميز هذه المرحلة الزمنية من التطور التشريعي لعقد الإمتياز تباين تنظيمه بين قوانين الإستثمار وقوانين المالية ،دون أن تصدر نصوص قانونية تكون أكثر وضوحا فيما يخص أحكامه القانونية وإجراءاته ، إلى أن صدر الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية²⁷ ونصوصه التطبيقية²⁸ ،التي إشتكت في إرساء النظام القانوني لعقد الإمتياز، وطبقا لأحكام هذا الأمر يمنح الإمتياز القابل تحوله إلى تنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي في الأراضي التابعة للأملك الخاصة الوطنية الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية والأصول العقارية المتبقية غير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة لاسيما الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية بشرط إحترام قواعد التعمير المعمول بها، وبهدف منح ضمان للمستفيد من الإمتياز فقد حددت المدة الدنيا بعشرين (20) سنة قابلة للتجديد²⁹، وقابلة قانونا للتحويل إلى تنازل بطلب من صاحب الإمتياز، بشرط الإنجاز الفعلي لمشروع الإستثمار ووضعه في الخدمة ،وفقا لبنود وشروط دفتر الأعباء المحدد عن طريق التنظيم وبعد أن تتأكد من ذلك

27 الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية (الج الر العدد 53 المؤرخة في 2006/08/30) الملغى بموجب الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المعدل و المتمم.

28 كالمرسوم التنفيذي 121/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02، المرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ في 2007/04/23 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 2009/05/02.

29 المادة 04 من الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 السالف الذكر .

قانونا الإدارات والهيئات المؤهلة³⁰، ولعلى النقطة المشتركة بين مختلف النصوص القانونية المنظمة لعقد الإمتياز في إطار الإستثمار في تلك الحقبة الزمنية هي إمكانية إستجماع المستثمر عناصر حق الملكية للوعاء العقاري بعد إتمام إنجاز المشروع الإستثماري.

إلا أن الأمر 11/06 السالف الذكر ألغي بموجب المادة 15 من الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية وكذا إلغاء كافة الأحكام المخالفة لهذا الأمر، وهذا بسبب المخاوف من استهلاك الحافطة العقارية للدولة مع إحتمال تحويل العقار المتنازل عنه لأغراض غير النشاط الإستثماري الذي تم التنازل عن العقار من أجله كإعادة البيع الكلي أو الجزئي للعقار³¹، خاصة أن الحافطة العقارية للدولة تعتبر بمثابة موردا غير قابل للتجديد، فيجب المحافظة عليها لأنها تلعب دورا هاما في التحصيل المستمر للمستحقات المالية الناجمة عن منح حق الإمتياز وبالتالي المساهمة المتواصلة في مداخيل الدولة.

وقد عرف عقد الإمتياز غير القابل للتنازل في ظل الأمر 04/08 السالف الذكر وما صاحبه من مراسيم تنفيذية، بأنه إتفاق تحول من خلاله الدولة ولمدة معينة أداها ثلاث وثلاثون سنة (33) أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد إستعاب مشروع إستثماري، وحسب أحكام المادة 10 من الأمر 04/08 فإن الإمتياز يكرس بعقد إداري تعده إدارة أملك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يعد الركيزة الأساسية التي ينطوي عقد الإمتياز تحت لوائها، ويعد هذا الدفتر من قبل الإدارة مانحة الإمتياز كما يحدد بدقة برنامج الإستثمار وكذا بنود وشروط منح الإمتياز، ويجب على صاحب الإمتياز أن يحترم الشروط الواردة فيه، والتي تكون في غالب الأحيان غير قابلة للمناقشة، كما يجب أن يتضمن عقد الإمتياز تحت طائلة البطلان شروط منع التنازل أو الإيجار من الباطن لحق الإمتياز الناتج عن عقد الإمتياز قبل إتمام المشروع كما جاء في نص المادة 02/17 من

30 المادة 10 من الأمر 11/06 السالف الذكر.

31 أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومه، طبعة 2001، الجزائر 2009، ص 136.

المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 02 / 05 / 2009 الذي يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

أهمية الموضوع:

يحتل موضوع عقد الإمتياز مكانة هامة في الدراسات القانونية والإقتصادية كونه من جهة وسيلة لتسيير العقار العمومي الموجه للإستثمار، ومن جهة أخرى وسيلة لتمويل المشاريع الإستثمارية ، ضف إلى ذلك الإصلاح المؤسساتي والإداري الذي سعت الدولة منذ زمن في إنجازه لمواكبة وتيرة التطور الإقتصادي والإجتماعي لقطاع الصناعة ،ومن أبرزها ملف العقار الذي يعرف أزمة سواء في توفيره بالطريقة التي يؤدي بها الغرض المنشود منه أو من حيث تسييره، والذي يقال أنه السبب في إعتقاد الإمتياز كوسيلة لتثمينه.

كذلك ونظرا لإرتباط العقار الصناعي بسياسة الدولة الإستثمارية، سواء في ظل الإقتصاد الموجه أو إقتصاد السوق، وتوجهاتها الأخيرة الرامية إلى تحفيز تدفقات رؤوس الأموال الأجنبية وتعبئة رؤوس الأموال الوطنية بخلق نشاطات جديدة على الخصوص، فإن مسألة قيام سوق عقارية حرة تبقى من الأولويات في برنامج السلطات العمومية، لذا ظهرت الحاجة لدراسة السياسة العقارية المنتهجة، من خلال إظهار أساليب إستعمال العقار الصناعي من جهة، ومن جهة أخرى تحديد الإطار القانوني والتنظيمي الذي يحكم التعامل فيه.

وقد تمحورت دراستنا لهذا الموضوع من ناحية الإطار الزمني حول التطور التشريعي لعقد الإمتياز في مجال إستغلال الأملاك العقارية الوطنية الخاصة ،والتي تعود جذوره إلى الحقبة الاستعمارية أين إستعملت الإدارة الفرنسية هذا العقد كأحد آليات تسيير أملاك عقارية وذلك من خلال الأمر 13/04/1943 المعدل والمتمم للنصوص التشريعية المطبقة آنذاك في الجزائر من المواد 52 إلى 3259، كذلك المرسوم رقم 56/950 المؤرخ في 21/09/1956 المتضمن التنازل والإمتياز دون مقابل على الأملاك العقارية في الجزائر³³،

³² **Manuel de droit domanial**, septembre 2007, page 64

³³ Décret n 56/950 du 21/09/1956 sur les cessions et concessions gratuites d'immeubles domaniaux en Algérie, journal officiel de la république Française du 23/09/1956, page 9033

ثم بعد ذلك نظم بموجب قوانين المالية المتعاقبة إلى حين صدور الأمر 11/06 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ثم صدور الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المعدل و المتمم، وهو الأمر الملغي للأمر 11/06 السالف الذكر، والذي يعد بمثابة آخر تشريع ينظم عقد الإمتياز كآلية قانونية لإستغلال العقار العمومي الموجه للإستثمار عامة والعقار الصناعي خاصة، مع تعديل بعض النصوص القانونية من خلال قوانين المالية، والتي كان آخرها في هذه الدراسة قانون المالية لسنة 2017.

أما من ناحية الإطار المكاني، فقد إنصبت دراستنا على النظام القانوني لعقد الإمتياز كآلية قانونية لإستغلال العقار الصناعي العمومي، أي العقار الصناعي التابع للأملاك العقارية الوطنية الخاصة، مستبدين من الدراسة العقار الصناعي التابع للخواص والذي يسير بآليات قانونية مختلفة كل الإختلاف عن عقد الإمتياز، والذي يمكن من خلاله مالك العقار نقل ملكية العقار منه إلى المتصرف إليه بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية الناقلة للملكية المعروفة في القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه، والتي أخذت قسطا كافيا من الدراسات القانونية.

إن النظام القانوني لعقد الإمتياز في إطار الإستثمار عامة، وفي مجال العقار الصناعي خاصة يعتبر بمثابة العقد القديم الجديد، نظرا للطبيعة القانونية الخاصة التي تميزه والتي قادتنا من خلال هذه الدراسة إلى معرفة مختلف الأحكام القانونية التي تنظم مثل هذا العقد، ولهذا فإن أهمية دراسة موضوع عقد الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر تكمن في:

- القيام بدراسة ماهية عقد الإمتياز وطبيعته القانونية، التي تتميز بنوع من الخصوصية عن باقي العقود الأخرى وكذا الأركان التي يقوم عليها بالإضافة إلى المقصود بالعقار الصناعي وحدود تواجده.

- معرفة مختلف الهيئات القانونية التي كلفت بمنح الإمتياز والوقوف على مستوى أداء هذه الهيئات، وكذلك السعي إلى تسهيل الإجراءات أمام المتعاملين الإقتصاديين وتبديد العقبات التي تواجههم قصد تجسيد مشاريعهم الإستثمارية.
- الوقوف على ما يجب على المشرع أن يأخذه بالحسبان، في سد الثغرات القانونية في إستغلال العقار الصناعي بعيدا عن المضاربة مع إقتراح بعض الحلول المناسبة التي تمكن عقد الإمتياز كآلية قانونية من تحقيق الغرض المنشود الذي وضع من أجله.

دوافع إختيار الموضوع:

- هناك جملة من الأسباب أدت بنا لإختيار البحث في مثل هذه الدراسة من بينها:
- فبالرغم من التعقيد والصعوبة التي يتسم بها عقد الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي، إلا أننا كنا نملك رغبة جامحة في الخوض في هذا الموضوع خاصة أنه يحوي مزيج من القوانين كالقانون العقاري والقانون الإداري وكذا أبعاد علم الإقتصاد، وهذا ما يخرجنا عن المواضيع الكلاسيكية المطروحة في محض تخصصنا وهو القانون العقاري.
- عامل البحث العلمي الذي يحفزنا على الإسهام ولو بالقليل في إيجاد السبل القانونية التي تجعل الدولة تحافظ على إحتياجاتها العقارية من جهة وتحفز الإستثمار الأجنبي وترقية الإستثمار الوطني من جهة أخرى.
- إن هذه الدراسة هي حديث الساعة وألوية السلطات العامة في دعمها كما أن الإستثمار الصناعي له مكانة هامة بما يزره به من قاعدة موروثية عن التجارب السابقة في هذا المجال، إذ لم يتم التعرض من خلال الأبحاث القانونية لكل جوانبها بشكل دقيق وواضح.

الدراسات السابقة:

يستدعي البحث في موضوع عقد الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر جمع المادة العلمية التي تخدم الموضوع، ففي المكتبة الجزائرية وجدنا أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه علوم للطالب بلكعيبات مراد، تحت عنوان: منح الإمتياز للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، من جامعة محمد خيضر ببسكرة، والذي طرح من خلالها الإشكالية التالية:

"هل يمكن أن يساهم منح الإمتياز بالتراضي لإنجاز الإستثمار الصناعي في تجاوز الصعوبات الإدارية في الجزائر"، و قد سلط الضوء على دور الدولة في تسهيل الإستثمار الصناعي وتفعيله من أجل دعم التنمية، بالإضافة إلى إجراءات منح عقد الإمتياز إلى غاية التعديل في نصوص الأمر 04/08، بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، بينما تشمل دراستنا لهذا الموضوع أحدث التعديلات في الإطار القانوني لعقد الإمتياز الصناعي، شرحا وتحليلا ونقذا من خلال قوانين المالية ، إلى غاية قانون المالية لسنة 2017، وكذا في إطار قانون الإستثمار الجديد 09/16 المؤرخ في 03/08/2016 المتعلق بترقية الإستثمار ، كذلك رسالة ماجستير للطالبة أسماء منصور بعنوان: عقد الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي ،كلية الحقوق بن عكنون من جامعة الجزائر 1، والتي إنطلقت من إشكالية قانونية مفادها " ماهي خلفيات ظهور عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي ؟ وماهو النظام القانوني لهذا العقد ؟"

بالإضافة إلى بعض الدراسات القانونية التي تمت بصلة بموضوع بحثنا والتي إعتدنا عليها من خلال هذه الدراسة ، نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر :

رسالة دكتوراه علوم للطالبة خوادجية سميحة حنان، تحت عنوان: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، كلية الحقوق من جامعة الإخوة منتوري قسنطينة.

رسالة دكتوراه علوم للطالبة شايب باشا كريمة، تحت عنوان: الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر من جامعة سعد دحلب بالبلدية.

طرح إشكالية الموضوع:

من خلال المعطيات السابقة والتي تشكل شرحا مستفيضا لعنوان الدراسة يمكن طرح الإشكالية القانونية التالية: هل عقد الإمتياز الصناعي غير القابل للتنازل، يعد ضمانا فعالا للدولة لحماية إحتياجاتها العقارية الخاصة الموجهة للإستثمار الصناعي من جهة والوسيلة الأنجع لترقية الإستثمار الوطني وتحفيز الإستثمار الأجنبي من جهة أخرى؟.

وينبثق عن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية:

- ما هي خصوصية عقد الإمتياز بالنظر للنظم القانونية المشابهة له ؟.

- ما هي أركان عقد الإمتياز وشروطه وكذا الآثار القانونية المترتبة عنه؟.
- ما هي آليات إنقضائه والمنازعات الناجمة عنه ؟.

فمن البديهي والمنطقي إثارة مثل هذه الإشكالية القانونية ،ذلك أن مشكلة العقار الصناعي في الجزائر ليست مشكلة نذرة، بل مشكلة تسيير عقلائي بالدرجة الأولى، فالدولة بتبنيها عقد الإمتياز غير القابل للتنازل كآلية قانونية لإستغلال العقار العمومي عامة والعقار الصناعي على وجه الخصوص ،تعتبر شريكا لا منافسا في هذه العلاقة التعاقدية، لأنها تتقاسم والمستثمرين قاسما مشتركا وهو التنمية الصناعية في الجزائر، إذ تطمح إلى وضع وسيلة حماية كافية لرصيدها العقاري غير المتجدد ضد المضاربين والمستثمرين الوهميين، بإبقاء ملكية الرقبة في ذمتها. وفي المقابل لن تقف عائقا أمام المستثمرين الحقيقيين وطنيين كانوا أو أجانب لتشجيعهم على إقامة مشاريعهم الإستثمارية ،لإستعمالهم وإستغلالهم الوعاء العقاري العمومي لمدة معقولة تمكنهم من تجسيد مشاريعهم، في مقابل تسديد إتاوة إيجارية تكون أقل تكلفة من شراء الوعاء العقاري .

منهج البحث في الموضوع:

للوصل إلى النتائج الصحيحة والتحليل القانوني السليم، إتبعنا من خلال دراسة موضوع عقد الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر المنهج التحليلي بإعتباره منهج يعتمد على التسلسل المنطقي للأفكار، من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية التي نظمت عقد الإمتياز في إطار الإستثمار مع الإعتماد في بعض الأحيان على بعض القوانين ، كالقانون الفرنسي وبعض القوانين العربية في إستعانتها على آليات قانونية مشابهة لعقد الإمتياز كالكراء الطويل الأمد في القانون المغربي و (Le bail emphytéotique) في القانون الفرنسي، كما تم الإعتماد كذلك على المنهج التاريخي في بعض الجوانب من الموضوع كالتطور التشريعي لعقد الإمتياز في إطار الإستثمار، وكذا تطور مصطلح العقار الصناعي في ظل الإقتصاد الموجه والحر وحافظته العقارية عبر مختلف قوانين الإستثمار.

وتجدر الإشارة في الأخير أنه قد تطلبت منا دراسة موضوع عقد الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر ضرورة تقسيم البحث إلى بابين:

الباب الأول:

إنشاء عقد إمتياز العقار الصناعي

تناولنا فيه إبرام عقد إمتياز العقار الصناعي والذي تضمن كل من ماهية عقد الإمتياز وتمييزه عن النظم المشابهة له وكذا كل من أركانه الموضوعية والشكلية كفصل أول.

ثم العقار الصناعي كمحل لعقد الإمتياز في الفصل الثاني، وذلك بالتعرض إلى تعريف العقار الصناعي وتصنيفه القانوني بالإضافة إلى حدود إستغلاله

الباب الثاني:

تنفيذ عقد إمتياز العقار الصناعي وآليات إنقضائه

والذي تم تقسيمه إلى فصلين، تناولنا في الفصل الأول الإجراءات القانونية لمنح الإمتياز والآثار المترتبة عن ذلك، أما الفصل الثاني فتضمن آليات إنقضاء عقد الإمتياز وما ينجم عنه من منازعات.

ونتهي موضوع البحث **بخاتمة** تتضمن النتائج المتوصل إليها وكذا الحلول والتحليلات الصحيحة لمختلف الصعوبات التي تواجه مسار الإستثمار الصناعي في الجزائر وتأطير هذه الحلول الممكنة في شكل إقتراحات.

الباب الأول:

إنشاء عقد إمتياز العقار الصناعي

الباب الأول:

إنشاء عقد إمتياز العقار الصناعي

تمهيد وتقسيم:

إن إستغلال العقار الصناعي عن طريق عقد الإمتياز، قد تباين تنظيمه بين قوانين الإستثمار وقوانين المالية، حيث نصت عليه المادة 117 من المرسوم التشريعي 18/93 المؤرخ في 29/12/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 المعدلة والمتممة بالمادة 148 من الأمر 27/95 المؤرخ في 30/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 وبالمادة 51 من القانون 02/97 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، وكان الهدف آنذاك هو تدارك ما كان يحدث من ممارسات على العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي أبرم بشأنها عقود بيع بالتراضي، فلم تصدر نصوص تنظمه وتوضح إجراءاته، إلى أن صدر الأمر 11/06 المؤرخ في 30/08/2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية والذي ألغي بموجب المادة 15 من الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ليتحول المشرع بذلك من الإمتياز القابل للتنازل إلى عقد الإمتياز غير القابل للتنازل في مجال إستغلال العقار العمومي الموجه للإستثمار عموماً والعقار الصناعي على وجه الخصوص، الذي يعد بمثابة محل عقد الإمتياز والذي يتميز بالكثير من الخصوصية هذه الخصوصية للعقار الصناعي قادتنا إلى الإسهاب في دراسته، من خلال تخصيص الفصل الثاني من هذه الدراسة لمحل عقد الإمتياز.

فالعقار الصناعي يعرف على أنه الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الإستثمارات ذات الطبيعة الصناعية، فبهذه ترقية الإستثمار الصناعي لجأت الدولة إلى إنشاء مساحات مهيأة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، ويتعلق الأمر بإنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، إذ يعود تاريخ تخصيص مساحات لإستقبال المشاريع

الإستثمارية في إطار منظم إلى سنوات السبعينات والثمانينات حيث تم إصدار قرارات وزارية مشتركة تنص على إنشاء مناطق صناعية تتم تهيئتها من طرف أجهزة التهيئة ثم تعهد مهمة تسييرها إلى مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، أما بالنسبة لمناطق النشاطات فقد تم إنشاء معظمها بموجب قرارات صادرة عن السلطات المحلية وهي عموماً تقتصر إلى هيئات تتولى تهيئتها أو تسييرها كما أنها تعرف تقريباً نفس المشاكل والعراقيل التي تعرفها المناطق الصناعية.

وبصدور دستور 1989 الذي فتح صفحة جديدة للتعامل مع الإستثمار بأسلوب مغاير يغلب عليه التوجه نحو الانفتاح واقتصاد السوق، و تزامناً مع هذه الإصلاحات الإقتصادية تم إعادة النظر في المؤسسات العمومية الإقتصادية التي كانت تعاني عدة إختلالات هيكلية، من خلالها ظهر العقار الصناعي بمفهوم الأصول العقارية المتبقية في إطار القانون 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية، ثم بعد ذلك ظهر نظام المناطق الخاصة والمناطق الحرة في إطار المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار.

وفي عام 2001 صدر القانون 16/01 المؤرخ في 2001/10/21 المصادق للأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتضمن تطوير الإستثمار جاء المشرع بمفهوم جديد للعقار الصناعي من خلال النص على نوع جديد من المناطق وهي المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة ، إذن يبدو لنا جلياً أن العقار الصناعي قد عرف ومنذ الإستقلال عدة أنظمة للإستثمار فيه.

وفي هذا السياق سوف نقسم هذا الباب إلى فصلين، نتطرق في الفصل الأول إلى إبرام عقد إمتياز العقار الصناعي وإلى العقار الصناعي كمحل لعقد الإمتياز كفصل ثاني.

الفصل الأول:

إبرام عقد إمتياز العقار الصناعي

الفصل الأول:

إبرام عقد إمتياز العقار الصناعي

عرف عقد الإمتياز في دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر، إلا أن هذا التعريف جاء قاصرا في الكثير من جوانبه مما إستدعى ذلك وضع تعريف شامل لعقد الإمتياز، مع ضرورة البحث في تطوره التشريعي ضمن حقبتين زمنييتين أساسيتين، فتباين تنظيمه بين قوانين الإستثمار تارة وقوانين المالية تارة أخرى، بين آليتين قانونيتين تمثلتا أساسا في آلية عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل وآلية عقد الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل.

كما أنه ونظرا للخصوصية التي يتمتع بها عقد إمتياز العقار الصناعي جعلته ذو طبيعة قانونية مختلطة تميزه عن باقي النظم القانونية الأخرى المشابهة له، لكن رغم ذلك فهو لا يخرج عن نطاق النظرية العامة للعقد من ضرورة توفر أركان موضوعية وأخرى شكلية، وهذا ما سنحاول تناوله بالكثير من التفصيل من خلال ماهية عقد الإمتياز وتمييزه عن النظم المشابهة له كمبحث أول وأركان هذا العقد كمبحث ثاني.

المبحث الأول:

ماهية عقد الإمتياز وتمييزه عن النظم المشابهة له

يعد عقد الإمتياز إحدى الآليات القانونية التي إعتمدتها الدولة لتسيير أملاكها العقارية الخاصة، ويوصف بأنه عقد إداري إذ أنه بموجبه يمنح شخص طبيعي أو معنوي حقا دون سواه و يسمى هذا الشخص بصاحب الإمتياز.

المطلب الأول:

ماهية عقد الإمتياز

يدخل ضمن ماهية عقد الإمتياز كل من مفهوم هذا الأخير ثم تبيان خصائصه والبحث في طبيعته القانونية خاصة أنه عقد يجمع بين مظاهر القانون العام ومظاهر القانون الخاص.

الفرع الأول:

تعريف عقد الإمتياز وتطوره التشريعي

بعد التطرق إلى التعريف الفقهي والقانوني لعقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي(أولا) وجب المرور بالتأصيل التاريخي والتطور التشريعي لهذا العقد وتوضيح مبررات الأخذ به (ثانيا).

أولاً: عقد إمتياز العقار الصناعي من المفهوم الواسع إلى المفهوم الضيق.

يقترَب عقد الإمتياز في إطار الإستثمار عامة، وفي مجال إستغلال العقار الصناعي خاصة من عقود أخرى من حيث التسمية كعقد الإمتياز التجاري³⁴، عقد الإمتياز البترولي³⁵ وعقد إمتياز المرافق العامة، إذ يمكن أن يتبادر لنا في الوهلة الأولى تشابه هذه العقود مع عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي، خاصة عقد إمتياز المرافق العامة بإعتباره قديم النشأة والتداول ومتعارف على نظامه القانوني³⁶، فترجع أهمية هذا العقد إلى أنه يرتبط بإدارة المرفق العام، حيث تعهد الدولة بصفة إستثنائية إلى أحد الأشخاص سواء كان فرداً أو مجموعة أفراد أو شركة بإدارة مرفق من مرافقها وذلك للتخفيف عن كاهلها بإعتبارها هي التي يتعين عليها القيام بنفسها بإدارة مرافقها³⁷.

34 يرجع أصل مصطلح الإمتياز التجاري إلى ترجمة كلمة "franchising" الإنجليزية أو "franchise" الفرنسية، اللتان يرجع أصلهما حسب بعض الدارسين إلى كلمة فرنسية قديمة "franc" أو "affranchir" واللتان تعنيان التحرر والإعتاق من العبودية والقيود، كما لتلك الكلمة معنى آخر في القرنين 12 و 13، وهو ذلك الإمتياز الذي يمنحه النبيل لشخص ما بتنازله عن بعض حقوقه على إستغلال لجزء من الأراضي الزراعية مقابل آداءات مالية أو خدمات تتعلق بالأمن أو الأهداف السياسية، كما أنه ليس من السهل إعطاء تعريف دقيق لعقد الإمتياز التجاري وذلك نظراً لتعدد أشكاله وتعدد خصائصه ومميزاته، مما يجعله عقداً مركباً ومتشابكاً بحيث يمكن القول " بأنه نظام عقدي وإداري يلتزم بموجبه أحد أطرافه يسمى المانح بالسماح لطرف آخر يسمى المتلقي بمزاولة نفس نشاطه بإستقلال قانوني تام عنه، وذلك بإستغلال إسم وعلامة الصنع أو التجارة أو الخدمة والخطط الإدارية والمعرفة الفنية المجربة وجميع حقوق الملكية الصناعية و الفكرية المملوكة للمانح مع إلتزام هذا الأخير بتقديم المساعدة التقنية والتأطير لفائدة الممنوح له طيلة مدة العقد مقابل آداءات مالية وذلك كله بما فيه المصلحة المشتركة للطرفين"، إبراهيم الهنيد، النظام القانوني لعقد الإمتياز التجاري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، فرع قانون الأعمال، جامعة القاضي عياض مراكش، المغرب، السنة الجامعية 2012 - 2013، ص 16 وص 26.

35 عقد الإمتياز البترولي، فيمقتضاه تمنح الدولة لشركة أجنبية حقا خالصا وقاصرا عليها في البحث والتنقيب عن المواد البترولية في إقليمها وإستخدامها الناتج البترولي وإستثماره خلال مدة زمنية محددة، غسان عبيد محمد المعموري، عقد الإستثمار الأجنبي للعقار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2015، لبنان، ص 42.

36 أسماء منصور، عقد الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2013/2014، ص 26.

37 أحمد سلامة بدر، العقود الإدارية وعقد البوت، مكتبة دار النهضة العربية، الطبعة الثانية 2010، مصر، ص 123.

فكلمة إمتياز (Concession) في مفهومها العام يقصد بها حق إستثنائي أو ترخيص أو براءة أو إحتكار أو منح³⁸، كما يرى فقهاء القانون الفرنسي أن الإمتياز ما هو إلا أسلوب لإدارة المرافق العامة الصناعية والتجارية³⁹، حيث توجد هناك مصلحة عليا في الدولة تستدعي ضرورة سيطرة الدولة على مواردها أو بعضها وتنفيذ أشغالها العامة، إلا أنه يمكن للدولة وفق إختياراتها التعاقد وفق القانون الخاص، ويتبع هذا الإجراء عند ما يتم التعاقد على المشروعات التجارية أو الصناعية أو عندما يتعلق العقد بما تملكه الإدارة من أموال خاصة⁴⁰.

وإن كان هذا التحليل يقترب نوعا ما من مفهوم عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي، إلا أنه لا يطابقه تماما نظرا للخصوصية التي يتميز بها هذا الأخير والتي نكتشفها شيئا فشيئا من خلال دراسة تحليلية لتعريف عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي، حيث ورد في تمهيد نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية. "أن منح الإمتياز هو الإتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد إنجاز مشروع إستثماري".

حيث تطرق هذا التعريف إلى بعض عناصر الإمتياز كأطراف العقد وموضوع العقد أو محله، إلا أنه أهمل بعض العناصر الأخرى كالمدة القانونية والمقابل المالي، حيث نصت المادة 4 من الأمر 04/08 على أنه: "... تكون الأراضي التابعة لأمالك الدولة الموجهة

38 خالد جروني، إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 01، السنة الجامعية 2011/2012، ص6.

^{39 39} (La concession ,dont en peut dire qu'elle est le mode de gestion par un particulier appliqué aux services publics industriels ou commerciaux ;) André de Laubadère , **traité élémentaire de droit administratif**, librairie générale de droit et de jurisprudence ,5eme édition , Paris, France, 1970 , page 566 .

40- خالد جروني، مرجع سابق، ص 6.

لإستقبال مشاريع إستثمارية محل منح إمتياز لمدة أدياها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة". كما نصت المادة 09 من الأمر 04/08 المعدلة على المقابل المالي، حيث جاء فيها " ... يمنح الإمتياز بالتراضي مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية كما هي محددة من مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا والتي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الإمتياز.

تحين الإتاوة السنوية كما هي محددة في الفقرتين أعلاه بعد انقضاء كل فترة إحدى عشر (11) سنة"، كما أضافت المادة 10 من الأمر 04/08 إن الإمتياز يكرس بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يعد الركيزة الأساسية التي ينطوي عقد الإمتياز تحت لوائها ويعد هذا الدفتر من قبل الإدارة مانحة الإمتياز، كما يحدد بدقة برنامج الإستثمار وكذا بنود وشروط منح الإمتياز.

1- أطراف العقد:

لعقد الإمتياز طرفين هما الدولة مانحة الإمتياز بإعتبارها مالكا للرقبة للوعاء العقاري محل المشروع الإستثماري من جهة والمستثمر صاحب الإمتياز من جهة أخرى.

أ- الدولة مالك للرقبة:

من أهم الأسباب التي جعلت السلطات العامة تتخلى عن آلية الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل وتبني عقد الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل هو إعادة الإعتبار للدولة بصفتها مالكا لرقبة املاكها العقارية الخاصة ذات الوجهة الإستثمارية، التي لن تتنازل عنها بأي حال من الأحوال في ظل الأمر 04/08 وما صاحبه من مراسيم تنفيذية، كذلك حتى تحفظ قدر من رقابتها على هذه الأراضي من أجل فتح الأبواب أمام المستثمرين الحقيقيين من جهة، وسدها أمام المستثمرين الوهميين الذي همهم الوحيد الحصول على الأراضي، وتغيير وجهتها دون تحقيق الغرض الذي منحت من أجله وهو تجسيد المشروع الإستثماري، ويمثل الدولة في ترخيص الإمتياز الوالي المختص إقليميا بناء على إقتراح من المدير الولائي المكلف بالإستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك، بالتنسيق مع المديرين

الولائيين للقطاعات المعنية⁴¹، وبما أن عقد الإمتياز يكرس بعقد إداري فإن السلطة الإدارية تكون ممثلة في وزير المالية الذي يفوض المدير الولائي لأملاك الدولة بإعداد عقد الإمتياز حيث أن المدير الولائي لأملاك الدولة يتعاقد بإسم الدولة ولحسابها وتحت إشرافها⁴².

ب- المستثمر صاحب الإمتياز:

نصت المادة 03 من الأمر 04/08 المعدلة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 على أنه يمنح الإمتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لإحتياجات مشاريع إستثمارية.

إذن فإن كل شخص طبيعي أو معنوي أو هيئة عمومية أو مؤسسة خاضع للقانون الخاص يمكن أن يتحصل على ترخيص بالإمتياز، وبما أن المشرع لم يشترط الجنسية الجزائرية لصاحب الإمتياز⁴³ أو ما إذا كان مقيم أو غير مقيم، حيث أن المعيار الذي يسمح بإضفاء صفة الأجنبي على الإستثمار هو مركز إقامة المستثمر وليس جنسيته، بحيث يعتبر أجنبيا كل إستثمار ينجز في بلد ما من طرف شخص غير مقيم ويتمتع بجنسية أجنبية⁴⁴ في حين يعتمد البعض على معيار الجنسية للتمييز بينهما، لذلك بقيت هذه المسألة محل خلاف

⁴¹ المادة 48 من الأمر 01/15 المؤرخ في 23/07/2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 التي نصت على تعديل أحكام المادة 05 من الأمر 04/08 السالف الذكر.

⁴² مراد بلكعبيات، مقال بعنوان "دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الإستثمار الجزائري"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأغواط، العدد 7، جوان 2012، ص 232.

⁴³ عكس صاحب الإمتياز المستغل للعقار الفلاحي حيث إشتراط القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الجنسية الجزائرية للشخص الطبيعي حيث جاء في المادة 04 منه: "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الإمتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها (40) أربعين سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية...."

⁴ محند وعلي عيبوط، مرجع سابق، ص 150 و 151

⁴⁴ - محند وعلي عيبوط، مرجع سابق، ص 150 و 151.

في الفقه والقضاء وفي الإتفاقيات الدولية⁴⁵، فالمستثمر سواء كان وطني أو أجنبي يحق له الحصول على حق إمتياز ناتج عن عقد الإمتياز قصد تشييد مشروعه الإستثماري على أرضية تابعة للأملاك العقارية الوطنية الخاصة، بإجراءات مسبقة يتعين التقيد بها بالنسبة للمترشحين للإستثمار الصناعي، حيث حاول المشرع الجزائري من خلال قانون الإستثمار الجديد 09/16 المؤرخ في 2016/08/3 يتعلق بترقية الإستثمار، بالتسهيل على المستثمرين ووطنيين كانوا أو أجانب الحصول على الوعاء العقاري محل المشروع الإستثماري والحصول على كل الإمتيازات عن طريق وثيقة وحيدة للتسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار⁴⁶، حيث نص المرسوم التنفيذي 102/17 المؤرخ في 2017/03/05 والذي يحدد كفاءات تسجيل الإستثمارات وكذا شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به⁴⁷، على أن تسجيل الإستثمار هو الإجراء المكتوب الذي يعبر من خلاله المستثمر عن إرادته في إنجاز إستثمار في نشاط إقتصادي لإنتاج السلع أو الخدمات يدخل ضمن مجال تطبيق القانون رقم 09/16 السالف الذكر⁴⁸.

وما يلاحظ في هذا المقام أن المشرع الجزائري ساوى بين المستثمر الوطني والأجنبي في هذا الإجراء تطبيقاً لأحكام المادة 21 من القانون 09/16 المتعلقة بترقية الإستثمار حيث جاء فيها: "مع مراعاة أحكام الإتفاقيات الثنائية والجهوية والمتعددة الأطراف الموقعة من قبل الدولة الجزائرية، يتلقى الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الأجانب معاملة منصفة وعادلة، فيما يخص الحقوق والواجبات المرتبطة بإستثماراتهم"، نفتح قوس في هذه النقطة لنبين المقصود بمبدأ المساواة وهو عدم التمييز بين المستثمرين الوطنيين والأجانب من حيث الحقوق والإمتيازات⁴⁹ وعلى عكس ما كان عليه سابقاً، إذ أن المستثمر الذي تثبت له صفة

45- المرجع السابق، ص 136.

46 المادة 4 من القانون 09/16 يتعلق بترقية الإستثمار حيث جاء فيها: "تخضع الإستثمارات قبل إنجازها من الاستعادة من المزايا المقررة في احكام هذا القانون للتسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار..."

47 المرسوم التنفيذي 102/17 المؤرخ في 2017/03/05 يحدد كفاءات تسجيل الإستثمارات و كذا شكل و نتائج الشهادة المتعلقة به، الج الر العدد 16 المؤرخة في 2017/03/08 .

48 المادة 2 من المرسوم التنفيذي 102/17.

49 محند و علي عيبوط، مرجع سابق، ص 79.

الأجنبي يتعين عليه التقدم وجوبا أمام الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار للتصريح بالإستثمار، وطلب مقرر منح المزايا⁵⁰ ودراسة مسبقة من قبل المجلس الوطني للإستثمار.

إن مبدأ المساواة بين المستثمر الأجنبي والوطني لم يكن وليد أحكام قانون الإستثمار 09/16، حيث كرس هذا المبدأ مسبقا في المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار وبالضبط في المادة 38 منه، كما نصت عليه المادة 14 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار (الملغى) والتي تضمنت نفس الأحكام الواردة في المادة 38، كما تم التأكيد على هذا المبدأ في معظم الإتفاقيات الثنائية الخاصة بترقية وحماية الإستثمار التي أبرمتها الجزائر مع عدة دول⁵¹.

لكن الدولة المستقبلية لرؤوس الأموال تحاول توجيه النشاطات الإقتصادية حسب أهدافها وأولويتها في التنمية، من أجل ذلك تقوم أحيانا بإجراءات تمييزية من أجل رقابة وتوجيه نشاطات المستثمرين الأجانب وذلك لإعتبارات تتعلق بمصلحة الدولة وكذا بالنظر إلى إمكانيات الإقتصاد الوطني⁵²، حيث يجب التفرقة بين التمييز في المعاملة (traitement discriminatoire)، والإختلافات في المعاملة (traitement différentiel) لأن الدولة المستقبلية لرؤوس الأموال الأجنبية تحتفظ بحق منح معاملة خاصة للمستثمر، دون أن يكون لها النية في التمييز بينه وبين المستثمرين الآخرين وذلك من أجل تحقيق أهدافها ومصالحها الإقتصادية⁵³.

⁵⁰ كما نصت على ذلك المادة 04 مكرر 1 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل والمتمم والملغى، حيث جاء فيها: "تخضع الإستثمارات الأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات قبل إنجازها إلى تصريح بالإستثمارات لدى الوكالة المذكورة في المادة 06 أدناه....."

⁵¹ كما نصت المادة 04 من الاتفاقية الجزائرية الفرنسية الخاصة بتشجيع وحماية الإستثمارات على ما يلي: "يطبق كل طرف متعاقد... في صالح مواطني وشركات الطرف الآخر... المعاملة الممنوحة لمواطنين وشركاته أو المعاملة الممنوحة لمواطنين وشركات الدولة الأكثر رعاية..."، المرسوم الرئاسي رقم 01/94 في المؤرخ في 02/01/1994، الج الر العدد الأول المؤرخة في 02/01/1994.

⁵² محند وعلي عيبوط، مرجع سابق، ص 81.

⁵³ محند وعلي عيبوط، مرجع سابق، ص 80.

وهذا ما نلاحظه جليا من خلال التعديلات التي أدخلت على الشروط والإجراءات الخاصة بالإستثمارات الأجنبية، حيث أنه تم الإستغناء عن بعضها بموجب قانون الإستثمار الجديد 09/16 كالتصريح بالإستثمارات لدى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (ANDI) ودراسة مسبقة من قبل المجلس الوطني للإستثمار (CNI) كما أسلفنا الذكر، وتم الإبقاء على أخرى كإجراء ممارسة حق الشفعة الذي تتمتع به الدولة على التنازلات عن الأسهم أو الحصص الإجتماعية المنجزة من قبل أو لفائدة الأجانب¹، كما تم سحب إجراء قانوني آخر خاص بالمستثمرين الأجانب من تنظيم أحكامه بموجب قوانين الإستثمار، وإحالة تنظيمه إلى قوانين المالية السنوية، ويتعلق الأمر بقاعدة 49-51% التي أثارت جدلا واسعا وسط المختصين والمستثمرين الأجانب على حد سواء، فعلى عكس المستثمر الوطني الذي يمكنه الحصول على كل أسهم المؤسسة، أي الحصول على الملكية المطلقة للمشروع الإستثماري فإن المستثمر الأجنبي ملزم يتبنى أسلوب الشراكة الدنيا مع المستثمر الوطني، والخضوع لهذه القاعدة²، وهو ما نصت عليه المادة 3/58 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009³، والتي تقابلها المادة 4 مكرر/2 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار.

وأعيد النص عليها في قانون المالية 2016⁴ بصياغة أكثر مرونة، ففي قانون المالية المالية 2009 المشرع وضع نصا بصياغة الأمر "لا يمكن الإنجاز"، في حين في قانون

¹ المادة 30 من القانون 09/16 المؤرخ في 03/08/2016 يتعلق بترقية الإستثمار.

² ندير بن هلال، مقال بعنوان **مظاهر تعدي المشرع الجزائري على مبدأ المساواة في المعاملة بين المستثمرين الوطنيين**

والأجانب، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة بجاية، المجلد 12، العدد: 02. 2015، ص480

³ نصت المادة 03/58 على أنه: "لا يمكن إنجاز الإستثمارات الأجنبية إلا في شراكة تمثل فيها المساهمة الوطنية المقيمة نسبة 51% على الأقل من رأس المال الاجتماعي، ويقصد بالمساهمة الوطنية جمع عدة شركاء" الأمر 01/009 المؤرخ في 2009/07/22 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الج 44 المؤرخة في 2009/07/26.

⁴ حيث نصت المادة 66 منه: "ترتبط ممارسة الأجانب لأنشطة إنتاج السلع والخدمات والاستيراد بتأسيس شركة تحوز المساهمة الوطنية المقيمة على نسبة 51% على الأقل من رأسمالها..."

المالية 2016 إستعمل المشرع أسلوباً أكثر مرونة إذ وردت فيه عبارة "ترتبط ممارسة الأجانب..."¹.

وحسب تقديرنا أن سن قاعدة 49-51% في قانون المالية لسنة 2016، وعدم إدراجها في قانون الإستثمار 09/16، حتى تبقى سارية بعد صدور قانون الإستثمار الجديد، ويتم الإعتماد عليها كلما رغبت الحكومة في إخضاع بعض الإستثمارات الأجنبية لهذه القاعدة.

وقد إعتبر الكثير من الإقتصاديين أن قاعدة 49-51% تعتبر بمثابة قيد على الإستثمارات الوافدة إلى الجزائر، حيث أنه إذا رغب مستثمر أجنبي في أن يستثمر في الجزائر أول عقبة تواجهه هو إيجاد مستثمر أو مستثمرين جزائريين ومنحهم الأغلبية في رأسمال المشروع، وهذا ما يؤدي بالمستثمر الأجنبي بالتراجع عن الإستثمار².

فإذا كان الغرض من سن هذه القاعدة هو تفادي سيطرة الأجانب على الشركات الخاضعة للقانون الجزائري من جهة، وضمان بقاء 51% على الأقل من الأرباح في الجزائر من جهة أخرى، فإن هذا الهدف لا يتحقق دائماً للأسباب التالية³:

✚ قد يتم اللجوء إلى شركاء جزائريين صوريين بغرض التنصل من الأحكام القانونية لتوفير الأغلبية اللازمة.

✚ كما تم إفراغ هذه القاعدة من مضمونها في قضية - جيزي- عن طريق إحتفاظ الدولة الجزائرية بأغلبية رأسمال، في حين منح حق التسيير للمستثمر الأجنبي عن طريق إبرام عقد تسيير، فأصبح هو الموجه الحقيقي لنشاط المؤسسة.

✚ التجربة أثبتت أن هذا الشرط لا يؤدي بالضرورة إلى الإدارة الرشيدة وحماية مال المستثمر، ويعد قطاع المحروقات المثال الحي على ذلك، فقاعدة 49-51% لم تكن

1 أمال زايدى، مقال بعنوان "الأشكال القانونية المتاحة للإستثمارات الأجنبية المباشرة بعد تطبيق قاعدة 49-51%"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، ص212، المجلد 13، العدد 01-2016، 212

2 المرجع السابق، ص215.

3 المرجع السابق، ص 215 و216.

كافية لحماية أهم مؤسسة في الجزائر- سوناطراك - من الوقوع ضحية لجرائم الفساد والتي كلفت الإقتصاد الوطني خسائر ضخمة.

إذا كانت قاعدة 49-51 % والتي أثارت حفيظة المستثمرين تعيق الإستثمار الأجنبي إلا أنها لا تمنع من وجوده، وإن كان على المشرع الجزائري تضيق تطبيقها في المشاريع الإستراتيجية الهامة للدولة، و ليس في كل النشاطات الإقتصادية.

2-موضوع العقد:

إن موضوع عقد الإمتياز وفقا لأحكام الأمر 04/08 هو إستغلال الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة ذات الوجهة الإستثمارية، بإستثناء بعض أصناف الأراضي التي نصت عليها أحكام المادة 2 من الأمر 04/08 المعدلة والمتممة بموجب المادة 61 من القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2015. كما نصت المادة 6 من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية على الشروط الواجب توفرها في الأوعية العقارية محل الإمتياز، بما فيها العقار الصناعي، ومن هذه الشروط التي سوف نقتصر على ذكرها فقط لأن تفصيلها سيأتي لاحقا ضمن ركن محل عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي، بحيث يجب أن تكون هذه الأوعية العقارية تابعة للأمالك الخاصة للدولة، أن تكون غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها، كما يجب أن تكون في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير بإستثناء المشاريع الإستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها، ذلك أنه يجب أن تكون القطعة الأرضية مهيأة مسبقا كونها محلا للمشروع الإستثماري، نظرا لكون أدوات التعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي) هي التي تحدد موقع الأراضي، إذ لا يمكن إنجاز أو بناء أي منشآت صناعية، دون أن تكون القطعة الأرضية المبنى عليها مخصصة لذلك وفقا لشهادة التعمير المقدمة من المصالح المختصة¹.

¹ سيد علي زادي، مقال بعنوان الإمتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر. ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بجاية، المجلد 15/ العدد 01-2017، ص531.

وفي هذا الإطار أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة رقم 4979 مؤرخة في 2014/05/12¹، موجهة إلى مدراء أملاك الدولة عبر كل الولايات، تحثهم على عدم منح الإمتياز إلى حين التهيئة الكلية للموقع وتجزئته²، وعلى أساس وضعية واضحة ومطهرة منذ البداية تقاديا لكل نزاع لاحق، غير أنه وقصد السماح بالإنتلاق السريع للمشاريع التي من شأنها المساهمة في الإحياء الفوري للتنمية الإقتصادية على المستوى المحلي أو الجهوي أو الوطني تترك الحرية لسلطة الولاية، بالنظر لحاجيات وخصوصيات وكذا أهمية أشغال التهيئة لاسيما من حيث الآجال، لإختيار منح الإمتياز بعد الحصول على رخصة التجزئة أو إنتظار الإنتهاء الكلي لأشغال التهيئة³ كما أشارت ذات المذكرة أنه وبهدف ضمان التسيير المتناسق وتثمين المنطقة، يتعين على السلطة المختصة (الوالي، قطاع النشاط لاسيما المكلف بالصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة) تعيين كيان للتسيير، متواجد أو يتم إنشائه والذي يتكفل بالسهر حسب الشروط والكيفيات التنظيمية المقررة في هذا المجال وبالتنسيق مع القطاعات المعنية على التسيير الحسن للموقع بكل جوانبه (تقديم وسائل التجهيز والصيانة) وعلى إحترام كذلك دفتر الشروط⁴.

كما إشتراط المشرع الجزائري في بعض القوانين الأخرى المتفرقة والمتعلقة بالبيئة واجب إحترام مقاييس حماية البيئة من التلوث، وهو ما يفسر وجوب الحصول على الرخصة

¹ المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة رقم 4979، المؤرخة في 2014/05/12 بموضوع: خلق فضاءات جديدة مهينة موجهة للإستثمار، ص2.

² ذلك أنه لا يمكن منح الإمتياز في الشيوخ، فعلاوة عن عدم إقراره في التنظيم الساري المفعول من شأنه كذلك أن يفضي إلى وضعيات خلل (تباين بين المساحة الممنوحة وتلك الناتجة عن رخصة التجزئة الصادرة لاحقا، إحتمال إحداث تعديلات متكررة لرخصة التجزئة... الخ) والمنازعات على حدود الأوعية العقارية، كما تم ملاحظته على مستوى المناطق الصناعية و مناطق النشاطات القديمة، مرجع سابق، ص03.

³ المرجع السابق، ص03.

⁵ المرجع السابق، ص06.

⁴ مذكرة رقم 4979، المؤرخة في 2014/05/12 بموضوع: خلق فضاءات جديدة مهينة موجهة للإستثمار، مرجع سابق، ص06.

قبل مباشرة أي استثمار بالنسبة لبعض النشاطات المقننة، فضلا عن تقديم دراسة مدى التأثير على البيئة قبل مباشرة أي مشروع¹.

3-مدة الإمتياز:

نصت المادة 04 من الأمر 04/08 المعدل والمتمم أن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة والموجهة لإستقبال مشاريع إستثمارية محل منح إمتياز لمدة أدياها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة.

إذن فعقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي يعد من العقود الزمنية² طويلة المدى، فالمدة الدنيا والمقدرة بـ (33) سنة قابلة للتجديد مرتين لتصبح (66) سنة في حال إذا تم التجديد مرة واحدة، وتمتد إلى (99) سنة إذا طلب صاحب الإمتياز التجديد مرتين، و في حالة عدم تجديد العقد والذي يكون بطلب من صاحب الإمتياز، فإن ذلك يؤدي إلى النهاية الطبيعية أو العادية لعقد الإمتياز ويبقى صاحب الإمتياز أي المستثمر في هذه الحالة مستغل للأصل العقاري مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة بالاستناد إلى السوق العقاري³. عدا الأصول العقارية المتبقية والفائضة التابعة للمؤسسات العمومية والتي في حالة عدم تجديد الإمتياز تسترجع الدولة الأصل المتبقي، كما نصت على ذلك المادة 02/16 من المرسوم التنفيذي 153/09 السالف الذكر حيث جاء فيها: "في حالة عدم تجديد الإمتياز تسترجع الدولة الأصل العقاري".

1 سيد علي زادي، مرجع سابق، ص531.

2 العقد الزمني هو العقد الذي يعتبر الزمن عنصرا جوهريا وأساسيا فيه، لأن هناك أشياء لا يمكن تصورهما إلا مقترنة بالزمن، كما لو ورد العقد على منفعة شيء ما، فالمنفعة لا يمكن تقديرها إلا بمدة معينة، خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، مصادر الالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1994، الجزائر ص26.

3 المادة 2/12 من المرسوم التنفيذي 152/09.

كما أنه يحق للمستثمر صاحب الإمتياز طلب فسخ العقد قبل إنقضاء المدة القانونية للعقد بإتفاق مع الإدارة مانحة الإمتياز¹، ما يعني حرية إستغلال الوعاء العقاري محل الإستثمار الصناعي، ولما كان للدولة الحق في الرقبة فإن لهذه الأخيرة الحق في فسخ العقد قبل إنقضاء مدة الإمتياز في حالة إذا لم يحترم المستثمر صاحب الإمتياز بنود دفتر الشروط، أو إخلال بالإلتزام إستغلال هذه الأراضي، وما تجب ملاحظته في هذا المقام أن مادام للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في تجديد الإمتياز والبقاء في الوعاء العقاري محل المشروع الإستثماري حتى بعد انتهاء العقد، ومادام أن الدولة لها الحق في الرقبة والحق في الفسخ الإفرادي، فما الغرض يا ترى الذي توخاه المشرع الجزائري من تأقيت عقد الإمتياز؟ !.

4-المقابل المالي:

يمنح الإمتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تمثل 20/1 أي (5%) من القيمة التجارية المحددة طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها من طرف مصالح أملاك الدولة² بالإعتماد على شوكة الأسعار المحصلة من دراسة السوق العقارية المحلية وذلك بتطبيق السعر الأدنى الملاحظ على مستوى إقليم البلدية³، وتعتبر هذه الإتاوة بمثابة ضريبة على الوعاء العقاري لا على الإنتاج أو الدخل وتدفع هذه الإتاوة السنوية مسبقاً لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، ويتم تحييدها عند الاقتضاء كل فترة إحدى عشرة (11) سنة إستناداً كذلك على السوق العقاري.

كما أنه وفي حالة عدم تجديد عقد الإمتياز بين صاحب الإمتياز والإدارة مانحة الإمتياز، يتعين على مالك البنايات دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة

1 المادة 10 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، حيث جاء فيها: "يفسخ الإمتياز: - في أي وقت وبإتفاق الطرفين"

2 المادة 16 التي تتعلق بالشروط المالية للإمتياز من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المرفق ب المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر.

3 بوليل حموش، مساهمة في قانون الأملاك الوطنية وعمليات أملاك الدولة ، سنة 2015، ص55.

للأرض تحددها إدارة أملاك الدولة بالإستناد إلى السوق العقاري، وهنا كذلك يطرح إشكال مصدر هذا الإلتزام القانوني الذي يقع على عاتق صاحب الإمتياز في دفع الإتاوة الإيجارية دون أن يربطه عقد مع الإدارة مانحة الإمتياز مسبقاً، لقاء إنتقاعه بالأصل العقاري الذي يبقى ملكاً للدولة؟! .

وبهدف تشجيع الإستثمار والمساهمة في تنشيط وإنعاش الإقتصاد الوطني تم إقحام تدابير مالية محفزة بموجب قانون المالية لسنة 2015 بحيث تم تخفيض في مبلغ الإتاوة الواجب دفعها من طرف المستفيد، والتي تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الإمتياز¹.

وقد أوضحت المذكرة 4979 المؤرخة في 2014/05/12 الخاصة بخلق فضاءات جديدة مهياً موجة للمستثمرين: أن المستثمر صاحب الإمتياز ملزم سوى بدفع مبلغ الإتاوة دون الأموال المستعملة لإنجاز أشغال التهيئة المقامة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات فإذا كانت هذه المناطق (Z.A , Z.I) قد تم تهيئتها قبل منح الإمتياز للمستثمرين، فإن مصاريف التهيئة يتم إحتسابها عند تحديد مبلغ الإتاوة السنوية المتعلقة بالقطعة الأرضية بإعتبارها مهئية²، أما إذا كانت هذه المناطق قد تم تهيئتها بعد منح الإمتياز للمستثمرين، فإن مصاريف التهيئة تكون من أموال الدولة، ولا يشترط على المستثمر صاحب الإمتياز سوى تسديد إتاوة الإمتياز كتدبير محفز إضافي إتجاه المستثمر³.

وفي حالة اذا تم تحصل مصاريف التهيئة من طرف الهيئة العقارية التي قامت بهذه التهيئة، فإنه كذلك ومن باب المساواة لا يسدد المستثمر سوى إتاوة الإمتياز، غير أن الهيئة المنجزة لأشغال التهيئة بأموالها الخاصة يحق لها استرجاع هذه المصاريف والتي يتم تعويضها إياها عن طريق الاقتطاع من إتاوة الإمتياز.

1 المادة 62 من القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، الج 1 العدد 78 المؤرخة في 2014/12/31.

2 المذكرة رقم 4979 المؤرخة في 2014/05/12، مرجع سابق، ص 04.

3 المرجع السابق، ص 04.

كما أوضحت ذات المذكرة كيفية تحديد المبلغ الإجمالي لمصاريف التهيئة وذلك بعد الإنجاز الفعلي وبعد المعاينة (فواتير، الخدمة المنجزة ... الخ) ويتم التعويض من طرف مصالح أملاك الدولة بعد الإنجاز الكلي للأشغال، والذي يكون على أساس شهادة معدة من طرف المسؤول الأول للهيئة العقارية تتضمن المبلغ الإجمالي للمصاريف المقدمة مصادق عليها من طرف السلطة الولائية¹.

فالحصة الواجب دفعها لفائدة الهيئة العقارية المعنية يجب أن تحدد بين الأطراف المعنية (مصالح أملاك الدولة - الهيئة العقارية) تحت إشراف الوالي ومن دون أن تتعدى مستوى 70% من مبلغ الإتاوة الواجبة التسديد إلى غاية التعويض الكلي للهيئة المعنية، وذلك مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصية الولاية وأهمية مبلغ المصاريف، كذلك الوضعية المالية للهيئة العقارية وكذا مستوى إتاوة الإمتياز (90% من التخفيض، 1 دج/م²).

كما أعطت ذات المذكرة مثال لتوضيح ذلك يتمثل في²: نفترض أن الوعاء العقاري الذي يستقبل المنطقة المزمع إنجازها يقع بولاية الشمال ويتربع على مساحة إجمالية قدرها 50 هكتار أي 500.000 م². إذ إعتبرنا أن الإمتياز معين حددت الإتاوة بـ 750.000 دج، توجب على المستثمر تسديد سنويا:

خلال 03 سنوات الأولى: إتاوة سنوية بتخفيض 90%: $0.1 \times 750.000 = 75.000$ دج.

خلال 03 سنوات التالية (تخفيض 50%): $0.5 \times 750.000 = 375.000$ دج.

انطلاقا من السنة السابعة: إتاوة بتسعيرة كاملة، أي 750.000 دج.

إذا إفترضنا أن الحصة الواجب تسديدها لفائدة الهيئة العقارية تم تحديدها في مستواها الأقصى، أي 70%، التعويض من طرف مصالح أملاك الدولة لفائدة ذات الهيئة بعنوان هذه الإتاوة يقدر بـ:

خلال 03 سنوات الأولى: $75.000 \times 70\% = 52.000$ دج.

خلال 03 سنوات التالية: $375.000 \times 70\% = 262.500$ دج.

انطلاقا من السنة السابعة: $750.000 \times 70\% = 525.000$ دج.

1 المذكرة رقم 4979، مرجع سابق ص 05.

2 المرجع السابق، ص 05.

فالتسديد المجري لفائدة الهيئة والذي يخضع لنفس الكيفيات مهما كان موقع المنطقة¹، يجب أن يستمر إلى غاية التعويض الكلي للهيئة العقارية.

كذلك فإن القيمة المضافة من طرف الدولة جراء تهيئة الموقع سواء عن طريق التمويل المباشر أو عن طريق تعويض الهيئة العقارية بالإقتطاع من الإتاوة المحصلة والتي يطالب بها المستثمرين، يتم احتسابها أثناء تحيين الإتاوة الذي يتم مدة 11 سنة وذلك كون أثناء مراجعة الإتاوة الأوعية العقارية المعنية سيتم تقييمها كقطع أرضية مهئية².

إذن ومن خلال التحليل القانوني السابق للتعريف التي وضعها المشرع لعقد الإمتياز في إطار الإستثمار في مختلف النصوص القانونية، يمكن أن نحاول وضع تعريف موسع ومدقق لهذا العقد بقولنا: "عقد الإمتياز هو الإتفاق الذي محله أرضية موجهة للإستثمار تابعة للأمالك الوطنية الخاصة، تنقل من خلاله الدولة حق عيني أصلي وهو حق الإمتياز إلى شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص (المستثمر صاحب الإمتياز) والذي يخول له هذا الحق جميع سلطات المالك عدا سلطة التصرف في الرقبة، لمدة أداها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية، ويترتب عليه إلتزامات يؤدي الإخلال بها إلى إتخاذ إجراءات من أجل إسقاط الحق مع إحتفاظ الدولة مالك الرقبة بسلطة الإشراف والرقابة، وإحتفاظ المستثمر بحق التعويض".

وتجدر الإشارة في الأخير أن وضع تعريف موسع ومدقق في ظل الأمر 04/08 المعدل والمتمم لا ينفى أن عقد الإمتياز وعلى مر النصوص القانونية التي نظمته تأرجح بين حقبتين زمنييتين أساسيتين، وهما حقبة عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل وحقبة عقد الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل.

ثانيا: التطور التشريعي لعقد الإمتياز

إن عقد الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي حتى وإن كان لا يشبه عقد إمتياز المرافق العامة من حيث أحكامه كما سوف يأتي تفصيلا في المطلب الثاني من هذا

1 الشمال، الهضاب العليا، الجنوب، الجنوب الكبير، المذكرة رقم 4979، المؤرخة في 2014/05/12، مرجع سابق، ص06.

2 المرجع السابق، ص06.

المبحث، إلا أنه يستمد جذوره من هذا الأخير بإعتباره أسلوب لإستغلال الأملاك الوطنية العامة.

وقد عرف عقد إمتياز المرافق العامة في مختلف تشريعات الدول كوسيلة تسيير المرافق العامة، حيث أستعمل في القوانين الفرنسية وعرف منذ القرن 15 وذلك كشراكة مع الأشخاص العمومية والخاصة، وعرف إنتعاش في النصف الثاني من القرن 19 والنصف الأول من القرن 20 وذلك تماشياً مع النهج الليبرالي الذي يفضل تسيير الخواص للنشاطات العامة¹، إلا أن هذه الآلية في التسيير عرفت تراجعاً بسبب عدم الإستقرار الإقتصادي والتضخم الناتج عن الحرب العالمية الأولى²، وبذلك رجعت الطرق الكلاسيكية لتسيير المرفق أي تسيير مباشر وعن طريق المؤسسة العمومية، وهذه الحركية سميت (du socialisme municipal)³، ومنذ السبعينات توسع العمل بتفويض المرفق العام وتطور تطوراً كبيراً وذلك بسبب رغبة فرنسا في وضع حد لظاهرة العجز الميزاني الذي يعود السبب فيه لتسيير المرافق العمومية الضخمة (النقل، الهاتف... الخ)⁴.

أما مصر فيرجع عهدها مع عقود الإلتزام إلى منتصف القرن التاسع عشر، ففي سنة 1854 أصدر فرمان الخديوي بمنح "دي ليسس" إلتزاماً احتكارياً بإنشاء شركة عالمية لشق قناة السويس وإستغلال القناة، وتوالت عقود إلتزام المرافق العامة منذ ذلك التاريخ ففي سنة

¹ نادية ضريفي، تسيير المرفق العام والتحويلات الجديدة، دار بلقيس، الجزائر 2010، ص152.

² (Ce mode de gestion de service public a connu un net recul en raison de l'instabilité économique et de inflation résultant de la première guerre mondiale)Cherif Youssef Helmi Khater, le contrat de concession de service public ou B.O.T en droits francais et égyptien,étude comparée de l'évolution contemporaine, thèse pour obtenir le grade docteur en droit discipline, droit public, université Paris1, panthéon sorbonne, soutenue le 14/06/2004, page 09.

³ (Lequel est d'ailleurs consacre par le décret-loi du 28/12/1926 qui autorise les communes à exploiter directement les services publics et son règlement d'administration publique du 17/2/1930, ces textes définissaient un statut général des régies municipales et intersyndicales), Ibid, page 10.

⁴ نادية ضريفي، مرجع سابق، ص153.

1857 حصل مهندس فرنسي يدعى (kordier) على إلتزام توريد المياه لمدينة الإسكندرية لمدة 25 سنة¹.

ومع بداية العقد الأخير من القرن العشرين نشطت في مصر مشروعات إستثمارية في مجال المرافق العامة بطريقة الإلتزام، مثل مشروعات إنشاء المطارات والطرق ومحطات تحلية وتنقية المياه والصرف الصحي، وقد جاء ذلك بعد فترة طويلة من تحجيم دور هذه العقود نتيجة إنتهاج الدولة للصيغة الإقتصادية الاشتراكية والتي ثبت فشلها وإتجهت الدولة إلى تحرير الإقتصاد وإتباع إقتصاد السوق الحرة².

كما عرف المغرب تطور أساليب إدارة المرافق العامة، إبتداءا بأسلوب الإمتياز ليصل لأسلوب التدبير المفوض، حيث أنه في مرحلة الحماية الفرنسية تميزت بكون جل المرافق العامة مسيرة من طرف القطاع الخاص الفرنسي عن طريق الإمتياز، ومن هذه المرافق نجد مرفق توزيع الماء الشروب والطاقة الكهربائية في كل من مدينة الدار البيضاء ومدينة الرباط، حيث تم إنشاء الشركة المغربية لتوزيع الماء والغاز والكهرباء "SMD" سنة 1914³.

إلا أن هذا الأسلوب عرف تراجعا بعد نيل المغرب إستقلاله، حيث قامت الدولة بتبني أسلوب التسيير المباشر للمرافق العامة، وذلك بإمتناعها عن تجديد عقود الإمتياز التي إنتهت مدتها، وإستعادة المرافق العامة الوطنية كنوع من تكريس للسيادة المغربية على هاته المرافق، ومنذ أواخر سنة 1983 قام المغرب بتطبيق برنامج التقويم الهيكلي الذي أوصى به البنك الدولي، إذ كان من بين أهدافه الأساسية الإنسحاب التدريجي للدولة من الحياة الإقتصادية لفائدة أطراف أخرى، سواء تعلق الأمر بالجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية أو القطاع الخاص⁴، كما شهدت سنوات ما بعد 1993 ميلاد مفهوم التدبير

¹ حسن محمد عبد المنعم حسن الخيمي، آثار عقد إلتزام المرافق العامة (دراسة مقارنة)، رسالة مقدمة للحصول على درجة دكتور في الحقوق، جامعة القاهرة، مصر، سنة 2001، ص 01.

² المرجع السابق، ص 01.

³ محمد لزرق، عقد التدبير المفوض، نموذج "أما نديس"، رسالة دبلوم الدراسات العليا المعمقة، شعبة القانون العام كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، عين الشق الدار البيضاء، جامعة حسن الثاني، السنة الجامعية 2002/2003، ص 4.

⁴ محمد لزرق، مرجع سابق، ص 07

المفوض للمرافق العامة المحلية، بإعتباره أحد الطرق المرنة لتشجيع المبادرة الخاصة وكان ذلك عند إبرام أول إتفاقية للتدبير المفوض بين المجموعة الحضرية للدار البيضاء وشركة "la lionnaise des eaux" وشركائها، والتي تلتها مجموعة من إتفاقيات التدبير المفوض تهم مجالات مختلفة¹.

أما في الجزائر فإن عقد إمتياز المرافق العامة هو وليد الإيديولوجية الليبرالية في تسيير المرفق العام، إلا أنه أستعمل منذ الإستقلال إلى يومنا هذا لكن بنسب متفاوتة، متأثرا بمختلف الأنظمة التي مرت بها الجزائر².

حيث أستعمل بعد الإستقلال مباشرة مع التأميمات وأستعمل لإقامة علاقة قانونية بين الدولة والمؤسسات العامة التي أحدثت لتسيير النشاطات أو القطاعات المؤممة³.

إلا أن أسلوب الإمتياز تقهقر وتخلت عنه الدولة بسبب الإستبدال التدريجي للمؤسسات العمومية بالمؤسسات الإشتراكية التي كلفت بتسيير المرفق العام⁴، ثم عاد المشرع الجزائري يكرس نظام الإمتياز ولكن هذه المرة بنهج جديد كوسيلة ليبرالية لتسيير المرفق العام⁵.

إن عقد الإمتياز نظريا لا يمكن إعتباره كآلية لتسيير الدومين الخاص إلا أنه يمكن أن نتوقع ذلك عن طريق نص خاص ينظمه⁶، حيث أنه قانونا التكليف المعطى من قبل الإدارة

¹ المرجع السابق، ص 09.

² نادية ضريفي، مرجع سابق، ص 170

³ المرجع السابق، ص 170.

⁴ بالرغم من تكريسه صراحة في قانون البلدية لسنة 1967 و لاسيما المادة 220 منه، وقانون البلدية لسنة 1969 ولاسيما المادة 136 منه.

⁵ وكرس من خلال قانون المياه 17/83 و كذلك المرسوم التنفيذي 308/96 المؤرخ في 18/09/1996 يتعلق بمنح إمتيازات الطرق السريعة (الج الر العدد 55 ، المؤرخة في 25/09/1996) .

⁶ (La concession n'est pas théoriquement un mode de gestion du domaine privé mais ,elle peut être prévue par un texte spécial....) AHMED RAHMANI, **Droit des biens publics**, ITCIS édition 2015, page137.

لا يعتبر حكما سابقا عن الطبيعة القانونية للعقد، فالقاضي يمكن أن يعتبر ولأسباب خاصة أن عقد الإمتياز من عقود القانون الخاص¹.

إن عقد الإمتياز كآلية لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة ليس حديث العهد بل تعود جذوره إلى الحقبة الإستعمارية أين إستعملته الإدارة الفرنسية في تسيير أملاك الدومين بالجزائر عبر نصوص تنظيمية كالأمر المؤرخ في 13/04/1943 المعدل والمتمم للتشريع المطبق في الجزائر (المواد من 52 إلى 59) وكذا المرسوم 950/56 المؤرخ في 21/09/1956 المحدد لكيفيات التنازل والإمتياز على أملاك الدومين بالجزائر².

إن إقحام عقد الإمتياز لتسيير الإستثمار في الأملاك العقارية الوطنية الخاصة لا سيما العقار الصناعي تأرجح في تطوره التشريعي بين قوانين المالية وقوانين الإستثمار، ويقصد في هذا المقام بالعقار الصناعي، العقار الصناعي التابع للأملاك العقارية الوطنية الخاصة، إذ تخرج حافظة العقار الصناعي التابعة للخواص عن هذا الإطار القانوني، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها القضائي الصادر بتاريخ 16/09/2010، ملف رقم 606630³، قضية المؤسسة العمومية الإقتصادية لتفصيل النسيج والألبسة الجاهزة (إيكوتاكس) ضد (ب،س) و (ب،م) حيث أن الطاعنة المؤسسة العمومية الإقتصادية لتفصيل النسيج والألبسة الجاهزة طعنت بطريق النقض بتاريخ 17/01/2009، بواسطة عريضة قدمها محاميها، ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء الشلف بتاريخ 15/11/2008 القاضي بإلغاء الحكم المستأنف وحال التصدي بإبطال عقد البيع المتعلق بممتلكات المؤسسة الإقتصادية المبرم بين المستأنف عليه الأول مصفي مؤسسة (إيكوتاكس) وحدة الشلف والمستأنف عليه الثاني (ب،م) والمتعلق بالقطعة الأرضية الواقعة بحي.....بلدية الشلف البالغ مساحتها 95 أرو 75 سنتنار المشهر بالمحافظة العقارية بالشلف حجم 3595 رقم 85 بتاريخ 09/08/2006، حيث أن قضاة المجلس قضاوا بإلغاء عقد البيع الوثيقي المبرم بين الطاعن

¹ Manuel de droit domanial, op-cit, page 64.

² Décret n°56/950 du 21/09/1956 sur les cessions et concessions gratuites d'immeubles domaniaux en Algérie, journal officiel de la république Française du 23/09/1956.

³ القرار الصادر بتاريخ 16/09/2010، ملف رقم 606630، قضية المؤسسة العمومية الإقتصادية لتفصيل النسيج والألبسة الجاهزة (إيكوتاكس) ضد (ب،س) و (ب،م)، مجلة المحكمة العليا لسنة 2010، العدد الثاني، قسم الوثائق، ص232.

و المدعى عليه في الطعن، إعتقادا على أنه أبرم خرقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي 454/91 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة وتسييرها.

حيث فعلا فإنه و بالرجوع إلى الأسباب التي ساقها القرار المطعون فيه ، يتبين أنه أقام قضاءه على كون البيع جاء مخالفا لمقتضيات المادة 10 ومن المرسوم التنفيذي 454/91 والحال أن أحكام تلك المادة تخص الأملاك العقارية الخاصة للدولة عملا بالمادة 18 من قانون الأملاك الوطنية، وبما أن أملاك الشركة الإقتصادية هي ملك لها، فإن على هذا الأساس لا تخضع عند بيعها لإجراءات المزاد العلني المنصوص عليه في المادة 10 من المرسوم المذكور، ومن هنا يكون قضاة المجلس قد أساءوا فهم الأحكام التشريعية المذكورة فعرضوا قرارهم القضائي للنقض والإبطال.

وقد عرف عقد الإمتياز مرحلتين أساسيتين في تنظيمه القانوني، وهي مرحلة عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل، ومرحلة عقد الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل.

1- مرحلة عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل

بعد أن كان التنازل المباشر آلية لتسيير الأراضي العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع إستثمارية، يقوم بها المقيمون أو غير المقيمين بالتراضي وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين وذلك على أساس دفتر أعباء يحدد شروط إنجاز التنازل وكيفيات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته¹، جاء أول تنظيم لعقد الإمتياز بعد الإستقلال في ظل المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الإستثمار² وبموجب المادة 23 منه نصت على أنه "يمكن الدولة أن تمنح بشروط إمتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي تنازلات عن أراضي تابعة للأملاك الوطنية لصالح الإستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة.

1 المادة 161 من القانون 91/25 المؤرخ في 18/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 (الج الر، عدد 65، المؤرخة في 18/12/1991)، و قد أُلغيت هذه المادة فيما بعد أي بعد تبني عقد الإمتياز القابل إلى التحويل إلى تنازل بالمادة 118 من قانون المالية لسنة 1994 (المرسوم التشريعي 93/18 المؤرخ في 21/12/1993، الج الر العدد 88 المؤرخة في 30/12/1993).

2 المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الإستثمار، الج الر العدد 64، المؤرخة في 10/10/1993 الملغى بموجب الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 يتعلق بتطوير الإستثمار.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم"، ثم جاء المرسوم التشريعي 18/93 المؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 ليُلغى ضمن أحكامه الخاصة بالأحكام الوطنية المادة 161 من القانون رقم 25/91 المؤرخ في 1991/11/18 والمتضمن قانون المالية لسنة 1992، وذلك بموجب المادة 118 منه، ذلك أن هذه المادة أصبحت لا تتماشى والنمط الجديد في تسيير الإستثمار على الأملاك العقارية الوطنية الخاصة عن طريق الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل كما بين قانون المالية لسنة 1994¹ الأشخاص الطبيعية والمعنوية التي يخول لها القانون الحق في الحصول على الوعاء العقاري من أجل إنجاز مشاريع ذات منفعة عمومية في إطار سياسة التنمية الوطنية كما نصت على ذلك المادة 117 منه بقولها: "يمكن أن تمنح هيئات عمومية أو معترف بمنفعتها العمومية، وجمعيات ليس لها طابع سياسي ومؤسسات عمومية ذات طابع إقتصادي، وأشخاص طبيعيين أو معنويون خاضعون للقانون الخاص أراضي تابعة للأملاك الخاصة بالدولة من أجل سد حاجيات تكتسي على الخصوص طابع المنفعة العمومية ولاسيما إنجاز مشاريع التجهيز أو الإستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية."

وقبل أن تصدر نصوص تنظيمية تبين إجراءات منح الإمتياز وكذا كفاءاته وشروطه وأعبائه، أعطت المادة 117 من ذات القانون صاحب الإمتياز الحق في الحصول على تراخيص عمرانية كرخصة البناء مثلا، وذلك ضمن الفقرة الثانية من هذه المادة حيث جاء فيها: "يخول المنح المذكور في الفقرة السابقة، المستفيد منه، الحق في الحصول على رخصة للبناء طبقا للتشريع المعمول به.."، ثم بعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 1994/10/17 ليحدد شروط منح الإمتياز على الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة²، وليعطي تعريفا للإمتياز ضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح إمتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الإستثمارات في المناطق الخاصة بقوله: "الإمتياز هو العقد

1 البند رقم (11) من الدفتر النموذجي المتعلق بمنح إمتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الإستثمارات في المناطق الخاصة، حيث نص على أنه: "لا يستطيع صاحب الإمتياز، تحت طائلة الفسخ الفوري ودون اتباع الإجراءات القضائية، أن يؤجر تأجيرا ثانويا أو يتنازل عن حق الإمتياز من غير موافقة الوكالة وإدارة الأملاك الوطنية صراحة وكتابيا...".

2 المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 1994/10/17 ليحدد شروط منح الإمتياز على الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة، الج الر العدد: 67، المؤرخة في 1994/10/19.

الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الإنتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية إقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع إستثمار في منطقة خاصة في اطار المرسوم التشريعي رقم 93-12".

كما بينت المادة 5 من ذات المرسوم التنفيذي 322/94 على أن صاحب الإمتياز¹ يمكنه الانتفاع بالقطعة الأرضية محل المشروع الإستثماري بمنحه الإمتياز لمدة تتراوح بين عشرين (20) وأربعون (40) سنة محسوبة تبعا لأهمية الإستثمار، وقابلة للتجديد حسب الكيفيات المقررة في دفتر الشروط المرفق بالعقد.

ومن الآثار القانونية المترتبة عن عقد الإمتياز في إطار هذا المرسوم مجموعة من الحقوق يكتسبها صاحب الإمتياز في حالة إنجازه الفعلي للمشروع الإستثماري² وهما الحق في تجديد الإمتياز عند إنقضائه وإما الحق في التنازل بمقابل مالي بمجرد إنتهاء المشروع، وذلك بعد المعاينة الفعلية من السلطة المؤهلة قانونا لذلك، بالإضافة إلى حقه في تأجير حق الإمتياز الناتج عن عقد الإمتياز أو التنازل عنه بعد موافقة الوكالة وإدارة الأملاك الوطنية صراحة وكتابيا تحت طائلة الفسخ الفوري دون متابعة قضائية وفي المقابل يلتزم صاحب الإمتياز بعدم تغيير النشاط الإستثماري الذي خصصت له الأرض الممنوح إمتيازها تحت طائلة الفسخ الفوري للإمتياز بقوة القانون³.

1 صاحب الإمتياز وضحته أحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي 322/94 بقولها : "يمكن أن يترشح للانتفاع بإمتياز قطعة أرضية ... الأشخاص الطبيعيين و المعنويين الخاضعون للقانون الخاص و كذلك المؤسسات العمومية ذات الطابع الإقتصادي الذين يقومون بعمليات إستثمار في اطار احكام المرسوم التشريعي رقم 93-12 ...، شريطة أن لا يكونوا حائزين بصفتهم ملاكا في المنطقة المقصودة قطعة أرض يمكن أن تستعمل أساسا لإقامة مشروعهم".

2 المادة 06 من المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 ليحدد شروط منح الإمتياز ضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح إمتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الإستثمارات في المناطق الخاصة.

3- البند رقم (11) من ذات الدفتر النموذجي، حيث نص على: "... كما يمنع صراحة، تحت طائلة الفسخ الفوري للإمتياز بقوة القانون، أن يستعمل كل القطعة الأرضية أو جزء منها الممنوح إمتيازها لأغراض غير تلك التي إنبنى عليها الإمتياز".

إذن فمن الملاحظ أن المشرع عند تبنيه لعقد الإمتياز في إطار تسيير الإستثمار على الأملاك العقارية الوطنية الخاصة، قد إعتمد على آلية الإمتياز القابلة للتحويل إلى تنازل، فالمستثمر شخص طبيعي كان أو معنوي، أجنبي أو وطني له فقط حق الإنتفاع بما يتضمنه من عنصري الإستعمال والإستغلال للوعاء العقاري المزمع إنجاز عليه المشروع الإستثماري، وفي حالة الإنجاز الفعلي بمعاينة السلطة الإدارية المؤهلة من حق المستثمر في هذه الحالة إستجماع عناصر الملكية من تصرف وإستعمال وإستغلال، بعد أن تتنازل الدولة عن ملكية الرقبة بمقابل مالي يدفعه صاحب المشروع الإستثماري.

كما يلاحظ كذلك أن منح الإمتياز في إطار هذا المرسوم التنفيذي 322/94 يكون بموجب عقد الإمتياز والذي تتولى إدارة الأملاك الوطنية تحريره بإعتباره عقد إداري بالإضافة إلى دفتر الشروط الذي يجب أن يتضمن البنود والشروط الخاصة بالعقد¹.

وبما أن صاحب الإمتياز في ظل هذه الآلية الجديدة لتسيير الإستثمار على الأملاك العقارية الوطنية الخاصة لا يستطيع إستجماع عناصر الملكية إلا بعد إنجاز مشروعه الإستثماري، لم يكن له الحق في الحصول على قروض بنكية بضمان الوعاء العقاري الذي تعود ملكية الرقبة فيه إلى الدولة، فتدارك المشرع هذا الأمر بموجب الأمر 27/95 المؤرخ في 30/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996²، وعدل بموجب المادة 148 منه أحكام المادة 117 من المرسوم التشريعي 18/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، وأعطى حق آخر لصاحب الإمتياز يتمثل في تأسيس رهن لصالح هيئات القرض على القطعة الأرضية الممنوحة يشمل الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الإمتياز وكذا على البنائات المشيدة على الوعاء العقاري، وهذا لضمان القروض الممنوحة خصيصا لتمويل المشروع المقرر.

1 كما نص على ذلك البند الثالث عشر (13) من الدفتر النموذجي المتعلق بمنح الإمتياز حيث جاء فيه "تتولى إدارة الأملاك الوطنية تحرير العقد الإداري إعتامادا على دفتر الشروط العامة هذا ويجب أن يتضمن البنود والشروط الخاصة بكل إمتياز".

2 الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 30/12/1995 يتضمن قانون المالية لسنة 1996 الح الر العدد82، المؤرخة في 31/12/1995.

وبقي المشرع يشرع الأحكام القانونية المتعلقة بمنح الإمتياز القابل للتنازل بموجب قوانين المالية¹، إذ تضمن القانون 02/97 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998²، تعديلا جديدا للمادة 117 من المرسوم التشريعي 18/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، يتمثل في إقرار المشرع لصيغة المزاد العلني كأصل في المنح بالإمتياز للأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية لصالح هيئات عمومية، أو المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي ومؤسسات عمومية ذات الطابع الإقتصادي وأشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص، وكذا لصيغة التراضي كإستثناء في المنح بالإمتياز لصالح المستثمرين المستفيدين من المزايا المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.

كما شملت هتين الصيغتين أي صيغة المزاد العلني كأصل وصيغة التراضي كإستثناء عملية تحويل حق الإمتياز إلى تنازل، إلا أن صياغة المادة 117 المعدلة بموجب المادة 51³ من قانون المالية لسنة 1998 جاءت غير دقيقة إذ يتبادر إلى ذهننا أنه هناك آليتين لمنح الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية وهي آلية التنازل من جهة وآلية المنح بالإمتياز من جهة أخرى لوجود كلمة "أو" والتي مفادها في اللغة التخيير، في حين أنها آلية وحيدة وهي المنح بالإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل بشروط قانونية معينة تطرقنا إليها سابقا.

¹ (La loi de finances a son domaine exclusif qui est celui de déterminer pour un exercice la nature , le montant et l'affectation des ressources et des charges de l'Etat Or depuis de récentes années ,c'est par la loi de finances et/ou la loi de finances complémentaire qu'interviennent de grandes modifications sur d'autres textes législatifs.....) Nadira Azouaou, **code des investissements et loi de finances**, ELWATAN,n 18 ,samedi 05/01/2013

² - القانون 02/97 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الج 18، العدد: 89 المؤرخة في 31/12/1997.

³ - نصت المادة 51 على أنه: "تعديل المادة 117 من المرسوم التشريعي 18/93 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1994 وتحرر كما يأتي: "المادة 117: يمكن التنازل أو المنح بالإمتياز للأراضي التابعة للأمولاك الخاصة... لإنجاز مشاريع إستثمارية بالمزاد العلني، ... و بصفة إستثنائية يمكن أن يتم التنازل أو المنح بالإمتياز للأراضي المذكورة أعلاه بالتراضي...".

كما أضافت المادة 117 المعدلة في فقرتها ما قبل الأخيرة، حالة جديدة تمكن صاحب الإمتياز طلب تحويل حق الإمتياز إلى تنازل، حيث نصت على أنه "يمكن أصحاب حق الإمتياز الذين ينجزون مشاريعهم الإستثمارية وفق الشروط والآجال المنصوص عليها في عقد المنح بالإمتياز، من اكتساب أراضي تستعمل كوعاء لمشاريعهم على أساس سعر التنازل كما هو محدد عند إعداد عقد المنح بإمتياز ويستفيدون أيضا من إسقاط الإتاوى الإيجارية المدفوعة إذا التمسوا تحويل المنح بإمتياز لالنتهاء من مشاريعهم الإستثمارية".

أي أن صاحب الإمتياز الذي وفى بالتزاماته إتجاه الإدارة المانحة لاسيما الإنجاز الفعلي للمشروع الإستثماري، الحق في الحصول على إمتيازات مالية تتمثل في الإبقاء على سعر التنازل كما هو محدد عند تاريخ منح الإمتياز، بالإضافة إلى إسقاط مبالغ الإتاوات المدفوعة من سعر التنازل، إذا إلتمس تحويل المنح بالإمتياز.

وقد أبقى المشرع على نظام الإمتياز بالرغم من إلغاء أحكام المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار بموجب المادة 35 من الأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 والمتعلق بتطوير الإستثمار¹.

حيث نص على ذلك في المادة الأولى منه، والتي جاء فيها: "يحدد هذا الأمر النظام الذي يطبق على الإستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الإقتصادية المنتجة للسلع والخدمات، وكذا الإستثمارات التي تنجز في إطار منح الإمتياز و/أو الرخصة".

إذ يتبين من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري جعل منح الإمتياز منصب على الأملاك الوطنية الخاصة، أما إذا تعلق الأمر بأملاك وطنية عامة، فإنه يتم إستغلالها عن طريق "الرخصة" بحكم طبيعتها القانونية، إلى جانب صيغ قانونية أخرى تنشأ حقوق عينية عقارية على الأملاك الوطنية العمومية²، كعقد الشغل الذي تضمنته المادة 69 مكرر من

1 نصت المادة 35 من الأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 و المتعلق بتطوير الإستثمار (الج الر العدد: 47، المؤرخة في 2001/08/22) على أنه: "تلغى كل الأحكام السابقة المخالفة لهذا الأمر، لاسيما تلك المتعلقة بالمرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993 و المتعلق بترقية الإستثمار، ما عدا القوانين المتعلقة بالمحروقات و المذكورة أعلاه".

2 سميحة حنان خوا دجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة قسنطينة¹، السنة الجامعية 2014-2015، ص 236.

القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008.

وفي ذات السياق وبموجب القانون 11/02 المؤرخ في 24/12/2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003¹، أصبحت العقارات المبنية وغير المبنية المكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والتي تدخل أساسا ضمن حافظة العقار الصناعي، تستغل هي الأخرى بموجب آلية الإمتياز القابل للتنازل لفائدة المستثمرين، وذلك بترخيص من الوزير المكلف بالأملاك الوطنية² حيث أسندت مهمة تسيير هذا النوع من العقارات للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار³ وفقا لأحكام الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار، والتي سوف نتطرق إليها بالكثير من التفصيل ضمن الباب الثاني من هذه الدراسة، وفي ذات السياق وتزامنا مع صدور قانون المالية لسنة 2003 جاءت إرسالية من المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى السادة المفتشين الجهويين للأملاك الدولة والحفظ العقاري⁴، تنوه إلى أنه بعد مرور أزيد من أربع سنوات على تعديل أحكام المادة 117 بموجب المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 التي أقرت صيغة منح الإمتياز القابل إلى التحول إلى تنازل عن طريق المزاد العلني كأصل وصيغة التراضي كإستثناء، لم يتم صدور المرسوم التطبيقي لأحكام هذه المادة، خاصة مع تزايد المتعاملين العموميين والخواص الذين قدموا طلبات للإستفادة بقطع

1 القانون 11/02 المؤرخ في 24/12/2002 يتضمن قانون المالية لسنة 2003، الج الر العدد 86 المؤرخة في 25/12/2002.

2 حيث نصت المادة 80 من قانون المالية لسنة 2003 على أنه: "يمكن التنازل أو منح حق الإمتياز أو الايجار بالتراضي، لفائدة المستثمرين بالنسبة للعقارات المبنية و غير المبنية، تحدد كفيات تنفيذ هذه المادة عن طريق التنظيم"

3 كما نصت على ذلك المادة 26 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار، حيث جاء فيها: "تنشئ الدولة إنطلاقا مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المنحلة، قصد ضمان تمثيلها لتطوير الإستثمار، حافظة عقارية وغير منقولة، يسند تسييرها إلى الوكالة المكلفة بتطوير الإستثمار المذكورة في المادة 6 أعلاه."

4- إرسالية من المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 24/12/2002 إلى السادة المفتشين الجهويين للأملاك الدولة والحفظ العقاري (كل الجهات)، رقم النص 284، مجموعة النصوص (التعليمات والمنشورات والمذكورات الخاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري) لسنة 2002، ص 92.

أرضية تابعة للأمالك الخاصة الوطنية قصد إنجاز مشاريع استثمار، وقد أشارت الإرسالية إلى أنه نظرا لقلّة توفر الأراضي التابعة للدولة في بعض ولايات الوطن لإستعاب مشاريع استثمار صناعية من جهة، ولعدم صدور المرسوم التطبيقي لأحكام المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 الذي سيحدد شروط وكيفيات التنازل بالتراضي في إطار الإستثمار من جهة أخرى، فإنه من الصعب جدا تلبية طلبات المتعاملين والمستثمرين المعنيين¹، كما أشارت الإرسالية أنه يمكن تدارك الأمر بتوجيه المتعاملين والمستثمرين قصد توطيد مشاريعهم وإنجازها داخل مناطق مجهزة خصيصا لذلك، نظرا لوجود مساحات متوفرة على مستوى مناطق النشاطات والمناطق الصناعية، قابلة لإستقبال مشاريع الإستثمار ويكون ذلك بالتنسيق مع مصالح الولاية وكذا ضمن أشغال لجنة دعم وتمركز وترقية الإستثمار، قصد تخفيف الضغط على الأملاك الخاصة الوطنية².

وقبل صدور الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية³، جاء القانون 16/05 المؤرخ في 2005/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 2006⁴، بتعديل آخر لأحكام المادة 117 من المرسوم التشريعي 18/93 المؤرخ في 1993/12/29 والمتضمن قانون المالية لسنة 1994⁵، حيث عاود قانون المالية لسنة

1 إرسالية من المديرية العامة للأمالك الوطنية، رقم النص 284 ، مرجع سابق، ص 92

² المرجع السابق، ص 92.

3 الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 المحدد لشروط و كيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية الج الر العدد:53، المؤرخة في 2006/08/30 الملغى بموجب الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المعدل و المتمم.

4 القانون 16/05 المؤرخ في 2005/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 2006، الج الر العدد 85 المؤرخة في 2005/12/31.

5 نصت المادة 54 من قانون المالية لسنة 2006 على أنه : "تعدل أحكام المادة 117 من المرسوم التشريعي 18/93 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1993 و المتضمن قانون المالية لسنة 1994، المعدلة و المتممة و تحرر كما يلي: المادة

2006 الإبقاء على ذات الأحكام التي تضمنها النص القانوني للمادة الأصل في قانون المالية لسنة 1994، فألغيت بذلك صيغتي منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني كأصل والتراضي كإستثناء التي كرسها نص المادة 117 في قانون المالية لسنة 1998، إلا أنه أبقى على تلك الحقوق الممنوحة للمستثمرين أصحاب الإمتياز كالحق في الحصول على رخصة بناء طبقا للتشريع المعمول به وكذلك تأسيس رهن لفائدة هيئات القرض، بالحق العيني العقاري الناتج عن عقد الإمتياز وكذا البنائات المزمع تشييدها على هذه الأراضي، وهذا كضمان للقروض الممنوحة فقط لتمويل المشروع قيد المباشرة والمتابعة¹.

كما يحق لصاحب الإمتياز كذلك تحويل حق الإمتياز قانونا إلى تنازل بناء على طلب صاحب حق الإمتياز بمجرد إنتهاء إنجاز مشروع الإستثمار².

كما جاءت المادة 54 من قانون المالية لسنة 2006 والمعدلة للمادة 117 من المرسوم التشريعي 18/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، بتحديد للمدة القانونية للإمتياز بعشرين(20) سنة كمدة دنيا قابلة للتجديد، ويمكن لأصحاب الإمتياز الذين أنجزوا مشاريعهم الإستثمارية ضمن الشروط والآجال المنصوص عليها في عقد الإمتياز، تملك الأراضي التي أستعملت كوعاء لمشاريعهم على أساس السعر الحقيقي عند إبرام عقد الإمتياز، كما يستفيدون زيادة على ذلك من خصم الأقساط المدفوعة³.

وفي حالة عدم الإنجاز الفعلي للمشروع الإستثماري بعد سنتين(2) من إنقضاء الأجل المحدد للإنجاز يعاقب صاحب الإمتياز بإلغاء العقد⁴.

117: "لإحتياجات المشاريع الإستثمارية، و مع مراعاة أدوات التعمير المعتمدة، يمكن منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الإمتياز لفائدة الشركات والمؤسسات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص".

1 المادة 3/117 المعدلة بموجب المادة 54 من قانون المالية لسنة 2006.

2 المادة 4/117 المعدلة بموجب المادة 54 من قانون المالية لسنة 2006.

3 المادة 5/117 المعدلة بموجب المادة 54 من قانون المالية لسنة 2006.

4 المادة 6/117 المعدلة بموجب المادة 54 من قانون المالية لسنة 2006.

وتجدر الإشارة أن عدم استقرار النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر في هذه الحقبة الزمنية بالذات مرده بالدرجة الأولى أن قوانين الإستثمار التي تحمل في طياتها الكثير من النصوص القانونية المنظمة لإستغلال العقار الصناعي لم تصدر عن البرلمان كهيئة تشريعية، وإنما صدرت إما في شكل مرسوم تشريعي كما هو الحال بالنسبة للمرسوم التشريعي 12/93 الخاص بترقية الإستثمار، أو عن طريق أوامر رئاسية كالأمر الرئاسي 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 والمتضمن تطوير الإستثمار. المعدل والمتمم بالأمر 08/06 الصادر في 15/07/2006¹، مما يبين حجم تدخل السلطة التنفيذية في مجال إختصاص السلطة التشريعية².

فإذا كان الأمر مبرر بالنسبة لصدور المرسوم التشريعي 12/93 الخاص بترقية الإستثمار نظرا لأن الجزائر في تلك الفترة كانت تفتقد لوجود برلمان منتخب بسبب إستقالة رئيس الجمهورية وحل المجلس الشعبي الوطني، مما أدى إلى حدوث فراغ دستوري آنذاك³، فإن الأمر ليس كذلك بالنسبة للأوامر الرئاسية، فحتى وإن كانت المادة 124 من التعديل الدستوري 1996⁴، قد أقرت لرئيس الجمهورية التشريع بأوامر، إلا أن ذلك قيد بإطار زمني معين وهو حالة شغور المجلس الوطني أو بين دورتي البرلمان، بالإضافة إلى ضرورة عرضه على البرلمان للموافقة عليه.

1 الأمر 08/06 المؤرخ في 15/07/2006 يعدل ويتمم الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 والمتعلق بتطوير الإستثمار، الج الر العدد: 47، المؤرخة في 19/07/2006.

2 فوزية زعموش، مداخلة بعنوان: مبدأ الأمن القانوني ودوره في ترقية وحماية عقد الإمتياز في العقار الصناعي، أقيمت في إطار اليومين الدراسيين عقود الإمتياز كألية لتسيير الإستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة، يومي 14 و 15 ديسمبر 2015. جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، (غير منشورة)، ص 12.

3 فوزية زعموش، مرجع سابق، ص 12.

4 نصت المادة 124 من التعديل الدستوري لسنة 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 438/96 لمؤرخ في 07/12/1996، الج الر العدد: 76، المؤرخة في 08/12/1996، على أنه: "الرئيس الجمهورية أن يشرع بأوامر في حالة شغور المجلس الوطني، أو بين دورتي البرلمان و يعرض رئيس الجمهورية النصوص التي إتخذها على كل غرفة من البرلمان في أول دورة له لتوافق عليها.

تعد لاغية الأوامر التي لا يوافق عليها البرلمان"

ومما لا شك فيه أن الإكتفاء بالقيود الصريحة التي وردت بنص المادة 124 من الدستور لإستصدار الأوامر الرئاسية، يتضمن إعتداء على مجال التشريع بإعتبار أن ممارسة الرئيس لسلطة التشريع المخولة للبرلمان عن غير حاجة يشكل إستغلالاً لظروف غياب السلطة التشريعية، وتعدي صارخ على مبدأ الفصل بين السلطات¹.

وحتى بعد أن قررت السلطة التنفيذية عدم الإستمرار في تنظيم إستغلال العقار الصناعي في قوانين المالية، بقيت السلطة التنفيذية مسيطرة على مجال التشريع، فأصدرت الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية الذي ألغى أحكام المادة 117 المعدلة والمتممة من المرسوم التشريعي 18/93 المؤرخ في 1993/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 1994²، وذلك بموجب أحكام المادة 13 من الأمر 11/06³.

ورغم ذلك حاولت السلطات العامة من خلال الأمر 11/06 وما صاحبه من مراسيم تنفيذية في إرساء القواعد القانونية لعقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل في مجال إستغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية⁴، بما فيها حافظة العقار الصناعي.

وقد أستنتج من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي التي تخضع إلى نصوص خاصة لاسيما منها⁵:

1 فوزية زعموش، مرجع سابق، ص 13.

2 - (L'ordonnance n06/11 DU 30/08/2006 est venue modifier encore une fois les procédures .Elle fixe les conditions et modalités de concession et de cession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement .Elle a abrogé les dispositions de l'article 117 modifiées et complétées du décret n 93/18 du du 29/12/1993 portant loi de finances pour 1994) **Manuel de droit domanial**, op-cit; page 65.

3 نصت المادة 13 من الأمر 11/06 على أنه: "تلغى أحكام المادة 117، المعدلة والمتممة من المرسوم التشريعي رقم

93-18 المؤرخ في 15 رجب عام 1414 الموافق 29 ديسمبر سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1994"

4 المادة الأولى من الأمر 11/06 السالف الذكر.

5 المادة 02 من الأمر 11/06 السالف الذكر.

- الأراضي الفلاحية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات مناطق التوسع والمواقع السياحية والضرورية لإنجاز برامج استثمارية تدخل ضمن مخطط التهيئة السياحية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمة.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث على المحروقات وإستغلالها.
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية

كما أن المذكرة رقم 4420 الصادرة بتاريخ 11/ 06 / 2007 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية¹ وفي ذات السياق حثت على أنه ومن أجل المساهمة في إبراز سوق عقاري وضمن أقصى شفافية في تقيم الأراضي التابعة للدولة وجماعاتها المحلية، يجب الإنطلاق في عملية إحصاء للأوعية العقارية وذلك بالتنسيق مع المصالح المعنية لاسيما مصالح التعمير والجماعات المحلية وهذا من أجل تكوين بنك للمعلومات العقارية على مستوى إقليم الولاية.

إضافة إلى وجوب إحتواء هذا البنك المعلوماتي على أقصى المعلومات لكل قطع أرضية (الموقع بالضبط، المساحة، الموقع بالنسبة لأدوات التهيئة والتعمير والخصائص الأخرى....)، فإنه يجب القيام كذلك بالنشر الواسع له وتعميمه عن طريق كل وسائل الإتصال² وعلاوة على ذلك فإن هذا البنك المعلوماتي من شأنه أن يمكن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار آنذاك من التحكم في وضعية السوق العقاري من خلال أهمية عدد الطلبات بالنسبة للعرض والحصول على نظرة تحولات وتطلعات السوق العقاري ومن ثمة تمكينها من وضع الآليات والوسائل اللازمة من أجل تنظيم هذا المورد العقاري.

يمنح حق الإمتياز عن طريق عقد الإمتياز في إطار الأمر 11/ 06 على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص (وطنيين أو أجنب) وذلك لإحتياجات مشاريع إستثمارية شريطة إحترام قواعد التعمير المعمول بها³، ويكون ذلك لمدة عشرون

¹ مذكرة رقم 4420 الصادرة بتاريخ 11/ 06 / 2007 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بموضوع (شروط وكيفيات تسير الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للإستثمار والأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية)، مجموعة النصوص، تعليمات، منشورات، مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري لسنة 2007، ص66.

² كالنشر على مستوى مختلف المصالح الولائية، على مستوى الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، البلديات، الغرف التجارية والصناعية، مختلف الجمعيات المعنية، الأنترنت ... إلخ، المرجع السابق، ص71.

³ المادة 03 من الأمر 11/06 السالف الذكر.

(20) سنة قابلة للتجديد أما فيما يخص صيغة منح حق الإمتياز⁴ فإنه وبهدف ضمان تسيير عقلاني وتثمين للأراضي التابعة للدولة وبإستثناء الملفات المقبولة من طرف المجلس الوطني للإستثمار الذي يمنح حق للإمتياز بالتراضي، فإنه يتم منح حق الإمتياز عن طريق صيغة المزاد العلني أو عن طريق صيغة التراضي لذا فإن عملية منح حق الإمتياز تتم بصيغة المزاد العلني بالنسبة للأراضي الواقعة في المناطق التي يكون فيها طلب كبير على العقار أو المناطق التي يكون فيها عرض عقاري محدود ويتعلق الأمر⁵ بـ:

- مجمل بلديات ولايات الجزائر، عنابة، قسنطينة ووهران.
- مجمل بلديات مقر الولايات ومقر الدوائر لباقي بلديات الشمال .
- بلديات مقر ولايات الهضاب العليا.

أما بالنسبة للبلديات الأخرى للشمال والهضاب العليا وكذا مجمل بلديات ولايات جنوب البلاد، فإن منح حق الإمتياز يكون عن طريق صيغة التراضي.

وقد أكدت المادة 07 من الأمر 11/06 السالف الذكر أن المنح القانوني لحق الإمتياز يكون بعقد إداري معد من طرف إدارة الأملاك الوطنية مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية يتضمن الشروط الأساسية والبند الخاصة والحقوق المنصوص عليها في التنظيم الساري العمل به والذي يجب أن يرفق بدفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 121/07، وفي هذا الشأن يجب أن يحتوي العقد الإداري سيما على طبيعة المشروع، آجال الإنجاز، الشروط المالية وكذا أسباب الفسخ في حالة الإخلال بالواجبات من طرف المستفيد من الإمتياز. وللمستفيد من الإمتياز الحق في الحصول على رخصة البناء وكذا الحصول على قروض نتيجة رهن الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز وكذا البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح إمتيازها⁶، ويكون ذلك أي منح حق الإمتياز لصاحب الإمتياز مقابل تسديد إتاوى إيجارية سنوية، فعندما يتم منح حق الإمتياز عن طريق التراضي فإنه يجب تحديد قيمة هذه الإتاوى السنوية عن طريق تقييم معد من طرف مصالح أملاك

⁴ المادة 05 من الأمر 11/06 السالف الذكر.

⁵ المرسوم التنفيذي 121/07 المؤرخ في 2007/04/23 يتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30،

الج الر العدد 27، المؤرخة في 2007/04/25.

⁶ المادة 08 من الأمر 11/06 السالف الذكر.

الدولة، والذي يجب أن يساوي 20/1 (5%) من القيمة التجارية للقطعة الأرضية المعنية، بحيث يجب تسديد إتاوى السنة الأولى للإمتياز عند إعداد العقد الإداري للإمتياز⁷.
أما في حالة ما إذا تم منح حق الإمتياز عن طريق المزاد العلني، فإن قيمة السعر الإفتتاحي يجب أن يساوي 20/1 (5%) من القيمة التجارية ومن ثمة فإن قيمة الإتاوى السنوية تكون تلك الناتجة عن المزايدة⁸.

وتبقى الإتاوى السنوية المحددة في البداية من طرف مصالح أملاك الدولة أو الناتجة عن عملية المزاد العلني ثابتة خلال كل مدة الإمتياز ولا يتم تعيينها إلا بعد إنقضاء هذه المدة في حالة عدم مطالبة المستفيد من الإمتياز بتحويل هذا الإمتياز إلى تنازل وعند تجديد عقد الإمتياز حيث يتم تحديد الإتاوى السنوية بالرجوع إلى السوق العقاري المحلي الحر ومتابعة تطوراتها حتى يتسنى من مصالح أملاك الدولة تثمين أفضل للأوعية العقارية الموجهة للإستثمار بإعتبارها مورد غير متجدد.

إلا أن الواقع أثبت عكس ذلك إذ أن بعض مديريات أملاك الدولة ترسل نفس الدراسة لعدة سداسيات وتتججج في ذلك بأن السوق العقارية المحلية في إستقرار⁹. حيث أن إبقاء الأسعار ثابتة لعدة سداسيات إجراء غير مقبول كون أن الأسعار في السوق العقارية في تزايد مستمر نتيجة تزايد الطلب وتراجع العرض.

وبالتالي فمن الأجدر حث الأعوان المكلفين بإعداد هذه الدراسة التقرب من كل الجهات المختصة في ميدان العقار (كالوكالات العقارية، المقاولون العموميون والخواص...إلخ) وكذا الإطلاع على الصحف الوطنية والمحلية المتخصصة في العقار، بالإضافة

⁷ المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4420 المؤرخة في 2007/06/11، مرجع سابق، ص75.

⁸ المرجع السابق، ص75.

⁹ المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 2388 المؤرخة في 2007/03/26، الموضوع: إعداد وتحليل تقارير دراسة السوق العقارية، مجموعة النصوص، (التعليمات، منشورات، مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري لسنة 2007، ص46.

إلى إستعمال مواقع الأنترنت المحلية¹⁰ بغرض الإطلاع على أسعار مختلف العقارات المعروضة على المستوى الوطني.

كما أنه وطبقا للمادة 1 من المرسوم التنفيذي 121/07 يحق للمستفيد من حق الإمتياز وبطلب منه في أي وقت تحويل حق الإمتياز الممنوح له إلى تنازل حسب البنود والشروط المحتواة في عقد الإمتياز وتلك المحتواة كذلك في دفتر الشروط، وهذا شريطة الإنجاز الفعلي للمشروع على الأرضية التي منح لأجله حق الإمتياز والبدء في النشاط. وفي هذا الشأن يجب إشتراط لكل طلب تحويل حق الإمتياز إلى تنازل تقديم شهادة مطابقة مرفقة ب: ¹¹

- شهادة مسلمة من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار تثبت إنجاز المشروع ودخوله حيز النشاط عندما يتعلق الأمر بإمتياز مرخص من طرف المجلس الوطني للإستثمار.

- رأي بالموافقة من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار وضبط العقار بالنسبة للمشاريع الإستثمارية الأخرى.

- إن هذه الوثائق تمثل في الواقع نوع من رفع يد على شروط تحويل حق الإمتياز إلى تنازل دون اشتراط قرار ولائي جديد أو قرار جديد من المجلس الوطني للإستثمار من أجل تحويل حق الإمتياز إلى تنازل في حالة توفر جميع شروط التحويل.¹²

و بموجب المادة 11 من المرسوم التنفيذي 121/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06، فإنه عند إنجاز المستفيد من حق الإمتياز لمشروعه في الآجال المحددة في عقد الإمتياز وطلب تحويل حق الإمتياز إلى تنازل قبل إنقضاء السنتين التي تلي إنجاز المشروع فإنه يستفيد عند عملية تحويل الإمتياز إلى تنازل، من التنازل عن القطعة الأرضية المعنية على أساس القيمة التجارية التي تم على أساسها تحدد

¹⁰ كالموقع الخاص بالفيديرالية الوطنية للوكالات العقارية (www.fnai.dz) وكذا الموقع (www.immobilier-dz.com)، مرجع سابق، ص 49.

¹¹ المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، رقم 4420 المؤرخة في 2007/06/11، مرجع سابق، ص 76.

¹² المذكرة رقم 4420، مرجع سابق، ص 76.

الإتاوى السنوية مع خصم كل الإتاوى المدفوعة إذا تعلق الأمر بمنح الإمتياز عن طريق التراضي.

أما عندما يتعلق الأمر بمنح الإمتياز عن طريق صيغة المزاد العلني، فإن المستفيد من حق الإمتياز يستفيد من التنازل على أساس قيمة تساوي 20 مرة قيمة الإتاوى الناتجة عن المزاد العلني مع خصم كل الإتاوى المدفوعة في إطار الإمتياز عن طريق المزاد العلني.

إن المستفيد من حق الإمتياز الذي لم ينجز مشروعه في الآجال المحددة أو الذي قام بإنجازه في الآجال المحددة وإلتمس طلب تحويل الإمتياز إلى تنازل بعد أجل سنتين من إنجاز المشروع لا يستفيد من المزايا المالية كإبقاء على القيمة التجارية المحددة سلفاً وتخفيض الإتاوات المدفوعة، فيتم تحويل حينئذ الإمتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية المعينة بتاريخ طلب تحويل دون أي تخفيض للإتاوات المدفوعة.¹³

وأخيراً فيما يخص التدابير الواجب إتخاذها في حالة عدم تنفيذ المستثمرين المستفيدين من الإستثمار القابل للتحويل إلى تنازل، وإعمالاً بنص المادة 9 من الأمر 11/06 فإنه يترتب على كل تقصير من المستفيد من الإمتياز بالإلتزامات التي يتضمنها دفتر أعباء فسخ عقد منح الإمتياز بقوة القانون عن طريق الجهة القضائية المختصة وبمبادرة من مديرية الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً.

وفي هذا المنوال نكرت المذكرة رقم 4420 المؤرخة في 11/06/2007 مديريات أملاك الدولة بفحوى المنشور رقم 219 / MDB / المؤرخ في 04 / 04 / 1999 للسيد الوزير المنتدب للميزانية، والتي تضمنت متابعة صارمة لكيفية إستغلال الأراضي التي تم منح حق الإمتياز القابل إلى تحول التنازل عنها وذلك عن طريق مسك سجل على مستوى المفتشيات لإجراءات إسقاط الحق.¹⁴

¹³ المذكرة رقم 4420 المؤرخة في 11/06/2007، مرجع سابق، ص77.

¹⁴ المرجع السابق، ص79.

إلا أنه تبين للمصلحة المركزية من خلال دراسة بعض القضايا الخاصة وكذا في إطار عمليات التفتيش، أن العديد من المستثمرين إستقادوا من تنازل أو من حق الإمتياز عن قطع أرضية تابعة للدولة قد تخلفوا عن القيام بالتزاماتهم، حيث أن بعض المستثمرين لم ينجزوا ولم يقوموا حتى بمبادرة لإنجاز المشاريع التي من أجلها إستقادوا من حقوق الإمتياز، ورغم ذلك لم يكونوا محل متابعة من طرف مصالح أملاك الدولة التي إتخذت بشأنهم مواقف سلبية.

وتبعا لذلك حثت المذكرة رقم 4420 المؤرخة في 2007/06/11 على ضرورة إتخاذ التدابير اللازمة لمعالجة هذه الوضعيات بوضع حيز التطبيق الإجراءات الضرورية لاسيما برفع دعاوى الفسخ اللازمة كلما إستلزم الأمر ذلك، كما على المفتشين الجهويين السهر من جهتهم على التطبيق السليم للتعليمات، فيما يخص تسيير العقارات الخاصة الوطنية موضوع الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار الإستثمار، وذلك من خلال عمليات التفتيش والمراقبة المكلفين بها.¹⁵

إلا أن كل هذه التوجيهات من السلطات المختصة لم تسد الطريق أمام المستثمرين الوهميين الذي غرضهم الوحيد هو الحصول على الأوعية العقارية الموجهة للإستثمار دون تحقيق الغرض المنشود، فإتجهت الدولة إلى إلغاء الأمر 11/06 وإقرار صيغة الإمتياز غير القابل للتنازل بإعتماد دائما أسلوب التشريع بالأوامر سعيا منها إلى حماية الحافظة العقارية للدولة، التي تعتبر بمثابة مورد غير قابل للتجديد وذلك بموجب الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01¹⁶ المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

2- مرحلة عقد الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل:

ألغت السلطات العامة العمل بالنصوص القانونية التي تجيز التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، بما فيها المشاريع الإستثمارية

¹⁵ المذكرة رقم 4420، مرجع سابق، ص 80.

¹⁶ الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، المعدل والمتمم، الج 49، العدد 49، المؤرخة في 2008/09/03.

الصناعية، و ذلك بموجب المادة 15 من الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية والتي ألغت الأمر 11/06 السالف الذكر، وذلك بسبب المخاوف من إستهلاك الاحتياطات العقارية الوطنية، الأمر الذي يمكن أن يحد من دور الدولة في مجال التنظيم والنشاط اللذان يلعبان دورا هاما في الموازنة بين إستعمال وتثمين العقار تماشيا مع السياسات الإقتصادية التي تتبناها.

وقد ألغى الأمر 04/08 آلية عقد الإمتياز القابل إلى تحول إلى تنازل وإستبدالها بعقد الإمتياز غير القابل للتنازل، حيث يحق لصاحب الإمتياز الإنتفاع بالوعاء العقاري دون ملكية الرقبة، مع إمكانية تملك المنشآت المقامة على الوعاء العقاري بعد إتمام إنجاز المشروع الإستثماري¹⁷، وما تجدر ملاحظته في هذا المقام أنه عند الإطلاع على الأمر 04/08 من الجانب الشكلي نجده لم يحتوي على حيثيات توضح الدوافع التي أدت إلى وضع هذا القانون أو بالأحرى دوافع الإنتقال من الإمتياز القابل للتحول إلى تنازل إلى الإمتياز غير القابل للتحول إلى تنازل، حيث نصت المادة الأولى منه مباشرة إلى أن هذا الأمر يهدف إلى تحديد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

خاصة وأنه من المتفق عليه أن وضع نص قانوني قائم بذاته، يعتمد على تقنيات متعارف عليها لا بد من إحترامها، تبدأ هذه الفنيات بدباجة يوضح المشرع من خلالها مقدمات النص القانوني وصياغته على أسس منهجية¹⁸.

وتشتمل مقدمات النص القانوني، النصوص المرجعية التي لها علاقة بالقانون وحيثيات توضح أسبابه، ومعنى النصوص المرجعية، أن أي قانون يبدأ بدباجة يوضح المشرع من خلالها النصوص القانونية المرجعية التي لها علاقة بالنص الذي يصفه¹⁹.

17- المادة 13 من الأمر 04/08 السالف الذكر.

18 سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 258.

19 المرجع السابق، ص 258.

فبالإطلاع على الأمر 04/08 السالف الذكر، نجد أنه إستند في دباخته إلى الدستور لاسيما المادتان 122 و124 منه بالإضافة إلى نصوص تشريعية عامة وخاصة ، فبالنسبة للنصوص التشريعية ذات الطبيعة العامة²⁰، أهمل المشرع قانون الإجراءات المدنية والإدارية²¹ الذي يتضمن أحكام التقاضي، لاسيما المنازعات الناتجة عن عقد الإمتياز بين صاحب الإمتياز والإدارة مانحة الإمتياز، أما بالنسبة للنصوص التشريعية ذات الطبيعة الخاصة، فهناك نصوص قانونية مرتبطة بالمجال العقاري²²، ونصوص مرتبطة بالمجال الإقتصادي والثقافي²³، بالرغم من إهماله لقوانين لها علاقة بالبيئة مادام الأمر يتعلق أيضا بممارسة أنشطة صناعية²⁴.

20 كالأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 و المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم والذي جاء في مقدمة النصوص التشريعية بعد الدستور ، بالإضافة إلى القانون 09/90 المؤرخ في 1990/04/07 و المتعلق بالولاية الملغى بموجب القانون 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 يتعلق بالولاية.

21 القانون 09/08 المؤرخ في 2009/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (الحج الرالعدد21، المؤرخة في 2008/04/25).

22 القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/8 والمتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم الملغى بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المتضمن إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

- القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
- القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
- المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 والمتعلق بالنشاط العقاري الذي ألغى بموجب القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- القانون 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 والمتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.
- القانون 08/02 المؤرخ في 2002/05/08 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها.
- القانون 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 و المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الملغى بموجب الأمر 04/08.
- 23 القانون 04/98 المؤرخ في 1998/06/15 والمتعلق بحماية التراث الثقافي.
- القانون 10/01 المؤرخ في 2001/07/03 والمتضمن قانون المناجم المعدل والمتمم.
- الأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 والمتعلق بتطوير الإستثمار، المعدل والمتمم.
- القانون 07/05 المؤرخ في 2005/04/28 والمتعلق بالمحروقات، المعدل والمتمم.../..

أما من الجانب الموضوعي فيكرس الإمتياز في ظل الأمر 04/08 بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الإستثمار وكذا بنود وشروط منح الإمتياز²⁵ ويخول لصاحب الإمتياز الحق في الحصول على رخصة البناء، كما يسمح له زيادة على ذلك إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز وكذا على البنيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح إمتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته²⁶.

كما جعل ملكية البنيات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الإمتياز قابلة للتنازل فور الإنجاز الفعلي للمشروع والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة قانونا²⁷، بالإضافة إلى جعل حق الإمتياز قابل للتوريث والحجز.

وتطبيقا للأمر 04/08 صدرت مراسيم تنفيذية مصاحبة له كالمرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية²⁸، والمرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها²⁹.

وقد شمل نطاق تطبيق هذه الآلية القانونية جل الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للإستثمار³⁰ بما فيها حافظة العقار الصناعي، كما نصت على ذلك المادة

../. إلا أنه أهمل الأمر 04/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وخصصتها المعدل والمتمم (الج الر العدد: 62 المؤرخة في 2001/10/24).

24 سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 258.

25 المادة 10 من الأمر 04/08 السالف الذكر.

26 المادة 11 من الأمر 04/08 السالف الذكر.

27 المادة 14 من الأمر 04/08 السالف الذكر.

28 المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02، الج الر العدد 27 المؤرخة في 2009/05/06.

29 المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 2009/05/02، الج الر العدد 27 المؤرخة في 2009/05/06.

30 بإستثناء بعض الأراضي التي استبعدت من مجال تطبيق أحكام الأمر 04/08 والتي عدتها المادة 2 من الأمر 04/08.

3/2/17 من المرسوم التنفيذي 152/09 بقولها: "يعاد إدماج الأراضي الموجودة بالمناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتخضع لأحكام هذا المرسوم.

تخضع أيضا لأحكام هذا المرسوم الأراضي الموجودة بمناطق النشاطات والمتوفرة عند تاريخ هذا المرسوم في الجريدة الرسمية".

بالإضافة إلى الأملاك العقارية الصناعية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة، والأصول العقارية الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية كما تضمنته المادة 03 من الأمر 3104/08³¹ حيث جاء فيها: "يمنح الإمتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد، أو بالتراضي

تخضع الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية لنفس الشروط المحددة في الفقرة أعلاه". أما عن الشروط التنظيمية والتعاقدية التي يتضمنها عقد الإمتياز وكذا إجراءات منحه وزواله من خلال الأمر 04/08 نتناولها تفصيلا خلال المبحث الثاني من هذا الفصل وكذا الباب الثاني من هذه الدراسة.

والجدير بالذكر أن قوانين المالية إستمرت في المشاركة في عملية تنظيم عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي حتى بعد إصدار النصوص القانونية التي تنظمه من خلال الأمر 04/08.

فبعد أن كان منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني أو التراضي بموجب المادة 3 من الأمر 04/08، جاءت المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011³² معدلة له، حيث

31 عدلت المادة 1/03 من الأمر 04/08 بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وأصبحت تنص على أنه: "يمنح الإمتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة

32 القانون 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الح 40 المؤرخة في 20/07/2011.

أصبح التراضي النمط الوحيد الذي يمنح على أساسه الإمتياز بموجب أحكام المادة 3 المعدلة.

وفي ذات السياق جاء قانون المالية لسنة 2015³³ بتعديلات أخرى للأحكام القانونية الخاصة بالأمر 04/08 حيث جاءت المادة 61 منه بتعديل يخص المادة 2 من الأمر 04/08 والتي تنص على أصناف الأراضي المستثناة من تطبيق أحكام الأمر 04/08 نظرا لوجود قوانين و آليات قانونية تنظم إستغلالها. حيث بالإضافة إلى أصناف الأراضي التي عدتها أحكام المادة 2 من الأمر 04/08 أضافت المادة 2 المعدلة بموجب أحكام المادة 61 من قانون المالية لسنة 2015 صنف آخر من الأراضي وهي القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح الإمتياز قابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لأحكام دفتر الشروط والمثبت قانونا بموجب شهادة مطابقة³⁴.

بالإضافة إلى تحفيزات أخرى لتشجيع الإستثمار كإعفاء العقود الإدارية التي تعدها مصالح أملاك الدولة والمتضمنة منح الإمتياز على الأملاك المبنية وغير المبنية في إطار الأمر 04/08 المعدل والمتمم من حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية³⁵ هذا من جهة، ومن جهة أخرى تخفيض في قيمة الإتاوة الإيجارية السنوية التي كانت تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الإمتياز بموجب المادة 09 من الأمر 04/08، المعدلة بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 والتي أصبحت تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الإمتياز، كما نصت على ذلك المادة 62 من قانون المالية لسنة 2015 حيث جاء فيها " تعدل أحكام المادة 9 من الأمر 04/08... المعدلة بموجب المادة 15 من القانون رقم 11... والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وتحرر كما يأتي:

33 القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الج الر العدد78 المؤرخة في 2014/12/31.

34 المرسوم التنفيذي 281/15 المؤرخ في 2015/10/26 يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الج الر العدد58 المؤرخة في 2015/11/04 .

35- المادة 60 من القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015.

المادة 09: تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً، الإتاوة الإيجارية السنوية التي تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الإمتياز".

بالإضافة إلى أعمال الأثر الرجعي لهذه المادة على حقوق الإمتياز الممنوحة لصالح مشاريع الإستثمار في إطار 04/08 كما أضافت الفقرة الثانية من المادة 9 المعدلة بموجب المادة 62 من قانون المالية لسنة 2015 حيث جاء فيها "كما يستفيد من هذه التدابير، بدون إسترداد مبالغ الإتاوى الإيجارية السنوية التي قامت مصالح أملاك الدولة بتحصيلها سابقاً، حقوق الإمتياز الممنوحة لصالح مشاريع الإستثمار في إطار الأمر رقم 04/08... وذلك قبل صدور هذا القانون".

وفي تعديل آخر لأحكام منح الإمتياز في مجال العقار الصناعي والعقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، جاءت المادة 48 من الأمر 01/15 المؤرخ في 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015³⁶، والتي تنص على تعديل أحكام المادة 05 من الأمر 04/08 المعدل والمتمم لتتص على أنه "يرخص الإمتياز بالتراضي بقرار من الوالي: بناء على إقتراح من المدير الولائي المكلف بالإستثمار الذي يتصرف، كلما تطلب الأمر ذلك، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات...".

وفي هذا الشأن وتطبيقاً لأحكام هذه المادة، صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم (01) المؤرخة في 2015/08/06 المتضمنة الإجراءات الجديدة الخاصة بمنح حق الإمتياز على العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية³⁷، حيث

36 الأمر 01/15 المؤرخ في 2015/07/23 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 الحج الر العدد 40 المؤرخة في 2015/07/23.

37 المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة رقم: 07829 الصادرة في 2015/08/13، الموضوع: منح حق الإمتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، المرفقات: التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2015/08/06، ص 03.

تضمنت كيفية دراسة الملفات المتضمنة طلب منح الإمتياز لمشاريع الإستثمار، ولتقادي التكرار سوف نتطرق لهذه الإجراءات القانونية لمنح الإمتياز في مجال العقار الصناعي بالكثير من التفصيل في النقاط الموالية من هذه الدراسة.

كما جاء قانون 18/15 المؤرخ في 2015/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2016³⁸ بمبادرة جديدة من شأنها أن تقضي على ندرة العقار الصناعي، حيث نصت المادة 58 منه على إمكانية إسناد مهمة إنشاء وتهيئة وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات إلى أشخاص طبيعيين ومعنويين من القطاع الخاص، على أن يتم ذلك على قطع أرضية غير فلاحية، ويخضع إنشاء وتهيئة وتسيير هذه المناطق إلى دفتر شروط تعده الوزارة المكلفة بالإستثمار، وقد تم تعديل أحكام المادة 58 بموجب المادة 80 من قانون المالية لسنة 2017³⁹، وقد تضمن التعديل منح الأشخاص المعنوية الخاصة حق إنشاء وتهيئة وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والمناطق اللوجستية على أراضي غير فلاحية وتشكل ملكيتهم، مستبعدا بذلك الأشخاص الطبيعية ومرد ذلك أن هذا النوع من المشاريع يحتاج إلى مبالغ مالية باهضة لا يستطيع الشخص الطبيعي لوحده توفيرها كما إشتطت المادة أن يكون العقار من الأملاك الخاصة الوطنية وتمنح عن طريق الإمتياز بالتراضي لمدة 33 سنة وفي هذه الحالة صاحب الإمتياز هو نفسه المؤسسة المكلفة بإنشاء وتهيئة وتسيير هذه المناطق، كما تخضع هذه العمليات إلى دفتر شروط يتم إعداده طبقا للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم وذلك حسب طبيعة القطعة الأرضية، ما إذا كانت تابعة للخواص فيتم إعداد دفتر شروط من قبل الوزير المكلف بالإستثمار، أو إذا كانت تابعة للأملاك الخاصة الوطنية فيتم إعداد دفتر الشروط بالاشتراك بين الوزارة المكلفة بالإستثمار والوزارة المكلفة بالمالية، وتجدر الإشارة أن إسناد عملية إنشاء وتهيئة وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات إلى شخص معنوي خاص هو نفسه صاحب الإمتياز للقطعة المزمع إقامة عليها المشروع الإستثماري، من شأنه أن يبدد العقبات التي تصادف

³⁸ القانون 18/15 المؤرخ في 2015/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2016، الج الر العدد 72 المؤرخة في 2015/12/31 .

³⁹ القانون 14/16 المؤرخ في 2016/12/28 يتضمن قانون المالية لسنة 2017، الج الر العدد 77 المؤرخة في 2016/12/29.

المستثمرين، ولو أن هذه العمليات من إنشاء وتهيئة وتسيير تحتاج إلى الخبرة الكافية في هذا المجال، والتي يمكن أن يفنقها الشخص المعنوي الخاص.

إن تدخل قوانين المالية في كل مرة، محدثة تعديلا جوهريا في صلب النصوص التشريعية، يخل حتما بمبدأ الأمن القانوني ومدى إستقرار القواعد القانونية⁴⁰، إذ لم يعرف الإطار القانوني المنظم لعقد الإمتياز في إطار الإستثمار عامة وفي مجال العقار الصناعي خاصة إستقرارا واضحا وهو ما يشكل تهديدا للأمن القانوني الذي يهدف إلى وضع قواعد قانونية واضحة ومفهومة، كثرة التغيرات والتعديلات والثغرات التي عرفها الإطار القانوني للإستثمار، وعقد الإمتياز في إطار الإستثمار في فترات زمنية قصيرة كان وسيكون لها حتما الأثر السلبي على إقبال المستثمرين وعلى الأخص المستثمر الأجنبي والمضي قدما في تنفيذ مشروعه الإستثماري. وليس هذا فقط بل لزاما كذلك أن تكون طبيعته القانونية لا يكتنفها الغموض واللبس، وهو ما سنحاول توضيحه في الفرع الموالي.

الفرع الثاني:

الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز

يقصد بالطبيعة القانونية لعقد ما، رده إلى نظام قانوني معين، بغية تحديد القواعد القانونية التي تحكمه و الآثار المترتبة عن ذلك⁴¹.

وبالرجوع إلى تعريف عقد الإمتياز في دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر، حيث

40 فوزية زعموش، مرجع سابق، ص14.

41 أسماء منصور، مرجع سابق، ص31.

نص على أن "منح الإمتياز هو الإتفاق⁴² الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد إستيعاب مشروع إستثماري"، كما نصت المادة 19 من ذات دفتر الشروط النموذجي أنه يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الإمتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة لولاية...، بموجب تفويض وزير المالية بتاريخ

بالإضافة إلى دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والمزمع إستعمالها قصد إنجاز مشاريع إستثمارية، كما جاء في تمهيد دفتر الشروط النموذجي السالف الذكر.

إذن إن نظام منح الإمتياز في إطار الإستثمار الصناعي هو عمل قانوني مركب يبدأ بصدور قرار إداري من الوالي يثبت حق الإمتياز بالتراضي، وينتهي بإلزام إدارة أملاك الدولة بإنهاء إجراءات الإمضاء مع المستثمر لدفتر الشروط المحدد لبرنامج الإستثمار، وكذا الشروط وبنود منح حق الإمتياز⁴³ بالإضافة إلى إعداد العقد الإداري وتسجيله وشهره حتى ينقل الحق العيني العقاري الناتج عن العقد وهو حق الإمتياز.

بما أن دفتر الشروط المرفق بعقد الإمتياز سوف نتطرق إليه ضمن الأركان الشكلية لعقد الإمتياز بالكثير من التفصيل وتقاديا للتكرار الممل، فسوف تقتصر دراستنا في هذه النقطة حول الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز أو الإتفاق نفسه (أولا)، بالإضافة إلى الطبيعة القانونية لحق الإمتياز الناتج عن هذا العقد (ثانيا) لنستنتج في الأخير خصوصية كل منهما أي العقد والحق.

أولا: خصوصية عقد الإمتياز أو (الإتفاق نفسه)

42 يقصد بالاتفاق هنا أي التصرف القانوني بين صاحب الإمتياز والإدارة مانحة الإمتياز حيث جاء التعريف باللغة الفرنسية مطابق للنص العربي:

(La concession est le contrat par lequel l'Etat confère pour une durée déterminée, la jouissance d'un actif disponible relevant de son domaine privé, à une personne physique ou morale de droit privé, pour servir à la réalisation d'un projet d'investissement).

43 المديرية العامة للأملك الوطنية، مذكرة رقم 07829، المؤرخة في 13/08/2015، الموضوع: منح حق الإمتياز على العقارات التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية: المرفقات: التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 06/08/2015.

يكرس الإمتياز بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الإستثمار وكذا بنود وشروط منح الإمتياز⁴⁴.

إن عقد الإمتياز مكون من جزأين لا يتجزآن هما دفتر الشروط و العقد أو الإتفاق نفسه⁴⁵، إذ لا يمكن نفاذ عقد الإمتياز وترتيبه لآثاره القانونية إلا بإتمام إجراءات إعداد وثيقة دفتر الشروط من جهة والسند الرسمي المفرغ فيه الإتفاق من جهة أخرى، مع ضرورة إدماجهما، أما الطبيعة القانونية للعقد فإننا نجد أنه يحتوي على شروط تنظيمية مستمدة من عقود القانون العام وأخرى تعاقدية مستمدة من عقود القانون الخاص.

1- الشروط التنظيمية لعقد الإمتياز:

تتجلى الشروط التنظيمية المستمدة من مظاهر عقود القانون العام في عقد الإمتياز من جانبيه الشكلي والموضوعي، حيث أوجب المشرع ضرورة إفراغ التصرف القانوني المتضمن منح الإمتياز في عقد إداري، وكما هو معروف فالعقد الإداري هو العقد الذي يبرمه شخص قانوني عام بقصد إدارة مرفق عام أو تسييره وتنظيمه وتظهر فيه نية إتباع أساليب القانون العام وأحكامه⁴⁶ فالمتعمن في هذا التعريف يخلص إلى أن العقد الإداري يقوم على ثلاثة ضوابط تشكل في مجموعها معايير لتمييزه عن غيره من العقود⁴⁷.

وتتمثل هذه المعايير في أن يكون أحد طرفي العقد من أشخاص القانون العام، إذ لكي يكون العقد إداريا، يجب أن يكون أحد طرفيه شخصا معنويا عاما، لأن أحكام القانون العام جاءت لكي تحكم نشاط الإدارة، دون الأنشطة الخاصة⁴⁸ وهو ما يتجسد جليا في عقد الإمتياز حيث تكون الإدارة مانحة الإمتياز في غالب الأحيان الدولة أو جماعاتها المحلية، بالإضافة إلى معيار آخر يتمثل في إتصال العقد بنشاط المرفق العام، حيث تعد الصلة بين

44 المادة 10 من الأمر 04/08 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

45 خالد جروني، مرجع سابق، ص 15.

46 عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية (دراسة تشريعية، فقهية وقضائية)، دار الهدى، طبعة 2010، الجزائر، ص 85.

47 المرجع السابق، ص 85.

48 محمد الأعرج، مقال بعنوان (الوسائل القانونية للنشاط الإداري)، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، سلسلة مؤلفات وأعمال جامعية، الطبعة الأولى، 2014، المغرب، ص 85.

العقد والمرفق العام عنصرا جوهريا في تعريف العقد الإداري، فضلا أنها ترتب آثار هامة في أحكام تنفيذ هذا العقد، فإذا كان العقد الإداري أحد وسائل إدارة المرفق العام، فيجب أن تدمج مبادئ تنفيذه بمبادئ سير المرفق العام الذي أبرم من أجله⁴⁹.

لا يعتبر العقد الذي تكون الإدارة طرفا فيه إداريا إلا إذا إتصل بنشاط مرفق عام سواء كان هذا المرفق إداريا أو إقتصاديا أو إجتماعيا، ومهما تعددت صور الإتصال بالمرفق العام، سواء من حيث تنظيمه أو إدارته أو إستغلاله⁵⁰ إذ يكون هذا المعيار واضحا في عقد الإمتياز المنصب على الأصول العقارية المتبقية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية، وكذا الأصول العقارية الفائضة المبنية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الإقتصادية حيث يشغل المستثمر صاحب الإمتياز هذه الأملاك العقارية من أجل تحقيق مشروعه الإستثماري بموجب عقد الإمتياز⁵¹.

وخير دليل على ذلك أنه في حالة عدم تجديد الإمتياز تسترجع الدولة الأصل العقاري المتبقي، حتى وإن كان إستغلال المرفق في هذه الحالة ليس إبتغاء تحقيق المصلحة العامة طالما أن الأصول العقارية هي من الأملاك العقارية الخاصة الوطنية ذات الطابع المالي والتليكي.

أما المعيار الثالث فيتمثل في أن يختار الشخص القانوني العام وسائل القانون العام، أي أن يحتوي العقد على شروط غير مألوفة وإستثنائية⁵² في القانون الخاص إذ يكفي أن يتوفر شرط واحد، حتى يكون العقد مشتملا على شروط غير مألوفة، هذه الشروط التي قد يتضمنها العقد نفسه أو قد ينص عليها دفتر الشروط المرفق بالعقد. كما هو الحال بالنسبة

49 المرجع السابق، ص 87.

50 المرجع السابق، ص 87.

51 المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الج 27 العدد 27 المؤرخة في 2009/05/06.

52 يقصد بالشروط الإستثنائية: تلك الشروط الغريبة بحكم طبيعتها في علاقات الأفراد، لأنها تؤدي إلى عدم المساواة بين المتعاقدين فأعطي للشخص العام وضعاً متميزاً في مواجهة المتعاقد معها، محمد الأعرج، مرجع سابق، ص 89.

لعقد الإمتياز ودفتر الشروط الذي ينطوي تحت لوائه⁵³، حيث لا يخلوا كلا منهما من هذه الشروط الإستثنائية التي يفرضها مانح الإمتياز ويدعن لها صاحب الإمتياز، كتغيير وجهة القطعة الأرضية موضوع منح الإمتياز، حيث أن كل تغيير في وجهتها أو في الإستعمال الكلي أو الجزئي لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط ينجر عنه فسخ عقد منح الإمتياز، كما لا يمكن للمستفيد تحت طائلة الإسقاط كذلك أن يتنازل أو يؤجر من الباطن حق الإمتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله⁵⁴.

إذن حتى وإن كان عقد الإمتياز منصب على أملاك عقارية خاصة تابعة للدولة وجماعاتها المحلية. فإنه يكيف على أنه عقد إداري طالما أنه يحتوي على شروط إستثنائية وغير مألوفة في القانون الخاص، وهو ما ذهب إليه وفي ذات الإتجاه الاجتهاد القضائي لمحكمة النقض الفرنسية تحت رقم 385-19-03 المؤرخ في 09/03/2005⁵⁵، الذي إعتبر أن عقد تسيير مستثمرة فلاحية وغابية تابعة للدومين الخاص، والذي يحتوي على شروط غير مألوفة في القانون الخاص، يجب تكيفه على أنه من العقود الإدارية، الذي ينعقد الإختصاص فيه إلى القضاء الإداري لا العادي.

وتجدر الإشارة إلى أن إنتهاج الدولة لسياسة التشدد والتصلب بوضع شروط تنظيمية في عقد الإمتياز، يقوم في نهاية الأمر على الواقعية التي تدعوا من وجهة نظر الدولة إلى حماية الرصيد العقاري الوطني والحفاظ عليه مهما كان مرد الطبيعة القانونية للعقد⁵⁶.

53 أنظر الملحق رقم (2): دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

54 المادة 09 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر.

55- (Le contrat passé pour la gestion d'une exploitation agricole et forestière dépendant du domaine privé d'une collectivité publique portant sur la mise en valeur de biens immobiliers à vocation agricole et forestière, qui comporte des clauses exorbitantes du droit commun doit être qualifié de contrat administratif échappant à la compétence du juge judiciaire) Bernard PEIGNOT, **nature juridique du contrat de concession d'une exploitation agricole dépendant du domaine privé d'une collectivité publique**, la revue des loyers. 20005857, jurisprudence, page01.

56 سميحة حنان خوادجية، **النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر**، مرجع سابق، ص282.

غير أن وجود هذه الشروط التنظيمية سواء في عقد الإمتياز نفسه أو دفتر الشروط المرفق به لا ينفي الصفة التعاقدية لهذا العقد.

2- الشروط التعاقدية لعقد الإمتياز:

حتى وإن كانت الإدارة مانحة الإمتياز تتمتع بسلطة إستثنائية في عقد الإمتياز، فهناك شق آخر في مضمون العقد يضم شروط تعاقدية يكون فيها مانح الإمتياز وصاحب الإمتياز على قدم المساواة يحكمها على الأرجح مبدأ العقد شريعة المتعاقدين⁵⁷.

فمن خصائص عقد الإمتياز أنه من العقود الزمنية كما أسلفنا الذكر، حيث ينتفع صاحب الإمتياز بالوعاء العقاري لمدة أداها ثلاث وثلاثون (33) سنة، قابلة للتجديد بإتفاق طرفي العقد مرتين وتمتد إلى تسع وتسعون (99)⁵⁸ سنة كأقصى حد، كما أنه يمكن لعقد الإمتياز أن يمدد بعد إنتهاء مدة العقد المتفق عليها، ويجرى ذلك كذلك بإتفاق طرفي العقد، حيث أن التمديد في هذه الحالة لا يخص الإنتهاء الطبيعي لعقد الإمتياز، بل يتعلق بتمديد المدة الطبيعية بثلاث سنوات إضافية إذا أثبت صاحب الإمتياز عدم إمكانية الإنجاز مع إحترامه لكل تعهداته المنصوص عليها في دفتر الشروط⁵⁹.

كما يمكن أن يتضمن دفتر الشروط المرفق بعقد الإمتياز بند من البنود يتفق فيه الطرفان على إمكانية الفسخ الإتفاقي، بصريح ما تضمنته المادة 10 في شطرها الأول⁶⁰ من دفتر الشروط النموذجي، الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09.

57 هذا المبدأ الذي نصت عليه المادة 106 من القانون المدني الجزائري بقولها: "العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا بإتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون".

58 المادة 04 من الأمر 04/08 المعدل والمتمم.

59 المادة 3/21 من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 02/05/2009 السالف الذكر.

60 حيث جاء فيها "يفسخ الإمتياز: - في أي وقت وبإتفاق الطرفين".

وبما أن عقد الإمتياز هو مركز قانوني منظم وأهم ما يترتب عليه هو حق الإمتياز بإعتباره حقا عينيا عقاريا ينتقل لصاحب الإمتياز بموجب العقد بعد إتمام إجراءات شهره بالمحافظة العقارية، فما طبيعة هذا الحق؟.

ثانيا: خصوصية حق الإمتياز

لما كان عقد الإمتياز عقد مكون من جزأين هما دفتر الشروط والإتفاق نفسه¹، فإن هذا العقد ينشئ مراكز وآثار قانونية أهمها إنشاءه لحق عيني عقاري أصطلح المشرع على تسميته "بحق الإمتياز"²، فبتفحص أحكام الأمر 04/08 المعدل والمتمم وكذا المراسيم التنفيذية المصاحبة له (152/09 و 153/09)، بالإضافة إلى دفاتر الشروط النموذجية الملحقة بالمرسومين، إن هذا الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الإمتياز ذو طبيعة قانونية وخصائص مميزة، تقربه في بعض الأحيان من الإنتفاع كحق عيني مؤقت يتفرع عن حق الملكية في القانون المدني، بإعتبار أن حق الإمتياز حق عيني عقاري متفرع عن حق ملكية الدولة، لكونها مالكة للأوعية العقارية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية بما فيها الإستثمار الصناعي، وينتقل إلى صاحب الإمتياز لمدة زمنية معينة طويلة نوعا ما، حيث ينقضي بإنقضاء هذه المدة ويخول لصاحبه سلطة مباشرة على الأصل العقاري، إلا أن هذه السلطة المباشرة يجب إستخدامها حسب ما أعد له العقار، تحت إشراف ورقابة الدولة بإعتبارها مالك للرقبة.

يعطي حق الإمتياز للمستثمر صاحب الإمتياز مكناات قانونية لا يتمتع بها سوى المالك الحقيقي للوعاء العقاري، كحقه في إستصدار رخصة البناء، كما يجوز له إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض بضمان الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الإمتياز، كما جاء في أحكام المادة 11 من الأمر 04/08 مع بعض الخصوصية، في العبارة الأخيرة من

1 خالد جروني، مرجع سابق، ص15.

2 وخير دليل على ذلك ما جاء في أحكام المادة 11 من الأمر 04/08 المعدل والمتمم: "يخول منح الإمتياز للمستفيد منه منه، بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز...."، وكذا المادة 12 من الأمر 04/08 المعدل والمتمم، حيث جاء فيها "يترتب على المستفيد من ... إتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الإمتياز".

نص المادة 11 من الأمر 04/08 " وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط". معنى هذا أن الرهن الرسمي على حق الإمتياز لا يكون تأميناً إلا لضمان القروض المتعاقد عليها من قبل صاحب الإمتياز بهدف تمويل إنجاز المشروع. إذ لا يمكن للدائنين غير الذي نشأ دينهم بمناسبة إنجاز الأشغال الممولة من الرهن، إتخاذ إجراءات تحفظية أو تنفيذية على حق الإمتياز¹.

ضف إلى ذلك أن حق الإمتياز بصفته حق عيني عقاري فهو قابل للتصرف من قبل صاحب الإمتياز بالتنازل عنه أو تأجيله من الباطن شريطة إعلام إدارة أملاك الدولة تحت طائلة البطلان بأي معاملة يحتمل إجرائها على حق الإمتياز والحصول على رخصة صريحة من هذه الأخيرة²، كذلك فإن حق الإمتياز قابل للإستخلاف إذا توفي صاحب الإمتياز خلال سريان المدة القانونية للعقد، غير أنه في حالة تخلي الورثة عن هذا الحق³، وجب الرجوع إلى أحكام المادة 53 من القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، والتي جاء فيها: "إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة، بعد فتح التركة، يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في دعاوى المدنية، بعد التحقيق القضائي، أن يثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية ويتم حينئذ تطبيق إجراء تسليم أموال التركة وفق المادة 51 أعلاه.

وتدرج الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، بعد إثبات الطابع القطعي لإرادة الورثة في التخلي عن ذلك الإرث" وتجدر الإشارة في الأخير أنه و إن كان المشرع صريح بالنسبة للطبيعة القانونية لعقد الإمتياز بتكليفه كعقد إداري بصراحة نص المادة 10 من الأمر 04/08، إلا أن هذا لا ينفي عنه الشروط التعاقدية التي يتضمنها العقد من جهة وكذا خصوصية حق الإمتياز بإعتباره حق عيني عقاري أصلي من جهة أخرى، والتي تخضع في مجملها إلى قواعد القانون

1 سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 286.

2 المادة 19 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر.

3 سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 285 و 286.

الخاص، مما يجعله ذو طبيعة قانونية مختلطة، وهذا ما يميز عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي كذلك عن النظم القانونية المشابهة له.

المطلب الثاني:

تميز عقد الإمتياز عن النظم القانونية المشابهة له

توجد عدة نظم قانونية سواء في القانون الخاص أو القانون العام مشابهة لعقد الإمتياز في نقاط كثيرة، خاصة أنها تمنح لصاحبها الحق في إستعمال وإستغلال العقار المملوك للغير، أو أنها تشابهه من حيث التسمية فقط وتختلف عنه من حيث الطبيعة القانونية والنظام القانوني المطبق، ونظرا لتعدد هذه النظم القانونية سواء في القانون الخاص (الفرع الأول) أو القانون العام (الفرع الثاني)، فإننا إرتأينا أن تقتصر مقارنتنا على البعض منها.

الفرع الأول:

النظم القانونية المشابهة لعقد الإمتياز في القانون الخاص

من النظم القانونية التي تقترب من عقد الإمتياز في القانون الخاص، ما هو عبارة عن حقوق عينية كحق الإنتفاع وحقوق الإمتياز، ومنها ما هو ذو صبغة تعاقدية كعقد الإيجار وعقد الحكر.

أولاً: تمييز عقد الإمتياز عن حق الإنتفاع و حقوق الإمتياز.

يعرف الحق بأنه سلطة يقررها القانون لشخص معين على شيء يخوله الإستثمار أو الإختصاص بمزايا هذا الشيء لتحقيق مصلحة جديرة بالحماية القانونية¹، فالحق بهذا المعنى قد يكون عاماً، وقد يكون خاصاً، والحقوق الخاصة تنقسم إلى حقوق الأسرة وحقوق مالية. وتنقسم الحقوق المالية بدورها إلى حقوق شخصية، حقوق عينية وإلى حقوق أدبية أو معنوية أو ذهنية².

فالحق العيني - وهو ما يهمننا في هذه الدراسة - هو سلطة مباشرة يقررها القانون لصاحب الحق على شيء معين سواء كان منقولاً أو عقاراً³، والحقوق العينية بدورها نوعان حقوق عينية أصلية وهي التي لا تستند في وجودها إلى حقوق أخرى كحق الملكية وما يتفرع عنها من حقوق كحق الإنتفاع وحق الإرتفاق، وحقوق عينية تبعية تستند في وجودها إلى حق شخصي لضمان الوفاء بها وتشمل الرهن الرسمي في العقار والرهن الحيازي في العقار وفي المنقول وحق الإختصاص أو التخصيص وحقوق الإمتياز، وقد أوردها المشرع الجزائري في الباب الرابع من القانون المدني⁴، إذن فحق الإنتفاع يعد من الحقوق العينية الأصلية، أما حقوق الإمتياز فهي من الحقوق العينية التبعية، فما هي أوجه الشبه والإختلاف بين هذه الحقوق وعقد إمتياز العقار الصناعي؟.

1 غازي أبو عرابي، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية (دراسة مقارنة)، دار وائل للنشر، الطبعة الأولى 2016، عمان، الأردن، ص13.

2 المرجع السابق، ص13.

3 محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر د ت، ص21.

4 المرجع السابق، ص24.

1- عقد الإمتياز وحق الإنتفاع:

إن فن التعريف صعب وضروري في نفس الوقت، فهو من المسائل الأساسية التي تمكنا من فهم بعض النظم القانونية⁵، وفي المجال التشريعي نجد أن المشرع الجزائري لم يورد تعريفاً لحق الإنتفاع على خلاف تشريعات أخرى⁶، إلا أننا يمكن القول أن حق الإنتفاع حق عيني يخول للمنتفع حق إستعمال وإستغلال شيء مملوك للغير، لأجل محدد أو لمدى حياة المنتفع على أن يحافظ على كيان الشيء لرده إلى مالكه عند نهاية حق الإنتفاع والذي ينقضي في كل الحالات بموت المنتفع⁷

ومن خلال هذا التعريف لحق الإنتفاع، يمكن أن نستخلص جملة من الخصائص التي يتميز بها الحق العيني، والتي من خلالها يمكن أن نبرز أوجه الشبه وأوجه الإختلاف بين هذا الحق وحق الإمتياز كحق عيني عقاري ناتج عن عقد الإمتياز.

❖ **حق الإنتفاع حق عيني أصلي يتفرع عن حق الملكية:** تصلح هذه الصفة

لحق الإنتفاع سواء ورد على مال منقول أو على مال غير منقول، ذلك أن الحق العيني وكما أسلفنا الذكر هو الإستثناء بشيء أو بقيمة مالية معينة يمنحه القانون لشخص معين ويحيطه بالحماية⁸، فالحق يتحلل إلى عنصرين: عنصر الإستثناء ومعناه الإختصاص دون

5 راضية عليوان، حق الإنتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، بحث لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001/2000، ص 08.

6 عرفت المادة 1205 من القانون المدني الأردني حق الانتفاع بأنه: "حق عيني للمنتفع بإستعمال عين تخص الغيرو إستغلالها مادامت قائمة على حالها وإن لم تكن رقبتها مملوكة للمنتفع"، ويلاحظ على هذا النص أنه أغفل صفة جوهرية لحق الإنتفاع، وهي أنه حق مؤقت ينقضي بالأجل المحدد له أو بموت المنتفع إذا وقع قبل ذلك، والعبارة الأخيرة جاءت زائدة إذ لا مبرر لها، لأن الرقبة يجب أن تكون مملوكة لغير المنتفع وإلا كنا أمام حق ملكية، غازي أبو عرابي، مرجع سابق، ص 316.

كما ورد تعريفه في المادة 578 من القانون المدني الفرنسي من أنه: "الحق في إستغلال الأشياء المملوكة لآخر كما يستغلها المالك نفسه، ولكن بشرط المحافظة على كيانها".

L'article 578 code civil français décide que : « L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui même mais à la charge d'en conserver la substance », www.legifrance.gouv.fr.

7 راضية عليوان، مرجع سابق، ص 10.

8 ندين محمد مشموشي، حق الانتفاع (دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى 2006، بيروت، لبنان، ص 53. للمزيد كذلك: ..//.

سائر الناس، وعنصر الحماية القانونية لهذا الإستثمار الذي يفترض شخصا يملكه، ومحلا يرد عليه، وهذا الإستثمار هو إستثمار مباشر بين الشخص والشيء بحيث يتمكن من ممارسة السلطات التي يخولها له الحق دون وساطة أحد، بإعتبار أن هذا الشيء أو المال خاص به، فهو يوجد مباشرة تحت سلطته وورغبته⁹، وكون الشيء الذي يرد عليه الإنتفاع قد يكون منقولاً أو قد يكون عقاراً، فالقانون الجزائري كان واضح في هذا الصدد، إذ أنه في حالة ورود حق الإنتفاع على منقول يستلزم جرد المنقول و تقديم كفالة به حسب ما نصت عليه المادة 851 من القانون المدني الجزائري¹⁰، أما إذا ورد حق الإنتفاع على عقار فيعتبر حق عيني عقاري يخضع للشكلية (الرسمية) ولإجراءات الشهر العقاري حتى يكون له حجية على الغير¹¹، ويبرز الشبه بين عقد الإمتياز وحق الإنتفاع عندما يكون هذا الأخير واقع على العقار، إذ يكون لكل من صاحب حق الإمتياز الذي ينتج عن عقد الإمتياز وصاحب حق الإنتفاع حق عيني عقاري يخول لكليهما حق الإستعمال والإستغلال دون التصرف، الذي يبقى في ذمة مالك الرقبة، ومادام أن الحق العيني العقاري لا تكون له حجة سواء فيما بين المتعاقدين أو الغير إلا إذا روعيت الشكلية المطلوبة وإجراءات الشهر العقاري كما نصت على ذلك المادة 793 من القانون المدني الجزائري، فإن حق الإنتفاع كحق عيني عقاري وحق الإمتياز الناتج عن عقد الإمتياز يتشابهان في هذه النقطة كذلك. لكن يبرز الإختلاف بينهما من حيث المنشأ، حيث أن حق الإنتفاع يكسب بالتعاقد والشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون كما نصت على ذلك المادة 844 من القانون المدني الجزائري بقولها "يكسب حق الإنتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون، وكما جاء في القرار رقم 132 179، المؤرخ في

../..José Lefebvre, lecons de droit des biens, collection (lecons de droit), ellipses 2009, page :233

L'article 578 code civil français décide que : « L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui même...

9 ندين محمد مشموشي ، مرجع سابق، ص54.

10 وهذا هو الشأن أيضا بالنسبة للقانون الفرنسي يجيز أن يكون محل حق الإنتفاع منقولاً أو عقاراً، المادة 581 من القانون المدني الفرنسي، راضية عليوان، مرجع سابق، ص11.

11 المرجع السابق، ص 11.

12/1998/03/25، ((من المقرر قانونا أنه يكتسب حق الإنتفاع بالتعاقد والشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون.

ولما ثبت- في قضية الحال - أن الملكية التجارية التي تتكون من المحل التجاري هي مال أنشأه التاجر أو الصناعي أو الحرفي وفقا للمادتين 78 و172 من القانون التجاري فهي تعد ملكية شخصية للذي أنشأها بصفة مستقلة عن ملكية الجدران، حيث يستغل فيه المحل التجاري.

بينما المنتفع حسب مفهوم المادة 844 من القانون المدني لا يستطيع أن يكتسب حقه في الإنتفاع إلا بمقتضى إتفاق، عن طريق التقادم أو الشفعة أو بحكم القانون وفي قضية الحال لا يعتبر التاجر منتفعا وبالتالي لا يمكنه ممارسة حق الشفعة، ولما إعتبر قضاة المجلس أن المستأجر لا يمكنه ممارسة حق الشفعة يكونوا قد طبقوا القانون تطبيقا سليما)

أما حق الإمتياز كحق عيني عقاري فإن منشؤه العقد فقط وهو عقد الإمتياز، مرفق بدفتر شروط ينطوي تحت لوائه.

إن حق الإنتفاع يقتطع من سلطات المالك سلطة الإستعمال والإستغلال وتمنح لشخص آخر غير المالك، ويظل المالك محتفظا بسلطة التصرف ويطلق عليه مالك الرقبة¹³، ولما كان حق الإنتفاع حقا عينيا يخول لصاحبه الإستعمال والإستغلال ويدخل في ذمته، فإنه يمكن أن يكون محلا لعدة تصرفات قانونية، شأنه في ذلك شأن حق الإمتياز كحق عيني عقاري ناتج عن عقد الإمتياز بما فيها التنازل عنه لفائدة الغير سواء بمقابل وذلك بموجب عقد بيع أو عقد مقايضة مع العلم أنه إذا تم التنازل عن حق الإنتفاع العقاري بموجب عقد البيع فإنه لمالك الرقبة الحق في ممارسة الشفعة المنصوص عليها في المواد 794 إلى 807 من القانون المدني الجزائري، إذ تعد الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري لحق الإنتفاع، فتثبت الشفعة لمالك الرقبة إذا بيع كل حق الإنتفاع الملابس لها أو بعضه، ففي هذه الحالة تعد الشفعة سببا لكسب حق الإنتفاع فتؤدي إلى جمع ما تفرق من

12- القرار رقم 179132، المؤرخ في 1998/03/25، المجلة القضائية لسنة 1998، العدد (1) ص 88، عمر حمدي

باشا، القضاء العقاري، دار هومه، طبعة 2003، الجزائر، د ت، ص 107 .

13- غازي أبو عربي، مرجع سابق، ص 317.

عناصر الملكية بضم حق الإنتفاع إلى الرقبة، فتجتمع للمالك سلطاته على العقار¹⁴، إذن لمالك الرقبة وحده الحق في ممارسة الشفعة في حالة بيع كل أو بعض من حق الإنتفاع، وقد وردت إجتهدات قضائية كثيرة بهذا الشأن نذكر منها القرار رقم 54388، المؤرخ في 1988/12/25 والذي جاء فيه (من المقرر قانونا، أن حق الشفعة يكون لصاحب حق الإنتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها، ولما كان الثابت - في قضية الحال- أن قضاة المجلس لما رأوا أن المستأجر لا يدخل ضمن الحالات الثلاثة المنصوص عليها في المادة 795 من القانون المدني الجزائري بإعتبار أن حق الإيجار هو حق شخصي في حين أن حق الإنتفاع هو حق عيني، ومن ثم فإنهم بقضائهم كما فعلوا قد طبقوا القانون تطبيقا سليما¹⁵).

كما يمكن أن يكون التنازل لفائدة الغير بطريق التبرع، إذ يجوز للمنتفع أن يتصرف في حق الإنتفاع العقاري بموجب عقد الهبة بإعتبارها من التصرفات الناقلة للحقوق بين الأحياء، إلا أنه ونظرا لطبيعة حق الإنتفاع الوارد على العقارات المملوكة للخوادم من أنه حق مؤقت، فإنه لا يجوز للمنتفع أن يوصي بحق الإنتفاع، لأن الوصية تمليك مضاف إلى ما بعد الموت¹⁶، وأن حق الإنتفاع حق ينتهي حتما بموت المنتفع، والوصية لا تكون نافذة إلا بعد وفاة الموصي¹⁷، كما يمكن أن يكون حق الإنتفاع كحق عيني عقاري محلا للرهن الرسمي لضمان الوفاء بالدين، فمتى قيد الحق العيني العقار، يتمتع المنتفع بميزتي التقدم والنتبع، صف إلى ذلك انه يمكن أن يكون محل عقد إيجار في المدة القانونية التي يبقى فيها حق الإنتفاع قائما، كما هو الحال كذلك بالنسبة لحق الإمتياز الناتج عن عقد الإمتياز الذي يجوز كذلك رهنه رهنا رسميا، بنص المادة 11 من الأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز

14- راضية عليوان، مرجع سابق، ص 80 و 81.

15 القرار رقم 54388 المؤرخ في 1988/12/25، المجلة القضائية لسنة 1992، العدد: 03، ص 84، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 106.

16 عرفت المادة 184 من القانون 11/84 المؤرخ في 1984/07/9 يتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، الوصية بقولها: (الوصية تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريقة التبرع).

17 راضية عليوان، مرجع سابق، ص 81.

مشاريع إستثمارية حيث جاء فيها: "يخول منح الإمتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء، كما يسمح له زيادة على ذلك، بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز". إلا أنه يبرز الإختلاف بين الحقين أن حق الإمتياز يخول لصاحبه علاوة على إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض، الحصول على مختلف الرخص العمرانية كرخصة البناء مثلا على خلاف حق الإنتفاع، كما أن التنازل أو التأجير بالنسبة لحق الإمتياز يكون فور الإنجاز الفعلي لمشروع الإستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة، ولاسيما أخذ موافقة الإدارة المعنية تحت طائلة بطلان التصرف، على خلاف حق الإنتفاع الذي لا يقتضي عند التنازل أو التأجير أي قيد أو شرط.

❖ **حق الإنتفاع يرد شيء مملوك للغير:** إن حق الإنتفاع يرد على شيء مملوك للغير، إذ ليس للمنتفع سوى الإستعمال والإستغلال ويبقى للمالك ملكية الرقبة، ويرد على العقار والمنقول على حد سواء¹⁸ وما دام أن حق الإنتفاع حقا متقرا عن حق الملكية، لذلك لا بد أن يكون الشيء - أصلا - محلا لحق الملكية ثابت لشخص معين، حتى يمكن تجزئة عناصر الملكية، ويخول لشخص آخر حق إنتفاع له على نفس الشيء، ولذلك فالأشياء التي لا تكون محلا لحق الملكية، لا يتقرر عليها حق الإنتفاع، والأصل أن يكون هذا الشيء غير قابل للإستهلاك، ذلك لأنه يقع على المنتفع إلزام برد الشيء بعد إنقضاء حق الإنتفاع بإعتباره حقا مؤقتا متقرا عن حق الملكية¹⁹، وهو ما لا يتحقق إلا على الأشياء التي تقبل الإستعمال المتكرر²⁰، وهذا على خلاف حق الإمتياز، الذي وبالرغم من أنه حق مؤقت ومرتبب بعامل الزمن، إلا أن صاحب الإمتياز وبعد إنتهاء المدة القانونية لعقد الإمتياز فهو

18 غازي أبو عربي، مرجع سابق، ص 317.

19 راضية عليوان، مرجع سابق، ص 12.

20 ومع ذلك يمكن تصور مباشرة المنتفع لحقه في الإنتفاع على أشياء قابلة للإستهلاك وفي هذه الحالة على المنتفع أن يستعملها، على أن يرد بدلها أو قيمتها بعد إنتهاء حق الإنتفاع، غازي أبو عربي، مرجع سابق، ص 317. وهو ما يطلق عليه بشبه حق الإنتفاع (usufruit-Quasi) وقد نظمه المشرع الجزائري في المادة 851 من القانون المدني والتي جاء فيها: "... وللمنتفع الذي قدم الكفالة أن يستعمل الأشياء القابلة للإستهلاك بشرط أن يرد بدلها عند إنتهاء حقه في الإنتفاع".

غير ملزم في بعض الحالات برد العقار محل المشروع الإستثماري وإنما يبقى شاغل المكان مقابل إتاة إجاريه يدفعها كل سنة إلى مديرية أملاك الدولة.

❖ **حق الإنتفاع هو حق مؤقت:** إن صفة التأقيت هي صفة ضرورية لحق الإنتفاع، إذ لا يتصور إقراره بدونها، حيث تتوزع سلطات الملكية بين المالك الذي يحتفظ بسلطة التصرف والمنتفع الذي يكون له سلطتي الإستعمال والإستغلال، وهذا الوضع يؤدي إلى شل سلطة التصرف من الناحية العملية¹، ويشكل الإنتفاع عبئا ثقيلا على سلطة مالك الرقبة في التصرف، لأنه لا يستطيع القيام بالتصرف المادي ولا حتى القانوني، إذ يصعب التصرف بمال مثل بحق الإنتفاع قد يطول لفترة غير قصيرة، لذلك لا بد أن يكون حق الإنتفاع حقا مؤقتا² ينتهي حتما بوفاة المنتفع³، ويرجع إلى مالك الرقبة فتعود له ملكية العين العينية الكاملة⁴، وغالبا ما يكون حق الإنتفاع مرتبا لمدى حياة المنتفع، وقد يحدد له أجل قد يكون قصيرا أو طويلا، ومتى إنتهى الأجل المحدد ينتهي حق الإنتفاع، أما إذا توفي المنتفع قبل إنقضاء الأجل، فإن حق الإنتفاع ينتهي حتما فتعود الملكية كاملة⁵، ويتشابه عقد الإمتياز في هذه النقطة بالذات مع حق الإنتفاع إذ كلاهما مرتبط بعامل الزمن. فحق الإمتياز الناتج عن العقد كما جاء في تمهيد دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية من خلال تعريفه لعقد الإمتياز بأنه إتفاق الذي تحول من خلاله الدولة ولمدة معينة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأمالكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد إستعاب مشروع إستثماري⁶ ومادام أن حق الإنتفاع ينتهي حتما بموت المنتفع، وتعود الملكية كاملة بقوة القانون لصاحب الرقبة، فهو لا يورث وكل

1 غازي أبو عربي، مرجع سابق، ص 318.

2 المرجع السابق، ص 318.

³ José Lefebvre, op-cit, page: 232

4 ندين محمد مشموشي، مرجع سابق، ص 62.

5 راضية عليوان، مرجع سابق، ص 14.

6 دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر، الجريدة الرسمية، العدد 27، المؤرخة في 2009/05/06.

إتفاق يخالف ذلك يعتبر باطلا، ولذلك يقال بأنه حق مرتبط بشخص المنتفع، وهذا على خلاف حق الإمتياز الذي لا ينتهي بموت صاحبه بل ينتقل إلى ورثته.

2- عقد الإمتياز وحقوق الإمتياز:

إذا كان إعطاء التعاريف في الأصل من إختصاص الفقه، فمن المستحسن عدم إعطاء المشرع مثل هذه التعاريف لجعل الأمور أكثر مرونة وقابلية للتطور¹، فإن المشرع الجزائري خرج عن هذا الأصل، حين عرف حق الإمتياز كحق عيني تبعي في المادة 982 من القانون المدني الجزائري² بقولها: " الإمتياز أولوية يقررها القانون لذين معين مراعاة منه لصفته، ولا يكون للدين إمتياز إلا بمقتضى نص قانوني".

وقد عرف حق الإمتياز (Droit de Privilège) من قبل فقه القانون الوضعي بالقول أن الإمتياز حق عيني يخول صاحبه سلطة مباشرة يقررها القانون لأصحاب الديون الممتازة، مراعاة منه لصفات ديونهم، وهي تقع على جميع منقولات المدين وعقاراته³، كما عرف على أنه حق عيني يقرره القانون لضمان الوفاء بدين معين مراعاة منه لصفته، وهذا الحق يخول الدائن إستيفاء دينه من ثمن الأموال المثقلة به، بالأفضلية على غيره من الدائنين في أي يد تكون⁴.

1 فاطمة الزهراء الصحراوي، حقوق الإمتياز في التشريع المغربي، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون المدني، كلية العلوم القانونية والإجتماعية جامعة القاضي عياض مراكش، المغرب، السنة الجامعية 2001/2002، ص 15.

2 إن موقف المشرع الجزائري في تعريفه لحق الإمتياز في المادة 982 لم يخلوا من سهام النقد، فمثلا: أراد المشرع أن يؤكد على أمور معنية، منها أن الدين الممتاز قرر لصفة فيه لا صفة في الدائن، وهذا التعريف أوقعه في خلط في تحديد من يتمتع بالإمتياز: هل هو الدين أم الحق؟، وهو يشير في مرتين، في الفقرة الأولى وفي الفقرة الثانية من المادة 982 من القانون المدني، أن الدين هو الذي يتمتع بالإمتياز، وهو أمر لم يوفق فيه، في حين أن الصحيح هو أن حق الإمتياز الأفضلية الممنوح بنص القانون للدائن صاحب حق الإمتياز على مجموع أموال المدين أو على بعضها سببه طبيعة الحق وصفته وليس نوعية الدين أو مصدره أو شخصية الدائن، وهذا ما يتفق والتحليل القانوني الصحيح لفكرة حق الإمتياز، مقى بن عمار، النظام القانوني لحقوق الإمتياز (دراسة مقارنة)، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2015، ص 17 و18.

3 المرجع السابق، ص 17.

4 فاطمة الزهراء الصحراوي، مرجع سابق، ص 16.

ولا يكاد يتشابه حق الإمتياز الناتج عن عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي مع حق الإمتياز في التأمينات العينية التي نظمها المشرع الجزائري ضمن أحكام القانون المدني إلا من حيث التسمية باللغة العربية، لأنه باللغة الفرنسية يختلف حق الإمتياز كحق عيني تبقي في التأمينات العينية والذي يأخذ لفظ: (Droit de privilège)، عن حق الإمتياز كحق عيني ناتج عن عقد الإمتياز والذي يسمى باللغة الفرنسية (Droit de Concession)، وباعتبار كلاهما حق عيني، حتى وإن كان حق الإمتياز في التأمينات العينية من الحقوق العينية التبعية، والتي يتم بموجبها تخصيص مال معين للوفاء بالتزام معين، وليظل هذا المال مخصصا للوفاء بالتزام مثقلا بالتأمين حتى ولو تصرف فيه المدين¹ و لهذا فإنه يشترك مع باقي الحقوق العينية التبعية في أنه يمنح صاحبها مزية التقدم والتتبع، هاتان الميزتان المقررتان بصراحة في عقد الرهن الرسمي وعقد الرهن الحيازي، إلا أن الأمر يبدو مختلف نسبيا في شأن حق الإمتياز².

أما أوجه الإختلاف بين الحقين كثيرة ومتعددة، إذ لا علاقة تربط بين حق الإمتياز الناتج عن عقد الإمتياز كحق عيني عقاري وحق الإمتياز كحق عيني تبقي خاصة من حيث المنشأ، إذ أن هذا الأخير يصنف من قبيل التأمينات القانونية، وهي من بين الخصائص التي ينفرد بها حق الإمتياز عن باقي التأمينات العينية الأخرى بإعتبار مصدره الذي تتدخل فيه إرادة المشرع، حيث تتوفر بعض الإعتبارات التي تلمي على واضع القانون ضرورة التدخل بنصوص قانونية أمره لتفضيل بعض الديون على غيرها من الديون، فلا يجعل إستيفاءها خاضعا لمبدأ المساواة بين الديون في الوفاء ولا يترك في نفس الوقت أمر تفضيلها على غيرها من الديون خاضعا لإحتمال حدوث إتفاق بين الأفراد على هذا التفضيل³، أما حق الإمتياز كحق عيني عقاري الذي يخوله عقد الإمتياز فهو وكما أسلفنا الذكر منشأ العقد فقط.

ثانيا: تمييز عقد الإمتياز عن عقد الإيجار وعقد الحكر:

1 مقنى بن عمار، مرجع سابق، ص 49.

2 المرجع السابق، ص 52.

3 مقنى بن عمار، مرجع سابق، ص 34.

عرف القانون المدني الجزائري العقد في المادة 54 منه بقوله "العقد إتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما"، ومن هذا التعريف يتضح لنا بأن القانون المدني الجزائري قد سار مسار القانون المدني الفرنسي في تعريف العقد، حيث جمع بين تعريف العقد والإلتزام¹، إلا أن الصحيح هو أن تعريف العقد شيء وتعريف الإلتزام شيء آخر، لأن الإلتزام رابطة أو علاقة تنشأ عن العقد الذي يعتبر بالنسبة إليه بمثابة المصدر الذي ينشأ عنه، وبعبارة أخرى أن الإلتزام ليس إلا أثر يترتب على العقد²، وبالتالي كان من المفروض أن يعرف العقد كمصدر إلتزام على أنه كل إتفاق يقوم بين شخصين أو أكثر على إنشاء رابطة قانونية أو تعديلها أو إنهاؤها³.

ويقوم العقد في نظريته العامة على ثلاثة أركان وهي التراضي، المحل والسبب بالإضافة إلى ركن الشكلية (الرسمية) كلما كان محل العقد عقار أو حق عيني عقاري، ولعل هذه أهم الجوانب التي يجتمع فيها عقد الإمتياز مع باقي العقود الأخرى التي تشابهه في القانون الخاص مع مجموعة من الفوارق نتطرق إليها بدراستنا لكل عقد على حدى.

1 المادة 1101 من القانون المدني الفرنسي والتي جاء فيها:

« Une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose ». contrat en France

الموقع الإلكتروني > <https://fr.m.wikipedia.org/wiki>

2 خليل أحمد حسن ققادة، مرجع سابق، ص 17.

3 المرجع السابق، ص 17.

1- عقد الإمتياز وعقد الإيجار:

يعرف الإيجار أو الإجارة في الشريعة الإسلامية بأنه عقد تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة مقابل عوض أو أجر¹، وجدير بالذكر أن الشريعة الإسلامية تعتبر الإيجار كأنه بيع، والفرق بين الإثنين يكمن فقط في كون الحق الذي ينتقل من البائع إلى المشتري هو حق ملكية، بينما ينتقل من المؤجر إلى المستأجر حق المنفعة.

وتعرفه المادة 1/467 من القانون المدني الجزائري²، بأنه "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم".

ف عند المقارنة بين التعريف الوارد في الشريعة الإسلامية والتعريف الوارد في القانون المدني للإيجار، نجد أن التعريف الأول يجعل من إلتزام المؤجر إلتزاما سلبيا، إذ لا يكلف المؤجر فيه إلا بترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ولا يتدخل بعد ذلك، أما تعريفه في القانون المدني فإنه يأخذ طابعا ايجابيا، ذلك أن المؤجر يلتزم ليس فقط بتسليم المستأجر العين المؤجرة، وإنما بتمكينه أيضا من الإنتفاع بها، مما يوسع في دائرة إلتزامات المؤجر من تعهد العين بالصيانة طيلة مدة الإيجار، مع ضمان الإنتفاع بها إنتقاعا هادئا وكاملا إلى غير ذلك من الإلتزامات التي وضعها المشرع على عاتق المؤجر³.

يشترك عقد الإمتياز مع عقد الإيجار في خصائص معينة يتميز بها هذا الأخير، كما أنه يختلف عنه في خصائص أخرى يتميز بها عقد الإيجار عن غيره من العقود الأخرى بما فيها عقد الإمتياز.

1 هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، دار النشر جسور، الطبعة الأولى جانفي 2010، الجزائر، ص 12.

2 المادة 1/467 من القانون 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني المعدل بموجب القانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، الج الر العدد: 31، المؤرخة في 13/05/2007.

3 هلال شعوة، مرجع سابق، ص 12 و 13.

أ- عقد الإيجار عقد الشكلي:

إتجه القانون المدني شيئاً فشيئاً إلى جعل عقد الإيجار عقداً شكلياً، بعد ما كان عقداً رضائياً لا يشترط لإنعقاده شكلاً خاصاً، فبدأ المشرع بموجب المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتضمن النشاط العقاري في المادة 01/21 منه بالنص على أن تتجسد العلاقات بين المؤجرين والمتأجرين وجوباً في عقد إيجار طبقاً للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم، ويحرر كتابياً بتاريخ مسمى، وأردف المشرع هذا المرسوم التشريعي بمرسوم تنفيذي وهو المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19/03/1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 السالف الذكر، ورغم ذلك لم يشترط أن تكون الكتابة رسمية، كما أنه لم يرتب البطلان على تخلفها وإنما إكتفى على معاقبة المؤجر وحده إذا خالف هذا الحكم مع بقاء عقد الإيجار سارياً لمدة سنة من تاريخ معاينة المخالفة، شرط أن يحوز المستأجر وصلاً يثبت العلاقة الإيجارية بينه وبين المؤجر¹.

غير أنه وبصدد مراجعة نصوص القانون المدني عدل المشرع النصوص المنظمة لعقد الإيجار²، وكان مما سنه وجوب أن ينعقد الإيجار كتابة ويكون ثابت التاريخ، وإلا كان باطلاً كما نصت على ذلك المادة 467 مكرر من القانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل والمتمم للقانون المدني، وغني عن البيان أن هذه الكتابة هي ركن ينعقد بها عقد الإيجار لأن المشرع رتب على تخلفها البطلان، وهذا الجانب يشابه عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي لأنه هو الآخر عقد شكلي³ كما يجتمعان في الجزء إذ يترتب على تخلف الشكلية في كليهما البطلان المطلق، إلا أنه يختلف مع عقد الإيجار في جانب آخر وهو أن الشكلية التي يقصدها المشرع في عقد الإمتياز هي الرسمية على عكس عقد الإيجار الذي لم يشترط المشرع الرسمية عند تحريره، إذ يكفي أن تكون الكتابة عرفية.

1 المادة 2/21 من المرسوم التشريعي 03/93 المتضمن النشاط العقاري.

2 هلال شعوة، مرجع سابق، ص 14.

3 المادة 10 من الأمر 04/08 المعدل والمتمم، السالف الذكر والتي جاء فيها: "يكرس الإمتياز المذكور في المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعدده إدارة أملاك الدولة....".

ب- عقد الإيجار من عقود المدة أو العقود الزمنية:

إن العقد الزمني هو العقد الذي يعتبر الزمن عنصراً جوهرياً وأساسياً فيه، لأن هناك أشياء لا يمكن تصورها إلا مقترنة بالزمن، كما لو ورد العقد على منفعة شيء ما فالمنفعة لا يمكن تقديرها إلا بمدة معينة¹، كعقد الإيجار الذي يعتبر من عقود المدة ويلعب الوقت فيه دوراً مهماً، فتقاس الإلتزامات فيه بالوحدات الزمنية ومدة إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة تجعل المؤجر مستحقاً للأجرة، كما تتجلى أهمية الزمن في عقد الإيجار في حالة الفسخ إذ لا يكون له أثر رجعي ولا يمكن إرجاع المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبرام العقد، إذ لا يتصور أن يعيد المستأجر للمؤجر المنفعة التي إنتفع بها عن المدة السابقة للفسخ²، ونجد أن عقد الإمتياز في إطار الإستثمار الواقع على عقار صناعي يلتقي مع عقد الإيجار في هذه النقطة بالذات إذ من خصائص عقد الإمتياز كذلك أنه من العقود الزمنية³.

ج- عقد الإيجار يخول حقاً شخصياً للمستأجر:

إذا كان عقد الإمتياز وعقد الإيجار كلاهما من العقود الزمنية، فإنهما يختلفان إختلافاً واسعاً في الحق الذي يخوله كلا العقدين، فحق المستأجر في الإنتفاع بالشيء المؤجر حق شخصي، يتطلب تدخل المؤجر ليمكن المستأجر من هذا الإنتفاع وذلك طوال مدة الإيجار، على عكس عقد الإمتياز الذي يخول لصاحب الإمتياز دون توسط حق عيني عقاري على الوعاء العقاري محل الإمتياز، ومن النتائج المترتبة عن هذا الإختلاف:

- تصرف المستأجر في حق الإيجار يعد تصرفاً في منقول، حتى لو كانت العين المؤجرة عقاراً⁴ فلا يجوز رهنه رهناً رسمياً على عكس حق الإمتياز بإعتباره حقاً عينياً عقارياً.

1 خليل أحمد حسن قداد، مرجع سابق، ص 26.

2 هلال شعوة، مرجع سابق، ص 16.

3 المادة 04 من الأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية. حيث جاء فيها: ".... تكون الأراضي التابعة لأملك الدولة الموجهة لإستقبال مشاريع إستثمارية محل منح إمتياز لمدة أداها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة".

4 هلال شعوة، مرجع سابق، ص 27.

- كما أن أي تصرف قانوني على الحق الشخصي الذي يرتبه عقد الإيجار لا يخضع إلى إجراءات التسجيل و الشهر العقاري، كما هو الحال في تنازل المستأجر عن حقه الشخصي والذي تسري عليه أحكام حوالة الحق، على خلاف تنازل صاحب الإمتياز عن الحق العيني العقاري و الذي يقتضي إتمام إجراءات التسجيل والشهر العقاري لنقله.
- يكون الحجز على حق الإيجار حجزاً على منقول وليس حجزاً عقارياً حتى لو كانت العين المؤجرة عقاراً¹ على عكس حق الإمتياز الذي يكون قابلاً للحجز العقاري.
- كلا الحقين سواء الحق الشخصي الذي يخوله عقد الإيجار أو حق الإمتياز الناتج عن عقد الإمتياز بإعتباره حقاً عينياً عقارياً قابلياً للتوريث وفقاً للقواعد العامة.
- ورغم ذلك لا يستطيع أحد أن ينكر الطبيعة الخاصة لعقد الإيجار، وهو ما جعل المشرع يخصه ببعض الأحكام التي لا نجد مثيلاً لها إلا بالنسبة للحقوق العينية² كضرورة إخضاعه للشهر إذا تجاوزت مدته 12 سنة، كما نصت على ذلك المادة 17 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري³، وإلا ما أمكن الاحتجاج بها في حق الغير إلا في حدود 12 سنة فقط، والحكمة من هذا، أن الإيجار طويل المدة بهذه الصورة يشكل عبئاً ثقيلاً على العقار ويؤدي إلى الإنقاص من قيمته، كما ينتج عنه فصل بين المنفعة والملكية لفترة طويلة، فعلى هذا النحو يستلزم شهره ليتحقق إعلام الغير بما يتقله ممن يرغب في التعامل في هذا العقار⁴، وهو ما يلتقي مع عقد الإمتياز الذي يستوجب ضرورة تسجيله وشهره حتى ينتقل الحق العيني العقاري الناتج عنه من مانح الإمتياز إلى صاحب الإمتياز.

ضف إلى ذلك أنه يبرز الإختلاف بين العقدين في الأجرة، إذ تنص المادة 2/467 من القانون المدني على أنه "يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر "

1 المرجع السابق، ص 27.

2 مرجع سابق، ص 27.

3 تنص المادة 17 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (الج الر العدد 92 المؤرخة في 1975/11/18) على أنه: "إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها إتجاه الغير في حالة عدم إشهارها..."

4 هلال شعوة، مرجع سابق، ص 86 و 87.

فيغلب أن تكون الأجرة عبارة عن مبلغ نقدي، يدفعه المستأجر للمؤجر دوريا حسب الوحدة الزمنية التي إعتدتها، كاليوم أو الشهر أو السنة، غير أنه يمكن أن تكون الأجرة غير النقود، فيوفي المستأجر بأداء آخر كدفع جزء من المحصول أو عدد من رؤوس الماشية¹ أو قد تكون قياما بعمل أو إمتناعا عن عمل²، كذلك أنه من شروط الأجرة في عقد الإيجار أن تكون جدية و حقيقية، وذلك في حالة ما أظهره المتعاقدان في العقد لا يستراتيجا آخر حولها، فإن كان غير ذلك عدت الأجرة صورية لا يلتزم المستأجر بدفعها في حقيقة الأمر، عند ذلك يكون تصرفها الظاهر وهو الإيجار سائر لتصرف آخر خفي كعقد العارية، في حين أن الإتاوة الإيجارية التي يدفعها صاحب الإمتياز تكون دائما نقدا كما قد لا تقابل الإنتفاع بالعقار الصناعي، لأن المستثمر قد يستفيد من تخفيضات قد تصل إلى غاية الدينار الرمزي للمتر المربع حسب المناطق التي يقع فيها المشروع الإستثماري³.

1 المرجع السابق، ص 56 و 57.

2 قد تكون قياما بعمل مثل قيام المستأجر بإدخال تحسينات على العين المؤجرة، كتجديد الطلاء ووضع البلاط، كما قد تكون إمتناعا عن عمل كعدم منافسة المستأجر للمؤجر في حرفة أو تجارة معينة أو تعهده بعدم فتح محل تجاري ينافس به المؤجر، المرجع السابق، ص 57.

3 سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 292.

2- عقد الإمتياز وعقد الحكر:

يعد حق الحكر¹ من الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية²، ورغم ذلك نجد أن القانون المدني الجزائري لم ينص عليه ضمن الحقوق العينية، على خلاف التشريعات العربية الأخرى³، وقد إكتفى المشرع الجزائري بإعتبار عقد الحكر كأحد الأساليب لتثمين الأملاك الوقفية العاطلة⁴، بإعتباره نظام مستمد من الشريعة الإسلامية، حيث نص عليه في المادة 26 مكرر 02 من القانون 07/01⁵ المؤرخ في 22/05/2001 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف على أنه: "يمكن أن تستثمر عند الإقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء و/أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، مع إلزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الإنتفاع بالبناء و/أو الغرس وتوريثه خلال

1 الحكر بكسر الحاء و سكون الكاف - العقار المحبوس وجمعه أحوار وبفتحها كل ما إحتكر، وإصطلاح الفقهاء يطلق على ثلاثة معان:

1. العقار المحتكر نفسه فيقال "هذا حكر فلان".

2. الإجارة الطويلة على العقار.

3. الأجرة المقررة على عقار محبوس من الإجارة الطويلة.

عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل إستثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، دار الهدى، لسنة الطبع 2010، الجزائر، ص 127.

2 غازي أبوا عربي، مرجع سابق، ص 345.

3 حيث نظمه القانون المدني المصري، فنصت المادة 1012 منه على أنه: "لا يجوز ترتيب حق الحكر، إلا على الأراضي الموقوفة"، خير الدين بن مشرن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية 2011 - 2012، ص 220، كذلك القانون المدني الأردني حيث نصت المادة 1249 منه: "عقد يكتسب المحتكر بمقتضاه حقا عينيا يخوله الإنتفاع بأرض موقوفة، بإقامة مبان عليها أو إستعمالها للغراس أو لأي غرض آخر لا يضر بالوقف، لقاء أجر محدود"، المرجع السابق، ص 345.

4 خير الدين بن مشرن، مرجع سابق، ص 219.

5 القانون 07/01 المؤرخ في 22/05/2001 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، الج الرالعدد 29 المؤرخة في 23/05/2001.

مدة العقد، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون رقم 91/10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمذكور أعلاه.

فالغرض من عقد الحكر هو تسليم أرض موقوفة في حاجة إلى إصلاح إلى شخص يقوم بإصلاحها و تعميرها بالبناء عليها أو بالغرس فيها مقابل أجره محددة² ، وهو صيغة إبتكرها الفقهاء للإستغناء عن بيع الوقف أو إستبداله، فالأعيان الموقوفة وباعتبارها خارجة عن التداول، تنتهي عادة إلى أن تكون أراضي بور أو مباني مخربة دون أن يكفي ريعها لإصلاحها، و لما كانت القيود الواردة على الإيجار العادي للوقف كثيرة، ولا يمكن إيجار الوقف لمدة تزيد على (3) سنوات، نظم الفقه الإسلامي عقد الحكر كأسلوب لتمير الوقف تحايلا على أحكام الوقف وجعلها أكثر مرونة و إيجادا لثغرة تنفذ منها يد الإصلاح إلى الأعيان الموقوفة المخربة، بعقود إيجار طويلة.

وفي إطار المقارنة بين عقد الإمتياز وعقد الحكر، نجد أنهما يتشابهان من حيث خاصية أن كلا العقدين من العقود الزمنية المنشئة لحق عيني على عقار، قابل للتوريث خلال مدة العقد، فبالنسبة لعقد الحكر كما جاء في نص المادة 26 مكرر 02 من القانون 07/01 السالف الذكر: "...وتوريثه خلال مدة العقد"، وهذه المدة هي التي تخول لصاحب الإمتياز والمحتكر الإنتفاع بالعين ، غير أن هذه المدة نجد أن المشرع الجزائري قد عمد على تحديدها لمدة 33 سنة كحد أدنى قابلة للتجديد مرتين كحد أقصى (99) سنة في عقد

1 نصت المادة 25 من القانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلقة بالأحكام الوقفية المعدل والمتمم على ما يلي:

"كل تغيير يحدث بناءا كان أو غرسا، يلحق بالعين الموقوفة، ويبقى الوقف قائما مهما كان نوع ذلك التغيير"

2 إذ قيد فقهاء الشريعة الإسلامية متولي الوقف بقيود في عملية الإيجار وهي:

- ليس للمتولي أن يؤجر عقارا من عقارات الوقف لنفسه ولا لأحد من أولاده الذين هم من تحت ولايته الشرعية.
- لا يجوز الوقف لأجنبي بأقل من أجر مثله (بدل المثل) ولو كان الناظر المؤجر هو المستحق الوحيد للأجرة (للغلة) كلها، فالناظر قد يموت ويتضرر الوقف بموته وغيره من المستحقين بسبب نقص الأجرة عن أجره المثل، وخاصة إذا كانت العين الموقوفة بحاجة للعمارة،
- لا يجوز للناظر أن يؤجر الوقف لمن لا تقبل شهادته له من الأصول أو الفروع أو الزوج منعا للتهمة ، وهذا بحسب قول الإمام أبي حنيفة، خير الدين بن مشرّن، مرجع سابق، ص 168.

الإمتياز¹ أما عقد الحكر فإن المدة القانونية للإنتفاع بالعقار الموقوف ليس محددة قانونا بل خاضعة لإتفاق طرفي العقد²، كما أنه يتم إنشاء الحكر عندما تقتضيه الضرورة والتي تقوم في حالة خراب بناء الوقف بحيث يتعطل الإنتفاع به كليا ولا يتوافر للوقف ريع لأجل عمارته، كما أنه ينعقد في حالة ضعف الأرض الزراعية الموقوفة وإنعدام غلتها والإنتفاع بها دون وجود من يرغب في إستئجارها ببدل يؤمن عمارتها أو في أخذها بالمزارعة³، وهو الأمر الذي عبر عنه المشرع الجزائري في نص المادة 26 مكرر 2 المضافة بموجب القانون 07/01 السالف الذكر "بالإقتضاء" بقوله: "يمكن أن يستثمر عند الإقتضاء". وهو الغرض من إنعقاد هذا العقد والذي يختلف عن الغرض الذي يقوم عليه عقد الإمتياز من تخصيص العقار لإستيعاب مشروع إستثماري الهدف منه تحقيق النفع العام، كما يختلف العقدان كذلك من حيث الأجرة، إذ لا يجوز تحكير الوقف بأقل من أجرة المثل، فالإلتزام المستأجر يكون بدفع مبلغ كبير يعادل عادة ثمن الأرض لناظر الملك الوقفي عند التعاقد، ثم يدفع مبلغا دوريا (سنويا) محددًا ومتفقا عليه في العقد، وبذلك فالحكر يعني أن يبيع المتولي حق إستئجار الأرض بمبلغ كبير يقارب القيمة السوقية للأرض يدفع دفعه واحدة، وقسط دوري آخر⁴، أما الإتاوى الإيجارية التي يلتزم صاحب الإمتياز يدفعها فهي سنوية محددة من مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا والتي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الإمتياز⁵ والتي عدلت فيما بعد بموجب قوانين المالية.

1 المادة 04 من الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

2 حيث إكتفى بذكر عبارة "المدة معينة" في المادة 26 مكرر 2 من القانون 07/01 السالف الذكر، وهذا على عكس ما ذهب إليه المشرع المصري من تحديد لمدته القصوى والتي لا تزيد عن ستة وستين (66) سنة، كما نصت على ذلك المادة 999 من القانون المدني المصري، خير الدين بن مشرّن، مرجع سابق، ص 222.

3 عقد المزارعة عرفه المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 1 في فقرتها الثانية من القانون 07/01 السالف الذكر بقوله: "إعطاء الأرض للمزارع للإستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد".

4 خير الدين بن مشرّن، مرجع سابق، ص 223.

5 المادة 09 من الأمر 04/08 السالف الذكر المعدلة.

وتجدر الإشارة كذلك أنه إذا كان لصاحب الإمتياز الحق في تملك البناءات المنجزة على الأرض الممنوح إمتيازها وجوبا بعد إتمام المشروع الإستثماري¹ وكذا الحق في التصرف فيها بالتنازل عنها أو تأجيرها وذلك بعد البدء في النشاط²، بمعينة الهيئات المؤهلة قانونا لذلك، فإن لصاحب حق الحكر الإنتفاع بالبناء و/أو الغرس دون التصرف فيه، حتى وإن أحدث المحتكر تغييرا في البناء أو الغرس، فإن هذا التغيير يلحق بالعين الموقوفة كما أشارت إلى ذلك المادة 26 مكرر 02 من القانون 07/01 في عبارتها الأخيرة بضرورة مراعاة أحكام المادة 25 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم والتي نصت على أنه: " كل تغيير يحدث بناء كان أو غرسا، يلحق بالعين الموقوفة، ويبقى الوقف قائما مهما كان نوع ذلك التغيير".

إذن فبالإضافة إلى النظم القانونية السابقة والتي تشابه وتخالف عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي في نقاط عدة فهناك ثمة نظم قانونية أخرى تتطوي تحت لواء القانون العام نظرا لطبيعتها القانونية الخاصة، وهو ما سنتناوله في الفرع الموالي.

الفرع الثاني:

النظم القانونية المشابهة لعقد الإمتياز في القانون العام

ليس خفيا أن النظام القانوني لعقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي يقترب من مفاهيم بعض النظم القانونية الأخرى في القانون العام المقاربة له في المعنى، ذلك أن مفاهيم بعض العقود تتوازي مع مفهوم عقد الإمتياز الصناعي دون أن تتطابق معه، بل أن بعض

1 (Lorsque le projet d'investissement est achevé, le concessionnaire est en droit à un acte notarié pour les constructions édifiées sur le terrain concédé) Ahmed Rahmani, **op-cit**, page 139.

2 (Le concessionnaire a la possibilité de céder la propriété des constructions et le droit réel immobilier de la concession.

Cette cession est conditionnée par la concrétisation réelle du projet d'investissement et de sa mise en exploitation).

Ibid, page 139.

النظم القانونية تكاد تتفق مع عناصر العقد لاسيما وأن الدولة أحد أطراف هذه العقود بلا شك.

أولا : تمييز عقد الإمتياز عن بعض العقود الإدارية

يتميز عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي عن بعض العقود الإدارية بما فيها عقد إمتياز المرافق العامة، الإيجارات طويلة المدى في الأملاك العقارية الخاصة للدولة وكذا عقد الإمتياز الفلاحي.

1- عقد الإمتياز وعقد إمتياز المرافق العامة :

يعتبر الإمتياز أسلوبا من أساليب تسيير المرفق العام، إنتشر في كافة دول العالم خاصة في فرنسا التي تعتبر مهدا له¹، ويعرف إمتياز المرافق العامة كذلك بإلتزام المرفق العمومي² بأنه عقد أو إتفاق، تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة، الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا (أفراد) أو شخصا معنويا من القانون العام أو من القانون الخاص، يسمى صاحب الإمتياز بتسيير وإستغلال مرفق عام لمدة محددة ويقوم صاحب الإمتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله متحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك، وفي مقابل القيام بهذه الخدمة، أي تسيير المرفق العمومي، يتقاضى صاحب الإمتياز مقابل ماليا يحدد في العقد يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق³.

فمن خلال هذا التعريف يمكن إستخلاص أهم عناصر ومميزات إمتياز المرفق العام و مقارنتها بعناصر ومميزات عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي.

1 (Il faut relver que la notion de délégation de service public est une notion très « franco – française), pactrice cossalter, **L'essentiel sur la concession de service public**, territoriale éditions, France 2011, page 06.

2 وقد أعطت التعليمية رقم 842/943 بتاريخ 1994/12/07 الصادرة عن وزير الداخلية تعريفا دقيقا للإمتياز: (هو عقد تكلف بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة فردا أو شركة خاصة بإدارة مرفق عام وإستغلاله لمدة معينة من الزمن بواسطة عمال وأموال يقدمها صاحب الإمتياز وعلى مسؤوليته، مقابل رسوم يدفعها المنتفعون من خدماته. وفي ظل إطار النظام القانوني الذي يخضع له هذا المرفق). نادية ضريفي، مرجع سابق، ص 168.

³ المرجع السابق، ص 163.

أ- أطراف الإمتياز: عقد إمتياز المرافق العامة فيه طرفين، الشخص العمومي المانح للإمتياز فهو السلطة الإدارية العمومية (الدولة، جماعة محلية، مؤسسة عمومية) والشخص الذي يستفيد من الإمتياز "صاحب الإمتياز" وهنا قد يكون شخصا عاما أو خاصا، كذلك هو الحال بالنسبة للسلطة مانحة الإمتياز لعقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي، إذ أن قرار المنح مخول للوالي ، بالإضافة إلى تحرير العقد من قبل مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا ، والتي تتعاقد بإسم الدولة وتحت إشرافها كما نصت على ذلك المادة 10 من الأمر 04/08 المعدل والمتمم، أما الطرف الآخر في عقد الإمتياز الصناعي سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وطنيا أو أجنبيا، فيجب أن يكون من أشخاص القانون الخاص فقط¹.

ب- موضوع الإمتياز: إن موضوع الإمتياز هو تسيير مرفق عام وإستغلاله و بناء المنشآت الضرورية لتسيير المرفق وكذا التجهيزات اللازمة للإستغلال²، وهو ما لا يمت بصلة بموضوع عقد إمتياز العقار الموجه للإستثمار الصناعي، والذي يكون الهدف من إبرامه نقل حق عيني عقاري لصاحب الإمتياز لإستغلال الوعاء العقاري في إنجاز المشروع الإستثماري، هذا الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز والذي يخول لصاحبه بعض المكنات القانونية التي يتمتع بها المالك الحقيقي كالحق في الحصول على التراخيص القانونية و الحق في إنشاء رهن رسمي بضمان حق الإمتياز.

ج -المقابل المالي: إن عقد إمتياز المرافق العامة يتصل بمرفق عام يعهد بإدارته إلى صاحب الإمتياز الذي يتحمل مصاريف كبيرة في سبيل إعداد المرفق وتهيئته وإدارته³، لذا يسمح عقد الإمتياز في مقابل ذلك لصاحب الإمتياز أن يتحصل على مقابل مالي عن طريق الإتاوات والرسوم التي يدفعها المرتفقون لقاء الخدمة التي قدمت لهم⁴، فالإدارة لا تدفع

¹ المادة 03 من الأمر 04/08 المعدلة بموجب المادة 15 من القانون 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 (الج الر العدد 40 المؤرخة في 20/07/2011).

² نادية ضريفي، مرجع سابق، ص 168.

³ حسن محمد عبد المنعم حسن الخيمي، مرجع سابق، ص 114.

⁴ نادية ضريفي، مرجع سابق، ص 169، وللمزيد راجع:

مقابل التسيير مبلغا ماليا مباشرة، بل عن طريق السماح لصاحب الإمتياز بإستغلال الأرباح التي يدرها المرفق وهو الأمر الذي يختلف في عقد الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي، إذ أن الإتاوة الإيجارية التي يدفعها المستثمر إلى الإدارة المتعاقدة يكون مقابل إستغلاله للعقار محل عقد الإمتياز.

د-مدة الإمتياز: يكون إمتياز المرافق العامة لمدة محددة إلا أنها طويلة، إذ تكون قابلة للتفاوض حسب الأعباء التي يتحملها صاحب الإمتياز، والتي تسمح له بإسترجاع قيمة الإستثمارات وكذلك كل الأعباء الناتجة عن تسيير وإستغلال المرفق¹ وبالتالي تدخل مدة العقد ضمن الأحكام التعاقدية، ضف إلى ذلك أن تحديد المدة بالنسبة لإمتياز المرافق العامة هو دليل على أنه ليس مؤبدا من جهة، وأن المرفق العام هو ملك للجماعة العمومية من جهة أخرى وهذا ما يجعله ورغم طول مدة إستغلاله من طرف الخواص يحتفظ بصفة المرفق العام، لأن هدف الإمتياز ليس التنازل عن المرفق العام وإنما هو مجرد طريقة لتسيير وإستغلال هذا المرفق²، على خلاف عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي والذي نجده هو الآخر من العقود الزمنية، إلا أن المدة القانونية لإستغلال العقار الصناعي بموجب هذا العقد تكون محددة قانونا، والتي يمكن لصاحب الإمتياز خلالها تملك المنشآت المنجزة من قبله وكذا قابلية التنازل عن الحق العيني العقاري الناتج عن العقد، بتوفر الشروط المحددة قانونا³، كما أن المستثمر حتى وبعد إنتهاء مدة الإمتياز يبقى شاغل الوعاء العقاري مقابل إتاوة إيجارية، بإستثناء الأصول العقارية المتبقية و الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية والتي على صاحب الإمتياز إرجاعها إلى الهيئة مانحة الإمتياز بعد إنتهاء مدة الإمتياز.

أما فيما يخص نهاية عقد إمتياز المرافق العامة وما يترتب عن ذلك من نتائج، فإنه هناك كذلك نقاط إختلاف بينه وبين عقد إمتياز العقار الموجه للإستثمار الصناعي، كما هو

¹ نادية ضريفي، مرجع سابق ، ص 183

² المرجع السابق، ص 171.

³ المادتين 13 و 14 من الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

الحال فيما يخص إسترداد المرفق في عقد إمتياز المرافق العامة وهو إجراء إنفرادي تفرضه الإدارة ويختلف عن الفسخ كعقوبة¹، لأنه طريقة لإعادة تنظيم المرفق العام، و تدفع الإدارة مقابلا ماليا كتعويض عما خسرته صاحب الإمتياز وكذلك عما فاتته من ربح، ففكرة إسترداد المرفق موضوع عقد الإمتيازي تطبيق لحق الإدارة في إنهاء عقودها الإدارية في أي وقت، وحق الإسترداد إما أن يكون منصوص عليه في عقد الإلتزام ويسمى في هذه الحالة بحق الإسترداد الإتفاقي، أولا يكون منصوص عليه في العقد وتمارسه الإدارة من تلقاء نفسها وبإرادتها وحدها في أثناء سريان العقد أو خلال الفترة التي ينص العقد على عدم جواز الإسترداد و يسمى الإسترداد غير الإتفاقي².

ضف إلى ذلك إنتهاء عقد إمتياز المرافق العامة بقوة القانون والذي نجده مكرس في حالة وفاة صاحب الإمتياز، إذ أن شخصية صاحب الإمتياز لها أهمية كبيرة في العقد، وتطبيقا للقاعدة العامة فإن وفاة صاحب الإمتياز تؤدي إلى إنقضاء عقد الإمتياز³، على خلاف حق الإمتياز الناتج عن عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي والذي جعله المشرع قابلا للتنازل والتأجير من الباطن وقابل للتوريث كذلك.

¹ يجتمع العقدان في نقطة الفسخ أو إسقاط الحق كعقوبة على إخلال المستفيد بالإلتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء، ويختلفان في أن فسخ عقد إمتياز المرافق العامة يكون من قبل الإدارة بإرادتها المنفردة بعد إنذار صاحب الإمتياز ومراعاة الإجراءات التمهيدية وتعليل قرار الفسخ وفق ما يقرره دفتر الشروط، أما عقد الإمتياز الصناعي فيكون إسقاط الحق لدى الجهات القضائية المختصة، بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، المادة 12 من الأمر 04/08 السالف الذكر.

² حسن محمد عبد المنعم حسن الخيمي، مرجع سابق، ص 82.

³ نادية ضريفي، مرجع سابق، ص 198.

2. عقد الإمتياز و الإيجارات طويلة المدى¹:

إن عقد الإمتياز يلتقي ويختلف مع عقد الإيجار الواقع على الأملاك الوطنية الخاصة، والذي نظمت أحكامه كل من قانون الأملاك الوطنية²، والمرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة³ والذي لا يختلف كثيرا عن عقد الإيجار الذي يخضع للقانون الخاص إذ نجد أن هذا الإختلاف يكون بارزا باعتبار الدولة أو جماعاتها المحلية طرفا في العقد ، أي من حيث الطبيعة القانونية للعقد بإعتباره عقدا إداريا، والذي عرف على أنه (عقد تلتزم بمقتضاه الإدارة أن تمكن شخص آخر عام أو خاص من الإنتفاع بشيء معين وذلك لمدة محددة على أن يلتزم المستأجر بدفع أجر محدد مع إرجاع الشيء المنتفع به عند إنتهاء المدة المتفق عليها)⁴ وبالتالي لا مجال لإعادة أوجه الشبه والإختلاف بين العقدين، إلا أن الملفت للنظر إدراج المشرع الجزائري في القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، وبالضبط في المادة 89 منه إيجار طويل المدى لمدة قصوى لا يمكن أن تتجاوز خمسا وستين (65) سنة⁵ وذلك وفقا لطبيعة والنشاط والمنشآت المزمع إنجازها، وكذا أهمية الإستثمارات الملتزم بها، كما جاء في نص المادة 3/103 من المرسوم التنفيذي

¹ تاريخيا عقد الإيجار طويل الأمد، أو كما أصطلح على تسميته في القانون المغربي بالكراء طويل الأمد، عقد منشأه القانون الروماني، إذ ظهر في الفترة المتأخرة من الإمبراطورية الرومانية، حيث كانت الملكية العقارية متركزة لدى قلة من كبار الملاكين، وكثيرا من تلك الأراضي كانت مهجورة وغير مزروعة نتيجة مساوئ العمل القسري وعدم كفاية العمل الحر، مما جعل مالكي المزارع الكبرى يفكرون في طريقة للتملص من أعباء أراضيهم، وذلك بتسليمها في إطار عقد كراء طويل المدة مع إحتفاظهم بملكيتها، والمكتري (المستأجر) نظرا لطول مدة تمتعه بالأرض، فإنه يعتمد إلى تطويرها وزراعتها خاصة أنه لا يدفع للمكري (المؤجر) سوى ثمن ضئيل، ومن ثم يسد هذا النوع من الكراء حاجة إقتصادية وأخرى إجتماعية، للمزيد : أسماء القوارطي، مرجع سابق، ص 3 04.

2 القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية (الج الر العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02) المعدل و المتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 (الج الر العدد 44 ، لسنة 2008).

3 المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 المحدد لشروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الج الر العدد 69 المؤرخة في 2012/12/19.

4 عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية طبعة 2010، الجزائر، ص 199.

5 المادة 102 من المرسوم التنفيذي 427/12 السالف الذكر .

427/12 المؤرخ في 2012/12/16 السالف الذكر والواقعة على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة الوطنية غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها¹، إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، حيث يكون للمستأجر حق عيني عقاري على المنشآت والبنائات المنجزة، كما نصت المادة 103 من ذات المرسوم التنفيذي 427/12 على أن يكون تأجير العقارات عن طريق المزاد العلني، غير أنه وبالنسبة للعمليات التي تكتسي فائدة أكيدة للجماعة الوطنية يمكن التأجير بالتراضي في إطار الإجراءات المنصوص عليها في هذا المجال.

ويلتقي عقد الإمتياز مع عقد الإيجار طويل المدى والذي محله أملاك عقارية خاصة وطنية من حيث أن كليهما منشئ لحق عيني عقاري، وفي هذا المجال يخول هذا الحق العيني العقاري للمستأجر ممارسة حقوقه وواجباته ككل مالك إذ يمكنه على الخصوص:

- إنشاء بنايات وإنجاز كل عملية توسعة بنايات الإستغلال المرتبطة بالنشاط بالتطابق مع دفتر الشروط ومع قواعد التهيئة والتعمير.
- ممارسة النشاطات المذكورة في عقد الإيجار
- القيام بصيانة المنشآت والتجهيزات.
- منح إيجارات لآخرين، لديهم علاقة بنشاطه.

كما يمنح سند الإيجار، عند الإقتضاء الحق في طلب مختلف التراخيص القانونية كرخصة التجزئة ورخصة البناء ورخصة الهدم، ويمكنه أيضا أي المستأجر أن ينشئ رهونا على الأملاك المنجزة على الملحق التابع للأملاك الدولة موضوع الإيجار، لضمان القروض التي يتحصل عليها لتمويل الإنجاز أو تعديل أو توسعة المنشآت المقررة في عقد الإيجار، وهي نفس المكناات القانونية التي يتمتع بها صاحب الإمتياز بموجب حق الإمتياز الناتج عن عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي.

1 التخصيص هو قرار يوضع بموجبه عقار أو منقول تابع للأملاك الوطنية الخاصة تحت تصرف مصلحة عمومية قصد تمكينها من أداء مهمتها، فبين هذا القرار المصلحة أو المصالح و الهيئات التي تتحصل على المال و أوجه إستعماله، و قد عرفته كذلك المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية، عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 192.

ومن أوجه الشبه بينهما كذلك أنه إذا أدخل المستأجر أو صاحب الإمتياز بالإلتزامات الواردة في دفتر الشروط، ينجر عنه الفسخ بقوة القانون من طرف الهيئة القضائية المختصة بطلب من مدير أملاك الدولة، كما نصت على ذلك المادة 107 في فقرتها الأخيرة من المرسوم التنفيذي 427/12 السالف الذكر بالنسبة لعقد الإيجار والمادة 12 من الأمر 04/08 السالف الذكر بالنسبة لعقد الإمتياز¹، كما أنه ينتج عن الفسخ في كلا العقدين تعويض مستحق جبرا للضرر المادي والمعنوي².

وإذا كان العقدان يلتقيان في نقاط عدة تربط بينهما، فإنهما كذلك يختلفان في نقاط أخرى كمدة العقد، إذ أن عقد الإيجار المنشئ لحق عيني الواقع على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة الوطنية يكون لمدة لا تتجاوز (65) سنة، بينما عقد الإمتياز في إطار الإستثمار الصناعي يكون لمدة طويلة نوعا ما أقصاها تسع وتسعون (99) سنة كما نصت على ذلك المادة 04 من الأمر 04/08 السالف الذكر، كذلك يكمن الإختلاف في إمكانية تحويل عقد الإيجار إلى تنازل بناء على طلب المستأجر الذي يصبح مالكا بمجرد إنجاز المشروع طبقا لبنود وشروط دفتر الشروط كما نصت على ذلك المادة 04/103 من المرسوم التنفيذي 427/12 السالف الذكر، على عكس عقد الإمتياز غير قابل للتنازل بموجب الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

ومن أوجه الإختلاف كذلك أن تأجير العقارات يكون كأصل عام عن طريق المزاد العلني وإستثناء عن طريق التراضي بالنسبة للعمليات التي تكتسي فائدة أكيدة للجماعة الوطنية، كما سبق ذكره كما يهدف عقد الإيجار في هذا الإطار تحقيق مصلحة المؤجر لا غير، أما منح الإمتياز في إطار الإستثمار الصناعي فلا يكون إلا عن طريق نمط وحيد وهو التراضي بقرار من الوالي بعد أن تم تعديل أحكام المادة 05 من الأمر 04/08 بموجب

1 نصت المادة 12 من الأمر 04/08 الذي يحدد شروط و كيفية منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية على أنه: "يترتب على كل إخلال من المستفيد من الإمتياز للتشريع الساري المفعول وللإلتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء إتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الإمتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا".

2 المادة 3/107 من المرسوم التنفيذي 427/12 والمادة 02/12 من الأمر 04/08 المعدل والمتمم.

المادة 48 من الأمر 01/15 المؤرخ في 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015¹، ويكون الهدف من إبرام عقد منح حق الإمتياز هو تحقيق النفع العام في إطار الإستثمار، ضف إلى ذلك إمكانية إسترداد العين المؤجرة قبل إنتهاء مدة الإيجار²، كما نصت على ذلك المادة 107 من المرسوم التنفيذي 427/12 و ذلك عقب إشعار قبلي يرسل إلى المستأجرين قبل ستة (06) أشهر، إذا تعلق الأمر بعقارات غير مخصصة ترغب الدولة في إسترجاعها للوفاء بإحتياجات مصالحها الخاصة، وهذا ما لا نجده في عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي.

وفي ذات السياق كذلك نجد أن التشريعات الغربية والمغربية لا تخلوا من عقود إيجار إدارية طويلة الأمد والتي تلتقي إلى حد كبير مع عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي، فالمشروع الفرنسي عرف عقود الإيجار الإدارية طويلة الأمد بما يسمى (Bail administratif) وهو عقد شغل عقاري تابع للأمالك العمومية أو الخاصة³ والذي يعطي للمتعاقد حق عيني عقاري قابل للرهن، يقترن به إتفاق تشغيل مرفق عام أو القيام بنشاط مصلحة عامة لمدة طويلة تتراوح ما بين 18 و 99 سنة⁴، ويكون ذلك مقابل دفع إتاوة سنوية (Redevance) عادة ما تكون زهيدة، ويلتزم المستأجر (L'emphytéote) بالحفاظ على العقار وتطويره والذي يعتبر شخص من أشخاص القانون الخاص سواء شخص طبيعي أو معنوي، كذلك ومنذ قانون 1094/2002 المؤرخ في 2002/08/29 أصبح للأشخاص المعنوية التابعة للقانون العام الحق في أن تكون طرفا في هذا العقد⁵.

1 بوليل حموش، مساهمة في قانون الأملاك الوطنية و عمليات أملاك الدولة، 2015، ص 56.

2 المرجع السابق، ص 59.

3 - (un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique) Le bail emphytéotique administratif

www.journaldesmaires.com

الموقع الإلكتروني :

4 عندما إنتقل الكراء الطويل الأمد إلى القانون الفرنسي القديم، كان من الجائز فيه أن يكون دائما، كما كان مبنيا على العرف و العادات الفرنسية، لكن بموجب قانون 29/18 ديسمبر 1790 لم يعد الكراء الطويل الأمد في فرنسا مؤيدا بل أصبح مؤقتا، إذ حددت مدته القصوى بـ 99 سنة لا يمكن تجاوزها، أسماء القوارطي ، مرجع سابق، ص 04.

5 (Le preneur peut être une personne de droit privé , personne physique ou personne morale, quelle que soit sa forme , depuis la loi n°= 2002 – 1094 du 29 aout 2002, les personnes morales de droit public peuvent également être preneurs à bail).

www.journaldesmaires.com, op- cit.

الموقع الإلكتروني:

وتجدر الإشارة أنه من مواطن الإختلاف بين هذا العقد وعقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي إمكانية تحوله إلى تنازل عن الملك العمومي والذي يعد إستثناءا عن القاعدة العامة، غير أن هذا التنازل لا يكون إلا في مناطق محددة من طرف المشرع الفرنسي¹.

كما عرفت الإيجارات طويلة المدى المنشئة لحق عيني عقاري على الأملاك العقارية للدولة بمصطلح الكراء طويل الأمد في التشريع المغربي، الذي لم يعرف هذا العقد بل إقتصر على ذكر الأحكام المنظمة له، والتي تنص على أنه حق عيني يخول صاحبه الإنتفاع بأرض يكتريها لمدة لا تقل عن 18 سنة ولا تزيد عن 99 سنة، وهو نوع من الكراء يمنح لمكتري العقار المحفظ حقا عينيا قابلا للرهن الرسمي، كما نص عليه الفصل 87 من ظهير 2 يونيو 1915م²، وهذا على عكس التشريع التونسي الذي عرف الكراء الطويل الأمد³، بموجب الفصل 147 من القانون العقاري كما يلي: "الأمفنتيوز هو حق ملكي عقاري يقتضي التصرف في عقار بشرط دفع راتب لصاحبه إعترافا بملكيته والراتب المذكور يكون إما غلة أو نقودا" فهذا التعريف نابع من كون الأمفنتيوز يقع عادة في الأراضي المهملة والمباني المخربة التي يعجز أصحابها عن تعهدها فيسلمونها لمن يتولى إحياءها وتعميرها على أن يمتلك منفعتها لمدة طويلة بأجرة زهيدة، وتبقى ملكية الرقبة للمالك الأصلي⁴.

ونجد أن لعقد الكراء طويل الأمد في القانون المغربي جدوى بارزة في مجالات الإقتصاد المغربي، فهو يمكن من يرغب في أراضي قابلة للإستصلاح الزراعي بتوفير الإمكانيات المادية لزيادة الإنتاج الزراعي، ومن ثمة لا تبقى الأرض الشاسعة مهجورة وإستغلالها ممكنا عن طريق هذا النوع من الكراء⁵، فجل العقارات المخزنية القروية يتم إكرائها كراء طويل الأمد بواسطة السمسرة العمومية، وذلك لأغراض فلاحية، و إذا كانت قاعدة السمسرة هي التي كانت سائدة منذ عدة أعوام خلت، فإن اللجوء إلى الكراء الطويل

¹ (La cession des droits resultants d'un BEA est possible, avec l'agrément de la collectivité territoriale), www.journaldesmaires.com op- cit.

² أسماء القوارطي، مرجع سابق، ص 12.

³ و هو معروف في التشريع التونسي "بالأمفنتيوز".

⁴ أسماء القوارطي، مرجع سابق، ص 13.

⁵ سميحة حنان خواجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 307.

الأمَد بالمرضاة أصبحت تفرضه متقلبات إقتصادية وإجتماعية وخاصة في إطار تشجيع الإستثمار، فعالبا ما يتم هذا الكراء لمدة طويلة وبشروط خاصة أهمها القيام بإنجازات ذات طابع إقتصادي وإجتماعي تساهم في خلق مناصب شغل¹.

بالإضافة إلى كونه محفزا لتحريك النشاط الإقتصادي وجلب الإستثمار من خلال إقامة المشاريع ذات الطابع الصناعي والسياحي²، حتى وإن كانت التطبيقات العملية للكراء طويل الأمَد في المغرب قليلة من حيث الكم، فإنها مع ذلك تبقى مهمة من حيث النتائج التي تجنى من ورائها.

وتجدر الإشارة في الأخير أنه من مواطن الشبه بين عقد الكراء طويل الأمَد في التشريع المغربي وعقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي، أن المكثري يتحمل الإرتفاقات السلبية التي تثقل الأرض الظاهرة منها والخفية، سواء كانت مستمرة أو منقطعة دون إمكانية الرجوع على المكري، كما يفترض في المكثري معرفته الجيدة للقطعة الأرضية المكراة من حيث محتواها، حدودها ومساحتها، حيث يأخذها المكثري في الحالة التي عليها دون إمكانية الرجوع على المكري بسبب نقصان المساحة³، كذلك في حالة إخلال المكثري بالتزاماته وعدم إحترام بنود العقد كعدم أداء الإتاوة خلال سنة واحدة، وبعد إنذار هذا الأخير وعدم إستجابته يفسخ العقد بقوة القانون.

أما من مواطن الإختلاف بين العقدين، أنه في حالة إنتهاء عقد الكراء طويل الأمَد تتوَل ملكية البنايات المنجزة على الأرض إلى المكري، حيث يلتزم المكثري بتسليم البناء

¹ أسماء القوارطي، مرجع سابق، ص 38 و 39.

² كحالة كراء أرض يمتلكها المجلس البلدي للرباط و بين شركة لمدة 50 سنة، مقابل ثمن سنوي يزداد نسبيا كل خمس سنوات تقريبا، و ذلك من أجل إقامة مشروع عليها، و يتعلق الأمر ببناء فندق أربعة نجوم خلال ثلاثين شهرا من تاريخ المصادقة على العقد و وفقا للتصميم المعتمد من طرف السلطة المختصة، كما يمنع هذا العقد على الشركة المتعاقدة التخلي على هذا الكراء للغير دون إذن كتابي من الجماعة المحلية، في حين بإمكانها إكراء المركبات الفندقية من الباطن على شكل متاجر أو متاحف مؤقتة، و عند الإنتهاء العمل بهذا العقد فإن الأرض و ما عليها من بنايات تصبح في ملكية بلدية الرباط، و تلتزم الشركة بتسليم العمارة المبنية و المتعلقة بهذا الكراء الطويل الأمَد، خالية من أي عبء سواء كان حقا عينيا أو رهنا لصالح الغير، المرجع السابق، ص 47 و 48.

³ سميحة حنان خواجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 308.

خاليا من أي عبء سواء كان حقا عينيا أو رهنا لصالح الغير، وبالتالي فإن المكثري لم يكن له من الناحية القانونية سوى حق إنتفاع على البنايات¹.

3- عقد الإمتياز الصناعي و عقد الإمتياز الفلاحي:

صدر القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 والمتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم² في ظروف عرفت صدور العديد من النصوص القانونية المتعلقة بالإصلاحات الإقتصادية والتي أحدثت إزدواجية في الخطاب السياسي بين ذلك المكرس في دستور 1976 والخطاب الجديد الذي بدأت بواده تطفوا على السطح إبتداءا من سنة 1986³، فكان لا بد أن يفسح أحدهما المجال للآخر لرفع ما من شأنه أن يحدث التناقض بين الخطابين، وقد إنصب الإختيار على الرأي القاضي بتعديل الدستور الذي أحدث القطيعة مع النظام الإشتراكي، وفتح المجال واسعا أمام المبادرة الخاصة بتغيير نظريته الجذرية للأملاك الوطنية عموما، وجاء قانون 1987 ليوحد نظام إستغلال الأراضي الفلاحية العمومية ويحررها من التسيير الإداري والبيروقراطية التي عانى منها القطاع أثناء الحقبة السابقة⁴، وليضمن حقوق المنتجين الفلاحين ، وذلك بمنح الفلاحين حقين، هما حق الإنتفاع الدائم على مجمل الأراضي المكونة للمستثمرة، وحق إمتلاك جميع الممتلكات، وتبعا لذلك فإن الأرض تبقى ملكا للدولة يكون لها حق إمتلاك الرقبة، ولأعضاء المستثمرة حق الإنتفاع الذي يورث خلافا للقواعد العامة لحق الإنتفاع الذي ينتهي حتما بوفاة المنتفع⁵.

¹ المرجع السابق ، ص 309.

² القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 و المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، الج الر العدد: 50 المؤرخة في 1987/12/09

³ خالد جروني، مرجع سابق، ص 48.

⁴ المرجع السابق، ص 49.

⁵ محمد حجازي، مقال بعنوان (إشكاليات العقار الصناعي و الفلاحي و تأثيرها على الإستثمار بالجزائر)، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، العدد: 16 لسنة 2012 ص 323.

غير أنه ولأسباب مختلفة جعلت هذا القانون لا يحقق الأهداف المرجوة من إعادة هيكلة هذه الأراضي¹، وجعل هذه الأراضي تستنزف بتواطؤ جهات ما، مما جعل الحكومة تسن قانونا يتعلق بإمكانية بيعها، هذا القانون لم يصدر وفصل في الأمر بقرار سيادي بأن عدم الإستغلال ليس عذرا لبيع الأراضي الفلاحية²، وتستغل عن طريق الإمتياز كآلية لإستغلال الأراضي الفلاحية العامة التابعة للأمالك الخاصة للدولة بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010³ وكذا المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ 23/12/2010 اللذين حددا شروط وكيفيات وكذا إجراءات تحويل حق الإنتفاع الدائم الممنوح لفائدة المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية في إطار القانون 19/87 الملغى إلى إمتياز طويل المدى.

وقد حدد القانون 03/10 مبادئ جديدة تتعلق بتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي لاسيما⁴:

- ❖ تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز.
- ❖ لا يمنح حق الإمتياز إلا لفائدة المنتجين الذين وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون 19/87 والحائزون على عقود رسمية مشهرة أو قرارات ولائية.
- ❖ يمنح حق الإمتياز لمدة 40 سنة قابلة للجديد.
- ❖ يمنح حق الإمتياز على الأوعية العقارية المعنية وكذا على الأملاك السطحية التابعة لها من عقارات مبنية وعقارات بالتخصيص.
- ❖ إجراءات تحرير وتسجيل وإشهار عقد الإمتياز معفية من كل الرسوم.

¹ و من هذه الإختلالات التي أثرت على العقار الفلاحي:

- الأراضي المهملة و البناءات غير المستغلة أو التي حولت إلى نشاط غير فلاحي.
- المشاكل الداخلية بين أعضاء المستثمرة، والتي أدت إلى تقسيمها أو تأجيرها
- تحويل الأراضي الخصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير.

- غياب الإدارة في الميدان و تراكم القضايا أمام المحاكم من أجل إبقاء حق الإستفادة، المرجع السابق، ص 329.

² خالد جروني، مرجع سابق، ص 49.

³ القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010، الج الر العدد 46، المؤرخة في 18/08/2010.

⁴ بوليل حموش، مرجع سابق، ص 67.

❖ يمنح حق الإمتياز مقابل دفع إتاوة سنوية، وتحدد هذه الإتاوة بموجب قانون المالية.

❖ يؤطر تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA) المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي 87/96 المؤرخ في 1996/02/24 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 339/09.

❖ يتم فسخ عقد منح حق الإمتياز بطريقة إدارية في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته و/أو عدم إحترامه لبنود دفتر الشروط المرفق نموذج منه بالمرسوم التنفيذي 326/10 السالف الذكر.

فمن هذه المبادئ المذكورة أعلاه يمكن أن نستنبط مواطن الشبه والإختلاف بين عقد الإمتياز الصناعي وعقد الإمتياز الفلاحي.

فقد عرفت المادة 04 من القانون 03/10 الإمتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة كما يلي: "هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية، يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الإمتياز" حق إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وكذا الأمالك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية"

وما يمكن ملاحظته من التعريف أنه جاء أكثر تفصيلا من التعريف الوارد في المادة الثانية من قانون التوجيه الفلاحي 16/08 المؤرخ في 2008/08/03¹، حيث أنه نص على أهم عناصر الإمتياز من أطراف العقد وموضوعه وكذا مدته والمقابل المالي².

فمن حيث أطراف عقد الإمتياز الفلاحي، نجد أن المستثمر صاحب الإمتياز¹ يجب أن يكون شخص طبيعي جزائري الجنسية فلا يمنح الإمتياز الفلاحي لا للشخص المعنوي و

¹ فقد نصت المادة 3 من القانون 16/08 يتضمن التوجيه الفلاحي على أنه " يقصد في مفهوم هذا القانون ما يأتي: ..الإمتياز : هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق إستغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية ..."

² خالد جروني، مرجع سابق، ص07.

لا للأجنبي على خلاف عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي الذي يجيز الإنتفاع بالوعاء العقاري لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص سواء كان وطني أو أجنبي، ويتفق العقدان على أن الدولة تبقى مالكة للرقبة التي لن تتنازل عنها بأي حال من الأحوال، حتى وإن كان صاحب الإمتياز في كلا العقدين يملك حقا عينيا عقاريا قابلا للتنازل والرهن والتوريث والحجز²، مع إمكانية ممارسة حق الشفعة من أصحاب إمتياز نفس المستثمرة الفلاحية أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية³ دون أن يكون له الحق في التأجير من الباطن المسموح به في عقد الإمتياز الصناعي⁴.

أما من حيث موضوع الإمتياز فهو إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وإستثمارها وكذا الأملاك السطحية، من مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري⁵، أي أن المنتج الفلاحي له حق عيني عقاري مؤقت على هذه الأملاك السطحية خلافا لصاحب الإمتياز الصناعي الذي له حق ملكية تامة على المنشآت والمباني المكرسة بعقد توثيقي بعد الإنتهاء من المشروع الإستثماري كما جاء في نص المادة 13 من الأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

كذلك من حيث مدة الإمتياز فإذا كان القانون 19/87 قد ملك المستفيدين حق إنتفاع على الأراضي الفلاحية وكذلك الأنظمة التي سبقته (نظام التسيير الذاتي والثورة الزراعية)⁶، فإن الإمتياز ما هو إلا حق مؤقت لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد بطلب من المستثمر صاحب الإمتياز، وهي المدة التي تختلف عن حق الإمتياز الممنوح على وعاء عقاري

¹ إن القانون 03/10 لم يأت بتعريف للمستثمر صاحب الإمتياز، إلا أن قانون التوجيه الفلاحي قد ورد به تعريف للمستثمر الفلاحي جاء عاما، يشمل أي مستغل لأرض فلاحية مهما كان نظامها القانوني، وأحال شروط وكيفيات الإعتراف بصفة المستثمر الفلاحي إلى التنظيم، المرجع السابق، ص 08/ و 09.

² المادة 12 من القانون 03/10 السالف الذكر.

³ المادة 15 من القانون 03/10 السالف الذكر.

⁴ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 299.

⁵ المادة 04 من القانون 03/10 السالف الذكر.

⁶ خالد جروني، مرجع سابق، ص 10.

صناعي والتي تقدر بـ(33) سنة قابلة للتجديد لتصل إلى حد (99) سنة، ولعلى مرد التأقيت في كلا العقدين ما شهدته الدولة من إستنزاف لإحتياجاتها العقارية وتحويل وجهة الأراضي الفلاحية والصناعية عن نشاطها الإستثماري الأصلي.

كما أنه من مواطن الشبه بين عقد الإمتياز الصناعي وعقد الإمتياز الفلاحي، المقابل المالي إذ يمنح الإمتياز في كلا العقدين مقابل دفع إتاوة سنوية¹ تعتبر كضريبة على الأرض، يحدد وعاءؤها وكيفيات تحصيلها بموجب قوانين المالية، إذ يعد مبلغ الإتاوة زهيد إذا ما قارناه بالأجرة، وعدم دفعها لمدة موسمين في العقار الفلاحي بعد إشعارين غير مثمريين يعتبر ذلك إخلالا من المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته، وهذا ما يؤدي إلى الفسخ الإفرادي للعقد من قبل الإدارة دون اللجوء إلى القضاء، وهو ما يخالف عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي، ذلك أنه في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته أو عدم إحترامه بنود دفتر الشروط فإن الفسخ يكون أمام الجهات القضائية المختصة وبمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

ثانيا: تمييز عقد الإمتياز الصناعي عن عقود الدولة:

لقد عرفت عقود الدولة² من طرف الكثير من الفقهاء، كالفقيه (Jean Piére regli)¹ والذي عرفها على أنها عقود شبيهة بعقود القانون العام، طرفاها هم الدولة أو جهاز حكومي

¹ الإتاوة هي ما يعرف في الشريعة الإسلامية "الخراج" وهو قدر معلوم من النقود يدفع عن كل وحدة قياسية من الأرض مقابل الإنتفاع بالأرض، المرجع سابق، ص11.

² تعتبر عقود الدولة من الظواهر المستحدثة نسبيا في مجال العلاقات الدولية المعاصرة، وأصبحت هذه العقود ظاهرة قانونية محل إهتمام فقهي مع أواخر القرن التاسع عشر و بداية القرن العشرين، وبدأت هذه العقود اليوم في التغيير، مما جعل هذه الطائفة من العقود تتراوح بين العقد الإداري الداخلي والعقود المبرمة بين الدول المنتمية إلى النظام/. القانوني الدولي، ويرجع مصطلح عقود الدولة إلى أصل إنجليزي، فهو مأخوذ من ترجمة مصطلح " STATE CONTRACTS" ويقصد بها العقود التي تبرمها الدولة مع الأشخاص الأجنبية، ومن هذا المصطلح الإنجليزي أشتق المصطلح الفرنسي "CONTRATS D'ETAT" للمزيد راجع، محمد عبد الكريم عدلي، النظام القانوني للعقود المبرمة

يتبع الدولة وشخص طبيعي أو اعتباري، وتتعلق هذه العقود عادة ببناء مجمع صناعي متكامل و بتقديم المساعدة الفنية من قبل الشركة الأجنبية، كما أنها تتعلق في بعض الأحيان بإستخراج وتصنيع وتوزيع المنتجات الأولية وهو يقتضي إنشاء تجهيزات ضخمة وإستثمارات كبيرة، مما يجعل من هذه العقود عقود طويلة المدة نسبيا.

كما أنه أعتبرت هذه العقود بما تشمله من إستثمارات ضخمة تهدف إلى تحقيق التنمية الإقتصادية للدولة الطرف فيها.

ومن عقود الدولة نجد عقود الإنشاءات الدولية والتي تبرم في الغالب بين الدولة وأحد الأشخاص المعنوية العامة من جهة وطرف أجنبي خاص من جهة أخرى، يتعهد بموجبه الطرف الأجنبي بتشديد مشروع ما كأعمال البناء أو أشغال الهندسة المدنية أو التشييدات الصناعية الأخرى، وما يلحق به من أعمال مثل تصميم المشروع وتوريد التكنولوجيا، وذلك في مقابل أجر يتعهد به الطرف الوطني².

وتأخذ هذه العقود صوراً متعددة، منها عقود البناء والتشغيل والتحويل أو (BOT)³.

1- عقد الإمتياز وعقد البوت (BOT):

عقد البوت (BOT) والذي يعني عقد البناء والتشغيل وإعادة المشروع والمعنى المختصر وهي أحرف ثلاث، لثلاث كلمات باللغة الانجليزية وهي (Build, Operate and Transfer)⁴ والفكرة الأساسية للمصطلحات السابقة مضمونها قيام الحكومة بالتعاقد مع

بين الدول والأشخاص الأجنبية، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية، 2011/2010، ص 10 و 11.

1 المرجع السابق، ص 16.

2 المرجع السابق، ص 46.

3 إن هذه العقود ليست شكلا واحدا، و إنما تتعدد صورها، فعلاوة على الصيغة الرئيسية وهي البناء والتشغيل ونقل الملكية، فإن التعامل قد أفرز صيغا جديدة من هذه العقود أهمها:

- عقود البناء والتملك والتشغيل و نقل الملكية (B.O.O.T).

- عقود البناء والتملك والتشغيل (B.O.O).

- عقود البناء والإيجار ونقل الملكية (B.L.T).

4 عبد الفتاح بيومي حجازي، عقود البوت (B.O.T) في القانون المقارن، دار الكتب القانونية مصر، 2008، ص 09.

شخص طبيعي أو إعتباري من القطاع الخاص على إقامة مشروع ما على نفقته الخاصة، على أن يحوزه لمدة معينة يسترد خلالها تكاليف إنشاء مشروع من خلال تشغيله له ثم يقوم بنقل ملكيته في نهاية المدة المتفق عليها¹ وبإمعان التدقيق في عقد البوت، نجد أن هذا النظام ما هو إلا نظام الإمتياز القديم تحت مسمى جديد، فهذه الطريقة من طرق إنشاء وإدارة المرفق العام أو مرافق الخدمات العامة ليست وليدة اليوم أو جديدة على التشريع المصري، بل هي موجودة و متبعة في مصر مثلاً منذ منتصف القرن التاسع عشر، ولعل أول مشروع نفذ بنظام البوت في مصر هو مشروع شق قناة السويس وإدارتها حيث أنشأت شركة مساهمة عالمية بإسم الشركة العالمية لقناة السويس البحرية، وزعت أسهما ما بين مصر وفرنسا وإنجلترا ودول ومؤسسات أجنبية أخرى وذلك لشق قناة السويس، وتم إدارة القناة بواسطة هذه الشركة لمدة الإمتياز وهي تسع وتسعون سنة، تحت إشراف الحكومة المصرية وطبقاً للرسوم التي يتفق عليها، وفي مقابل إتاوة سنوية تدفعها الشركة للحكومة على أن تعود ملكية المشروع إلى الحكومة المصرية في حالة صالحه لإستمرار التشغيل وخدمة الملاحة العالمية في نهاية مدة الإمتياز².

ويرى الفقه القانوني أن التعريف القانوني لعقد البوت لا بد أن يتضمن العناصر التالية³:

❖ تصميم وإنشاء المشروع المتفق عليه، ويتضمن كذلك عمل دراسات الجدوى ثم تشييد وتجهيز المشروع وإدارته على نحو يصلح معه لتقديم الخدمة والمنفعة المطلوبة للجماهير، ومع ملاحظة أن كل ذلك يتم على نفقة المستثمر أو شركة المشروع.

1 وتاريخياً فإن البعض ينسب إصطلاح الـ (B.O.T) إلى رئيس الوزراء التركي الراحل (تورجوت أوزال) ذلك أنه كان أول من أطلق هذا التعبير في أوائل الثمانينات، حال إجتماعه برجال الأعمال المستثمرين وأصحاب شركات المقاولات من القطاع الخاص بعد نجاحه في الإنتخابات البرلمانية، حيث شرح إستراتيجية جديدة في التنمية والإصلاح الإقتصادي وذلك بإسناد المشروعات الجديدة في مجال البنية الأساسية إلى القطاع الخاص على أساس نظام (B.O.T) فضلاً عن خصخصة شركات القطاع العام طبقاً للبرنامج الإنتخابي الذي كان قد تقدم به ونجح على أساسه، وعليه فقد صار نظام (B.O.T) تعبيراً عن النهج الإقتصادي الجديد في تركيا، للمزيد، حمادة عبد الرزاق حمادة، النظام القانوني لعقد إمتياز المرفق العام، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، مصر 2012، ص 181 و 182.

2 حمادة عبد الرزاق حمادة، مرجع سابق، ص 182.

3 عبد الفتاح بيومي حجازي، مرجع سابق، ص 22 و 23.

❖ أن يقوم المستثمر بالحيازة القانونية للمشروع التي تخوله فقط حق إنتفاع ومن ثم إستعمال المشروع وإستغلاله دون التصرف فيه خلال الفترة المتعاقد عليها.

❖ تشغيل المستثمر هذا المشروع لحسابه وإستغلاله على نحو يمكنه من الحصول على إيراد مناسب حسب العقد بحيث تسترد الشركة تكاليف المشروع من عائد التشغيل مع تحقيق ربح مناسب، وفي الوقت نفسه تقدم خدمة لجمهور المنتفعين والمستهلكين، ويتطلب ذلك ضرورة أن يراعي المستثمر القيام بعمليات التطوير والتحديث والإلتزام بسلامة المشروع.

❖ إعادة و نقل ملكية أصول المشروع الثابتة والمنقولة إلى الدولة بحالة جيدة وصالحة للإستمرار في العمل.

ويلتقي عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي مع عقد البوت، أن كيلهما من العقود الزمنية الهدف من إبرامها تحقيق تنمية إقتصادية واسعة للدولة كل حسب الهدف والغرض الذي أبرم من أجله، فإذا كان عقد البوت يساهم في بناء مرافق إقتصادية تحتاج إليها الدولة، دون تحميل ميزانية الدولة أعباء مالية مباشرة، ودون إلتجاء الدولة إلى الإقتراض من مؤسسات التمويل التجارية وغيرها، وهو ما يساعد الدولة على مواصلة بناء مرافق إقتصادية جديدة وتوجيه موارد الخزينة بشكل أكبر إلى القطاعات الإجتماعية التي ليس لها مردود إقتصادي وأرباح مباشرة مثل قطاع التعليم والصحة وذلك دون إحداث عجز في الموازنة¹.

فإن عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي الغرض منه توجيه العقار لإستعاب مشروع إستثماري صناعي يساهم في إمتصاص البطالة بخلق فرص عمل جديدة.

أما الفرق الجوهرى بين العقدين، فيكمن في أن المستثمر في عقد البوت يخول له القانون حق إنتفاع للمشروع من خلال إستعماله وإستغلاله دون التصرف فيه خلال الفترة المتعاقد عليها، بينما صاحب الإمتياز في عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي

1 غسان عبيد محمد المعموري، عقد الإستثمار الأجنبي للعقار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى بيروت، لبنان، 2015، ص 54.

يحق له تملك المنشآت دون الوعاء العقاري بعقد موثق بعد إتمام مشروع الإستثمار، وهو ما نصت عليه المادة 13 من الأمر 104/08.

إذن ما يمكن أن نستنتجه من هذه المقارنة بين النظام القانوني لعقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي والنظم القانونية الأخرى سواء في القانون الخاص أو القانون العام، إذ أن له مواطن يلتقي فيها ببعض الأحكام القانونية التي تنظم عقود القانون الخاص والتي تكون فيها الجهة مانحة الإمتياز وصاحب الإمتياز على قدم المساواة، كما له مواطن يلتقي فيها ببعض الأحكام القانونية التي تنظم عقود القانون العام خاصة من الناحية الشكلية والصبغة الإدارية التي يكتسي بها، وأحد أطرافه من أشخاص القانون العام، كما ينطوي العقد على دفتر شروط يتضمن بنود تتفرد الإدارة مانحة الإمتياز بوضعها ويدعن لها صاحب الإمتياز، بالإضافة إلى مواطن إختلاف كثيرة بين عقد الإمتياز والنظم القانونية الأخرى سواء في القانون الخاص أو القانون العام، كل هذا يجعل من عقد الإمتياز نظام قانوني ذو طبيعة خاصة ومتميزة.

لكن مادام أن الإمتياز عبارة عن عقد فإن له أركان وجود وشروط صحة يقوم عليها، كما هو الحال بالنسبة للعقد في نظريته العامة، وهذا ما سنتناوله بإسهاب في النقطة الموالية من هذه الدراسة.

المبحث الثاني:

أركان عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي

عرف الإمتياز و كما سبق ذكره ، وفق ما جاء في تمهيد نموذج دفتر الشروط المطبقة على منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية تطبيقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 152/09

1 والتي جاء فيها: "عند إتمام مشروع الإستثمار، تكرر إجباريا ملكية البناءات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح إمتيازها وجوبا بمبادرة من هذا الأخير وبعقد موثق".

المؤرخ في 2009/05/02 السالف الذكر، بأنه الإتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد إنجاز مشروع إستثماري. إذن نستنتج من هذا التعريف للإمتياز بأنه عقد لورود عبارة "إتفاق" ضمن التعريف المدرج في تمهيد نموذج دفتر الشروط وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر، ذلك أن المشرع الجزائري قد عرف العقد وفق أحكام القانون المدني من خلال نص المادة 54 منه، والتي نستخلص منها أن العقد إتفاق إرادي بين شخصين على الأقل، والذي ينتج عنه حقوق وإلتزامات¹.

كما نصت المادة 10 من الأمر 04/08 السالف الذكر على أنه: " يكرس الإمتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري....."، فعقد الإمتياز إعتبره المشرع عقداً إدارياً بالرغم من طبيعته القانونية المتميزة والمختلطة والتي تحتوي في شق منها مظاهر القانون العام وفي شق آخر مظاهر القانون الخاص² كما أسلفنا الذكر.

والعقد الإداري شأنه شأن سائر العقود بوجه عام رغم تميزه عنها، لا بد أن تتوفر أركانه وهي ذات أركان العقد المدني من رضا، محل وسبب³، وهي بمثابة أركان تعاقدية موضوعية (المطلب الأول)، بالإضافة إلى أركان شكلية كركن الرسمية في عقد الإمتياز ودفتر الأعباء الذي يعد الركيزة والدعامة الأساسية التي ينطوي عقد الإمتياز تحت لوائها (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

الأركان الموضوعية لعقد الإمتياز

¹« Selon une définition classique, le contrat est un accord de volontés conclu entre deux personnes au moins d'où résultent des droits et obligations ». Laurent Richer, **Droit des contrats Administratifs**, L.G.D.J, extenso éditions, 8^e édition 2012, page 17.

² (Dans certains cas, le législateur intervient pour imprimer le caractère administratif à certains contrats, donc ici, même s'il appelés, pour cette raison des contrats « par détermination de la loi ») Mohamed Anwar, **L'action administrative**, Article publié dans les publications de la Revue Marocaine d'administration locale et de développement, collection « Manuels et travaux universitaires » ; 1ere édition 2012, page 52,53.

³ محمد الأعرج، مقال بعنوان "النشاط الإداري"، مرجع سابق، ص 81.

إن الأركان الموضوعية لعقد الإمتياز هي ذاتها في العقد في نظريته العامة من رضا، محل وسبب

الفرع الأول: التراضي

يكرس الإمتياز بعقد إداري¹، والمبدأ في العقد الإداري كما هو الأمر في كل عقد أنه يقوم على توافق إرادتين² قصد إنشاء آثار قانونية، فركنه إذن هو الرضا، وهذا الأثر القانوني المتولد عن العقد إنما ينشأ في ذمة كل من طرفيه لأن إرادة كل منهما قد إتجهت إلى قبول هذا الأثر، وبذلك فإن الأثر القانوني ينشأ مباشرة من الفعلية الإرادية لأطراف العقد³، وذلك يقود إلى نتيجة هامة مقتضاها أن العقد الإداري يستمد قوته الملزمة من حيث الأصل من الإرادة الحرة لطرفيه دون حاجة إلى الإستناد على سلطة القانون، فالإرادة هي الأساس لهذه القوة، والعقد الإداري ككل عقد ينشئ الحقوق والإلتزامات شأنه في ذلك شأن القانون، وقد أقر الفقه والقضاء في فرنسا ومصر هذه القاعدة، ففي فرنسا يجمع الفقه على أن العقد الإداري شريعة المتعاقدين، بالإستناد إلى أن العقد الإداري شأنه شأن أي عقد ليس إلا إتفاق إرادتين أو أكثر في سبيل توليد مراكز قانونية فردية، بمعنى أن الإدارة وإرادة متعاقديها إنما تهدفان إلى إنشاء حقوق والإلتزامات في ذمة كل منهما، فتكون الحقوق والإلتزامات التي يتضمنها أي عقد إداري من حيث الأصل والمبدأ من صنع إرادات أطراف العقد⁴، وتجدر الإشارة إلى أن هذا الإجماع التام للفقه الفرنسي إنما يجد أصله ومستنده في موقف مجلس الدولة الفرنسي

¹أنظر الملحق رقم (01): إجراء إشهار عقاري لعقد إداري يتضمن منح إمتياز ملك وكالة التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية قسنطينة.

² « Le contrat administratif est formé, comme tout contrat par l'échange des consentements... » L'aurant Richer, op- cit., page 143

³ سيد أحمد محمد جاد الله، سلطة القاضي إزاء العقد الإداري (دراسة مقارنة)، رسالة للحصول على درجة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، 2007، ص 17.

⁴ سيد أحمد محمد جاد الله، مرجع سابق، ص 17.

الذي قرر منذ سنة 1923 (أن العقد الإداري كما العقود المدنية تقوم أساساً على قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، ولا يمكن لأطراف العقد أن يعدلوه أو يفسخوه إلا بإرادتهم المشتركة)¹.

أما بالنسبة لموقف الفقه المصري، يرى الدكتور سليمان الطماوي² أن العقد الإداري هو شريعة المتعاقدين من حيث المبدأ، لأن العقد الإداري كما العقد في القانون الخاص إنما هو توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني، سواء أكان هذا الأثر هو إنشاء الإلتزام أم نقله أم تعديله أم إنهائه، وأنه بمجرد إبرام العقد يعد هذا العقد قانون الطرفين ولهذا السبب بالذات لا يمكن المساس بالرابطة العقدية القائمة عن طريق إجراء عام، ومن ثم إذا عدل القانون الأوضاع التي تعاقدت الإدارة في ظلها، فإن هذه التعديلات الجديدة لا تسري على عقود الإدارة القديمة.

وقد حذا الفقه الجزائري حذو كل من الموقف الفرنسي والمصري إزاء ضرورة توفر ركن التراضي في العقد الإداري، إذ ذهب الأستاذ عمار عوابدي للقول (... إذا كانت العقود الإدارية تشبه قطعا العقود المدنية والتجارية، في هذه العناصر الأساسية والجوهرية للعقود، حيث تشبه العقود الإدارية العقود المدنية في مسألة ضرورة قيام أركان العقد وضرورة تحقيق شروط صحته وسلامته³.

أولاً: مظاهر وجود التراضي في عقد إمتياز العقار الصناعي

تبدأ أولى صور التحقق من وجود الرضا في طريقة إختيار كل طرف من أطراف العقد للآخر، وذلك يتم عن طريق الإيجاب والقبول⁴.

¹ C.E. 14/12/1923, Société des grands moulins de corbeil, Rec page : 822

نقلا عن: سيد أحمد محمد جاد الله، مرجع سابق، هامش رقم 39، ص 18.

² سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، دار الفكر الجامعي الطبعة الخامسة، عين شمس، مصر، سنة 1991، ص 40.

³ عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني: النشاط الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية طبعة 2000، الجزائر، ص 186.

⁴ أحمد سلامة بدر، مرجع سابق، ص 52.

ويتميز الإيجاب بصدوره عن الإدارة التي تحكمها قواعد خاصة في إختيار المتعاقد معها، وهي لا تتمتع بحرية في ذلك حيث تلتزم بإتباع أساليب محددة للتعاقد، ومن تم يتحدد مدى الرضا وفقا للأسلوب الذي تنتهجه الإدارة في إختيار المتعاقد معها والذي يحدده القانون فيما يخص منح الإمتياز بالنسبة للعقار الصناعي خصوصا والعقار الموجه للإستثمار عموما، و يكون على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي في ظل القانون الساري المفعول إذ أن المشرع الجزائري وبموجب نص المادة 03 المعدلة في فقرتها الأولى بموجب المادة 15 من القانون 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 والتي جاء فيها: "يمنح الإمتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة..." وهذا جاء خلافا للتشريع السابق الذي نص على طريقتين في منح الإمتياز في إطار الإستثمار وهما المزداد العلني والتراضي كما نصت عليه المادة 03 من الأمر 04/08 المعدل و المتمم على أنه: "يمنح الإمتياز على أساس دفترأعباء، عن طريق المزداد العلني المفتوح أو المقيد، أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ..."

وتجدر الإشارة أننا سوف نتطرق إلى التراضي كطريق لمنح الإمتياز بالكثير من التفصيل في المبحث الأول من الباب الثاني.

إذن فمظاهر الرضا في عقد إمتياز العقار الصناعي يكمن في الإتفاق المبرم بين المتعاقدين على بنود العقد والتوقيع عليه بعد الإطلاع على دفتر الشروط من قبل صاحب الإمتياز (المستثمر) ، فإذا لم يوقع عليه يعني ذلك أنه لا يمكن إبرام العقد.

ولسلامة الرضا في العقود الإدارية لا بد من توافر أمرين، الأول: إبرام العقد الإداري من مختص ويحدد القانون الإداري إختصاص كل موظف وبيان المهام المسندة إليه وكيفية ممارستها¹ وبما أن إبرام العقود الإدارية يرتبط بنشاط الإدارة بل هو أكثر الوسائل لتحقيق أهدافها، لذلك فإن المشرع يحدد الموظف المختص بإبرام العقد حيث يمارس هذا الأخير تلك المهمة بنفسه دون أن يفوض غيره في ذلك إلا وفقاً للحدود التي رسمها المشرع²، كما هو

¹ أحمد سلامة بدر، مرجع سابق، ص 52.

² سليمان محمد الطماوي، مرجع سابق، ص 372

الحال بالنسبة للمدير الولائي لأملاك الدولة المفوض من قبل وزير المالية الممثل للدولة لإعداد عقد الإمتياز ولعب دور المتعاقد بإسم الدولة و لحسابها وتحت إشرافها¹، و ذلك عملا بنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 بموجب دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية إذ جاء فيها: "يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الإمتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة لولاية.....، بموجب قرار تفويض وزير المالية بتاريخ...". فالدولة تعبر عن إرادتها بواسطة ممثليها بإعتبارها شخص إعتباري وهو وزير المالية الذي منح تفويض الإختصاص إلى المدير الولائي لإدارة أملاك الدولة، ويرتب الفقه على مخالفة قواعد الإختصاص في إبرام العقد الإداري بطلان العقد²، كذلك الخطأ والنقص في الوثائق اللازمة لإبرام العقد يبطله بشكل مطلق.

أما الأمر الثاني هو ضرورة توافر أهلية رجل الإدارة المتعاقد بإسم الإدارة و هذا أمر مفروض، إذ أنه متوافر بالنسبة لرجال الإدارة جميعاً.

ويجمع الفقه على وجود شرط ثالث لسلامة الرضا يتمثل في خلوه من العيوب، إذ أن صحة الإرادة المطبقة في العقود المدنية نجدها في العقود الإدارية³، فلا بد أن تكون الإرادة سليمة وصحيحة من الناحية القانونية حتى تنتج أثرها القانوني، وصحة الإرادة يعني خلوها من عيوب الرضا المعروفة في القواعد العامة كالغلط، التدليس والإكراه⁴، والتي تجعل العقد قابل للإبطال من الناحية القانونية.

فبالنسبة للغلط مثلاً نجد أن مجلس الدولة الفرنسي قد طبق القواعد المدنية المقررة في هذا الصدد، فإذا أخطأت الإدارة في شخص المتعاقد ذاته أو في صفة من صفاته يؤدي ذلك إلى إبطال العقد، إذا كانت تلك الذات أو الصفة هي السبب الرئيسي في التعاقد، على أن

¹ مراد بلكعبيات، مقال بعنوان (دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الإستثمار الجزائري)، مرجع سابق، ص 232.

² أحمد سلامة بدر، مرجع سابق، ص 53.

³ أحمد سلامة بدر، مرجع سابق، ص 57.

⁴ راجع المواد من 81 إلى 99 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

تقدير ما إذا كانت شخصية المتعاقد أو صفة من صفاته هي التي دفعت إلى التعاقد فإن ذلك هي مسألة واقعية ينظر فيها إلى ظروف الدعوى وما يستخلص من نية المتعاقدين¹.

وإذا كان الغلط في القانون يعد مبرراً لإبطال العقد المدني، فإن هذا النوع من الغلط نادر الحدوث في مجال العقود الإدارية، ومن ثم فإن الفقه يذهب إلى عدم جواز طلب الإدارة إبطال العقد للغلط في القانون ويرجع السبب في ذلك إلى أن الإجراءات التي يمر بها العقد الإداري كفيلة بعدم وقوع الإدارة في غلط القانون، وإن حدث ذلك فعليها وحدها تبعة تقصيرها، ومن ثم يقتصر الحق في طلب إبطال العقد لغلط في القانون للمتعاقد مع الإدارة، إذ أنه الشخص الذي يمكن وقوعه في هذا الغلط.

أما التدليس² في العقود الإدارية وهو استعمال المتعاقد مع الإدارة سبل إحتيالية لتضليلها و دفعها إلى التعاقد، فإنه من جانب الإدارة أمر مستبعد حيث يفترض أن الموظفين القائمين بالتعاقد يتحلون بالنزاهة ويعملون لتحقيق المصلحة العامة، كذلك الحال بالنسبة لحالات الإكراه³ في العقود الإدارية فهي نادرة فعلاً، علماً بأن خصائص الإكراه خصائص ليست محددة سلفاً ولا واضحة في كل حالة على حدى، لهذا يصعب قياس الإكراه في العقود الإدارية عكس الإكراه في العقود المدنية.

إذن فإذا كان التراضي ركناً أساسياً لقيام أي عقد إداري عامة وعقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي خاصة، وتخلفه يؤدي إلى بطلان العقد، فإنه ثمة شروط قانونية أخرى لا

¹ أحمد سلامة بدر، مرجع سابق، ص 59.

و راجع كذلك: سليمان محمد الطماوي، مرجع سابق، ص 390.

² نصت المادة 86 من القانون المدني الجزائري على أنه: "يجوز إبطال العقد للتدليس، إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين أو النائب عنه من الجسامة بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد. و يعتبر تدليسا السكوت عمداً عن واقعة أو ملابسة إذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملابسة."

³ نصت على الإكراه المادة 88 من القانون المدني الجزائري بقولها: "يجوز إبطال العقد للإكراه إذا تعاقد شخص تحت سلطان رهبة بينة بعثها المتعاقد الآخر في نفسه دون حق، و تعتبر الرهبة قائمة على بينة، إذا كانت ظروف الحال تصور للطرف الذي يدعيها أن خطراً جسيماً محققاً يهدده هو، أو أحد أقاربه، في النفس أو الجسم، أو الشرف أو المال. و يراعى في تقدير الإكراه جنس من وقع عليه هذا الإكراه و سنه، و حالته الإجتماعية و الصحية، و جميع الظروف الأخرى التي من شأنها أن تؤثر في جسامة الإكراه."

بد من توفرها سواء بالنسبة لصاحب الإمتياز أو المستثمر، أو بالنسبة للإدارة مانحة الإمتياز كأطراف قانونية لهذا العقد.

ثانياً: الشروط المتعلقة بالأطراف لإبرام عقد الإمتياز

إن أطراف عقد الإمتياز هما الإدارة مانحة الإمتياز من جهة، وصاحب الإمتياز أو المستثمر من جهة أخرى.

1- الشروط القانونية المتعلقة بالإدارة مانحة الإمتياز:

ففيما يخص الإدارة مانحة الإمتياز لم يضع المشرع شروط قانونية معينة لهذا الطرف في العلاقة التعاقدية وإكتفى في المادة 10 من الأمر 04/08 السابق الذكر والمادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الإمتياز بالتراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09 بذكر الجهة الإدارية المؤهلة قانوناً بإعداد عقد الإمتياز وهي إدارة أملاك الدولة بموجب قرار تفويض من وزير المالية حسب الحالة:

- المكلف بالقطاع في حالة الأملاك العقارية المملوكة للدولة.
- الوالي في حالة الأملاك العقارية المملوكة للولاية.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الأملاك العقارية المملوكة من طرف البلدية.
- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIRFF) في حالة الأملاك التابعة للحافظة العقارية، حيث نصت على ذلك المادة 10 من المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي¹، المعدل والمتمم إذ جاء فيها: " الوكالة مؤهلة للقيام بكل الأعمال التي من شأنها أن تحفز تطورها، لا سيما: إبرام كل العقود والاتفاقيات المتصلة بنشاطها".

2- الشروط القانونية المتعلقة بصاحب الإمتياز:

¹ المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي الج الر العدد27، المؤرخة في 2007/04/25، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 126/12 المؤرخ في 2012/03/19 الج لر العدد17 المؤرخة في 2012/03/25.

نصت المادة 3 من الأمر 04/08 السالف الذكر المعدلة بموجب المادة 15 من القانون 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 يتضمن قانون المالية التكميلي سنة 2011¹ على أنه: "يمنح الإمتياز على أساس دفتر شروط بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص....".

فقد إشتترت المادة 3 من الأمر 04/08 المعدلة على أن يكون الشخص المادي أو المعنوي المعني بمنح الإمتياز خاضع للقانون الخاص دون إشتراط جنسية المعني مما يفتح المجال للمستثمرين الأجانب للحصول على الوعاء العقاري العمومي لإقامة مشاريعهم الإستثمارية بصيغة الإمتياز غير القابل للتنازل، فحسب تقديرنا أن إشتراك المستثمر الأجنبي في الحصول على عقار ذو أهمية إقتصادية كبرى، يعد سبباً من الأسباب التي جعلت المشرع الجزائري يتخلى على إمكانية استجماع عناصر الملكية من قبل المستثمر بعد إنهاء مشروعه الإستثماري.

وتجدر الإشارة إلى أنه ثمة شروط أخرى نصت عليها الأحكام القانونية المتعلقة بدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية وهو الإجراء الملغى بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، حيث أشتترت في المشارك في المزاد العلني أن يكون من الأشخاص الذين يثبتون موطناً أكيداً ويكون ميسوراً مالياً متمتعاً بحقوقه المدنية حسب أحكام المادة 4 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09 السابق الذكر، كذلك الأحكام القانونية المتعلقة بدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، والتي أشتترت فيها بموجب المادة 15 على

¹ القانون 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الج 40 العدد 40 المؤرخة في 2011/07/20.

المستفيد من الإمتياز أن يقدم مخطط تمويل للعملية المذكورة في دفتر الشروط، ويجب أن يوضح مخطط التمويل هذا ما يلي:

- التكلفة المالية التقديرية للمشروع، الذي يقتضي وصف دقيق من قبل صاحب الإمتياز.

- مبلغ القسط الشخصي (لرأس المال الخاص للمستفيد من الإمتياز).

- مبلغ الإعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها.

فبالإضافة إلى ركن التراضي في عقد الإمتياز، فإنه ثمة ركنين موضوعيين آخرين هما ركن المحل والسبب واللذين لا يقلان أهمية عن ركن التراضي، حيث يؤدي تخلفهما إلى البطلان المطلق للعقد.

الفرع الثاني:

المحل والسبب

لا يكفي توافر ركن الرضا لوجود العقد الإداري وإنما يتعين توافر ركنين آخرين لوجوده، وهما ركن المحل والسبب، شأنه في ذلك شأن العقد المدني. فالمحل في المصطلح القانوني هو الشيء المراد التعاقد حوله، ويعبر عليه باللغة الفرنسية بكلمة (L'objet) وهو العملية القانونية التي تراضى الطرفان على تحقيقها¹، ويشترط في ركن المحل في العقد الإداري ذات الشروط القانونية المنصوص عليها في القانون المدني في أن يكون موجوداً، وأن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين كما يشترط أن يكون قابلاً للتعامل فيه، أي أن يكون مشروعاً. وسوف نفصل في هذه الشروط بإيجاز من خلال بحثنا هذا.

• شرط الإمكان (الوجود):

يشترط في محل العقد أن يكون موجوداً أو من الممكن وجوده، ومن ثم فإذا كان محل العقد مستحيلًا كان العقد باطلاً²، وكذلك إذا كان محل العقد منعدمًا فيكون العقد باطلاً أيضاً لإنعدام محله، ومحل العقد هو أظهر أركان العقود بصفة عامة والعقود الإدارية بصفة خاصة³، وعلى ذلك فلا ينعقد العقد ولا ينشأ الإلتزام إلا إذا كان محله ممكناً إن لم يكن موجوداً إذ لا إلتزام بمستحيل، على أن الإستحالة التي تؤدي إلى بطلان العقد هي الإستحالة المطلقة سواء كانت طبيعية أو قانونية وقت التعهد بالإلتزام، والإستحالة المطلقة هي التي تقوم في مواجهة الجميع، أما الإستحالة اللاحقة على العقد حتى وإن كانت مطلقة فإنها لا تكون سبباً لبطلان العقد، وإن كانت سبباً لفسخ العقد⁴.

¹ سيد أحمد محمد جاد الله، مرجع سابق، ص 109.

² أحمد سلامة بدر، مرجع سابق، ص 54.

³ سيد أحمد محمد جاد الله، مرجع سابق، ص 109.

⁴ المرجع السابق، ص 109.

*** شرط تعيين المحل أو قابليته للتعيين:**

يجب أن يكون محل العقد معيناً أو قابلاً للتعيين حسب أحكام المادة 94 من القانون المدني الجزائري⁵، وتختلف طريقة تعيين المحل باختلاف ما إذا كان قيمياً أو مثلياً، فإن كان قيمياً فإن تعيين المحل يكون بذاته، وإن كان مثلياً فيكتفي بتعيين جنسه ونوعه و مقداره⁶ ولا يلزم أن يكون معيناً بذاته، فإن لم يكن الشيء معيناً وجب أن يكون على الأقل قابلاً للتعيين.

• شرط مشروعية المحل:

نصت المادة 93 من القانون المدني الجزائري على أنه: " إذا كان محل الإلتزام مستحيلاً في ذاته أو مخالفاً للنظام العام والآداب العامة كان باطلاً بطلاناً مطلقاً" إذ يشترط في محل العقد فوق أن يكون ممكناً ومعيناً أن يكون أيضاً مشروعاً، ويعد شرط مشروعية المحل أهم الشروط الواجب توفرها في المحل إذ تكمن فيه معظم حالات البطلان المطلق التي ترجع إلى عيب المحل، ومفاد هذا الشرط هو أنه يجب أن يكون محل العقد قابلاً للتعامل فيه ويكون كذلك في حالات ثلاث:

- أن تكون طبيعة الشيء تآبى أن يكون محلاً للإلتزام لكونه عاماً كالماء أو الهواء وهذه مشتركة فلا تدخل في مجال التعامل.
- أن يكون الغرض الذي خصص من أجله يآبى أن يكون محلاً للإلتزام كالمال العام فهو يخرج عن دائرة التصرفات القانونية الناقلة للملكية نظراً للغرض الذي خصص له و هو المنفعة العامة.
- أن يكون التعامل في الشيء غير مشروع إما لأن القانون يوجب ذلك وإما لأن التعامل فيه مخالف للنظام العام والآداب العامة.

وتجدر الإشارة إلى أن محل عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي له وجهان، فيتمثل المحل بالنسبة للدولة في كونها صاحبة الملك العقاري الصناعي كما جاء في أحكام المادة 13 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الإمتياز بالتراضي المرفق بالمرسوم التنفيذي

⁵ تقابلها المادة 1108 و 1129 من القانون المدني الفرنسي، والمادة 133 و 134 من القانون المدني المصري.

⁶ أحمد سلامة بدر، مرجع سابق، ص56.

152/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية إذ جاء فيها "القطعة الأرضية ملك للدولة بموجب...." أما المحل بالنسبة لصاحب الإمتياز يتمثل في إنجاز مشروع إستثماري صناعي بوسائل مادية ومعنوية وبشرية وتكنولوجية.

فبالإضافة إلى الشروط القانونية التي يخضع لها المحل في العقد الإداري، فإنه ثمة شروط قانونية خاصة من الواجب توفرها في العقار محل عقد الإمتياز.

أولاً: الشروط المتعلقة بالعقار الصناعي محل الإمتياز:

وسع المشرع نطاق العقارات الموجهة للإستثمار المعنية بنظام الإمتياز لكل الأملاك العقارية الوطنية الخاصة ما عدا⁷:

- الأراضي الفلاحية

ونفتح قوس في هذا الصدد أن الواقع كشف بلوغ الزحف على الأراضي الفلاحية الخصبة مستويات مخيفة، حيث يبرز في منشور وزاري رقم 558 وقعه وزير الفلاحة السابق عبد الوهاب نوري، يكشف فيه عن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية عبر الولايات والموجهة لأغراض التعمير والتصنيع وعن إستهلاك مفرط وغير مسبوق للأراضي الفلاحية، وبلغ بوزير الفلاحة السابق إلى درجة أن أعطى مصالحه في الولايات حسب المنشور الوزاري حق اللجوء إلى المتابعات القضائية ضد المخالفين، هذا إنطلاقاً من محدودية المساحة الصالحة للفلاحة المتوفرة، التي لا تمثل سوى 3.5% من المساحة الإجمالية للبلاد، ولا تشكل المساحة المسقية سوى 1/8، و هذه الوضعية غير المسبوقة في تحويل الطابع الفلاحي للأراضي بسبب خرق قوانين تنظيمات الجمهورية، وذلك باللجوء للحلول السهلة في إقتطاع الأراضي الفلاحية⁸، بإعتراف كذلك مذكرة صادرة من مديرية الأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية رقم 2037 المؤرخة في 2005/04/18 المتعلقة بالتنازل و/أو منح حق الإمتياز للأراضي

⁷ المادة 02 من الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 السالف الذكر. - وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديرية تميم الأملاك التابعة للدولة، مذكرة رقم 07855 المؤرخة في 2009/06/29، ص142.

⁸ خالد بوديبة، مقال صحفي نشر بتاريخ 2015/11/13 الساعة 23:45، الخبر أون لاين. الموقع الإلكتروني: www.elkhabar.com

التابعة للأموال الخاصة للدولة، أن بعض مديري أملاك الدولة لم يعترضوا على إستعمال الأراضي الفلاحية لأغراض إنجاز مشاريع إستثمارية متجاهلين التشريع ساري المفعول⁹.

-القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.

-القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات وإستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.

-القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانات الدولة.

-القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.

كما حدد المشرع الجزائري الشروط القانونية التي يجب توفرها في الأراضي محل عقد الإمتياز على سبيل الحصر ضمن أحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر إذ جاء فيها: "يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق إمتياز في إطار هذا المرسوم:

- تابعة للأموال الخاصة للدولة.

- غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها...".

إذن من خلال تحليلنا لنص هذه المادة سوف نتعرض لهذه الشروط القانونية تبعاً في

النقاط التالية:

⁹- سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، مرجع سابق ، ص254

1- أن يكون العقار محل عقد الإمتياز تابعاً للأملاك العقارية الوطنية الخاصة:

يصنف قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمتمم الأملاك العقارية إلى ثلاث أصناف قانونية وهي الأملاك الوطنية، الأملاك الخاصة أي الأملاك التابعة للخواص وهم الأفراد والأملاك الوقفية¹⁰، وحتى وإن كانت دراستنا تقتصر على العقار الصناعي العمومي إلا أننا لا يمكن إغفال العقار الصناعي التابع للخواص والذي يدخل في نطاق الأملاك الخاصة التي نصت عليها المادة 52 من تعديل دستور 1996¹¹ والتي تخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/03/26 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم والتي تعطي لصاحبها الحق في التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية العقارية، كما نصت على ذلك المادة 674 من القانون المدني والتي جاء فيها:

"الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل إستعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة"، وجاء مثل هذا التعريف في المادة 27 من قانون التوجيه العقاري، إلا أن إعتراف المشرع الجزائري بحق الملكية العقارية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري لا يعني بأي حال من الأحوال إضفاء على هذا الحق الصفة المطلقة، مسائراً في ذلك الإتجاهات الجديدة التي تعتبر الملكية الخاصة حقاً مصوناً، فالمالك له أن يمارس سلطاته التي خولها له القانون لكن في حدود هذا الأخير¹²، وتجدر الإشارة في هذا المقام أن التقارير الوزارية¹³ قد أشارت إلى أن عشرات الهكتارات الموجهة للإستثمار الصناعي التي إمتلكها بعض الخواص بأسعار منخفضة خاصة في بعض المناطق الصناعية ومناطق النشاطات تعرضت

¹⁰ و هذا الصنف القانوني لا يدخل العقار الصناعي في نطاقه، بإعتبار أن الأملاك الوقفية هي التي حبسها مالكاها لأغراض خيرية أو ذات منفعة عامة، و هذا النوع من الأملاك يخضع للقانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم.

¹¹ المتضمن تعديل دستور 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 438/96 المؤرخ في 1996/12/07، الحج الر العدد 76 المؤرخة في 1996/12/08.

¹² حنان سميحة خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 33.

¹³ République Algérienne démocratique et populaire, Ministère de la participation et promotion de l'investissement note n° 533, page23.

نقلا عن حنان سميحة خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 33 و 34.

للمضاربة في السوق العقاري أي حولت عن نشاطها الحقيقي في غياب مصالح الرقابة، مخالفين النصوص القانونية والتنظيمية ودفاتر الشروط المرافقة لها.

أما الأملاك الوطنية فتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية، كما نصت عليه المادة 18 من تعديل دستور 1996، إذ تجسدت فكرة ازدواجية الأملاك من خلال دستور 1989 الذي تدرج أحكامه فيما تعلق بالأملاك الوطنية في سياق النصوص المتعلقة بالإصلاحات الاقتصادية والتي تؤكد على مبدأ الفصل بين نشاط الدولة بإعتبارها القوة العمومية وبين نشاطها التملكي المحض بإعتبارها مالكة الأملاك¹⁴، وكذلك أحكام المادة 24 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم المتضمن التوجيه العقاري، وكذا المادة 02 من القانون 30/90 المؤرخ في الفاتح من ديسمبر 1990 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

وكما جاء في أحكام المادة 06 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر أن الأوعية العقارية محل عقد الإمتياز يشترط أن تكون تابعة للأملاك الوطنية الخاصة بما فيها العقار الصناعي، ويمكن تعريف الأملاك الوطنية الخاصة بأنها مجموعة من الأملاك العقارية والمنقولة غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية، ونستنتج هذا التعريف من المادة 03 الفقرة الأخيرة من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بحيث تنص على ما يلي: ".... أما الاملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية الأخرى والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة".

يفهم من مضمون هذه المادة أن كل الأملاك الوطنية التي لم تصنف قانوناً ضمن الأملاك العمومية وتؤدي وظيفة إمتلاكية¹⁵ ومالية تعتبر أملاك وطنية خاصة، ويقصد بوظيفة إمتلاكية ومالية ما يقوم به المالك من تصرفات قانونية في ملكه مثله مثل الشخص الطبيعي وما ينتج عن ذلك من حقوق وكذلك من منفعة مالية للإدارة، ومنه نستطيع القول أن المشرع الجزائري في سياق التعريف المذكور للأملاك الوطنية الخاصة إعتد شيء من

¹⁴ عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 04.

¹⁵ Philippe Gofrin, Michel Degoffe, **Droit administratif des biens** domaine, travaux, expropriation, 10eme edition, sirey 2012, page 07.

التعقيد ولم يكتفي بالتعريف السلبي فقط بل ذهب إلى حد وضع معايير التفرقة بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة والمستوحاة من النظرية التقليدية للأملاك الوطنية.

أما عن التعاريف الفقهية للأموال الوطنية الخاصة فقد عرفها الأستاذ السنهوري على أنها الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ولا تخصص للنفع العام، وللدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الحق في إستغلال أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع عامة لأحكام القانون الخاص¹⁶ وبالتالي إن جزء هام من حافطة العقار الصناعي تمتلكها الدولة وجماعاتها المحلية، ضمن ما يسمى الأملاك العقارية الوطنية الخاصة وهو موضوع دراستنا القانونية، أما الجزء المتبقي فيدخل ضمن حافطة المتعاملين الإقتصاديين الخواص.

2- غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة

للدولة:

ومقتضى هذا الشرط أن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والمخصصة لمصالح عمومية أو مؤسسات عمومية ذات طابع إداري لا يمكن أن تكون محل عقد إمتياز لإنجاز مشاريع إستثمارية عليها إلا بعد إلغاء التخصيص، ويعرف التخصيص بأنه قرار يوضع بموجبه عقار تابع للأملاك الوطنية الخاصة تحت تصرف مصلحة عمومية قصد تمكينها من أداء مهمتها، فيبين هذا القرار المصلحة أو المصالح والهيئات التي تحصل على المال وأوجه إستعماله كما يمكن أن تكون الأملاك التي تحوزها الدولة محل التخصيص¹⁷ لفائدة المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري (EPIC) ومراكز البحث والتنمية

¹⁶ عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص154.

¹⁷ تجدر الإشارة في هذا المقام إلى أن التخصيص المنصوص عليه في قانون الأملاك الوطنية يختلف عن التخصيص المنصوص عليه في المادة 688 من القانون المدني و التي نصت على أنه "تعتبر أموال الدولة العقارات و المنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري"، فهذا التخصيص المذكور في هذه المادة هو تخصيص عام غايته دمج المال ضمن عناصر الأموال العامة إما بوضعه للإستعمال الجماهيري العام أو للإستعمال الخاص، أما التخصيص المذكور في قانون الأملاك الوطنية هو وضع مال خاص للدولة أو لأحد الأشخاص العامة المحلية تحت تصرف أحد الإدارات لأداء المهام المنوطة بها، عن عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 193.

والهيئات الإدارية المستقلة بعنوان التجهيز (A titre de dotation) وفقاً للقواعد والإجراءات القانونية المقررة كما نصت عليه المادة 4/82 من قانون الأملاك الوطنية.

ويمكن أن يكون التخصيص نهائياً أو مؤقتاً، ويكون مؤقتاً عندما يتعلق الأمر بعقار مخصص ثم أصبح غير ذي فائدة للمصلحة المستفيدة، ولا يمكن أن يتجاوز التخصيص المؤقت في أي حال من الأحوال مدة أقصاها خمس سنوات ابتداء من تاريخ معينته، ويصبح التخصيص نهائياً بعد إنقضاء مدة خمس سنوات إذا تبين أن فائدته قائمة، وفي حالة العكس يعاد العقار للأملاك الأصلية التي كان تابعا لها قبل تخصيصه، ويلغى التخصيص الذي يقصد به إنهاء الوضع تحت التصرف لملك عقاري تابع للأملاك الخاصة إذا لم يعد مفيداً لسير المصلحة العمومية أو المؤسسة العمومية المخصصة لها، أو إذا بقي غير مستعمل طيلة مدة ثلاث سنوات على الأقل، ويتم إلغاء التخصيص بنفس الإجراءات والكيفيات التي يتم بها التخصيص، إذ نصت المادة 83 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم على أنه: "إلغاء التخصيص هو عقد يثبت أن ملكاً تابعا للأملاك الوطنية الخاصة أصبح لا يفيد نهائياً عمل الوزارة أو المؤسسة التي كان قد خصص لها ، وقد ينجم إلغاء التخصيص أيضا عن عدم استعمال الملك المخصص الذي كان قد خصص لها مدة طويلة".

وقد تبين أنه في بعض الحالات ثمة أراضي تابعة للأملاك الدولة أو جماعاتها المحلية المخصصة لمصالح عمومية أو مؤسسات عمومية ذات طابع إداري، كانت محل تنازل أو منح حق الإمتياز لإنجاز مشاريع إستثمارية قبل إلغاء التخصيص¹⁸.

فبالإضافة إلى الشروط القانونية المتعلقة بالعقار الصناعي محل عقد الإمتياز هناك ثمة شروط أخرى إدارية متعلقة بإستغلال هذا العقار الموجه للإستثمار.

¹⁸ المذكرة الصادرة عن مديريةية الأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية رقم 2037 المؤرخة في 2005/04/18 ، مجمع النصوص لسنة 2005.

ثانياً: الشروط الإدارية المتعلقة بإستغلال العقار الصناعي:

نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر على أنه: " يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق إمتياز في إطار هذا المرسوم.... واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير بإستثناء المشاريع الإستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها".

فمن خلال نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر يتضح أنه ثمة شروط أخرى لا تتعلق مباشرة بالعقار الموجه للإستثمار بل بإستغلال هذا الأخير، ومن هذه الشروط ما أدرج ضمن النص المبين أعلاه، ومنها ما يمكن إستنتاجه من خلال العلاقة المباشرة بينه وبين إستغلال العقار الصناعي من خلال إحترام قواعد حماية البيئة التي تتأثر بشكل مباشر من إستغلال العقارات الموجهة للإستثمار الصناعي، إضافة إلى شروط مالية نظمها كل من الأمر 04/08 السالف الذكر المعدل والمتمم وكذا المراسيم التنفيذية المصاحبة له.

1- أن تكون الأراضي محل الإمتياز واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير:

وذلك كما تم تحديدها بالمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير والقابلة لإحتضان بنايات طبقاً لمخططات شغل الأراضي¹⁹، فالمرشح الجزائري ومنذ صدور القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم²⁰ وكذا قبله القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، توجه نحوي نمط وإستراتيجية جديدة للرقابة من شأنها ضمان إحترام القواعد في مجال النشاط العمراني وهذا بوضع حد للإستعمال اللاعقلاني للأراضي، إذ تتشكل أدوات التهيئة والتعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخططات شغل الأراضي (POS) التي تبين التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي²¹، إذ تشمل هذه التوجهات قواعد تخصيص الأراضي سواء على مستوى البلدية الواحدة أو على مستوى مجموعة من البلديات وتبين الأراضي المبنية والأراضي المخصصة

¹⁹ وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة، مذكرة رقم 07855، مرجع سابق، ص 142.

²⁰ القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الج الرالعدد 52 المؤرخة في 1990/12/02

²¹ المادة 11 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

للبناء، وتم تحديد هذه التوجهات وفقاً لدراسة تعدها المصالح المعنية للتهيئة والتعمير باحترام المخططات الأخرى المعدة سابقاً.

كما أن مخططات التهيئة والتعمير تبين بالإستناد إلى توجهات السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة²²، وهذا من أجل خلق قانون في البنية الحضرية والنسيج العمراني، من أجل حماية الأقاليم والسكان من مختلف الأخطار، كما يهدف إلى الحفاظ على التركيبة الحضرية للعمران ودعم الأوساط الريفية وبيان كفاءات وقواعد البناء فيها، كذلك تبين هذه المخططات طرق التدخل والأدوات القانونية للوقاية من النفايات سواء في الأوساط العمرانية عن طريق التأكيد على ضرورة وضع في كل ملف خاص بالتعمير مخطط يبين طرق صرف المياه القذرة والنفايات، بالإضافة إلى تبنيها أدوات وميكانيزمات الحماية والوقاية من الأخطار الكبرى، وفقاً لمخطط الوقاية وشروط البناء فيها وإرتقاقات عدم البناء التي قد تمس بعض المناطق منها المعرضة لخطر زلزالي كبير.

إن المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية (PDAU) هو أداة للتخطيط والتسيير المجالي والحضري، تحدد فيه التوجهات الأساسية للسياسة العمرانية لضبط التوقعات المستقبلية للتعمير آخذاً بعين الإعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية²³، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، ويشمل هذا المخطط على تقرير توجيهي تحدد فيه التوجهات العامة للسياسة العمرانية بعد تقديم شرح للوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية والمناطق التي سوف يطبق فيها، يمكن أن يضم بلدية، أو مجموعة من البلديات تجمع بينهما مصالح إقتصادية وإجتماعية بإقتراح من رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المعنية وبقرار من الوالي المختص إقليمياً، كما يشمل كذلك نظام تضبط فيه القواعد المطبقة حسب كل منطقة و حسب الأولويات.

ويقسم المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي:

²² القانون 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 يتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، الج 1 الر العدد 77 المؤرخة في 2001/12/15.

²³ المادة 16 من القانون 29/90 المعدل والمتمم السالف الذكر.

- القطاعات المعمرة الحالية.
 - القطاعات المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات.
 - قطاعات التعمير المستقبلية على المدى البعيد في آفاق عشرون سنة.
 - القطاعات غير القابلة للتعمير.
- كما تحدد فيه أيضاً الإرتفاعات والبناءات الممنوعة، كثافة التعمير، المساحات ويشملها مخطط شغل الأراضي، مناطق إنجاز المنشآت الكبرى والمرافق العامة و شروط البناء في المناطق المحمية.
- أما مخطط شغل الأراضي (POS)²⁴ فإنه يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي القابلة للبناء من حيث الشكل الحضري للبنىات، الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام، المظهر الخارجي للبنىات، المساحات العمومية والخضراء، الإرتفاعات، الشوارع، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها....، في إطار إحترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- وبصفة إستثنائية يمكن منح الإمتياز على الأراضي الواقعة خارج القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير لصالح المشاريع الإستثمارية والتي حسب طبيعتها لا يمكن إنجازها داخل هذه القطاعات²⁵، دون إعطاء توضيح لهذه الطبيعة مما جعلها مصدراً لتجاوزات كثيرة، ولعل الغرض من وضع المشرع لهذا الإستثناء هو المحافظة على السكنية العامة والصحة العامة وإظهار الطابع الحضري للمدينة، بالإضافة إلى إستبعاد حدوث التلوث البيئي داخل النسيج العمراني.

²⁴ نظمته المواد من 31 إلى 38 من القانون 29/90 المعدل والمتمم، وكذا المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 18/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 189/18 المؤرخ في 15/07/2018، الج الر العدد 43 المؤرخة في 18/07/2018.

²⁵ وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، مديريةية تميمين الأملاك التابعة للدولة، مذكرة رقم 107855، مرجع سابق، ص 142.

2- إستغلال العقار الصناعي محل الإمتياز في إطار قواعد حماية البيئة:

كل نشاطات الإنسان لها أثر على البيئة بإعتبارها الوسط الذي يعيش فيه ويمارس فيها كافة نشاطاته، وقد ظهر الأثر الفعلي للإنسان على البيئة مع الثورة الصناعية، إذ أصبحت متطلباته للمواد الأولية تزداد، فبدل النجار الذي يقطع بضع أشجار في السنة، ظهر مصنع الخشب الذي يقضي على غابة في السنة بل وغابات في بعض الحالات، فظهرت بذلك المصانع الكبرى التي تستهلك كميات هائلة من الطاقة بشتى أنواعها، وتختلف نفايات تضر البيئة سواء كانت هذه النفايات كيميائية أو إشعاعية أو غازية، فثورة البيئة التي نعيشها في عصرنا هي نتيجة أضرار الثورة الصناعية التي سبقتها.

وللبينة عدة تعاريف تختلف حسب إختلاف العلم والتخصص الذي يتناولها، ف جاء في التعريف الإنجليزي أن لفظ البيئة (Environment) هي الدلالة على الظروف المحيطة والمؤثرة على النمو والتنمية، وهي المكان الذي يعيش فيه الإنسان ويحيط بالشخص ويؤثر على مشاعره وأخلاقه وأفكاره، ومنهم من عرفها بأنها جميع العوامل الحية وغير الحية التي تؤثر بالفعل على سكان الحي بطريقة غير مباشرة أو في فترة من تاريخ حياته²⁶.

وتعرف البيئة كذلك على أنها مجموعة العناصر الطبيعية والإصطناعية التي تجري فيها حياة الإنسان، فالمفهوم الإصطلاحي للبيئة يشمل عنصرين و هما:
 - البيئة الطبيعية ويقصد بها كل من الماء والفضاء والتربة ... إلخ.
 - البيئة الوضعية، وهي كل ما وضعه الإنسان في البيئة الطبيعية من بناء وتعمير ومختلف المنشآت لإشباع حاجاته الضرورية²⁷.

أما المشرع الجزائري فقد عرفها في إطار القانون 10/03 المؤرخ في 2003/07/19 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة²⁸، أن النظام البيئي هو مجموعة ديناميكية مشكلة من أصناف النباتات والحيوانات وأعضاء مميزة و بيئتها غير الحية، والتي حسب

²⁶ جميلة حميدة، النظام القانوني للضرر البيئي و آليات تعويضه، دار الخلدونية، الجزائر، 2011، ص 25.

²⁷ المرجع السابق، ص 25 و 26.

²⁸ القانون 10/03 المؤرخ في 2003/07/19 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الج الر العدد 43 المؤرخة في 2003/07/20.

تفاعلها تشكل وحدة وظيفية، وتتكون البيئة من الموارد الطبيعية اللاحوية والحيوية كالهواء والجو وباطن الأرض والنبات والحيوان، بما في ذلك التراث الوراثي وأشكال التفاعل بين هذه الموارد وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية.

ولكي نحدد طبيعة العلاقة بين استخدام العقار لأغراض التنمية الصناعية، باعتبارها السبيل المختار لإستنبات أسس التنمية الإقتصادية والإجتماعية من جهة، وتلمس تأثيراتها الإيجابية والسلبية في البيئتين الطبيعية والبشرية من جهة ثانية، ينبغي طرح السؤال التالي: إلى أي مدى يتم التوفيق بين الطبيعة النظرية لسياسة التنمية الصناعية بمرحلتها الموجهة والمتجهة نحو التحرر من تدخل الدولة بصفة عامة، وإجراءاتها التطبيقية؟

فإذا كانت الدراسات تشير إلى أن الصناعة تنتج أكثر من خمس مئة (500) نوع من المركبات الكيماوية²⁹ لها قدرة عالية على تدمير المكونات الحية وغير الحية، أي أكثر من 71% من المواد الملوثة عالمياً، وقد نصت كذلك المادة 44 من القانون 01/03 السالف الذكر على أن التلوث الجوي يحدث بإدخال بصفة مباشرة أو غير مباشرة في الجو وفي الفضاءات المغلقة مواد من طبيعتها تشكل خطراً على الصحة البشرية وتهدد الأمن العمومي، كما أنها تؤثر على التغيرات المناخية أو إفقار طبقة الأوزون، والإقتصاديون يميزون بين الدول المتقدمة والدول المتخلفة، من حيث ضعف مهارات التعامل مع الموارد، بإستخدامها على نحو أفضل وفقاً لمنظور النظام الصناعي البيئي، وتهيئة أسس الإصلاح والتقويم المنتظم من خلال التشريع البيئي الذي يكتسي أهميته من طبيعة آليات تنفيذه، إذ بقدر وضوح القواعد القانونية وآليات تنفيذها تزداد ضمانات الإلتزام بها واتساع نطاقها، وهذا ما يدل على تأخر إستجابة المنشآت المعنية التي لا تخفى أضرارها المتركمة في الزمن بوجهيها الطبيعي والإجتماعي مقابل بقاء السلطات العمومية في وضع أقرب إلى مشاهدة الأحداث وتسجيلها منه إلى غيرها³⁰، ورغم إصدارها آليات دراسة تأثير مشاريع التنمية في البيئة منذ

²⁹ ويقصد بالمركبات الكيماوية: المخلفات الصناعية الغازية والسائلة، والصلبة، والغبارية، عن مختار حديد، أثر استخدام العقار في البيئة، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه علوم في العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر 3، السنة الجامعية

2008/2009، ص 137

³⁰ مختار حديد، مرجع سابق، ص 137.

1990، قبل تكييفه في 2007 بموجب أحكام قانون البيئة الحالي، غير أن فعالية التشريع وجدواه تكمن في مدى قدرته على خلق أجهزة ومؤسسات، مهما كانت طبيعتها ومستواها التنظيمي مركزياً (وزارة البيئة) ومحلياً (مديريات البيئة) تمتلك سلطة فرض الإلتزام بالقواعد القانونية بمواصفاتها ومعاييرها ونظم العمل وضوابطه وطبيعة التكنولوجيا المقترحة، مع الحرص على تكييفها مع المتغيرات البيئية الجديدة والمتجددة في الزمن، بقدر يجعل سلوكها في الواقع أو قرارها إيجابياً، بصرف النظر عن طبيعته وهدفه، إذ لا يكون ذلك إلا بإتخاذ منهجية الضبط والتوجيه تنظيمياً واقتصادياً، في ظل سعي الوزارة المكلفة بحماية البيئة إلى تأهيل المؤسسات الصناعية وحثها، بواسطة أدوات التحكم والتأثير تحفيزاً أو ردعاً¹، فعندما تكون الانبعاثات الملوثة للجو تشكل تهديداً للأشخاص والبيئة والأملك، يتعين على المتسببين فيها اتخاذ التدابير الضرورية لإزالتها بما فيها الوحدات الصناعية التي عليها اتخاذ كل التدابير اللازمة للتقليل أو الكف عن استعمال المواد المتسببة في إفقار طبقة الأوزون²، الأوزون²، ويكون ذلك إما بتطويع التدخل البيئي للمنشآت المعنية لتقليل الهدر وتشجيع الإنتاج الأنظف بتغيير نمط إنتاجي مرتفع التلوث بنمط إنتاجي أقل تلويثاً للبيئة أو أنظف منه، أو بإستعمال تكنولوجيات صديقة للبيئة منخفضة التلوث أو عديمة من الوجهة التحفيزية، وإما بتحديد بعض الجزاءات بقدر كاف من الصرامة على الأنشطة المضرة أو الملوثة كفرض ضريبة مالية لمعاقبة المخالف لها أو الإخلال بها، بحيث يكون للسلطات المركزية أو المحلية إلزام الأفراد أو المؤسسات، على إختلاف طبيعتها وحجمها وهدفها، إستخدام وسائل تكنولوجية بمواصفات معلومة، أو إستخدام مواد أولية أو مدخلات معينة أقل تلويثاً، والإمتناع عن مدخلات أخرى لمصادر معينة من الطاقة كالكهرباء والغاز بدلاً من البترول والفحم مثلاً، أكثر تلويثاً للبيئة من الوجهة الردعية وإما بتعليق رخصة إستغلال منشأة صناعية مصنفة، بناءً على التدابير التحفظية لمصالح البيئة المكلفة بالرقابة وسحبها وإيقاف سير نشاط المنشأة المعنية إلى حين إزالة أسباب إيقافها، مثلما قامت به مديرية البيئة بولاية سكيكدة من قرار غلق بعض المنشآت الصناعية لم تطبق مقاييس التكفل بمخلفاتها

¹ المرجع السابق، ص138.

² المادة 46 من القانون 10/03 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

الصناعية خلال سنة 2008¹، وضمن المنظور المذكور، يأتي سعي وزارة البيئة إلى إتخاذ إجراءات عقد النجاعة والمطابقة البيئية مع المؤسسات الإنتاجية عامة والصناعية خاصة، فضلاً عن تخصيص جائزة وطنية للبيئة مكافأة للمؤسسات العامة أو الخاصة المتميزة بدورها في مكافحة التلوث الصناعي وترقية الإنتاج الأنظف وذلك للتوفيق بين التنمية الإقتصادية والعناية بالبيئة وصيانتها².

وتجدر الإشارة في الأخير إلى أن إستغلال العقار الصناعي في إطار القواعد القانونية لحماية البيئة شرط أساسي يتطلب إعادة وضع إستراتيجية للعقار الصناعي في ظل إستخدامه بطرق عشوائية وأساليب بدائية، وذلك بإعادة توطين المنشآت الصناعية في العقار غير الأهل بالسكان و العقار النائي لإعادة التوازن الجغرافي، من أجل إعادة التوازن السكاني بما يقلل من آثار التلوث ضرراً و خطراً.

ويبقى في الأخير التطرق إلى الركن الثالث من الأركان الموضوعية التي يقوم عليها العقد وهو ركن السبب.

ثالثاً: ركن السبب في عقد إمتياز العقار الصناعي:

إذا كان محل العقد عنصراً مادياً لا تثير طبيعته المادية أي جدل أو خلاف في الفقه فإن السبب على العكس من ذلك دار حوله مناقشات حادة و كثيرة³، إلا أنه يكاد يجمع الفقه الإداري على أن القواعد التي تحكم السبب في العقد الإداري هي ذاتها التي تحكمه في العقد المدني⁴ مع مراعاة ما يتعلق بطبيعة العلاقات الإدارية، ومن ثم يمكن تعريف السبب بأنه الغرض الذي يقصد المتعاقد الوصول إليه من وراء التعاقد، وهو بذلك يتميز عن محل العقد حيث يقصد بهذا الأخير الإجابة على التساؤل بماذا تعاقد أو بماذا الإلتزام؟ بينما

¹ قامت المصالح البيئية لولاية سكيكدة منذ سنة 2001 بتوجيه إشارات إلى أكثر من 279 منشأة صناعية بناء على تفرغ نفاياتها بكيفية عشوائية، مخالفة بذلك المقاييس البيئية المنصوص عليها في قانون حماية البيئة لسنة 2003، ولا سيما المادة 25 منه، وإيقاف نشاط 55 منشأة ملوثة للبيئة بقرار من والي الولاية إلى غاية إزالة التحفظات الموقوفة بسببها، بعد مراقبة أكثر من 563 منشأة صناعية، جريدة الشروق اليومي، العدد 2362، مقال صحفي صادر بتاريخ 2008/07/26، ص5.

² مختار حديد، مرجع سابق، ص139.

³ سيد أحمد محمد جاد الله، مرجع سابق، ص 115.

⁴ أحمد سلامة بدر، مرجع سابق، ص 56.

السبب هو الإجابة عن لماذا تعاقد ... أو لماذا الإلتزام؟؟، و هذا معناه أن السبب يعني الباعث أو الدافع إلى التعاقد بعد أن كان يقصد به أن إلتزام كل طرف هو سبب إلتزام الطرف الآخر¹.

ويشترط في سبب التعاقد أن يكون مشروع وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة وإلا كان العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً، كما نصت على ذلك المادة 97 من القانون المدني الجزائري بقولها: "إذا إلتزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للآداب كان العقد باطلاً".

ويقع عبء إثبات عدم وجود السبب أو عدم مشروعيته على المدعي، و ذلك لأن السبب في العقود الإدارية ليس شرطاً شكلياً يجب أن يتضمنه سند التعاقد و إلا كان العقد باطلاً، ومن ثم فإن العقد قد يبين سببه و قد لا يتضمن ذلك، فإذا تضمن العقد سببه وتبين أنه مشروع فعلى المدعي (إذا أراد) أن يثبت أن ذلك ليس هو السبب الحقيقي للتعاقد وأن السبب الحقيقي غير مشروع مستخدماً في ذلك كافة طرق الإثبات و إذا جاء العقد خالياً من سببه فإنه يفترض مشروعية السبب².

وإذا كانت هذه الشروط في ركن السبب³ تقتضيها طبيعة التعامل والعلاقات القانونية في إطار القانون الخاص، فإن ذات المبررات تجد مقتضاها في العقود الإدارية مضاف إليها أن مقتضيات حسن نية الإدارة في العقد هو تحقيق المصلحة العامة، و من النادر أن تتعاقد الإدارة مع شخص دون سبب أو لسبب باطل.

¹ أحمد سلامة بدر، مرجع سابق، ص 56.

² المرجع السابق، ص 57.

³ إن تأخر السبب كركن من أركان العقد كان نتيجة لتأخر ظهور مبدأ رضائية العقود، ففي القانون الروماني كان العقد لا ينعقد إلا عند إستيفائه للشكليات المقررة قانوناً ويعتبر صحيحاً حتى ولو كان السبب غير مشروع أو كانت إرادة أحد المتعاقدين معيبة، فالشكل وحده هو الذي يوجد العقد أي أن السبب في العقود الشكلية لم يكن له أثر في تكوين العقد، سواء وجد أم لم يوجد أو كان مشروعاً أم لا، فهو دون أثر ولا فاعلية له على العقد، إذ أنه لن يخطر على بال الفقهاء الرومان أن يضعوا نظرية عامة للسبب، و لم تبدأ فكرة السبب بالظهور لديهم إلا عندما بدؤوا يعرفون بعض أنواع العقود الرضائية كالبيع و الإيجار، نقلا عن مراد بلكعبيات، منح الإمتياز للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل دكتوراه علوم، فرع قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 80.

وتجدر الإشارة في الأخير أن السبب في عقد إمتياز العقار الصناعي خاصة والعقار العمومي الموجه للإستثمار عامة هو الإنجاز الفعلي للمشروع الإستثماري كما نصت على ذلك المادة الأولى من دفتر الشروط النموذجي لمنح الإمتياز بالتراضي المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر، حيث جاء فيها "القطعة الأرضية موضوع الإمتياز هذا، موجهة لإستيعاب مشروع إستثماري، كل تغيير في وجهتها أو في إستعمالها كلياً أو جزئياً لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ منح الإمتياز".

وبالإضافة إلى هذه الأركان الموضوعية التي أوجب المشرع توفرها في عقد إمتياز العقار الصناعي كأي عقد في نظريته العامة، فإنه ثمة ركن شكلي آخر يقتضي القانون توفره في عقد إمتياز العقار الصناعي بإعتباره عقد إداري.

المطلب الثاني:

الأركان الشكلية

الأصل أن العقد الإداري يجوز إبرامه شفويًا، إلا أن في الواقع العملي عقود الإدارة غالباً ما تكون مكتوبة، فإذا كان التعبير عن الإرادة يتسم بالطابع الموضوعي، فإن ذلك لا يمنع من أن تبرم الإدارة عقدها خارج كل صيغة، و دون أن يؤثر ذلك على شرعية العقد، و بالتالي يستطاع القول أن العقود الإدارية كما العقود المدنية لا تعتبر من حيث الأصل من قبيل العقود الشكلية، وإنما يكفي إتفاق الإرادات لكي تولد الحقوق والإلتزامات على عاتق الأطراف، وفي هذه الحالة تكون الشروط الإستثنائية غير المألوفة موجودة ضمن قواعد تنظيمية أو تشريعية قائمة من حيث الأصل و تخضع لها مباشرة نصوص العقد¹.

لذلك فإن المبدأ العام المتفق عليه فقهاً وقضاءً يتجسد في عدم إلزام الإدارة بإستخدام الصيغة المكتوبة عند إبرامها لعقودها، إلا عندما يفرضها القانون صراحة² كما هو الحال في

¹ أحمد سلامة بدر، مرجع سابق، ص 46.

² سيد أحمد محمد جاد الله، مرجع سابق، ص 146.

عقد الإمتياز في إطار الإستثمار عامة وعقد إمتياز العقار الصناعي خاصة الذي إعتبره القانون عقد شكلي بموجب أحكام المادة 10 من الأمر 04/08 السالف الذكر حيث جاء فيها: "يكرس الإمتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقاً بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الإستثمار و كذا البنود وشروط منح الإمتياز"، وكذلك أحكام المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الإمتياز عن طريق التراضي المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر، والتي نصت على أنه يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الإمتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة "...

فمن خلال هذين النصين نستنتج أن القانون قد أوجب ضرورة إفراغ عقد الإمتياز في قالب رسمي، و إعتبر الرسمية ركن لإنعقاد العقد تحت طائلة البطلان المطلق، بالإضافة إلى إرفاق العقد الإداري بدفتر شروط معد سلفاً ملحق بالعقد و الذي يعد بمثابة الركيزة والدعامة الأساسية التي ينطوي عقد الإمتياز تحت لوائه.

الفرع الأول:

الرسمية في عقد الإمتياز

يرى الأستاذ محمد سليمان الطماوي، أن الشكلية لا يشترطها المشرع صراحة في العقود الإدارية إلا أنها تفرض على حسب طبيعة العقد¹، ففي عقد الإمتياز مثلاً من العسير تصور هذا العقد دون وثيقة كتابية تحدد حقوق وواجبات الملتزم، إذ أن إعتبار الشكل الكتابي أو التحريري لعقد الإمتياز شرط ضروري وإلزامي ، فمن غير المتصور أن يكون عقد الإمتياز شفويّاً لتضمنه عناصر متعددة و معقدة تحدد حقوق والتزامات طرفيه، خاصة أنه يحمل في طياته دفتر الشروط الموضوعة من قبل الإدارة.

و قد أكد المشرع الجزائري ضمن المادة 324 مكرر 1 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم و كذا النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة، كالمادة 29 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن

¹ محمد سليمان الطماوي، مرجع سابق، ص 377.

قانون التوجيه العقاري¹، على ضرورة توفر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه نقل، تعديل، إنشاء، أو زوال حقوق الملكية والحقوق العينية الأصلية والتبعية الأخرى، وذلك عن طريق إثبات هذه التصرفات في محرر رسمي، وقد عرفت المادة 324 من القانون المدني العقد الرسمي بقولها: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط رسمي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه"، وتجدر الإشارة إلى أن المقصود بالعقد في المادة 324 من القانون المدني هو السند الرسمي أو الورقة الرسمية وليس العقد بمفهوم (CONTRAT) باللغة الفرنسية، إلا أنه كان من المستحسن إستعمال لفظ (ورقة) أو (سند) من قبل المشرع بدل كلمة (عقد) بإعتبار أن هذا الأخير هو تصرف قانوني مفرغ في الورقة أو السند الرسمي، إذن فمن خلال نص المادة 324 من القانون المدني نستخلص الشروط القانونية التي يجب توفرها لصحة السند الرسمي، ومنه إكتساب عقد الإمتياز صفة الرسمية.

1- أن يكتب سند منح الإمتياز من طرف موظف عام:

يقصد بالموظف العام، الشخص الذي تعينه الدولة للقيام بإدارة شؤونها في مجال معين، ولا تطلق عليه تسمية موظف إلا بعد إنتهاء المدة التجريبية و تثبيته في منصب عمله، وهذا ما أكدته المادة 05 من المرسوم 59/85 المؤرخ في 1985/03/23 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية²، و يدخل في هذا الإطار مدراء أملاك الدولة بالنسبة للعقود التي يتم تحريرها من قبلهم و تكون الدولة طرفاً فيها، وذلك بإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها عملاً بأحكام المادة 183 من المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة³.

¹ تنص المادة 29 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم على ما يلي: " يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية و الحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري".

² المرسوم التنفيذي 59/85 المؤرخ في 1985/03/23 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية، الج الر، العدد 13 المؤرخة في 1985/03/24

³ المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الج الر العدد 69 المؤرخة في 2012/12/19.

2- سلطة الموظف في إصدار السند و إختصاصه به:

إن السند الذي يحرره الموظف العام لا يكون له طابع رسمي ولا تكون بياناته ذات حجية ملزمة، إلا إذا كان هذا الموظف صاحب الإختصاص بكتابتها¹، أي أن تكون له سلطة لتحريرها بأن يكون الموظف العام في ممارسة قانونية لوظيفته، فلا يكون قد عزل أو أوقف عن عمله، أو حل موظف آخر محله أو أحيل على التقاعد، ففي كل هذه الأحوال لا يجوز له مباشرة عمله وبالتالي لا تصح الورقة الرسمية التي قام بتحريرها، إلا إذا كان الأطراف والموظف يجهلون ذلك، أي على نية حسنة وذلك حماية للوضع الظاهر، كما لا يصح لمدير أملاك الدولة بمناسبة إفراغه لعقد الإمتياز في الشكل الرسمي أن يكون خارج دائرة الإختصاص الإقليمي، كما أكدته المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر، بقولها: " يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الإمتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة لولاية"، بموجب قرار تفويض وزير المالية بتاريخ

¹ يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقاه الإسلامي، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع ، الجزائر،

3- مراعاة الأشكال القانونية في تحرير السند الرسمي:

يجب أن تحرر الأوراق الرسمية طبقاً لبعض الشكليات التي نص عليها القانون وهي التي تسمح بتفسير قرينة الرسمية التي تتمتع بها هذه الأوراق، لأنها تضي عليها ظاهراً يدل على صحتها¹، فلقد إشتراط القانون على ضرورة وجود بعض البيانات في الورقة الرسمية من أجل صحتها كتعيين أطراف العلاقة القانونية في منح حق الإمتياز وهما مدير أملاك الدولة بإسم و لحساب الدولة من جهة و صاحب الإمتياز (المستثمر) من جهة أخرى، كذلك محل عقد الإمتياز أو الوعاء العقاري الذي سوف يقام عليه المشروع الإستثماري، فلا بد من تحديد العقار تحديداً منافياً للجهالة، وذلك بذكر الحدود، المساحة، أصل الملكية، الشروط المالية، تحديد برنامج الإستثمار والحقوق المتعلقة بالعقار، كما يجب مراعاة شروط قانونية أخرى في الورقة الرسمية التي أفرغ فيها التصرف القانوني، إذ أن تخلف هذه الشروط القانونية يعرض التصرف للبطلان والإندام القانوني، كما نصت على ذلك المادة 2/17 من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، إذ جاء فيها "يجب أن يتضمن عقد الإمتياز، تحت طائلة البطلان شروط منع التنازل أو الإيجار من الباطن قبل إتمام المشروع" ، وسوف نتعرض لهذه الشروط القانونية بالكثير من التفصيل في تنفيذ العقد.

وتجدر الإشارة في الأخير إلى أن الإخلال بكيفية تحرير السند الرسمي يزيل عنه حجية ما ورد فيه و نفاذه عبر كامل التراب الوطني، ما لم يثبت تزويره².

¹ يحي بكوش ، المرجع السابق ، ص 100

² نصت المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني الجزائري على أنه: " يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره، و يعتبر نافذاً في كامل التراب الوطني".

الفرع الثاني:

دفتر الشروط المرفق بعقد الإمتياز:

نصت المادة 1/17 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر على أنه " يكرس الإمتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم وفقاً لأحكام المادة 10 من الأمر رقم 04/08 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 و المذكور أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقاً بدفتر شروط معد طبقاً للنماذج الملحقة بهذا المرسوم، و يحدد بدقة برنامج الإستثمار و كذا بنود و شروط منح الإمتياز.....".

يتضح لنا من خلال هذه الفقرة من نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر على أن الإمتياز يكرس بعقد إداري، فالإدارة عندما تظهر بمظهر سيادي أي بوصفها سلطة عامة متخذة في ذلك تدابير و إمتيازات السلطة العامة، ففي هذا الشق من عقد الإمتياز و كما أسلفنا الذكر حين دراسة الطبيعة القانونية لهذا العقد، نجد أن الإدارة تخضع حينئذ للقانون العام، و هنا تحدد الإدارة و بمفردها مجموعة بنود العقد التي يذعن لها المتعاقد صاحب الإمتياز فيما قبولها برمتها أو رفضها برمتها¹، و في هذا النوع من العقود الإدارية فإن الوثيقة التي تحدد شروط التعاقد هي دفتر الشروط² الذي يكون ملحقاً بالعقد المبرم بين الإدارة و صاحب الإمتياز، إذ يتم إعداد دفتر الشروط من طرف الإدارة قبل إبرام العقد و إبلاغه لجميع المترشحين، و يحدد دفتر الشروط، الشروط القانونية العامة كالإلتزامات المتعاقد، التعويضات، العقوبات، شروط فسخ العقد ... الخ³.

فبنود الإذعان التي يحتويها دفتر الشروط المرفق بعقد الإمتياز هي بنود تقتضيها المصلحة العامة في المحافظة على الرصيد العقاري الوطني، فيمكن للإدارة في هذه الحالة و بصفة إنفرادية أن تزيد أو تقلص أو تعدل من إلتزامات المتعاقد معها، و من ثم يتبين أن ثمة إتفاق للإرادتين إرادة الإدارة و إرادة المتعاقد معها، إلا أن هذا الإتفاق و في هذا الشق

¹André de Laubadère, op-cit, page 317

² (Le cahier des charges d'un contrat administratif est l'ensemble de documents écrits qui déterminent les conditions du contrat.) Ibid, page 316 . (2) أنظر الملحق رقم (2).

³ منتديات ستار تايمز، مقال بعنوان (الصفقات العمومية) منشور بتاريخ 2009/02/08 على الساعة 19:24،

بالتحديد في عقد الإمتياز مبني على أساس من اللامساواة القانونية كما جاء في أحكام المادة الأولى من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية و التي جاء فيها " القطعة الأرضية موضوع الإمتياز هذا ، كل تغيير في وجهتها أو في إستعمالها كلياً أو جزئياً لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ منح الإمتياز"، لكن مايكون العنصر الأساسي في النظرية القانونية لدفتر الشروط أن البنود التي يحتويها دفتر الشروط ، وبعد التوقيع عليها من المستثمر صاحب الإمتياز تصبح بمثابة قانون يحكم الطرفين ، كما هو الحال في القانون الخاص أين تطبق قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، فلا يمكن بعد ذلك و بأي حال من الأحوال تغيير هذه البنود¹.

كذلك نجد أنه و في التشريع المغربي الكراء طويل الأمد لقطع الأراضي المخزنية والذي يشبه إلى حد كبير عقد الإمتياز بإعتباره حق عيني يخول صاحبه الإنتفاع بأرض يكتريها لمدة لا تقل عن ثماني عشرة سنة ولا تزيد عن تسع و تسعين سنة، و هو نوع من الكراء يمنح لمكثري العقار المحفظ حقا عينياً قابلاً للرهن الرسمي²، هذا الكراء الذي يرخص بناء على بنود و شروط دفتر التحملات الملحق به³.

إذن فبعد المعرفة التامة بعقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي ، خاصة فيما يخص ماهية هذا الأخير وتمييزه عن النظم القانونية التي تشابهه، وكذا أركان الوجود التي يقوم عليها، وشروط صحته .

كان لزاما التفصيل والتدقيق أكثر في العقار الصناعي بإعتباره جزء مهم من محل العقد ، وجزء مهم كذلك من هذا البحث القانوني، ولذا خصصنا الفصل الثاني للعقار الصناعي كمحل لعقد الامتياز، وذلك بالتطرق إلى ماهيته وحافظته العقارية التي يتكون منها.

¹ (Ce qui constitue en effet l'élément caractéristique dans la théorie juridique du cahier des charges , c'est que ses dispositions , une fois le contrat conclu , constituent définitivement , comme on dit en droit privé , la loi des parties, c'est - à- dire qu'elles ne peuvent plus être modifiées par voie générale), André de Laubadère , op-cit , page 317

² أسماء القوارطي، مرجع سابق، ص 12.

³ المرجع السابق، ص 29.

الفصل الثاني:

العقار الصناعي كمحل لعقد

الإمتياز

الفصل الثاني:

العقار الصناعي كمحل لعقد الإمتياز

بما أن العقار الصناعي هو محل عقد الإمتياز الذي نحن بصدد دراسته فإنه من الأهمية بما كان تحديد ماهية هذا الأخير ، من خلال وضع تعريف للعقار الصناعي من جهة بشقيه اللغوي الذي يعرف كل كلمة بمفردتها، والإصطلاحي الذي ترك فيه المشرع تعريفه للفقهاء، بالإضافة إلى تحديد تصنيفه القانوني من جهة أخرى.

كما أن مصطلح العقار الصناعي شهد تطورا قانونيا فإختلف معناه باختلاف التوجهات الإقتصادية في الجزائر سواء ماكان عليه في النهج الإشتراكي وتبعات هذا النظام من إحتكار الدولة والرقابة المشددة وتدخلها في كافة المجالات ، ثم ما أصبح عليه في ظل الرأسمالية وتبعاته ومظاهره، من حرية إقتصادية وفكرة السوق الحر(المبحث الأول) بالإضافة إلى أماكن تواجده والتي تشكل في مجملها حافظة العقارالصناعي، المتكونة من المناطق المهيأة كالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات. المناطق الخاصة التي ظهرت في ظل المرسوم التشريعي 12/93 يتعلق بترقية الإستثمار كالمناطق المطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الإقتصادي وكذا في ظل الأمر 03 /01 المتعلق بتطوير الإستثمارالذي أدخل نوع آخر من المناطق الخاصة وهي المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، بالإضافة إلى حافظة عقار المؤسسات العمومية الإقتصادية (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

ماهية العقار الصناعي

تتضمن ماهية العقار الصناعي كل من تعريفه وخصائصه وكذا تصنيفه قانونا، من خلال طبيعته القانونية ، ولذلك إرتأينا إلى تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين يتناول المطلب الأول تعريف العقار الصناعي وتصنيفه قانونا ، أما المطلب الثاني فيتناول التطور القانوني لمصطلح العقار الصناعي في الجزائر

المطلب الأول:

تعريف العقار الصناعي وتصنيفه قانونا

لم يحظى العقار الصناعي بتعريف محدد و مدقق ، بالرغم من تنوع و كثرة النصوص القانونية التي صدرت بشأنه (الفرع الأول) ، ضف إلى ذلك أن وضع تعريف للعقار الصناعي لا يزيل اللبس عن القانون الواجب التطبيق عليه ،مالم يتم الخوض في الصنف الذي ينتمي إليه من أصناف الملكية العقارية في التشريع الجزائري (الفرع الثاني)

الفرع الأول:

التعريف اللغوي والإصطلاحي للعقار الصناعي

سوف نتطرق في هذا الفرع إلى التعريف اللغوي للعقار الصناعي أولا ثم التعريف الإصطلاحي لهذا الأخير .

أولا التعريف اللغوي للعقار الصناعي: لا يطرح التعريف اللغوي للعقار الصناعي أي إشكال ،ذلك أن القواميس العربية والفرنسية تعرف كل كلمة على حدى، فإذا نظرنا إلى

معنى العقار (le foncier) في اللغة وجمعه عقارات: بفتح عينه وقافه¹ ، فإننا نجده يعني كل شيء أساسي وثابت بطبيعته أو أصله، دون أن تكون لرغبة الإنسان أو إختياره وعمله صلة بذلك على الإطلاق، أي أنه من صنع الله الذي أتقن كل شيء خلقه وسخره للإنسان على سبيل الأمانة التي تستلزم المحافظة عليها وإستخدامها فيما ينفعه ،ما وسعه الأمر بما عليه من نبات وأشجار وما في باطنه من ثروات طبيعية متنوعة ومتجددة² ، ويخرج عن نطاق ذلك، الأشياء التي أنتجتها البشرية بجهدا كالمباني وغيرها مما يسمى بالعقار المشيد، بإعتباره منتوجا توصل إليه الإنسان أو يكتسبه بجهده في سعيه المتواصل منذ أن إستقر في الأرض³.

أما المعنى اللغوي لصناعي والمستتبط من صناعة وهي إسم، وجمعها صناعات أو صنائع ،والصناعة هي كل علم أو فن مارسه الإنسان حتى يمهر فيه ويصبح حرفة له، أو بمعنى آخر هو إنتاج البضائع أو الخدمات عن طريق الإستخدام المنظم لرأس المال والعمالة⁴، كما أن الصناعة بهذا المعنى أنواع، فمنها الصناعة الإستخراجية التي تعتمد على المواد المستخرجة من باطن الأرض كالبتروول ومشتقاته، الصناعة الثقيلة وهي صناعة الماكينات والأدوات الكبيرة المعقدة وصناعة ثانوية وهي التي تستخدم مواد أولية لإنتاج سلع إستهلاكية وتعني بالإنجليزية (Secondary industry)⁵.

¹ الخطأ الشائع لدى الكثير من الناس هو تشديد قاف العقار، حيث يصبح معناه وجمعه عقاقير : الدواء ، أما إذا رفعت عينه وفتح قافه فيكون بمعنى : الخمر ، سعيد أبو حبيب ، القاموس الفقهي لغة وإصطلاحا ، دار الفكر ،دمشق، سوريا إعادة الطبعة الأولى 1998 ص : 256 ، 257

² مختار حديد ،مرجع سابق، ص25

³ المرجع السابق ، ص 25

⁴ الموقع الإلكتروني almany.com/ar/dic ، منشور بتاريخ:2015/08/01 على الساعة: 22: 10

⁵ المرجع السابق.

ثانيا: التعريف الإصطلاحي للعقار الصناعي:

لم يحضى العقار الصناعي بتعريف واضح و محدد ضمن النصوص القانونية التي نظمت العقار في الجزائر⁶ على عكس العقار الفلاحي والعقار الحضري، إذ أنه بالرجوع إلى قانون التوجيه العقاري نجد أنه عرف الأملاك العقارية على أنها كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية، فالأرض تستغل أساسا بين وظيفة السكن أو الفلاحة أو الصناعة أو كمواقع سياحية، فالعلاقة التي تربط العقار بالقطاعات المختلفة متداخلة فيما بينها، إذ يعد العقار البنية التحتية والأساس لإنطلاق المشاريع الإقتصادية بمختلف أنواعها بما فيها المشاريع الصناعية، إذ أن كل مشروع صناعي أو إنتاجي يستلزم وعاء عقاري أو قطعة أرض لإنشاء الوحدة الصناعية أو الإنتاجية، وتجدر الإشارة أن الدولة تعتمد على إبعاد هذه الأراضي ذات المنشآت الصناعية عن مراكز التجمعات السكانية نتيجة لما تحمله هذه النشاطات من أخطار على الصحة العامة والبيئة، كما نصت على ذلك المادة 8 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁷ ، فالقطعة الأرضية أو العقار المخصص لإنشاء الوحدات الصناعية أو الإنتاجية يعتبر عقار صناعي.

وقد عرف العقار الصناعي بأنه ذلك الفضاء المخصص للأنشطة الصناعية والذي يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الصناعي تمييزا له عن العقار الفلاحي والعقار السكني⁸. إلا أن هذا التعريف جاء غامضا نوعا ما، ذلك أن العقار الصناعي يسمى كذلك لوظيفته وليس لتمييزه عن باقي العقارات الأخرى، كما قد وردت عدة تسميات في شأن العقار الصناعي فسمي بالعقار الموجه للإستثمار⁹، إلا أن نعت العقار الصناعي بهذه التسمية ليس

⁶ المادة 2/86 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمتمم "تدمج نهائيا في الإحتياجات العقارية للبلدية المعنية الأراضي المدخلة في مساحات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية أو مناطق أعمال وبرامج سكنية تجهيزية أخرى..."

⁷ نصت المادة 08 من القانون 29/90 المعدل والمتمم على أنه "يجب تصميم المنشآت و البنايات ذات الإستعمال المهني والصناعي بكيفية تمكن من تقادي رمي النفايات الملوثة وكل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم "

⁸ حمزة فسيح، التنظيم القانوني لإستغلال العقار الصناعي في عملية الإستثمار، مذكرة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات

العمومية، جامعة الجزائر، 2004/2005، ص 03

⁹ أسماء منصور ، مرجع سابق، ص 11

بالأمر السديد، ذلك أن الإستثمار مفهوم إقتصادي واسع، فيمكن تعريفه بأنه إرتباط مالي بهدف تحقيق مكاسب يتوقع الحصول عليها على مدى مدة طويلة في المستقبل¹⁰، أي أن الإستثمار يعني أي زيادة أو إضافة جديدة في ثروة المجتمع كإقامة المصانع والمزارع والمباني والطرق وغيرها من المشروعات التي تعد تكثيرا للرصيد الإقتصادي للمجتمع¹¹، فالإستثمار يضم جميع النشاطات بما فيها النشاطات الصناعية، فيدخل تحت غطاء العقار الموجه للإستثمار ليس العقار الصناعي فحسب، بل كذلك كل من العقار الفلاحي، الحضري والسياحي والذين يمكن نعتهم بهذه التسمية كذلك، وكان من الأنسب إضافة كلمة صناعي لتصبح التسمية أكثر دقة بوصفه العقار الموجه للإستثمار الصناعي .

وقد وردت تسمية العقار الصناعي كذلك بالعقار الإقتصادي (Foncier Economique)، حيث تضمنت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 2007/04/23¹² والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي المعدل والمتمم، مصطلح العقار الإقتصادي العمومي (Foncier économique publique) بقولها " يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية و الوساطة و الضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الإقتصادي العمومي....."، وما تجب ملاحظته في هذا المقام أن العقار الصناعي يعد جزء من العقار الإقتصادي الذي ينطوي تحت لوائه مختلف القطاعات، إذن فيمكن أن نستنتج تعريفا للعقار الصناعي بأنه كل أرض أو منشأة أو بناء مهياً ومخصص للإستعمال الصناعي أو لتخزين منتجات صناعية، وتوابعه من آلات ومعدات وأجهزة ومواد خام بإعتبارها عقارات بالتخصيص وبحكم إرتباطها وخدمتها للعقار المخصصة له.

إن تحليلنا لهذا التعريف يتبين أنه يثير نقطتين رئيسيتين، فقد ورد في الشق الأول من التعريف أن الأرض أي العقار يجب أن يكون مخصص للإستعمال الصناعي، وبمفهوم

¹⁰ محمد الجوهري، دور الدولة في الرقابة على مشروعات الإستثمار، دراسة مقارنة، دار الفكر الجامعي، طبعة 2009، مصر، ص 08.

¹¹ المرجع السابق، ص 07، 08.

¹² المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ويحدد قانونها الأساسي المعدل والمتمم، الج الر العدد 27، المؤرخة في 2007/04/25

المخالفة فإنه يخرج عن نطاق العقار الصناعي ما إستثنته المادة 2 من الأمر 04/08 السالف الذكر بقولها (يستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي الآتية :

➤ الأراضي الفلاحية

➤ القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية

➤ القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات وإستغلالها،

ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.

➤ القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.

➤ القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية"

إن المادة 2 من الأمر 04/08 السالف الذكر جاءت صريحة في مضمونها حيث إستثنت بعض العقارات من العقار الموجه للإستثمار الصناعي لما لها من نظام قانوني خاص بها، كالأراضي الفلاحية¹³ والصناعات الإستخراجية¹⁴ (industrie extractive) وتضم كل النشاطات الإستخراجية للمواد الأولية كإنتاج البترول وإستخراج الفحم والمناجم والغاز وغيرها ، كذلك الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة، وكذا الأراضي المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية التي تخضع في إستعمالها وإستغلالها لأحكام القانون 04/98 المؤرخ في 07/15 /1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي¹⁵، بالإضافة إلى عقارات أخرى لم تتضمنها المادة 02 من الأمر 04/08 السالف الذكر إلا أنها لا تدخل هي الأخرى في نطاق العقار الصناعي كما هو الحال بالنسبة لمناطق التوسع والمواقع السياحية التي تخضع إلى إجراءات حماية خاصة، إذ يمنع ممارسة كل نشاط غير

¹³ القانون 03/10 المؤرخ في 18/08/2010 المتضمن شروط وكيفيات منح الإمتياز، الج الر العدد 46 المؤرخة في 2010/08/18

¹⁴ القانون 07/05 المؤرخ في 28/04/2005 المتعلق بالمحروقات المعدل والمتمم، الج الر العدد 50 المؤرخة في 2005/07/19

¹⁵ القانون 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الج الر العدد 44، المؤرخة في: 1998/06/17

ملائم مع النشاط السياحي¹⁶، بما فيها إقامة وحدة للصناعة الحرفية في هذه المناطق، وكذا الأملاك الوطنية الغابية إذ تضمنت المادة 31 من القانون 21/84 المؤرخ في 1984/06/23 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم¹⁷، على عدم ترخيص أي بناء أو أشغال في الأملاك الغابية الوطنية إلا من قبل الوزارة المكلفة بالغابات طبقا للتنظيم الجاري العمل به، وعلى هذا فأراضي الأملاك الوطنية الغابية أو أراضي مناطق التوسع السياحي التي أقيمت فيها وحدات أو ورشات حرفية تخرج عن نطاق العقار الصناعي وتخضع للنظام القانوني الخاص بالأملاك العقارية الواقعة فيها¹⁸.

أما النقطة الرئيسية الثانية والتي يثيرها الشق الثاني من التعريف السابق للعقار الصناعي والمتعلقة بتوابع الأصل العقاري من آلات ومعدات وأجهزة ومواد خام باعتبارها عقارات بالتخصيص.

وما تجب ملاحظته في هذا المقام أن العقار بالتخصيص عرفته المادة 1/683 من القانون المدني¹⁹ بأنه المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو إستغلاله، و إرادة المشرع هي التي جعلت هذا المنقول تابعا للعقار الذي رصد وخصص لخدمته²⁰، كما أنه من بين الشروط الواجب توفرها لصيرورة المنقول عقارا بالتخصيص أن يكون مالك العقار هو ذاته مالك المنقول، والسؤال الذي يطرح نفسه في هذا المقام هل هذا الشرط متوفر بالنسبة للمنقولات الصناعية التي رصدت لخدمة العقار الأصل؟

¹⁶ المادة 10 من الق 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الج الرالعدد 11 المؤرخة في 2003/02/19

¹⁷ القانون 21/84 المؤرخ في 1984/06/23 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم، الج الر العدد 26 المؤرخة في 1984/06/26

¹⁸ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 23

¹⁹ المادة 1/683 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الج الر العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30

²⁰ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولة، قسم القانون العام، جامعة باجي مختار، عنابة، 2005/2004، ص 08

في البداية تجدر الإشارة أن المشرع بتبنيه لصيغة الإمتياز غير قابل للتنازل في مجال إستغلال العقار الصناعي بموجب الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المعدل والمتمم، جعل الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الإمتياز ينتقل بموجب عقد الإمتياز لصاحب الإمتياز (المستثمر) في حين يبقى الطرف الآخر المتعاقد مع المستثمر وهي الدولة مالكة للأصل العقاري أي مالكة للرقبة، فللهولة الأولى يتبين لنا أن صيغة الإمتياز غير قابل للتنازل المعتمد في مجال إستغلال العقار الصناعي لا يتماشى وشرط إتحاد المالك الذي وصفه المشرع لصيرورة المنقول عقارا بالتخصيص ذلك أن المنقول الذي وضعه المستثمر كان لخدمة عقار لا يملكه، إلا أن هذا الطرح سرعان ما يتلاشى بالإستناد لأحكام المادة 13 من الأمر 04/08 السالف الذكر، التي أكدت ملكية المستثمر للبنىات المنجزة على الأرض محل الإمتياز بقولها: "عند إتمام مشروع الإستثمار، تكرر إجباريا ملكية البنىات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح إمتيازها وجوبا بمبادرة هذا الأخير بعقد موثق" وهذا ما يجعل صاحب الإمتياز (المستثمر) هو مالك البنىات المنجزة على الأرض وبالتالي المنقولات تلحق بالمنشآت المنجزة¹، ويخرج عن نطاق ذلك التي إنتهى إنتهى تخصيصها لا سيما المنتوجات الصناعية لأنها منقولا بطبيعته لا عقارا، كما أن هذا الطرح يتماشى ورأي بعض الفقهاء القانونيين الذين إعتبروا أن أساس فكرة العقار بالتخصيص هو مجرد إفتراض أو حيلة قانونية أتى عن طريق تصور المشرع، والغاية من هذه الفكرة تعزيز الرابطة التي تقوم بين العقار والمنقولات التابعة له، ومنعا لإنفصالها عنه في حالات متعددة كالحجز أو البيع والوصية أو القسمة، ذلك أن إنفصال المنقول عن العقار في مثل هذه الحالات يحط من قيمة العقار ويحول دون إستثماره²، فلو حجزت الآلات الصناعية مثلا لحال ذلك دون إستغلال كل من المصنع والأرض، ودرء لهذا الضرر عمد المشرع إلى إلحاق الآلات الصناعية بالمصنع وجعلها عقارات حكمية لا يجوز فصلها عن

¹ حنان سميحة خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 22

² ناصر لباد، مرجع سابق، ص 08

العقارات بطبيعتها المرتبطة بها ما دام التخصيص قائماً، وذلك كفالة لإستمرار الإستثمار الصناعي.

الفرع الثاني:

التصنيف القانوني للعقار الصناعي

إن التصنيف القانوني للعقار الصناعي يكون بالرجوع إلى قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990¹ المعدل والمتمم ، الذي يعد الإطار المرجعي للسياسة العقارية الجديدة في الجزائر، حيث جاء بمفاهيم سياسية تشريعية جديدة وغير النظام العقاري الجزائري الذي كان سائدا طيلة 28 سنة².

فبعد التحول من الإقتصاد الموجه إلى الإقتصاد الحر، وظهر القطاع الصناعي الخاص إلى جانب القطاع الصناعي العام وخصوصا مع دخول الإستثمارات في مجال النشاط الصناعي، أطلق قانون التوجيه العقاري هو الآخر حرية التعامل للقطاع الخاص في تهيئة الأراضي الصالحة للتعمير أو القابلة للتعمير والتي لا تخضع لأي شرط لإمتلاكها³، إلا أنه يجوز للوكالة العقارية أن تشفع في تلك المعاملات حسب ما جاء به المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 22/12/1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك⁴، غير أن الإشكال الذي واجه أراضي الملكية الخاصة (الخواص) والوقفية، هو في مجال تخصيص الأراضي للنشاط الصناعي وفقا لأدوات التعمير، إذ أن معظم أصناف هذه الأراضي مخصصة إما للزراعة كالعقار الفلاحي

¹ القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الج 1 العدد 49 المؤرخة في 18/11/1990.

² أعرم عويشي، مقال بعنوان (القواعد القانونية التي تحكم الأنظمة العقارية في الجزائر)، المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد 2، لسنة 2003، ص 26

³ المواد 27، 28، 29 و 74 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمتمم.

⁴ أعرم عويشي، مرجع سابق، ص 27.

أو أراضي قابلة للبناء في الإطار السكني، أما في مجال بناء المنشآت الصناعية والإنتاجية فبقي الأمر غامضاً، وبعد ذلك أصبح من الصعب تحويل تخصيص أراضي هذين الصنفين من الإستعمال الفلاحي أو السكني إلى أراضي مخصصة لإنجاز الوحدات والمنشآت الصناعية والإنتاجية، لأنها مقيدة بأدوات التعمير لما خصصت له القطعة الأرضية وفقاً لشهادة التعمير، بالإضافة إلى أن المنشآت الصناعية أو الإنتاجية الهامة تتطلب جيوب عقارية كبيرة لا يمكن أن تتوفر عليها الملكية العقارية التابعة للخواص أو الوقفية، إلا أنه يمكن أن تتوفر عليها الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة والأراضي الفائضة والمتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، التي يسري عليها أحكام القانون الخاص، وفي بعض الأحيان أحكام القانون العام.

فبعد أن كان العقار الصناعي محصوراً في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، أصبحت هذه المناطق لا تكفي عدد المشاريع الصناعية والإنتاجية المندمجة في إطار الإستثمار.

ومن خلال قوانين الإستثمار المتعاقبة سعت الدولة إلى تخصيص الأراضي الخاصة التابعة لها لتكون وعاء موجه للإستثمار لأجل تسهيل عملية إستفادة المستثمرين من القطع الأرضية اللازمة لمشروعاتهم الاقتصادية، وهذا ماسوف نتطرق إليه بالكثير من التفصيل في المبحث الثاني من هذا الفصل.

وتجدر الإشارة أن التعريف اللغوي والإصطلاحي للعقار الصناعي وكذا تحديد تصنيفه القانوني، غير كاف للملحة كافة الجوانب الخاصة بهذا الأخير، بل لا بد من معرفة معناه الذي إختلف وتطور من الناحية القانونية بإختلاف التوجهات الاقتصادية التي عرفت الجزائر وهذا ما نحاول التطرق إليه بالكثير من الإسهاب في المطلب الثاني من هذا المبحث.

المطلب الثاني:

التطور القانوني لمصطلح العقار الصناعي في الجزائر

لم يمثل إستقلال الجزائر من المستعمر الفرنسي تحرر وطن فقط بل كان تحرر أفكار وعقول شعب من الإضطهاد والتقييد، فغداة الإستقلال عمد المشرع الجزائري جاهدا على إيجاد قوانين تناسب الدولة الجزائرية بمبادئها وقيمها، إلا أن الفراغ المؤسسي كان كاف للتعجيز فلم يكن هناك داعي لخلق فراغ تشريعي وهذا ما جعل المشرع يمد العمل بقوانين المستعمر إلى غاية 1975 بموجب الأمر 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 بإستثناء النصوص المخالفة للسيادة الوطنية، وككل جديد كانت للمشرع تجارب منها ما فشل ومنها ما نجح، ومصطلح العقار الصناعي لا يمكن فصله عن السياق التاريخي الذي عرفته الجزائر في توجهاتها الإقتصادية وتطور إستثمارها الصناعي، سواء في ظل نظام الإقتصاد الموجه (النظام الإشتراكي) وتبعات هذا النظام من إحتكار الدولة و الرقابة المشددة وتدخلها في كافة المجالات (الفرع الأول) أو في ظل نظام الإقتصاد الحر (النظام الرأسمالي) وتبعاته ومظاهره من حرية إقتصادية (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

العقار الصناعي في ظل الإقتصاد الموجه

إن تأكيد الدولة الجزائرية بتبنيها النهج الإشتراكي وتخليها عن النهج الرأسمالي السائد في العهد الإستعماري كان في عدة موثيق، من بينها ميثاق طرابلس لسنة 1962 الذي أعطى الأولوية للصناعات الثقيلة بإعتبارها تساعد على إرساء قواعد الصناعات الوطنية بمختلف أنواعها وذلك على المدى القصير¹، كما إهتم المشرع ومنذ الإستقلال بالإستثمار دراية منه أنه من أجل النهوض بإقتصاد وطني ناجح لا بد من الإهتمام بالمستثمر، فأصدر القانون 277/63 المؤرخ في 1963/07/26 المتضمن قانون الإستثمار² أين فتح المجال

¹ مراد بلعبيات، منح الإمتياز للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 16

² القانون 277/63 المؤرخ في 1963/07/26 المتضمن قانون الإستثمار، الج الر العدد 53، المؤرخة في 1963/08/02

أمام القطاع العام ورؤوس الأموال الأجنبية في حدود الشراكة مع المؤسسات العمومية مع تهميشه للقطاع الخاص.

لكن هذا القانون لم يحقق الأهداف المنتظرة منه، إذ وبعد مرور ثلاث سنوات قامت السلطات العمومية بإصدار قانون جديد بموجب الأمر 284/66 المؤرخ في 15/09/1966 المتعلق بقانون الإستثمار وذلك من أجل سد النقائص الموجودة في التشريع السابق آخذة بعين الإعتبار إمكانيات الإستثمارات الصناعية العمومية³، وتزامنا مع خضوع الإقتصاد الوطني إلى التخطيط⁴ أنشأت الدولة المناطق الصناعية ووسعتها عبر التراب الوطني بمجاورة التجمعات العمرانية الساحلية والداخلية، وبالرغم من توفر بعض المقومات الأساسية لهذه المجمعات الصناعية إلا أن إنسجامها في الأنسجة العمرانية لم يكتمل⁵.

ومنذ صدور الأمر 284/66 السالف الذكر بدأت الإستثمارات العمومية في النمو المستمر وهيمنتها على الإقتصاد الوطني وفي الصناعة تحديدا، مع تضيق الحرية على الإستثمارات الخاصة، ولم تظهر إلا على مستوى مشاريع قليلة مع تدخل محدود لرؤوس الأموال الأجنبية في إطار الإتفاقيات الدولية وإطار المخططات المسطرة وبرامج المؤسسات العمومية.

كما إهتمت الدولة آنذاك بالعقار مدركة أهميته البالغة كأساس لقيام مختلف الإستثمارات وذلك بتوسيع أملاكها العقارية على حساب الأملاك التابعة للخواص بإعتماد طرق قانونية مختلفة، كالتأميم وما جاء به الأمر 26/74⁶ المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية لصالح البلديات ومرسومه التنفيذي 103/75 المؤرخ في 27/08/1975 المتضمن تطبيق الأمر 26/74 السالف الذكر، إذ خصص جزء من الأراضي التي أدمجت ضمن الإحتياطات العقارية للبلدية كبنية تحتية لتهيئة وإنشاء مساحات

³ مراد بلعبيبات، منح الإمتياز للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 17

⁴ المخطط الثلاثي (1967-1969)، المخطط الرباعي الأول (1970-1973)، المخطط الرباعي الثاني (1974-1977)

⁵ بشير محمد تيجاني، مفاهيم وآراء حول تنظيم الإقليم وتطور الصناعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1987، ص 101 .

⁶ الأمر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية لصالح البلديات، الج 19 العدد 19 لسنة 1974 الملغى بموجب قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم.

تتوطن بها إستثمارات الدولة وجماعاتها المحلية⁷، فكان أول تحديد للعقار الصناعي في إطار القانون 45/73 المؤرخ في 18/02/1973 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية⁸، حيث نصت المادة 2 على أنه " تكلف اللجنة بجمع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني وبتقديم كل رأي وعرض أي إقتراح وبصفة عامة بتقديم كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن، وذلك لترقية المناطق المذكورة على أحسن وجه وتنمية مناطق العمران المعنية " .

وقد خضع إنشاء وتهيئة المناطق الموجهة للنشاطات الصناعية في تلك المرحلة إلى نقص الخبرة والتخصص، وفي بعض الأحيان الإرتجالية والخيار الإيديولوجي بحجة توزيع الثروات بالتساوي على مختلف جهات التراب الوطني، فنتج عن ذلك أخطاء فادحة وتكاليف باهضة لا تخدم الصالح العام⁹، ويمكن تشخيص هذه الإخفاقات في المبالغة في حجم المساحات المخصصة للنشاطات الصناعية، إذ تتراوح مساحة المنطقة الصناعية بغرب البلاد ما بين 50 هكتارا و2000 هكتار¹⁰، في حين أكبر منطقة صناعية ببريطانيا وهي (كير كباي) الواقعة بالغرب من مدينة ليفربول (Liverpool) لا يزيد حجمها عن 800 هكتار، و أيضا من أجل تخصيص مساحات للنشاطات الصناعية في أخصب الأراضي الزراعية مثل المنطقة الصناعية بسعيدة، التي أنجزت فوق أراضي زراعية مروية كانت المزودة للمدينة بالخضر والفواكه¹¹، فنتج عن ذلك إحتكار وهيمنة المؤسسات العمومية لمساحات واسعة وتهميش للقطاع الخاص في أرضية لا تتجاوز عدد مناصب العمل، فقد كانت تحدد مساحة الأرض المعدة لإقامة النشاط كالاتي: 20 م² لمنصب شغل واحد إذا كان

⁷ نصت المادة 10 من الأمر 26/74 السالف الذكر على أنه "تخصص الإحتياطات العقارية البلدية لأساس إستثمارات الدولة والجماعات العمومية والجماعات المحلية من كل نوع ..."

⁸ القانون 45/73 المؤرخ في 18/02/1973 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الج الر العدد 20 المؤرخة في 09/03/1973 . . .

⁹ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 25.

¹⁰ بشير محمد تيجاني، مرجع السابق، ص 130.

¹¹ المرجع السابق، ص 110.

النشاط لا يحتاج إلى مساحات ملحقة و 50 م² لكل منصب شغل إذا كان النشاط يحتاج إلى مساحات ملحقة¹².

أمام هذه التوجهات الكبرى للقطاع العام الذي أدى إلى ضخامة المؤسسات الإقتصادية، وعند الدخول في عشرية الثمانينات، ورغم النصوص والمواثيق التي وضعتها السلطة السياسية في السبعينات كدستور 1976¹³ والميثاق الوطني لسنة 1975 الصادر بموجب الأمر 60/75 المؤرخ في 1975/11/01، إلا أن تيارا جديدا وفكر آخر ناد بضرورة إعادة هيكلة المؤسسات الإقتصادية وبالتالي تفتتت قوى الشركات المسيطرة داخل القطاع العام¹⁴، حيث أصدرت الدولة القانون 11/82 في 1982/08/21 المتعلق بالإستثمار الإقتصادي الخاص الوطني، وقد فسخ هذا القانون المجال إلى الخواص الوطنيين لكن ضمن الإقتصاد الموجه للدولة، وقد إشتراط هذا القانون ضرورة توفر الجنسية الجزائرية والإقامة بالجزائر لكل مستثمر طبيعي أو أكثر، مع فرضه الإعتماد المسبق ضمن أطر وشروط حددتها مواد هذا القانون¹⁵، كما منح القانون 11/82 السالف الذكر وبالضبط في المادة 1/24 للمستثمر الخاص في مجال العقار الصناعي، الحصول على قطع أرضية في حدود الإمكان حيث توجد المناطق المهياة ويكون ذلك بواسطة قرار إداري مسبق بإعتماد

¹² المادة 07 من المرسوم 28/76 المؤرخ في 1976/02/07 المتضمن تحديد كفيات ضبط الإحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، الج الر العدد 17 المؤرخة في 1976/02/27 الملغى بنصوص المرسوم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 المحدد لقواعد إحداث الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

¹³ دستور 1976 الصادر بموجب الأمر 97/76 المؤرخ في 1976/11/22، الج الر العدد 94 المؤرخة في 1976/11/24

¹⁴ مراد بلكعبيات، منح الإمتياز للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 18

¹⁵ نصت المادة 13 من القانون 11/82 " لا يغير أي مشروع إستثماري قصد الإنشاء أو التوسعات الجديدة يصادر به في إطار أحكام هذا القانون إلا بعد إعتماد مسبق إجباري ويمنح وفقا للشروط والأشكال المحددة أدناه"، كما حددت المادة 17 من نفس القانون الغرض من الإعتماد المسبق وهو: - التحقق من مطابقة الإستثمارات المبادر بها للأهداف والتوجيهات المرسومة في المخططات الإنمائية الوطنية،- تقدير النفع الإقتصادي والإجتماعي للإستثمارات المبادر بها ومساهمتها في تنمية البلاد.

إستثماره أو بموجب قرارات وزارية مشتركة لإعتماد إستثمارات إقتصادية وطنية خاصة في قطاع الصناعة الثقيلة و الخفيفة و البيتروكيمياة¹⁶.

إلى جانب ذلك صدرت المراسيم التنفيذية اللاحقة للقانون 45/73 المؤرخ في 18/02/1973 وكان ذلك بعد مرور عشر سنوات وبالتحديد في سنة 1984¹⁷، حيث تضمنت تهيئة وإدارة وتسيير المناطق الصناعية، إذ جاءت هذه المراسيم بتنظيم خاص للإستثمار في مجال العقار الصناعي بشكل أوسع من الناحية القانونية والأهداف الإقتصادية¹⁸.

وقد شهدت فترة أواخر الثمانينات أزمة إقتصادية حادة لعام 1986 الناتجة عن الإنخفاض الكبير في أسعار البترول، بحيث أصبحت الجزائر تعاني من إنخفاض العائدات البترولية وتزايد النفقات العمومية وتفاقم الديون الخارجية، فأثرت بشكل كبير على دور الدولة الجزائرية في مخططات التنمية وتدخلها في السوق، مما جعل السلطات العمومية وتماشيا مع الظروف الجديدة تصدر القانون 25/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتعلق بتوجيه الإستثمارات الإقتصادية الوطنية، الذي منح لكل نشاط إستثماري إقتصادي وطني الأولوية في الحصول على الأراضي متمسكا بالنهج الإشتراكي، كما نصت عليه المادة 13 من القانون 25/88 السالف الذكر بقولها "ويمكنها الإستفادة من الإمتيازات المنصوص عليها في هذا القانون إذا إستوفت شروط ومقاييس النشاط التي تقرر قوانين التخطيط أولويتها"، كما برزت في ذات الفترة مسألة العقار الصناعي بمفهوم الأصول العقارية المتبقية (Actifs Residuels) في إطار القانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية¹⁹، وقد جاء هذا القانون في أواخر النظام الإشتراكي، وكان بمثابة النواة الأولى نحو فكرة الإستقلال المالي للمؤسسات العمومية نظرا

¹⁶ القرارات الوزارية المشتركة مؤرخة في 28/12/1983 تتضمن إعتماد إستثمارات إقتصادية خاصة وطنية في قطاع الصناعة الثقيلة وكذا في قطاع الصناعات الخفيفة وفي قطاع البيتروكيمياة، الج الر العدد 10 المؤرخة في 06/03/1984.

¹⁷ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 10.

¹⁸ مراد بلكعبيات، منح الإمتياز للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 20.

¹⁹ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 10.

للظروف والتحولات الإقتصادية التي عرفها العالم بصفة عامة والجزائر بصفة خاصة والتي ألزمتها التوجه نحو الإقتصاد الحر بعد أن كانت هي التي تتحمل مديونية هذه المؤسسات العمومية مما أثر سلبا على نجاعة الإقتصاد الوطني²⁰.

الفرع الثاني :

العقار الصناعي في ظل الإقتصاد الحر

بعد فشل محاولات الدولة الجزائرية في إطار النهج الإشتراكي في تحقيق تنمية إقتصادية شاملة وذات أسس متينة، أصبح التحول من الإقتصاد الموجه إلى الإقتصاد الحر أمرا حتميا لا رجعة فيه وكان ذلك من خلال دستور 1989، هذا النظام الجديد الذي يعتمد أساسا على حرية المبادرة الفردية، المنافسة وقوى السوق، إذ لم تعد الدولة هي العون الإقتصادي والمتدخل في الإقتصاد بتحريرها للسوق من تدخل الإدارة فيه، ومنحها الريادة للقطاع الخاص بما تقتضيه حرية الإستثمار، وهذا ما جعل المنظومة القانونية السابقة غير مجدية على أرض الواقع، ولا تكفي لتلبية الحاجيات المستمرة لأجل الحصول على المواقع العقارية بظهور القطاع الصناعي الخاص إلى جانب القطاع الصناعي العام، خصوصا مع دخول الإستثمارات في مجال النشاط الصناعي، وفي هذا الإطار كانت الدولة تبيع الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة للمستثمرين بصيغة التراخي وفقا للمادة 161 من القانون 25/91 المؤرخ في 18/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992²¹، إلا أن ذلك جعل بعض المستفيدين يمارسون المضاربة بشأن هذه العقارات كإعادة البيع الكلي أو الجزئي للعقار أو تغيير النشاط غير الذي تم شراء العقار من أجله، أو تأجير أو إهمال... الخ²² دون تحقيق مشاريعهم الإستثمارية في ظل غياب هيئات إدارية مختصة بالإستثمارات.

²⁰ المرجع السابق، ص 27.

²¹ القانون 25/91 المؤرخ في 18/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، الج 1 العدد 65 المؤرخة في 18/12/1991.

²² أحمد يحيوي، مرجع سابق، ص 136، 137.

ومن أجل وضع حد لهذه الممارسات دون الإضرار بتنمية البلاد²³ قررت السلطات العامة اللجوء إلى عقد الإمتياز كوسيلة لإستغلال أملاكها العقارية الخاصة والموجهة للمشاريع الإستثمارية، وكان ذلك بموجب المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الإستثمار، فإلى جانب تكريس نظام الإمتياز كوسيلة بديلة لبيع الأراضي التابعة للأموال العقارية الوطنية الخاصة بموجب هذا المرسوم، فإن هذا الأخير جاء بتعديلات هامة في مجال معاملة وحماية الإستثمارات الأجنبية²⁴، ملغيا بصفة نهائية القيود المعيقة لحرية الإستثمار ومكرسا لمبدأ المساواة بين المستثمرين الوطنيين والأجانب، متضمنا أحكاما مؤسساتية وتنظيمية تترجم نية المشرع في تشجيع وجذب رؤوس الأموال الأجنبية²⁵، ليصبح العقار الصناعي الوعاء الأنسب والبنية التحتية لإستقطاب الإستثمار الخاص، بعد أن كان في فترة سابقة الوعاء الذي تسيطر عليه الإستثمارات العمومية²⁶، كما نص هذا المرسوم على إنشاء وكالة لترقية الإستثمارات ودعمها ومتابعتها في شكل شبك وحيد يضم الإدارات والهيئات المعنية بالإستثمار كما جاء ذلك في نص المادتين 07 و 08 من المرسوم ذاته، كما أقر المرسوم التشريعي 12/93 ولأول مرة إمكانية اللجوء إلى التحكيم التجاري الدولي بموجب المادة 41 منه إذ جاء فيها: " يعرض أي نزاع يطرأ بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية، إما بفعل المستثمر وإما نتيجة لإجراء إتخذته الدولة الجزائرية ضده في المحاكم المختصة، إلا إذا كانت هناك إتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية، تتعلق بالصلح والتحكيم أو إتفاق خاص ينص على شرط التحكيم أو يسمح للأطراف بالإتفاق على إجراء الصلح باللجوء إلى التحكيم الخاص".

إذن تجدر الإشارة في الأخير أن المشرع الجزائري من خلال المرسوم التشريعي 12/93 كرس جملة من المبادئ الأساسية التي من شأنها جذب الإستثمارات الأجنبية للمساهمة في مختلف قطاعات النشاط الإقتصادي²⁷، هذه المبادئ التي تم التأكيد عليها في

²³ المرجع السابق، ص 137.

²⁴ محند وعلي عيبوط، مرجع سابق، ص 68.

²⁵ المرجع السابق، ص 68.

²⁶ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 26.

²⁷ هذه المبادئ الأساسية تتمثل في:

الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل والمتمم، هذا الأمر وإن كان يشكل تطورا في مجال معاملة الإستثمارات خاصة مقارنة بالمرسوم التشريعي 12/93، الذي لم ينجح في تنمية الإستثمار الوطني وتحفيز وجلب الإستثمار الأجنبي بفعل مظاهر البيروقراطية التي إتسم بها، إلا أنه لم يتضمن تعديلات جوهرية في النظام القانوني للإستثمار كما جاء به المرسوم التشريعي 12/93 السالف الذكر²⁸.

فالمادة 02 منه حددت مفهوم مرن للإستثمار إذ جاء فيها: "يقصد بالإستثمار... إقتناء أصول تتدرج في إطار إستحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة الهيكلة، المساهمة في رأس مال مؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية، وإستعادة النشاطات في إطار خوصصة جزئية أو كلية" أما بالنسبة للتعديلات الواردة في الأمر 03/01 المعدل والمتمم فإنها تعلقت أساسا بالحوافز الجبائية الممنوحة للمشاريع التي لها أهمية للإقتصاد الوطني وكذا إنشاء أجهزة جديدة مكلفة بالإشراف على عملية الإستثمار²⁹ حلت محل الأجهزة المنشأة في إطار المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار، وقبل تعديل الأمر 03/01 بموجب الأمر 08/06 المؤرخ في 15/07/2006 الذي إتخذ تدابير أخرى لجلب الإستثمار الأجنبي وتحفيز الإستثمار الوطني، إتخذت الحكومة جملة

1- حرية الإستثمار: وقد أكد على هذا المبدأ المشرع في الأمر 03/01 الملغي للمرسوم التشريعي 12/93 السالف الذكر، في نص المادة 4 منه: "تتجز الإستثمارات في حرية تامة مع مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة..." بعدما أصبح مبدأ دستوري بموجب تعديل الدستور العام 1996.

2- مبدأ المساواة: وهي عدم التمييز في المعاملة بين المستثمرين الوطنيين والأجانب من حيث الحقوق والإمتيازات.

3- مبدأ تجميد التشريع: الهدف منه تحقيق الإستقرار التشريعي الذي يسمح للمستثمر النشاط في إطار الحقوق والإمتيازات المتفق عليها.

4- مبدأ حرية التحويل: وهذا المبدأ مكرس في معظم تشريعات البلدان النامية، والهدف منه تشجيع المستثمرين الأجانب الذين يولون لمصالحهم المالية عناية خاصة نظرا لنظام عدم التحويل الذي يميز إقتصاديات هذه البلدان والذي يشكل عائقا أمام الإستثمار الأجنبي.

²⁸ محند وعلي عيبوط، مرجع سابق، ص71.

²⁹ كالمجلس الوطني للإستثمار (C.N.I) المادة 04 مكرر والمادة 04 مكرر 01 من الأمر 03/01، الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (A.N.D.I) المادة 04 مكرر 03 من الأمر 03/01 ولجنة الطعن (C.R) المادة 04 مكرر/01 من الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المعدل والمتمم المتعلق بتطوير الإستثمار، الج الر العدد: 47 المؤرخة في

2001/08/22

من التدابير من شأنها التكفل بعقبات الإستثمار وتحسينه وضبطه، فبرنامج الحكومة الذي وافق عليه المجلس الشعبي الوطني في 22/05/2004 نص على تسوية مسألة العقار الصناعي في ظل الشرعية وبعيدا عن أي تبديد للثروة الوطنية، حيث أن العقار الصناعي غالبا ما يشار إليه على أنه عائق أمام ترقية الإستثمار، فقد سبق أن كان محل إصلاح لتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وهو الإصلاح الذي سوف يتم إستكماله على المدى القصير ويسمح بتثمين المناطق الموجودة وتطوير مناطق جديدة، وجمع الخدمات الضرورية للمستثمر في هذه الفضاءات، وإتاحة هذه الممتلكات في ظل الشفافية على مستوى آليات ترقية الإستثمار، كما سيتكفل هذا الإستثمار بفائض العقار العمومي على مستوى المؤسسات العمومية³⁰.

غير أن التعديلات التي جاءت بها قوانين المالية فيما بعد كقانون المالية التكميلي لسنة 2009 وقانون المالية التكميلي لسنة 2010، ثم قانون المالية لسنة 2012، هذه القوانين التي تضمنت الأحكام القانونية الخاصة بالإستثمارات الأجنبية المقيدة لحرية الإستثمار، إذ تغير موقف المشرع الجزائري جذريا إتجاه الإستثمار الأجنبي وذلك بإخضاعه لنظام تمييزي بالمقارنة مع المستثمر الوطني، فكان الهدف من هذه الأحكام الإستفادة من الإستثمارات الأجنبية في الإقتصاد الوطني وذلك من خلال:

- نظام الشراكة وإلزام إنجاز إستثمارات الأجنبية التي تمثل فيها المساهمة الوطنية المقيمة نسبة 51% على الأقل من رأس المال الإجتماعي.

- حق الشفعة، إذ تم تقرير حق الشفعة للدولة والمؤسسات العمومية على الإستثمارات المتنازل عليها من قبل المستثمرين الأجانب في الجزائر بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2009، وذلك بموجب المادة 62 منه التي إستحدثت المادة 04 مكرر 3 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار، فإذا أرادت الدولة التنازل عن حقها في ممارسة حق الشفعة، فيقدم للمعني شهادة التخلي عن ممارسة حق الشفعة من طرف مصالح مختصة تكون تابعة

³⁰ برنامج الحكومة "سابقا" الموافق عليه من طرف المجلس الشعبي الوطني يوم 22 /05/ 2004، حاليا يسمى خطة عمل الحكومة بمقتضى تعديل دستور نوفمبر 2008، مراد بلكعبيات، منح الإمتياز للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 24.

للوزير المكلف بترقية الإستثمار بعد إستشارة مجلس مساهمات الدولة³¹ ، وهذا في عقد موثق يتم تحريره من قبل الموثق ، إذ يحدد شروط التنازل وسعره الذي يحدد على أساس الخبرة.

ورغم تسليم شهادة التخلي عن ممارسة حق الشفعة ، إلا أن للدولة والمؤسسات العمومية الحق في التراجع عن الشهادة وممارسة حق الشفعة خلال أجل أقصاه سنة، فيمكن القول أن حق الشفعة يعتبر معاملة تمييزية في حق المستثمر الأجنبي، إضافة إلى أن الدولة تعدت الحدود بتطبيقه بأثر رجعي وهو ما يتعارض مع نص المادة 15 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار ومن أمثلة ذلك قضية (أوراس كوم تليكوم) التي تحجبت فيها الجزائر بحماية الإقتصاد الوطني حيث أنه رغم بيعها لشركة (فمبيلكوم) الروسية، إلا أنه بعد جذب ومد تمكنت الجزائر من إسترجاعها.⁽³²⁾

بالإضافة إلى خضوع الإستثمارات الأجنبية لبعض الإجراءات الإدارية المتمثلة في التصريح بالإستثمار³³ لدى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، وحسب المادة 04 من القرار المؤرخ في 2009/03/18 فإن التصريح بالإستثمار يلعب دور وثيقة إحصائية عندما لا يرغب المستثمر في الإستفادة من المزايا وهذا حتى يتم المقارنة بين المشاريع المصرح بها وتلك التي تم إنجازها على أرض الواقع، أما عن القيمة القانونية لإجراء التصريح بالإستثمار فإنه بعد أن كان إجراء إختياريا بالنسبة للمستثمرين سواء الوطنيين والأجانب ولا يصبح إلزاميا إلا في حالة طلب المزايا وهو ما يفهم من خلال نص المادة 2/04 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار، لكن بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2009 تغير موقف المشرع الجزائري جذريا إتجاه القيمة القانونية لإجراء التصريح بالإستثمار ، إذ جعله إجراء إختياريا بالنسبة للمستثمر الوطني إلا في حالة طلب الحصول على المزايا وجعله إجراء

³¹ ندير بن هلال، مقال بعنوان مظاهر تعدي المشرع الجزائري على مبدأ المساواة و المعاملة بين المستثمرين الوطنيين و الأجانب، مرجع سابق، ص 484.

³² المرجع السابق، ص 485.

³³ التصريح بالإستثمار لا يصل إلى درجة الترخيص بالإستثمار، ذلك أن التصريح بالإستثمار:

‘C’est une simple déclaration-enregistrement, le fait qu’elle soit préalable ne lui conforme pas le caractère d’une autorisation ».

إلزاميا بالنسبة للمستثمر الأجنبي سواء أراد الإستفادة من المزايا أم لا³⁴، وهو ما يستشف من نص المادة 4 مكرر/1 من قانون المالية التكميلي 2009.

و تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري بتكريسه لنص المادة 04 مكرر من قانون المالية التكميلي لسنة 2009 قد وجد نفسه في تناقض مع نص المادة 14 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار، والتي تنص على مبدأ المساواة بين المستثمر الوطني والأجنبي وكذا المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 98/08 المتعلق بشكل التصريح بالإستثمار، ومقرر منح المزايا وكيفيات ذلك بالإضافة إلى نص المادة 02 من القرار المؤرخ في 2009/03/18، الذي يحدد ملف التصريح بالإستثمار وإجراءات تقديمه، و التي كلفت التصريح بالإستثمار بأنه مجرد إجراء شكلي غير ملزم، بالإضافة إلى الدراسة المسبقة من قبل المجلس الوطني للإستثمار (C.N.I)، إذ نصت المادة 04 مكرر 04 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار والمستحدثة بموجب المادة 58 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009 على أنه "يجب أن يخضع كل مشروع إستثماري أجنبي مباشر أو إستثمار بالشراكة مع رؤوس أموال أجنبية إلى دراسة مسبقة من المجلس الوطني للإستثمار المذكور في المادة 18 أدناه"، ففي سبيل أداء مهامه منح المشرع للمجلس الوطني للإستثمار، إختصاصا واسعا وغير مقيد في إصدار قرارات فردية تأخذ شكل الإعتماد أو الترخيص، فعدم الرد الصريح أو الإيجابي من المجلس الوطني للإستثمار يجعل الإستثمار غير قابل للإنجاز³⁵، إلى جانب بعض القيود المتعلقة بالصرف وحركة رؤوس الأموال.

وقد حاول المشرع من خلال قانون الإستثمار الجديد 09/16 المؤرخ في 2016/08/03 يتعلق بترقية الإستثمار، بتبديد الإجراءات البيروقراطية وذلك بالتسهيل على المستثمرين وطنيين كانوا أو أجانب عن طريق التسجيل بوثيقة وحيدة لدى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، وجاء هذا الإجراء تطبيقا لأحكام المادة 21 من القانون 09/16 المتعلق بترقية

³⁴ ندير بن هلال، مرجع سابق، ص 476.

³⁵ Rachid Zouaimya, Le régime des investissements étrangers a l'épreuve de la résurgence de l'état dirigiste en Algérie R.A.S.J.E.P. N° 02, 2011, page 14.

الإستثمار¹، وبالتالي تم الإستغناء عن إجراء التصريح بالإستثمارات لدى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (ANDI) والدراسة المسبقة للمشاريع من قبل المجلس الوطني للإستثمار (CNI).

تجدر الإشارة في الأخير أن التجربة الجزائرية التي مر بها الإستثمار الخاص في ظل الإقتصاد الحر غيرت من طبيعة التعامل مع الإستثمارات الوطنية والأجنبية على حد سواء من الإطلاق إلى التضييق، إلا أن ذلك لا ينفى إرتباط الإستثمار الخاص بالعقار الصناعي، لكن توفير الوعاء العقاري الصناعي كمعيار إستقطاب المستثمرين ليس كاف، بل يجب أن ترافقه عوامل أخرى ومعايير لأداء هذا الوعاء العقاري وظيفته في النمو الإقتصادي ومن بين هذه العوامل:

- توفير الإستقرار السياسي، وإتساع حجم الممارسات الديمقراطية، حيث أن الإطار السياسي يسمح بتحسين ظروف الإستثمار ويحدد الوتيرة والسرعة في عملية الإصلاح²، فهذا الإختيار تم تجسيده في دستور 1989 الذي كرس التعددية السياسية³ والحريات الأساسية (الفردية والجماعية)⁴ وحماية الملكية الخاصة⁵، كما هيأ الجو المناسب للإستثمار للإستثمار الأجنبي بعد ما أصبح دور الدولة يقتصر على تسيير القطاعات الإستراتيجية⁶ مما يسمح بفسح المجال أمام القطاع الخاص عامة والأجنبي بصفة خاصة، أما تعديل دستور 1996 فبعد تأكيده على المبادئ الأساسية الواردة في دستور 1989 أضاف بأن حرية التجارة و الصناعة مضمونة وذلك حسب أحكام المادة 37 من تعديل دستور 1996 لكن من الشروط العامة لتحقيق الإصلاح هو إعادة النظر في النظام السياسي وتجسيد

¹ حيث جاء فيها: "مع مراعاة أحكام الإتفاقيات الثنائية والجهوية والمتعددة الأطراف الموقعة من قبل الدولة الجزائرية، يتلقى يتلقى الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الأجانب معاملة منصفة وعادلة، فيما يخص الحقوق والواجبات المرتبطة بإستثماراتهم".

² - محند وعلي عيبوط، مرجع سابق، ص10.

³ - المادة 40 من دستور 1989.

⁴ - المادة 31 من دستور 1989.

⁵ - المادة 49 من دستور 1989.

⁶ - المادة 17 من دستور 1989.

ديمقراطية حقيقية داخل المجتمع، لأنه بالرغم من تكريس بعض المبادئ الأساسية في الدستور الجزائري في مجال الحريات الفردية والجماعية والتعددية السياسية، فإن الظروف الأمنية وعدم الإستقرار الذي عرفته البلاد في السنوات الأخيرة حالت دون تحقيق مزيد من التطور في مجال بناء الديمقراطية السياسية ودولة القانون، ذلك أن الديمقراطية الإقتصادية لا يمكن تحقيقها دون ديمقراطية سياسية حقيقية، وإقتصاد السوق لا يحقق التطور في غياب تسيير سياسي ديمقراطي للمشاكل الإجتماعية¹.

- توفير البيئة الإدارية الملائمة لتسهيل إجراءات الموافقة على المشروع الإستثماري والإبتعاد عن المعوقات البيروقراطية المعرقلة لسرعة إتمام الإجراءات الحكومية ، مع توحيد الجهة التي يتعامل معها المستثمر، وأن تكون مقترحاته إزاء معوقات الإستثمار محل إعتبار لدى المسؤولين.

إذن كان ذلك المفهوم الموسع للعقار الصناعي وتصنيفه القانوني، فما هي يا ترى حدود إستغلاله في الجزائر؟.

المبحث الثاني:

حدود إستغلال العقار الصناعي

إن تجسيد فكرة تحديد العقار الصناعي وفق تقسيمه إلى مناطق كانت لأول مرة في إطار المرسوم 45/73 المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية،² وكذا المراسيم التنفيذية اللاحقة والتي صدرت بعد مرور عشر سنوات

¹ - (L) Hamadi , investissement en Algérie, évolution et contenu ,quotidien EL WATAN n 4328 du 15/02/2005 , page 13

² المرسوم 45/73 المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الج الر العدد 20 المؤرخة في 1973/03/09.

أي في سنة 1984¹، منها المرسوم 55/84 المؤرخ في 03/03/1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية والمرسوم 56/84 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، وكذا الأمر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية الذي سمح للبلديات بإنشاء مناطق النشاطات والتي تعد بمثابة فضاءات مخصصة لنشاطات صناعية تتشابه مع المناطق الصناعية .

كما ظهر في إطار المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار وكذا الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار، ما يسمى بالمناطق الخاصة كالمناطق المطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الإقتصادي، بالإضافة إلى المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة والتي ظهرت كنوع جديد من المناطق في ظل الأمر 03/01 الملغي للمرسوم التشريعي 12/93 ، مع التطرق كذلك ولو بشيء من الإيجاز إلى فكرة إنشاء وإقامة المناطق الحرة التي كان الهدف من اللجوء إليها هو ترقية الصادرات من المنتوجات المصنعة والحصول على العملة الصعبة، بالإضافة إلى خلق مناصب عمل ونقل التكنولوجيا وأسباب فشل هذه المناطق التي لم تعرف طريقها إلى التطبيق.

زد على ذلك العقارات المملوكة للمؤسسات العمومية الإقتصادية والتي تمثل الوعاء الأنسب لإنجاز المشاريع الإستثمارية الصناعية، خصوصا إذا كانت تلك العقارات سبق وأن كانت تمارس عليها المؤسسات العمومية نشاطا صناعيا أو إنتاجيا²، إذ أن ذلك يسهل على المستثمر الصناعي إستغلال القطعة الأرضية لأنها تكون مجهزة مسبقا لإنجاز المنشآت الصناعية والإنتاجية، سواء من حيث تجهيز القطعة أو من حيث تخصيص القطعة وفق أدوات التعمير³.

المطلب الأول:

¹ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 10.

² سليم ساسي ، النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، 2006/2007، ص 17.

³ المرجع السابق ، ص 17.

حافطة العقار الصناعي في المناطق المهيأة والخاصة

من أجل تنظيم عملية الإستثمار و تطويرها بطريقة تساعد في تنمية هذا الأخير وتطويره، تم إنشاء مواقع عقارية موجهة خصيصا لإستقبال نشاطات صناعية تتماشى وحاجات المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب ، ومن هذه المواقع العقارية نجد المناطق المهيأة (الفرع الأول) التي تضم أساسا المناطق الصناعية ومناطق النشاطات ، و كذا المناطق الخاصة (الفرع الثاني) والتي نظمها كل من المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الإستثمارو الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار الملغي للمرسوم التشريعي 12/93.

الفرع الأول:

حافطة العقار الصناعي في المناطق المهيأة

عكفت الحكومة في مناسبات عديدة على دراسة وضعية المناطق الصناعية (أولا) ومناطق النشاطات (ثانيا) ، وخلصت إلى ضرورة التكفل بالمشاكل المرتبطة بأوضاعها المتشعبة بإعتماد ميكانيزمات جديدة تركز على أساليب تسيير إقتصادية، ضمن تصور كفيل بفك الضغط على العقار الصناعي كعامل حاسم في وتيرة تشجيع الإستثمار، وتنظيم هذه القطاعات الإقتصادية التي تعرف فوضى في تسييرها وتهيئتها¹.

أولا: المناطق الصناعية (Zones industrielles)

يرجع ظهور المناطق الصناعية في الجزائر إلى العهد الإستعماري فقد تقرر توسيع أحكام القانون 683/53 المؤرخ في 06/08/1953 المتضمن القانون العقاري ليشمل الجزائر وإنشاء الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية للمناطق الصناعية، هذا الأخير الذي بدأ في إنشاء مناطق صناعية قبل الإستقلال كالمنطقة الصناعية بالبيدة، تلاها برمجت عدة مناطق صناعية من قبل الإدارة الإستعمارية في مشروع قسنطينة الذي كان من بين أهدافه تنظيم سياسية صناعية على مدى خمس سنوات أي من 1959 إلى 1963، ونذكر بالخصوص المدن الساحلية التي خصت بمناطق صناعية ذات بعد إقليمي كالمنطقة الصناعية بتليلات ولاية وهران والمنطقة الصناعية بالحجار ولاية عنابة،² وقد تم الإحتفاظ بهذه المواقع بعد الإستقلال، بالإضافة إلى تحديد المرسوم 45/73 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية لشروط إيجاد 85 منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات والولايات عبر كامل التراب الوطني.

¹ وزارة الصناعة، عرض السيد الهاشمي جعبوب وزير الصناعة حول العقار الصناعي الإشكالية والتطور والآفاق، أمام مجلس الحكومة بتاريخ 27/8/2003.

² سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 49.

وتجدر الإشارة إلى أنه في غياب تعريف للمناطق الصناعية من طرف المشرع الجزائري، فقد أعتبرت ذلك المكان الذي يجب أن يوفر للمؤسسة الإطار الملائم للعمل والإزدهار، إذ تمثل موجهها أساسيا في ترقية الإستثمارات وتحسين نجاعة المؤسسة، كما أن المنطقة الصناعية في نظر خبراء الأمم المتحدة للتنمية الصناعية (ONUDI)، هي عبارة عن مجرد مساحة أرضية غير مهيئة مخصصة لإقامة مشاريع صناعية، وتتشأ عموما بقرار من رئيس البلدية، ويشترط أن تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية أو التحديث العمراني، ويتوقف نجاحها عن الموقع الذي تحتله بالنسبة لشبكة الطرق النقل وقنوات التوزيع³، حيث يرجع البعض فشل الإستثمار في ولاية قسنطينة مثلا التي تعززت بمنطقتين صناعيتين جديدتين لفائدة الولاية، 500 هكتار بعين عبيد و 300 هكتار بديدوش مراد، وهذا في إطار البرنامج الوطني لإنجاز 42 منطقة صناعية، بالإضافة إلى المنطقة الصناعية المتواجدة ببلدية ابن باديس الأكبر مساحة، والمنطقة الصناعية 24 فيفري وبالمنا والمنطقة الصناعية عيسى بن حميدة⁴، من إفتقار معظم هذه المناطق للمرافق الضرورية كالماء والغاز، الإنارة العمومية، الطرقات، شبكات الصرف ووسائل الإتصالات، والأكثر من هذا إنعدام الأمن ما حول بعضها إلى فضاء لتعاطي المخدرات وشرب الكحول، بالإضافة إلى التعقيدات الإدارية والعراقيل البنكية والمحسوبية في توزيع العقار الصناعي⁵.

ودائما في إطار تهيئة المناطق الصناعية فقد أوضح مدير المالية المحلية بوزارة الداخلية والجماعات المحلية على هامش تنشيطه لمنتدى رؤساء المؤسسات لجريدة النهار أن الداخلية قد أحصت، 401، منطقة بالهضاب العليا والجنوب تعرف مشاكل في التهيئة من مياه وكهرباء وغيرها، حيث تقرر تخصيص 1700 مليار سنتيم كشرط أول قبل الوصول

³ جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الإدارة المالية كلية الحقوق والعلوم القانونية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001/2002، ص 10.

⁴ مقال صحفي بعنوان (المناطق الصناعية في قسنطينة بين سوء الإستغلال والإهمال)، جريدة الخبر، بتاريخ

2015/03/29، ص 7

⁵ المرجع السابق، ص 7

إلى 5000 مليار سنتيم لتوفير كل ما يحتاجه المستثمرين، فيما ستتكفل الوكالات العقارية بتهيئة مناطق النشاطات⁶، بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاته .

أما فيما يخص تصنيف المناطق الصناعية فهي تصنف بحسب موقعها أو دورها أو مرقبها، كما يمكن أن تكون محل تصنيفات فرعية مختلفة باختلاف أهداف المنطقة ذاتها.

فتصنف المناطق الصناعية بحسب موقعها عادة إلى مناطق حضرية أو شبه حضرية أو ريفية، فالمناطق الصناعية الحضرية هي المناطق المتواجدة في وسط أو ضواحي مركز حضري هام، أو مدينة كبيرة يفوق عدد سكانها 500.000 نسمة، أما مصطلح شبه حضرية أو ريفية فيطبق على الجهة المتواجدة فيها المنطقة الصناعية أكثر مما يطبق على موقع المنطقة الصناعية ذاتها، وهكذا فالمنطقة الصناعية شبه الحضرية توجد في المدينة الرئيسية ريفية أو شبه ريفية والتي لا يجب أن يقل عدد سكانها عن 50.000 نسمة⁷، أما المناطق الصناعية الريفية فهي لا تعني إقامتها في منطقة ريفية معزولة تماما، وإنما هي تلك المتواجدة في المدينة الرئيسية لمنطقة ذات طابع ريفي والتي لا يجب أن يقل عدد سكانها عن 25.000 نسمة.

وتجدر الملاحظة أنه مهما يكن من أمر فالمنطقة الصناعية لكي تكون ناجحة وفعالة يجب أن تقام في مدينة بإمكانها أن توفر الهياكل القاعدية الضرورية لإستقبال المؤسسات المستثمرة، تلك الهياكل التي ينعلم وجودها في القرى وبعض المدن الصغيرة.

كما تصنف المنطقة الصناعية على أساس النشاط الصناعي الممارس فيها، و قد يؤدي هذا إلى نوع من اللبس، ذلك أن المنطقة الصناعية لا يقتصر النشاط الممارس فيها على وظيفة واحدة فقط، وتجنبنا لهذا اللبس وجب التمييز بين النشاط الصناعي في حد ذاته والهدف المراد تحقيقه من خلال هذا النشاط ، وبالتالي يمكن أن تصنف المنطقة الصناعية على أنها مناطق صناعية متعددة القطاعات ،إذا كانت المؤسسات المقامة فيها تنتمي إلى قطاعات صناعية متباينة ومختلفة ولا تربطها أية علاقة بينها، ومناطق صناعية مساعدة

⁶ فطيمة الزهراء حاجي، مقال صحفي بعنوان (سته أشهر أمام المستثمرين لتحريرهم من العقارات غير المستغلة) ، جريدة النهار بتاريخ 2016/06/15.

⁷ عبد الحميد جبار، مرجع سابق، ص 12.

(Auxiliaires) إذا كانت المؤسسات الصناعية المقامة فيها من الحجم الصغير، وتعمل في قطاعات مختلفة لفائدة مؤسسة صناعية كبيرة تستورد منتجاتها وتمارس الرقابة عليها، وكذلك مناطق صناعية وظيفية (Fonctionnelles) إذا كانت مؤسساتها تنتمي إلى نوع واحد من النشاط أو كان إنتاجها من طبيعة واحدة، أما التصنيف وفقا للهدف المراد تحقيقه فيرتبط بالهدف المراد تحقيقه من المنطقة الصناعية، فقد تكون المنطقة نموذجية (Pilote)، هدفها تشجيع التطور الصناعي لمنطقة معينة، فإذا تعلق الأمر بتكوين جملة من الحرفيين ليصبحوا رؤساء مؤسسات ففي هذه الحالة يمكن إنشاء منطقة صناعية في شكل مشتل (Zone Pépinière) تقوم بذات المهمة، وقد تكون ترقية (Promotionnelle) أو لا مركزية (Décentralisatrice) وفي أغلب الحالات ينطبق هذا التصنيف على المناطق المتعددة القطاعات.

وفي الأخير تصنيف المناطق الصناعية حسب الهيئة المنشئة للمنطقة، إذ يقصد بالهيئة المنشئة للمنطقة الصناعية والممول لها إما بصفة كلية أو جزئية هو المرقى (Le Promoteur)، ويوجد ثلاثة أنماط من الترقية تنطبق على ثلاثة أنواع من المناطق الصناعية كالمنطقة الصناعية التابعة للقطاع العام التي تتكفل بشأنها الدولة أو الولاية أو البلدية إذ أن المرقى الأساسي في مجال الصناعة هو الدولة حيث أن 90% من المناطق الصناعية في الدول النامية هي من إنشاء الدولة، ومبادرات القطاع الخاص في هذا الميدان تكاد تكون منعدمة إذ لا تتعدى 10%⁸، ففي الجزائر مثلا أغلب المناطق الصناعية من إنشاء المتعاملين العموميين، بإستثناء التجربة التي قام بها نادي المتعاملين الإقتصاديين والصناعيين في "متيجة" "Ceimi" الذي أنجز منطقة نشاطات بفضل إشتراكات المستثمرين الخواص حيث يتم تسييرها بصفة خاصة⁹.

تجدر الإشارة كذلك أن البحث في المناطق الصناعية يقتضي منا بيان إجراءات إنشائها وتهيئتها وكذا كفاءات إدارتها وطرق تسييرها.

⁸ عبد الحميد جبار، مرجع سابق، ص 14.

⁹ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 60.

1- إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية:

إن مسألة إنشاء المناطق الصناعية في الجزائر هي محل قرار سياسي يتخذ على أعلى مستوى تجسيدا للتوجهات السياسية والإقتصادية والإجتماعية التي يتضمنها المخطط الوطني للتنمية، وتقام هذه المنطقة بحسب الأولوية في البلديات المدرجة في القائمة الملحقة بذات المخطط كلما تعلق الأمر بتوطين نشاطات صناعية لا تتسجم بحكم طبيعتها مع النسيج العمراني لأسباب عديدة منها: التلوث، الإزعاج، الإضرار بالصحة العمومية... إلخ.

فالمعايير التي تخضع لها إقامة منطقة صناعية، قد تكون ذات طابع سياسي كإقامة التوازن الجهوي وتوفير تكافؤ الفرص بين مختلف مناطق الوطن والتي كانت محل برامج تنموية هامة، وقد تكون هته المعايير من طبيعة إقتصادية تتعلق أساسا بعدد الوحدات المزمع إقامتها في المنطقة الصناعية أو عدد مناصب الشغل المراد إحداثها فيها.¹⁰

فلم يكن يتخذ قرار إنشاء المنطقة الصناعية، إلا بعد إتخاذ جملة من الإجراءات المتمثلة في الدراسة التمهيديّة التي يقوم بها الجهاز المكلف بالإنشاء والتهيئة والتي تنصب على تناول أهم العوامل التي يجب أن تتضافر من أجل تحقيق الأهداف المرجوة من عملية إنشاء منطقة صناعية¹¹، ثم بعد ذلك إتخاذ قرار الإنشاء الذي يتم بناء على النتائج التي أسفرت عنها الدراسة التمهيديّة، بعد أخذ رأي اللجنة الإستشارية لتهيئة المناطق الصناعية، أما بالنسبة لنشأة المناطق الصناعية الجديدة الموكل تهيئتها وتسييرها للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فقد صدر بشأنها المرسوم التنفيذي 176/12 المؤرخ في 2012/04/11 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات¹²، وقد تم تحديد قائمة هذه المناطق ومساحتها وحدود قطع الأراضي الواقعة في أقاليم الولايات المعنية ومساحتها، وحدود قطع الأراضي الواقعة في أقاليم الولايات المعنية طبقا للمخططات الملحقة بأصل المرسوم التنفيذي المذكور سابقا.

¹⁰ عبد الحميد جبار، مرجع سابق، ص 17.

¹¹ المرجع السابق، ص 28.

¹² المرسوم التنفيذي 176/12 المؤرخ في 2012/04/11 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات، الج الر العدد: 20 المؤرخة في 2012/04/22.

أ- الأجهزة المكلفة بإنشاء وتهيئة المناطق الصناعية:

إن النمو السريع لسكان المدن الذي شهدته الجزائر غداة الإحتلال الفرنسي، قد أدى إلى بروز مناطق سكنية مقامة حول هاته المدن إضافة إلى ظهور مناطق صناعية جديدة، ولقد دفعت هذه الظاهرة بالسلطات الإستعمارية إلى إعتماد برنامج على أمد بعيد ليتكفل بتنسيق المناطق السكنية والصناعية وجعلها تتسجم مع شبكة الطرق والسكك الحديدية وخطوط النقل الجماعي، وكذا مختلف الشبكات الأخرى كالكهرباء والغاز وقنوات صرف المياه القذرة... إلخ، وتسهيلا لتطبيق هذه السياسة فقد تقرر إنشاء الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية (cadat) بموجب أحكام المقرر 11/56 المعتمد بمرسوم والمؤرخ في 1956/04/12، فقد لعبت هذه المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري،¹³ دورا هاما في مجال التهيئة العمرانية والذي كان يهدف إلى تسهيل تطوير المناطق السكنية والصناعية في الجزائر عن طريق إكتساب العقارات بالتراضي، أو عن طريق نزع الملكية التي يجب أن تكون محل تقييم من طرف إدارة أملاك الدولة.

وعقب الإستقلال وضع الصندوق مباشرة تحت وصاية وزارة الأشغال العمومية والبناء بموجب المرسوم 217/63 المؤرخ في 1963/06/18 المتعلق بتشكيل مجلس مراقبة الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية، فإلى جانب إختصاصاته السابقة توسع دوره ليشمل مهام التخطيط تزامنا مع إنطلاق المخطط الرباعي الأول سنة 1970، والتي كانت في السابق من إختصاص مكتب الدراسات في الأشغال العمومية والهندسة المعمارية والتعمير المنشأ بموجب الأمر 12/68 المؤرخ في 1968/01/23 المتضمن إنشاء مكتب الدراسات (E.T.A.U)¹⁴ وكذا عمليات إنجاز وإدارة المناطق الصناعية.

¹³المادة 88 من المقرر 11/56 المعتمد بالمرسوم المؤرخ في 1956/04/12 إذ جاء فيها (تتشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المدنية والإستقلال المالي تسمى الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية C.A.D.A.T والتي تهدف إلى تسهيل تطوير المناطق السكنية والصناعية في الجزائر).

¹⁴ الأمر 12/68 المؤرخ في 1968/01/23 المتضمن إنشاء مكتب الدراسات (E.T.A.U)، الج الر العدد 12 المؤرخة في 1968/02/08.

فما تجب ملاحظته في هذا المقام أن الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية من الهيئات القليلة التي شهدت نوعا من الإستقرار حيث ظلت تؤدي مهامها على أحسن وجه قرابة ربع قرن من الزمن، وبعد صدور الميثاق الوطني ودستور 1976 إتجهت الرؤية إلى تحديد الإطار المستقبلي للتهيئة العمرانية وفق منظور قانوني واضح، فأعطيت أهمية كبيرة لوظيفة التخطيط، فأصبحت تتكفل به وزارة قائمة بذاتها وهي وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، فإنعكست هذه الإصلاحات على الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية فكان موضوع إعادة هيكلة¹⁵، ليتم حله سنة 1980 بموجب المرسوم الصادر في 1980/11/22 ، ونقل أمواله وتوزيع نشاطاته إلى هيئتين أنشأتا في ذات التاريخ وهما:

-الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية (ANAT) التي تواصل إلى حد الآن مهمة إنجاز مخططات التهيئة الولائية وكذا دراسة مشاريع التعمير الجهوية.

-المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني (CNERU) الذي لم يعمر طويلا بل تأثر بمختلف القوانين والتنظيمات التي صدرت مع مطلع الثمانيات القاضية بإعادة هيكلة كل المؤسسات باختلاف أنواعها¹⁶، فكان حله بموجب المرسوم 154/83 المؤرخ في 1983/03/05 المتضمن حل المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني¹⁷، وتحويل ممتلكاته وأعماله وهياكله ومستخدميه وإستبداله بجهاز آخر يدعى المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير، هذا الأخير الذي إنحصرت صلاحياته في نطاق إقليم الجزائر العاصمة فقط، رغم إنشاء سبعة مراكز جهوية (مراكز دراسات للإنجاز العمراني) مماثلة في كل من عنابة، قسنطينة، سطيف، البليدة، وهران، تيارت وتلمسان¹⁸ إذ تمارس هذه المراكز الجهوية إختصاصاتها في حدود إقليم الولاية مقر المركز والولايات المجاورة لها،

¹⁵⁻ Conseil National Economique Et Social : comission perspectives du developpement economique et social, rapport sur la configuration du frontier en Algerie une contrainte au developpement economique , 24eme session 2004, page 58.

¹⁶ عبد الحميد جبار ، مرجع سابق، ص25

¹⁷ المرسوم 154/83 المؤرخ في 1983/03/05 يتضمن حل المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني وتحويل ممتلكاته وأعماله وهياكله ومستخدميه ، الج الر العدد10 المؤرخة في 1983/03/08.

¹⁸ عبد الحميد جبار، مرجع سابق، ص 26

باعتبارها تتمتع باستقلالية تامة عن المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير الموجود في العاصمة، حيث صارت هذه الوحدات الجهوية بالقيام بتهيئة المناطق الصناعية، وذلك من خلال تهيئة شبكات المنشآت القاعدية داخل المنطقة بعد إنشائها بناء على قرار مشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير التعمير والبناء والإسكان والوزير المعني إن إقتضى الأمر ذلك، وتجدر الإشارة إلى أن إقامة هذه المراكز في المدن الكبرى لا يعكس في الواقع ما كانت ترمي إليه إعادة هيكلة المؤسسة كما جاء في نص المادة 02 من المرسوم 242/80 المؤرخ في 1980/10/04 المتضمن إعادة هيكلة المؤسسات¹⁹، من توشي الملائمة القصوى بين حجم المؤسسة ومستوى عملها وإختصاصها الإقليمي²⁰.

كذلك من المهام المنوطة به القيام بأعمال التجزئة للعقارات ثم التنازل عنها لصالح المستثمرين بواسطة عقود توثيقية مشهورة، ثم تم إعتقاد صيغة الإمتياز القابل للتنازل بموجب الأمر 11/06 إلى غاية صدور التعليم رقم 07 من طرف رئيس الحكومة بتاريخ 2008/07/26 تقضي بالتوقف عن إتمام أي منح للعقار الصناعي، في إنتظار وضع نظام جديد لمنح الإمتياز غير قابل للتنازل، والذي تجسد فعلا بصدور الأمر 04/08 السالف الذكر، ليكون المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني قد فقد مهامه فيما عدا المعاملات السابقة مع المستثمرين، بشأن تمكينهم في إطار الإجراءات القديمة المتعلقة بتحويل الإمتياز إلى تنازل، ليصبح مجرد مكتب دراسات عمومي.

أما فيما يخص إنشاء المناطق الصناعية من الجيل الجديد، فقد أوكلت إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 126/12 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي²¹.

¹⁹ المرسوم 242/80 المؤرخ في 1980/10/04 المتضمن إعادة هيكلة المؤسسات، الح الرالعدد 41، المؤرخة في 1980/10/07.

²⁰ مركز البلدية مثلا يمتد إختصاصه لتسيير مناطق صناعية في البويرة (سيدي خالد) والجلفة (عين وسارة) بينما لا يختص مركز الدراسات بالعاصمة إلا بتسيير منطقتين الروبية والرغاية، عبد الحميد جبار، مرجع سابق، ص 27.

²¹ المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الح الر العدد 27، المؤرخة في 2007/04/25 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 126/12.

فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي وكالة حكومية في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC) تعمل تحت وصاية وزارة الصناعة ويمثلها على المستوى المحلي شبكة من عشر مديريات جهوية تغطي كل واحدة منها فضاء إقليمي للبلاد²²، إذ تستعد الوكالة لتهيئة هذه المناطق الجديدة وفقا لمعايير دولية تقاديا لتكرار المشاكل التي تتخبط فيها المناطق الصناعية القديمة في إطار البرنامج الوطني لإنشاء 42 منطقة صناعية جديدة ، فمديرة الوكالة قد صرحت في أثناء تنشيطها لندوة صحفية بتاريخ 2013/07/06 بالجزائر العاصمة أن الوكالة تبرمج إنشاء وتهيئة مناطق صناعية تستجيب لمتطلبات المستثمرين قائلة أن "المناطق الصناعية ليست مستودع للمصانع بل هي فضاء يذب بالحياة."²³

2-إدارة وتسيير المناطق الصناعية:

يرى الأستاذ بوجردة مخلوف في كتابه العقار الصناعي، أن المقصود بإدارة المناطق الصناعية حسب المرسوم 55/84 المؤرخ في 03/03/1984 يتعلق بإدارة المناطق الصناعية،²⁴ تهيئتها كمرحلة أولى ثم القيام بإدارتها كمرحلة ثانية، ومن الناحية القانونية فإن الإدارة تعني التهيئة والتسيير معا، وفي خلاصة تحليله إعتبر أن المشرع قد أخلط في إدارة المناطق الصناعية بين المؤسسة التي تقوم بالتهيئة ودورها كمهياً للمناطق الصناعية تقنيا فقط، والمؤسسة التي تقوم بالإدارة الحقيقية للمنطقة الصناعية،²⁵ لكن بالرجوع إلى أحكام

²²(L'agence nationale d'intermediation et de régulation fonciere, est une agence gouvernementale créée en 2007, sous la forme d'un etablissement public à caractère industriel et commercial, placée sous la tutelle du ministère de l'industrie, elle est représentée au niveau local par un réseau de dix directions régionales qui couvrent chacune un large espace territorial du pays) Leila Boukli, article **intitulé (agence nationale d'intermédiation promotionnel de l'Algerie)**

_EL-DJAZAIR .com, septembre 2013,n 66,page 5

²³ - L'ANIREF envisage de réaliser des projets intégrés qui répondent au besoins des investisseurs(Une zone industrielle ce n'est pas un entreposage d'usines , c'est un espace où il ya de la vie)dira Mme Hassiba Mokraoui, la directrice de l'ANIREF, Leila Boukli ,**article intitulé (L'ANIREF mise sur une offre fonciere additionnelle.....)** le magazine AL-DJAZAIR .com , septembre 2013 n 66,page 55,56

²⁴المرسوم 55/84 المؤرخ في 03/03/1984 يتعلق بإدارة المناطق الصناعية ،الج الر العدد 10 المؤرخة في 1984/03/06.

²⁵مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 12، 13، 14.

المرسوم 55/84 السالف الذكر لم نستشف أي تداخل على أساس أن معنى الإدارة والتسيير يصبان في معنى واحد باللغة الفرنسية (LA GESTION) أما التهيئة فتعني (L'amenagement) وهذا ما تم العمل به في الواقع من طرف هذه الأجهزة، غير أن ما فعله المشرع الجزائري أنه أدمج بعض مهام الأجهزة المكلفة بالتهيئة ومهام الأجهزة المكلفة بالتسيير أو الإدارة في نص واحد وهو المرسوم 55/84²⁶ السالف الذكر، وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1984/03/05 الذي يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

فالمرسوم 55/84 يعد بمثابة النص الأساسي الوحيد الذي تستمد منه الأحكام المتعلقة بإدارة المناطق الصناعية، حيث صنف الهيئات المكلفة بإدارة المناطق الصناعية والصلاحيات المنوطة بها، ولقد تم تحديد طبيعة الهيئة المخول لها أمر إدارة المنطقة الصناعية وفقا لطبيعة النشاطات الممارسة فيها، نذكرها حسب الترتيب المدرج في المادة 01 من المرسوم 55/84 السالف الذكر:

• مؤسسة عمومية ذات طابع إقتصادي أنشأت في إطار أحكام المرسوم 200/83 المؤرخ في 1983/03/19 المتضمن شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وكذا المرسوم 56/84 المؤرخ في 1984/03/03 يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها²⁷، إذا أقيم في المنطقة الصناعية المعنية ما يأتي:

- أعمال ذات مصلحة محلية
- أعمال متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة.
- مؤسسة ذات طابع إقتصادي أنشأت حسب الكيفيات التي ستحدد بمرسوم، إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية أعمال ذات منفعة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة.

²⁶ المادة 6 من المرسوم التنفيذي 55/84 والتي نصت على أنه "يستمر صاحب المشروع بجميع المهام المنوطة به في إطار مخطط تهيئة المنطقة بصرف النظر على ممارسة الهيئة المسيرة للإختصاصات المذكورة في المادتين 4 و 5 أعلاه".
²⁷ المرسوم 56/84 المؤرخ في 1984/03/03 المتضمن تنظيم مؤسسات سير تنظيم المناطق الصناعية وعملها، الج الر العدد 10 المؤرخة في 1984/03/06

- وحدة متخصصة أنشئت في إطار قوانين و تنظيمات معمول بها، إذا أقيمت في المنطقة الصناعية أعمال نوعية ذات منفعة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة.
- أما فيما يخص تسيير المناطق الصناعية فقد أسند المشرع هذه المهمة حسب المرسوم 56/84 يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية و عملها، إلى مؤسسات إقتصادية تنشأ وفق كفاءات محددة بمرسوم²⁸، وفي هذا الإطار ظهرت مؤسسات التسيير بصفة مؤقتة في إنتظار تحديد المعيار القانوني المطبق لتحديد طبيعة هذه المؤسسات حيث كان تنظيمها في بادئ الأمر محدد بالميثاق والأمر المتعلق بالتسيير الجماعي للمؤسسات في ذلك الوقت ، وقد ظهر بشأن تسيير المناطق الصناعية المؤسسات الآتية وهي:

*المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني Cneru

الذي كلف مؤقتا بالمسؤوليات التي كان يمارسها سابقا الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية في مجال إنجاز المناطق الصناعية وتسييرها وكذلك المناطق الفرعية، كما يواصل في إنجاز الدراسات المتعلقة بالتهيئة والتعمير والتي حددتها المادة 2 من المرسوم 276/80 المتضمن إحداث المركز الوطني، إلى جانب المهام المنوطة به وخاصة إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية والمناطق الخاصة المنصوص عليها في المادة 18 من المرسوم 276/80 السالف الذكر.

*مؤسسة تسيير المناطق الصناعية Egzi

تنشأ مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بمرسوم يحدد الوصاية عليها ومقرها، وتخضع لأحكام المرسوم 200/83 المتضمن شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها بإعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع إقتصادي وتتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، وتتكون الموارد المالية المقدمة من الوحدات المقامة في المنطقة تبعا لنسب المساحة المشغولة، رغم الأعمال ودرجة أهمية الشبكات، على أنه يمكن اللجوء إلى الإقتطاع الجبري في حالة عدم تسديد المتعاملين لأقساطهم بمقتضى المصاريف المرتبطة للسير العادي للمنطقة ، أو القسط المطالب به بمقتضى الأشغال والإلتزامات الأخرى ذات الطابع الظرفي

²⁸ مخلوف بوجردة، مرجع سابق ، ص 15.

وعلى إثر الصعوبات والفشل المسجل في كيفية تسيير المناطق الصناعية وتدهور الشبكات الموجودة، المضاربة على الأراضي وتحويلها إلى غير وجهتها وتشديد بنائات فوضوية، فقد صدر عن مجلس مساهمات الدولة في دورته 16 منشور رقم 05 بتاريخ 2003/07/21²⁹ إنشاء أربع شركات تسيير مساهمات الدولة "Sgp" تتولى تسيير المناطق الصناعية، تحل محل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية "Egzi"، تقوم على قواعد إقتصاد السوق كما تعمل على تكوين محفظة عقارية للدولة في هذه المناطق، وإن كان هذا الإجراء يعد تعد على قاعدة توازي الأشكال بإعتبار أن مؤسسات تسيير المناطق الصناعية تم إنشاؤها بموجب المرسوم 55/84 السالف الذكر تحل محلها شركات تنشأ بموجب منشور وخاصة أن المرسوم 56/84 السالف الذكر قد نص على ذلك من خلال المادة 16 والتي جاء فيها "حل هذه المؤسسات وتصفيته وأيلولة ممتلكاتها وأي تعديل في قانونها الأساسي إن إقتضى الحال بمرسوم" غير أنه ما تم في واقع الأمر أن هذه المؤسسات قد تم تعديلها بموجب قرار من مجلس مساهمات الدولة عن الوزير المنتدب لرئيس الحكومة المكلف بالمساهمة وترقية الإستثمار الصادر بتاريخ 2003 /07/27، ولأجل تفعيل دور هذه الشركات فقد تم تدعيمها على المستوى المحلي بإنشاء شركات التسيير العقاري.

***شركات تسيير مساهمات المناطق الصناعية وشركات التسيير العقاري: تطبيقا**

لقرار مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 2003/06/22، صدر عن مجلس مساهمات الدولة³⁰ وعن الوزير المنتدب لدى رئيس الحكومة والمكلف بالمساهمة وترقية الإستثمار منشور رقم

²⁹ Résolution n°5 de la 22/06/2003 portant création de quatre sociétés de gestion des participations de l'état (SGP).

نقلا عن: كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، قسم القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، جامعة سعد دحلب بالبلدية، مارس 2003، ص26.

³⁰ Conseil des participations de l'état d'avancement du processus de mise en œuvre du nouveau dispositif des gestions des zones industrielles ,zones d'activités et du foncier destiné a l'investissement, 24^{ème} session .

نقلا عن: كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص27

05 المؤرخ في 2003/07/21 متضمن إنشاء أربع شركات لتسيير مساهمة الدولة³¹ وتقوم هذه الشركات حسب أحكام المنشور رقم 05 وفي مهامها بما يلي:

- السير في إجراءات تحويل الإطار القانوني لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية إلى شركات مساهمة.

- التسيير لحساب الدولة، العقار الصناعي داخل المناطق الصناعية وتكوين حافظة عقارية للدولة.

- التكفل بتسيير حافظات الدولة من أراضي داخل المناطق الصناعية.

- إستعمال كل الوسائل والإجراءات القانونية المتوفرة لتحقيق ذلك وهذا حسب إختصاصها الإقليمي وطبقا لأحكام القانون التجاري.

- تحديد شروط وكيفيات منح الإمتياز لإستغلال الأراضي داخل المناطق الصناعية في إطار أحكام القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

أما على المستوى المحلي فنتولى شركات التسيير العقاري "SGI"³² تحت إشراف شركات تسيير مساهمات الدولة على الخصوص ب³³:

- القيام بالتسيير المادي للأموال العقارية التي يعهد بها لها.

- إنشاء وتحديث بنك معلومات خاص بالعقارات المتوفرة مع تحديد مختلف شروط وكيفيات شغل هذه الأراضي.

- إقامة علاقات تعاقدية مع المتعاملين داخل المناطق الصناعية لاسيما لضمان تسيير الأجزاء المشاعة والمشاركة.

³¹ هذه الشركات: شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالغرب ، وسط ، شرق ، جنوب.

³² Résolution n°8 de la 03/10/2003 portant création des sociétés de gestion immobilières (S.G.I).

³³ مجلس مساهمات الدولة، تقرير صادر عن الدورة بتاريخ 2003/10/20 والمتعلق بمدى ما وصل إليه تطبيق الإجراءات الجديدة لتطهير وتسيير العقار داخل المناطق الصناعية المحددة بموجب المنشور رقم 05/ المؤرخ في 2003/07/21.

كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص28

- إجراء فحص وتقسيم المناطق الصناعية مع تسيير الشبكات المشتركة والفضاءات المشتركة لها.

وتجدر الإشارة في الأخير أن العلاقة التي تربط مختلف هيئات تسيير المناطق الصناعية بصاحب المشروع هي علاقة تكاملية، حيث يستمر صاحب المشروع في القيام بجميع المهام المنوطة به في إطار مخطط تهيئة المنطقة بغض النظر عن ممارسة الهيئة المسيرة لإختصاصاتها، وبهذه الصفة يستمر صاحب المشروع في ممارسة صلاحياته المتعلقة بتسيير الإستثمار وتعديل برنامج المنطقة إذا إقتضى الأمر ذلك، سواء فيما يتعلق بنوع الصناعات المقامة وحجمها أو فيما يتعلق بالمتهيئات التكميلية، وتتجلى العلاقة التكاملية بوضوح كذلك حسب أحكام المادة 07 من المرسوم 55/84 السالف الذكر حيث يتولى القائم بالتهيئة المتخصصة حسب تدرج تسلمها وتتولى هذه الهيئات إستغلالها وصيانتها في إطار القوانين والتنظيمات التي تسري على نشاطها.

غير أنه بالرغم من القوانين والمراسيم التي نظمت إدارة المناطق الصناعية من حيث الإنشاء والتسيير، إلا أن وضعية العقار الصناعي في هذه المناطق بقيت تمتاز بالصعوبات والنقائص خاصة تلك التي تتعلق بتسييرها³⁴، نظرا لتعدد وتعاقب أجهزة تسيير المناطق الصناعية مما أدى إلى ظهور مشاكل في الميدان لاسيما في عمليتي المتابعة والمراقبة بالإضافة إلى عدم الأخذ بعين الإعتبار المعايير الإقتصادية، وقوانين التعمير عند إنشاء هذه المناطق ولعل مناطق النشاطات هي الأخرى تعاني من نفس هذه الوضعية التي تعيشها المناطق الصناعية وهو ما سنقف عنده في الفقرة الموالية.

ثانيا: مناطق النشاطات (Les zones d'activités)

إن مناطق النشاطات ليست وليدة المشرع الجزائري، بل هي تجربة دولية سابقة ولعل المشرع لم يعطيها تعريفا محددًا تاركًا هذا الإختصاص للعلوم الإقتصادية، بإعتبار أن القانون الإقتصادي هو مجموعة من القواعد القانونية التي تحكم العلاقات المنظمة للنشاط.³⁵

³⁴ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 16 و 17.

³⁵ كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 29.

إذ يرجع أصل فكرة النشاط الصناعي مع تطور الإقتصاد وتطور الحياة الإجتماعية للبشر حيث بدأت تظهر إختصاصات كثيرة تنوعت معها النشاطات، لذا أبدى المتعاملون في نفس النشاط الرغبة في التقرب من بعضهم البعض عن طريق التجمع، وهذا ما أدى إلى إضفاء صفة القطاعية على مختلف النشاطات فتم الإبتعاد شيئاً فشيئاً في الدراسات الإقتصادية عن المفهوم الضيق للنشاط بإسناده إلى قطاع (secteurs) ويهدف هذا التقسيم إلى تسهيل العمل في مجال الإحصائيات خاصة المتعلقة بالنشاط الإقتصادي، ويقصد بالقطاع هو مجموعة المؤسسات التي تمارس نفس النشاط الرئيسي³⁶، ومنها ما يضم النشاط الفلاحي ومنها ما يضم النشاط الصناعي أو النشاط التجاري وغيرها من الأنشطة المختلفة، ويعد النشاط الصناعي أهم النشاطات في مجال الصناعة التي تهدف إلى إنتاج سلع عن طريق تحويل مواد موجودة في باطن الأرض أو موفرة من قبل الزراعة.

والجزائر على غرار الدول النامية فقد شهدت في فترة ما بعد الإستقلال ظاهرة خطيرة تمثلت في غزو الإسمنت المسلح والآلة لكثير من الأراضي الفلاحية فلمواجهة هذه المعضلة تدخل المشرع عن طريق صياغة إطار قانوني جديد في الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الإحتياجات العقارية الذي أنشأ ما يسمى مناطق النشاطات.

فمناطق النشاطات سميت بهذا الإسم كونها عبارة عن فضاء عقاري محدد ومنظم بأدوات التهيئة والتعمير، عادة ما يكون أقل حجماً من المناطق الصناعية مخصصة لإستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، وهي مساحة تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية، الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين، والملاك الشاغرين.

كما عرف عن مناطق النشاطات أنها لا تتسم بخصوصيات واضحة تسمح بالترقية بينها وبين المناطق الصناعية³⁷، إلا أنه بالإعتماد على ما تضمنته التقارير الوزارية ذات

³⁶ المرجع السابق، ص 29.

³⁷ وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، تقرير حول المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، تشخيص وإقتراحات لإعداد مخطط

عملي لإعادة التأهيل والتنمية 1998، ص 37.

الصلة بالموضوع والتحليل القانوني لمختلف النصوص التي تضمنها الأمر 26/74 السالف الذكر يمكن توضيح إجراءات إنشاء هذه المناطق وتسييرها³⁸.

1- إنشاء مناطق النشاطات:

هناك من يرجع مبدأ إقامة فضاء منظم لإقامة مشاريع صناعية في الجزائر إلى عشرية بين السبعينات والثمانينات، أين عرفت سياسة الثورة الزراعية وسياسة الإحتياطات العقارية حين أحكمت الدولة سيطرتها على الملكية العقارية بإستعمال أسلوب الإحتياطات العقارية، الذي عبر آنذاك عن الضرورة الملحة للتكفل بالإحتياطات المستعجلة والتي لا تجيز الملكية الفردية إلا ما كان مخصصا لتلبية الحاجيات العائلية السكنية أو المهنية، وعلى خلاف المناطق الصناعية ومؤسسات تسييرها التي تنشأ بمرسوم فإن أغلب مناطق النشاطات أنشئت قبل الإصلاحات الإقتصادية بمبادرات محلية (قرار من الوالي ومدولة المجلس الشعبي البلدي³⁹)، دون أن يكون هناك إطار تشريعي وتنظيمي واضح، وحسب نصوص سارية آنذاك⁴⁰، تستند البلديات في إنشائها لمناطق النشاطات على مخططات التعمير، وفي حالة غيابها يستند على المساحات المؤقتة للتعمير (Périmètre d'urbanisation provisoire) المحددة من طرف المجلس الشعبي البلدي بمساعدة لجنة تقنية وفي حالة غياب كلاهما يستند على رأي لجنة إختيار القطع الأرضية المنشأة بموجب المرسوم 304/82 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 02/82 المؤرخ في 10/09 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.

³⁸ Toufic (G), Les collectivités locales et l'urbanisme en Algérie, in centre inogrebin d'études et de la recherche administratives (CMRA) l'administration territoriale en Maghreb 1989. P 309.

³⁹ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 62.

⁴⁰ المادة 06 من المرسوم 103/75 المؤرخ في 1975/08/27 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 26/74 المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية للبلدية الملغى بالمرسوم 405/90 المتضمن إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، الج الر العدد 56 المؤرخة في 1990/12/26.

غير أن الإشكال الذي كانت تعيشه مناطق النشاطات حسب ما أكدته التقارير الوزارية¹، هي الفوضى الكبيرة من حيث الإنشاء من طرف البلديات دون إجراء دراسة جدوى جدوى مسبقة ودون القيام بأعمال التهيئة الضرورية، وإفتقار هذه المناطق في غالب الأحيان للمنشآت الملائمة فضلا عن إنعدام تسيير هذه المناطق، إذ كانت تتم الإستفادة من القطع الأرضية داخل مناطق النشاطات لفائدة المستثمرين اللذين تم إعتقاد إستثماراتهم الخاصة، ويتم التنازل بموجب عقود إدارية أو مقررات إستفادة محررة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مداوات المجلس الشعبي البلدي.

إلا أنه بعد التحول إلى إقتصاد السوق، وبموجب دستور 1989 الذي من خلاله ومن خلال قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم، تم تكريس فكرة الأملاك العمومية والخاصة لفائدة الجماعات المحلية (الولاية والبلدية)، كذلك بعد صدور قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري² المعدل والمتمم، والذي يعد الإطار المرجعي لتطبيق السياسة العقارية في بلادنا³، أسندت مهمة تسيير مناطق النشاطات لمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تسمى الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين، فعلاوة على مهمة التسيير فقد سمح لها بإنشاء مناطق النشاطات وأسند لها كذلك صلاحية حيازة العقارات والحقوق العقارية، وكذا إمكانية القيام بتهيئة الأراضي المخصصة للنشاطات طبقا لوسائل التهيئة والتعمير وذلك بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 22/12/1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعدل والمتمم⁴، بعد أن كانت البلديات في ظل الأمر 26/74 تتمتع بالصلاحية

¹ وزارة الصناعة، عرض السيد الهاشمي جعوب وزير الصناعة حول العقار الصناعي الإشكالية والتطورات والآفاق، مرجع سابق، ص 04.

² غير أن الأمر 26/74 المتضمن تكوين الإحتياجات العقارية يعد الإطار القانوني الأول لإنشاء إحتياجات عقارية ومن ثمة إنشاء مناطق النشاطات.

³ Chaban Benakzouh, le droit des réserves foncière, office des publications universitaire Alger 1990, page 7.

⁴ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هوم، طبعة 2003، الجزائر، ص 253.

بالصلاحية والسلطة المطلقة في مجال التهيئة والتعمير على كامل ترابها¹، دون أن تكون هذه الصلاحية قد أدت بالنتائج المنتظرة².

فحقيقة أن الإحتياطات العقارية البلدية ساهمت في الحد من الضغط في إحتواء الأراضي الضرورية لإقامة المشاريع العمومية والمحلية، إلا أنها إنحرفت عن أهدافها الأصلية على حساب الصالح العام ومصلحة البلدية ولاسيما ب:

- تعمير دون مراقبة.
- إستهلاك غير عقلاني للأراضي.
- منازعات وديون مالية أثقلت كاهل البلديات.

ولهذا ومن أجل الحفاظ على مصالح الدولة والجماعات المحلية والمواطنين، جاء قانون التوجيه العقاري بقواعد قانونية جديدة قائمة على تكريس وإحترام حق الملكية، إلا أن هذه الإصلاحات في ظل إقتصاد السوق لم تحسن من وضعية مناطق النشاطات من حيث توفير المنشآت والتهيئة اللازمة، بالرغم من أن الدولة في كل سنة تضخ مبالغ مالية ضخمة لتهيئة مناطق النشاطات، ففي ولاية وهران الواقعة في الغرب الجزائري مثلا والتي يبلغ عدد مناطق النشاطات فيها أكثر من 20 منطقة، تشهد على عدم توفرها على ضروريات النشاط من تهيئة ومرافق، كمنطقة النشاطات الصناعية "البطيوة" والتي تأسست في عهد أحد الولاة السابقين لوهران بطريقة يمكن وصفها بالفوضوية، حيث إستلم المستفيدون قطع الأراضي حتى قبل أن يصادق مجلس الحكومة على إنشاء منطقة النشاطات هذه، مع ما يتطلبه ذلك من تحويل طبيعة ملكية الأرضية وتهيئتها وغيرها من المسائل القانونية، كذلك الحال في منطقة النشاطات "واد تليلات" بالولاية والتي تأسست صدفة في نهاية تسعينات القرن الماضي بعدما إستفاد خمس مستثمرين من أراضي لإقامة مشاريع أحدها في المواد الصيدلانية والآخر في مشتقات الحبوب، وبدأت تتوسع لتحتضن حاليا نشاطات مختلفة ولا

¹ المرجع السابق، ص 256.

² Chaban Benakzouh, le droit des réserves foncière, op-cit, page 7.

يلائمهما التجاور، فمنها ما ينتج مواد إستهلاكية وأخرى متخصصة في المواد الملوثة¹، بالإضافة إلى أن بعض مناطق النشاطات في ذات الولاية قد توسعت توسعا وحشيا على حساب الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي كما هو الحال في منطقة النشاطات الجديدة التي أقيمت في منطقة "الحامول" الفلاحية الواقعة في تراب بلدية "الكرمة"، هذه المنطقة الجديدة التي لا تتوقف عن التوسع على حساب الأراضي الفلاحية².

فأمام الوضع المتدهور لمناطق النشاطات قررت الحكومة في 02 أفريل و 02 سبتمبر 1998 تجميد نشاط مناطق جديدة ريثما يتم تسوية الوضعية الحالية³.

وتجدر الإشارة إلى أنه نظرا لعدم وجود نص تشريعي أو تنظيمي صريح يوضح الإجراءات القانونية لإنشاء مناطق نشاطات جديدة، مما جعلنا توجيه البحث في النصوص التشريعية والتنظيمية المتناثرة، إذ أنه من بين المهام التي كلفت بها لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 2010/01/12 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيليتها وسيرها⁴، إقتراح إنشاء مناطق نشاطات جديدة إذ جاء فيها "تكلف اللجنة على أساس بنك المعلومات التي تمسكه... إقتراح إنشاء مناطق نشاطات جديدة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما...".

كذلك ما تضمنه القانون 10/11 المؤرخ في 2011/06/22، المتعلق بالبلدية⁵، من نصوص تبين أن إنشاء مناطق النشاطات تكون دائما بمبادرة محلية عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي مصادق عليها بقرار من الوالي⁶.

¹ ل. بوربيغ، مقال صحفي بعنوان (مناطق النشاطات الصناعية في وهران، توسع وحشي على حساب الأراضي الفلاحية)، جريدة الخبر بتاريخ 2015/03/29، ص 07.

² المرجع السابق، ص 07.

³ عرض السيد الهاشمي جعبوب، حول العقار الصناعي الإشكالية و التطور والآفاق، مرجع سابق، ص 13.

⁴ المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 2010/01/12 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيليتها وسيرها، الج الر العدد 04 المؤرخة في 2010/01/17.

⁵ القانون 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية الج الر العدد 37 المؤرخة في 2011/07/03.

⁶ راجع المواد 109-111-114-118/1 من القانون 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية.

فما تجب ملاحظته في الأخير أن جرد مناطق النشاطات الذي أجرته وزارة الصناعة¹ حسب عرض وزير الصناعة حول العقار الصناعي "الإشكالية والتطور والآفاق" أمام مجلس الحكومة بتاريخ 27/08/2003، أن :- العدد الإجمالي لمناطق النشاطات 546 بمساحة إجمالية تقدر ب 8318 هكتار،- المساحة الشاغرة 2226 هكتار بنسبة حوالي 27% من المساحة الإجمالية،- عدد القطع الأرضية المنشأة: 35.153 قطعة،- عدد القطع الأرضية الممنوحة: 19.777 قطعة أي بنسبة 56.26% من مجموع القطع الأرضية المنشأة،- عدد القطع الأرضية والتي تمت تسويتها: 9.628 قطعة أي 48.68% من مجموع القطع الممنوحة.

أما عن التوزيع الجغرافي لمناطق النشاطات².

- 62.6% تقع في شمال البلاد وتمثل 52.69% من المساحة الإجمالية لمناطق النشاطات.

- 27.25% تقع في الهضاب العليا وتمثل 25.99% من المساحة الإجمالية لمناطق النشاطات.

- 10.14% تقع في جنوب البلاد وتمثل 21.32% من المساحة الإجمالية لمناطق النشاطات.

2 تسيير مناطق النشاطات:

أسندت مهمة تسيير مناطق النشاطات في ظل النظام الإشتراكي للجماعات المحلية في إطار تطبيق الأمر 26/74 المتعلق بتكوين الإحتياجات العقارية، ثم عهدت هذه المهمة بعد ذلك لوكالات محلية عقارية تم إنشاؤها بموجب المرسوم 04/86 المؤرخ في 07/01/1986 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية³، إلا أنه في ظل الإصلاحات الإقتصادية جاء القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري بجملة من الأحكام

¹ عرض وزير الصناعة، العقار الصناعي الإشكالية والتطور والآفاق، مرجع سابق، ص 4 و5.

² المرجع السابق، ص 5 و6.

³ المرسوم 04/86 المؤرخ في 07/01/1986 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، الج الر العدد 01 المؤرخة في 08/01/1986.

تتعلق أساسا بمسايرة المرحلة الإنتقالية من بينها وضع حد للتدخل المباشر للجماعات المحلية في المعاملات العقارية، وتزويدها بأداة تعتبر الأنجح في مفهوم السياسة العقارية الجديدة تتمثل هذه الآداة في الهيئات العمومية المسماة الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين (A.G.R.F.U)¹، التي حلت محل الوكالات العقارية المحلية المنشأة بموجب المرسوم 04/86 في إطار الإحتياجات العقارية والتي كان دورها محدود جدا، حيث لا يقتصر إلا على تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجموع الإحتياجات العقارية وبيعها تطبيقا لتوجيهات مخطط التعمير وتعليماته كما جاء في المادة الأولى من المرسوم 04/86 السالف الذكر²، أما الدور الموكل للوكالات الجديدة يعتبر أوسع وأهم حيث تقوم بعملية تسيير الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية وتنظيمها بما فيها أراضي مناطق النشاطات لما تكون لفائدة الخواص ، إذ أن هذه العملية تعتبر الفاصل الأساسي بينها وبين الوكالات السابقة.

وتتم عملية إنشاء هذه الوكالات الجديدة حسب الحالات التالية³:

- إما بتحويل الوكالة العقارية المحلية المنشأة بموجب المرسوم 04/86 المؤرخ في 1986/01/07 إلى وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وإخضاعها إلى أحكام المرسوم 405/90.
- إما إنشاء وكالات تضم بلدية واحدة أو عدة بلديات إذا لم توجد وكالات في البلدية أو البلديات المعنية.
- وإما أخيرا أن تعقد إتفاقات مع أقرب وكالة تابعة لنفس الولاية أو تابعة لولاية أخرى وفقا لدفتر شروط يحدد الحقوق والواجبات الواقعة على كل طرف من أطراف العلاقة القانونية البلدية و الوكالة.

¹ أنشأت هذه الوكالات الجديدة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وحدد قواعد تسييرها، الحج الر العدد 56 المؤرخة في 1990/12/26.

² عبد الحميد جبار، مرجع سابق ، ص 126.

³ المادة 28 من المرسوم التنفيذي 408/03 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 405/90.

أما بالنسبة للطبيعة القانونية لهذه الوكالات، وبالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة لها، فإنها لم تحدد بصراحة فيما إذا كانت هذه المؤسسات أو الوكالات مؤسسة عمومية ذات طابع إداري أو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC) إلا أنه يمكن أن نستشف هذه الطبيعة القانونية من خلال نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي 405/90 التي نصت على أن الوكالة تمسك حساباتها على الشكل التجاري، وهو ما يجعلها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، كذلك ما نصت عليه المادة الثالثة من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 03/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري¹ على أنه "...يعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا..." ويستفاد ذلك أيضا من منطوق الفقرة الثالثة من المادة الرابعة من المرسوم 405/90 السالف الذكر، والتي تمكن الوكالة من المبادرة بعمليات حيازة العقارات أو الحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنها، وهو في حد ذاته يعتبر في نظر القانون نشاطا تجاريا.

ومادام أن وكالات التسيير والتنظيم العقاريين هي مؤسسات ذات طابع صناعي وتجاري، فإن النزاعات القائمة مع متقاضين خاضعين للقانون الخاص ليس من اختصاص الجهة الإدارية، وهذا ما أكده القضاء في القرار القضائي الصادر عن الغرفة الرابعة لمجلس الدولة بتاريخ 2003/04/15²، بين الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري ضد (أ.ج) والذي جاء فيه (حيث أنه وبموجب أحكام المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية "تختص المجالس القضائية بالفصل ابتدائيا بحكم قابل للإستئناف أمام المحكمة العليا في جميع القضايا أي كانت طبيعتها التي تكون الدولة أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية....."، إنه حسب نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 المحدد لقواعد إنشاء وتنظيم الوكالات المحلية لتسيير التنظيم العقاري والمادة 03 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 03/03/1993 المتعلق

¹ المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 03/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الج 14 العدد 14 المؤرخة في 1993/03/03.

² قرار صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2003/04/15، مجلة مجلس الدولة العدد 04 سنة 2003، ص 77.

بالنشاطات العقارية فإن الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري هي مؤسسات ذات طابع تجاري ونزاعاتها القائمة مع الغير ليست من إختصاص الجهات الإدارية).

وتتمثل المهام الأساسية للوكالة حسب المرسوم 405/90 المتضمن إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين فيما يلي:¹

- حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية.
- تقوم بتنفيذ جميع العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقا للتنظيم الجاري العمل به.

- تكلف الوكالة بمساعدة أجهزة الجماعة المحلية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة وإعدادها وتنفيذها في إطار مهمتها العامة وفي حدود إمكانياتها.

إذن فقد حلت الوكالات المحلية محل الجماعات المحلية في تسيير مناطق النشاطات والأراضي الداخلة في مساحات التعمير بعد تحويلها إلى الوكالات²، وتتضمن مهمة التسيير تجهيز وتهيئة مناطق النشاطات، لاسيما ترقية الأراضي المفروزة باعتبارها متعاملا في الترقية العقارية لها صلاحية إنشاء مناطق نشاطات جديدة وإدارتها في حدود إمكانياتها المالية³.

وقد إعتبر المشرع أن كل المعاملات القانونية التي تبرمها الجماعات المحلية مباشرة مع الخواص باطلة وعديمة الأثر، بعد أن أصبحت الوكالات العقارية التابعة للجماعات المحلية في حكم الوكيل القانوني لإتمام عملية تسيير الدولة سنداتها العقارية الحضرية، وهذا ما أكده القضاء في قراره الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2006/12/27⁴ ملف رقم 028547 بين (و.ح) ورئيس بلدية العفرون والوكالة العقارية ما بين البلديات لدائرة العفرون

¹ المادتين 03 و 04 من المرسوم 405/90 السالف الذكر.

² المادة 73 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.

³ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 151.

⁴ قرار مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 028547 بتاريخ 2006/12/27، (غير منشور)، نقلا عن ناتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 01، السنة الجامعية 2014/2015، ص 48.

بحضور مدير أملاك الدولة لولاية البليدة ومديرية مسح الأراضي لولاية البليدة حيث جاء في فحوى القرار القضائي (أنه من الثابت قانونا وبعد صدور قانون 25/90 الصادر في 18/12/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22/12/1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية لتسيير التنظيم العقاري الحضريين وتنظيم ذلك، لم يعد من إختصاص البلديات التصرف في العقارات بالتنازل عنها للخواص حيث يبقى طلب المستأنف الموجه لبلدية العفرون غير مؤسس وبالتالي قضاة الدرجة الأولى أحسنوا بما فعلوه في قرارهم المستأنف).

وفي قرار قضائي آخر عن مجلس الدولة بتاريخ 30/11/2009 ملف رقم 49120 حيث جاء فيه (... وحيث ثابت قانونا أنه وبناء على أحكام المادة 73 من القانون 25/90، المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري فإن حق التصرف في المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية أصبح من إختصاص الوكالات العقارية للتنظيم والتسيير منذ صدور هذا القانون حيث وبناء على هذا فإن القرار الإداري المطعون فيه مشوب بعيب تجاوز السلطة وإنعدام المشروعية ومن ثم فإن إلغاءه من طرف قضاة الدرجة الأولى تطبيقا صحيحا للقانون).

أما الأراضي المدمجة في الإحتياطات العقارية للبلدية والتي جزئت قبل صدور قانون التوجيه العقاري من إختصاص البلديات وليس الوكالات العقارية التي بقيت هنا مجرد مسير لصالح البلديات وهو ما أشار إليه مجلس الدولة الغرفة الثانية في القرار رقم 193/370 المؤرخ في 28/05/2000¹. وكذا القرار الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الأولى رقم 203/24 المؤرخ في 12/06/2000، إلا أن المشرع سمح للجماعات المحلية بالتصرف مباشرة في محفظتها العقارية لفائدة الأشخاص العمومية المكلفة بتسيير المرافق العمومية أو مصلحة عامة كالدولة، الولاية، البلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وهذا دون المرور على الوكالات العقارية، أو إستبدالها بأراضي أخرى من أجل إنجاز منشآت عمومية.

¹ قرار مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 49120 بتاريخ 30/09/2009، (غير منشور)، نقلا عن تاتولت فاطمة،

وتجدر الإشارة أنه من الناحية النظرية، هذه الوكالات المحلية كأداة لتدخل الدولة والجماعات المحلية في المجال العقاري الحضري، تعتبر أنجع وسيلة نظرا للدور الذي تؤديه والأهداف التي ترمي إلى تحقيقها، بإعتبارها أداة فعالة للتحكم في التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين والقضاء على الإختلالات الناتجة عن التطور السريع لإستهلاك الأراضي القابلة للتعمير والمضاربة عليها، كما أنها تهدف إلى تجهيز البلديات بالأراضي الضرورية لإنجاز مختلف برامجها الإستثمارية، غير أنه من الناحية التطبيقية نجد أن هذه الوكالات أخفقت في تسيير العقار الصناعي لعوامل كثيرة، منها صعوبة تعميم هذه الوكالات على مجموع التراب الوطني، إذا أخذنا بعين الإعتبار نقص الامكانيات المادية والبشرية والمالية الضرورية لإنجازها هذا من جهة، ومن جهة أخرى عدم إستقلال هذه الوكالات عن الجماعات المحلية¹، فأعضاء مجلس الإدارة منتخبين من طرف الجماعات المحلية، مما يجعل دورها قاصرا في مجال تنشيط عملية التنمية.

وفي سنة 2003 تم حل الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بموجب المرسوم التنفيذي 408/03 المؤرخ في 2003/11/05² المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي 405/90 السالف الذكر، حيث نصت المادة الثانية من هذا المرسوم على أنه "يتعين على المجالس الشعبية الولائية إنشاء مؤسسة تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجمعات المحلية وذلك تطبيقا لأحكام المادة 73 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمذكور أعلاه، يمكن إنشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات أو الدوائر في داخل الولاية نفسها تدعى المؤسسة المسماة "الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين في "صلب النص "الوكالة".

فمن خلال نص هذه المادة أصبحت هذه الوكالات يتم إنشاؤها من طرف المجالس الشعبية الولائية، ويمكن إنشاء لها فروع على مستوى البلديات والدوائر في داخل الولاية نفسها، كما تغيرت تسميتها من (الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين) إلى

¹ نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 408/03 المعدل والمتمم للمرسوم 405/90.

² المرسوم التنفيذي 408/03 المؤرخ في 2003/11/05 المعدل لأحكام المرسوم 405/90 السالف الذكر، الج الرالعدد 68 المؤرخة في 2003/11/09.

(الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين)، وعلى هذا الأساس نص المرسوم التنفيذي 408/03 المؤرخ في 2003/11/05 على أنه على المجالس الشعبية البلدية أو الولائية المعنية إتخاذ كل الإجراءات قصد الإعلان عن حل الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتحويل كل أموالها المنقولة والعقارية والحقوق والإلتزامات ومختلف مستخدميها إلى الوكالات الولائية الجديدة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما¹، وقد أسندت للوكالات الولائية نفس المهام التي كانت للوكالات المحلية، فأصبح إتخاذ القرار في مجال العقار الصناعي يتميز بالمركزية وأخذ موافقة السلطات العليا من خلال إنشاء على مستوى مصالح وزارة الداخلية والجماعات المحلية لجنة إستشارية يرأسها وزير الداخلية والجماعات المحلية أو ممثله وتتكون من ممثلي الوزارات الآتية: الداخلية والجماعات المحلية، المالية، السكن والتعمير، البيئة والتهيئة العمرانية، الفلاحة والتنمية الريفية، والسياحة، ودائما وطبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 408/03 السالف الذكر تنشأ لدى مصالح رئيس الحكومة لجنة وزارية مشتركة تكلف بتعيين المناطق والقطع الأرضية التابعة للوكالات المحلية للتسيير العقاريين الحضريين والمخصصة لإنجاز برامج تبادر بها الدولة ولها بعد وطني، حيث تدلي اللجنة برأيها المسبق في عمليات التنازل عن الأراضي التابعة للوكالات المحلية²، ويتم تعويض الأراضي التابعة للوكالات المحلية التي تم تحويلها أو وضعها تحت تصرف الدولة طبقا للإجراء المنصوص عليه في المادة 27 مكرر من المرسوم التنفيذي 408/03 السالف الذكر، التي تنص على أن الوالي يرسل ملف عن القطعة الأرضية المراد التنازل عنها ويبين خاصة موضع القطعة الأرضية، وتخصيصها طبقا لمخطط التعمير مع المعلومات الإقتصادية والمالية للمشروع المقرر، وبعد إدلاء اللجنة برأيها في مدة لا تتجاوز الشهرين يصدر وزير الداخلية أمر إلى الوالي المعني بخصوص الإجراءات الواجب إتخاذها على أن تكون عملية بيع الأرض التابعة للوكالات المحلية محل شهر مسبق، وتعلن قائمة المشتريين لمدة شهر في الأماكن العمومية ولاسيما في مقر المجلس الشعبي والدائرة والولاية

¹ المادة 28 من المرسوم التنفيذي 408/03 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 405/90 السالف الذكر.

² كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 35.

المعنية ولعلى من مبررات مركزية القرار وجعله مرهونا بموافقة السلطات العليا هي التجاوزات الخطيرة وتلاعب المنتخبين المحليين بالعقار وما رافقته من فضائح.

وتجدر الإشارة في الأخير أن تسيير وتهيئة مناطق النشاطات الجديدة أصبحت ليست من إختصاص الوكالات العقارية وإنما من إختصاص الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) شأنها في ذلك شأن المناطق الصناعية كما سبق الإشارة إليه.

الفرع الثاني:

حافطة العقار الصناعي في المناطق الخاصة

إن أول ظهور لما يسمى بالمناطق الخاصة كان في إطار المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 يتعلق بترقية الإستثمار، بإعتبار أن هذا المرسوم هو نتيجة سياسة إقتصادية لمرحلة دامت ثلاثون سنة، أراد المشرع أن يساير الإصلاحات الإقتصادية التي بدأت منذ سنة 1988 بإنشاء المؤسسات العمومية الإقتصادية، إذ كان يهدف إلى تحرير الإقتصاد الوطني بإرساء قواعد إقتصاد السوق، وبالتالي فمن سياسة مناهضة للإستثمار المباشر فتحت الجزائر الباب على مصراعيه للرأسمال الخاص الوطني والأجنبي فكان الهدف المعلن عنه هو التنمية، ولكن الهدف الحقيقي هو البحث عن حلا للخروج من أزمة المديونية¹، بالإضافة إلى ما شهدته البلاد آنذاك داخليا من إنزلاق سياسي شديد مع إستفحال البطالة وتدني الحالة الإجتماعية للمواطن.

وقد نظم المرسوم التشريعي 12/93 العقار الصناعي في هذه المناطق على شكل نوعين رئيسيين وهما مناطق مطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الإقتصادي ، بالإضافة للتجربة القانونية للجزائر مع المناطق الحرة في ظل هذا المرسوم الأخير.

وبإلغاء أحكام المرسوم التشريعي 12/93 بموجب الأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الإستثمار أدخل بموجب هذا الأخير نوع آخر من المناطق الخاصة وهي المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة.

أولا: في ظل المرسوم التشريعي 12/93:

ميّز المشرع في إطار المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار بين نوعين من المناطق الخاصة وهي المناطق المطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الإقتصادي، كما جاء في نص المادة 20 منه بقولها "تستفيد الإستثمارات التي تنجز في المناطق

¹ كمال عليوش قريوع، قانون الإستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص16.

الخاصة، والمصنفة حسب مناطق للترقية ومناطق للتوسع الإقتصادي التي تساهم في التنمية الجهوية من الإمتيازات المنصوص عليها في هذا الفصل".

1- المناطق المطلوب ترقيتها: أهمل قانون ترقية الإستثمار تعريف المناطق المطلوب ترقيتها وربما ترك هذه المسألة إلى قانون التهيئة العمرانية وكذا المراسيم المصاحبة له، وتبرز هذه الإحالة بشكل ضمني بالنظر إلى المرجعيات المعتمدة من طرف قانون ترقية الإستثمار، والذي ربط هذا النص بالقانون 03/87 المتعلقة بالتهيئة العمرانية.²

وبالرجوع إلى أحكام هذا القانون نجد أن المادة 51 منه قد نصت على إجراءات تشجيعية وتحفيزية ذات طابع إقتصادي وإجتماعي وجبائي في هذه المناطق،³ والتي يمكن أن نعرفها إستنادا على أحكام هذه المادة على أنها وحدات ترابية تحتاج إلى تنمية وتقتضي منح تدابير تشجيعية وتحفيزية في إطار قوانين المالية والمخططات الوطنية للتنمية.

وقد عرفت هذه المناطق في القوانين السابقة بإسم المناطق المحرومة والتي تتميز حسب المخطط الخماسي الثاني على وجود تخلف واضح في الهياكل الأساسية الإقتصادية منها والإجتماعية، بالمقارنة مع جهات أخرى من الوطن من حيث إنعدام المشاريع الإقتصادية ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو الخدماتي، وفي سبيل القضاء على مظاهر التخلف إعتدت المخططات الوطنية للتنمية على تدخلات الدولة، حيث جعلت منها الآداة الفعالة لتحقيق سياسة التوازن الجهوي.⁴

وفي هذا الصدد أتخذ مرسوم تنفيذي حول تصنيف البلديات القابلة للترقية فكان المرسوم التنفيذي 09/89 معقدا وغامضا، حيث لوحظ عند إنجاز البرنامج ضعف في النتائج المحصل عليها، ولقد أخذ بسبعة معايير لتحديد⁵، أما المرسوم التنفيذي 321/91

² الجيلالي عجة، مرجع سابق، ص 604.

³ نصت المادة 51 من القانون 03/87 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية على أنه: " سعيًا وراء ضمان تنمية المناطق الواجب ترقيتها طبقا للخطة الوطنية للتهيئة العمرانية، سيتم في إطار قوانين المالية وعند الإقتضاء عن طريق التنظيم، إتخاذ إجراءات تشجيعية وتحفيزية ذات طابع إقتصادي وإجتماعي وجبائي، تختلف وتكيف حسب كل منطقة".

⁴ الجيلالي عجة، مرجع سابق، ص 605.

⁵ كمال عليوش قربوع، مرجع سابق، ص 26.

المؤرخ في 14/09/1991 المتضمن كفيات تحديد المناطق المطلوب ترقيتها⁶، فقد أدخل معايير أخرى، حيث تم تعريف المناطق المطلوب ترقيتها بالبلديات التي تعرف تأخرا هاما بالنسبة للمستوى الوطني أو المستوى الولائي في إشباع الإحتياجات الإجتماعية في درجة التجهيز وفي مستوى المداخل⁷، وفي هذا الإطار نجد أن المشرع بواسطة هذا المرسوم التنفيذي فقد إستغنى عن المفاهيم الخاصة المذكورة في كثير من قوانين المالية السابقة لصدوره فأدمج مفهوم "المناطق المحرومة"، "مناطق الجنوب"، "مناطق أقصى الجنوب"، "المناطق المعزولة"، والمناطق الواجب تتميتها في مفهوم واحد وهي المناطق التي يجب ترقيتها (Z.A.P).

أما عن المعايير المتبناة من قبل هذا المرسوم فقد كانت تعكس الضوابط الديمغرافية، المادية، الإجتماعية، الإقتصادية والمالية للبلديات كآلاتي⁸:

***المميزات الديمغرافية:** وتأخذ بعين الإعتبار في الدراسة إجمالي عدد السكان المقيمين في الولاية، السكان الريفيون وتحديد نسبة البطالة وحجمها.

***المميزات المادية المتعلقة بالموقع الجغرافي:** وتحتصر أساسا في الجنوب، السهول، الهضاب العليا والمناطق الجبلية، بالإضافة إلى المناطق الحدودية.

***المميزات الإجتماعية، الإقتصادية أو درجة التجهيز:** وتتمثل في تبيان معدلات معينة، كنسبة التمدن، نسبة الكهرباء الريفية، نسبة التجهيز لجلب مياه الشرب، نسبة الإستجابة للتغطية الصحية ونسبة شغل كل مسكن.

***المميزات المالية:** تتمثل أساسا في إحصاء الموارد المالية لكل بلدية، نسبة الإستثمارات بالدينار لكل ساكن في الولاية.

فعندما تتحدد المناطق التي يجب ترقيتها، يمكن للدولة أن تقدم مساعدتها لهذه المناطق عن طريق إحداث أنشطة تتولد عنها مناصب شغل، وعلى هذا الخصوص:

⁶ المرسوم التنفيذي 321/91 المؤرخ في 14/09/1991 المتضمن كفيات تحديد المناطق المطلوب ترقيتها، الج الر العدد 44 المؤرخة في 15/09/1991.

⁷ كمال عليوش قريوع، مرجع سابق، ص26.

⁸ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص21.

*تدعيم إقتناء الأراضي لتتخذ كمواقع لإستقبال الإستثمارات.

*مساعدة البلدية في إنجاز منشآت أساسية للإنتاج، كمشاريع إستثمارية صناعية...إلخ.

وفي هذا السياق وتطبيقا للمرسوم التنفيذي 321/91 تم ضبط قائمة محددة بدقة تتضمن قائمة البلديات الواجب ترقيتها⁹، عن طريق قرار وزاري مشترك بين جميع الوزارات المعنية، وذلك بتاريخ 10/29/1991¹⁰.

وتجدر الإشارة في الأخير أنه تم إعادة تنظيم المناطق الواجب ترقيتها في سنة 2001 بموجب القانون 02/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، حيث حصرت المادة 80 منه المناطق المطلوب ترقيتها في:

*الأقاليم المتميزة بضعف مستوى تنميتها الإقتصادية وتواجه صعوبات خاصة.

* الأقاليم الريفية المحرومة التي تتميز بضعف مستوى تنميتها الإقتصادية وتواجه صعوبات خاصة.

*المناطق الحضرية الحساسة المتميزة بوجود مجموعات كبرى أو أحياء سكنية متدهورة وبإخلال توازن حاد بين السن والشغل.

*وكذا كل إقليم يتطلب أعمالا ترقية خاصة من طرف الدولة.

غير أن تسمية هذه المناطق ووضعها القانوني قد تغير بإلغاء المرسوم التشريعي 12/93 بموجب الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار¹¹.

2- مناطق التوسع الإقتصادي: تشكل مناطق التوسع الإقتصادي الفضاء الثاني للمناطق الخاصة للإستثمار، كما يستنتج ذلك من نص المادة 20 من المرسوم التشريعي المتعلق بترقية الإستثمار، وتتميز هذه المناطق بأنها حديثة النشأة حيث لم يتعرض لها قانون

⁹ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 21

¹⁰ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10/09/1991 المحدد لقائمة البلديات الواجب ترقيتها، الج الر العدد 07 المؤرخة في 1992/01/29.

¹¹ كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 39.

التهيئة العمرانية،¹² وقد عرفت المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 1994/10/17 على أنها "تتكون مناطق التوسع الإقتصادي من الفضاءات الجيو إقتصادية التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الإقتصادي والإجتماعي أو تكامله، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية المطلوب حشدها ورفع شأنها أو الكفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الإقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها".

ويلاحظ أن هذه المفاهيم والمعايير المذكورة أعلاه، جاءت واسعة وغامضة في بعض الحالات إلى حد يصعب معه صياغتها لإنشاء منطقة ما، كمنطقة للتوسع الإقتصادي الأمر الذي صعب من مهمة الإدارة في تكريس هذه المعايير لإيجاد مثل هذه المناطق وحال دون ظهورها على أرض الميدان إلى غاية الوقت الحاضر.¹³

فقد كان الهدف الأساسي من تكوين مناطق التوسع الإقتصادي هو الوصول على المدى القصير أو المتوسط إلى إبراز بعض المناطق المشتملة على عناصر ذات حيوية إقتصادية بواسطة مجموعة من الإعانات المكيفة والوقتية ذات طابع إقتصادي، مالي وضريبي، إذن فالهدف هو التجانس الإقتصادي والإجتماعي، ووجود الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية، إذ يجب أن تتوفر هذه الشروط لكي تعتبر المنطقة منطقة توسع إقتصادي.¹⁴

ولقد نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 321/94 على كفايات تحديد قائمة مناطق التوسع الإقتصادي إنطلاقا من نتائج التحاليل التي تأخذ بعين الإعتبار المعايير التالية:

*المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية والمنشآت القاعدية اللازمة لإقامة الإستثمارات ويقاس هذا المستوى من خلال المؤشرات التالية:

-الموارد المائية والتطهير.

¹² الجليلي عجة، مرجع سابق، ص 605.

¹³ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 22.

¹⁴ كمال عليوش قربوع، مرجع سابق، ص 28.

- وسائل الإتصال والإتصالات السلكية واللاسلكية، بما فيها الطرقات والسكك الحديدية.

- التزود بالطاقة، توفير الكهرباء، الغاز...إلخ.

*مستوى الاندماج في السياسة الوطنية المعتمدة في مجال التهيئة العمرانية، وفي هذا المجال إقترحت الوزارة المكلفة بالتهيئة العمرانية ثلاث أنماط لمناطق توسع إقتصادي،¹⁵ مع إنشاء مؤسسة عمومية تتكفل بإدارة مناطق التوسع الإقتصادي.

فعلى هذا الأساس تعني منطقة التوسع الإقتصادي كل ولاية أو بعضها أو مجموعة منها أو مجموعة من البلديات، تعين بقرار وزاري مشترك بين السلطات المكلفة بالمالية، الجماعات المحلية، التهيئة العمرانية والتخطيط، وبناء على إقتراح من الجماعات المحلية، وبعد إستشارة الإتحادات أو الجمعيات التي يهمها الأمر إن وجدت.¹⁶

وتجدر الإشارة في الأخير أن مناطق التوسع الإقتصادي لم يكن لها وجود في الميدان، وذلك لعدم صدور قرار وزاري مشترك ليعين حدودها، كما أن الجماعات المحلية نفسها لم تقم بدورها المتمثل في إقتراح مناطق من هذا النوع.¹⁷

و شأن مناطق التوسع الإقتصادي شأن المناطق الحرة في الجزائر التي لم يكن لها هي الأخرى تطبيقا على الميدان، ففكرة المنطقة الحرة مستلهمة من التشريعات المقارنة للإستثمار، وهي فكرة ليست بالحديثة إذ تعود بداياتها الأولى إلى مطلع القرن العشرين ، حيث عرفت المحكمة الدائمة للعدل الدولي في قرار لها لسنة 1930 على أنها " إقليم لا

¹⁵ مناطق التوسع الإقتصادي في المدن الكبرى كوهان، الجزائر، عنابة وقسنطينة وينبغي توسيعها حسب تصورات الوزارة المعنية إلى سطيف، تلمسان، ورقلة، البليدة، ومناطق التوسع الإقتصادي السياحي وهي مختلف الأنواع حسب التنوعيات البيئية التراثية للجمهورية، وفي الواقع فإن هذا التصنيف يتعارض مع نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 321/94 السالف الذكر بإدماجه لبعض الفضاءات ضمن نطاق مناطق التوسع الإقتصادي، في حين أن المادة 06 إستثنتها صراحة من هذا النطاق، الحيلالي عجة، مرجع سابق، ص 606 و607.

¹⁶ المادة 09 من المرسوم التنفيذي 321/94 يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي 12/93 ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها.

¹⁷ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص24.

يحتوي على أية حماية جمركية ويكون مفتوحا أمام المنافسة الدولية¹⁸، أما في القوانين الوطنية فقد تم إدخال مصطلح المناطق الحرة لأول مرة في قانون المالية لسنة 1993 في مادته 93 التي جاءت لتعدل المادة 2/1 من قانون الجمارك 07/79¹⁹، والتي نصت بعد تحديد مشتملات القطر الجمركي على أنه ".....يمكن إنشاء مناطق حرة في القطر الجمركي لا تخضع كلية أو جزئيا للتشريع والتنظيم الجاري بهما العمل وفق الشروط التي سيحددها قانون خاص"²⁰.

كما تمت محاولة وضع نظام للمناطق الحرة في إطار المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار ، حيث جعلها تستفيد من عدة أنظمة تشجيعية ، وقد تمت محاولة تجسيد هذا النظام في الميدان من خلال إنشاء المنطقة الحرة "بلارة"²¹ بولاية جيجل ، بموجب المرسوم التنفيذي 106/97 المؤرخ في 1997/04/3²² ، وعند إلغاء القانون الجديد للإستثمار الصادر سنة 2001 للمرسوم التشريعي 12/93، فإنه لم يضع أحكام جديدة للمناطق الحرة وفسرت وزارة المساهمة و تنسيق الإصلاحات آنذاك ، أن الأحكام المتعلقة بالمناطق الحرة التي نص عليها قانون الإستثمار القديم سوف تحدد في تشريع خاص تقترحه وزارة التجارة²³، وهذا ما تم فعلا من خلال الأمر 02/03 المؤرخ في 2003/07/19 يتعلق

¹⁸ الجبالي عجة ، مرجع سابق، ص614

¹⁹ القانون 07/79 المؤرخ في 1979 /07/21 المتضمن قانون الجمارك ، الج الر العدد 30 المؤرخة في 1979/07/24

²⁰ نادية حسان، أسباب فشل الأمر رقم 03-02 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الإستراتيجية الجزائرية في مجال الإستثمار: مقارنة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق ، كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر ، تاريخ المناقشة 2007/11/14 ، ص12

²¹ تقع منطقة بلارة في دائرة الميلية على الساحل ، حيث تبعد على مدينة جيجل ب 50 كم شرقا ، تتربع المنطقة على مساحة قدرها 523 هكتار منها 512 هكتار مهياة أعدت خصيصا لإقامة مركب الحديد ، ومحاطة المنطقة بجدارعلاه 205 متر وطوله 13000متر، وتتوفر المنطقة على هياكل قاعدية هامة ، ماجعلها تأخذ موقعا إستراتيجيا،منور أوسرير، مقال بعنوان (دراسة نظرية عن المناطق الحرة "مشروع منطقة بلارة") ، مجلة الباحث ، العدد:2 لسنة 2003، جامعة بومرداس ، ص43

²² المرسوم التنفيذي 106/97 المؤرخ في 1997/04/3 المتضمن إنشاء منطقة حرة "بلارة" ولاية جيجل ، الج الر العدد 1997/04/6 المؤرخة في

²³ نادية حسان ، مرجع سابق ، ص 13

بالمناطق الحرة²⁴، لكن لم يجد هذا الأمر طريقا إلى التطبيق، إذ بقي حبرا على ورق ، فأوردت الصحف الوطنية آنذاك خبرا على لسان وزير التجارة مفاده أن الحكومة قررت تجميد هذا النص، مؤكدا على أنه لن تكون هناك مناطق حرة في الجزائر، ومنطقة بلارة بولاية جيجل التي كلفت الدولة مليار سنتيم ستحول إلى منطقة صناعية²⁵، إذ تم إلغاؤها بموجب المرسوم التنفيذي 01/05 المؤرخ في 2005/01/3²⁶ المتضمن إلغاء المرسوم التنفيذي 106/97، ثم في مرحلة ثانية إلغاء الأمر 02/03 بموجب القانون 10/06 المؤرخ في 2006/06/24²⁷، والذي تضمن مادتين لا غير الأولى تلغي الأمر 02/03، والثانية متعلقة بنشر القانون 10/06 في الجريدة الرسمية²⁸.

إذن في الأخير يمكن القول أن هناك العديد من العوامل التي تقف وراء تعثر المنطقة الحرة ببلارة، بالرغم من أن لديها المزايا والضمانات التنافسية بالمقارنة بباقي المناطق الحرة في العالم، وأهم هذه العوامل غياب تحليل الدوافع والممهدات الرئيسية للإستثمار الأجنبي بالدرجة المطلوبة، فيجب التعرف على الإستراتيجية الفعالة التي تجعل المناطق الحرة جاذبة، بالإضافة إلى عدم تهيئة المنطقة بالدرجة الكافية لإستقبال الكيانات الإقتصادية الكبيرة، زد على ذلك عدم الترويج الكافي للإستثمار بالمنطقة الحرة وطنيا ودوليا، وكذا عدم الإستفادة بالدرجة المقنعة من تجارب المناطق الحرة الرائدة في العالم²⁹، لكن العدول عن المنطقة الحرة كآلية إقتصادية، لم يكن لأسباب إقتصادية محضة، بل كذلك لركاكة الصياغة القانونية للنصوص المتعلقة بالمناطق الحرة و إحتوائها على العديد من الثغرات و التناقضات من الناحية القانونية، مما جعلها غير قابلة للتطبيق في الميدان.

وبإلغاء المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار، قررت سلطة الإنعاش الإقتصادي إصدار قانون جديد يتمثل في الأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق

²⁴ الأمر 02/03 المؤرخ في 2003/07/19 يتعلق بالمناطق الحرة ، الج الر العدد43 المؤرخة في 2003/07/20

²⁵ نادية حسان ، مرجع سابق، ص14

²⁶ الج الر العدد 04 المؤرخة في 2005/01/9

²⁷ الج الر العدد 42 المؤرخة في 2006/06/25

²⁸ نادية حسان ، مرجع سابق، ص15

²⁹ منور أوسريير، مرجع سابق، ص45

بتطوير الإستثمار، وقد كان هذا القانون محل أخذ ورد بين الحكومة وشركائها الإقتصاديين والإجتماعيين، إلى أن تم الحسم فيه بموجب أمر رئاسي³⁰، وفي سياق الإصلاحات الإقتصادية التي باشرتها الدولة الجزائرية بموجب هذا الأمر، تم خلق مناطق جديدة للعقار الموجه للإستثمار في المجال الصناعي كالمناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة.

ثانيا: في ظل الأمر 03/01

لقد نصت المادة 35 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار على إلغاء كل الأحكام السابقة المخالفة لهذا الأمر لا سيما تلك المتعلقة بالمرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار، وبالتالي إلغاء ما يسمى بالمناطق المطلوب ترقيتها وكذا مناطق التوسع الإقتصادي، وظهور نوع جديد من المناطق في إطار أحكام القانون الجديد المتعلق بتطوير الإستثمار وهي المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، حيث أدخل هذا النوع في النظام الإستثنائي للإستثمار، غير أن تحديد وتنظيم إستغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية وطبيعة العقارات الواقعة عليها قد ترك لصلاحيه هيئة عمومية جديدة تعرف بالمجلس الوطني للإستثمار،³¹ المنشأ بموجب المادة 18 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار، والذي يقوم بتحديد وتنظيمها على ضوء أهداف مخطط تهيئة الإقليم، وعادة ما تقع هذه المناطق في جبال التل، الهضاب العليا وفي بعض مناطق الجنوب.

إن الإستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للإقتصاد الوطني في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة تستفيد من إمتيازات خاصة، لا سيما عندما تستعمل تكنولوجيا خاصة من شأنها أن تحافظ على البيئة وتحمي الموارد الطبيعية وتدخر الطاقة وتفضي إلى تنمية مستدامة.³²

³⁰ ويتميز هذا النص بكونه يستبدل فكرة ترقية الإستثمار بفكرة تطوير الإستثمار، وهذا الإستبدال يحمل في طياته أكثر من دلالة، فمن جهة يضيف على العمل الإستثماري الطابع الإيجابي من خلال منحه الحرية التامة في النشاط، ومن جهة أخرى يكرس إنسحاب الدولة من حقل الإستثمار الإقتصادي بحيث تتخلى عن دور المنتج وتتفرغ لدور المحفز بكل ما يحمله من أجهزة و ضمانات، الجيلالي عجة، مرجع سابق، ص 678 و 679

³¹ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 26.

³² المادة 10 من الأمر 03/01 يتعلق بتطوير الإستثمار المعدل والمتمم.

- وتختلف المزايا الخاصة باختلاف مراحل إنجاز المشروع الإستثماري، فإذا كان المستثمر بصدد إنجاز الإستثمار فإنه يستفيد من المزايا الآتية:³³
- الإعفاء من دفع حقوق نقل الملكية بعوض فيما يخص كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الإستثمار.
 - تطبيق حق ثابت في مجال التسجيل بنسبة مخفضة قدرها إثنان بالألف (002%) فيما يخص العقود التأسيسية والزيادات في رأس المال.
 - تكفل الدولة جزئياً أو كلياً بالمصاريف بعد تقييمها من الوكالة، فيما يخص الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الإستثمار.
 - الإعفاء من الضريبة على القيمة المضافة فيما يخص السلع والخدمات التي تدخل مباشرة في إنجاز الإستثمار سواء كانت مستوردة أو مقتناة من السوق المحلية.
 - تطبيق النسبة المخفضة في مجال الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة والتي تدخل مباشرة في إنجاز المشروع.
 - الإعفاء من حقوق التسجيل ومصاريف الإشهار العقاري، ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الإمتياز على الأملاك العقارية المبينة وغير المبينة الممنوحة الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، وتطبيق هذه المزايا على المدة الدنيا لحق الإمتياز³⁴.
- أما بعد البدء في الإستغلال فيستفيد المستثمر من المزايا الآتية:
- الإعفاء لمدة عشر سنوات من النشاط الفعلي من الضريبة على أرباح الشركات ومن الضريبة على الدخل الإجمالي على الأرباح الموزعة، ومن الدفع الجزافي، ومن الرسم على النشاط المهني.
 - الإعفاء لمدة عشر (10) سنوات ابتداءً من تاريخ الإقتناء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الإستثمار.

³³ المادة 11 من الأمر 03/01 يتعلق بتطوير الإستثمار المعدل والمتمم.

³⁴ المادة 38 من القانون 12/12 المؤرخ في 26/12/2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، الج 72 العدد 72 المؤرخة في 30/12/2012.

- منح مزايا إضافية من شأنها أن تحسن و/أو تسهل الإستثمار مثل تأجيل العجز وأجال الإستهلاك.

المطلب الثاني:

حافضة العقار الصناعي التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية

تعتبر المؤسسات العمومية الإقتصادية عجلة الإقتصاد الوطني، هذه الأخيرة التي عرفت عدة تطورات على مراحل زمنية متعاقبة³⁵، كان أولها في ظل النظام الإشتراكي حيث بعد تكريس الخيار الإشتراكي كنمط للتنمية الإقتصادية تجلى بوضوح معالم دور الدولة المقاول، وبرز ذلك بوجود إستراتيجية واضحة لتنظيم وإدارة القطاع العام الإقتصادي في ظل إقتصاد مخطط وموجه تحتكر في ظلها الدولة المبادرة الإقتصادية بإنشائها العديد من المصانع والمؤسسات الإقتصادية.

وقد عبر ميثاق التسيير الإشتراكي للمؤسسات المتضمن في الأمر 74/71 المؤرخ في 1971/11/16³⁶، عن هذا التوجه الواضح لتدخل الدولة في المجال الإقتصادي من خلال محاولة توحيد شكل هذا التدخل وذلك بإستحداث قالب المؤسسة الإشتراكية، إلا أنه وبسبب الأوضاع المزرية التي عرفها الإقتصاد الوطني في ظل تطبيق نصوص قانون التسيير الإشتراكي للمؤسسات، جاءت عملية الهيكلة إستجابة لمتطلبات هذه الأوضاع المتفاقمة في العجز المالي للمؤسسات العمومية³⁷، ورغم تدخل الدولة لتمويل وتسديد ديون المؤسسات التي كانت تعاني من عجزاً مالياً ما أثر سلباً على نجاعة الإقتصاد الوطني ودفع بالمشروع إلى الإتجاه نحو فكرة الإستقلال المالي للمؤسسة العمومية، والذي جاء في سياق التوجه نحو إقتصاد السوق، حيث توالى عملية إصدار عدة قوانين تصب كلها في هذا

³⁵ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 27.

³⁶ الأمر 74/71، المؤرخ في 1971/11/16 يتعلق بالتسيير الإشتراكي للمؤسسات، الج الر العدد 101 المؤرخة في 1971/12/13.

³⁷ كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 53.

المفهوم المتعلق بالإستقلالية³⁸، وتصفية المؤسسات العمومية ثم إدخالها في مفهوم الخوصصة³⁹، غير أن هذه المبادئ الإقتصادية المتعلقة بإستقلالية وخوصصة المؤسسات العمومية إصطدمت بإشكالية قانونية ما تزال عالقة، وهي عدم وضوح الطبيعة القانونية للملكية العقارية لهذه المؤسسات والتي تولدت نتيجة إختلاف نظام الملكية في إطار النظام الليبرالي الذي يكرس حق الملكية الفردية⁴⁰.

كما أنه وفي الوقت ذاته شكلت الأصول المتبقية لهذه المؤسسات المحلّة، والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية في حالة نشاط وكذا الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية حقبة عقارية ذات أهمية كبيرة، وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب ضمن فرعين مستقلين.

الفرع الأول:

خوصصة المؤسسات العمومية الإقتصادية وأثرها على العقار الصناعي

برز مصطلح المؤسسة العمومية الإقتصادية مع التشريعات المتضمنة لإستقلالية المؤسسات لسنة 1988 ويراد به الشركات التابعة للقطاع العام، ولقد تضمن القانون 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية عدة نصوص قانونية تطرقت إلى تعريف المؤسسة العمومية الإقتصادية، حيث يستشف من هذه الأخيرة أن المؤسسة

³⁸ كالقانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية والإقتصادية، القانون 02/88 المؤرخ في 12/01/1988 يتعلق بالتخطيط، القانون 03/88 المؤرخ في 12/01/1988 يتعلق بصناديق المساهمة والقانون 04/88 المؤرخ في 12/01/1988 يعدل ويتم الأمر 59/75 المؤرخ في 26/09/1975 والمتضمن القانون التجاري ويحدد القواعد الخاصة المطبقة على المؤسسات العمومية الإقتصادية، الج الر العدد 02 المؤرخة في 13/01/1988، القانون 25/95 المؤرخ في 25/09/1995 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة، الج الر العدد 55 المؤرخة في 27/09/1995، وفي الأخير صدر الأمر 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية وخوصصتها المعدل والمتمم، الج الر العدد 47 المؤرخة في 22/08/2001.

³⁹ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 29.

⁴⁰ المرجع السابق، ص 30.

العمومية الإقتصادية شخص من أشخاص القانون الخاص⁴¹، وتعد وسيلة لإنتاج المواد والخدمات وتراكم رأسمال⁴²، وهي منظمة في شكل شركة مساهمة أو شكل شركة محدودة المسؤولية⁴³.

وبعد تعديل أحكام المادة 05 من القانون 01/88 بمقتضى المادة 25 من قانون المالية التكميلي لسنة 1994 طرأ تغيير طفيف على تعريف المؤسسة العمومية الإقتصادية، حيث عرفت على أنها شركات ذات رؤوس أموال تحوز فيها الدولة أو أشخاص القانون العام الأغلبية المطلقة للرأسمال الإجتماعي. وهو ما تأكد بصدور الأمر 25/95 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية الذي إعتبر المؤسسات العمومية الإقتصادية شركات تجارية تخضع في إنشائها وتنظيمها وسيرها للأحكام المتعلقة بشركات رؤوس الأموال المنصوص عليها في القانون التجاري.

وجاءت بعد ذلك المادة 02 من الأمر 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية وخصصتها المعدل والمتمم، لتعرف المؤسسات العمومية الإقتصادية على أنها شركات تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام أغلبية رأس المال الإجتماعي بصفة مباشرة أو غير مباشرة وهي تخضع للقانون العام. كما وضع الأمر 04/01 السالف الذكر كيف تتم عملية خوصصة المؤسسات العمومية بصفة نهائية، وتجدر الإشارة أن عملية الخوصصة ليست بالأمر الجديد على المشرع الجزائري، فقد ظهرت في عدة أشكال ومست عدة قطاعات قبل أن تصل إلى المؤسسة العمومية الإقتصادية.

⁴¹ المادة 4 من القانون 01/88 تنص على أنه "تتميز المؤسسة العمومية الإقتصادية في مفهوم هذا القانون عن: 1- الهيئات العمومية بصفقتها أشخاص معنوية خاضعة للقانون العام ومكلفة بتسيير الخدمات العمومية، 2- الجمعيات والتعاونيات والتجمعات الأخرى".

⁴² المادة 3 من القانون 01/88 على أنه "تشكل المؤسسة العمومية الإقتصادية في إطار عملية التنمية، الوسيلة المفضلة لإنتاج المواد والخدمات وتراكم رأس المال، وتعمل هذه المؤسسة في خدمة الأمة والتنمية وفق الدور والمهام المنوطة بها وتتمتع بالشخصية المعنوية التي تسري عليها قواعد القانون التجاري إلا إذا نص صراحة على أحكام قانونية خاصة".

⁴³ المادة 05 من القانون 01/88 والتي تنص على "المؤسسات العمومية الإقتصادية شركات مساهمة أو شركات محدودة المسؤولية تملك الدولة و/ أو الجماعات المحلية فيها مباشرة أو بصفة غير مباشرة، جميع الأسهم و/أو الحصص، ويتوقف الإختيار بين أحد الشكلين المنصوص عليهما أعلاه على ميدان عملهما وأهميته في التنمية الإقتصادية...".

أولاً: تطور مفهوم الخوصصة

ظهرت فكرة الخوصصة⁴⁴ مع التوجهات الليبرالية التي تبناها صندوق النقد الدولي في إطار إنسحاب الدولة من النشاط الإقتصادي وفسح المجال للقطاع الخاص وإحتفاظها بسلطة الضبط، وتعود الجذور الأولى للخوصصة في الجزائر إلى القانون 01/81 المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة، إذ لم تكتف السلطة بخوصصة المباني السكنية، التجارية، المهنية التابعة للدولة بل أضافت لها الأراضي الفلاحية المستصلحة حديثاً بمقتضى القانون 18/83 المتعلق بالحيازة العقارية، وأجاز القانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية خوصصة حق الإنتفاع من خلال المادة الثامنة منه، فيما يخص العقار الفلاحي التابع للدولة⁴⁵.

وقد تسارعت وتيرة الخوصصة في ظل تبني أسلوب إستقلالية المؤسسات الإقتصادية بمقتضى القانون 01/88 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإقتصادي لتعلن السلطة صراحة عن بدء تنفيذ برامج الخوصصة، الذي بدأ في الواقع مع صدور المرسوم التشريعي 08/93 المؤرخ في 25/06/1993 المعدل والمتمم للأمر 59/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري⁴⁶، ثم جاء قانون المالية التكميلي لسنة 1994⁴⁷ حيث سمح بالخوصصة الجزئية للمؤسسة من خلال المادة 24⁴⁸ التي عدلت

⁴⁴ بدأت موجة الخوصصة تجتاح العالم خلال النصف الثاني من العقد التاسع من القرن العشرين، وقد كانت إنجلترا من أوائل الدول التي سبقت إلى ذلك ثم تبعتها دول متقدمة أخرى مثل فرنسا، إيطاليا، إسبانيا، تركيا، نيجيريا ومصر وغيرها، كما بدأت الدول الإشتراكية سابقا في تبني برنامج الخوصصة مثل الإتحاد السوفياتي، جمهوريتي التشيك والسلفواك، بولندا والمجر وغيرهما...، شيماء مبارك، مقال بعنوان "إستراتيجية الخوصصة في المؤسسات الجزائرية"، مجلة العلوم الإنسانية والإجتماعية، العدد 26/سبتمبر 2016، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، ص432.

⁴⁵ كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مرجع السابق، ص53.

⁴⁶ كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مرجع السابق، ص54.

⁴⁷ المرسوم التشريعي 08/94 المؤرخ في 26/05/1994 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994، الحج الر العدد33 المؤرخة في 28/05/1994.

⁴⁸ نصت المادة 24 من قانون المالية التكميلي لسنة 1994 على أنه "تعديل أحكام المادة 20 من القانون 01/88... وتحرر كما يلي المادة 20" تعد الأملاك التابعة للممتلكات الخاصة بالمؤسسة العمومية الإقتصادية قابلة للبيع والتحويل والحجز حسب القواعد المعمول بها في الميدان التجاري بإستثناء أملاك التخصيص وأجزاء من الأملاك العمومية التي تستغل عن طريق الإنتفاع....".

مضمون المادة 20 من القانون 01/88، وذلك بتحويل الأموال التي تدخل ضمن الخدمة المالية الخاصة بها بكل حرية إلى أشخاص طبيعية أو معنوية خاصة سواء بالتنازل أو البيع...

ثم جاء بعد ذلك الأمر 22/95 الذي كرس عمليات الخوصصة سواء كانت كلية أو جزئية أو خوصصة تسيير، ولتعدر تنفيذ هذه العمليات بسبب التناقضات العديدة التي إحتواها تقرر تعديله سنة 1997 بمقتضى الأمر 12/97، إلا أن هذه التعديلات لم ترقى إلى المستوى المطلوب، فتمت إعادة تنظيم عمليات الخوصصة من جديد بموجب الأمر 04/01 الذي وضع بدقة كيفية إتمام عملية خوصصة المؤسسات الإقتصادية بصفة نهائية مستغنيا عن خوصصة التسيير.

ويرى البعض وجود مفهومين للخوصصة، المفهوم الضيق وينصرف إلى نقل أصول المنشآت العامة كلياً أو جزئياً إلى القطاع الخاص، فهو إلغاء لتأميم سابق (Dénationalisation)، أو تعرف الخوصصة بالتصفية في الملكية العامة للمنشآت الإنتاجية المكونة للقطاع الخاص⁴⁹.

أما المفهوم الأوسع هو تشجيع الإدارة الخاصة للمرافق العامة مع الإحتفاظ بملكيتها للقطاع الحكومي لا سيما عن طريق عقود الإمتياز والتأجير والإدارة المحددة المدة⁵⁰. و في القانون الجزائري فقد عرف الأمر 22/95 المتعلق بخوصصة المؤسسات العمومية في الجزائر، الخوصصة ضمن المادة الأولى منه على أنها "القيام بمعاملة أو معاملات تجارية تتجسد:

- إما في تحويل ملكية كل الأصول المادية أو المعنوية في مؤسسة عمومية أو جزء منها أو كل رأسمالها أو جزء منه لصالح أشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص.

- وإما تحويل تسيير مؤسسات عمومية إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون وذلك بواسطة صيغ تعاقدية، يجب أن تحدد كفاءات تحويل التسيير".

⁴⁹ ميادة عبد القادر أحمد، التنظيم القانوني لخصخصة المرافق العامة بين الواقع والمأمول (دراسة مقارنة)، دار الجامعة

الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2014، ص12.

⁵⁰ المرجع السابق، ص13.

كما إجتهد المشرع الجزائري في وضع تعريف للخصوصية ضمن أحكام المادة 13 من الأمر 04/01 وإعتبر أن الخصوصية كل صفة تتجسد في نقل الملكية إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص من غير المؤسسات العمومية، وتشمل هذه الملكية:

- كل رأسمال المؤسسة أو جزء منه، تحوزه الدولة بصفة مباشرة أو غير مباشرة و/أو الأشخاص المعنويين الخاضعون للقانون العام، وذلك عن طريق التنازل عن أسهم أو حصص إجتماعية أو إكتتاب للزيادة في رأسمال.

- الأصول التي تشكل وحدة إستغلال مستقلة في المؤسسات التابعة للدولة .

وما يلاحظ في هذا المقام أن المشرع قد حصر فكرة الخصوصية في عملية الملكية فقط، مستبعدًا الأشكال الأخرى للخصوصية المعمول بها في إطار الأمر 22/95 الملغى كصيغ التعاقد المتمثلة في عقد الإيجار وعقد التسيير⁵¹، كما أنه تطرق بصفة سطحية لمسألة الملكية العقارية وإعتبرها من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية الإقتصادية أو جزء من رأسمالها⁵².

ثانيا: أثر الخصوصية على العقار الصناعي

لم يتضح من خلال مجمل القوانين الصادرة والمتعلقة بالخصوصية وكذا قوانين المالية ما يشير بصفة جلية وقاطعة للعقار الصناعي وكيفية التصرف فيه بإعتباره من الأصول الأساسية للمؤسسة⁵³، ويقصد بأصول المؤسسة تلك الأموال التي أنجزتها حال حياتها وإن أصول المؤسسة وحدها ضامنة لإلتزامات المؤسسة إتجاه دائئنها⁵⁴، لكن مصطلح الأصول بحد ذاته هو ما يشكل الجانب الإيجابي من ميزانية المؤسسة، والذي يحتوي على مجموع الإستثمارات المتكونة من المباني والعقارات والمنقولات ومجموع المخزونات من السلع

⁵¹ كريمة شايب باشا، مقال بعنوان (الخصوصية ودورها في وفرة العقار الموجه للإستثمار الصناعي في الجزائر)، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 7، جامعة سعد دحلب بالبلدية، ص129.

⁵² مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص30.

⁵³ المرجع سابق، ص30.

⁵⁴ كريمة شايب باشا، مقال بعنوان (الخصوصية ودورها في وفرة العقار الموجه للإستثمار الصناعي في الجزائر)، مرجع سابق، ص131.

والبضائع والمنتجات المختلفة وكذا الأموال السائلة الموجودة في صندوق المؤسسة وأرصدها البنكية⁵⁵.

فالأصل العقاري الأساسي للمؤسسة العمومية الإقتصادية والذي يشكل وحدة متجانسة مع نشاطها يدخل في نطاق الخوصصة بعد تقييمه، حيث تنقل حقوق ملكية هذا الأصل العقاري الأساسي من القطاع العام إلى القطاع الخاص ، بعدة كفاءات وطرق تبناها المشرع الجزائري في إطار الأمر 04/01⁵⁶.

ويخرج عن نطاق الخوصصة الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية غير اللازمة لنشاطاتها، أي التي هي ليست في حاجة إليها أو الفائضة عن إستعمالاتها والتي تحول إلى أملاك الدولة، كما أشارت إليه المادة 85 من القانون 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005⁵⁷، حيث جاء فيها "تحول أراضي المؤسسات العمومية غير اللازمة موضوعيا لنشاطاتها إلى الدولة". وهو نفس الطرح الذي أكدته المادة 10 من المرسوم التنفيذي 153/09 حيث نصت على أنه "تسترجع الدولة الأصول الفائضة التي تم تحديدها من مجلس مساهمات الدولة عند دراسة ملفات خوصصة المؤسسات العمومية الإقتصادية،....".

وقد أوضحت المذكرة رقم 4302 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2011/04/20⁵⁸، أن الأصول العقارية التابعة للدولة المحازة من طرف المؤسسات العمومية الإقتصادية الواجب إعلانها كأصول فائضة وفق المنهجية المسطرة في المرسوم 153/09، هي تلك الأصول التي لا تبدي عادة المؤسسات التي تحوزها أي إستعداد لتسليمها لفائدة الدولة، وبالتالي يجب أن يشملها الجرد الذي تعده شركات تسيير المساهمات في هذا

⁵⁵ المرجع السابق، ص 131.

⁵⁶ للمزيد راجع مخلوف بوجردة ، مرجع سابق ، ص 31، 32 و 33

⁵⁷ القانون 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الج 1 العدد 85 المؤرخة في 2004/12/30.

⁵⁸ المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 4302، المؤرخة في 2011/04/20، الموضوع: إستلام أصول عقارية محازة من طرف مؤسسات عمومية إقتصادية، مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، لسنة 2011، ص 83.

المجال، ثم تعرض من طرف وزارة الصناعة على مجلس مساهمات الدولة للإعلان عليها أنها فائضة⁵⁹.

أما إذا كانت المؤسسات المحازة "كمجمعات الرياض"، هي التي أبدت إستعدادها لإرجاع لفائدة الدولة هذه الأصول بسبب عدم قدرتها عادة على تحمل كل المصاريف الناتجة من إستغلالها، فإنه لا يوجد أي مانع من إستلامها على أساس محاضر تسليم تمضى مع ممثلي هذه المؤسسات⁶⁰.

⁵⁹ المرجع السابق، ص 83.

⁶⁰ المرجع السابق، ص 83.

الفرع الثاني:

الأصول العقارية المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية

من أجل لملمة الوعاء العقاري المخصص الذي تمّ جمعه من أراضي في إطار الأصول المتبقية والفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية، جاء المشرع الجزائري بالمرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ في 2007/04/23 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، والذي ألغي فيما بعد بموجب المادة 26 من المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها.

فالأصول العقارية المتبقية أو الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية المحلة أو في حالة نشاط قد طرحت مشاكل في تداولها بسبب عدم وضوح الطبيعة القانونية لأصل الملكية في العقار الصناعي لهذه المؤسسات العمومية، وهذا بسبب تغير القوانين التي تخضع لها المؤسسة من الناحية الإقتصادية، دون أن يتبعه بالموازاة تغير في قوانين الملكية العقارية⁶¹.

أولاً: الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية المحلة

تعد الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية الوعاء الأفضل لإنجاز المشاريع الإستثمارية وخصوصاً المشاريع المخصصة للأنشطة الصناعية، غير أنّ عملية إعادة الهيكلة قد إنتهت دون الحسم وعدم وضوح الطبيعة القانونية للملكية العقارية لهذه المؤسسات، والتي تختلف باختلاف طبيعة كل مؤسسة⁶²، وفي هذا الشأن وجب التفرقة بين:

1- الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية غير المستقلة المحلة

⁶¹ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 40.

⁶² كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 57.

إن التحولات الإقتصادية التي عرفت الجزائر بعد التوجه نحو الإقتصاد الحر، كان عليه الأثر المباشر على مؤسسات الدولة سواء الإدارية منها أو الإقتصادية، فالمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري المحلية (EPL) ، والتي تكون ميزانيتها من الخزينة العمومية كقاعدة عامة تابعة للجماعات المحلية، لكن المادة 108 من قانون المالية لسنة 1993⁶³، نصت على أن المؤسسات العمومية المحلية تعتبر ملكاً للدولة، وعلى إثر ذلك تطبق عليها جميع الأحكام القانونية والتنظيمية التي تحكم المؤسسات العمومية، كما هو معروف بموجب المواد 02 إلى 04 من القانون 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية، أي أن الأصول العقارية المتبقية لهذه المؤسسات العمومية المحلية غير المستقلة (EPL) في حالة حلها تدمج ضمن أملاك الدولة الخاصة مع تحمل الخزينة العمومية لديون هذه المؤسسات.

كما سمحت المادة 181 من المرسوم التشريعي 18/93 المؤرخ في 1993/12/29 يتضمن قانون المالية لسنة 1994⁶⁴، بإدماج عدد كبير من الأصول العقارية بتكفل الدولة بخصوم المؤسسات العمومية غير المستقلة ذات الصبغة الوطنية والمؤسسات العمومية الصناعية والتجارية (EPIC)، التي تم حلها إلى جانب المؤسسات العمومية غير المستقلة ذات الصبغة المحلية.

وبالرغم من حل 724 مؤسسة عمومية غير مستقلة في إطار أحكام المواد 180 وما يليها من قانون المالية لسنة 1994، إلا أنه قد شوهد تماطل كبير من قبل المصنفين، حيث لم يتم إتمام إلا جزء من عمليات التصفية، فبعض هذه المؤسسات لها سبع سنوات من حلها دون إتمام أشغال التصفية⁶⁵، وهذا ما أثر سلباً على مصالح الخزينة العمومية نظراً لما تفرزه

⁶³ المرسوم التشريعي 01/93 المؤرخ في 1993/01/19 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، الج 4 العدد: 04، المؤرخة في 1993/01/20.

⁶⁴ الج 88 العدد: 88 المؤرخة في 1993/12/30.

⁶⁵ المديرية العامة للأموال الوطنية، مذكرة رقم 4046 المؤرخة في 2007/05/28، الموضوع: تصفية المؤسسات العمومية غير المستقلة المحلّة، مجموعة النصوص (تعليمات، منشورات، مذكرات) خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري لسنة 2007، ص 64 و 65.

هذه الوضعية من نفقات جد معتبرة ناجمة عن التكفل بمصاريف مختلفة بهدف إتمام أشغال التصفية، وإقفال هذه العملية قبل 30 سبتمبر 2007⁶⁶.

كما أنه بغية جعل الرصيد العقاري الصناعي أكثر إنتاجاً وإعطائه الوجهة الحقيقية له، جاءت المادة 26 من الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 يتعلق بتطوير الإستثمار، بمنح تسيير الحافطة العقارية المتضمنة ما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المنحلة إلى الوكالة الوطنية المكلفة بتطوير الإستثمار⁶⁷، وعليه ومن أجل جعل هذه العقارات منتجة تم إقتراح وتحت مضمون نص المادة 80 من قانون المالية لسنة 2003، على إمكانية التنازل على هذه العقارات أو إيجارها بالتراضي بناءً على إقتراح الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وبعد ترخيص من السلطة الوصية بذلك وهي وزارة المالية⁶⁸.

2- الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة

تتجلى إستقلالية المؤسسات العمومية الإقتصادية حسب أحكام القانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية في التمتع بالشخصية المعنوية⁶⁹ والأهلية القانونية الكاملة، حيث تشترط وتلتزم وتتعاقد بكيفية مستقلة بواسطة أجهزتها المؤهلة لهذا الغرض⁷⁰، مع تمتعها بذمة مالية مستقلة عن الدولة، حيث تتولى بنفسها تمويل نشاطاتها.

ففي حالة حل هذه المؤسسات لأي سبب من الأسباب، فإن أصولها ترجع وتدمج ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة بتطبيق أحكام المرسوم التشريعي 18/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994⁷¹.

⁶⁶ المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة رقم 4046 المؤرخة في 28/05/2007، الموضوع: تصفية المؤسسات العمومية غير المستقلة المحلة، مجموعة النصوص (تعليمات، منشورات، مذكرات) خاصة بأملك الدولة والحفظ العقاري لسنة 2007، مرجع سابق، ص 65.

⁶⁷ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 42.

⁶⁸ المرجع السابق، ص 42.

⁶⁹ المادة 03/03 من القانون 01/88 السالف الذكر.

⁷⁰ المادة 07 من القانون 01/88 السالف الذكر.

⁷¹ كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 58.

لكن قد تكون الأصول العقارية المتبقية مملوكة قانوناً للمؤسسة العمومية الإقتصادية المحلة ثم تمّ التنازل عنها كلها أو بعضها لصالح الأجراء، فإن تكفلت الخزينة العمومية بديونها فإنّ أصول هذه المؤسسات تدخل وتدمج ضمن الأملاك الخاصة للدولة، حسبما رخصت به المادة 69 من القانون 06/2000 المؤرخ في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001⁷².

أما عندما لم تتكفل الخزينة العمومية بديون هذه المؤسسات العمومية الإقتصادية المحلة، فإنه وطبقاً لأحكام قانون المالية لسنة 2002⁷³، لا سيما المواد 201 و234، فإنه تمّ إقتراح ما يلي⁷⁴:

- تتملك الدولة أصول المؤسسة العمومية الإقتصادية المعنية بالتصفية لدى المصفي، في حالة ما إذا كانت هذه الأخيرة ليست مدينة إتجاه الخزينة العمومية.
 - تحول الأصول العقارية لفائدة الدولة، عندما تكون المؤسسة العمومية الإقتصادية المعنية بالتصفية مدينة إتجاه الخزينة العمومية، وذلك بتخفيض ديونها بما يتناسب والقيمة الحقيقية للأصل المتبقي، وهذا بعد تخليصه من كافة الديون الأخرى.
- أما عندما تكون الأصول المتبقية ترجع ملكيتها للخوادم أصلاً، فإنه على المصفي وبالتنسيق مع مدير الأملاك الوطنية للولاية المختصة إقليمياً، أن يتخذ الخطوات اللازمة بهدف تسوية الوضعية بشراء هذه العقارات أو تعويض ملاكها طبقاً لأحكام القانون المدني، ثم إذا تطلب الأمر تحويلها وإعادة إدماجها ضمن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة⁷⁵.
- ودائماً في نفس الإقتراحات والحلول التي وضعتها السلطة لتطهير الوضعية القانونية للأصول العقارية المتبقية، صدر الأمر 04/2006 المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006⁷⁶، ليتم وبموجب المادة 28 منه بتكفل الدولة بخصوم المؤسسات العمومية الإقتصادية المحلة التي لم يتمّ التنازل عن أي أصل من أصولها لفائدة

⁷² الج الر العدد80 المؤرخة في 24/12/2000.

⁷³ الصادر بموجب القانون 21/2001 المؤرخ في 22/12/2001، الج الر العدد79 المؤرخة في 23/12/2001.

⁷⁴ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص44.

⁷⁵ المرجع السابق، ص 44.

⁷⁶ الج الر العدد47 المؤرخة في 19/07/2006

الأجراء، ويترتب عن هذا التكفل تحويل أصول المؤسسات العمومية الإقتصادية المحلة المعنية إلى الدولة، في مقابل تكفل الدولة بالديون العالقة بالمؤسسة، غير أنّ قانون المالية التكميلي لسنة 2009⁷⁷ والذي عدل أحكام الأمر 04/06 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006، وسع من دائرة التكفل بخصوم المؤسسات العمومية الإقتصادية المحلة لتشمل فروع هذه المؤسسات المحلة، بشرط إمتلاك المؤسسات العمومية المحلة كل رأسمالها وأن لا تسمح الوضعية المالية لهذه الفروع بتسوية ديونها، ومقابل تكفل الدولة بخصوم فروع المؤسسات العمومية الإقتصادية المحلة تحول أصول الفروع إلى الدولة⁷⁸، ولقد تبين في إطار هذه العملية، أي التكفل بخصوم الفروع المحلة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية أو لمجمعاتها، أنّ بعض هذه الفروع المحلة مديونة لدى مؤسساتها الأم أو مجموعاتها وبالتالي فإنّ هذه الأخيرة (المؤسسات الأم والمجمعات) تطالب بتسديد هذه الديون لفائدتها من حساب التخصيص المعنون "تصفية المؤسسات العمومية"⁷⁹.

بعد تلك الأحكام والإجراءات القانونية التي مست الحافظة العقارية للمؤسسات العمومية المحلة، وكذا إسترجاع الدولة للأراضي الفائضة عن إستعمال المؤسسات العمومية في نشاطها، جاء المشرع الجزائري بمرسوم جديد من أجل لملمة الوعاء العقاري المخصص الذي تمّ جمعه في إطار الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية غير المستقلة والمستقلة المحلة وكذا الأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية، وهذا بموجب المرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية والأصول المتوفرة بالمناطق الصناعية، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات

⁷⁷ المادة 98 من الأمر 01/2009 المؤرخ في 2009/07/22 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الج الر العدد 44 المؤرخة في 2009/07/26.

⁷⁸ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 96.

⁷⁹ المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة رقم 6655، المؤرخة في 2011/06/16، الموضوع: "التكفل بخصوم الفروع المحلة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية لمجمعاتها، مجموعة النصوص (تعليمات منشورات_مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، لسنة 2011، ص 112.

منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها⁸⁰، حيث إعتبرت المادة 02 منه كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة.

ويتم إعداد جرد الأصول المتبقية المنبثقة عن التصفية و إرساله إلى مديري أملاك الدولة المختصين إقليميا في أجل ستين (60) يوما من تاريخ نشر المرسوم في الجريدة الرسمية⁸¹، وتجسد عملية تسليم الجرد المرفق ببطاقة تقنية لكل ملك متبق عن طريق محضر مع إرفاق نسخة من هذا الجرد بالحصيلة الختامية للتصفية⁸²، ثم تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل الأملاك العقارية المتبقية في سجل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة⁸³.

ثانيا: الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية

إستحوذت مؤسسات عمومية إقتصادية كثيرة في حالة نشاط على مساحات شاسعة من العقار الصناعي لمدة زمنية طويلة، في حين أنها في حقيقة الأمر لم تكن تشغل سوى ربع أو نصف هذه المساحة، وقد أدركت السلطات العامة وجود أصول عقارية دون فائدة تابعة لهذه المؤسسات، فصدر القرار رقم 2003/07 المؤرخ في 2003/01/10 عن مجلس مساهمات الدولة (CPE)،⁸⁴ يقرر إسترجاع الأصول العقارية الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية⁸⁵.

⁸⁰ الج الر العدد 27 المؤرخة في 2009/05/06.

⁸¹ المادة 01/06 من المرسوم التنفيذي 153/09 السالف الذكر.

⁸² المادة 02/06 من المرسوم التنفيذي 153/09 السالف الذكر.

⁸³ المادة 03/06 من المرسوم التنفيذي 153 /09 السالف الذكر.

⁸⁴ مجلس مساهمات الدولة (CPE) هيئة حكومية تم تأسيسها من خلال الأمر 04/01 المؤرخ في 2001/08/20 بشأن التنظيم والتسيير وخصوصة المؤسسات العمومية الإقتصادية، وقد ذكرت مهام هذا المجلس ضمن أحكام المادة 09 من

القانون 04/01، عن الموقع الإلكتروني: www.mdipi.gov.dz

⁸⁵ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص98.

ثم جاءت المادة 85 من قانون المالية لسنة 2005⁸⁶، لتكرس قرار مجلس مساهمات الدولة، حيث نصت على تحويل أراضي المؤسسات العمومية غير اللازمة موضوعيا لنشاطاتها إلى الدولة.

وبهدف تحديد شروط وكيفيات تكوين وتسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية والموجهة للإستثمار، صدر المرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ في 2007/04/23 وذلك في إطار إسترجاع الأراضي التي تعتبر أصول فائضة وتحوزها المؤسسات العمومية وغير اللازمة موضوعيا لنشاطها⁸⁷، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 153/09 السالف الذكر، والذي صدر تطبيقا لأحكام الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

حيث عرفت المادة 3 من المرسوم التنفيذي 153/09 السالف الذكر الأصول الفائضة، تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الإقتصادية، وتتمثل لاسيما فيما يأتي:

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.
- الأملاك العقارية التي لا يتطابق إستعمالها مع الغرض الإجتماعي للمؤسسة.
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها.
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.
- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

⁸⁶ القانون 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 يتضمن قانون المالية لسنة 2005، الج 85 العدد 85 المؤرخة في 2004/12/30.

⁸⁷ كريمة شايب باشا، مقال بعنوان "الخصوصية ودورها في وفرة العقار الموجه للإستثمار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص134.

كما تعتبر زيادة على ذلك، أصولاً فائضة، الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة والخاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي 153/09 السالف الذكر. وفي إطار إسترجاع الدولة للأصول العقارية، يتعين على شركات تسيير المساهمات¹ المساهمات¹ المنشأة طبقاً للأمر 04/01 والمؤسسات العمومية الإقتصادية غير المنخرطة، إعداد جرد لكل الأملاك العقارية المعنية بعملية الإسترجاع والمحاذاة على سبيل الإنتفاع أو التملك من قبل المؤسسات العمومية الإقتصادية التابعة لها وإرساله إلى الوزير المكلف بترقية الإستثمارات².

ونفس الشيء بالنسبة للأراضي المتوفرة داخل المناطق الصناعية، حيث بعد إعداد عملية الجرد، يتعين إرسال التقرير إلى الوزير المكلف بترقية الإستثمار ونسخة أخرى إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً³.

ويكون هذا الجرد مرفقاً عند الإقتضاء بالملفات الخاصة بكل ملك عقاري، ويقدم من طرف الوزير المكلف بترقية الإستثمارات إلى مجلس مساهمات الدولة⁴.

كما تقوم شركة تسيير المساهمات التابعة لها المؤسسة أو المؤسسة العمومية غير المنخرطة، أي التي لا تسيروها شركات مساهمات الدولة، بإرسال لكل من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً والمديرية العامة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ملف تقني يخص كل ملك عقاري يصرح بشأنه مجلس مساهمات الدولة أنه غير لازم موضوعياً لنشاط المؤسسة⁵.

وبناءً على لائحة مجلس مساهمات الدولة والملف التقني المرسل من طرف شركة تسيير المساهمات التابعة لها المؤسسة أو المؤسسة العمومية الإقتصادية غير المنخرطة،

¹ هي مؤسسات ذات أسهم، مسيرة تعمل لصالح القرايطيس المالية التابعة للدولة التي تملكها هذه الأخيرة في المؤسسات

العمومية الإقتصادية، وقد حلت محل الشركات القابضة، الموقع الإلكتروني: www.mdipi.gov.dz

² المادة 01/07 من المرسوم التنفيذي 153/09 السالف الذكر.

³ المادة 02/07 من المرسوم التنفيذي 153/09 السالف الذكر.

⁴ المادة 03/07 من المرسوم التنفيذي 153/09 السالف الذكر.

⁵ يضم الملف التقني الوثائق التالية: - نسخة من لائحة مجلس مساهمات الدولة، - بطاقة وصفية مفصلة للملك العقاري، - نسخة من عقد الملكية، عند الإقتضاء، المادة 08 من المرسوم التنفيذي 153/09 السالف الذكر.

يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً بإعداد عقد إدماج الملك العقاري الفائض ضمن الأملاك الخاصة للدولة عندما يكون هذا الأخير ملكاً للمؤسسة المعنية¹، كما يقوم بإعداد عقد إدماج للقطعة الأرضية المعنية ضمن الأملاك الخاصة للدولة، لكل قطعة أرض موجودة في منطقة صناعية مسلمة من شركة تسيير المساهمات²، على أن يتم إدماج الأملاك العقارية الفائضة والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية ضمن الأملاك الخاصة للدولة مجاناً³.

كما نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 153/09 السالف الذكر، على أن عملية الإسترجاع من قبل الدولة تجسد بما يلي:

- محضر تسليم، يتم إعداده بين الممثل المؤهل للمؤسسة ومدير أملاك الدولة المختص إقليمياً بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للدولة والمحازة على سبيل الإنتفاع من طرف المؤسسة العمومية الإقتصادية أو الهيئة المتعدهة بالترقية للمنطقة الصناعية.

- إعداد عقد تحويل الملكية لفائدة الدولة ومحضر التسليم بالنسبة للأملاك العقارية التي تعود ملكيتها الكاملة للمؤسسات العمومية الإقتصادية أو للهيئة المتعدهة بالترقية للمنطقة الصناعية.

ثم تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل الأملاك العقارية المسترجعة في سجل الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة.

وتجدر الإشارة في الأخير أن الأصول العقارية المتبقية والفائضة المسترجعة تدريجياً والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية والتي تكون في مجملها حافطة عقارية لأراضي المؤسسات العمومية الإقتصادية يسند تسييرها للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك لحساب الدولة⁴، هذه الأخيرة التي تضاف إلى آليات دعم الإستثمار في الجزائر، والتي جاءت للإستجابة لأحد أهم الإحتياجات المطروحة في مجال الإستثمار، وتشهد إقبالاً متزايداً

¹ المادة 01/09 من المرسوم التنفيذي 153/09 السالف الذكر.

² المادة 02/09 من المرسوم التنفيذي 153/09 السالف الذكر.

³ المادة 11 من المرسوم التنفيذي 153/09 السالف الذكر.

⁴ المادة 13 من المرسوم التنفيذي 153/09 السالف الذكر.

من طرف المستثمرين، خاصة بعد نجاح الوكالة في إنشاء شبكة خاصة بالإحصاء الجهوي في وقت قياسي بهدف التقرب من المتعاملين الإقتصاديين والتواصل معهم¹.

¹ كريمة شايب باشا، مقال بعنوان: "الخصوصية ودورها في وفرة العقار الموجه للإستثمار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص137.

خلاصة الباب الأول

إذن يمكن أن نستخلص على ضوء ما إستعرضناه في هذا الباب الأول، أن عقد الإمتياز هو الإتفاق الذي محله أرضية موجهة للإستثمار تابعة للأمالك الوطنية الخاصة، تنقل من خلاله الدولة حق عيني أصلي وهو حق الإمتياز إلى شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص والذي يخول له هذا الحق جميع سلطات المالك عدا سلطة التصرف في الرقبة لمدة أدناها ثلاث وثلاثون سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون سنة مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية، وقد تباين هذا العقد كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي بين عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل وعقد الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل بموجب أحكام الأمر 04/08 المعدل والمتمم، وبالرغم من تكييفه من قبل المشرع الجزائري كعقد إداري بصراحة نص المادة 10 من الأمر 04/08 السالف الذكر، إلا أن هذا لا ينفي عنه الجانب التعاقدى الذي تتجلى فيه إرادة المستثمر صاحب الإمتياز، فيكون فيه على قدم المساواة مع الإدارة مانحة الإمتياز، التي ورغم ذلك تحتفظ بمكانتها كسلطة عامة في العقد لحماية الأملاك العقارية الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية لا سيما الصناعية منها، وهذا مايزيد من خصوصية هذا العقد وتميزه عن باقي العقود الأخرى سواء في القانون الخاص أو العام.

ومادام أن هذه الآلية القانونية لإستغلال العقار الصناعي هي عبارة عن عقد، فإنه وكباقي العقود الأخرى يستوجب لإبرامه أركان وجود يقوم عليها سواء الأركان الموضوعية من رضا، محل وسبب، وأركان شكلية كضرورة إفراغ التصرف في الشكل الرسمي وشهره بالمحافظة العقارية، وكذا إعداد دفتر الشروط النموذجي الذي ينطوي تحت لوائه، كما خلصنا إلى ضرورة الإسهاب في العقار الصناعي كمحل للعقد نظرا للخصوصية التي يتميز بها كنظام قانوني قائم بذاته.

الباب الثاني:

تنفيذ عقد إمتياز العقار الصناعي

وآليات إنقضائه

الباب الثاني:

تنفيذ عقد إمتياز العقار الصناعي وآليات إنقضائه

تمهيد وتقسيم:

أسندت في بادئ الأمر مهمة دراسة ملف طلب منح الإمتياز إلى وكالة ترقية الإستثمار ودعمه ومتابعته (APSI) المنشأة بموجب نص المادة 07 من المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الإستثمار، أو إلى أحد فروعها المتواجدة على مستوى مقر كل ولاية وتسمى اللجنة المحلية لترقية ودعم ومتابعة الإستثمار (CALPI) والتي تعتبر مؤهلة لتسليم التصريح بالإستثمار للمترشح المعني¹، غير أنه و بموجب الأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 يتعلق بتطوير الإستثمار تم إلغاء هذه الوكالة، إذ حلت محلها ما يسمى بالوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (ANDI)، ثم بعد ذلك جاء الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية والذي رخص منح حق الإمتياز بموجب قرار من الوالي بناء على إقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار (CALPIREF)، أما بالنسبة للهيئة المكلفة بدراسة طلب منح الإمتياز في إطار الأمر 04/08 الملغي للأمر 11/06 السالف الذكر، فإنه وحسب ما جاء في نص المادة 5 من الأمر 04/08 السالف الذكر، يرخص الإمتياز عن طريق المزاد العلني على الخصوص... بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الإستثمارات عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية.

وبالنسبة للطرق القانونية لمنح الإمتياز، فإن التراضي كان أسلوباً إستثنائياً كما ورد في نص المادة 06 من الأمر 04/08 إذ يتم اللجوء إليه في حالات محددة نصت عليها المادة 07 من ذات الأمر، والأصل أنه يمنح الإمتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق

¹ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 77.

المزاد العلني المفتوح أو المقيد على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، إلا أنه وبعد صدور القانون 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، أصبح التراضي هو النمط الوحيد لمنح الإمتياز على أساس دفتر الشروط لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وبقرار من الوالي حسب أحكام المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 التي عدلت من مواد الأمر 04/08 السالف الذكر، ومتى إنعقد العقد صحيحا ووافق المستثمر على بنود دفتر الشروط النموذجي المرفق بالعقد، تولد عن عقد الإمتياز حقوق والتزامات على عاتق كلا الطرفين، حيث إذا أخل أحد الأطراف بأحد التزاماته أدى ذلك إلى إنهاء العقد عن طريق الفسخ، الذي يعد آلية من آليات إنقضائه إلى جانب آلية النهاية الطبيعية للعقد بإنهاء مدته لإعتباره من العقود الزمنية، وما ينشأ عن ذلك من منازعات أمام ساحة القضاء.

ولهذا سنحاول ضمن هذا الباب التطرق إلى الإجراءات القانونية لمنح الإمتياز والآثار المترتبة عن ذلك في الفصل الأول من هذه الدراسة، ثم إلى آليات إنقضاء عقد الإمتياز ومختلف المنازعات الناجمة عن ذلك كفصل ثاني.

الفصل الأول:

الإجراءات القانونية لمنح الإمتياز
والآثار المترتبة عن ذلك

الفصل الأول:

الإجراءات القانونية لمنح الإمتياز والآثار المترتبة عن ذلك

يخضع عقد إمتياز العقار الصناعي إلى الأحكام القانونية التي يخضع لها سائر العقود الأخرى مع مراعاة بعض الخصوصية التي يتميز بها هذا العقد، فعملية منح الإمتياز تمر بإجراءات إدارية سابقة على التعاقد، إذ بصدر قانون المالية التكميلي لسنة 2015 منحت للوالي السلطة الحصرية في منح العقار الصناعي في إطار نظام الإمتياز، وبإتخاذ قرار المنح بالتراضي بإعتباره النمط الوحيد بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011، يرسل ذات الملف إلى مديرية أملاك الدولة التي تلتزم بإنهاء إجراءات الإمتياز مع المستثمر لدفتر الشروط وإعداد عقد الإمتياز، ثم شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً (المبحث الأول).

ومتى إنعقد عقد إمتياز العقار الصناعي صحيحاً من الناحية القانونية، أنتج حقوق وإلتزامات على عاتق طرفي العقد وهما الإدارة مانحة الإمتياز من جهة والمستثمر صاحب الإمتياز من جهة أخرى (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

الإجراءات القانونية لمنح إمتياز العقار الصناعي

يبر عقد إمتياز العقار الصناعي لإنعقاده بمجموعة من الإجراءات الإدارية والأوضاع الشكلية أثناء وقبل التعاقد، وقد أسندت مهمة القيام بهذه الإجراءات القانونية إلى هيئات مؤهلة قانوناً، وهذا ماسوف يتم تناوله في مطلبين مستقلين.

المطلب الأول:

الهيئات التي خولت قانوناً بدراسة طلب منح الإمتياز

أسندت مهمة دراسة طلب الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي إلى هيئات قانونية مختلفة ومتعاقبة، بداية من وكالة ترقية الإستثمار ودعمه ومتابعته المستحدثة بموجب المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الإستثمار إلى غاية المدير الولائي المكلف بالإستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية.

الفرع الأول:

الهيئات القانونية المستحدثة بموجب قوانين الإستثمار

إستحدثت وكالة ترقية الإستثمارات ودعمها ومتابعتها بموجب المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار التي تم إلغاؤها وحلول محلها الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار المستحدثة بموجب الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار.

أولاً: وكالة ترقية الإستثمار ودعمه ومتابعته (APSI):

أيقنت الحكومات الجزائرية المتعاقبة أن مسألة الإستثمار إنشغال وطني تتكفل به مختلف دوائر الحكومة الجزائرية، بعد أن كشفت التجربة التي مر بها الإستثمار في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار على أن العقار أصبح مع الوقت العائق الرئيسي أمام الإستثمار²، وأمام هذا الإنشغال الوطني فقد كلفت هيئة تعمل تحت السلطة الوصية لرئيس الحكومة لأداء هذه المهمة، تتمثل في وكالة ترقية الإستثمارات ودعمها و متابعتها (APSI) والتي تم إنشاؤها بموجب المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الإستثمار، بمقتضى ما نصت عليه أحكام المادة 07 من هذا المرسوم، على أن تحدد صلاحياتها وتنظيمها وسيرها، فضلاً عن الصلاحيات المنصوص

² الجيلالي عجة، مرجع سابق، ص 654.

عليها في هذا المرسوم التشريعي عن طريق التنظيم، وبالفعل صدر هذا التنظيم في شكل مرسوم تنفيذي 319/94 المؤرخ في 17/10/1994 يتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الإستثمارات ودعمها ومتابعتها³، وحسب المادة الأولى من هذا المرسوم فإن وكالة ترقية الإستثمارات ودعمها ومتابعتها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، وتدعى في صلب النص "الوكالة" كما يمكن إنشاء مكاتب جهوية أو محلية للوكالة في التراب الوطني، وتحدد السلطة الوصية عدد هذه المكاتب ومواقعها وصلاحياتها بناء على إقتراح المدير العام، بعد إستشارة مجلس إدارة الوكالة، كما نصت على ذلك الفقرة الثانية من المادة 02 من المرسوم التنفيذي 319/94 السالف الذكر.

1-التنظيم الإداري للوكالة وتسييرها:

يدير الوكالة مجلس إدارة يرأسه ممثل السلطة الوصية، يتكون هذا المجلس من الأعضاء الآتية⁴:

- ممثل الوزارة المكلف بالميزانية.
- ممثل الوزارة المكلف بالتهيئة العمرانية.
- ممثل الوزارة المكلف بالمؤسسات الصغيرة و المتوسطة.
- ممثل الوزارة المكلف بالصناعة.
- ممثل بنك الجزائر.
- رئيس الغرفة الوطنية للتجارة.
- ممثل الجمعيات المهنية أو جمعيات أرباب العمل العموميين.
- ممثل الجمعيات المهنية أو جمعيات أرباب العمل الخواص.
- ويتولى المدير العام للوكالة كتابة مجلس الإدارة.

وتعين السلطة الوصية على الوكالة أعضاء مجلس الإدارة ومستخلفيهم بقرار، بناء على إقتراح السلطات التي ينتمون إليها لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، ويجب أن يكون أعضاء مجلس الإدارة من رتبة مدير في الإدارة المركزية على الأقل، أما ممثلو الجمعيات

³ المرسوم التنفيذي 319/94 المؤرخ في 17/10/1994 يتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الإستثمارات ودعمها ومتابعتها، الج الر العدد 67 المؤرخة في 19/10/1994.

⁴ المادة 07 من المرسوم التنفيذي 319/94 المؤرخ في 17/10/1994 ، السالف الذكر.

المهنية أو جمعيات أرباب العمل طبقاً لأحكام القانون الأساسي الساري على جمعياتهم، وتنتهي عضوية الأعضاء المعنيين بسبب وظيفتهم بإنهاء هذه الوظيفة، وفي حالة إنقطاع عضوية أحد الأعضاء يتم إستخلافه حسب الأشكال ذاتها ويستكمل العضو المعين الجديد بقية مدة العضوية حتى إنتهائها.

وقد نصت المادة 10 من ذات المرسوم التنفيذي 319/94 السالف الذكر، على أنه يجتمع مجلس الإدارة مرة واحدة على الأقل كل ثلاثة أشهر بناء على إستدعاء من رئيسه، كما يمكن أن يجتمع في دورة غير عادية بناء على إستدعاء من رئيسه أو إقتراح من ثلثي (3/2) من أعضائه، وذلك حسب حجم الملفات المطلوب دراستها، كما لا تصح مداوات مجلس الإدارة إلا بحضور ثلثي أعضائه على الأقل، وإذا لم يبلغ هذا النصاب يجتمع مجلس الإدارة بعد إستدعاء ثان، وتصح مداواته حينئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين، وتتخذ القرارات في مجلس الإدارة بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين، وفي حالة تعادل الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحاً، كما تتوج مداوات مجلس الإدارة بتحرير محاضر ترقم وتسجل في دفتر خاص ويوقعها الرئيس⁵، وترسل محاضر مجلس الإدارة إلى السلطة الوصية خلال الأسبوع الذي يلي المصادقة عليها، والتي تعتبر موافقا عليها بعد شهر من إرسالها إلى السلطة الوصية بإستثناء المداوات المذكورة في المادة 39 من هذا المرسوم.

2- المهام المنوطة بوكالة ترقية الإستثمارات ودعمها ومتابعتها:

نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 319/94 السالف الذكر على أنه تتجلى مهمة الوكالة في مجال الإستثمارات فيما يأتي:

- تدعيم ومساعدة المستثمرين في إطار تنفيذ مشاريع الإستثمار.
- ضمان ترقية الإستثمارات.
- تقرير منح المزايا المرتبطة بالإستثمارات في إطار المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 والمذكور أعلاه والتنظيم المعمول به، وذلك تطبيقاً للتوجيهات والمقاييس المحددة في إطار السياسة الإقتصادية الوطنية.

⁵ المادة 13 من المرسوم التنفيذي 319/94 يتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الإستثمارات ودعمها ومتابعتها.

- ضمان متابعة بإحترام المستثمرين للإلتزامات التي تعهدوا بها، بالإتصال مع الإدارات المعنية.

كما تختص الوكالة في مجال العقار الصناعي على وضع تحت تصرف المستثمرين كل المعلومات ذات الطابع الإقتصادي والتقني والتشريعي والتنظيمي المتعلقة بممارسة أنشطتهم، وكيفيات منح المزايا المرتبط بها، وتساعد المستثمرين في إستيفاء الإجراءات اللازمة للإستثمار بإقامة "شباك وحيد" طبقاً لأحكام المادة 08 من المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار، كما تحدد الوكالة المشاريع التي تمثل أهمية خاصة للإقتصاد الوطني من حيث حجمها والطابع الإستثنائي للتكنولوجيا المستعملة وإرتفاع نسبة إندماج الإنتاج الذي يجري تطويره، وإرتفاع الأرباح بالعملة المحلية أو من حيث مردودية هذه المشاريع على الأمد الطويل، بغية عرض إقتراح على الحكومة يتضمن إعداد إتفاقية إستثمار طبقاً للمادة 15 من المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار، بالإضافة إلى ضمان متابعة إحترام المستثمرين للإلتزامات التي تعهدوا بها في مجال إنجاز الإستثمارات، كما تسهر الوكالة على جعل أي قرار تتخذه إزامياً للإدارات والهيئات الأخرى المعنية بالإستثمار، يجب على هذه الأخيرة أن تنفذه تنفيذاً مطابقاً.

دائماً ومن خلال نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 319/94 السالف الذكر، فإنه ومن أجل أن تؤدي الوكالة مهمتها على أحسن وجه يمكنها أن تقوم بما يلي:

- تشكيل مجموعات من الخبراء يكلفون بمعالجة مسائل خاصة مرتبطة بالإستثمار.
- تنظيم ندوات وملتقيات وأيام دراسية يرتبط محتواها بهدفها.
- إقامة علاقات تعاون مع الهيئات الأجنبية المماثلة.
- إستغلال كل الدراسات والمعلومات المتصلة بهدفها التي ترتبط بالتجارة المماثلة الممارسة في البلدان الأخرى، وزيادة على ذلك يمكن للوكالة أن تقدم في حدود صلاحياتها إلى السلطة الوصية أي تقرير أو إقتراح تدابير ترتبط بسير الإستثمار وتطوره وفعاليتها.

وبالرغم من إستبدال هذه الوكالة بوكالة تطوير الإستثمار (ANDI) في ظل الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار إلا أننا لا يمكن تجاهل إختصاصها في طلب منح

الإمتياز وعلى العقار الموجه للإستثمار الواقع في المناطق الخاصة⁶، إذ كان يقدم للوكالة في الوقت نفسه الذي يقدم فيه تصريح الإستثمار، حيث تقوم بدورها بعرضه على الوالي المختص إقليمياً حسب الإجراءات التنظيمية المعمول بها ليقوم بدراسته⁷، ويجب على الوالي أن يبلغ رأيه خلال أجل لا يتجاوز شهر واحد إلى الوكالة التي تبلغ المتعامل بقرارها، وتجدر الإشارة إلى أن هذه المدة لم يحدد بدقة ميعاد بدايتها وميعاد نهايتها، وما هو الأثر المترتب على عدم إحترام الوالي لهذا الأجل، ثم يبلغ أو يحول مقرر المنح إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي الذي يقوم بتحرير عقد منح الإمتياز وشهره بالمحافظة العقارية، ويجب أن يحتوي "مقرر المنح" على الأجل الممنوح للمستثمر قصد إنجاز مشروعه، إذا كان إستثماره ذو أهمية خاصة للإقتصاد الوطني⁸.

وعلى إثر الإنتقادات التي وجهت لوكالة ترقية ودعم ومتابعة الإستثمارات المستحدثة بموجب المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار بإعتبارها ذات طابع مركزي وبيروقراطي لا سيما⁹:

- ثقل الإجراءات للحصول على القطع الأرضية الضرورية لتمركز المشروع مع إستحالة الأمر أحياناً.
- صعوبة الإستفادة من أشكال تمويل الإستثمار.
- غياب أي مساعدة للمقاول في مرحلة إنطلاق المشروع.
- التمركز القوي الذي يميز الجهاز المكلف بترقية الإستثمار.
- عدم ملاءمة قانون 12/93 مع مقتضيات التطور الإقتصادي.

⁶ نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 يتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار على أنه " يجب أن تكون الأراضي التي يمكن أن تكون موضوع إمتياز واقعة في المناطق الخاصة المصنفة مناطق مطلوب ترقيتها ومناطق توسع إقتصادي كما هي محددة في التنظيم المعمول به".

⁷ مخلوف بوجوده، مرجع سابق، ص 78.

⁸ المادة 2 والمادة 3 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الإمتياز والملحق بالمرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 يتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار، الج الرالعدد 67 المؤرخة في 19/10/1994.

⁹ كريمة شايب باشا، الإليات القانونية و المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 79

- الرهانات الجديدة بفعل إنضمام بلادنا إلى الشراكة الأوروبية والعمل الجاري على الإنضمام إلى المنظمة العالمية للتجارة، مما يفرض قواعد جديدة من سياسة إعادة هيكلة وتحرير مسبق من كل آليات حماية الإقتصاد الوطني.

- عدم توفر شبك وحيد مناسب وحقيقي لا مركزي ومتواجد على المستوى المحلي.

فقد جاء التنظيم الجديد لسنة 2001، الذي تجلى في الأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الإستثمار، هذا الأمر الذي إندرج في سياق الإصلاحات الإقتصادية التي باشرتها الدولة الجزائرية منذ سنوات عديدة، إلى جانب الأمر 04/01 الصادر هو الآخر في 2001/08/20 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها وخصصتها¹⁰، وكذا نصوص قانونية أخرى ذات طابع تشريعي وتنظيمي تعد الإطار العام الذي يحكم الإستثمارات في الجزائر.

فالأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار قد أحدث هيئة جديدة تسمى الوكالة الوطنية للتطوير الإستثمار (ANDI) و التي حلت محل وكالة ترقية الإستثمار (APSI).

ثانياً: الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (ANDI)

إستحدثت الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار بموجب نص المادة 06 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل والمتمم، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي¹¹، مقرها الاجتماعي بالجزائر العاصمة، وقد أضيف لها هياكل لا مركزية على المستوى المحلي والولائي ومكاتب في الخارج، حيث يوجد إلى غاية 2007/12/31 سبعين شبك منها في العاصمة، البلدة، وهران، قسنطينة، ورقلة¹²، رغبة من السلطات العامة في إحداث تسيير غير مركزي لشؤون الإستثمار، أملاً منها في تقريب الإدارة من المستثمر.

¹⁰ الأمر 04/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها المعدل والمتمم، الحج الر العدد 47 المؤرخة في 2001/08/22.

¹¹ محند وعلي عيبوط، مرجع سابق، ص 73.

¹² Guide de l'environnement et d'investisseur, édition G.A.L ; M.C.P grand Alger, 2004, page14.

وهذه الهيكلية الجديدة موجهة أساساً ولأول مرة نحو تسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وكذا تحمل الأعباء المتولدة عن المؤسسات العمومية المنحلة والأعباء المتزايدة من المؤسسات العمومية الإقتصادية النشيطة لأجل تطوير الإستثمار.

ولقد نصت المادة 35 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار على إلغاء كل الأحكام السابقة المخالفة لهذا الأمر ولا سيما تلك الواردة في المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار.

وما تجدر ملاحظته أن الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار لم يأتي بمفاهيم جديدة، وإنما قام بتعزيز المبادئ التي كرسها قانون ترقية الإستثمار، حتى يكاد يكون متطابقاً في معظم أحكامه مع أحكام التشريع الذي كان ساري المفعول، فغاية المشرع من إصدار القانون الجديد هو بلا شك العمل على تعميق الإصلاحات الإقتصادية وتحسين فعاليتها، وذلك بتوفير الأدوات القانونية التي تتلاءم مع مرحلة التطور الإقتصادي والإجتماعي والسياسي التي وصلتها الجزائر¹³.

وفي سنة 2006 وبصدر الأمر 08/06 المؤرخ في 2006/07/15 المعدل والمتمم للأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار¹⁴، وتطبيقاً للأحكام الجديدة صدر المرسوم التنفيذي 356/06 المؤرخ في 2006/10/09 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيرها، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 100/17 المؤرخ في 2017/03/05¹⁵، إذ بواسطة هذا التنظيم الجديد أعيد تفعيل مهام الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، بأن أصبحت حلقة التطبيق الميداني ومتابعة مدى تقدم الإستثمارات على المستوى الوطني بهدف جعل مناخ الإستثمار أكثر جاذبية وفعالية.

1- التنظيم الإداري للوكالة وسيرها:

¹³ كريمة شايب باشا، الإليات القانونية و المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 80.

¹⁴ الأمر 08/06 المؤرخ في 2006/07/15 المعدل والمتمم للأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار، الج الر العدد 47 المؤرخة في 2006/07/19.

¹⁵ المرسوم التنفيذي 356/06 المؤرخ في 2006/10/09 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيرها، الج الر العدد 64 المؤرخة في 2006/10/11 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 100/17 المؤرخ في 2017/03/05، الج الر العدد 16 المؤرخة في 2017/03/08.

نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 356/06 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيورها، على أنه يديرها مجلس إدارة يرأسه ممثل السلطة الوصية وسيورها مدير عام بمساعدة أمين عام، ويضم مجلس الإدارة إلى جانب ممثلي الوزارات المعنية بالقطاع الإقتصادي، ممثلين إثنين عن الوزير المكلف بالمالية، ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية وممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية بالإضافة إلى ممثل الغرفة الجزائرية للتجارة والصناعة، وذلك حسب أحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي 100/17 السالف الذكر والتي عدلت من أحكام المادة 06 من المرسوم التنفيذي 356/06 التي كانت تضم أعضاء آخرين كمثل محافظ بنك الجزائر وممثل المجلس الوطني الإستشاري لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وأربعة ممثلين لأرباب العمل.

وقد تم وضع الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار لأول مرة تحت سلطة رئيس الحكومة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 282/01 المؤرخ في 2001/09/24 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، وبالرغم من إلغاء هذا المرسوم التنفيذي 282/01 بموجب المرسوم التنفيذي 356/06 السالف الذكر إلا أن المشرع إحتفظ بنفس الطبيعة القانونية للوكالة من حيث كونها مؤسسة إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، حيث أن هذا التكييف القانوني يتماشى والنشاط المنوط بها في مجال العقار الصناعي.

وبالنسبة لإنعقاد مجلس الإدارة، فإن هذا الأخير يجتمع في دورة عادية مرتين في السنة، بناءً على إستدعاء من رئيسته¹⁶، إلا أنه يمكن أن يجتمع دورة غير عادية بناءً على إستدعاء من رئيسته أو بناءً على إقتراح من ثلثي (3/2) أعضائه، ولا تصح مداوات مجلس الإدارة إلا بحضور ثلثي أعضائه على الأقل، فإذا لم يكتمل النصاب يجتمع المجلس بعد إستدعاء ثانٍ، وتصح مداواته حينئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين، كما يتخذ مجلس الإدارة قراراته بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين، وفي حالة تساوي عدد الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحاً، كما نصت على ذلك المادة 11 من المرسوم التنفيذي 356/06 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيورها.

¹⁶ المادة 5 من المرسوم التنفيذي 100/17 المعدلة للمادة 9 من المرسوم التنفيذي 356/06 السالف الذكر.

ويترتب عن مداوات مجلس الإدارة تحرير محاضر مرقمة في دفتر خاص، يوقعها رئيس مجلس الإدارة، وتبلغ المحاضر لجميع أعضاء مجلس الإدارة للسلطة الوصية خلال خمسة عشر (15) يوماً التي تلي المداوات.

كما يلعب المدير العام المسير للوكالة دوراً هاماً في مجال التسيير الإداري والمالي للمؤسسة ويعين بموجب مرسوم رئاسي بناءً على إقتراح من الوزير الوصي، كما تنهى مهامه حسب الأشكال نفسها¹⁷.

ويساعد المدير العام في تسيير الوكالة أمين عام له رتبة مدير دراسات يعين بموجب مرسوم رئاسي، وتنهى مهامه حسب الأشكال نفسها، كما يساعده في ممارسة مهام الوكالة مديري دراسات ومديرون ونواب مديرين ورؤساء دراسات يعينون بموجب مرسوم رئاسي، وتنهى مهامهم حسب الأشكال نفسها.

فالمدير العام للوكالة يتصرف بإسمها، ويمثلها أمام القضاء، وفي أعمال الحياة المدنية، كما يمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة، ويكلف بتنفيذ قرارات مجلس الإدارة، كما أنه يتولى إعداد تقرير كل ثلاثة أشهر، يرسله إلى السلطة الوصية ومجلس الإدارة حول جميع نشاطات الوكالة، ويبرز هذا التقرير حصيلة التصريحات بالإستثمارات المسجلة، وقرارات منح الإمتيازات المسلمة، والإتفاقيات المبرمة ومدة إنجاز المشاريع الإستثمارية المسجلة، وكذا التدفقات المالية الناجمة عنها.¹⁸

وسعيًا من الدولة لكسر حاجز البيروقراطية وتقريب الإدارة من المستثمر، أنشأت هيكل فرعية تمثل الوكالة على مستوى كل ولاية يدعى الشباك الوحيد اللامركزي¹⁹، والذي يضم على مستوى مقر الولاية المراكز الأربعة الآتية: مركز تسيير المزايا، مركز إستيفاء

¹⁷ المادة 14 من المرسوم التنفيذي 356/06 المؤرخ في 2006/10/09 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار و تنظيمها و سيرها.

¹⁸ المادة 18 من المرسوم التنفيذي 356/06 السالف الذكر.

¹⁹ يقصد بالشباك الوحيد اللامركزي: هو تجميع كل الخدمات الإدارية والمالية التي يحتاجها المستثمر في جهة واحدة لتسهيل عملية الإستثمار، وريح الوقت وكذا التقليل من حدة العراقيل، المادة 21 من المرسوم التنفيذي 100/17 السالف الذكر.

الإجراءات، مركز الدعم لإنشاء المؤسسات ومركز الترقية الإقليمية حسب ما جاء في أحكام المادة 23 من المرسوم التنفيذي 100/17 السالف الذكر.

توضع الهياكل المحلية للوكالة المنظمة في شكل الشباك الوحيد اللامركزي تحت سلطة مدير، حيث يمارس هذا الأخير السلطة السلمية على جميع الأعوان الخاضعين مباشرة للوكالة ويمارس السلطة الوظيفية على باقي الأعوان، كما ينشط وينسق نشاط المراكز التي يضمها الشباك، ويكلف على الخصوص بإستقبال المستثمر غير المقيم وإستلام ملف تسجيله وتسليم شهادة التسجيل.

وقد أشارت المذكرة رقم 07062 عن المديرية العامة للأماك الوطنية المؤرخة في 30 جوان 2011²⁰ إلى الأهمية الكبيرة التي توليها السلطة العليا للشباك الوحيد لتمكينه من مرافقة المستثمرين في إنجاز مشاريعهم في أقصر وقت ممكن، مع تقديم التسهيلات الضرورية، إذ تم عقد عدة لقاءات على مستوى ديوان الوزير الأول بغرض تذليل كل الصعوبات التي يمكن أن تواجه المستثمرين، أثمرت بمذكرة من السيد الوزير الأول تتضمن وجوب تكفل ممثل إدارة أملاك الدولة على مستوى الشباك الوحيد بالنقاط التالية²¹:

1- تمكين ممثل إدارة أملاك الدولة من تزويد المستثمرين بالمعلومات الضرورية حول الحافزة العقارية المتوفرة على مستوى ولايتكم القابلة لتوجيهها للإستثمار.

2- تمكين ممثل إدارة أملاك الدولة من متابعة تطورات ملفات المستثمرين المودعة على مستوى لجنة "CALPIREF".

3- تمكين المستثمرين لمتابعة ملفاتهم على مستوى الشباك الوحيد من إستلام عقودهم على مستوى هذا الشباك بعد إتمام كل الإجراءات المطلوبة.

2-المهام الموكلة للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار:

20المديرية العامة للأماك الوطنية، مذكرة رقم 07062 المؤرخة في 2011/06/30 الموضوع، تمثيل إدارة أملاك الدولة على مستوى الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، مجمع النصوص لسنة 2011، ص 113، 114.

21 هذه النقاط التي أعطيت بشأنها تعليمات سابقة من المديرية العامة للأماك الوطنية، كالمذكرة رقم 4804 المؤرخة في 2011/05/03، والمذكرة رقم 6422 المؤرخة في 2011/06/08، مجمع النصوص خاصة بأماك الدولة والحفظ العقاري لسنة 2011، مرجع سابق، ص 86 و ص 106.

نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 356/06 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيرها على أنه "تتولى الوكالة، تحت مراقبة وتوجيهات الوزير المكلف بترقية الإستثمارات المهام الآتية...."، وقد نصت المادة 03 ذاتها على سبع مهام أساسية تحت عناوين مختلفة ومتمثلة في:

❖ **مهمة الإعلام:** إذ تتولى الوكالة تحت هذا العنوان المهام الآتية:

- ضمان خدمة الإستقبال والإعلام لصالح المستثمرين في جميع المجالات الضرورية للإستثمار.
- جمع كل الوثائق الضرورية التي تسمح لأوساط العمال بالتعرف الأحسن على التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالإستثمار بما في ذلك تلك التي تكتسي طابعا قطاعيا، وتعالجها وتنتجها ونشرها عبر أنسب وسائل الإعلام وتبادل المعطيات.
- وضع أنظمة إعلامية تسمح للمستثمرين بالحصول على المعطيات الإقتصادية بكل أشكالها والمراجع التوثيقية، أو مصادر المعلومات الأنسب الضرورية لتحضير مشاريعهم.
- وضع بنوك معطيات تتعلق بعرض الأعمال والشراكة والمشاريع وثروات الأقاليم المحلية والجهوية وطاقاتها.
- وضع مصلحة الإعلام تحت تصرف المستثمرين من خلال دعائم الإتصال عند الإقتضاء وباللجوء إلى الخبرة.
- ضمان خدمة النشر حول المعطيات المذكورة أعلاه.

❖ مهمة التسهيل:

- إنشاء الشباك الوحيد غير المركزي²² كهيئة محلية.
- تحديد كل العراقيل والضغوط التي تعيق إنجاز الإستثمارات وتقترح على الوزير الوصي التدابير التنظيمية والقانونية لعلاجها.
- إنجاز الدراسات بغرض تبسيط التنظيمات والإجراءات المتعلقة بالإستثمار وإنشاء الشركات وممارسة النشاطات والمساهمة عن طريق الإقتراحات التي تعرضها سنويا على السلطة الوصية، في تخفيف وتبسيط الإجراءات والشكليات التأسيسية عند إنشاء المؤسسات وإنجاز المشاريع.

❖ مهمة ترقية الإستثمار: إذ تقوم الوكالة في هذا المجال:

- المبادرة بكل عمل في مجال الإعلام والترقية والتعاون مع الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر وفي الخارج، بهدف ترقية المحيط العام للإستثمار في الجزائر، وتحسين سمعة الجزائر في الخارج وتعزيزها.
- ضمان خدمة علاقات العمل وتسهيل الإتصالات مع المستثمرين غير المقصين و مع المتعاملين الجزائريين وترقية المشاريع وفرص الأعمال.
- تنظيم لقاءات وملتقيات وأياما دراسية ومنتديات وتظاهرات أخرى ذات الصلة بمهامها.
- المشاركة في التظاهرات الإقتصادية في الخارج والمتصلة بإستراتيجية ترقية الإستثمار المقررة من السلطات المعنية.
- إقامة علاقات تعاون مع الهيئات الأجنبية المماثلة وتطويرها.
- ضمان خدمة الإتصال مع عالم الأعمال والصحافة المختصة.
- إستغلال في إطار غرضها كل الدراسات والمعلومات المتعلقة بالتجارب المماثلة التي أجريت في بلدان أخرى.

22 المرسوم التنفيذي 356/06 المؤرخ في 2006/10/09 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيرها، السالف الذكر.

❖ مهمة المساعدة:

- تنظيم إستقبال المستثمرين وتوجيههم والتكفل بهم.
- وضع خدمة الإستثمارات مع إمكانية اللجوء إلى الخبرة الخارجية عند الإقتضاء.
- مرافقة المستثمرين ومساعدتهم لدى الإدارات الأخرى.
- تنظيم مصلحة مقابلة وحيدة للمستثمرين غير المقيمين والقيام لحسابهم، على مستوى الشباك الوحيد بالترتيبات المرتبطة بإنجاز مشروعهم.

❖ مهمة المساهمة في تسيير العقار الإقتصادي: فقد إنحصرت مهام الوكالة

في هذا المجال في:

- إعلام المستثمرين عن توفر الأوعية العقارية.
- ضمان تسيير الحافطة العقارية وغير المنقولة الموجهة للإستثمار²³.
- تجميع كل معلومة مفيدة لفائدة المعطيات العقارية المؤسسة على مستوى الوزارة المكلفة بترقية الإستثمارات.
- تمثيل الوكالة على مستوى الأجهزة المتداولة للهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الإقتصادي.

❖ مهمة تسيير الإمتيازات:

- تحديد المشاريع التي تهم الإقتصاد الوطني إستنادا إلى المعايير والقواعد المحددة في التنظيم المعمول به التي صادق عليها المجلس الوطني للإستثمار.
- التفاوض حول الإمتيازات الممنوحة للمشاريع، تحت إشراف السلطة الوصية، وضمن الإطار المحدد في التشريع المعمول به.
- القيام بالتحقيق من أجل الإستثمارات المصرح بها من المستثمرين وكذا السلع والخدمات التي تشكلها، المؤهلة للإستفادة من الإمتيازات بالتقارب مع القوائم السلبية للنشاطات والسلع المحددة عن طريق التنظيم.
- إلغاء القرارات والسحب الكلي أو الجزئي للإمتيازات.

23 الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 يتعلق بتطوير الإستثمار المعدل والمتمم ، الحج الر العدد 47 المؤرخة في 22/08/2001.

- ضمان تسيير كل التعديلات التي يمكن أن تدخل على قرارات الوكالة وقوائم النشاطات غير المؤهلة للإستفادة من النظام المذكور سابقا، وهنا مع إحترام الشروط والإجراءات المحددة مسبقا والتي بلغت للمستفيدين.
- إستلام تصريحات التحويل وتنازلات عن الإستثمارات، طبقا للشروط المحددة في التنظيم المعمول به.

مهمة المتابعة:

- تطوير خدمة الرصد والإصغاء والمتابعة لما بعد إنجاز الإستثمار بإتجاه المستثمرين غير المقيمين المستقرين.
- ضمان خدمة إحصائيات تتعلق بالمشاريع المسجلة وبمدى تقدم إنجازها.
- جمع المعلومات حول مدى تقدم المشاريع وكذا التدفقات الإقتصادية المترتبة عنها، وبهذا الصدد يتعين على المستثمرين أن يقدموا بمناسبة الإيداع السنوي للحصيلة لدى مصالح الضرائب، وضعية تعد وفق الأشكال والإجراءات المقررة بالإشتراك بين الوزارة المكلفة بالإستثمارات و وزارة المالية.

- التأكد من إحترام إلتزامات المستثمرين فيما يتعلق بالإتفاقيات²⁴.

وتجدر الإشارة أنه بالنظر لإتساع مجال نشاط الوكالة، فمن الصعب عليها القيام بمهامها بالإمكانات الموضوعية تحت تصرفها، كما أن البعض منها عبارة عن مهام السلطة العمومية كمنح التسهيلات والرقابة... ولا تساعد على ترقية الإستثمار، فضلا عن ذلك، لا تتمتع الوكالة بالإستقلالية اللازمة التي تسمح لها القيام بالمهام الواسعة الموكلة لها²⁵، ضف إلى ذلك أن مهمة الوكالة في تلقي ملفات طلب منح الإمتياز لم تتجلى بوضوح من خلال المرسوم التنفيذي 356/06 المتضمن لصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، عكس ما تضمنه المرسوم التنفيذي 319/94 المتضمن لصلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الإستثمارات ودعمها ومتابعتها (APSI). إلى غاية صدور الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز

24 المرسوم التنفيذي 356/06 المؤرخ في 2006/10/09، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيرها، السالف الذكر.

25 محند وعلي عيبوط، مرجع سابق، ص74.

مشاريع إستثمارية المعدل والمتمم، حيث أسند هذا الأخير سلطة القرار إلى الوالي بناء على إقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار في مجال إستغلال العقار الصناعي، ثم إعطاء السلطة الحصرية للوالي بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015 فأصبح دور الوكالة ينحصر في تسليم شهادة التسجيل التي يتسنى للمستثمر من خلالها طلب منح الإمتياز على الوعاء العقاري محل المشروع الإستثماري، إلى جانب مهام أخرى نصت عليها المادة 3 من المرسوم التنفيذي 100/17 المعدلة للمادة 3 من المرسوم التنفيذي 356/06 السالف الذكر والتي قلصت من مهام الوكالة فأسند لها على الخصوص:

- جمع ومعالجة ونشر المعلومة المرتبطة بالمؤسسة والإستثمار لفائدة المستثمرين.
- مساعدة ومرافقة المستثمرين في كل مراحل المشروع بما فيها ما بعد الإنجاز.
- تسجيل الإستثمارات ومتابعة تقدم المشاريع، وإعداد إحصائيات الإنجاز و تحليلها.
- تسهيل بالتعاون مع الإدارات المعنية، الترتيبات للمستثمرين وتبسيط إجراءات وشكليات إنشاء المؤسسات وشروط إستغلالها وإنجاز المشاريع، وتساهم بهذا الصدد في تحسين مناخ الإستثمار في كل جوانبه.
- ترقية الشراكة والفرص الجزائرية للإستثمار عبر الإقليم الوطني وفي الخارج
- تسيير المزايا طبقا لأحكام المواد 26 و 35 و 36 من قانون الإستثمار الجديد 09/16 والمتعلقة بحافزة المشاريع المصرح بها قبل تاريخ نشر هذا القانون.

الفرع الثاني:

الهيئات التي كلفت بمنح الإمتياز في إطار الأمرين 11/06 و 04/08

نصت المادة 05 من الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة

لإنجاز مشاريع إستثمارية¹ على أنه" يرخص الإمتياز أو التنازل² بالمزاد العلني أو بالتراضي بالتراضي بموجب:

- قرار من الوالي بناء على إقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وسيرها عن طريق التنظيم... لائحة من المجلس الوطني للإستثمار بالنسبة لمشاريع الإستثمار التي تستفيد من نظام الإتفاقية وفق لأحكام الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 غشت سنة 2001 و المذكور أعلاه".

كما نصت المادة 05 من الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية على أنه "يرخص الإمتياز عن طريق المزاد العلني على الخصوص بما يأتي:

... قرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الإستثمارات، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية"

كما نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر على أنه "عندما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة تم إسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية، يرخص منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود بإقتراح من هذه الهيئة بناء على قرار من الوزير المكلف بترقية الإستثمارات".

إذن نستخلص من مختلف النصوص القانونية المذكورة أعلاه تعدد الأجهزة المختصة أو التي لها يد في منح الإمتياز في إطار تسيير العقار العمومي في ظل الأمرين 11/06 و 04/08 السالفي الذكر، فمنها ما هو عبارة عن جهاز سياسي كالمجلس الوطني للإستثمار (CNI)، ومنها ما هي عبارة عن لجان مكلفة بتسيير العقار الصناعي كلجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار (CALPIREF). ومنها كذلك ما هو مؤسسة

1 الأمر 11/06 المؤرخ في 2008/08/30، الج الر العدد53 المؤرخة في 2006/08/30 الملغى بموجب الأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

2 "أو" في اللغة العربية مفادها التخيير فيتبادر لنا أن المشرع قد وضع آليتين لمنح الوعاء العقاري العمومي وهما الإمتياز الإمتياز والتنازل وكان من الأجدر إستعمال عبارة "يرخص الإمتياز والتنازل ...". لأنه هنا آلية الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

عمومية ذات طبيعة قانونية خاصة كالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) والتي تم النص عليها ضمن الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية. هذه الهيئات القانونية التي سوف نتطرق إليها تباعا في هذا الفرع:

أولا: المجلس الوطني للإستثمار (CNI)

يعتبر إنشاء المجلس الوطني للإستثمار خلاصة لتفكير معمق حول كيفية توحيد مركز القرار المتعلق بالإستثمارات الوطنية والأجنبية¹، ولقد أنشئ هذا المجلس لدى الوزير المكلف بترقية الإستثمار ووضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة²، حيث نصت المادة 12 من الأمر 08/06 المؤرخ في 15/07/2006 المعدلة و المتممة للمادة 18 من الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 والمتعلق بتطوير الإستثمار على أنه "ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الإستثمارات، مجلس وطني للإستثمار يدعى في صلب النص "المجلس" ويوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة...." إن الشيء الذي يمكن إستخلاصه من وضع المجلس تحت رئاسة رئيس الحكومة ولدى وزير مكلف بترقية الإستثمارات، هو منح ضمانات إضافية خاصة للمستثمر الأجنبي مما يفرض نوع من الفعالية والشجاعة لأعماله، كما يؤكد حرص الدولة على التوفيق بين مصالحها ومصالح المستثمر، ويكلف المجلس الوطني للإستثمار أساسا بالمسائل المتصلة بإستراتيجية الإستثمارات وسياسة دعمها والموافقة على إتفاقيات الإستثمار.

وتطبيقا لذلك فقد تم تحديد تشكيلة المجلس وسيره وصلاحياته عن طريق المرسوم التنفيذي 355/06 المؤرخ في 09/10/2006³ الذي ألغى المرسوم التنفيذي 281/01 في 24/09/2001

¹ الجيلالي عجة، مرجع سابق، ص 682

² إذ أن بعد تعديل دستور 1996 بموجب القانون 19/08 المؤرخ في 15/11/2008 (الج الر العدد 63، المؤرخة في 16/11/2008)، أستبدل منصب رئيس الحكومة كرئيس المجلس التنفيذي بمنصب الوزير الأول الذي إقتصر دوره بموجب هذا التعديل كمنسق لعمل الحكومة، دون الحكم في مشروعية قرارات المجلس الوطني للإستثمار بعد هذا التعديل.

³ المرسوم التنفيذي 355/06 المؤرخ في 09/10/2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للإستثمار وسيره، الج الر العدد 64 المؤرخة في 11/10/2006.

1- تشكيلة المجلس الوطني للإستثمار و سيره:

نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 355/06 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للإستثمار وسيره، أن هذا الأخير يتشكل إلى جانب الوزراء الذين لهم علاقة بالقطاع الإقتصادي، من رئيس مجلس الإدارة والمدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، اللذان يحضران الإجتماعات بصفتها ملاحظين ويتولى أمانة المجلس الوزير المكلف بترقية الإستثمارات، بعد ما كانت هذه المهمة مسندة سابقا إلى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، من خلال المرسوم التنفيذي 281/01 السالف الذكر، ويكلف الوزير بهذه الصفة بتحضير أشغال المجلس ومتابعة تنفيذ مقرراته وتوصياته كما نصت على ذلك المادة 07 من المرسوم التنفيذي 355/06 بقولها "يتولى الوزير المكلف بترقية الإستثمارات أمانة المجلس ويكلف بهذه الصفة، بما يأتي:

- ضبط جدول أعمال الجلسات وتاريخها ويقترح ذلك على رئيس المجلس.
 - ضمان تحضير أشغال المجلس و متابعتها.
 - القيام بتبليغ كل قرار ورأي وتوصية يصدرها المجلس إلى أعضاء المجلس والإدارات المعنية.
 - ضمان متابعة تنفيذ قرارات المجلس وآرائه وتوصياته.
 - تزويد أشغال المجلس بالمعلومات والدراسات الدقيقة ذات الصلة بتطوير الإستثمار.
 - السهر على إنجاز تقارير دورية لتقييم الوضع المتعلق بالإستثمار".
- كما يمكن أن يستعين المجلس عند الحاجة بكل شخص نظرا لكفاءته أو خبراته في ميدان الإستثمار.

وما يلاحظ على هذه التشكيلة هي نفسها التي تم تحديدها بموجب المرسوم التنفيذي 281/01 المؤرخ في 24/09/2001 الملغى من خلال المادة 05 منه، وقد عيب على هذه التشكيلة غياب وزير العدل رغم ما يملك من مكانة أساسية في تنشيط الإستثمار، كما غيب عن هذا المجلس وزير الفلاحة والذي له هو الآخر المكانة الأساسية في إطار قانون

الإستصلاح عن طريق الإمتياز¹، وبغض النظر عن هذه الإنتقادات فإن تركيبة المجلس منسجمة إلى حد ما وتشكل في الوقت ذاته مجلس حكومة مصغر².

2-صلاحيات المجلس الوطني للإستثمار:

ذهبت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 355/06 السالف الذكر وهي ذات أحكام المادة 07 من المرسوم التنفيذي الملغى 281/01، أن المجلس الوطني للإستثمار هو جهة قرار وفي نفس الوقت جهة إستشارة، وبمقتضى ذلك تولى المجلس عدة صلاحيات في مجال العقار الصناعي، إذ تنتهي أشغاله بمقررات تقع تحت طائلة سلطاته القرارية والمشمولة بالقوة التنفيذية، كما له الحق في إصدار توصيات في شكل مهام إستشارية لها القوة المعنوية الملزمة بالنظر إلى المركز القانوني لمن أصدرها والمتمثلة في رئيس الحكومة سابقاً³، إن المثار للإهتمام في هذا المجال هو أن نص المادة 18 من الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل والمتمم، منحت إختصاصاً مطلقاً لهذا المجلس حين نصت على أنه "...يكلف المجلس بالمسائل المتصلة بإستراتيجية الإستثمارات وسياسة دعم الإستثمارات وبالموافقة على الإتفاقيات المنصوص عليها في المادة 12 أعلاه، وبصفة عامة بكل المسائل المتصلة بتنفيذ أحكام هذا الأمر..." وبالنتيجة فإن صلاحيات هذا المجلس والمرتبطة بترقية الإستثمار تبقى واردة على سبيل المثال لا الحصر، وهو بذلك إحدى الضمانات المقررة لترقية المشاريع الإستثمارية .

وعلى كل حال فإن المهام الموكلة للمجلس الوطني للإستثمار تتحدد في ثلاث

مستويات وهي:

❖ **مهام ذات طابع إستراتيجي:** حيث تطبق حركة المجلس الوطني للإستثمار حالياً فيما يتعلق بالقرارات الإستراتيجية الخاصة بالإستثمار وأولوياته، والتي تتضمن السياسة العامة للإستثمار وتحديد القطاعات المرتبطة به، مع إيجاد المعايير الملائمة لتوجيه الإستثمار نحو الأهداف التي تتسجم مع برنامج الحكومة، إذ إحتفظ المجلس بنفس الصلاحيات التي منحت له على هذا المستوى من خلال نص المادة 19 من الأمر 03/01

1 الجليلي عجة، مرجع سابق، ص 683.

2 المرجع السابق، ص 684.

3 المرجع السابق، ص 684.

المتعلق بتطوير الإستثمار، إلى جانب دراسة مقاييس تحديد المشاريع التي تكتسي أهمية بالنسبة للإقتصاد الوطني⁴.

❖ **مهام ذات طابع إستشاري:** وفي هذا الشأن يقوم المجلس بإقتراح مواءمة التدابير التحفيزية للإستثمار مع التطورات الملحوظة ويقترح على الحكومة كل القرارات الضرورية لتنفيذ وترتيب ودعم الإستثمار وتشخيصه، بالإضافة إلى مهام أخرى ذات طابع إستشاري بموجب المرسوم التنفيذي 355/06 السالف الذكر، وهي دراسة البرنامج الوطني لترقية الإستثمار الذي يسند إليه ويوافق عليه، ويحدد الأهداف في مجال تطوير الإستثمار مع دراسة كل إقتراح لتأسيس مزايا جديدة، وكذا كل تعديل في المزايا الموجودة، كما يدرس قائمة النشاطات والسلع المستثناة من المزايا، ويوافق عليها وكذا تعديلها و تعيينها، وبناء على إقتراحه وبعد قرار مجلس الوزراء يمكن أن تستفيد المشاريع الإستثمارية من تخفيض إضافي على سلع الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا.

❖ **مهام ذات طابع تنفيذي:** وذلك من خلال تكفل المجلس الوطني للإستثمار، بالفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم، فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الإستثنائي⁵ المنصوص عليه في الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل والمتمم، مع دراسة الإتفاقيات المبرمة بين الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار والمستثمر بعد ما أن كان المجلس يقوم بعملية الفصل في هذه الإتفاقيات بموجب المادة 19 الملغاة من الأمر 03/01، حيث أن الوكالة هي التي تقوم بإبرام هذا النوع من الإتفاقيات لحساب الدولة وتتنشر هذه الإتفاقية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، وفي حالة طلب أحد المستثمرين مزايا إضافية من الوكالة وإعتراضها على منحه إياها أو رفضت صراحة ذلك، فإن المجلس الوطني للإستثمار هو الذي يفصل في ذلك⁶، كما يقوم بضبط قائمة النفقات التي يمكن إقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الإستثمارات وترقيته مع تقييم القروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الإستثمار.

4 كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 78.

5 الجيلالي عجة، مرجع سابق، ص 692.

6 كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 79.

وتجدر الإشارة أن المجلس الوطني للإستثمار قد إختص كذلك في ظل الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ترخيص منح الإمتياز بالتراضي بلائحة بالنسبة للمشاريع المستفيدة من نظام الإتفاقية⁷ كما أسلفنا الذكر في مقدمة هذا الفرع، إلا أن الصلاحيات المطلقة التي كان يتمتع بها المجلس الوطني للإستثمار بدأت تتراجع في ظل الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط و كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية مقارنة بالأمر 11/06 السالف الذكر، حيث إقتصرت مهمة المجلس الوطني للإستثمار على مجرد إقتراح تخفيض إضافي للإتاوة الإيجارية، كما جاء في أحكام المادة 08 من الأمر 04/08 السالف الذكر، المعدلة بموجب المادة 15 من القانون 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 و يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، إذ جاء فيها "يمكن أن تستفيد المشاريع الإستثمارية بناء على إقتراح من المجلس الوطني للإستثمار وبعد قرار مجلس الوزراء، من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة في المادة 09 أدناه"، كما تم إلغاء وبموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 صلاحية إستشارة المجلس الوطني للإستثمار في ترخيص منح الإمتياز بالتراضي بعد إلغاء المادة 06 و 07 من الأمر 04/08 السالف الذكر⁸، وتعديل أحكام المادة 05 من الأمر 04/08 بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، إذ أصبح الإمتياز يرخص بالتراضي بقرار من الوالي وبإقتراح وإستشارة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار في مجال العقار الصناعي.

7 الإستثمارات المعنية بنظام الإتفاقية المنصوص عليها في المادة 02/10 من الأمر 03/01 هي الإستثمارات ذات الأهمية الخاصة، من شأنها أن تحافظ على البيئة وتحصي الموارد الطبيعية وتدخر الطاقة وتقضي إلى تنمية مستدامة، سميحة حنان خوادجية ، **النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر**، مرجع سابق، هامش رقم (1) ص138 .

8 بموجب أحكام المادة 16 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 إذ جاء فيها "تلغى أحكام المادتين 6 و 7 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2018 الذي يحدد شروط كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.....".

ثانياً: لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات و ضبط العقار (CALPIREF)

سبق وأن تطرقنا من خلال دراستنا للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات إلى كل من مؤسسات تسيير المناطق الصناعية والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لإعتبارهما هيئات محلية مسيرة لهذه المناطق، وبالتالي ستقتصر دراستنا في هذا الفرع على لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار لما لها من دور في إجراءات منح الإمتياز في مجال العقار الصناعي.

ففي إطار التكفل بطلبات المستثمرين للحصول على العقار الصناعي أنشأت بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 28 المؤرخة في 15/5/1994 لجنة المساعدة على تحديد مكان وترقية الإستثمارات (CALPI)⁹، فكانت عبارة عن هيئة إعلام وإستعلام دورها الأساسي يكمن في الإجابة والرد عن كل التساؤلات وطلب المعلومات المتعلقة بما هو متوفر من أراضي الأساس، لإنجاز الإستثمارات المقدمة سواء من قبل المستثمرين أنفسهم أو من طرف الشباك الوحيد¹⁰، وقد حددت التعليمات رقم 28 المهام الأساسية لهذه اللجان في مجال مساعدة المستثمر حيث تقوم¹¹:

- إعداد وتحضير جرد عام أو دفتر عام حول كل ما هو متوفر من عقارات داخل الولاية القابلة لأن تكون أساساً للإستثمارات.
- وضع تحت تصرف المستثمر كل المعلومات المتعلقة بالعرض العقاري، وتحديد المميزات الأساسية ونوعية النشاطات التي يمكن إقامتها على هذه الأراضي.
- تحديد مختلف القواعد والإجراءات الإدارية في مجال الحصول على الأراضي أو الرخص المطلوبة.

9 (Pour tenter remédier à la situation qui prévalait dans la prise en charge des demande d'accès au foncier industrie, il a été institué par instruction interministérielle n°28 du 15/5/1994 le comité d'assistance pour la localisation est la promotion des investissements (CALPI), ministère de l'industrie et de la restructuration, **programme de réhabilitation et de modernisation des zones industrielles et zones d'activités problématique**, bilan et perspective; page 26.

10 (Ce comité est chargé de répondre à toutes les sollicitations en matière foncière, exprimés par les investisseurs ou par le guichet unique) op-cit, page 26.

11 Ibid, page 26,27.

إذن فالمهمة الرئيسية لهذه اللجنة التي أنشئت لفترة إنتقالية تكمن في تكوين قاعدة للمعطيات حول العقارات المتوفرة إتجاه أو لفائدة المستثمرين ،غير أن هذه المهام لم تكن منظمة في إطار تشريعي محدد، مما نتج عنه العديد من التجاوزات والإنحراف عن المهام التي أوكلت لهذه اللجان و إنجر عنه إعادة تنظيم هذه اللجنة التي أضيف إليها ممثلين عن هيئة الضبط العقاري وإرتقاء إنشائها بموجب مرسوم تنفيذي بدل من تعليمة وزارية، و ذلك بموجب المرسوم التنفيذي 120/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن إنشاء مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار¹² ،فأضيف إلى تسمية اللجنة مصطلح "ضبط العقار" (CALPIREF) وقد تزامن ذلك مع ما نص عليه الأمر 11/06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ،في المادة 5 منه إذ جاء فيها "يرخص الإمتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي بموجب قرار من الوالي بناء على إقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وسيرها عن طريق التنظيم ...". إلا أنه وإستجابة للتغيرات الحاصلة في مجال إستغلال العقار العمومي الموجه للإستثمار، و مع تبني الإمتياز غير القابل للتنازل بموجب الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 السالف الذكر، ألغي المرسوم التنفيذي 120/07 المؤرخ في 2007/04/23 السالف الذكر ليحل محله المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 2010/01/12¹³ ويتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها.

1-التنظيم الإداري للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط

العقار:

12 ministère de l'industrie et de la restructuration ,**programme de réhabilitation et de modernisation des zones industrielles et zones d'activités .problématique** ,op-cit, page26,27.

13 المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 2010/01/12 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الج الر العدد 04 المؤرخة في 2010/01/17.

تطبيقاً لأحكام المادة 4/5 من الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 السالف الذكر، والتي نصت على أنه "يرخص الإمتياز عن طريق المزاد العلني على الخصوص بما يأتي:

- قرار من الوالي المختص إقليمياً وبإقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وتسييرها عن طريق التنظيم" أعيد تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار (CALPIREF) بما يتناسب والمعطيات الجديدة التي جاء بها الأمر 04/08 السالف الذكر وتضم اللجنة حسب أحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي 20/10 السالف الذكر ما يلي:

- الوالي أو ممثله، رئيساً.
- رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الإجتماع.
- مدير الأملاك الوطنية.
- مدير التخطيط والتهيئة العمرانية.
- مدير التعمير والبناء.
- مدير النقل.
- المدير المكلف بالطاقة والمناجم.
- مدير البيئة.
- مدير الإدارة المحلية.
- مدير المصالح الفلاحية.
- المدير المكلف بالصناعة وترقية الإستثمارات.
- مدير التجارة.
- مدير الشؤون الدينية والأوقاف.
- مدير السياحة.

- المدير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية.
 - مدير التشغيل.
 - مدير الثقافة.
 - المدير المكلف بالموارد المائية.
 - مدير الجهاز المكلف بتسيير المنطقة الصناعية.
 - ممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمارات المختصة إقليمياً.
 - ممثلون عن المكلفين بترقية مناطق النشاطات والمناطق الصناعية.
 - ممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.
 - مدير الوكالة العقارية في الولاية.
 - ممثل عن كل غرفة من غرف التجارة والصناعة والحرف والفلاحة.
 - ممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها بترقية الإستثمار.
- وبالإضافة إلى هذه الأعضاء يمكن للجنة أن تستعين بأي شخص يمكنه مساعدتها في أداء مهامها.

وتجدر الإشارة في هذا المقام أن تشكيلة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار وضبط العقار (CALPIREF) أصبحت أوسع من اللجنة الأولى، وذلك بإشتراك ممثلين جدد عن هيئات وقطاعات أخرى لم يردوا في اللجنة السابقة (CALPI)¹⁴، وهذا ما

14 حيث كانت تضم اللجنة إضافة إلى الوالي الذي يترأسها أو ممثله كل من:

- مدير التخطيط والتهيئة العمرانية
- مدير الصناعة والمناجم.
- المدير المكلف بالعمران.
- مدير الأملاك الوطنية.
- مدير الفلاحة.
- مدير المناطق الصناعية.
- ممثلي مؤسسات الترقية العقارية.

يترجم أن المشرع قد أولى إهتماما أكثر بمجال ما يحيط بالمشاريع الصناعية والإستثمارية لما لهذه الأخيرة من صلة بالبيئة والسياحة والنقل والسكن وال عمران، ولما لهذه الجهات والمصالح المعنية من دور في إبداء رأيها في تحديد الموقع المخصص للإستثمار وترقية هذا الأخير، حتى يمكن المساهمة في ضبط العقار وتوجيهه نحو الإستعمال العقلاني¹⁵ سواء تعلق الأمر بالمجال الصناعي، الفلاحي أو السياحي، وقد جاء هذا التغيير تزامنا كذلك مع إستقرار الأوضاع السياسية والإقتصادية للبلاد، كما تم كذلك وبموجب ذات المادة 03 من المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 2010/01/12 السالف الذكر، إسناد مهمة متابعة إقامة وإنجاز المشاريع الإستثمارية وتقييمها إلى لجنة فرعية تقنية تحدد تشكيلها وسيرها بموجب النظام الداخلي للجنة، الذي يحدد نموذجها بتعليمات وزارية مشتركة يتخذها الوزراء المكلفون بالداخلية والجماعات المحلية والمالية والصناعة وترقية الإستثمارات¹⁶، وترسل اللجنة الفرعية التقنية إلى اللجنة كل ستة أشهر تقريرا يتعلق بمتابعة مشاريع الإستثمار، وتجتمع اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار مرة واحدة في الشهر وكلما دعت الضرورة إلى ذلك، وتفصل في الطلبات الموضوعة في أجل أقصاه ثلاثون يوما حسب ما جاء في أحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي 20/10 السالف الذكر.

- ممثل الوحدات الإقليمية للدراسات والإنجاز العمراني (URBA) وممثل المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني

(CNERU)

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو رؤساء المديريات التنفيذية.

- مدير الوكالات العقارية المحلية المكلفة بمناطق النشاط الصناعي.

- ممثل عن كل من غرف التجارة الحرف والفلاحة

- ممثل عن كل جمعية وطنية للمقاولين المنشئة في كل ولاية.

15 كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 96.

16 وبالفعل قد صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم (2) المؤرخة في 2012/05/31 التي تحدد نموذج النظام الداخلي

للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية،../..

../..وزارة المالية و وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الإستثمار، المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية إدارة الوسائل المالية، مجمع النصوص لسنة 2012، ص، ص 84 ، 91

يتولى المدير المكلف بالصناعة وترقية الإستثمارات ،حاليا مدير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الإستثمار أمانة اللجنة تحت سلطة الوالي. وبمناسبة ذلك فإنه يختص بالمهام الآتية¹⁷:

- إستقبال طلبات المستثمرين.
- تحضير جدول أعمال الإجتماعات بالتنسيق مع مصالح الولاية.
- إرسال لأعضاء اللجنة جدول أعمال الإجتماعات بالتنسيق مع مصالح الولاية.
- إرسال لأعضاء اللجنة جدول أعمال الإجتماعات قصد الدراسة على الأقل (08) أيام قبل موعد الاجتماع.
- إعداد محاضر الإجتماعات.
- إعلام المستثمرين عن طريق البريد بقرارات أو ملاحظات اللجنة (رأي بعد الموافقة، معلومات إضافية، تقديم وثائق إضافية... إلخ).
- موافاة أعضاء اللجنة بمحاضر الإجتماعات بعد إمضاءها من طرف الأمين العام.
- وترسل اللجنة كل ستة أشهر تقرير عن نشاطها يبين العرض العقاري المتوفر وإمكانيات الولاية إلى الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية، مع نسخة إلى الوزيرين المكلفين بالأموال الوطنية وترقية الإستثمارات¹⁸.

1- المهام الموكلة للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات:

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 20/10 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة وضبط العقار على المهام الموكلة لهذه اللجنة ،التي تكون أساس بنك المعلومات الذي تمسكه والمتكون من مجموع المعلومات التي تقدمها مصالح أملاك الدولة والصناعة والأجهزة المكلفة بالعقار، بما يأتي:

17 المديرية العامة للأموال الوطنية، مديريةية الأملاك التابعة للدولة، مذكرة رقم 1637 المؤرخة في 21/02/2012 بعنوان: إجراءات تنفيذ القرارات المتخذة من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات و ضبط العقار، مجمع النصوص لسنة 2012، مرجع سابق، ص 44، ص 45.

18 المادة 09 من المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 12/01/2010 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، السالف الذكر.

- إقتراح منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود على الأراضي المتوفرة طبقاً للمادة 11 من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 02/05/2009.
- تحديد إستراتيجية الإستثمار على مستوى الولاية.
- المساهمة في الضبط والإتجاه الرشيد للعقار الموجه للإستثمار في إطار الإستراتيجية التي تحددها الولاية مع أخذ التجهيزات العمومية على الخصوص بعين الإعتبار.
- إقتراح كل طلب إمتياز محتمل يمنح بالتراضي على المجلس الوطني للإستثمار عن طريق الوزير المكلف بترقية الإستثمارات.
- مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة، بإنشاء أرض مهيأة و مجهزة تكون موجهة لإستقبال الإستثمارات.
- مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الإستثمارية عليها.
- وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للإستثمار تحت تصرف المستثمرين بواسطة كل وسائل الإتصال.
- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
- إقتراح إنشاء مناطق صناعية جديدة على الحكومة، وكذا إنشاء مناطق نشاطات جديدة.
- متابعة إقامة المشاريع الإستثمارية وتقييمها.
- متابعة إنجاز المشاريع الإستثمارية الجارية.
- معاينة بدء نشاط المشاريع الإستثمارية طبقاً لأحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر.
- إمكانية إسناد مهمة متابعة إقامة وإنجاز المشاريع الإستثمارية وتقييمها إلى لجنة فرعية تقنية تحدد تشكيلها وسيرها بموجب النظام الداخلي للجنة الذي يحدد نمودجه بتعليمات وزارية مشتركة والتي سبق التطرق إليها.

تجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر، وكلما دعت الضرورة إلى ذلك¹⁹ لتفصل في الطلبات في أجل أقصاه 30 يوماً، إذ تدون إقتراحات منح الإمتياز في محاضر يوقعها الأعضاء الحاضرون.

يتخذ الوالي قرار يرخص منح الإمتياز عندما تقترح اللجنة ذلك، كما قد ورد بالتعليمة رقم 801 المؤرخة في 2012/01/29 من المديرية العامة للأملاك الوطنية أن "تتولى اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار وضبط العقار، البث في طلبات المستثمرين الذين إستفادوا من الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار الأمر 11/06، بعد إيداع هذه الطلبات من طرف إدارة أملاك الدولة على مستوى اللجنة، وعند التأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع وفق شهادة المطابقة ويخولها في حالة النشاط يرخص بهذا التحويل، ومن ثمة تمكين مصالح إدارة أملاك الدولة من إتخاذ الإجراءات المناسبة على ضوء القرار الذي تتخذه لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار وضبط العقار".

وتجدر الإشارة أنه في كل مرة يتم تغيير طريقة تسيير العقار الصناعي عن طريق آلية منح الإمتياز، يستتبع ذلك تغييرا في المهام المسندة لهذه الهيئات القانونية التي لها علاقة بهذا التسيير²⁰.

فإذا رجعنا إلى مهام هذه اللجنة المنصوص عليها في المرسوم رقم 120/07 نجدها شبيهة بالمهام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 20/10 الملغي للمرسوم السابق الذكر، مع إختلاف طفيف في كيفية منح العقار الصناعي الذي تأرجح بين الإمتياز القابل للتنازل والإمتياز غير القابل للتنازل²¹.

ثم جاء القانون 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ليعطي للجنة دور إستشاري في حالة منح الإمتياز بالتراضي من طرف الوالي المختص إقليمياً، بإستبعاد كذلك جميع الأحكام القانونية التي تنص على منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني، وذلك بموجب أحكام المادة 15 من قانون المالية التكميلي 2011 التي

19 المادة 04 من المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 2010/01/12 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلته وسيرها، السالف الذكر.

20 كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 98.

21 كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 98.

عدلت أحكام المادة 05 من الأمر 04/08 السالف الذكر، فتطبيقا لنص هذه المادة يمنح الإمتياز على أساس قرار من الوالي المختص إقليميا بإقتراح من:

- لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار، عندما يكون الملك المبني أو غير المبني تابع للأملاك الخاصة للدولة أو تابع لمنطقة صناعية أو منطقة نشاطات أو يمثل أصل متبقي أو أصل فائض.

وفي تغيير آخر لقانون المالية التكميلي لسنة 2015²²، بعد إلغاء اللجنة لمساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار وضبط العقار بموجب تعليمة وزارية، حيث تم تعديل مرة أخرى أحكام المادة 05 من الأمر 04/08 بموجب الأمر 01/15 المؤرخ في 2015/07/23 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، فأسندت مهمة إقتراح منح الإمتياز بالتراضي للمستثمرين على الوعاء العقاري التابع للأملاك الوطنية الخاصة بما فيها الوعاء العقاري الصناعي إلى المدير الولائي المكلف بالإستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، وتجدر الإشارة في هذا المقام أن إنشاء اللجنة بموجب مرسوم تنفيذي وإغائها بموجب تعليمة زارية يعد خرقا لقاعدة توازي الأشكال من قبل المشرع الجزائري.

ثالثا: الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (ANIREF)

أنشأت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) بموجب المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي²³، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 126/12 المؤرخ في 2012/03/19 والمحدد لمهامها ولقانونها الأساسي²⁴، وقد إندرج خلق هذه الوكالة ضمن النشاطات المنجزة في إطار ترقية الإستثمار وتطويره لإزالة معوقات

22 المادة 48 عدلت المادة 05 من الأمر 04/08 السالف الذكر، الأمر 10/15 المؤرخ في 2015/07/23 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الج الر العدد 40 المؤرخة في 2015/07/23.

23 المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن إنشاء الوكالة للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الج الر العدد 27 المؤرخة في 2007/04/25.

24 المرسوم التنفيذي 126/12 المؤرخ في 2012/03/19، الج الر العدد 17 المؤرخة في 2012/03/25.

الحصول على العقار وتطوير سوق العقار الإقتصادية²⁵، فقد أظهر التشخيص الذي تم حول تسيير العقار الإقتصادي وجود جملة من المعطيات أهمها تضاعف عدد من المتعاملين، وتعدد الأنظمة وغياب الإجراءات الواضحة لتوفير العقار، بالإضافة إلى عدم وجود أسعار محددة للعقار الذي يخضع للمضاربة، وتحويلات إستعمالات العقار الصناعي، لهذا كان لابد من وضع تدابير تهدف بالدرجة الأولى إلى تجديد الطلب ومعرفة وتوسعة العرض، بالإضافة إلى تأسيس نظام لسعر السوق، وتحرير تطابق العرض والطلب في إطار الشفافية²⁶، وذلك من خلال خلق بنك معطيات ووضع لائحة للأسعار، وإدماج مراكز القرار ودعم الحصول على العقار، حتى يجد المستثمر سوق للعقار الإقتصادي منظم بإحكام²⁷، وبالفعل كان الهدف الأساسي المسطر من قبل الوكالة هو وضع وسائل الوقاية والتحليل من أجل تنظيم هذه السوق العقارية²⁸، وقد تقانت الوكالة في الواقع لتحقيق هذا الهدف، غير أن مسألة نقص عروض الأراضي الصناعية وإرتفاع مستوى أسعارها والطرق غير الملائمة للحصول عليها، أصبحت تمثل نقاط سواد للمتعاملين الإقتصاديين²⁹، ولهذا الغرض تم إعادة النظر في منهج جديد لإنشاء مناطق صناعية جديدة، ومنح الإمتياز بالتراضي كنمط وحيد للحصول على العقار العمومي الموجه للإستثمار، وذلك بقرار من مجلس الوزراء المنعقد في 2011/02/22، وهذا ما إنعكس على إعادة تنظيم مهام الوكالة من خلال المرسوم التنفيذي 126/12 المعدل للمرسوم التنفيذي 119/07 السالف الذكر.

1- التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري:

نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، على أنه تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت تسمية "الوكالة الوطنية للوساطة

25 المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 السالف الذكر

26 كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 64.

27 Leila Boukli, Article intitulé : **(Agence national d'intermédiaire et de régulation foncier ; un outil pour l'investisseur)** op-cit. , page 58.

6 (Elle a donc été chargé de sa régulation par la mise en place d'instruments d'observation est d'analyse) Ibid, page 58.

29 كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 64.

والضبط العقاري" وتدعى في صلب النص "الوكالة" تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي.

تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير .

توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الإستثمارات ويحدد مقرها في مدينة الجزائر، كما يمكن إنشاء هياكل محلية للوكالة في أي مكان من التراب الوطني حسب أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي 119/07 السالف الذكر.

يسير الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير عام، ويرأس مجلس الوكالة الوزير المكلف بترقية الإستثمارات أو ممثله ويتشكل المجلس من الأعضاء الآتية³⁰:

- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية (خزينة أملاك الدولة).
- ممثل الوزير المكلف بالعمران.
- ممثل الوزير المكلف بالصناعة.
- ممثل الوزير المكلف بالسياحة.
- ممثل الوزير المكلف بالنقل.
- ممثل الوزير المكلف بالطاقة.
- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة.
- ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم.
- ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، إلا أنه طرأ تغيير ولو طفيف على أعضاء مجلس إدارة الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي 126/12 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 119/07 السالف الذكر، حيث تم إلحاق ممثلين جدد عن كل من وزيري التجارة والفلاحة لما لهذين القطاعين من دور مهم ودخل في تنمية الإستثمار لإستقبال نشاطات

30 المادة 12 من المرسوم التنفيذي 119/07 السالف الذكر المعدلة والمتممة بموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي 126/12 المؤرخ في 2012/03/19 و المتضمن إنشاء لوكالة للوساطة والضبط العقاري و تحديد قانونها الأساسي.

صناعية وإنتاجية وخدمائية، ومن جهة أخرى حذف المشرع ممثلين عن كل من وزارة الصناعة وممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم، فإذا كان سبب الإستغناء عن ممثل الصناعة يبرره حضور وزير الصناعة والمؤسسات الصغير والمتوسطة وترقية الإستثمار بصفته رئيسا للمجلس، فإن الإستغناء عن الممثلين الآخرين لا مبرر له، ذلك أن ترقية وتطوير الإستثمار لن يتأتى إلا في إطار سياسة ترقية الإقليم والتهيئة التي تمثل أداة للتوزيع العقلاني والمنصف للسكان والنشاطات الإقتصادية، إذ أن القانون 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، يستعان به لتحديد المخطط التوجيهي للمناطق الصناعية والأنشطة الصناعية.

كما يحضر المدير العام للوكالة إجتماعات المجلس ويكون له صوت إستشاري، ويمكن أن يستعين مجلس الإدارة بأي شخص مختص من شأنه أن يساعده في المسائل المدرجة في جدول أعماله.

يعين أعضاء المجلس بقرار من الوزير المكلف بترقية الإستثمارات وبناء على إقتراح من السلطات التابعة لها لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، وفي حالة شغور مقعد أحد أعضاء المجلس، يتم إستخلافه وفقا للأشكال نفسها بالنسبة للمدة المتبقية من العهدة³¹، ويجتمع المجلس في دورة عادية بناء على إستدعاء من رئيسه ثلاث مرات في السنة، كما يمكن أن يجتمع في دورة إستثنائية، بطلب من رئيسه أو بطلب من المدير العام للوكالة أو بناء على إقتراح ثلثي (3/2) أعضائه³².

لا تصح مداوات المجلس إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائه وفي حالة عدم إكمال النصاب يجتمع المجلس بعد (8) أيام الموالية للتاريخ المحدد سابقا لإجتماعه وتصح حينئذ مداواته مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين³³، ويصادق بالأغلبية البسيطة على مداوات مجلس الإدارة وفي حالة تساوي عدد الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا، ثم تحرر مداوات المجلس في محاضر يوقعها رئيس المجلس وتدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه، يوافق الوزير الوصي المكلف بترقية الإستثمارات على المحاضر خلال 10 أيام التي

³¹ المادة 14 من المرسوم التنفيذي 119/07 المعدل والمتمم ، السالف الذكر

³² المادة 16 من المرسوم التنفيذي 119/07 المعدل و المتمم، السالف الذكر.

³³ المادة 17 من المرسوم التنفيذي 119/07 السالف الذكر.

تلي تاريخ الإجتماع حسب أحكام المادة 09 من المرسوم التنفيذي 126/12 المعدلة لأحكام المادة 20 من المرسوم التنفيذي 119/07 السالف الذكر، والملاحظ كذلك هو تقليص مدة إبداء الموافقة من قبل الوزير الوصي المكلف بترقية الإستثمار بعد أن كانت المدة لشهر كامل الذي يلي تاريخ الإجتماع.

2- المهام المنوطة بالوكالة في إطار تسيير العقار الصناعي:

إن إنجاز المخطط الخماسي 2014/2010 ساهم في رفع حجم الطلب على العقار الإقتصادي، هذا ما تطلب تجنيدا واسعا من أجل رفع هذا التحدي وذلك من خلال زيادة العرض العقاري لتغطية الإحتياجات الناجمة عن هذا البرنامج التنموي، وهو الهدف المسطر من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من خلال المهام المنوطة بها والتي حددها الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي 119/07 السالف الذكر، حيث نصت المادة الثالثة منه على أنه "يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الإقتصادي العمومي....." وقد تم تعديل أحكام هذه المادة بصيغة أكثر دقة من خلال أحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي 126/12 السالف الذكر، حيث أصبحت تنص على أنه "يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأملاك الخاصة للدولة، الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الإقتصادي"

إذن إن المهام الموكلة للوكالة تتفرع في وجهتين أساسيتين هما:

أ- مهام خاصة بالمرفق العام: وهذا النوع من المهام أسند للوكالة بطلب من السلطات العامة تحت عنوان نشاط الدولة المتمثلة أساسا في تنظيم السوق العقاري من خلال:

- وضع بنك معطيات يتضمن العرض العقاري الوطني المخصص للنشاط العقاري، فإنشاء هذا البنك المعلوماتي تم بطريقة مطابقة للمقاييس الدولية، حيث يحتوي على المعلومات والإيضاحات حول كل أصل من الأصول العقارية من حيث موقع العقار، مساحته كما أن هذا البنك المعلوماتي سيكون مرجعا عاما حول العرض العقاري للمستثمرين والذي يمكن تصفحه مجانا عبر موقع الوكالة.

- ترقية العرض العقاري الوطني المخصص للنشاط العقاري و كذا النشاط الإقتصادي لدى المستثمرين.

- ملاحظة سوق العقار المخصص للنشاط الإقتصادي.

- إعداد ونشر جداول أسعار دورية للعقار المخصص للنشاط الإقتصادي، والعقار الصناعي الذي يعكس وضعية الأسعار المعمول بها والذي تقوم بتحيينه كل ستة أشهر، فجدول تحديد الأسعار هو إنعكاس سعر السوق وهو صيغة مستحدثة في هذا المجال فهو يكشف بصفة دورية وعلى أساس وإحصائيات ومعلومات معينة، فصليا كل ستة أشهر بيان عن الأسعار الممارسة في سوق العقار.

- إعداد ونشر مذكرات ظرفية ودورية حول توجهات سوق العقار المخصص للنشاط الإقتصادي، إذ تساهم التقارير والدراسات حول أحوال سوق العقار والتي يتولى المرصد إعدادها دوريا وبشكل منتظم بخلق ديناميكية للسوق، وستمنح للسلطات العامة مساعدة حقيقية تمكنها من إتخاذ القرارات اللازمة، وهي طريقة أخرى للمساهمة في إنشاء سوق عقاري شفاف مضبوط وفعال يعمل على تحقيق تنمية إقتصادية مستدامة.

- وضع وتحيين أنظمة معلوماتية تتعلق بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء مخصص للنشاط الإقتصادي.

- تنفيذ كل برنامج إنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات لحساب الدولة.

ب- **مهام تجارية:** إذ تتولى الوكالة في هذا الإطار مهمة الوساطة العقارية والترقية العقارية إلى جانب مهمة تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تميزها في اطار ترقية الإستثمار.

❖ **الوساطة العقارية:** ففي إطار مهمتها في الوساطة العقارية تربط الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بين المالكين للأصول العقارية المبنية، وغير المبنية الموجهة للإستثمار والمستثمرين الباحثين على وعاء عقاري لإحتضان مشاريعهم الصناعية¹، الصناعية¹، إذ قامت الوكالة منذ تأسيسها بإحصاء العرض العقاري العمومي وتم إدراجه في

¹ (Mise en relation de tout propriétaire de fonciers et immobilier et de l'investisseur à la recherche d'une assiette foncière pour implanter son projet) Leila Boukli, **(agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, un outil pour l'investisseur)** op-cit , page 58.

في بنك المعلومات الذي يمكن تصفحه عبر الموقع الإلكتروني للوكالة¹، والذي بواسطته يتم وضع مالكي العقارات والمتعاملين الإقتصاديين في إتصال مباشر.

ويتجلى دور الوكالة في مجال الوساطة العقارية في:

- التسيير لحساب كل المالكين، وفي هذا الإطار فإن الوكالة يمكن أن تقتني أملاك عقارية عن الخواص وتوجيهها نحو المشاريع الإستثمارية، فهي تلعب دور الوسيط بين الخواص والمستثمرين كما نصت على ذلك المادة 5 من المرسوم التنفيذي 119/07 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 126/12 إذ جاء فيها "يمكن الوكالة أن تتولى أيضا مهمة وساطة عقارية لحساب كل المالكين".

- ترقية الحافظة العقارية.

- تسويق الحافظة العقارية.

- إنشاء آلية تجسد الطلبات وفق نظام يواكب المستثمرين لتوجيههم من أجل إقامة مشاريعهم الإستثمارية².

❖ **الترقية العقارية:** جاءت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 119/07 السالف الذكر المعدلة بموجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 126/12 السالف الذكر أكثر وضوحا لمهام الوكالة كمرقي عقاري في مجال إختصاصها، إذ أصبحت الوكالة مؤهلة قانونا لتهيئة جميع الأوعية العقارية الموجهة للنشاط الصناعي وكل نشاط إقتصادي، مع إمكانية إنجاز بنايات لغرض ذلك وكذلك تسييرها³، كما جاءت المادة مواكبة للنمط الجديد في إستغلال العقار العمومي الموجه للإستثمار وهو الإمتياز غير القابل للتنازل على خلاف أحكام المادة 09 من المرسوم التنفيذي 119/07 السالف الذكر، وقد نصت المادة 09 المعدلة من المرسوم التنفيذي 126/12 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 119/07 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي على أنه " للوكالة صفة المرقي العقاري، وهي مؤهلة بهذه الصفة، للقيام بما يأتي:

¹ موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: WWW.ANIREF.DZ.

² للتفصيل أكثر راجع في ذلك موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري WWW.ANIREF.DZ.

³ Leila Boukli, **agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, un outil pour l'investisseur**. Op-cit , page 58.

- تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الإقتصادي.

- إنجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري وحرفي ومكاتب.

وهي مؤهلة أيضا للقيام بصفة مباشرة أو غير مباشرة بتسيير المناطق والفضاءات المذكورة أعلاه".

كما أن الوكالة مؤهلة للقيام بكل الأعمال التي من شأنها أن تحفز تطورها لا سيما:

- القيام بكل العمليات المنقولة والعقارية، أو المالية أو التجارية المتصلة بنشاطها.

- إبرام كل العقود والإتفاقيات المتصلة بنشاطها.

- تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بمجال نشاطها.

- أخذ المساهمات وإبرام كل شكل من الشراكة المتصلة بمجال نشاطها.

كما تتولى الوكالة كذلك تبعات الخدمة العمومية، كما هي محددة في دفتر الشروط

الملحق بهذا المرسوم.

ج- مهام تسيير الحافظة العقارية: تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية

المستقلة وغير المستقلة المحلة، والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية في حالة

نشاط والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية أصول عقارية ذات أهمية والتي لم

يتم إستغلالها منذ عدة سنوات، وفي هذا الصدد حددت أحكام المرسوم التنفيذي 153/09

المؤرخ في 2009/05/2 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية

التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة

للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها، شروط وإجراءات تأسيس وتسيير الحافظة

العقارية.

المشكلة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة

والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية في حالة نشاط والأصول المتوفرة على

مستوى المناطق الصناعية والموجهة لمشاريع الإستثمار، حيث أسند هذا المرسوم مهام

تسيير هذه الحافظة إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

وتتشكل الحافظة العقارية للوكالة من:

- الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة التي تم تسليمها حسب محاضر التسليم من طرف مصفي المؤسسات المعنية لمصالح أملاك الدولة دون مقابل مالي بإعتبار أن الأملاك المعنية تعتبر ملك للدولة.

- الأصول الفائضة التي تحوزها المؤسسات العمومية الإقتصادية في حالة نشاط على سبيل الإنتفاع أو على سبيل التملك، التي تعتبر غير لازمة لنشاطها والتي يجب على الدولة إسترجاعها تدريجيا طبقا لأحكام المادة 85 من قانون المالية سنة 2005 ولوائح مجلس مساهمات الدولة بمناسبة عمليات الخصخصة، وفي الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، والتي تقع عملية تحديدها على عاتق الهيئات المالكة للمناطق الصناعية.

وقد تم إسناد تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية والفائضة والأراضي المسترجعة من قبل إدارة أملاك الدولة، والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب أحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي 153/09 السالف الذكر.

وتتولى الهيئة المحلية للوكالة هذا التسيير على مستوى الولاية المعنية على أساس إتفاقية تبرم بين الهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ومديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا، وكمقابل لتسيير الحافظة العقارية لحساب المالكين تمنح لفائدة الهيئة الوطنية المسيرة السالفة الذكر أجرا يمثل كحد أقصى الإتاوتين السنويتين الأوليتين المستحقة للإمتياز، وذلك مقابل تسيير هذه الحافظة العقارية لحساب الدولة.

وتجدر الإشارة في الأخير أنه ما دام أن هذه الحافظة العقارية التابعة للوكالة تعد جزء لا يتجزأ من الأملاك العقارية الوطنية الخاصة، والتي كانت خاضعة في بادئ الأمر للأمر 11/06 ولاسيما المرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ في 2007/04/23 الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى

المناطق الصناعية الملغى¹، والذي ينص على منح الإمتياز القابل للتنازل على هذه الأراضي، إلا أنه بعد صدور الأمر 04/08 السالف الذكر وكذا المراسيم التنفيذية المصاحبة له 152/09 و 153/09، أصبحت هذه الحافظة العقارية المتكونة من الأصول الفائزة والمتبقية والمتوفرة، تخضع للنظام الجديد المتعلق بنظام الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، والذي سوف نتطرق إلى إجراءات منحه بالكثير من التفصيل في المطلب الثاني من هذا المبحث.

المطلب الثاني:

الآليات القانونية لمنح عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي

إن منح الإمتياز على الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة الوطنية لمدة 20 سنة قابلة للتجديد، مع إمكانية تحول الإمتياز إلى تنازل بطلب من المستثمر، أدى إلى إستهلاك الإحتياجات العقارية المتوفرة، ومن ثمة غياب دور الدولة كمنظم للعقار الموجه للإستثمار.

فأمام هذه الوضعية، وبعد أقل من سنتين من صدور الأمر 11/06 السالف الذكر والمراسيم التنفيذية المصاحبة له، إرتأت السلطات العامة التدخل بوضع نظام قانوني جديد للحصول على العقار الصناعي، وبالفعل أصدر المشرع الأمر 04/08 المؤرخ في الفاتح من سبتمبر لسنة 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، وتطبيقا لهذا الأمر، صدر المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ثم المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 02/05/2009 يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها، إذ نص هذا الأمر على تسخير حافظة عقارية مهمة لتوجيهها لإستعاب مشاريع إستثمارية صناعية،

¹ المرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ في 2007/04/23، الج الر العدد 27 لسنة 2007، السالف الذكر.

تتكون من الأصول المتبقية من حل وتصفية المؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية التي هي في حالة نشاط².

إلا أن النظام القانوني الجديد الذي إستحدثه الأمر 04/08 كان عرضة لجملة من التعديلات القانونية، والتي شملت على الأخص الطرق القانونية في منحه من طرف الإدارات المختصة في ذلك، وذلك بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ثم قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

2 فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص123.

الفرع الأول:

الآليات القانونية لمنح الإمتياز في ظل الأمر 04/08

إن تحسين مناخ الإستثمار يشكل ركيزة أساسية للمحيط المؤسستي الذي تباشر فيه المؤسسات نشاطها، كما أن العقار يشكل كذلك قاعدة الإستثمار، وبالتالي فإن إجراءات منحه يجب أن تكون مرنة وهذا بهدف تطوير مناخ إستثماري جاذب من شأنه تحسين وإنعاش النمو الإقتصادي لبلادنا³، وهذا ما أراد تجسيده النظام القانوني لعقد الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل بموجب الأمر 04/08، الذي إعتد على صيغة المزاد العلني كإجراء رئيسي في عملية منح الإمتياز⁴ على كل حافطة العقار الصناعي، بالإضافة إلى التراضي كإجراء إستثنائي وهذا ما نصت عليه المادة 03 من الأمر 04/08 بقولها "يمنح الإمتياز على أساس دفتر أعباء، عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد، أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لإحتياجات مشاريع إستثمارية و بشرط إحترام قواعد التعمير المعمول بها.

تخضع الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية الإقتصادية لنفس الشروط المحددة في الفقرة أعلاه.....".

أما المشاريع الإستثمارية التي يمنح فيها الإمتياز بالتراضي هي المشاريع الإستثمارية التي⁵:

- يكون لها طابع الأولوية و الأهمية الوطنية.
- تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن.

3 المديرية العامة للأمالك الوطنية، المذكرة رقم 05794 مؤرخة في 11/06/2013، الموضوع: ترقية الإستثمار - إعداد وإشهار العقود، مجمع النصوص 2013، ص41.

4 (L'enchère publique comme procédure principale mais non exclusive, de participation à la mise en concession) Yakout Akroune, **l'ordonnance 08-04 relative à la concession du domaine privé de l'état un acte de promotion de l'investissement**, revue de la cour suprême, chambre foncière n° :03, 2010, page 64.

5 المادة 07 من الأمر 04/08 السالف الذكر وهي ملغاة بموجب القانون 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 (الج الر العدد 40 المؤرخة في 20/07/2011).

- محدثة بقوة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة.

- تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة.

ولا يرخص منح الإمتياز بالتراضي إلا من طرف مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للإستثمار⁶، فهذه الأحكام الجديدة التي تهدف إلى ضمان تسيير محكم عقلاني وشفاف للممتلكات العمومية، ترمي لاسيما إلى حماية العقار العمومي بما فيه العقار الصناعي الذي يعتبر ثروة غير قابلة للتجديد، وهذا بإخضاعه إلى الصيغة الوحيدة لمنح الإمتياز غير القابل للتنازل وكذا تتمين منح الإمتياز عن طريق نمط المزاد العلني، أما نمط التراضي لا يمكن الأخذ به إلا بمراعاة بعض الشروط القانونية التي سبق ذكرها وبعد قرار مجلس الوزراء⁷.

أولاً: الترخيص بمنح الإمتياز عن طريق المزاد العلني.

نصت المادة 03 من الأمر 04/08 السالف الذكر أنه يمنح الإمتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد، ويقصد بالمزاد العلني المفتوح هو عرض الإمتياز عن طريق المنافسة، لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الإستفادة من الإمتياز على الأرضية المعنية وذلك لإنجاز مشروع إستثماري وفقاً لقواعد التهيئة والتعمير المطبقة⁸، أما المزاد العلني المقيد أو المحدود فهو عرض الإمتياز عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع إستثماري ذي طبيعة محددة مسبقاً، والذي لا يشارك فيه إلا المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل⁹، التي نصت عليها المادة 04 من نموذج دفتر الشروط، الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع

6 المادة 06 من الأمر 04/08 السالف الذكر، الملغاة هي كذلك بموجب قانون المالية التكميلي 2011.

7 المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة رقم 07855 المؤرخة في 29/06/2006، الموضوع: شروط و كفايات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للإستثمار والأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، مرجع سابق، ص 141.

8 المادة 2 من المرسوم التنفيذي 152/09 الذي يحدد شروط وكفايات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، السالف الذكر.

9 المادة 3 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر.

إستثمارية، حيث يمكن أن يشارك في عملية المزاد العلني كل شخص طبيعي أو معنوي من جنسية جزائرية أو أجنبية، حامل لمشروع إستثماري، يثبت موطن أكيد، يثبت يسره على الوفاء ماليا ويتمتع بحقوقه المدنية، وبصفة عامة فالأراضي التابعة للدولة المعنية يتم منح الإمتياز عليها حسب صيغة المزاد العلني المفتوح، أين يمكن أن يشارك كل شخص طبيعي أو معنوي، وطني أو أجنبي.

أما عندما تكون طبيعة المشروع الذي سينجز قد تم تحديدها مسبقا وفقا للحاجيات الإجتماعية والإقتصادية و/أو (و/أو): تقييد توفر الشرطين معا، كما يصح توفر أحدهما فقط) طبيعة هذا المشروع تتطلب نوع من الحرفية ونوع من التكنولوجيا، فيمكن اللجوء إلى المزاد العلني المحدود.

ويقوم بإختيار نمط الإمتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود في مجال إستغلال العقار الصناعي الوزير المختص قطاعيا، الوزير المكلف بالصناعة وترقية الإستثمارات، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية كما نصت على ذلك المادة 03/05 من الأمر 04/08 السالف الذكر.

ثانيا: الإجراءات القانونية لمنح الإمتياز عن طريق المزاد العلني

يمنح الإمتياز عن طريق المزاد العلني، ويكون ذلك عن طريق المزايدات الشفوية أو التعهدات المختومة فبالنسبة للمزايدات الشفوية: يعلن الموظف الذي يرأس جلسة المزايدة عن الثمن الأدنى المعروف المذكور في الملصقات وتكون المزايدات بمبلغ لا يقل عن ألف (1.000 دج) دينار، إذا لم يتجاوز الثمن الأدنى المعروف خمسمائة ألف دينار (500.000 دج)، وبألفي دينار (2.000 دج) عندما يفوق الثمن الأدنى المعروف خمسمائة ألف دينار (500.000 دج).

لا يعلن عن منح الإمتياز عن طريق المزايدات الشفوية إلا بعد إنطفاء شمعتين موقدتين على التوالي بفارق دقيقة واحدة بينهما على المزايدة الواحدة نفسها، وإذا لم تقع أية مزايدة خلال مدة إشتعال هذه الأضواء، يعلن المزاد لصالح صاحب العرض الذي أوقدت عليه الشمعتان، ولا يعلن المزاد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروف ولا يمكن تخفيض هذا السعر في الجلسة نفسها، وإذا لم تجرى أية مزايدة، يؤخر

منح الإمتياز ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد ويعلن عنها حسب نفس أشكال الجلسة الأولى، وفي حالة ما إذا قدم شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد مزايدات متساوية تخول لهم حقوقاً متساوية في رسو المزاد، تجري مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص دون سواهم، أما إذا لم تقع أية مزايدة جديدة تجرى القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد¹⁰.

أما بالنسبة للتعهدات المختومة: يقدم عرض عن منح الإمتياز عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب بإستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة مع إثبات دفع الكفالة، ويمكن أن يرسل عرض منح الإمتياز عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية لأملاك الدولة المعنية في الإعلانات الإشهارية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب، ويترتب عن الإيداع المباشر تسليم المودع وصلاً، وإذا كان الإرسال عن طريق البريد، يجب أن يكون في ظرف موسى عليه مع إشعار بالإستلام وفي ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منهما العبارة الآتية: "التعهد من أجل منح الإمتياز...الجزء...رقم المزاد المؤرخ في..."، ويترتب على عرض منح الإمتياز قانوناً، قبول المتعهد كل الأعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط هذا، ولا يمكن إلغاء التعهد بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار¹¹، فيكون منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني بإتباع الإجراءات القانونية التالية:

1- يعلن عن المزاد العلني قبل ثلاثين (30) يوماً على الأقل عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل، وبأية وسيلة إشهارية ويتضمن:

10 المادة 03 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر.

11 المادة 03 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر.

- التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ومساحتها ونظام التعمير المطبق والثلثم الأدنى المعروض وكذا مدة الإمتياز.

- مكان إجراء المزاد.

- تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات المختومة.

2- يجب على كل شخص يريد المشاركة القيام بما يلي:

- إعداد ملف يحتوي على بطاقة تقنية وصفية للمشروع، البطاقة التقنية للأصل العقاري المختار.

- سحب دفتر الشروط على مستوى مديرية أملاك الدولة الموجود في دائرة إختصاصها الأصل العقاري.

- دفع كفالة ضمان مالية تمثل 10% من مبلغ الثمن الأدنى المعروض للجزء الذي يرغبون أن يكونوا مزايدين فيه، ويجب على الطرف المسدد أن يقدم الإثبات بإرفاق الوصل المسلم له بتعهده أو يقدمه إلى مكتب المزاد في حالة المزايدات الشفوية قبل بدء العمليات، وتدفع هذه الكفالة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، نقداً أو بواسطة صك معتمد، يخصم مبلغ الكفالة الذي يدفعه الشخص الذي رسا عليه المزاد من ثمن المزايدة، أما المزايدون الآخرين يرد لهم المحاسب أو لذوي حقوقهم بناء على تقديم قسيمة الدفع أو وصله، بعد أن يضع المدير الولائي لأملاك الدولة عليه عبارة تشهد أن المزاد لم يتم إعلانه لصالح المودع.

- إيداع الملف المكتمل على مستوى المديرية الجهوية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المختصة إقليمياً.

3- مكتب المزاد ولجنة فتح الأظرفة: يجرى المزاد سواء عن طريق المزايدات الشفوية أو بفرز التعهدات المختومة في التاريخ المبين في الملصقات والإعلانات الصحفية وحسب الكيفية المقررة، بواسطة لجنة تنصب كمكتب المزاد كما هي محددة في دفتر الشروط الموافق عليه بموجب القرار المؤرخ في 05 مارس سنة 1997، والمتضمن المصادقة على دفتر

الشروط النموذجي المحدد لبنود والشروط التي تطبق على البيع عن طريق المزاد العلني للعقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

وإذا وقع المزاد عن طريق التعهدات المختومة، يجب على المتعهدين، أن يحضروا إلى جلسة فرز العروض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة يصدقها الوكيل¹². إلا إذا كان هناك مانع ناتج عن قوة قاهرة حال دون ذلك ويجب على اللجنة أن تقبل العرض الوحيد المتعلق بجزء معين أو العرض الأنفع للخرينة العمومية في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بالجزء نفسه، أما إذا تساوت العروض يدعى المتنافسون قصد إنتقاء الفائز منهم، ليقدم كل واحد منهم تعهدا جديدا في عين المكان إعتادا على العروض المذكورة، وفي حالة إنعدام العرض الجديد يعين الراسي عليه المزاد، من بين المتنافسين المعنيين عن طريق القرعة.

ويحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها، ويوقعه أعضاء مكتب المزاد(لجنة فتح الأطراف) والراسي عليه أو عليهم المزاد¹³، كما يجب على الراسي عليه المزاد أن يعين في محضر المزاد موطنا داخل إقليم إختصاص دائرة مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، وإلا صح تبليغه فيما يخص كل العقود اللاحقة في مقر البلدية التي جرى فيها المزاد¹⁴، ويوقع حالا على أصل محضر منح الإمتياز أعضاء المكتب والراسي عليه المزاد أو ممثله، وإذا لم يتمكن هذان الأخيران وحرم من ذلك أو لم يعرفا كيفية الإمضاء يشار إلى ذلك في المحضر، ويجب أن تحمل الأوراق التي تظل ملحقة بمحضر المزاد عبارة ملحق ويوقع عليها كل الأطراف، تكتب الإحالات والإضافات على هامش العقود ويوقع عليها كل

12 تنص المادة 06 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09 على أنه "يجب على كل شخص يتقدم نائبا عن غيره أن يثبت ذلك بوكالة تودع لدى مكتب المزاد ويصدقها الوكيل".

13 المادة 03 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

14 المادة 07 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني.

الأطراف¹، وتحسب الكلمات المشطوبة ويعلن بطلانها بواسطة عبارة يوقع عليها كذلك كل الأطراف.

ومن بين صلاحيات مكتب المزاد تسوية جميع الإحتياجات التي قد تحدث وقت المزاد أو بمناسبة العمليات التي تعد تابعة له، في شأن صفة المزايدين أو يسرهم على الوفاء المالي أو صحة المزادات أو أية أحداث أخرى تتعلق بالمزاد².

وتجدر الإشارة إلى أن الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية هي الأخرى تخضع إلى أحكام الأمر 04/08 وكذا المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز وتسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية، إذ يتم منح الإمتياز على الأملاك المعينة أيضا عن طريق المزاد العلني، وبمبادرة من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والتنظيم العقاري، التي تستفيد من الإتاوتين السنويتين الأوليتين مقابل تكفلها بالمصاريف المنجزة عن تسيير هذه الأملاك (مصاريف الإشهار، التسيير قبل منح الإمتياز عليها ... الخ)³، وفي هذا الإطار فقد شدد المشرع بالنسبة للمستثمر الأجنبي الراسي عليه المزاد والذي إستوجب ضرورة تحقق مسبقا الشروط المنصوص عليها في أحكام قانون المالية التكميلي لسنة 2009 لاسيما المادة 58 وما يليها والتي كانت بمثابة قيود تحد من حرية الإستثمار الأجنبي والتي تم الإستغناء عن بعضها بموجب قانون الإستثمار الجديد لسنة 2016، وقد صدر عن مديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة تحت رقم 0162 صادرة بتاريخ 2011/01/09⁴ يتضمن موضوعها

1 المادة 09 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني.

2 المادة 08 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني.

3 المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة رقم 07855 المؤرخة في 2009/06/29، الموضوع: شروط و كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للإستثمار، الأصول المتبقية للمؤسسات المحلة، الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، مرجع سابق، ص 149 .

4 المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة رقم 00162 المؤرخة في 2011/01/09، الموضوع: منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني لأصل عقاري متبقي تابع لأصول مؤسسة (RCTC) المحلة لفائدة الشركة ذات الأسهم المسماة

موضوعها منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني لأصل عقاري متبقي تابع لأصول مؤسسة (RCTC) المحلة لفائدة الشركة ذات الأسهم المسماة (Algérien concrète technologie)، وكان مرجع هذه المذكرة الإرسال رقم 418 المؤرخ في 2010/12/22 للسيد المدير العام للإستثمار بوزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الإستثمار آنذاك، الذي أعلم فيه مديرية أملاك الدولة أنه بتاريخ 2010/11/23 تمت برمجة عملية منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني للأصل العقاري المتبقي التابع لأصول مؤسسة (RCTC) المحلة والتي راسي فيها المزاد على الشركة ذات الأسهم المسماة (Algérien concrète technologie) فرع (AGGRE GATS HOLDING LAFARGE)، وقد تم التحفظ على الراسي عليه المزاد ليتم رفض نهائيا العرض المقدم من هذا المستثمر، لكون أنه ينبغي إستبعاد من المشاركة الأشخاص الطبيعية الأجنبية أو الأشخاص المعنوية التي تحوز على شركاء أجنب، والتي يجب أن تحقق مسبقا الشروط المنصوص عليها في أحكام قانون المالية التكميلي لسنة 2009 سيما المادة 58 وما يليها، وما دام أن مديرية أملاك الدولة لا يمكنها التأكد المسبق من توفر كل الشروط المنصوص عليها في هذه الأحكام التي تخص الجانب المالي، فقد طالب المدير العام للوزارة وتقاديا أن يكون الراسي عليه المزاد من الشركات الأجنبية التي قد تتوفر فيها إحتمالا كل الشروط المطلوبة في هذا المجال، ينبغي إستبعاد مشاركة مثل هذه الشركات إلى غاية إشعار آخر.

وتجدر الإشارة أن نمط منح الإمتياز على العقارات الموجهة للإستثمار والتابعة للأملك العقارية الخاصة الوطنية عموما والعقار الصناعي خصوصا التي تبناها المشرع الجزائري من خلال الأمر 04/08 كان يهدف من خلالها أساسا لإسهام في إبراز سوق عقارية شفافة مطمئنة للمستثمر، فاللجوء إلى المزاد العلني المرفق بدفتر شروط دقيق سيساهم في تنظيم هذا المجال من خلال ضمان سير المناقصة، لأن العملية تتم تحت الرقابة المباشرة للجمهور، المشكل على الخصوص من مستثمرين يستطيعون مراقبة وملاحظة الإجراءات وسلامتها وكذا غياب أي غش، كما يضمن معاملة متساوية للمستثمرين من حيث

خضوعهم لنفس شروط تقديم عروضهم حيث لا تفصل بينهم إلا المزايدة ويكون سعر المناقصة هو ذلك الناجم عن العرض والطلب اللذين يلتقيان في الفضاء حيث يجري المزاد، فلا نجد لا تفضيل ولا محسوبية ولا إنحياز¹.

فالمزاد العلني يضمن حرية المشاركة لكل من تتوفر فيه الشروط القانونية والتمثلة أساسا في تقديم مشروع صناعي مقبول الدخول في المنافسة، كما أن المزاد العلني يشجع المنافسة النزيهة بالمعنى النبيل للعبارة، ويساهم في إبراز سوق مضبوطة وتنافسية باعتبارها عاملا لترقية الإستثمار²، كما يشكل الإمتياز المسند إلى نظام المزاد العلني وسيلة لتطهير السوق العقارية بتخلصها من المضاربين والمستثمرين المزيفين الذين يتسببون في إختلالها وعدم توازنها³.

وبصدور الأمر 04/08 السالف الذكر وإقراره للنظام القانوني للإمتياز غير القابل للتنازل طرح إشكالية كيفية التعامل مع العقارات الواقعة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات محل التصرف قبل الفاتح من سبتمبر 2008 وهو تاريخ سريان الأمر 04/08 السالف الذكر، وقد صدر في شأن ذلك مذكرة من المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 4390 بتاريخ 20/04/2011⁴، بعد رفض مصالح المحافظة العقارية شهر العقود الخاصة بالتنازل من طرف الهيئات المعنية كالمركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في العمران (CNERU)، المؤسسات العمومية الإقتصادية (URB)، الوكالات العقارية... الخ، عن قطع أرضية واقعة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، مبررة رفضها بتعليمات صادرة من المصلحة المركزية، التي نصت على وجوب إخضاع تسيير العقار العمومي للتنظيم الجديد المكرس بالأمر 04/08 الذي أقر الصيغة الوحيدة للإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، بحيث وطبقا لأحكام المرسومين التنفيذيين 152/09 و 153/09 المؤرخين في 02/05/2009، تم الإقرار بأن الأصول المتوفرة على المستوى المناطق المعنية تخضع لنفس الجهاز القانوني، وبالتالي إستبعاد صيغة التنازل والتكفل بها حسب نمط الإمتياز غير

1 Yakout Akroune, op -cit, page58.

2 Ibid, page 58.

3 Ibid, page 58.

4 المديرية العامة للأموال الوطنية، مذكرة رقم 4390 المؤرخة في 20/04/2011، الموضوع: القطع الأرضية الواقعة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات محل تصرف قبل الفاتح سبتمبر 2008، مجمع النصوص 2011، ص84.

القابل للتحويل إلى تنازل، وفي هذا السياق يتعين التوضيح بأن القطع الأرضية التابعة لهذه المواقع، والتي تم في شأنها إتخاذ تعهدات من طرف الهيئات المالكة لهذه المناطق إتجاه المستفيدين قبل الفاتح من سبتمبر 2008، تاريخ صدور التنظيم الجديد، مبررة وجود قرارات تخصيص، مقررات التنازل، تسديد جزئي أو كلي للسعر التنازل... الخ، لم تكن متوفرة بالنظر للتشريع بتاريخ الفاتح سبتمبر 2008، وبالتالي فكان من الممكن مواصلة التنازل عنها لفائدة المستفيدين، مادام أنها لم تكن معنية بالتعليمات المذكورة.

فضلا عن ذلك، فقد سبق وأن طرح السؤال بالنسبة لحالات مماثلة على مستوى ولايات الجزائر، البليدة، الجلفة وسيدي بلعباس، وقد أعلنت بشأنه الإدارة المركزية موقفها المؤيد لمواصلة تكريس هذه العملية بالعمل على شهر العقود التوثيقية ذات الصلة، بشرط التأكد من أن الأمر يتعلق فعلا بقطع أرضية غير متوفرة بتاريخ الفاتح سبتمبر 2008.

هذا ولتمكين مصالح المحافظة العقارية من شهر العقود التوثيقية المعدة في هذا الشأن يتعين على الهيئة البائعة (المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في العمران (CNERU)، المؤسسات العمومية الإقتصادية (URB)، الوكالات العقارية... الخ)، إعداد بالنسبة لكل قطعة أرضية شهادة تصريح بموجبها يتعهد المبرم إتجاه المستفيد قبل الفاتح سبتمبر 2008، ويجب أن تبرر هذه الشهادة طبيعة التعهد (قرار تخصيص، مقرر التنازل، تسديد جزئي أو كلي لسعر التنازل... الخ)، وتحت طائلة رفض إجراء الإشهار، يتوجب على الموثق المحرر للعقد، ذكر في محتواه الشهادة المعدة من طرف الهيئة البائعة علاوة على إرفاقها بذات العقد.

أما بالنسبة للأراضي المتوفرة داخل مناطق النشاطات والتي لم يتم التنازل عنها فقد أكدت المديرية العامة للأموال الوطنية خضوعها إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 السالف الذكر، وعلى هذا الأساس، فإن الأراضي المعنية التابعة للوكالة العقارية الولائية أو إلى الجماعة المحلية، يمكن أن تكون محل إمتياز غير قابل للتنازل وذلك طبقا للشروط والكيفيات المنصوص عليها في الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 والمرسومين المتخذين تطبيقا له، إذن يتعين على المحافظين العقاريين الإعتراض على كل عملية تنازل على الأراضي المعنية مهما كانت الهيئة التي تقوم بالعملية

(البلدية، الوكالة العقارية... الخ) وطبيعة العملية¹، وذلك من أجل حسن إستعمال المخزون العقاري الذي يعتبر عامل هام ومجدي في المساهمة الفعالة للتطور الإقتصادي الوطني. إن مخاوف المستثمرين ورفضهم المزاد العلني الذي يشككون فيه بإعتباره يخدم مصلحة أصحاب المال على حساب المستثمرين الحقيقيين، كذلك فإن عمل المزاد العلني وفق منطق بدفع بالأسعار نحو الأعلى يضر بميزانية المتعامل الإقتصادي، بالرغم من أنه حقيقية أن المزاد العلني ليس هو سبب المستوى العالي للأسعار، وإنما هو يكشف فقط وضعية سوق مختلة مطبوعة بالمضاربة²، بالإضافة إلى طرح المستثمرين إشكالية طول الإجراءات القانونية لمنح الإمتياز عن طريق المزاد العلني، مما أدت هذه الأسباب إلى تخلي الإرادة التشريعية على نمط منح الإمتياز في مجال العقار الصناعي عن طريق المزاد العلني وتكريس نمط وحيد في منح إمتياز العقار الصناعي وهو التراضي.

الفرع الثاني:

الآليات القانونية لمنح الإمتياز الصناعي بعد تعديل الأمر 04/08.

حدد الأمر 04/08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، كما أن وضع حيز التنفيذ هذا الجهاز سمح بتسجيل بطء في إجراءات منح العقار الموجه للإستثمار لاسيما العقار الصناعي بالتراضي من جهة، وقلة الإقبال على صيغة المزاد العلني من جهة

1 المديرية العامة للأمالك الوطنية، مذكرة رقم 7855 المؤرخة في 2009/06/29، الموضوع: شروط و كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة للإستثمار، الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة، الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، مرجع سابق، ص150.

2 Yakout Akroune, op-cit, page 59.

أخرى، فنظرا لما سبق وبغية إنعاش الإستثمار، قررت السلطات العليا إدخال إجراءات جديدة في مجال الحصول على العقار العمومي الموجه للإستثمار بما فيها العقار الصناعي³. إن هذه التدابير المتخذة التي عدلت جذريا بعض أحكام الأمر 04/08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008، كرسست بالقانون 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011⁴، ثم الأمر 01/15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015⁵.

أولا: أحكام منح عقد إمتياز العقار الصناعي في ظل قانون المالية التكميلي 2011.

لقد إتخذ مجلس الوزراء في إجتماعه المنعقد يوم 22 فيفري سلسلة من القرارات الإقتصادية، من بينها ما يتعلق بالمجال الصناعي تهدف إلى تسهيل حصول المستثمرين على الأساس أو الوعاء العقاري لإقامة مشاريعهم الإستثمارية، هذه التدابير تم إدراجها ضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، أين تم إستبعاد صيغة المزاد العلني والإحتفاظ بصيغة التراضي كنمط وحيد لمنح الإمتياز على العقار العمومي الموجه للإستثمار عامة والعقار الصناعي خاصة، وذلك بموجب نص المادة 03 المعدلة في فقرتها الأولى بموجب المادة 15 من القانون 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 والتي جاء فيها: "يمنح الإمتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة.....".

ويمكن أن نستشف تعريف التراضي من قانون الصفقات العمومية، بإعتبار الصفقة عقد إداري وبذلك فهو يتشابه مع عقد الإمتياز في كل من الإجراءات القانونية وأطراف التعاقد، بإعتبار الدولة أحد هذه الأطراف، إذ عرفته المادة 41 من المرسوم الرئاسي 247/15 المؤرخ في 16/09/2015 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق

3 المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديريةة تميمين الأملاك التابعة للدولة، مذكرة رقم 07982 المؤرخة في 08/08/2011، الموضوع: وضع حيز التنفيذ للكيفيات الجديدة لمنح الإمتياز على الأملاك العقارية سيما التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، مجمع النصوص لسنة 2011، ص119.

4 القانون 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الج الر العدد 40، المؤرخة في 20/07/2011.

5 الأمر 01/15 المؤرخ في 23/07/2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الج الر العدد 40، المؤرخة في 23/07/2015.

العام⁶ على أنه "التراضي هو إجراء تخصيص صفقة لمتعامل متعاقد واحد دون الدعوة الشكائية إلى المنافسة .

ويمكن أن يكتسي التراضي شكل التراضي البسيط أو شكل التراضي بعد الإستشارة. وتنظم هذه الإستشارة بكل الوسائل المكتوبة الملائمة.

إن إجراء التراضي البسيط قاعدة إستثنائية لإبرام العقود لا يمكن إعتماؤها إلا في الحالات الواردة في المادة 49 من هذا المرسوم".

إذن فالتراضي هو طريقة بمقتضاها تلتزم الإدارة المتعاقدة وإيرادتها بإختيار أفضل من يتقدمون للتعاقد معها بشروط معينة ودون اللجوء إلى الإشهار، وذلك بإختيار أحسن عرض من الناحية المالية والتقنية والقانونية.

ويرخص الإمتياز بالتراضي بقرار من الوالي بناء على إقتراح من اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار بالنسبة للعقار الصناعي التابع لمنطقة صناعية أو منطقة نشاطات أو يمثل أصل عقاري متبقي أو فائض بعد موافقة وزير الصناعة وترقية الإستثمار والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة آنذاك، هذه اللجنة التي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 2010/01/12 والذي يبين تشكيلتها وسيرها، إذ من بين المهام المنوطة بها المساهمة في الضبط والإستعمال الرشيد للعقار.

وبما أن منح عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي يشكل وثيقة ضرورية تسمح للمستثمر بطلب وتسلم رخصة بناء، وطلب الحصول على قروض من الهيئات المالية لإنجاز مشروعه الإستثماري، فقد حثت المديرية العامة للأملاك الوطنية مستخدميهما على إلزامية إتخاذ الإجراءات الضرورية والتدابير التسهيلية لمرافقة المستثمر وتخفيف العبء المالي المرتبط بعملية منح الإمتياز، قصد التكفل الناجع بالملفات مع إعطاء أهمية خاصة للجوانب الآتية⁷:

⁶المرسوم الرئاسي 247/15 المؤرخ في 2015/09/16 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام، الج 50 العدد 50، المؤرخة في 2015/09/20.

⁷ المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة رقم 07982 المؤرخة في 2011/08/08، الموضوع: وضع حيز التنفيذ للكييفات الجديدة لمنح الإمتياز على الأملاك العقارية لاسيما التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، مرجع سابق، ص121.

- تعيين القطع الأرضية ملك الدولة المتوفرة التي من شأنها إستيعاب مشاريع إستثمارية.
 - المساهمة على مستوى لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات وضبط العقار في تكوين بنك معلومات في مجال وفرة الأملاك المبنية وغير المبنية بكل أصنافها القانونية (أملاك الدولة، أصول على مستوى المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، أصول متبقية و فائضة....).
 - التدخل الفعلي والناجح في أعمال لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات وضبط العقار، لاسيما في مجال تعيين الملك وتحديد وضعيته القانونية وكذا مساحته.
 - إعداد دفتر الشروط الذي من الواجب إرفاقه بعقد منح الإمتياز، والذي يعد حسب النموذج الخاص بصيغة التراضي والمرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09 أو المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخين في 2009/05/02، وهذا حسب طبيعة العقار مع تكييفه مع الأحكام الجديدة المتخذة في هذا المجال وكذا خصوصيات العملية.
 - إدراج في عقد منح الإمتياز البنود والشروط الرئيسية للإمتياز.
 - السرعة في تحرير وإمضاء عقد منح الإمتياز، وكذا أثناء إجراءات تسجيله وشهره قصد تسليمه للمستثمر في آجال قريبة.
 - تحصيل منظم للأتاوى المستحقة.
 - متابعة إنجاز الإستثمار.
 - متابعة المستثمرين المخلين.
- بالإضافة إلى هذه الجوانب، حثت المديرية العامة للأملاك الوطنية مستخدميها كذلك على ضرورة الإسراع في وتيرة الإجراءات القانونية بمنح عقد الإمتياز من طرف الإدارة المانحة، وكذا تقليص آجال تسجيل وإشهار عقود منح الإمتياز في إطار الإستثمار قصد تقريب بلادنا من المعايير العالمية بشأن محيط الإستثمار، فحثت المذكرة رقم 5794

المؤرخة في 2013/06/11 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية⁸، على ضرورة إعداد عقود منح الإمتياز على الأراضي التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية في أجل لا يفوق خمسة عشر (15) يوماً، هذا من جهة ومن جهة أخرى العمل على حث المحافظين العقاريين القيام بإجراءات الشهر العقاري للعقود المعنية في أجل لا يفوق عشرة (10) أيام إبتداء من تاريخ إيداعهم.

كذلك وفي مجال إعداد عقود منح الإمتياز طلبت المديرية العامة من مستخدميها على مستوى الولايات بإتخاذ تدابير ملموسة وعملية تصبوا إلى نوع من السرعة في إعداد عقد الإمتياز، وفي هذا الإطار حثت على العمل كما يلي⁹:

❖ بعد دراسة الملف من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وفي حالة الحصول على موافقة هذه اللجنة، يتعين على مدير أملاك الدولة مراسلة مدير مسح الأراضي الولائي بعد 48 ساعة من إستلام المحضر المعني، وذلك بهدف تسليم مستخرج مسح الأراضي (PR 4 BIS) وهذا إذا كانت القطعة الأرضية التي ستمنح واقعة في منطقة ممسوحة.

❖ يتعين على مدير مسح الأراضي الولائي الأخذ بكل التدابير اللازمة بهدف إعداد بالأولوية وفي أقرب الآجال مستخرج مسح الأراضي (PR 4 BIS).

❖ بمجرد إستلام مستخرج مسح الأراضي (PR 4 BIS)، يتعين على مدير أملاك الدولة إعداد على الفور، مشروع القرار المرخص منح الإمتياز والذي يجب أن يتضمن مساحة وحدود القطعة الأرضية التي ستمنح للإمضاء من طرف الوالي.

❖ بمجرد إمضاء القرار من طرف الوالي وإرساله إلى مصالح أملاك الدولة، يستدعى مدير أملاك الدولة فوراً المستفيد من منح الإمتياز لدعوته لمباشرة تسديد الإتاوة السنوية الأولى.

❖ بمجرد دفع الإتاوة السنوية الأولى على أساس وصل الدفع، يتعين على مدير أملاك الدولة تكليف ممثل مصالح أملاك الدولة على مستوى شباك الوحيد للوكالة الوطنية

8 المديرية العامة للأموال الوطنية، المذكرة رقم 5794 الصادرة بتاريخ 2013/06/11 الموضوع: ترقية الإستثمار - إعداد

وإشهار العقود، مرجع سابق، ص 41.

9 المذكرة رقم 5794، مرجع سابق، ص 42 وص 43.

لدعم الإستثمار، بمهمة إعداد مشاريع العقود ذات الصلة على أساس النموذج المعد من طرف المصلحة المركزية.

❖ يجب على ممثل مصالح أملاك الدولة على مستوى الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لدعم الإستثمار إعداد مشروع العقد في أجل 48 ساعة ابتداء من تاريخ إبلاغه وإعادته إلى المسؤول المكلف على مستوى مديرية أملاك الدولة الولائية، قصد المراجعة وعرضه للإمضاء من طرف مدير أملاك الدولة.

❖ تبعا لذلك، يتعين إستدعاء المستفيد من الإمتياز خلال 48 ساعة لإمضاء العقد و يخضع في اليوم التالي لإجراءات التسجيل في معدل 48 ساعة حسب مصالح مديرية للضرائب.

❖ ثم بمجرد تسجيل العقد، يجب إستعادته بسرعة، وإيداعه لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا قصد الإشهار.

وبمجرد إستلام عقد منح الإمتياز، يتعين على المحافظ العقاري المختص إقليميا أن يولييه إهتماما خاصا بالدراسة فورا من طرف مصالحه، وإبداء عند الاقتضاء ملاحظات معللة في حالة رفض إيداعه، وإذا لم يوجد أي سبب موضوعي يحول دون إشهار العقد يجب على المحافظ العقاري إشهاره في أجل 48 ساعة ابتداء من تاريخ إيداعه¹⁰.

كما أنه وسعيا من السلطات العامة في تحفيز وجلب المستثمرين، ومعاملة المستثمر الأجنبي بالمثل بالنسبة للمستثمر الوطني، فقد تضمن القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015¹¹ في المادة 60 منه على إعفاء العقود الإدارية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة والمتضمنة منح الإمتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية، الممنوحة في إطار الأمر 04/08 المؤرخ في الفاتح من سبتمبر 2008 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة

10 المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 5794 الصادرة بتاريخ 2013/06/11، الموضوع: ترقية الإستثمار - إعداد وإشهار العقود، مرجع سابق، ص43.

11 القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الج 78 العدد 78، المؤرخة في 2014/12/30.

والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المعدل والمتمم، من حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري و مبالغ الأملاك الوطنية¹².

هذا التدبير تم إملائه لتحقيق مبدأ الإنصاف لفائدة المستثمرين الذين إستقادوا من قطع أرضية تابعة للقطاع العمومي أو هيئات عمومية مكلفة بالعقار، ولم يلتمسوا من الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (ANDI) الحصول على إمتيازات، وقصد إستعادة المستثمرين من الإعفاء من الرسوم وحقوق التسجيل، يكفي للمستثمرين المعنيين القيام بمجرد تصريح مشروعهم لدى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، يثبت بشهادة تسلمها هذه الوكالة¹³، ولقد تم إلغاء هذا الإجراء بموجب القانون 09/16 المتعلق بترقية الإستثمار ليستبدل بشهادة التسجيل التي تمنح إلى المستثمر وطني كان أو أجنبي.

ودائما في إطار تحسين مناخ الإستثمار وتقليص آجال معالجة طلبات المستثمرين فيما يخص عملية منح الإمتياز على الأصول العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، حثت السلطات العامة بضرورة تطهير وضعية العقارات المبنية و غير المبنية، والتي هي محل دراسة من قبل لجنة (CALPIREF) قصد منح الإمتياز عليها في إطار الإستثمار، كأن تكون لهذه الأصول العقارية طبيعة قانونية واضحة ومستخرج مسح الأراضي (PR 4 BIS) بين أيدي مصالح أملاك الدولة¹⁴.

كما يتعين على المحافظين العقاريين إعطاء نفس الاهتمام الخاص للعقود التوثيقية المكرسة لمعاملات تخص أملاك عقارية تابعة للخواص والتي سينجز فوق سطحها مشاريع إستثمارية¹⁵.

ثانيا: أحكام منح عقد إمتياز العقار الصناعي في ظل قانون المالية التكميلي

.2015

12 المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي، مذكرة رقم 01615 الصادرة بتاريخ 2015/02/17، الموضوع: تطبيق أحكام المادة 60 من قانون المالية لسنة 2015، ص1.

13 المرجع السابق، ص2.

14 المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة رقم 00417، الصادرة بتاريخ 2015/01/14. الموضوع: تحسين مناخ الإستثمار، ص 1.

15 مذكرة رقم: 00417، مرجع سابق، ص2.

في إطار عملية منح الإمتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، بما فيها العقارات الموجهة للإستثمار الصناعي. جاءت المادة 48 من الأمر 01/15 المؤرخ في 23/07/2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 تنص على تعديل أحكام المادة 05 من الأمر 04/08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 السالف الذكر المعدل والمتمم مرة أخرى، لتحرر كما يلي: "يرخص الإمتياز بالتراضي بقرار من الوالي:

بناءً على إقتراح من المدير الولائي المكلف بالإستثمار الذي يتصرف، كلما تطلب الأمر ذلك، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات ...".

وفي هذا الشأن وتطبيقاً لأحكام هذه المادة صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/08/2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الإمتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية¹⁶.

إذ تضمنت التعليمات الوزارية المشتركة كيفية دراسة الملفات المتضمنة طلب منح الإمتياز لمشاريع الإستثمار، والتي تتم وفقاً للإجراءات الآتية:

1- يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص، والذي يتقدم بطلب لأجل الحصول على حق الإمتياز الناتج عن عقد الإمتياز بالتراضي على أرض أو عقار موجه للإستثمار، أن يودع ملفاً متضمناً طلب مرفوق بدراسة تقنية وإقتصادية لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليمياً

16 المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديريةية تميمين الأملاك التابعة للدولة، مذكرة رقم: 07829 الصادرة في 13/08/2015، الموضوع: منح حق الإمتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، المرفقات: التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/08/2015، ص03.

- 2- توكل مهمة دراسة طلبات الحصول على حق الإمتياز للمدير الولائي المكلف بالإستثمار، ويستشير في ذلك، كلما إقتضت الضرورة المديرية الولائية المعنية مباشرة بذات المشروع.
- 3- بعد إستشارة المديرية الولائية، تلتزم هذه الأخيرة بإبداء الرأي في أجل لا يتعدى الثمانية (8) أيام، وفي غياب ذلك يعتبر الرأي إيجابيا، ويرسل الملف إلى الوالي مرفوقا بتقرير تقييمي مبرر في أجل لا يتعدى 08 أيام إبتداء من تاريخ الحصول على آراء المديرية المعنية.
- 4- يثبت الوالي في الطلب بإتخاذ قرار حق الإمتياز بالتراضي ويبلغه إلى المستثمر، كما يرسل ذات الملف إلى إدارة أملاك الدولة، إذ أن قرار القبول المتخذ من قبل الوالي يحوز على قوة التنفيذ من قبل كل مصالح الدولة.
- 5- تلتزم إدارة أملاك الدولة بإنهاء إجراءات الإمضاء مع المستثمر لدفتر الشروط المحدد لبرنامج مدقق للإستثمار وكذا شروط وبنود منح حق الإمتياز المعدلة وفقا للسياسة الإقتصادية الوطنية، في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ الحصول على الملف ومنه إعداد العقد الذي ينتج عنه حق الإمتياز، مسجلا خلال 15 يوما الموالية على ألا يتجاوز إعداد قرار منح حق الإمتياز شهرا إبتداء من تاريخ إستقبال الملف من قبل الوالي.
- 6- وفي حالة الرفض، يبلغ صاحب الطلب من طرف المدير الولائي المكلف بالإستثمار في أجل 15 يوما بموجب تبليغ مبرر¹⁷، إذ جاءت المادة 48 من الأمر 01/15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، معدلة للإجراءات القانونية لمنح الإمتياز بالتراضي على العقارات العمومية الموجهة للإستثمار بما فيها العقار الصناعي، مستغنية عن دور اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار (CALPIREF)، إذ تم إلغاؤها بموجب التعلية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2015/08/06، ضاربا المشرع الجزائري مرة أخرى قاعدة توازي الأشكال عرض الحائط، إذ أن هذه اللجنة تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 2010/01/12
- 17 المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديريةية تثمين الأملاك التابعة للدولة، مذكرة رقم: 07829 الصادرة بتاريخ 2015/08/13، الموضوع: منح حق الإمتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، مرجع سابق، ص 4 و 5.

والذي يبين تشكيلتها وسيرها، وما أنشأ بمرسوم يلغى قانونا بمرسوم، وهو ما لم تحترمه الإرادة التشريعية.

وتجدر الإشارة في الأخير أنه متى تمت إجراءات المنح وكذا إعداد العقد ودفتر الشروط بطريقة سليمة وصحيحة من الناحية القانونية، أنتج عقد إمتياز العقار الصناعي حقوق والتزامات على عاتق طرفي العلاقة القانونية.

المبحث الثاني:

الآثار القانونية المترتبة على عقد الإمتياز

عقد الإمتياز كسائر العقود الأخرى، متى قام كامل الأركان والشروط فإنه تترتب عليه مجموعة من الآثار القانونية، والتي تتضمن حقوق والتزامات متقابلة تقع على عاتق طرفي العقد، سواء على المستثمر صاحب الإمتياز (كمطلب أول) أو على الدولة المتعاقدة مانحة الإمتياز (كمطلب الثاني).

المطلب الأول:

حقوق والتزامات صاحب الإمتياز

إن عقد الإمتياز المعتبر عن خطأ عقدا من عقود الغرر، يضيف الطابع الهش على مركز المستفيد من الإمتياز الخاضع للسلطة التقديرية بل التعسفية لمانح الإمتياز وهي الإدارة نفسها¹⁸، إلا أنه في الواقع أن النظام القانوني الوارد في الأمر 04/08 السالف الذكر وكذا المراسيم التنفيذية المصاحبة له قد حددت بدقة حقوق والتزامات المستثمر صاحب

18(Car elle a été assimilée, à tort, à un contrat aléatoire qui précariserait le statut du concessionnaire, soumis au pouvoir discrétionnaire, voire abusif, du concédant qui, de plus, est l'administration). Yakout Akroune, op-cit., page 62.

الإمتياز، وجعلته يتمتع بمركز مستقر على الصعيد القانوني وبمركز إمتيازي على الصعيد المالي¹⁹.

الفرع الأول:

حقوق صاحب الإمتياز

تعددت حقوق صاحب الإمتياز بموجب عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي طبقاً للأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، وكذا المراسيم التنفيذية المصاحبة له، وذلك سواء على الصعيد القانوني أو على الصعيد المالي.

فمن خلال التحليل الدقيق لأحكام الأمر 04/08 السالف الذكر، نلاحظ أن المستفيد من الإمتياز يتمتع بصلاحيات المالك بإستثناء جزء من حق الملكية المتمثل في حق التصرف في المال محل الإمتياز، إذ أجاز القانون للمستثمر صاحب الإمتياز الحصول على التراخيص القانونية، الحق في إنشاء الرهن الرسمي، تكريس ملكية البنايات المنجزة و الحق في التنازل عن البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الإمتياز.

أولاً: الحق في الحصول على التراخيص القانونية

بما أن لصاحب حق الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي الحق في تشييد بنايات وإقامة منشآت فوق القطعة الأرضية التابعة للأملاك العقارية الخاصة الوطنية محل الإمتياز، فهو ملزم كغيره من المقلبين على البناء بإستصدار رخصة البناء²⁰، و هو حق مكرس طبقاً لأحكام المادة 11 من الأمر 04/08 السالف الذكر والتي جاء فيها: "يخول منح الإمتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء". كذلك بالرجوع إلى

19Yakout Akrroune, op-cit, page 62.

20 راضية بركايل، مداخله بعنوان (النظام القانوني لتنفيذ عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار)، مداخلة لمقابلة في إطار اليومين الدراسي 14 و 15 ديسمبر 2015 تحت عنوان عقود الإمتياز كآلية لتسيير الإستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، (غير منشورة)، ص 03.

أحكام القانون 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير²¹ المعدل و المتمم، نجده ربط حق إستصدار رخصة البناء بحق الملكية المكفول دستوريا، إذ تنص المادة 1/50 منه على أنه: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض".

غير أن المستثمر صاحب الإمتياز لا يعتبر مالكا للقطعة الأرضية المراد إقامة عليها المشروع الإستثماري، وهنا يظهر التعارض بين مضمون هذه المادة ونص المادة 11 من الأمر 04/08 السالف الذكر، لكن أحكام المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها²²، بينت أن طلب رخصة البناء لا يكون فقط من المالك الأصلي للأرض، إذ يمكن لأشخاص طبيعية أو معنوية أخرى لم ترد الإشارة إليهم في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم تقديم طلب إستصدار رخصة بناء ، فمن خلال هذه المادة يمكن أن يتأسس حق صاحب الإمتياز في الحصول على رخصة البناء على أساس العقد الإداري الذي ينص على تخصيص القطعة الأرضية محل الإمتياز لهذا الأخير.

وتجدر الإشارة في هذا المقام بأن مصطلح الرخصة قد تباين من تشريع إلى آخر فإستعمل المشرع المصري لفظ الرخصة في القوانين القديمة، ليتراجع في القوانين الحديثة ويستعمل لفظ الترخيص، أما المشرع الجزائري فقد إستعمل منذ البداية مصطلح الرخصة وتعد رخصة البناء من أهم الرخص العمرانية التي حاول المشرع الجزائري من خلالها ضبط وتنظيم عملية البناء من خلال القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، وكذا المرسوم 304/82 المؤرخ في 1982/10/09 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، غير أن هذا القانون والمرسوم المصاحب له صدر في ظل الضرورات الملحة للتحكم في الوعاء العقاري

21 القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، عمر حمدي باشا، **مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، طبعة جديدة مزودة بأحدث النصوص الى غاية 2011**، دار هومه ، الجزائر ، ص 539.

22 المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، الج الر العدد 07 المؤرخة في 2015/02/12.

ولم يعنى كثيرا بتنظيم عملية البناء، مما أدى إلى زيادة البناءات الفوضوية في تلك الفترة، مما إستدعى إلى وضع سياسة التهيئة والتعمير في الجزائر وفق قانون 29/90 السالف الذكر، وأقر المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء والتجزئة وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها المعدل والمتمم، من أجل التنظيم المحكم لعملية البناء وفق أحكام النظام العام العمراني والذي ألغي بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها السالف الذكر.

وتعد رخصة البناء الضمانة الأساسية التي إعتدها المشرع الجزائري لإحترام قواعد قانون العمران، وهي الآلية القانونية التي تأتي مباشرة بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لتحويل الأفكار والبنائيات المجسدة في المخططات إلى شيء ملموس في ظل إحترام مقتضيات النظام العام العمراني²³، فهي بمثابة الرقابة التقنية المسبقة لإستغلال وإستعمال الأراضي العمرانية، وقد عرفت على أنها قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية يسمح بإستعمال وإستغلال حق البناء على الملكية العقارية سواء بتشديد بناء جديد أو التغيير في البناء القائم طبقا لأحكام وقواعد التهيئة والتعمير²⁴، كما يجب أن تراعي الجهة الإدارية المختصة في منح رخصة البناء إحترام القوانين المنظمة لحركة البناء والتعمير والمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وشهادة التعمير ورخصة التجزئة، وهذا الترابط بين الآليات في رخصة البناء يضمن التعايش بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة بالحصول على رخصة البناء التي تراعي المحافظة على المصلحة العامة العمرانية، أما عن الطبيعة القانونية لهذه الرخصة فهي ومن خلال تعريفها فهي عبارة عن قرار إداري صادر عن الإدارة المنفردة للسلطة الإدارية حسب ما يقرره القانون.

وبما أن القانون منح للمستفيد حق الحصول على رخصة البناء فإنه عند الإنتهاء من عملية بناء البنائيات لغرض المشروع الصناعي الموجه للإستثمار، فإنه وطبقا للمادة 75 من القانون 29/90 المعدل والمتمم يجب عليه إستصدار شهادة المطابقة، والتي من خلالها

23 يزيد عربي باي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه

علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر بباتنة، السنة الجامعية 2014/2015، ص132

24 المرجع السابق، ص 139

يثبت صاحب الإمتياز مطابقة البناية للمواصفات التي جاءت في رخصة البناء وهذا من أجل مباشرة بدأ تنفيذ المشروع الإستثماري²⁵.

ثانيا: الحق في إنشاء الرهن الرسمي

من خلال التحليل الدقيق لأحكام الأمر 04/08 السالف الذكر، لا سيما أحكام المادة 11 منه و التي تنص على أنه "..... كما يسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح إمتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط". نجد بأن المستفيد من الإمتياز يتمتع بجميع صلاحيات المالك بإستثناء جزء من حق الملكية المتمثل في حق التصرف في المال محل الإمتياز، فإذا كان الرهن من إمتيازات المالك وحده فإن الأمر 04/08 يمنح المستفيد من الإمتياز حق رهن الحق العيني الناجم عن الإمتياز²⁶، وكذا الحصول على قرض عقاري بضمان البنائيات المقرر إقامتها على الأرض محل الإمتياز²⁷.

ففي حالة إنشاء الرهن الرسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز، يمكن القول أنه عندما يكون المالك قد إستجمع كل سلطات الملكية فهنا لا يثور أي إشكال في رهن العقار، لكن الإشكال يثار إذا كان محل الرهن حق عقاري كالحق العيني الناتج عن الإمتياز، وبما أن الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز يستجمع كل من عنصري الإستعمال والإستغلال يشبه إلى حد كبير حق الإنتفاع، وحق الإنتفاع كحق عيني أصلي إختلف الفقهاء بشأنه في مدى جواز رهنه رسميا، فذهب الإتجاه السائد فقها إلى القول بالجواز، إذ لا يوجد مانع قانوني يحول دون ذلك²⁸، في حين

25 راضية بركايل، مرجع سابق، ص04.

26 Yakout alkroune, op – cit, page 61.

27 (L'investisseur concessionnaire à droitd'hypothéquer le droit réel résultant de la concession pour garantir le crédit destiné à financer le projet, d'hypothéquer les constructions édifiées sur le terrain concédé pour garantir le crédit destiné à financer le projet ...), Leila Boukli, article intitulé (**ANIREFun outil pour l'investisseur**), op-cit , page 59.

28 إن المشرع المصري لم ينص على جواز رهن حق الإنتفاع ، لذلك نجد الرأي السائد في الفقه المصري هو عدم جواز إنشاء رهن رسمي على حق الإنتفاع ، شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دراسة

ذهب إتجاه مرجوح يمثله الأستاذ شمس الدين الوكيل (رحمه الله) إلى القول بعدم جواز ذلك، وكانت حجته أن المشرع المصري في المواد من 1032 إلى 1045 قانون مدني المقابلة للمواد من 884 إلى 896 من القانون المدني الجزائري، حرص في ذلك أن يكون الرهن مالكا للعقار المرهون، والمنتفع لا يملك العقار هذا من جهة، ومن جهة أخرى إن المشرع تطلب أن يكون المرهون عقارا، فلو كان يجيز رهن حق الإنتفاع لإستعمل مصطلح "مال عقاري" كما فعل المشرع الفرنسي²⁹، ومن أحسن الردود على هذا القول ما كتبه الدكتور أحمد سلامة حيث قال: "ونحن نعتقد أن هذا القول محل نظر كبير فلئن عبرت النصوص بإصطلاح "العقار المرهون" فلا يمكن أن ينصرف مقصودها إلى المال العقاري الذي يرهن، فحق الملكية مال عقاري ومع ذلك فلم يشك أحد في عدم جواز رهنه، وكذلك الأمر بالنسبة لملكية الرقبة، فكل ما يرهن مال عقاري، أي حق عيني يرد على عقار، أما العقار في ذاته دون أن يرد عليه الحق وبإعتباره شيئا فلا يجوز رهنه، ومن ثمة فالحجة التي بينت على أن المشرع إستعمل كلمة (عقار) ولم يستعمل عبارة (مال عقاري) حجة غير مقنعة، زد على ذلك أن الأعمال التحضيرية للمادة 2/988 ناطقة في إمكان رهن حق الإنتفاع، فقد جاء في مذكرة المشروع التمهيدي لهذه الفقرة مجموعة الأعمال التحضيرية ج 6. ق 359 "بل يجوز للقاضي أن يحكم بإنهاء حق الإنتفاع مع المحافظة على حقوق الغير كدائن مرتين لحق الإنتفاع"، وكذلك ورد في مذكرة المشروع التمهيدي للمادة 1250 التي ألغيت لأن حكمها مستفاد من القواعد العامة، ج 6، ص 652: "ويلاحظ أن المالك إذ أهلك حق الإنتفاع بالميراث أو بالعقد مثلا و كان حق الإنتفاع مرهونا فإن الرهن يبقى ولا يتعدى إلى الرقبة" إذن فلم تختلف الإشارات التي تتعلق برهن حق الإنتفاع من نظامنا القانوني³⁰.

وتجدر الإشارة في هذا المقام أن المشرع الجزائري كانت له سابقة في ورود إمكانية توقيع الرهن من غير مالك العقار كما هو الحال بالنسبة لصاحب الإمتياز، وذلك في حالة

مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية الفرنسي والمصري، دار هومه، الجزائر 2009، الهامش رقم: 3، ص153.

29 شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 154

30 شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 154.

الرهن العقاري الصادر من صاحب شهادة الحياة (certificat de possession)³¹ لصالح هيئات القرض ضمان للقروض ذات الأمد المتوسط والطويل، إذ أن صاحب شهادة الحياة رتبت له مجموعة من المكنات القانونية التي تمنح إلا للمالك بسند رسمي مشهر، كحق إبرام عقد رهن على العقار المحاز، كما نصت على ذلك المادة 44 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، حيث جاء فيها: "يمكن الحائز أن يكون رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض، ينطبق على العقار الذي ذكر في شهادة الحياة، ويكون ذلك ضمانا للقروض المتوسطة والطويلة الأمد" فبالرغم من أن المادة 2/884 من القانون المدني الجزائري تنص على أنه يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون³²، إلا أننا نستطيع أن نقول أن المادة 44 من قانون التوجيه العقاري تعتبر إستثناءا من المادة 2/884 من القانون المدني الجزائري، ويترتب على ذلك عدم جواز التوسع في تفسيرها والقياس عليها، إذ يبدو أن الفائدة من تقنين مثل هذا الإستثناء هي محاولة التحفيز على ترقية الإستثمار الفلاحي ولعله نفس الهدف الذي توخاه المشرع الجزائري من معاملة صاحب الإمتياز معاملة المالك وتخويله الحق في إنشاء رهن رسمي على الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز وهو تحفيز وترقية الإستثمار الصناعي.

ضف إلى ذلك أن المشرع إشتراط أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني كما نصت عليه صراحة المادة 2/886 من القانون المدني بقولها "ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني...". ويعلل الفقهاء هذا الشرط بشقيه بقولهم أن الرهن الرسمي تصرف قانوني يرد على عقار، لهذا وجب أن يكون هذا العقار مما يجوز التعامل فيه، وبما أن الغرض الأساسي من الرهن الرسمي

³¹ إن النسبة الضئيلة للملكية الموثقة الموروثة عن العهد الإستعماري والإستغلال غير المشروع لقطع الأراضي، أدى بالمشرع الجزائري إلى محاولة حل مشكلة إثبات الملكية العقارية بصفة انتقالية، وذلك بحث الأشخاص الذين يحوزون على أراضي لم تشملها عملية المسح العقاري، الحصول على سند حيازي يسلم لهم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن بدائرة إختصاصه العقار محل الطلب، وهذا للمساهمة ولو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري المزمع إنجازه في إطار مسح الأراضي العام المنصوص عليه بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

³² شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 148.

عند عدم تنفيذ المدين لإلتزامه المضمون بالرهن، هو إتخاذ اجراءات التنفيذ الجبري التي تنتهي ببيع العقار المرهون بالمزاد العلني، فإنه يجب أن يكون العقار مما يجوز بيعه بالمزاد العلني³³، وهنا يثار التساؤل عما إذا كان الحق العيني العقاري محل الرهن الناتج عن عقد الإمتياز، والمنصب على عقار تابع للأملك العقارية الوطنية الخاصة يمكن الحجز عليه وبيعه بالمزاد العلني؟! .!

فالأرض محل المشروع الإستثماري الصناعي هي تابعة للأملك العقارية الوطنية الخاصة، وبالرغم من أنها أملك عقارية ذات طابع مالي وتمليكي، إلا أنها خصصت لإشباع حاجات ذات مصلحة عامة وبالتالي لا يمكن الحجز عليها كما أكدت ذلك في الوقت السابق أحكام المادة 689 من القانون المدني بقولها: "لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها أو تملكها بالتقادم " فالنص القانوني لم يفرق بين الأملك العقارية الوطنية سواء العامة أو الخاصة.

فكضمان لهيئات القرض المرتهنة، ما جاء به قانون النقد والقرض من إمتيازات لصالح الهيئات البنكية التي تستفيد من إمتياز جميع الأملك والديون والأرصدة المسجلة في الحساب ضمانا لدفع كل مبلغ يترتب كأصل وفوائد³⁴، كما أن إمتياز البنوك يرتب فورا بعد إمتيازات الأجراء والخزينة وصناديق التأمين الإجتماعي، وكما تضمنت المادة 124 منه على إجراءات التنفيذ الخاصة بالبنوك، والمؤسسات المالية إذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق عند حلول الأجل، وذلك فإن هذه الضمانات تعتبر كافية لصالح هيئات القرض لإستقاء ديونها من المستثمر صاحب الإمتياز إذا كان التعويض معتبرا³⁵.

بالرجوع دائما لأحكام نص المادة 11 من الأمر 04/08 السالف الذكر، فقد نصت كذلك على إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على البناءات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح إمتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته، وهذا الطرح كذلك يتعارض وأحكام المادة 2/886 من القانون المدني والتي تنص على أنه: "يجب أن يكون العقار المرهون.... معينا بالذات تعيينا دقيقا من حيث طبيعته

33 سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية و العينية، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر 1991، ص 161.

34 أسماء منصور، مرجع سابق، ص 63.

35 أسماء منصور، مرجع سابق، ص 64.

وموقعه، وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، وإلا كان باطلاً". ويقصد بتعيين العقار تعييننا بالذات، أن يتقرر الرهن على عقار بالذات، وليس على كل أموال المدين الحاضرة والمستقبلية³⁶، كما يتعين تعيين العقار تعييننا دقيقاً من حيث طبيعته ما إذا كان مال عقاري، ومن جهة أخرى تعيين طبيعة العقار، أي الشيء الذي يرد عليه العقار، هل هو أرض أو منزل أو مصنع... إلخ، مع تحديد موقعه تحديداً منافياً للجهالة، كما يقتضي هذا الشرط ضرورة وجود العقار محل الرهن، فالقول بجواز أن يمتد الرهن إلى البنائيات المحتمل تشييدها فيه خروج عن هذه القاعدة، كما نجد أن المشرع الجزائري سكت عن حكم رهن المال المستقبلي، في حين نجد أن المشرع الفرنسي في المادة 1/2130 ق م ف نص على أن الأموال المستقبلية لا يمكن أن ترهن، ثم ذكر في المواد 2/2130 و 2131 و 2/2133 إستثناءات على ذلك³⁷، ونص المشرع المصري في المادة 2/1033 ق م مصري على بطلان رهن المال المستقبل بطلان مطلقاً، وسكوت المشرع الجزائري عن هذه المسألة نجم عنه خلاف فقهي، إلا أنه يمكن القول أن رهن المال المستقبل بما أنه هو الرهن الذي يرد على عقار غير موجود فعلاً وقت إبرام عقد الرهن، وكان من الممكن وجوده مستقبلاً، وسكوت المشرع الجزائري على حكمه في القانون الجزائري على خلاف المشرعين الفرنسي والمصري، جعلنا نحتكم إلى القواعد العامة، وفي هذا الإطار

36 سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص 144.

237 لقد أعاد المشرع الفرنسي بموجب تعديل 2006 تنظيم رهن المال المستقبلي في المادتين 2419 و 2420، فالمادة الأولى حددت المبدأ وهو أن الرهن لا يرد في الأصل إلا على عقارات حاضرة، والثانية ذكرت ثلاثة إستثناءات على المبدأ وهي كالاتي:

1 Celui qui ne possède pas d'immeubles présents et libres ou qui n'en possède pas en quantité suffisante pour la sûreté de la créance peut consentir que chacun de ceux qu'il acquerra par la suite sera affecté au paiement de celle-ci au fur et à mesure de leur acquisition ;

2 Celui dont l'immeuble présent assujéti à l'hypothèque a péri ou subi des dégradations telles qu'il est devenu insuffisant pour la sûreté de la créance le peut pareillement, sans préjudice du droit pour le créancier de poursuivre dès à présent son remboursement ;

3 Celui qui possède un droit actuel lui permettant de construire à son profit sur le fonds d'autrui peut hypothéquer les bâtiments dont la construction est commencée ou ../. ..

../. .. simplement projetée ; en cas de destruction de ceux-ci, l'hypothèque est reprotée de plein droit sur les nouvelles constructions édifiées au même emplacement.

تنص المادة 1/92 من القانون على أنه: "يجوز أن يكون محل الإلتزام شيئاً مستقبلاً ومحققاً"، ويستفاد من هذا النص أن القاعدة في القانون المدني الجزائري خلافاً للشريعة الإسلامية هي صحة التصرفات في المال المستقبلي بمعنى أن الأصل هو الصحة والإستثناء هو البطلان، وبناءً على هذا كان الأصل في رهن المال المستقبلي هو الصحة¹.

وفي إعتقادنا أنه كان من الأجدر أن ينص المشرع صراحة في الأحكام القانونية المنظمة للرهن الرسمي على صحة رهن المال المستقبلي، ولا يجعل ذلك منظماً وفقاً للقواعد العامة. إذ أن النص على ذلك صراحة يعد مواكبة لمتطلبات الحياة الحديثة، فـرهن المال المستقبلي يؤدي في الكثير من الحالات إلى نتائج عملية هامة ومرغوب فيها من قبل المستثمرين الراغبين في إقامة مشروعاتهم، ولا يملكون شيئاً حالاً يرهونه ضماناً لديونهم، وهذا ما يعد ميزة من ميزات وإيجابيات عقد الإمتياز كونه يسهل من الناحية المالية الحصول على قروض لصالح المستثمرين وطنيين كانوا أو أجانب، ويشكل عقد منح الإمتياز وثيقة ضرورية تسمح للمستثمر بطلب الحصول على قروض من الهيئات لإنجاز مشروعه الإستثماري، وفي هذا الإطار أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية تعليمية تحمل رقم 25794 الصادرة بتاريخ 2013/06/11 تعلم فيها السادة مديري أملاك الدولة عبر كل الولايات وكذا مديري الحفظ العقاري، وسعيها منها في جعل مناخ الإستثمار يشكل الركيزة الأساسية للمحيط المؤسسي الذي تباشر فيه المؤسسات، والذي يتضمن مختلف الجوانب لاسيما الإطار التشريعي والتنظيمي المتعلق بتحويل الملكية على أن تكون الإجراءات التي تسير العقار، مرنة من خلال تقليص الآجال القانونية الخاصة بإعداد وإشهار عقود منح الإمتياز في إطار الإستثمار، و بالتالي التسهيل على صاحب الإمتياز من الحصول على هذه القروض.

ثالثاً: تكريس ملكية البناءات المنجزة من طرف صاحب الإمتياز:

¹ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 163

2 المديرية العامة للأموال الوطنية، التعليم رقم 5794 المؤرخة في 2013/06/11 بموضوع: ترقية الإستثمار - إعداد وإشهار العقود، ص 42.

نصت المادة 13 من الأمر 04/08 السالف الذكر على أنه "عند إتمام مشروع الإستثمار، تكرر إجباريا ملكية البنايات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح إمتيازها وجوبا وبمبادرة من هذا الأخير وبعقد موثق" كما أكدت ذلك المادة 18 من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، إذ جاء فيها "عند إتمام البنايات المقررة في المشروع الإستثماري المعاينة قانونا بناء على شهادة المطابقة، تكرر إجباريا ملكية البنايات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض الممنوح إمتيازها بمبادرة من هذا الأخير بعقد موثق".

إذن فبموجب أحكام هاتين المادتين نجد أن المشرع قد وضع شرطين قانونيين حتى يستطيع المستثمر صاحب الإمتياز تملك البنايات المنجزة من قبله على الأرض الممنوح إمتيازها، يتمثلان في:

الشرط الأول: وجوب إتمام إنجاز البنايات المقررة في المشروع الإستثماري:

وهذا الشرط القانوني يتوافق وأحكام المادة 75 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والتي نصت على أنه "يتم عند إنتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم"، وتطبيقا لهذه المادة جاء المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي نظم شهادة المطابقة في المادة 63 وما يليها ، حيث أن إتمام البنايات المقررة في المشروع الإستثماري من قبل المستثمر صاحب الإمتياز يجب أن يكون معايينا قانونا بناء على شهادة المطابقة التي تدخل ضمن الرقابة البعدية للبنايات، فإذا كانت رخصة البناء تخول الترخيص بتشديد البنايات، فهذا لا يعني أنها تثبت بدء إنجاز البناء ومطابقته للمعايير التقنية، لذلك يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الإنتهاء من أشغال البناء وأشغال التهيئة بإستخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة بإعتبارها ملازمة لرخصة البناء¹، وتعرف شهادة المطابقة بأنها وثيقة تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته

1 يزيد عربي باي ، مرجع سابق، ص 229.

ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء¹.

الشرط الثاني: إستصدار المستفيد من حق الإمتياز لعقد ملكية موثق:

فعلى صاحب الإمتياز القيام بالإجراءات القانونية الضرورية لإستصدار عقد ملكية وذلك بعد الحصول على شهادة المطابقة، إذ بدونها لا يمكن للمستثمر إبرام عقد الملكية، ويكون ذلك بمبادرة شخصية من المستثمر وليس من طرف الإدارة مانحة الإمتياز.

رابعاً: الحق في التنازل عن البنائيات والحق العيني العقاري

وقد نصت على هذا الحق المكتسب من قبل صاحب الإمتياز في إطار الأمر 04/08 المادة 1/14 منه، حيث جاء فيها "تكون ملكية البنائيات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الإمتياز قابلة للتنازل فور الإنجاز الفعلي لمشروع الإستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة"، وقد جاء ذلك كنتيجة لتكريس ملكية البنائيات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض محل الإمتياز²، وقد أحالت الفقرة التالية من هذه المادة إلى التنظيم من أجل تطبيقها، وفعلا حددت المادة 19 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر جملة من الشروط القانونية، حتى يمكن التنازل عن ملكية البنائيات والحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز بالنسبة للمدة المتبقية، وهذا بعد الحصول على رخصة صريحة من مصالح أملاك الدولة، بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الإمتياز³ تمثلت أساساً في:

- إنجاز البنائيات المقررة في المشروع الإستثماري، المعاينة قانوناً بشهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة بالتعمير.

1 عابدة ديرم، الرقابة الادارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانه، الجزائر 2011، ص 107.

2 راضية بركايل، مرجع سابق، ص 05.

3 المادة 19 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، والتي جاء فيها: "..... يجب إعلام إدارة أملاك الدولة تحت طائلة البطلان بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الإمتياز".

- بدء النشاط المعايين قانونا من قبل الهيئات المختصة، بما فيها الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار بالنسبة للمشاريع الإستثمارية التي تكون موضوع تصريح بالإستثمار وذلك دون الإخلال بالشرط القانوني الذي نصت عليه المادة 2/21 من المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 السالف الذكر المتضمن إنتهاء مدة خمس سنوات، عندما يكون الإمتياز ممنوحا على أصل عقاري مبني.

ومتى تنازل المستثمر على حق الإمتياز بالنسبة للمدة المتبقية يحل المتنازل له محل صاحب الإمتياز، وتجدر الملاحظة في هذا المقام أن تنازل صاحب الإمتياز على حق الإمتياز لا يعد حوالة حق لأنه حقا عينيا عقاريا لاحقا شخصيا¹، فيقع على عاتق صاحب الإمتياز عدة إلتزامات إتجاه المتنازل له، تتمثل أساسا في الإلتزام بنقل الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الإمتياز، والذي لا يتحقق إلا بشهر عقد التنازل عن الحق العيني العقاري عملا بأحكام المادة 793 من القانون المدني الجزائري، وكذا الإلتزام بتسليم سند التنازل بإعتباره حقا مجردا، والإلتزام بعدم التعرض الشخصي للحق العيني العقاري سواء كان مبنيا على سبب مادي أو قانوني وضمن التعرض الصادر عن الغير للحق العيني العقاري². وبالمقابل تقع على عاتق المتنازل له جملة من الإلتزامات، فيلتزم تطبقا للقواعد العامة حسب أحكام المادة 393 من القانون المدني الجزائري، تحمل مصاريف التنازل عن ملكية البنايات وعن الحق العيني العقاري، ما لم يوجد إتفاق يخالف ذلك كما يقع على عاتق المتنازل له الإلتزام كذلك بدفع الإتاوة السنوية المحددة وتحمل جميع الإلتزامات لا على أساس حوالة الدين وإنما على أساس عقد التنازل³.

مقابل هذه الحقوق تقع على عاتق صاحب الإمتياز مجموعة من الإلتزامات القانونية والتي سوف نتناولها بالكثير من التفصيل في الفرع الثاني من هذا المطلب.

الفرع الثاني:

إلتزامات صاحب الإمتياز

1 سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 287.

2 المرجع السابق، ص 287.

3 سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 288.

يلتزم المتعاقد مع الإدارة ككل طرف عقد ما، بأن يوفي بالتزاماته التعاقدية وفقا لشروط العقد وحسب القواعد العامة المقررة في هذا الصدد، ولا يكاد يختلف موقف المتعاقد في العقود الإدارية من هذه الناحية عن موقف غيره من سائر غيره من المتعاقدين، إلا فيما يتعلق بمدى تأثير تأخره في التنفيذ، الذي سوف نتطرق له لاحقا ضمن المبحث الثاني من هذه الدراسة، فيما يخص إنقضاء عقد الإمتياز والجزاءات التي يمكن توقيعها على المتعاقد المتأخر أو المقصر في تنفيذ التزاماته التعاقدية.

أولاً: الإلتزام بإحترام ما جاء به عقد الإمتياز وبنود دفتر الشروط.

إذا تمت عقود الإدارة عن طريق الكتابة فغالبا ما يحتوي العقد على عدة وثائق تحتوي في مجموعها على شروطه، وتعتبر فيما يتعلق بتنفيذه كلا لا يتجزأ، وأهم ما يعنينا في هذا المقام من تلك الوثائق المكتوبة، دفاتر الشروط (les cahier des charges)¹، حيث يعتبر دفتر الشروط من أهم الخصائص التي تمتاز بها عقود الإمتياز في المجال الإداري عن العقود المعمول بها في القانون الخاص، إذ من خلاله تبرز إمتيازات السلطة العامة التي تميز الإدارة مانحه الإمتياز، والتي يقع على المتعاقد معها أي صاحب الإمتياز إحترام ما جاء به دفتر الشروط خلال مدة العقد دون أن يتمكن من مناقشة مضمون دفتر الشروط، وفي هذا الصدد نصت المادة 10 من الأمر 04/08 السالف الذكر بقولها "يكرس الإمتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الإستثمار وكذا البنود وشروط منح الإمتياز".

كما على صاحب الإمتياز أن يلتزم بما يتضمنه العقد تحت طائلة إسقاط الحق من الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة²، إذ نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 152/09 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة

1 أسماء منصور، مرجع سابق، ص 70.

2 نصت المادة 12 من الأمر 04/08 السالف الذكر على أنه "يترتب على كل إخلال من المستفيد من الإمتياز للتشريع الساري المفعول والإلتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء إتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الإمتياز، لدى الجهات القضائية المختصة، بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا".

للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية على وجوب أن يتضمن عقد الإمتياز شروط منع التنازل أو الإيجار من الباطن للإمتياز قبل الشروع في التنفيذ:

❖ **الإلتزام بمنع التنازل عن الإمتياز قبل إتمام المشروع:** لأن ذلك من شأنه التلاعب في العقار الصناعي مما يؤدي إلى تدهور الإقتصاد الوطني¹.

❖ **الإلتزام بالإمتناع عن الإيجار من الباطن لحق الإمتياز:**

إن الملاحظ في هذا المقام هو أن التأجير من الباطن نجده في عقود الإيجار التي نظمها المشرع الجزائري ضمن أحكام القانون المدني، وبالتالي السؤال الذي يطرح نفسه في هذا المقام هل إعتبر المشرع الجزائري عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي تسري عليه أحكام الإيجار؟ مع ملاحظة إختلاف النظام القانوني للعقدين.

إن إيجار الحق العيني من الباطن، يجعل صاحب الإمتياز(المستثمر) مؤجرا أما الطرف الآخر مستأجرا من الباطن، فالأول له حقا عينيا وهو الحق الناتج عن عقد الإمتياز، أما الثاني فله حقا شخصيا، لأن المستأجر لم يتصل بحق الإمتياز إلا عن طريق المؤجر (المستثمر)، كما لا يتصور أن يختلف عقد الإيجار من الباطن عن عقد الإمتياز في وجوه كثيرة، حيث أن مدة الإيجار من الباطن لا يجوز أن تزيد عن مدة الإمتياز²، كما لا يجوز للمستأجر من الباطن تأجير حق الإمتياز دون الحصول على موافقة صريحة من إدارة أملاك الدولة تحت طائلة بطلان التصرف.

أما مقدار الأجرة التي يدفعها المستأجر من الباطن، لا يوجد ما يمنع أن يكون مقدارها أعلى من مبلغ الإتاوة الإيجارية³، أما بالنسبة لدفع الإتاوة الإيجارية السنوية من قبل المستأجر من الباطن والتي هي في الأصل تقع على عاتق صاحب الإمتياز، فإنه ونظرا لعدم وجود نص قانوني صريح في هذا الصدد، يتعين الرجوع إلى أحكام التأجير من الباطن

1 راضية بركايل، مرجع سابق، ص 07.

2 سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 288 .

3 سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 288.

الذي نصت عليه المادة 507 من القانون المدني الجزائري¹، فوفقاً لأحكام هذه المادة، يمكن للإدارة التمسك بدعوى مباشرة ضد المستأجر من الباطن للمطالبة بالأجرة الثابتة التي هي في ذمة صاحب الإمتياز شريطة إنذار المستأجر من الباطن بألا يدفع الأجرة لصاحب الإمتياز من وقت وصول الإنذار إليه إلا للإدارة²، ويتعين في هذه الحالة على المستأجر من الباطن دفع ما إستحق من الأجرة وقت وصول الإنذار للإدارة دون صاحب الإمتياز، فتخصم الإدارة ما هو مستحق في ذمة صاحب الإمتياز من المستأجر من الباطن، وإذا بقي شيئاً من الإتاوة رجعت به على صاحب الإمتياز، أما إذا كان الثابت في ذمة المستأجر من الباطن أكثر مما هو مستحق له في ذمة صاحب الإمتياز، فلا تستوفي الإدارة من المستأجر من الباطن غير المستحق لها من الإتاوة السنوية³، وعملاً بأحكام المادة 05 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم⁴ فإن الأملاك الوطنية تسيّر وتستغل وتستصلح بحكم طبيعتها وغرضها، وتستعمل لتحقيق الأهداف المسطرة لها، إما مباشرة من قبل هيئات الدولة والجماعات العمومية الأخرى المالكة، أو إما بموجب رخصة أو عقد من قبل أشخاص معنويين تابعين للقانون العام أو أشخاص طبيعيين، وذلك بالانتفاع بال عقار بموجب عقد إيجار من الباطن لا يمكن أن يخرج عن الغرض الذي خصص له، وبالتالي فالمستأجر من الباطن ملزم بإستعمال العقار المخصص للإستثمار فيما أعد له والمحافظة عليه وعدم تغيير تخصيصه⁵.

1 نصت المادة 507 من القانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن القانون المدني المعدل للأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 على أنه "يكون المستأجر الفرعي مستلزماً مباشرة إتجاه المؤجر بالقدر الذي يكون بذمته للمستأجر الأصلي وذلك في الوقت الذي أنذره المؤجر .

ولا يجوز للمستأجر الفرعي أن يحتج إتجاه المؤجر بما سبقه من بدل الإيجار إلى المستأجر الأصلي إلا إذا تم ذلك قبل الإنذار طبقاً للعرف، أو للإتفاق الثابت والمبرم وقت إنعقاد الإيجار الفرعي"

2 سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 289.

3 المرجع السابق، ص 289.

4 القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بموجب القانون 04/08 المؤرخ في 20/07/2008، الج 44 العدد 44 المؤرخة في 03/08/2008.

5 سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 288 و 289. (L'investisseur concessionnaire à l'obligation de :....., le respect de la destination initiale du terrain concédé....).

Leila Boukli, article intitulé : (ANIREF, un outil pour l'investisseur) op- cit, page 59.

ضف إلى ذلك أنه يجب على المستثمر المستفيد من منح الإمتياز أن يشرع في إنطلاق أشغال مشروعه خلال المدة المحددة في دفتر الشروط¹، والتي يبدأ إحتسابها إبتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء، كما يمكن تمديد آجال الإنطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط إذا حال سبب قاهر دون ذلك، وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته، ولا يمكن بأية حال من الأحوال إعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا، وهو ما إستقر عليه قضاء مجلس الدولة في قضية تتلخص وقائعها في أن السيد (ك ، ك) إستفاد من قطعة أرضية ملك للدولة مساحتها 640 م²، وذلك في إطار ترقية الإستثمار لإنجاز وحدة لدباغة الجلود، بموجب العقد رقم 112، المؤرخ في 1994/11/27، المشهر في 1994/12/05 الذي حدد أجل الشروع في إنجاز المشروع بستة أشهر على أن تنتهي الأشغال ويقدم شهادة المطابقة في أجل ثلاث سنوات من حيازة العقار.

قامت مديرية أملاك الدولة برفع دعوى لإبطال قرار الإستفادة السالف الذكر أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء وهران، على أساس الإخلال بالإلتزام والمتمثل في عدم إنجاز المشروع في الآجال المحددة بثلاث سنوات من حيازة العقار.

بتاريخ 2007/11/24 أصدر مجلس قضاء وهران قرار يقضي بإلغاء العقد الإداري رقم 112 المؤرخ في 1994/11/27، قام السيد (ك، ك) بإستئناف القرار القضائي أمام مجلس الدولة، وأسس طلباته على أنه لم يتم بإنجاز المشروع لأنه عجز في الحصول على رخصة البناء لوجود أعمدة في القطعة الأرضية، مما منعه من الحصول على رخصة البناء وبالتالي عدم إنجازه للمشروع في الآجال المحددة.

فقرر المجلس ما يلي: (حيث يستخلص من معطيات القضية أن الدعوى رفعت من طرف مديرية أملاك الدولة لإبطال العقد المشهر في 1999/12/05 حجم 55 رقم 99 الذي إستفاد بموجبه المستأنف من قطعة أرضية لأجل إنجاز مشروع على أساس أنه أخل بالتزاماته.

1-(l'investisseur concessionnaire à l'obligation de :

réaliser, dans le délai prévu le projet pour lequel la concession lui a été consentie) Leila Boukli, (ANIREF, un outil pour l'investisseur), op-cit, page 59.

حيث أن الدعوى جاءت مؤسسه على عدم قيام المستأنف بالشروع بنسبة 00% وعدم إمتثاله للإندارين الموجهين إليه طبقا للمادة 12 من دفتر الشروط. حيث أنه يستخلص أن من دفع المستأنف أن سبب عدم شروعه في إنجاز الأشغال هو وجود عمود الهاتف وسط القطعة الأرضية مما حال دون حصوله على رخصة البناء، لكن وحيث ثابت أنه حاز القطعة الأرضية في سنة 1994 ولم يسعى في الأعمال منذ ذلك التاريخ.

حيث ثابت أنه لم يسعى في إزالة "العراقيل" إلا بتاريخ 2003/03/06 بتوجيه رسالة إلى المستأنف عليه بدلا في السعي أمام المصالح المعنية بالعمود الخشبي للهاتف. حيث ثابت أن المستأنف عليه قام بالإجراءات المنصوص عليها في دفتر الشروط وأن حجج المستأنف غير جدية ولا يمكن إعتبارها قوة قاهرة لم تمكنه من الشروع في الأشغال إلى غاية محضر المعاينة في 2007/05/02، حيث وبناء على ذلك يرى المجلس أن قضاة الدرجة الأولى طبقوا صحيح القانون لما قضاوا بإبطال العقد المطعون فيه طبقا لبنوده ومن ثم تعين تأييده¹.

فعلى هذا الأساس يجب على المستثمر إنجاز المشروع الإستثماري في الآجال المحددة في هذا العقد، فإذا لم يتم إنجازه في المدة المحددة يجوز للجهة المانحة للقطعة الأرضية طلب فسخ العقد عن طريق الجهة الإدارية المختصة.

1 قرار مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قضية ملف 48103، الصادر بتاريخ 2009/06/24، (غير منشور) نقلا عن فاطمة تاتولت ، مرجع سابق ، ص 145، 146.

ثانيا: الإلتزام بالإبلاغ عن كل ممتلك ثقافي عشر عليه

نصت المادة 6 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية على أنه "تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية، خصوصا البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية، والتماثيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز والنقود القديمة والأسلحة وكذلك المناجم والمعادن الموجودة والتي قد تكشف على أوفي باطن الأرض محل منح الإمتياز .

يجب على صاحب الإمتياز الإبلاغ عن كل الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على قطعة الأرض محل الإمتياز إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يعلم مدير الثقافة للولاية قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو لسنة 1998 والمذكور أعلاه".

إذن نستخلص من أحكام هذه المادة أنه يقع على صاحب حق الإمتياز في مجال العقار الصناعي الموجه للإستثمار الإبلاغ عن كل الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية التي قد تكتشف على أو في باطن الأرض محل الإمتياز خصوصا فيما يخص المعالم الأثرية، البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية والتماثيل والميداليات، المزهريات والنقوش والكنوز والنقود القديمة والأسلحة وكذلك المناجم والمعادن، وذلك إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يعلم مدير الثقافة للولاية بكل الممتلكات الثقافية المكتشفة على القطعة الأرضية محل الإمتياز¹.

ثالثا: الإلتزام بتحمل الارتفاقات السلبية

ينتفع صاحب حق الإمتياز بالارتفاقات الإيجابية على القطعة الأرض محل الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار، وبالمقابل يقع عليه إلتزام تحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطعة والتي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل الإمتياز، كما نصت على ذلك المادة 05 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي، حيث جاء فيها "ينتفع

1 القانون 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، الج الر العدد44 لسنة1998

المستفيد من منح الإمتياز بالإرتفاقات الإيجابية ويتحمل الإرتفاقات السلبية، الظاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطعة التي يمكن أن تنقل القطعة الأرضية محل منح الإمتياز، إلا إذا تذرع ببعضها وإعتذر عن الأخرى تحت مسؤولية دون أن يطعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقدمة، سواء للمستفيد من منح الإمتياز أو للغير".

وتجدر الإشارة أنه من المفترض أن يكون المستثمر صاحب حق الإمتياز علمه الجيد بالقطعة الأرضية التي إكتسب عليها حق الإمتياز، وبالتالي يأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الإنتفاع، دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإلتلاف أو أخطاء في التعيين لأسباب أخرى، كما لا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة¹.

إذن فإذا كان هناك ثمة حقوق وإلتزامات في ذمة صاحب حق الإمتياز (المستثمر) والتي تنشأ بموجب عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي، فهناك حقوق وإلتزامات مقابلة تقع على عاتق الإدارة المتعاقدة مانحة الإمتياز، وهذا ما سنتناوله بالتفصيل ضمن المطلب الثاني من هذا المبحث.

المطلب الثاني:

حقوق و إلتزامات الإدارة مانحة الإمتياز

تتمتع الإدارة كطرف في العقد الإداري بسلطات لا مقابل لها في القانون الخاص والتي لا يمكن أن يتمتع بها الأفراد وذلك لتحقيق الصالح العام، فحقوق الإدارة مانحة الإمتياز والتي تمثل في هذا الأساس الدولة تكمن في الشق اللاتحي لعقد الإمتياز والمستمدة

1 المادة 1/04 و المادة 02/04 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر.

أساسا من المبادئ العامة للعقود الإدارية، وما تضمنها دفتر الشروط (الفرع الأول)، كما تلتزم الإدارة المتعاقدة بما تضمنته بنود العقد، إذ لا يمكن لها التخلص من إلتزاماتها، لأنها مطالبة بتنفيذها أمام صاحب الإمتياز وفق قاعدة العقد شريعة المتعاقدين في الشق التعاقدى لعقد الإمتياز¹ (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

حقوق الإدارة مانحة الإمتياز

إن السلطة مانحة الإمتياز تستأثر بحقوق، والتي هي في الأصل سلطات غير مألوفة و إستثنائية تندرج في إطار القانون العام ونص عليها دفتر الشروط. فبالإضافة إلى صلاحياتها في إقتناء الإتاوة الإجارية من المتعاقد معها، فهناك ثمة حقوق أخرى تنشأ لها بمناسبة سلطات غير مألوفة بمقتضى القواعد العامة عملا بنص المادة 2/847 من القانون المدني الجزائري والتي جاء فيها "... وللمالك أن يعترض على أي إستعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء، فإذا أثبت أن حقوقه في خطر جاز له أن يطالب بتقديم تأمينات فإن لم يقدمها المنتفع أو إستمر على الرغم من إعتراض المالك في إستعمال الشيء إستعمالا غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء فالقاضي أن ينزع العين من تحت يده، وأن يسلمها إلى الغير ليتولى إدارتها بل له تبعا لخطورة الحال أن يقرر إنتهاء حق الإنتفاع دون إخلال بحقوق الغير"، فيتضح أن للدولة كونها مالكة للعقار الموجه لإنجاز المشروع الإستثماري الصناعي، عليها حق الإعتراض إذا أخل صاحب الحق العيني العقاري بإلتزاماته العقدية وبقوة القانون، وبإستعمال في هذا الإطار وسائل القانون العام، وتتمثل هذه الحقوق أساسا في:

أولا: حق الإدارة المتعاقدة في الحصول على الإتاوة الإجارية

يدفع المستثمر صاحب الإمتياز لمالك القطعة الأرضية المزمع إقامة عليها المشروع الإستثماري إيجارا يعرف بالإتاوة الإجارية، الذي نصت عليها المادة 09 من الأمر 04/08

1 مراد بلكعبات، منح الإمتياز للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 125.

السالف الذكر بقولها: "يمنح الإمتياز بالمزاد العلني مقابل تسديد الإتاوة الإيجارية السنوية الناتجة عن المزداد العلني.

يمنح الإمتياز بالتراضي مقابل دفع إتاوة ايجارية سنوية كما هي محددة من مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا والتي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الإمتياز.

تحيين الإتاوة السنوية كما هي محددة في الفقرتين أعلاه بعد إنقضاء كل فترة إحدى عشر (11) سنة"، وقد أكدت ذلك المادة 15 من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 السالف الذكر.

فقبل تخلي المشرع الجزائري على نمط المزداد العلني، كطريق للحصول على منح الإمتياز من قبل الدولة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وتبني التراضي كنمط وحيد لإجراءات الحصول على حق الإمتياز على العقارات الموجهة للإستثمار بما فيها العقار الصناعي، نجد أن المشرع الجزائري قد نص على حالتين في تحديد الإتاوة الإيجارية السنوية التي يلتزم صاحب الإمتياز بدفعها.

1- حالة منح الإمتياز بالمزاد العلني:

يمنح الإمتياز مقابل تسديد الإتاوة الإيجارية السنوية والتي تمثل المبلغ الناجم عن عملية المزداد العلني، وتدفع هذه الإتاوة سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، وفي حالة التأخر عن الدفع يتم تحصيل الحق بكافة الطرق القانونية، ويتم تحيين الإتاوة السنوية عند إنقضاء فترة 11 سنة، بناء على تقييم تعهده مصالح أملاك الدولة إستنادا إلى السوق العقارية.

بالإضافة إلى ذلك يترتب عن منح الإمتياز أعباء قانونية مسبقة تقع على عاتق المستثمر حددها دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الإمتياز عن طريق المزداد العلني للقطعة الأرضية التابعة للأملاك الخاصة الوطنية والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية الملحق بالعقد نذكر منها:

- تحميل كل الأعباء المتعلقة بالمدينة ومصلحة الطرق، الشرطة... إلخ.

- عدم ممارسة صاحب الإمتياز لأي طعن ضد الدولة ولأي سبب كان فيما يخص القطعة الأرضية الممنوحة له، إذا ظهر فيها بعد منح الإمتياز أنها مثقلة بأعباء معينة، فهو تسلمها في الحالة التي تكون عليها يوم الشروع في حيازتها، إذ يفترض في المستثمر أنه يعرف القطعة الأرضية موضوع الإمتياز معرفة جيدة.

كما يدفع المستثمر صاحب الإمتياز إضافة إلى الإتاوة الإيجارية المصاريف التالية:

❖ مصاريف الإعلانات، الملصقات والنشرات وأية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة.

❖ رسم النسخة الأصلية لمحضر المزاد والملحقات المشتركة، كدفتر الشروط والمخطط الإجمالي.

❖ رسم تسجيل الملحقات المشتركة.

فيتحمل كل فائز بصفة منفردة أجر مصلحة الأملاك الوطنية، حقوق التسجيل، رسم الشهر العقاري ثم نسخة تنفيذية عند الإقتضاء¹.

2- حالة منح الإمتياز بالتراضي:

إن تسديد الإتاوة الإيجارية من قبل صاحب الإمتياز والتي تعتبر من حقوق الإدارة في إقتنائها، تكون مقابل الإنتفاع بالأرض محل الإمتياز، والتي قبل أن تكون من حقوق الإدارة مانحة الإمتياز، فهي تعتبر من المزايا التحفيزية لجلب المستثمرين، ذلك أنه من الناحية المالية تعتبر الإتاوة الإيجارية السنوية أخف من تسديد ثمن الشراء والذي يكون عادة مرتفع جدا بسبب طابع المضاربة الذي تتميز به السوق العقارية، مما يمكن بذلك صاحب المشروع الإستثماري توجيه المبالغ المقتصدة لتمويل مشروعه الإستثماري بذاته².

فطبقا لأحكام الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المعدل والمتمم، وكذا نصوصه التطبيقية، فإن الأملاك التابعة للدولة (الأراضي التابعة للدولة والأصول المتبقية من

1 المادة 13 و14 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09 الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني للقطعة الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

2 (Le paiement d'une redevance locative qui est la contre partie de la jouissance du terrain concédé, est financièrement moins contraignant, moins loin que le décaissement d'un prix d'achat, souvent prohibitif, en raison du caractère très spéculatif du marché foncier, les économies ainsi réalisées peuvent être mobilisées pour financer le projet lui - même) Yakout Akroune, op - cit, page 66.

تصفية المؤسسات العمومية المحلة والفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية في حالة نشاط... وكذا الأراضي المتوفرة الواقعة بداخل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات تخضع لنظام الإمتياز طويل المدى وغير قابل للتحويل إلى التنازل، وإن كل إمتياز ممنوح في هذا الإطار يقابله تسديد الإتاوة السنوية، وإن الإتاوة السنوية مقابل الإمتياز تحدد من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً والتي تعادل 20/1، 5% من القيمة التجارية³، وقد نصت المادة 09 من القانون 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 كيفية تحديد هذه الإتاوة كما يلي "تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً الإتاوة الإيجارية السنوية التي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الإمتياز. تخضع الإتاوة الإيجارية السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة لتخفيض يطبق

كما يلي:

- 90% خلال فترة إنجاز الإستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة واحدة إلى ثلاث (3) سنوات.

- 50% خلال فترة الإستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك لسنة (1) واحدة إلى ثلاث (3) سنوات.

- الدينار الرمزي للمتر المربع (2م2) خلال فترة عشر (10) سنوات وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبالغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الإستثمارية المقامة في الولايات التي أستعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب والهضاب العليا.

- الدينار الرمزي للمتر المربع (2م2) خلال فترة خمسة عشر (15) سنة وترتفع بعد هذه المدة 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع المقامة في ولايات الجنوب الكبير.

يتم تحيين الإتاوة السنوية كما هي محددة في الفقرة الأولى أعلاه بعد إنقضاء كل فترة إحدى عشر 11 سنة".

3 المديرية العامة للأملاك الوطنية، تعليمة رقم 2993 الصادرة بتاريخ 20/03/2012 تحت موضوع: منح الإمتياز على الأملاك العقارية التابعة للدولة الموجهة للإستثمار أتوى الإمتياز، مجمع النصوص لسنة 2012، ص 51.

وجاءت هذه التدابير الجديدة ضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تتضمن تسهيلات للحصول على العقار العمومي الموجه للإستثمار بما فيها العقار الصناعي وبشروط مالية جد محفزة، وبذلك فإن تخفيضات تمنح على سعر إتاوة الإمتياز وبنسب متفاوتة حسب⁴:

- الوضعية الجغرافية للقطعة الأرضية.

- مدة الإستثمار، بحيث أن تخفيضات في ثمن قد تحدث خلال فترة إنجاز مشروع وتلك المرتبطة بالسنوات الأولى من الدخول في الإنتاج، وذلك قصد السماح للمستثمر لاسيما تجنيد كل الوسائل وخاصة المالية للإنجاز الفعلي للمشروع في الآجال المحددة. وهذه التخفيضات في الإتاوة الإيجارية جعلت الإدارة المركزية تتلقى العديد من الإلتماسات من المستثمرين المتحصلين على حقوق الإمتياز قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011، والذين يطالبون بالإستفادة من التخفيضات على سعر الإتاوة، وبهدف ضمان تكفل ناجح ومتجانس للإشكالية المطروحة، صدرت التعليم رقم 12502 عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2011/12/25 لتبين صيغة معالجة طلبات المستثمرين والتي يجب أن تكون حسب مختلف الحالات التالية⁵.

أ- إمتياز مكرس بعقد مشهر قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011:

لا يمكن للمستثمرين المتحصلين على إمتياز مكرس بعقد إداري مسجل ومشهر قبل تاريخ صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بالنظر للوضعية الحالية للتشريع، الإستفادة من التخفيضات المقررة في هذا المجال، وبالفعل فإن الأحكام التشريعية السابقة الذكر لم تشر إلى إمكانية التطبيق بأثر رجعي، إلا فيما يخص الإمتيازات المرخصة من طرف مجلس الوزراء.

4 المديرية العامة للأموال الوطنية، تعليمة رقم 12502 الصادرة بتاريخ 2011/12/25 تحت عنوان: تطبيقات تخفيضات

على إتاوة الإمتياز على الأراضي الموجهة لإستثمار، مجموعة النصوص لسنة 2011، ص 149.

5 المرجع السابق، ص 150.

ب- إمتياز مكرس بعقد مشهر بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011:

عملا بصرامة المبادئ، فمن تاريخ صدور القانون السالف الذكر، يحق لكل مستثمر مستفيد من الإمتياز في إطار الأمر 04/08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 المعدل والمتمم، الحصول على المزايا المخولة من ذات القانون، وبالفعل ومن الناحية القانونية فإن الإمتياز لا يكرس إلا بعد إعداد و شهر العقد المتعلق به، وعليه وإن لا يتم شهر العقد الإداري بتاريخ صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011، فمن المتفق عليه أن الإمتياز يكون قد منح حين دخول حيز التنفيذ التدابير الجديدة و بالتالي فهي قابلة للتطبيق.

ومما سبق ففيما يتعلق بالعقود المشهرة بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 يتعين من باب التبسيط عدم اللجوء إلى تعديل العقد بل العمل على إعداد مقرر منح التخفيضات، مع العلم أن المبالغ المسددة من طرف المستثمر بعنوان الإمتياز ومن دون تخفيضات، تعتبر محازة بصفة نهائية للخزينة العمومية ولا يمكن للمستثمر في أي حال المطالبة بإستردادها، كما تسري فترات الإستفادة من التخفيضات من تاريخ شهر العقد الإداري.

ج- إمتياز غير مكرس بعد بعقد مشهر:

في هذه الحالة فإن التخفيضات المقررة يجب أن تطبق حسب الإجراءات المعمول بها، وقد لوحظ على مستوى الإدارة المركزية فيما يخص الجوانب المتعلقة بكيفيات حساب الإتاوة و تطبيق التخفيضات، وكذا مدة منح المزايا⁶، أنه ثمة فوارق في بعض الأحيان غير مبررة في التقويمات المعدة على مستوى بعض الولايات، علاوة على ذلك تبين أيضا إختلاف في المنهجية في عمليات التقييم من ولاية إلى أخرى، إذ أن البعض منها تستمر في إدماج قيمة القاعدة التجارية أو حق العتبة بالنسبة للعقارات المبنية ويتعلق الأمر بالأصول الفائضة أو المتبقية على وجه الخصوص، علما بأنه من الناحية العملية مجمل عناصر القاعدة التجارية قد فقدت وأن قيمة حق العتبة مرتبطة بقيمة المنشأة وبالتالي فهي مدمجة في القيمة الإجمالية للعقار.

6 المديرية العامة للأموال الوطنية، مذكرة رقم 12502 الصادرة بتاريخ 2011/12/25، مرجع سابق، ص، ص 151،

هذا وإنطلاقاً من مبدأ أن التقييم المنفصل للجدران ولحق العتبة مشروط إلا في حالة تقسيم الملكية، فيتعين إستبعاد كلياً حساب قيمة القاعدة التجارية أو حق العتبة أثناء تحديد إتاوة الإمتياز والإكتفاء بحساب قيمة الجدران والقطعة الأرضية، مؤسسين ذلك على المعطيات الحقيقية الملاحظة على مستوى السوق العقاري مع الأخذ بعين الإعتبار طبيعة العقار (إستعمال إداري مهني، تجاري، صناعي...).

كما يبقى معلوماً أن تقييم أملاك الدولة يجب أن يجري حالة بحالة مرتكزين في ذلك على دراسة وتحليل موضوعين للسوق، مع الأخذ بالإعتبار عوامل تقدير قيمة كل ملك، هذه العوامل هي:

العوامل الفيزيائية: يتعلق الأمر بالخصائص المرتبطة بمساحة القطعة الأرضية، تضاريسها، شكلها، عدد الجهات المتواجدة...إلخ.

العوامل القانونية: هذه العوامل يمكن أن يكون لها تأثير إيجابي أو سلبي على القيمة وذلك بالنسبة لإمكانات قابلية البناء، لطبيعة البناء المرخص بها، وكذا الوضعية إتجاه قواعد التعمير (بدون عائق أو ببعض العوائق كالمرافق، الأجزاء غير القابلة للبناء...).

العوامل الإقتصادية: وتتعلق إجمالاً بموقع القطعة الأرضية بالنسبة للحي، للتجهيزات، لمحاور الطرقات والتي قيمتها مرتبطة بالنمو الإقتصادي للمنطقة.

وبالنسبة لتطبيق التخفيضات فالإشكال لا يطرح بالنسبة للأرض فضاء، إذ تطبق عليها التخفيضات المنصوص عليها في قانون المالية التكميلي لسنة 2011 كما سبق ذكره وإنما الإشكال يطرح فيما يخص العقارات المبنية، فهناك صعوبات يمكن أن تبرز بالنسبة لصيغة حساب الإتاوة المتعلقة بالأملاك الواقعة بولايات الهضاب العليا، الجنوب والجنوب الكبير أين يمنح الإمتياز بالدينار الرمزي، وفي هذا الإطار يتعين الأخذ بالدينار الرمزي لكل متر مربع (م²) للقطعة الأرضية بزيادة دينار رمزي لكل متر مربع (م²) مبني.

بالفعل يتعين ضرب مساحة القطعة الأرضية في واحد (01) دينار جزائري ومساحة المبني كذلك في واحد (01) دينار جزائري والنتيجة سيمثل سعر الإتاوة السنوية للإمتياز،

مثال ذلك⁷: نفترض أن أصل فائض مبني متكون من وعاء عقاري ذو مساحة 2م²00 مشيدة على مساحته 2م²500 مبلغ الإتاوة السنوية يحدد كما يلي:

- بالنسبة للوعاء العقاري: $1.00 \text{م}^2 \times 01 \text{ دج} = 1.00 \text{ دج}$.

- بالنسبة للبنية: $500 \text{م}^2 \times 01 \text{ دج} = 500 \text{ دج}$.

المبلغ الإجمالي لإتاوة أملاك الدولة تساوي $1.00 \text{ دج} + 500 \text{ دج} = 1.500 \text{ دج}$.

أما فيما يخص مدة منح الإمتياز، فسواء تعلق الأمر بفترة الإنجاز أو بفترة الإستغلال فإن التشريع ينص على مدة قصوى لثلاث سنوات وبالتالي فإن المدة المعنية يمكن أن تكون أقل من ثلاث سنوات في بعض الحالات.

وفي هذا الصدد يبقى على لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار سابقا، تحديد مدة الإستفادة من التخفيضات، ذات اللجنة مؤهلة من خلال مشاركة مجمل القطاعات المهنية (مثل قطاع النشاط المعني، الصناعة، السياحة، السكن...)، ففيما يخص الإمتيازات الممنوحة خارج إطار لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار، والتي تخص تسوية الوضعيات السابقة المتعلقة لاسيما بالأصول المتبقية والإمتيازات بالمزادات العلنية المنجزة مع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فيتعين أخذ رأي المدير الولائي المختص إقليميا قصد تحديد مدة منح التخفيضات (ثلاث سنوات أو أقل)، أما فيما يخص العقارات المبنية (أصول متبقية، فائضة...) فإن مدة منح المزايا قد تكون منطقيا أقل من ثلاث سنوات ما دام أن المنشأة منجزة، إذ يجب أن تحدد هذه المدة بسنة واحدة أو سنتين حسب أهمية أشغال التهيئة أو الترميم أو إعادة إلى المستوى بعد أخذ رأي المدير الولائي المؤهل للقطاع، ويمكن أن تحدد هذه المدة بالفترة القصوى أي مدة ثلاث سنوات في حالة أهمية أشغال التهيئة لاسيما في حالة التوسيع، تركيب أجهزة خاصة... إلخ، وفي كل الأحوال وإذا لم يرد المدير المؤهل للقطاع الذي رفع إليه الطلب في أجل 30 يوما يتعين على الإدارة المركزية تحديد المدة وفق معطيات الملف، وتقديرها في هذا المجال لتفادي تعطيل المسار الذي يعاني تباطؤ محل إحتجاجات من قبل المستثمرين.

7 المنكرة رقم 12502 ، مرجع سابق، ص152.

وفي سياق آخر وسعياً منها لدفع عجلة التنمية وترقية الإستثمار، أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية مذكرة تحمل رقم 2993 الصادرة بتاريخ 20/03/2012 بعنوان (منح الإمتياز على الأملاك العقارية التابعة للدولة الموجهة للإستثمار، في أتاوى الإمتياز)⁸، تطرح فيه إشكالات خاصة بالنسبة للبلديات الواقعة شمال البلاد، أين يستفيد المستثمر من تخفيضات لمدة أقصاها ستة (06) سنوات وبعدها يكون ملزم بتسديد كامل الإتاوة، وعليه فإن تسديد مجمل إتاوة حق الإمتياز بعد هذه المدة تعد قصيرة نسبياً لإمتلاك تكلفة الإستثمار والتي ستشكل عائق للإستثمار الأصلي ولعمليات إعادة الإستثمار، مما خلق وضعيات غير منسجمة مع الأهداف المسطرة من طرف السلطات العليا التي تطمح إلى ترقية الإستثمار سيما المنتج، المتمثلة في توقف المشاريع والتنازل غير الشرعي، وعدم تحصيل مستحقات الدولة ونزاعات أمام الجهات القضائية، مما جعل هذه الإشكالية محل دراسة من طرف المجلس الوزاري المشترك المنعقد بتاريخ 27 فيفري 2012 الذي تقرر على إثره إتخاذ اجراءات وقائية، ومتمثلة في إعادة النظر في المنظومة التشريعية الخاصة بكيفيات حساب إتاوى منح الإمتياز، وإذ أنه في إنتظار تغيير طريقة تحديد هذه الإتاوة عن طريق التشريع، تقرر بصفة إنتقالية تبين الطريقة التالية⁹:

- 1- تحدد القيمة التجارية للقطعة الأرضية على أساس السعر الوحدوي الأقل تداولاً المعين من خلال دراسة وتحليل السوق العقارية على مستوى الولاية الوارد في شوكة الأسعار المعدة من طرف مصالحكم، وذلك بالنظر إلى خصوصية العملية التي تستلزم في كثير من الحالات آجال طويلة لإمتلاك هذا الإستثمار.
- 2- تخضع القيمة التجارية المحددة إلى تطبيق نسبة 5% (أي 20/1 من القيمة) لإيجاد المبلغ الخام للإتاوة السنوية لحق الإمتياز.
- 3- يخضع مبلغ هذه الإتاوة السنوية إلى تخفيض قدره 90% لإيجاد الإتاوة السنوية الصافية التي هي على عائق المستثمر.

8 المديرية العامة للأموال الوطنية، مذكرة رقم 2993 الصادرة بتاريخ 20/03/2012 بعنوان: منح الإمتياز على الأملاك

العقارية التابعة للدولة الموجهة للإستثمار في أتاوى الإمتياز، مرجع سابق، ص 52.

9 المرجع السابق، ص 53.

4- تحدد مدة التخفيض ل 90% لثلاث سنوات تلقائياً مهما كانت الطبيعة القانونية للقطعة الأرضية (الأملك الخاصة للدولة، أصول عقارية متبقية أو فائضة، أراضي متوفرة داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات...) وطبيعة المشروع. أما إذا شملت القطعة الأرضية محل منح حق الإمتياز على بنايات، فإن السعر الوحدوي للبناءية يكون كذلك على أساس السعر الأقل تداولاً الملاحظ في السوق العقارية. كما يتحمل المستفيد من الإمتياز عن طريق التراضي كل الضرائب والرسوم والمصاريف المتنوعة التي تلحق والتي يمكن أن تلحق بالعقار الممنوح خلال مدة الإمتياز ويتكفل إبتداءً من تاريخ بدء الإنتفاع بكل الأعباء المتعلقة بالمدينة ومصلحة الطرق و الشرطة، وكذا كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تقرر بدون أي إستثناء وأي تحفظ¹⁰.

وتجدر الإشارة في هذا المقام أنه في حالة عدم تجديد الإمتياز، يتعين على مالك البنايات دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة للأرض تحددها إدارة املاك الدولة بالإستناد إلى السوق العقاري، فعقد الإمتياز يرتب حق عيني عقاري، ويدفع المستغل بدفع إتاوة مقابل هذا الإستغلال، وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2009/07/28، والذي جاء في حيثياته (أنه ثابت من الملف أن المستأنفة لم تتخلى نهائياً عن دفع الإتاوة وبالعكس قامت بدفعها بعد المرافعة لأنها سددت بمبلغ 126.535.66 دج مقابل سنوات الإستغلال من 1993 إلى 2005 ولذا فإنه لا يجوز إبطال العقد الإداري المانح للحقوق في هذه الحالة، حيث أن المستأنفة عبرت عن إستعدادها في دفع الإتاوة، وأن الفسخ يكون نتيجة ثبوت عدم الدفع والرفض الصريح للمستغل)¹¹.

10 المادة 7 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الإمتياز عن طريق التراضي للقطعة الأرضية التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

11 قرار مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 048333، بتاريخ 2009/07/28 قرار غير منشور، نقلاً عن فاطمة تاتولت ، مرجع سابق، ص 143.

ثانيا: حق الإشراف والرقابة:

تملك الإدارة حقا أصيلا مستمدا من المبادئ العامة للعقد الإداري في رقابة المتعاقد معها وتوجيهه أثناء تنفيذه لإلتزاماته التعاقدية، دون حاجة لورود نص بالعقد يمنحها تلك السلطة، ودون الإعتراف بأي نص يرد به يحضر عليها إستعمالها لهذا الحق لتعلقه بالنظام العام، الأمر الذي لا يجيز للإدارة التنازل عن إستعمالها أو الإتفاق على إعفاء المتعاقد من تلك الرقابة¹²، وتطبق سلطة الرقابة والإشراف كذلك في حالة سكوت الأحكام القانونية للعقد عن ذلك¹³.

ويقصد بصلاحيه الإشراف والرقابة التي تتمتع بها الإدارة المتعاقدة في العقود الإدارية معنيان مختلفان أولهما ضيق وثانيهما واسع، فتقتصر رقابة الإدارة العامة وفق المفهوم الضيق على صلاحية الإشراف فقط بغية التأكد والإطمئنان من أن المتعاقد ينفذ العقد وفق الشروط المتفق عليها، وتتخذ صلاحية الإشراف الإداري على تنفيذ العقد، صورة الأعمال المادية كدخول مصانع الإنتاج، اللوازم المتفق عليها وفحص المواد الأولية المستخدمة في تصنيعها للتأكد من أنها تصنع وفق الشروط والمواصفات المتفق عليها في العقد، ولا يقتصر مفهوم الإشراف الإداري على تنفيذ العقد، ففي المفهوم الواسع يدخل كذلك بالإضافة إلى صلاحية الإشراف، صلاحية التوجيه كذلك¹⁴.

إن سلطة الرقابة في عقد الإمتياز تسمح للإدارة أن تتدخل بدرجة تزيد على مجرد التأكد من سلامة التنفيذ، إلى التدخل في التنفيذ و تغيير الأوضاع فيه (les choix des modalités d'exécution) ولو لم يرد النص عليها صراحة في العقد، حيث أن للإدارة حق مراقبة تنفيذ العقد للتحقق من مطابقة تنفيذ الشروط المتفق عليها سواء من الناحية الفنية أو من الناحية المالية.

وإذا كان للإدارة مانحة الإمتياز الحق في الإشراف والرقابة، فإنه ليس لها أن تتباغ تحت ستار هذا الحق إلى حد تغيير موضوع العقد أو الإعتداء على حقوق المتعاقد الآخر،

12 مراد بلكعبيات، منح الإمتيازات للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 125.

13 Auby Jean Marie et Pierre bon et Auby Jean Bernard ,4ème édition , Dalloz , Paris, France 2003, p 307.

14 مراد بلكعبيات، منح الإمتيازات للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 136.

ففيما يخص عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي نجد أنه وبموجب المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 2010/01/12 والذي يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار (Calpiref) وتشكيلتها وسيرها، حيث نصت المادة 02 منه في فقراتها الأخيرة على أنه- "تكلف اللجنة على أساس بنك المعلومات الذي تمسكه ... بما يلي:

- متابعة إقامة المشاريع الإستثمارية و تقييمها.
- متابعة إنجاز المشاريع الإستثمارية الجارية.
- معاينة بدء نشاط المشاريع الإستثمارية طبقا لأحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09- 152 "...

فمن خلال نص هذه المادة يتبين لنا دور اللجنة في متابعة العقار الموجه للمشاريع الإستثمارية مع إمكانية تكليف لجنة فرعية تقنية تسند لها مهمة متابعة إقامة وإنجاز المشاريع الإستثمارية وتقييمها، كما نصت على ذلك المادة 03 الفقرة ما قبل الأخيرة من المرسوم التنفيذي 20/10 السالف الذكر، حيث جاء فيها: "... يمكن إسناد مهمة متابعة إقامة وإنجاز المشاريع الإستثمارية وتقييمها إلى لجنة فرعية تقنية تحدد تشكيلتها وسيرها بموجب النظام الداخلي للجنة الذي يحدد نموذجة بتعليمه وزارية مشتركة يتخذها الوزراء المكلفون بالداخلية والجماعات المحلية والمالية والصناعة وترقية الإستثمارات"، وعلى اللجنة الفرعية التقنية أن ترسل إلى اللجنة كل ستة أشهر تقريرا يتعلق بمتابعة مشاريع الإستثمار¹⁵.

وتجدر الإشارة في الأخير أن الإدارة من خلال ممارسة حقها في الرقابة فهي تتوخى من ذلك إلى تحقيق المصلحة العامة التي من أجلها أبرم عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي، فإذا ما إتسمت هذه الرقابة بالتعنت والتعسف والرغبة في عرقلة تنفيذ العقد رغبة منها في توقيع غرامات تأخيرية على المتعاقد معها فإن تصرفات الإدارة هذه تجعل المتعاقد معها يلجأ إلى القضاء طاعنا في قراراتها بالإنحراف في إستعمال السلطة¹⁶.

15 نصت الفقرة الأخيرة من المادة 03 من المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 2012/01/12 والذي يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها و سيرها على أنه " ترسل اللجنة الفرعية التقنية إلى اللجنة، كل ستة (06) أشهر، تقريرا يتعلق بمتابعة مشاريع الإستثمار "

16 مراد بلكعبيات، منح الإمتيازات للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 138.

ثالثا: الحق في تعديل العقد.

للإدارة مانحة الإمتياز على خلاف مبادئ القانون الخاص الحق في تعديل بعض الشروط بإرادتها المنفردة ودون موافقة الطرف الآخر، ولم يكن للإدارة في عهد سابق الحق في تعديل الشروط إلا إذا كان ذلك منصوص عليه في دفتر الشروط¹⁷، إلا أنه تم التخلي عن ذلك و أصبح للإدارة الحق في تعديل شروط العقد الإداري دون حاجة للنص على ذلك، و كما هو الحال في عقد الإمتياز شأنه في ذلك شأن العقود الإدارية الأخرى، سعيا منها لتحقيق المصلحة العامة.

وينصب حق الإدارة في التعديل على شروط العقد التنظيمية المتعلقة أساسا بشروط التنفيذ المتفق عليها ونوع الأشياء محل التعاقد، مدة التنفيذ وطرق التنفيذ، كما يتجلى حق الإدارة مانحة الإمتياز في تعديل شروط العقد، فيما يخص تمديد مدة إنجاز المشروع ومسألة مراجعة الإتاوة المحددة والتي تتم من طرف مديرية أملاك الدولة¹⁸.

ويكون لصاحب الإمتياز في حالة إستعمال الإدارة لحقها في تعديل شروط العقد الحق في المطالبة بالفسخ، إذا تجاوز هذا التعديل حدود الإتفاق وأثر على بنود العقد، كما يحق لصاحب الإمتياز علاوة على ذلك الحق في المطالبة بالتعويض إذا أدى التعديل إلى إحداث إختلال في التوازن المالي للعقد.

رابعا: الحق في توقيع جزاءات على المتعاقد صاحب الإمتياز

إذا أخل المتعاقد مع الإدارة بالتزاماته التعاقدية بأن أهمل أو قصر في تنفيذ العقد، أو لم يحترم المدة القانونية المحددة للتنفيذ... إلى غير ذلك من صور الإخلال بالإلتزام التعاقدية، فإن للإدارة الحق في توقيع جزاءات معينة على المتعاقد معها تختلف باختلاف الإهمال والتقصير المنسوب للمتعاقد.

وقد يحدث أثناء تنفيذ صاحب الإمتياز لإلتزاماته أن يخل أو يمتنع عن تنفيذ العقد المبرم بينه وبين الدولة، أو أن يتأخر في تنفيذ العقد ضمن الآجال القانونية المحددة لمراحل

17 أسماء منصور، مرجع سابق، ص 75.

18 المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

التنفيذ، أو يخالف تعليمات الإدارة وتوجيهاتها، أو يتنازل عن الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز أو يؤجره من الباطن دون إحترام الشروط القانونية المبينة سابقا أودون الحصول كذلك على ترخيص من الهيئات المختصة¹⁹.

فالمرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية لم يترك السلطة مانحة الإمتياز تواجه هذه المخالفات بالوسائل القانونية المعروفة في القانون الخاص، بل رخص دفتر الشروط حق الإدارة في توقيع الجزاءات بنفسها دون اللجوء للقضاء، كحالة تأخر صاحب الإمتياز عن تسديد الإتاوة السنوية، فتقوم الإدارة بتحصيل هذا الحق بجميع الطرق القانونية المتاحة لها، ورغم هذا يبقى نطاق الجزاءات الإدارية في مجال إستغلال العقار الصناعي ضيق ومحدود مقارنة بباقي العقود الإدارية الأخرى، إذ لم يترك لها المشرع المجال الواسع لتقرير هذه الجزاءات خارج بنود عقد الإمتياز وتحت رقابة القضاء في غالب الأحيان.

وهذا ما جعل الإدارة مانحة الإمتياز تطمح إلى تعزيز هذا الحق من خلال توسيع نطاق توقيع الجزاءات على صاحب الإمتياز إداريا دون اللجوء إلى القضاء، من خلال إسترداد القطع الأرضية محل الإمتياز من المستثمرين الذين لم يشرعوا في إنجاز مشاريعهم الإستثمارية لمدة معينة من حصولهم على العقارات، إذ كشف في هذا السياق مدير المالية المحلية بوزارة الداخلية والجماعات المحلية²⁰، أنه تقرر خلال الإجتماع التقييمي الأخير لوزير الداخلية مع ولاية الغرب، تغيير إجراءات نزع ملكية الأراضي من المستثمرين، وأكد أن الإدارات هي من ستزعم هذه الأراضي بذل اللجوء إلى العدالة كما هو معمول به اليوم، حيث تتحرك العدالة بعد ستة (06) أشهر من عدم إستغلال العقار الموجه للإستثمار، فيما تستغرق إجراءات التجريد وقت طويلا، إذ صرح مدير المالية المحلية بوزارة الداخلية والجماعات المحلية على هامش تنظيمه لمنندى رؤساء المؤسسات أن وزارة الداخلية ستصدر قانونا

19 أسماء منصور، مرجع سابق، ص 76.

20 فاطمة الزهراء حاجي، مقال ظهر في جريدة النهار ليوم 2016/06/15 بعنوان: (8 آلاف مستثمر إستفادوا من 7740 قطعة أرض وتركوها بورا. 5000 مليار لتوفير الماء والكهرباء لـ 401 منطقة صناعية بالهضاب والجنوب).

الموقع الإلكتروني للجريدة www.ennaharonline.com.

جديدا يعدل القانون الحالي المنظم لكيفية منح الأراضي للمستثمرين، وأشار أن القانون الجديد سينص على نزع الأراضي غير المستغلة من قبل المستثمرين إداريا وليس عن طريق العدالة كما هو معمول به اليوم.

وأضاف المسؤول أن هذا التعديل تقرر من أجل إسترجاع آلاف القطع الأرضية غير المستغلة، حيث تقف عقود المستثمرين عائقا وتستدعي اللجوء إلى العدالة، وأفاد أن القانون الجديد سينص على التعامل مع العقار الصناعي الممنوح للمستثمرين كما يتم اليوم مع الأراضي الفلاحية²¹، إذ كشف أن الداخلية أحصت 7740 قطعة أرضية تحصل عليها المستثمرون ولم يقيموا فوقها المشاريع بمساحة 2207 هكتار، منها 666 قطعة أرضية، أي 527 هكتار بمناطق صناعية، 7074 قطعة أي 1679 هكتار بمنطقة النشاطات، حيث لم يتم إسترجاع سوى 458 قطعة أي 22 هكتار، ويجري اليوم العمل على إسترجاع 2468 قطعة أرضية بمساحة 811.15 هكتار منها 165 بمنطقة صناعية و2303 بمنطقة النشاطات²².

الفرع الثاني:

إلتزامات الإدارة مانحة الإمتياز

تناولنا في ما سبق أن الإدارة مانحة الإمتياز لها الحق وبإرادتها المنفردة أن تفرض على المتعاقد معها تعديل بعض بنود العقد²³، وأنها تمتلك الحق في التحكم في الإلتزامات التعاقدية إلى حد ما بالنقصان أو الزيادة، فهل معنى هذا أن عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي يلزم صاحب الإمتياز ولا يلزم الإدارة؟.

21 فاطمة الزهراء حاجي، مقال ظهر في جريدة النهار ليوم 2016/06/15 ، مرجع سابق .

22 المرجع السابق

23 (Inégalité : A la fois comme titulaire de prérogatives de puissance publique et comme responsable de l'intérêt général, l'administration dispose d'une incontestable supériorité dans l'exécution du contrat elle peut, notamment, infliger des sanction ou modifier unilatéralement certaines clauses...) Richer Laurent , op-cit., page 31.

فمن المسلم به أن المتعاقدان في العقد الإداري لا يكونان على قدم المساواة، (Le contrat administratif n'est pas un contrat égalitaire)²⁴ إلا أنه يكون ملزم للإدارة و الأفراد في الحدود التي تتفق و طبيعة الروابط الإدارية، إذ تلتزم الإدارة بما تضمنه بنود العقد ولا يمكن لها في هذا الإطار التملص من إلتزاماتها، خاصة وأن عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي يحوي شق تعاقدي يقوم على مبدأ العقد شريعة المتعاقدين بالإضافة إلى إلتزامها بتجسيد عملية الحيازة وتحرير محضر بذلك.

أولاً: إلتزام الإدارة مانحة الإمتياز بتنفيذ ما جاء في العقد

يقع على عاتق السلطة الإدارية مانحة الإمتياز تنفيذ الإلتزامات المتعلقة بها والمنصوص عليها في العقد، ولا يقتصر هذا الواجب على تنفيذ الإلتزامات الأساسية فحسب وإنما يشمل كذلك الإلتزامات الأخرى المنصوص عليها في دفتر الشروط.

فإذا كانت السلطة مانحة الإمتياز ملزمة بتنفيذ جميع بنود عقد الإمتياز، إلا أن ذلك لا يحول دون إستعمال حقها في تعديل بنود العقد التنظيمية وذلك بقرارات صادرة بإرادتها المنفردة، كما أن السلطة المانحة ملزمة أيضا بعدم إتخاذ أي إجراء قانوني يتعارض مع إلتزاماتها التعاقدية لأن العقد يقضي بإتخاذ الإجراءات التي تضع إلتزاماتها موضوع التنفيذ، و كل إجراء مخالف يقيم مسؤوليتها أمام قاضي العقد²⁵.

ولا يستطيع القاضي الإداري وفق للمبادئ العامة للقضاء الإداري أن يلزم الإدارة بالقيام بعمل معين أو الإمتناع عن عمل آخر، كما لا يستطيع أن يأمرها بتنفيذ ما أخلت به إذ تنحصر صلاحية القاضي إما بإلغاء الإجراءات التي إتخذتها الإدارة بصورة تؤدي إلى الإخلال بإلتزاماتها التعاقدية، أو أن يحكم بالتعويض عن الضرر وما فاتته من كسب وما لحقه من خسارة التي لحقت بصاحب الإمتياز من جراء إخلال الإدارة بإلتزاماتها.

وإذا كانت للإدارة الحق في أن تجري تعديلات على العقد، غير أنه إذا كان ممارسة هذا الحق لا يشفي الحالة المتردية للمتعاقد، بحيث لا يصلح موضوع العقد بالكامل دون

24 Richer Laurent, op-cit., page 31.

25 مراد بلكعبيات، منح الإمتيازات للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 126 .

فسخه، أو حينما تتجاوز الإدارة حدود سلطة التعديل بما يؤدي إلى تغيير فحوى العقد وموضوعه بحيث يصبح المتعاقد صاحب الإمتياز أمام أعمال جديدة، فإنه يكون للمتعاقد في هذه الاحوال طلب فسخ العقد من قبل القضاء ويسري الحكم بأثر رجعي مع ترتيب تعويض مادي للمتعاقد جبرا للضرر، ولا يستطيع المتعاقد التوقف عن تنفيذ إلتزاماته المترتبة في ذمته من جراء العقد إلا بصدور حكم قضائي بالفسخ و بخلاف ذلك يكون مسؤولا مسؤولية تعاقدية²⁶.

ثانيا : إلتزام الإدارة بتجسيد عملية الحياة وتحريم محضر بذلك

إن من الإلتزامات التي تقع على عاتق الإدارة مانحة الإمتياز هو تمكين المستثمر صاحب الإمتياز من الوعاء العقاري أو الأصل العقاري محل المشروع الإستثماري ، وذلك بحيازته من قبل هذا الأخير، وتتجسد عملية حياة القطعة الأرضية الممنوحة عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة وهذا ما نصت عليه المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر بعنوان : بدء الإنتفاع والتي جاء فيها" تجسد عملية حياة القطعة الأرضية الممنوحة وبدء الإنتفاع منها من المستفيد من منح الإمتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة" وكذا المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية، المرفق بالمرسوم التنفيذي 153/09 السالف الذكر، والتي جاء فيها "تجسد عملية حياة وبدء الإنتفاع من طرف المستفيد من حق الإمتياز على الأصل العقاري الممنوح عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة بعد تسليم عقد الإمتياز".

26 مراد بلكعيات، منح الإمتيازات للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص126.

إذن نستخلص على ضوء ما تطرقنا إليه في هذا المبحث، أن عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي متى قام مكتمل الأركان والشروط القانونية فإنه يرتب حقوق والتزامات على عاتق كل من صاحب الإمتياز أي المستثمر والإدارة مانحة الإمتياز، فإذا أخل أحد أطراف العلاقة القانونية بالتزاماته فإن مصير العقد سيكون الإنقضاء القانوني، وما ينشأ عن ذلك من منازعات وهذا ما سنتناوله تحليلاً ودراسة من خلال الفصل الثاني من هذا الباب.

الفصل الثاني:

آليات إنقضاء عقد الإمتياز
والمنازعات الناجمة عن ذلك

الفصل الثاني:

آليات إنقضاء عقد الإمتياز والمنازعات الناجمة عن ذلك

هناك آليات قانونية تؤدي إلى إنقضاء عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي سواء كان هذا الإنقضاء طبيعياً بإنهاء المدة المتفق عليها، أو غير طبيعياً إذا أخل المتعاقد صاحب الإمتياز بالتزاماته التعاقدية بإرتكابه أخطاء جسيمة فيؤدي ذلك إلى إسقاط حق الإمتياز، كما يمكن أن يكون إنهاء التعاقد بتراضي الطرفين على ذلك (المبحث الأول)، كما أن هناك ثمة مجموعة من المنازعات يمكن أن تثار بشأن الإجراءات السابقة على التعاقد، أو فيما يخص إجراءات إعداد العقد والتي يعود النظر فيها إلى جهات القضاء الإداري أو جهات القضاء العادي وذلك بحسب طبيعة المنازعة (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

آليات إنقضاء عقد الإمتياز والآثار المترتبة على ذلك

إن عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار من العقود الإدارية الزمنية المحددة المدة، فبإنتهاء هذه المدة القانونية ينقضي عقد الإمتياز وهو ما يعرف بالنهاية الطبيعية لهذا العقد، ولكن ثمة أسباب معينة تجعل عقد إمتياز العقار الصناعي ينقضي قبل نهاية المدة المتفق عليها بين الأطراف المتعاقدة وهي النهاية غير الطبيعية، أو المبكرة للعقد (المطلب الأول)، كما أنه سواء إنقضى العقد طبيعياً أو إستثنائياً فإنه ينشئ آثار قانونية جارية هذا الإنقضاء (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

آليات إنقضاء عقد الإمتياز

وكما أسلفنا الذكر فإن عقد إمتياز العقار الصناعي عقد مؤقت بطبيعته ،ولهذا فإنه يمكن أن يزول وينتهي بإنهاء المدة المخولة له قانونا وهو ما يعرف بالنهاية العادية أو الطبيعية، كما يمكن أن يكون زواله قبل إنتهاء المدة القانونية ،سواء قبل تنفيذ العقد أو أثناء التنفيذ وذلك لسبب قانوني معين، فهنا تكون نهاية العقد نهاية غير طبيعية أو إستثنائية.

الفرع الأول:

إنقضاء عقد إمتياز العقار الصناعي بالطريقة العادية

نصت المادة 04 من الأمر 04/08 السالف الذكر على أنه: "... تكون الأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لإستقبال مشاريع إستثمارية محل منح إمتياز لمدة أدناها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة"، وهذا ما جعل من خصائص عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي عقد زمني بمدة طويلة نوعا ما بالمقارنة مع العقود الإدارية الأخرى التي تبرمها الدولة، ولعل الغرض من ذلك هو منح فرصة لصاحب الإمتياز بإسترداد الأعباء المالية التي دفعها من أجل إنجاز المشروع الإستثماري، إذ قدرت المدة القانونية حسب أحكام المادة أعلاه بـ (33) سنة قابلة للتجديد مرتين لتصبح (66) سنة في حال ما إذا تم التجديد مرة واحدة وتمتد إلى (99) سنة إذا طلب المستفيد التجديد مرتين، وتعتبر هذه الأخيرة مدة حياة مؤسسة إقتصادية (99 سنة) وهي مدة الحياة التي لا يمكن أن تتجاوزها قانونا شركة تجارية²⁷، ويحدد عقد الإمتياز باتفاق طرفي العقد، إذ يؤخذ الإتفاق شكل الملحق المنصوص عليه في دفتر الشروط الملحق بالعقد، وإرادة التجديد تكون صريحة وأن تصدر عن السلطة مانحة عقد الإمتياز، كما أكدت على هذا كذلك أحكام المادة 1/12 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر، والتي جاء فيها "يمنح الإمتياز المذكور في المادة 7 أعلاه، لمدة أدناها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين

²⁷ (Au terme de la période pour laquelle la concession a été consentie qui faut-il le rappeler, et celui de la vie d'une entreprise) Yakout Akroune, op-cit, page 65

وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة" ، أما في حالة عدم تجديد عقد الإمتياز ينقضي هذا العقد ويزول، إلا أن الدولة لا تسترد العقار محل المشروع الإستثماري أو ما يسمى كذلك بالأصل العقاري، وفي هذه حالة يبقى المستثمر مالك المنشآت شاغل للقطعة الأرضية محل الإمتياز الموجهة للإستثمار، والتابعة للأملاك العقارية الوطنية الخاصة مقابل إتاة إيجارية سنوية بالإستناد إلى السوق العقاري كما نصت على ذلك المادة 2/12 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر بقولها "... وفي حالة عدم تجديد الإمتياز، يتعين على مالك البنائيات دفع إتاة ايجارية سنوية لفائدة الدولة مالكة الأرض تحددها إدارة أملاك الدولة بالإستناد إلى السوق العقاري"، وهنا نلاحظ الغموض الذي يكتنف الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، فإذا كان هدف السلطات العامة تبني آلية قانونية وهو نظام الإمتياز غير القابل للتنازل لحماية إستنزاف العقار الصناعي، ثم السماح لصاحب الإمتياز أي المستثمر مالك المشروع الإستثماري (المنشآت) بشغل العقار محل الإمتياز عوض إسترجاعه مقابل إتاة إيجارية، فلماذا هذا التعديل في الإطار القانوني من نظام الإمتياز القابل للتنازل إلى نظام الإمتياز غير القابل للتنازل؟! ثم المشرع إستثنى الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، أين الدولة تسترجعها كما جاء في نص المادة 2/16 من المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها²⁸، والتي جاء فيها "... في حالة عدم تجديد الإمتياز تسترجع الدولة الأصل المتبقي"، وإذا كان إسترجاع الدولة للأصل العقاري المتبقي المبني لا يثير أي إشكال، لأنه في الأصل ملك ملكية تامة للدولة، فالأمر على خلاف ذلك بالنسبة للأصل العقاري المتبقي غير المبني، إذ تثار إشكالية ملكية البنائيات المقامة على الأصل العقاري، المتبقي، وهذا ما سنناقشه تحليلا من خلال المطلب الثاني من المبحث الثاني.

28 المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها، الج الر العدد 27 المؤرخة في 2009/05/06.

وتجدر الإشارة أنه بالإضافة إلى تجديد عقد الإمتياز من عدم تجديده، فإنه يمكن لعقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار أن يمدد بعد إنتهاء مدة العقد المتفق عليها، ويجري ذلك باتفاق طرفي العقد، كما يأخذ الإتفاق كذلك شكل الملحق الذي يضاف إلى العقد الأساسي، وهذا ما نصت عليه المادة 03/21 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الإمتياز عن طريق التراضي المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر بقولها "تمدد آجال إنطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا، وتنفيذها إذا حال سبب قاهر دون التقيد به، وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته، لا يمكن بأي حال من الأحوال إعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا".

ويتضح من خلال نص المادة على أن تمديد عقد الإمتياز لا يخص الإنتهاء الطبيعي لعقد الإمتياز الذي يؤول مباشرة إلى تجديد العقد من عدمه، بل يتعلق بتمديد آجال العقد ومن ثمة تمديد المدة الطبيعية المتفق عليها في بنود العقد ب (33) سنة زائد المدة التي توقف فيها عن الإنطلاق وتنفيذ العقد²⁹، وقد أكد المشرع الجزائري من خلال العبارة الأخيرة من هذه المادة أن الصعوبات المالية التي تحدث للمستثمر ليست من قبيل القوة القاهرة، ذلك أنه لا يمكن له الدفع بأنه من الظروف الطارئة التي تستدعي تمديد العقد. ويمكن كذلك تمديد عقد الإمتياز بثلاث سنوات إضافية، إذا أثبت صاحب الإمتياز (المستثمر) عدم إمكانية الإنجاز مع إحترامه لكل تعهداته المنصوص عليها في دفتر الشروط، وهذا ما نصت عليه المادة 1/21 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر والتي جاء فيها "إذا لم يتمكن صاحب الإمتياز من إتمام مشروعه الإستثماري في الأجل المحدد في عقد الإمتياز مع إحترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، يمكن منح صاحب الإمتياز أجلا إضافيا يتراوح من سنة إلى ثلاث سنوات حسب طبيعة و أهمية المشروع".

29 إذا توقف المتعاقد مدة (سنة) واحدة لسبب قاهر تضاف إلى مدة (33) سنة أخرى وتحسب المدة ب (34) سنة مدة العقد، مراد بلكعبيات، منح الإمتيازات للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 151.

وتعلق سريان مدة الإمتياز إلى حين توفر شروط تنفيذ العقد لسبب قاهر، وعند زوال القوة القاهرة تبدأ مدة العقد بالسريان من جديد³⁰، فالقوة القاهرة من المبادئ القانونية المنصوص عليها في الشريعة العامة، كما نصت على ذلك المادة 3/107 من القانون المدني الجزائري بقولها: "غير أنه إذا طرأت حوادث إستثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الإلتزام التعاقدى، وإن لم يصبح مستحيلا، صار مرهقا للمدين...".

الفرع الثاني:

إنقضاء عقد إمتياز العقار الصناعي بالطرق الإستثنائية:

ليس بالضرورة أن يستمر عقد الإمتياز إلى أن تنتهي المدة المتفق عليها بين صاحب الإمتياز والإدارة مانحة الإمتياز، إذ يمكن أن تكون هناك ظروف إستثنائية راجعة لأسباب قانونية متنوعة تؤدي بالضرورة إلى إنقضاء العقد قبل أوانه أو قبل تمام تنفيذه، إذ نصت المادة 10 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية حيث جاء فيها " يفسخ الإمتياز: - في أي وقت وبإتفاق الطرفين - بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الإمتياز بنود دفتر الشروط..."، فمن خلال نص هذه المادة نستخلص أن إنقضاء عقد الإمتياز قبل أوانه يكون إما بإتفاق أطراف العلاقة القانونية (أولا) أو بمبادرة من أحد أطرافها (ثانيا).

30 المادة 03/21 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

أولاً: الفسخ الإتفاقي فيما بين الأطراف المتعاقدة

تضمنت المادة 10 في شطرها الأول سواء من دفتر الشروط النموذجي لمنح الإمتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنشاء المشاريع إستثمارية، أو دفتر الشروط النموذجي لمنح الإمتياز على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية، أنه يفسخ الإمتياز في أي وقت وبإتفاق الطرفين، أي أنه يمكن أن يتضمن دفتر الشروط الذي ينطوي عقد الإمتياز تحت لوائه بند من البنود يتفق فيه الطرفان على إمكانية الفسخ الإتفاقي، لكن نجد أن المشرع لم يوضح كيفية مباشرة هذا الفسخ الإتفاقي، خاصة فيما يخص مسألة الوقت الذي يمكن أن يتم فيه هذا الفسخ، إذ إستعمل المشرع عبارة (في أي وقت)، فكان من الأصوب أن يحدد وقت إمكانية الفسخ الإتفاقي، إما قبل الشروع في أعمال البناء أو بعد إتمامها كلياً.

وعدم تحديد المشرع لكيفية تطبيق الفسخ الإتفاقي، يجعلنا نحتكم إلى القواعد العامة في مجال الفسخ الإتفاقي، وعليه قد يتضمن العقد محل الفسخ في مجال القواعد العامة شرطاً قانونياً يقضي بفسخ العقد من تلقاء نفسه بسبب عدم التنفيذ، ويحدد المتعاقدان بمقتضى هذا الشرط المسمى بشرط الفسخ الإتفاقي، الشرط الفاسخ الصريح أو الشروط القانونية التي يتحقق معها فسخ العقد دون حاجة إلى اللجوء إلى القضاء وإستصدار حكم قضائي¹، وفي غياب صيغة قانونية معينة لشرط الفسخ الإتفاقي يتمتع المتعاقدان بحرية تامة في تحديد صياغته، غير أنه لا بد من مراعاة الشروط حتى تكون إرادتهما واضحة في هذا المجال، وألا تقتصر صياغة الشرط القانوني على تكرار أو تذكير بالقاعدة العامة، فبالإضافة إلى وجود إتفاق صريح بين المتعاقدين يقضي بفسخ العقد عند عدم تنفيذ أحد الأطراف لإلتزاماته، يجب أن تتصرف إرادتهما كذلك إلى إستبعاد الفسخ القضائي²، فالغرض

1 نصت المادة 120 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أنه: "يجوز الإتفاق على أنه يعتبر العقد مفسوخاً بحكم القانون عند عدم الوفاء بالإلتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها و بدون حاجة إلى حكم قضائي. وهذا الشرط لا يعفي من الإعذار، الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين".

2 أسماء منصور، مرجع سابق، ص 82

فالغرض من الشرط الفاسخ هو إستبعاد الفسخ القضائي، أي تجنب السلطة التقديرية للقاضي، أما في حالات اللجوء إلى القضاء يقتصر دور القاضي على معاينة مدى توافر الشروط القانونية التي وضعها المتعاقدان من أجل تحقيق الفسخ و تثبيت ذلك، فيكون حكم القاضي في هذه الحالة كاشف وليس ذو مفعول إنشائي. كما أنه يمكن للمتعاقدان القيام بإجراء فسخ العقد في أية مرحلة كان عليها تنفيذ العقد بإتباع ذات إجراءات التعاقد، أي عن طريق عقد يتضمن فسخ العقد محرر من طرف مدير أملاك الدولة، وهذا ما يؤسس الشق التعاقدى لعقد إمتياز العقار الصناعي إستنادا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين التي نصت عليها المادة 106 من القانون المدني الجزائري بقولها "العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا بإتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون".

ثانيا: الفسخ القضائي لعقد الإمتياز

يفسخ عقد الإمتياز بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الإمتياز بنود دفتر الشروط و ذلك بعد توجيه إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام و دون جدوى، فيباشر مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بإتخاذ الإجراءات القانونية من أجل إسقاط حق الإمتياز لدى الجهات القضائية المختصة، كما نصت على ذلك المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية حيث جاء فيها "..... في حالة عدم إحترام المستفيد من الإمتياز بنود دفتر الشروط وبعد توجيه إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام ولكن بدون جدوى، تباشر الجهات القضائية المختصة في إجراء إسقاط الحق طبقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 السالف الذكر .

وما تجب ملاحظته هو أن المشرع من خلال أحكام الأمر 04/08 وبالضبط المادة 12 منه والتي جاء فيها "يترتب على كل إخلال من المستفيد من الإمتياز للتشريع الساري المفعول والإمتيازات التي يتضمنها دفتر الأعباء بإتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الإمتياز، لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا ..."، إستعمل مصطلح إسقاط حق الإمتياز، بالرغم من أنه من خلال أحكام الأمر 11/06

الملغى ، و بالضبط نص المادة 9 منه التي نصت على أنه يترتب على كل تقصير من المستفيد من الإمتياز أو من التنازل بالإلتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء فسخ عقد منح الإمتياز أو التنازل بقوة القانون، عن طريق الجهة القضائية المختصة، بمبادرة من مدير الأملاك الوطنية المختص إقليمياً، أين كان المشرع موقفاً إلى حد بعيد في إستعمال مصطلح "الفسخ" بدل "إسقاط"، إذا كان الإمتياز هو عبارة عن عقد ينتج عنه حق عيني عقاري ينتقل إلى صاحب الإمتياز، وهو الذي ينتهي إذا تم فسخ العقد نتيجة إخلال أحد الأطراف المتعاقدة بالإلتزاماته، وبالتالي فإنه من الأصح قانوناً إستعمال مصطلح "فسخ عقد الإمتياز" والذي يكون إما بمبادرة صاحب الإمتياز أو بمبادرة الإدارة مانحة الإمتياز، كما هو الحال في سائر العقود في حالة إخلال أحد الأطراف المتعاقدة بالإلتزاماته القانونية الناتجة عن العقد¹، وذلك بعد إعدار الطرف الآخر.

وقد حددت المادتين 21 و 22 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر بالإضافة إلى أحكام المادة 04 و 09 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر، حالات اللجوء إلى فسخ العقد حتى لا تتعسف الإدارة في إستعمال هذا الحق، وهذا ما يشكل أمن قانوني مؤكداً، إذ أن تدخل القاضي الذي يعني حق المستثمر في المشاركة في الإجراءات القضائية وتقديم أوجه دفاعه، يشكل ضماناً هاماً يحد من السلطة التقديرية التي تتمتع الإدارة بها قانوناً باعتبارها ممثلة الدولة السيدة والضامنة للمصلحة العامة²، وتتمثل هذه الحالات في:

الحالة الأولى: نصت عليها المادة 21 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر، والتي تتعلق بعدم تمكن صاحب الإمتياز من إتمام مشروعه الإستثماري في الأجل

1 كما نصت المادة 1/119 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم بقولها "في العقود الملزمة للجانبين، إذ لم يوف أحد المتعاقدين بإلتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا إقتضى الحال ذلك".

2 (L'intervention du juge qui implique le droit de l'investisseur de participer à la procédure et ainsi de présenter ses moyens de défense, représente une garantie importante, car elle encadre le pouvoir discrétionnaire dont jouit légalement l'administration en tant que représentant de l'état souverain et garant de l'intérêt général). Yakout Akroune, op-cit, page 65.

المحدد في عقد الإمتياز مع إحترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، ففي هذه الحالة يمكن للإدارة قبل اللجوء إلى فسخ العقد، منح صاحب الإمتياز أجلا إضافيا يتراوح من سنة إلى ثلاث (3) سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع وفي حالة عدم إتمام المشروع عند إنتهاء الأجل الإضافي فإن ذلك يؤدي إلى إسقاط حق الإمتياز وإنقضائه عن طريق القضاء، إلا أنه يجب على الدولة في هذه الحالة دفع تعويض للمستثمر مقابل فائض القيمة التي أتى بها للقطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية، دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة، مع إقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض، وتحدد فائض القيمة من طرف مصالح أملاك الدولة المؤهلة.

الحالة الثانية: وقد تم النص عليها في المادة 22 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر، فإذا كانت المادة 21 من المرسوم التنفيذي نصت على حالة واحدة لفسخ عقد الإمتياز، فإن المادة 22 من ذات المرسوم حددت مجموعة من الحالات التي تؤدي إلى إسقاط حق الإمتياز من طرف الإدارة المانحة وتمثلت هذه الحالات في:

- في حالة إنجاز البناءات في الآجال المحددة دون مطابقتها للبرنامج المحدد و/أو³ رخصة البناء، فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض⁴.
- إذا لم يتم إنجاز المشروع في الآجال المحددة وكانت البناءات غير مطابقة للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، فإنه لا يمكن لصاحب الإمتياز طلب الإستفادة من التعويض⁵.

وتجدر الإشارة أنه نطق الجهة القضائية المختصة بهدم البناءات فإنه يتعين على صاحب الإمتياز وعلى حسابه الخاص القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الإمتياز إلى

³عبارة (و/أو) التي إستعملها المشرع ضمن أحكام المادة 22 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر، مفادها أن ترتيب الجزاء يكون سواء توفرت المخالفتين معا أو إحداهما دون الأخرى.

4 المادة 1/22 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر.

5 المادة 2/22 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر.

حالتها الأصلية، كما تحول الإمتيازات والرهن التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الإمتياز المخل بالتزاماته القانونية إلى التعويض الناجم عن إسقاط الحق⁶.

الحالة الثالثة: نصت عليها المادة 09 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، إذ لا يمكن للمستفيد من الإمتياز تحت طائلة فسخ عقد الإمتياز أن يتنازل أو يؤجر من الباطن حق الإمتياز قبل إتمام المشروع الإستثماري وتشغيله، كما يمنع المستفيد صراحة من إستعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية ممنوح إمتيازها لأغراض غير تلك التي خصصت لها، وهنا يثار التساؤل حول أثر فسخ العقد بالنسبة للمتنازل له عن حق الإمتياز أو المستأجر من الباطن؟! !

فتطبيقا للقواعد العامة حسب أحكام المادة 122 من القانون المدني الجزائري والتي نصت على أنه "إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فإذا إستحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض". إذن فالتنازل عن الحق العيني العقاري أو الإيجار من الباطن ينحلان بأثر رجعي وتعود الأرض أو الأصل العقاري الموجه للإستثمار للسلطة مانحة الإمتياز خاليا من هذه الحقوق، لأن تسيير الأملاك الوطنية يجب أن تتوافق مع الأهداف المسطرة لها⁷.

الحالة الرابعة: نصت عليها المادة 03/04 من دفتر الشروط النموذجي الخاص بمنح الإمتياز بالتراضي المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر، والمتمثلة في أنه عندما يكون خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة يحق لأي طرف في عقد الإمتياز أي سواء الإدارة مانحة الإمتياز وصاحب الإمتياز بطلب فسخ العقد على أن يتوفر الشرطين مجتمعين، فإذا توفر أحد الشرطين فقط، فلا مجال لفسخ العقد أو التعويض، كما نصت المادة 04/04 من ذات دفتر الشروط المذكورة أعلاه أنه يمكن طلب الفسخ كذلك إذا ضم عقد الإمتياز ملكا أو جزءا من ملك غير قابل أن يكون محلا لمنح الإمتياز.

6 المادة 3/22 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر.

7 سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 351.

وتجدر الإشارة في الأخير أن إنقضاء عقد الإمتياز يمكن أن يترتب عنه جملة من الآثار القانونية نتناولها تفصيلا في المطلب الثاني من هذا المبحث.

المطلب الثاني:

الآثار القانونية المترتبة عن إنقضاء عقد الإمتياز

يترتب عن إنقضاء عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار في ظل الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية سواء بالنهاية الطبيعية أو غير الطبيعية للعقد جملة من الآثار القانونية، تتمثل أساسا في التعويض المستحق للمستثمر صاحب الإمتياز والبنائيات والمنشآت المقامة على الأصل العقاري المملوك للدولة.

الفرع الأول:

التعويض المستحق

كقاعدة عامة تملص المتعاقد من الوفاء بالتزاماته التعاقدية بسبب ضرر للمتعاقد الآخر يستحق من خلاله التعويض، فالتعويض بصفة عامة إما أن يكون عينيا أي الوفاء بالتزام عيني، وهذا هو الأصل في الإلتزامات التعاقدية، حيث يتفق على إلتزامات المدين مقدما، أما بالنسبة للإلتزامات التقصيرية، فإن الأصل هو التعويض المقابل سواء كان هذا المقابل نقدي أو غير نقدي، وإن كان الغالب أن يكون التعويض نقدا، وهو جزاء المسؤولية أي الحكم أو الأثر الذي تترتب عليها، فإذا توافرت أركان المسؤولية تحققت وترتب عليها أثرها، وهو إلتزام المسؤول بتعويض المضرور لجبر الضرر الذي أصابه، وعلى ذلك فإن الحق في التعويض لا ينشأ من الحكم الصادر في دعوى المسؤولية، وإنما ينشأ من العمل الضار فيرتب في ذمة المسؤول إلتزامه بالتعويض من وقت تحقق أركان المسؤولية الثلاثة إذ أن الحكم القضائي ليس إلا مقرررا لهذ الحق لا منشأ له⁸.

8 مراد بلكعبات، منح الإمتيازات للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 166 .

وقد نصت المادة 02/12 من الأمر 04/08 السالف الذكر على أنه "تدفع الدولة نتيجة إسقاط حق الإمتياز تعويضا مستحقا بعنوان فائض القيمة المحتملة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع إقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض". فقد حددت هذه الفقرة شرطا بأن يكون هناك فسحا لعقد الإمتياز، أي إسقاط الحق العيني الناتج عن الإمتياز حتى يكون هناك تعويضا يقدر بما يعادل مبلغ الأشغال المنجزة قانونا، من أموال صاحب الإمتياز الخاصة مع نسبة 10% بعنوان مقابل التعويض عن القدر.

وطالما أن نص المادة حدد تقدير قيمة التعويض الذي تم الإتفاق عليه من قبل المتعاقدين بموجب دفتر الشروط الملحق بالعقد والموقع عليه من قبل صاحب الإمتياز، مما يجعل التعويض تعويضا قانونيا.

وتجدر الإشارة أن القراءة المتأنية للنصوص القانونية التي نظمت أحكام فسخ عقد الإمتياز سواء الفسخ الإتفاقي أو القضائي، فإننا نستنتج أنها حصرت حق المستثمرين أصحاب الإمتياز في التعويض في حالتين فقط، فالحالة الأولى تضمنتها أحكام المادة 21 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر⁹، وهي حالة عدم إتمام المشروع الإستثماري من قبل المستثمر، بعد إنقضاء الأجل الإضافي الممنوح من قبل الإدارة مانحة الإمتياز، مع وضع شرط إحترام صاحب الإمتياز طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء حتى يستحق هذا التعويض، أما الحالة الثانية فتضمنتها المادة 03/04 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية¹⁰، والتي يمكن

9 نصت المادة 02/21 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر بقولها: "وفي حالة عدم إتمام المشروع عند إنتهاء الأجل الإضافي يؤدي إسقاط الحق إلى دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية...".

10 نصت المادة 03/4 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر بقولها "غير أنه، عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة، يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد".

أن يثار فيها الفسخ مع التعويض سواء من صاحب الإمتياز أو من طرف الإدارة مانحة الإمتياز، وذلك عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود و في المساحة المعلنة، لأنه إذا توفر أحد الشرطين فقط دون الآخر فإنه لا يمكن في هذه الحالة قبول أي طلب للفسخ ولا للتعويض، عدا ذلك فإن حالات الفسخ التي تعرضت لها النصوص القانونية لا يستحق صاحبها طلب التعويض.

ويحدد مقدار التعويض من طرف مصالح الأملاك الوطنية، كما جاء في نص المادة 3/12 من الأمر 04/08 السالف الذكر بقولها "تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا فائض القيمة المحتملة"¹، إن تقدير التعويض من الإدارة بعيدا عن القانون يترك المجال إلى حرية الإدارة في تمديد مقدار التعويض كما شاءت، وقد لا يستند التعويض على أساس السوق بل على أساس إداري مخطط وبذلك يتناقض مع مبادئ إقتصاد السوق، وتبقى هيمنة الإدارة مكرسة، وكأن عقد إمتياز العقار الصناعي عقد إلتزام بأداء عمل، مما يخرج المستثمر من طائفة المستثمرين إلى طائفة العمال، وبذلك يكون عمل الإدارة مشوب بإساءة إستعمال السلطة والتعسف في إستعمال الحق².

الفرع الثاني:

مصير البنايات والمنشآت المقامة على الأصل العقاري

في إطار الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الملغى بموجب الأمر 04/08 السالف الذكر³، كانت ترخص عمليات التنازل عن

1 ومثال ذلك: إذا كانت قيمة الإنجاز تقدر ب (10) ملايين دينار جزائري، نسبة 10%، يكون الإقتطاع على سبيل التعويض، وهو (1) مليون وعليه يكون التعويض (09) ملايين دينار جزائري، مراد بلكعيبات، منح الإمتيازات للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص168.

2 المرجع السابق، ص 168 .

3 حيث نصت المادة 15 من الأمر 04/08 السالف الذكر على أنه تلغى أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 غشت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز

عن العقار محل عقد الإمتياز أي إستجماع عناصر الملكية من إستغلال، إستعمال وتصرف بعد إنجاز المشروع الإستثماري، فتنقل ملكية الأصل العقاري من الإدارة مانحة الإمتياز إلى المستثمر المستفيد من عقد الإمتياز، كما جاء في نص المادة 10 منه "يحول منح الإمتياز قانونا إلى تنازل بطلب صاحب الإمتياز بشرط الإنجاز الفعلي لمشروع الإستثمار ووضعه في الخدمة وفقا لبنود وشروط دفتر الأعباء المحدد عن طريق التنظيم". فبالإضافة إلى تملك صاحب الإمتياز البنائيات المنجزة من طرفه، حق له ملكية العقار محل الإمتياز بعد تحقيق المشروع الإستثماري من جهة وإحترام بنود دفتر الشروط من جهة أخرى.

إلا أنه وبصدور الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ألغى كل تنازل عن الأصل العقاري فلا يبقى أمام المستثمر صاحب الإمتياز شاغل الأرض المقام عليها المشروع الإستثماري سوى دفع إتاوة إيجارية سنوية بالإستناد إلى السوق العقاري دون تملك الأصل العقاري، وإستثنى من ذلك الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والتي تسترجعها الدولة كما جاء في نص المادة 2/16 من المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها كما أسلفنا شرحه في المطلب السابق من هذه الدراسة.

وإذا كان إسترجاع الدولة للأصل العقاري المتبقي المبني لا يثير أي إشكال لأنه في الأصل ملك ملكية تامة للدولة، فالأمر على خلاف ذلك بالنسبة للأصل العقاري المتبقي غير المبني، إذ تثار إشكالية مآل ملكية البنائيات المقامة على الأصل العقاري المتبقي، خاصة أن المادة 13 من الأمر 04/08 السالف الذكر¹ تكرر ملكية البنائيات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض الممنوح إمتيازها وجوبا وبمبادرة هذا الأخير، كما كرست المادة

مشاريع إستثمارية، وأحكام المادة 82 من القانون 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2007 و المتضمن قانون المالية لسنة 2008".

1 نصت المادة 13 من الأمر 04/08 السالف الذكر على أنه "عند إتمام مشروع الإستثمار، تكرر إجباريا ملكية البنائيات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح إمتيازها وجوبا وبمبادرة من هذا الأخير ويعقد موثق".

14 من الأمر 04/08 السالف الذكر¹ أحقية تنازل المستثمر عن ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الإمتياز فور الإنجاز الفعلي للمشروع والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة قانونا.

ومن هذا الطرح يتبين أن ملكية الأصل العقاري غير المبني المتبقي محل الإمتياز هو ملك للإدارة مانحة الإمتياز، بينما ملكية البنايات والمنشآت المقامة عليها هي ملك لصاحب الإمتياز، وهنا يطرح السؤال حول مآل هذه المنشآت المنجزة في إطار إستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار عند إنقضاء المدة القانونية لعقد الإمتياز؟.

تنص المادة 785 من القانون المدني الجزائري على أنه "إذا كان من أقام المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره، وكان يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها، فليس لصاحب الأرض الإزالة وإنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغ يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت هذا ما لم يطلب صاحبها الإزالة. غير أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حدا من الأهمية وكان تسديدها مرهقا لصاحب الأرض، جاز له أن يطالب بتمليك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل".

فمن خلال نص المادة 785 من القانون المدني الجزائري يتضح أن صاحب الإمتياز هو شخص حسن النية في العقد و بالتالي للإدارة مانحة الإمتياز في هذه الحالة خياران: فإما أن تدفع المبلغ الذي أنفقه صاحب الإمتياز في إنجاز هذه البنايات حتى تتوّل لها ملكية البنايات المنجزة على الأصل العقاري المتبقي محل الإمتياز، هذا بالنسبة للخيار الأول.

أما الخيار الثاني والذي نظن أنه لا يتماشى والهدف الذي تبني من خلاله المشرع الجزائري نظام الإمتياز غير القابل للتنازل، وهو محافظة الدولة على ثرواتها العقارية، أن تقوم السلطة مانحة الإمتياز ببيع الأرض لصاحب الإمتياز، إذا كانت هذه المنشآت قد بلغت حدا من الأهمية وكان تسديدها مرهقا على الإدارة مانحة الإمتياز، فيكون صاحب الإمتياز في هذه الحالة ملزما بأن يدفع تعويضا مقابل الأرض التي ستوّل ملكيتها إليه.

1 نصت المادة 14 من الأمر 04/08 السالف الذكر على أنه "تكون ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الإمتياز قابلة للتنازل فور الإنجاز الفعلي لمشروع الإستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة...".

كما يمكن القول في هذا المقام كذلك أن ما دام الأصل العقاري المتبقي سيؤول إلى الدولة عند عدم تجديد عقد الإمتياز، فإنه في هذه الحالة صاحب الإمتياز ليس له حق ملكية على هذه المباني، وإنما يمكن وصف الحق العيني الوارد على هذه المنشآت المقامة على الأصل العقاري المتبقي غير المبني بالحق العيني المؤقت، وبالتالي فإن السلطة مانحة الإمتياز تعتبر مالكة للمباني أو المنشآت فور إقامتها¹.

كما أننا رأينا فيما سبق أنه يمكن لصاحب الإمتياز رهن الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الإمتياز لصالح هيئات القرض، كما يمكنه رهن البنايات المحتمل تشييدها أو ترتيب حقوق إمتياز، وذلك حسب أحكام المادة 11 من الأمر 04/08 السالف الذكر بقولها "يخول منح الإمتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء، كما يسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز وكذا على البنايات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح إمتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط".

فإذا كان يحق لصاحب الإمتياز أن يرتب رهنا على الحق العيني العقاري أو على البنايات المشيدة على القطعة الأرضية وإمتيازات لصالح دائني هذا الأخير، فما هو مصير هذه الرهون والإمتيازات في حالة إنقضاء عقد الإمتياز؟.

نصت المادة 12 في فقرتها الأخيرة من الأمر 04/08 السالف الذكر على أنه "تنتقل الإمتيازات والرهن المحتملة التي أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الإمتياز المقصر إلى مبلغ التعويض"، وأكدت ذلك المادة 10 الفقرة الأخيرة من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي بقولها "تحول الإمتيازات والرهن التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الإمتياز المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق".

ومفاد هاتين المادتين أن تنتقل الرهن والإمتيازات التي تثقل القطعة الأرضية وبنايات صاحب الإمتياز العاجز عن الوفاء على التعويض الممنوح لهذا الأخير من طرف الإدارة مانحة الإمتياز، فلا يكون أمام دائني صاحب الإمتياز سوى حق التقدم على التعويض

1 سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقارالصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص170.

الممنوح لصاحب الإمتياز في حالة فسخ الإمتياز من طرف الإدارة ، دون تتبع العقار المقام عليه المشروع الإستثماري بإعتباره ملك للإدارة مانحة الإمتياز وليس لصاحب الإمتياز كذلك ماجاء به قانون النقد والقرض في الأمر 11/03 المؤرخ في 26/08/2003¹ المعدل والمتمم من إمتيازات لصالح الهيئات البنكية التي تستفيد من إمتياز على جميع الأملاك والديون والأرصدة المسجلة في الحساب ضمانا لدفع كل مبلغ يترتب كأصل فوائد وذلك وفق ما جاءت به المادة 121 منه، حيث نصت على أنه "تستفيد المؤسسات المذكورة من إمتياز على جميع الأملاك والديون والأرصدة المسجلة في الحساب ضمانا لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك والمؤسسات المالية أو المخصصة لها كضمانة ، وإيفاء السندات المباعة لها أو المسلمة لها كرهن حيازي وكذا لضمان أي تعهد اتجاهاها لكفالة أو تكفل أو تظهير أو ضمان يرتب هذا الإمتياز فورا بعد إمتيازات الأجراء والخزينة وصناديق التأمين الإجتماعي وتتم ممارسته إعتبارا من:

- تبليغ الحجز برسالة موصى عليها مع "إشعار بالإستلام" إلى الغير مدين ، أو الذي يحوز الأموال المنقولة أو سندات الدين أو الأرصدة بالحساب.
 - تاريخ الإعذار الذي يرسل حسب الأشكال نفسها المطبقة في الحالات الأخرى".
- فحسب نص المادة فإن إمتياز البنوك يرتب فورا بعد إمتيازات الأجراء والخزينة وصناديق التأمين الإجتماعي، ويتم ممارسة هذا الحق بتبليغ الحجز برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام إلى الغير المدين أو الذي يحوز الأموال المنقولة أو سندات الدين، أو الأرصدة بالحساب .

وفي حالة إذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق للبنك ، فإنه هناك ثمة إجراءات التنفيذ الخاصة بالبنوك و المؤسسات المالية، وذلك إذا لم يتم التسديد عند حلول الأجل بعد مضي 15 يوما من تبليغ الإنذار للمدين، وهذا بموجب عريضة موجهة إلى رئيس المحكمة على أمر بيع كل رهن مشكل لصالحها ،ومنحها دون شكليات حاصل هذا البيع تسديدا للرأسمال

¹ الأمر 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض ، الج الر العدد 52 المؤرخة في 27/08/2003 المعدل والمتمم بالأمر 04/10 المؤرخ في 26/08/2010 ، الج الر العدد 50 المؤرخة في 01/09/2010.

وفوائد التأخير، كما نصت على ذلك المادة 124 من الأمر 11/03 المؤرخ في 2003/08/26 المعدل والمتمم بقولها "يمكن البنوك والمؤسسات المالية إذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق عليها عند حلول الأجل وبغض النظر عن كل إعتراض وبعد مضي 15 يوما ، بعد إنذار مبلغ للمدين بواسطة عقد غير قضائي ، الحصول عن طريق عريضة بسيطة موجهة إلى رئيس المحكمة على أمر بيع كل رهن مشكل لصالحها ومنحها بدون شكليات حاصل هذا البيع تسديدا للرأسمال والفوائد وفوائد التأخير ومصاريف المبالغ المستحقة..."، كما نصت الفقرة الأخيرة من هذه المادة على أنه: "تطبق أحكام هذه المادة على الأملاك المنقولة التي يحوزها المدين أو الغير لحساب المدين و/ أو على الديون المستحقة التي يحوزها المدين على الغير وكذا على جميع الأرصدة الموجودة في الحساب".

وتجدر الإشارة في هذا المقام أنه إذا كان المشرع قد أعطى ضمانات لدائن صاحب الإمتياز خلال النص على تحول الإمتيازات والرهنون إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق العيني العقاري، فإن قانون النقد والقرض قد أعطى ضمانات وحصانة أكبر للبنوك، التي تستطيع في هذا الشأن وبمجرد حلول أجل إستيفاء الدين أن تطلب من المحكمة بيع الرهن الموقع مقابل الحصول على مبلغ القرض أو التطبيق على الأملاك المنقولة للمدين أو على الديون المستحقة له على الغير.

وتجدر الإشارة كذلك أنه في مختلف المراحل القانونية التي يمر بها عقد الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي، يمكن أن تنشأ خصومات بين طرفي العقد، فيكون القضاء الفيصل بينهما، وهذا ما سنتناوله تفصيلا في المبحث الثاني من هذا الفصل.

المبحث الثاني:

المنازعات الناجمة عن عقد الإمتياز

ينجم عن إبرام عقد الإمتياز وكذا تنفيذه منازعات تنشأ في مجملها بين صاحب الإمتياز جزائريا كان أو أجنبيا وبين الإدارة المانحة للإمتياز، تجعل اللجوء إلى القضاء أمرا حتميا ومفروض للفصل في هذه المنازعات.

وبالمقابل إستحدث المشرع الجزائري وسائل ودية مساعدة في حل هذه المنازعات التي أثقلت كاهل القضاء، تحقيقا منه إلى السرعة في الفصل وتجنب طول أمد الخصومة، إذن فما هي مختلف النزاعات التي يمكن أن تثار في شأن عقد الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر (المطلب الأول)، وما هي الجهات المختصة في الفصل، خاصة أنه هناك المتقاضي الأجنبي في بعض الأحيان (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

طبيعة المنازعات الخاصة بعقد الإمتياز

عرف إستغلال العقار الصناعي عن طريق عقد الإمتياز عدم إستقرار في المنظومة القانونية بسبب سرعة التعديلات لاسيما بموجب قوانين المالية، وغموض النصوص القانونية خاصة مع تأخر إصدار المراسيم التنظيمية، أو صدور تعليمات من وزارة المالية مخالفة للمنظومة القانونية، بالإضافة إلى الإستغلال غير العقلاني لمساحات شاسعة تشكل في أغلبها أملاك عقارية وطنية خاصة، وقد أدى هذا الوضع إلى حدوث مشاكل قانونية ميدانية، ونشوء نزاعات قضائية¹، يمكن تقسيمها حسب مراحل العقد إلى نوعين من المنازعات، منازعات قبلية لمنح عقد الإمتياز (الفرع الأول) ومنازعات لاحقة لمنح عقد الإمتياز (الفرع الثاني).

الفرع الأول :

منازعات قبلية لمنح عقد الإمتياز.

يستند عقد الإمتياز إلى فكرة إستعمال وإستغلال العقار الصناعي من قبل صاحب الإمتياز دون إمتلاكه للرقبة، لمدة أدامها ثلاثة وثلاثون سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسعة

¹ سهام مسكر، مقال بعنوان (المنازعات المترتبة على إستثمار العقار الصناعي، بموجب عقد الإمتياز)، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة بليدة 2، العدد 11، ، ماي 2017، ص 345.

وتسعون سنة، بهدف حفاظ الدولة على إحتياجاتها العقارية، ويكون الإمتياز قابل للمنح عن طريق التراضي من طرف الوالي بناء على إقتراح المدير الولائي المكلف بالإستثمار، الذي يتصرف كلما تطلب ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية على الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة، والأصول العقارية المتبقية والأصول العقارية الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية، وكذلك الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

ويكرس الإمتياز بعقد إداري، تحرره مديرية أملاك الدولة مرفق بدفتر أعباء يحدد برنامج الإستثمار وكذا بنود وشروط منح الإمتياز²، إلا أنه ثمة عراقيل إدارية تسبق عملية منحه (أولاً)، زد على ذلك رفض طلب الإستفادة من هذا العقد في بعض الحالات (ثانياً).

² المادة 10 من الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

أولاً: العراقيل الإدارية التي تسبق منح عقد الإمتياز

إن السبب الرئيسي في العراقيل الإدارية والمنازعات القبلية لمنح عقد الإمتياز هي السياسة العقارية المنتهجة في الجزائر منذ الإستقلال، ونذكر على الخصوص الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20³ وكذا المراسيم المطبقة له رقم 27/76، 28/76 و 29/76، المتعلقة بالإحتياجات العقارية للبلدية حيث كانت آنذاك الوسيلة القانونية وسببا في إحداث تغييرات جذرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية. وقد أوجب هذا الأمر منع المواطنين من التصرف في أراضيهم بإعتبارها خاضعة للإدماج ضمن الإحتياجات العقارية للبلدية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك مع مراعاة إحتياجات العائلة⁴، حيث ما لوحظ عمليا آنذاك أن البلديات لم تراعي في الكثير من الحالات ما أوجبه القانون، مما تسبب في خروقات وإشكالات ومنازعات عديدة وقد أثر ذلك على مناخ الإستثمار بوجه عام، إذ من بين الأمثلة العملية على ذلك، قضية مستثمر خاص⁵ تقدم إلى لجنة الإستثمار على مستوى الولاية في سنة 1987 بطلب يتضمن إنجاز مشروع مصنع بلاستيك، وقد حضي طلبه بالموافقة ومنحت له القطعة الأرضية في منطقة النشاطات مدمجة في الإحتياجات العقارية، القطعة رقم 23، ومنح له عقد إداري لم يشهر ومنحت له رخصة البناء، وتم إنجاز المصنع وبدأ في الإنتاج سنة 1990، غير أن سنة 1991 تم تحديد ملكية خاصة لورثة (ش.ب) من طرف مسح الأراضي بناء على عقد نقل ملكية عقار بعد الوفاة مشهر سنة 1990 الذي إشتريته بتاريخ 1991/01/25، فهذه التصرفات القانونية المتعددة على ذات العقار الذي يعد بمثابة الوعاء العقاري للمصنع سببها عدم إحترام الإجراءات القانونية الدقيقة للمرحلة الإنتقالية للإحتياجات العقارية⁶.

³ تم إلغاء الأمر 26/74 المتعلق بالإحتياجات العقارية بموجب قانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، عبد الوهاب برتيم، مقال بعنوان (تطور الأحكام المؤطرة للإحتياجات العقارية وتأثيرها على الإستثمار)،

مجلة المفكر، العدد 12 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، ص 73.

⁴ المرجع السابق، ص 73.

⁵ المرجع السابق، ص 78.

⁶ المرجع السابق، ص 79.

وكمرحلة ثانية كان يعاني المستثمر من عدة عراقيل إدارية وتباطؤ في دراسة طلبات الإستفادة من العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع صناعية بموجب عقود الإمتياز مما يؤخر إنجاز المشروع الإستثماري⁷، حيث كانت في مرحلة أولى تمنح للمستفيدين قرارات تخصيص والتي لا ترقى إلى مرتبة العقد الرسمي، بما يخالف الشكلية اللازمة في التصرفات القانونية الواقعة على العقار⁸، مما أدى إلى أن الكثير من الأوعية العقارية الموجهة للإستثمار الصناعي لم تكن محل عقود ملكية رسمية، وهذا ما نتج عنه علاقات معلقة وفي بعض الأحيان نزاعات بين المسيرين لهذه الأوعية العقارية والمتعاملين الإقتصاديين داخل المناطق الصناعية، رغم المحاولات الكثيرة من أجل تطهير الوضعية في هذه المناطق، إلا أن الوضع كان يتفاقم شيئاً فشيئاً⁹، ويمكن إحصاء إلى غاية

⁷ سهام مسكر، مرجع سابق، ص 346.

⁸ (Selon une étude effectuée par l'Anat; il a été constaté que parmi les zones nouvellement créées, 7 d'entre elles ne sont pas dotées de permis de lotir aussi sur les 11000 ha destinés à servir de zones d'activités industrielles, 4300 lots ne sont pas attribués et sur 6940 lots attribués, 2500 ne sont pas occupés, cette étude a également révélé que plus de la moitié des lots de terrain attribués, n'ont pas été régularisés par la délivrance aux acquéreurs d'actes notariés) , Alegria News, actualités **(enquête, rareté du foncier industriel en Algérie, Investir oui, mais ou' ?)** File : //F : article. php. Html le 08/11/2011. Page 01.

⁹ (De nombreux terrains d'assiettes, bien que, occupés et bâtis depuis fort longtemps, n'ont pas encore fait l'objet d'une régularisation par acte de propriété authentique (acte notarié) , ce qui a induit des relations tendues et parfois conflictuelles entre les gestionnaires et les opérateurs installés dans la zone, malgré plusieurs tentatives d'assainissement les problèmes ont persisté). Ministère de l'industrie et de restructuration, **Programme de réhabilitation et de modernisation des zones industrielles et zones d'activités problématique, Bilan et perspectives.** Mais 2000. op-cit. Page 14.

2004، 10.000 متعامل تحصلوا على عقود إدارية¹⁰ و 13.000 لديهم قرارات التخصيص، وبالتالي دخول المستثمرين في نزاعات وتعطيل مئات المشاريع¹¹.

كما نتج عن تجميد إجراءات التنازل بموجب تعليمات المصلحة المركزية بعد وضع الجهاز الجديد لمنح الإمتياز غير القابل إلى التنازل، المؤسس بموجب الأمر 04/08 تعطل بعض الملفات العالقة، كون المستفيدين يرفضون هذه الصيغة الجديدة لعقد الإمتياز، بحجة أن ملفاتهم درست قبل دخول الصيغة الجديدة لمنح الإمتياز غير قابل للتنازل، حيث أن هذه الوضعية أدت إلى عدم إنطلاق المشاريع الإستثمارية المزمع إنجازها في غياب سندات الملكية¹²، وفي هذا الإطار صدرت تعليمة وزارية تحت رقم 01252 مؤرخة في 2012/02/07 قصد إعطاء حلول قانونية لهذه الوضعية، حيث تم التذكير بمبدأ عدم رجعية القوانين، وعليه فإن العمليات السابقة لتاريخ صدور الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 يجب أن تتابع بصيغة التنازل شريطة أن يكون مبلغ التنازل قد تم دفعه كليا قبل هذا التاريخ¹³.

وقياسا للأراضي الموجهة للإستثمار يتعين الإعتماد على نفس الموقف بالنسبة للأمالك المبنية أو غير المبنية محل التنازل، والتي هي موضوع مقررات وزارية ففي حالة التسديد الكلي لمبلغ التنازل قبل الفاتح من سبتمبر 2008، يتعين إعداد وتسليم عقد الملكية

¹⁰ (autre difficulté majeure rencontrée par les investisseurs : celle relative à la régularisation juridique des terrains bien qu'en ce domaine, de louables efforts ont permis de mener l'opération de régularisation à une stade très avancé en dépit de nombreux obstacles rencontrés et des interférences entre les multiples intervenants, diverses administrations, divers aménageurs et services des domaines : l'établissement des actes de propriété a touché tout de même plus de 60% des cas à fin 2004) Chabane Benakezouh, **(la problématique du foncier industriel : approche juridique)** revue Algérienne des sciences juridiques, économiques et politique. Faculté de droit, Université d'Alger, nouvelle série n° 01/2008. Page 147.

¹¹ سميحة حنان خوادجية، **مداخلة بعنوان (منازعات عقد إمتياز الأمالك الخاصة للدولة الموجهة للإستثمار الصناعي)** أقيمت في إطار اليومين الدراسيين حول عقود الإمتياز كآلية لتسيير الإستثمار في الأمالك الوطنية الخاصة، أيام 15-16 ديسمبر 2015، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، (غير منشورة) ص 04.

¹² المديرية العامة للأمالك الوطنية، التعليمية الوزارية رقم 01252 المؤرخة في 2012/02/07، الموضوع : **تطبيق أحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23**، مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأمالك الدولة والحفظ العقاري) لسنة 2012، ص 30.

¹³ المرجع السابق، ص 30.

للجهة المستفيدة بالتنازل، أما في حالة التسديد الجزئي لمبلغ التنازل قبل الفاتح من سبتمبر 2008، فعندما يكون التسديد مقسما على أساس دفعات تسديد، يتعين متابعة تحصيل المبلغ المتبقي وإعداد عقد الملكية.

أما إذا كان الدفع الجزئي أو الكلي لمبلغ التنازل بعد الفاتح من سبتمبر 2008 فهنا يتعين التفرقة بين ما إذا تعلق الأمر بمؤسسة عمومية إقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو جماعات محلية، فيمكن أن تتابع عملية التنازل بإشترط الدفع الكلي لمبلغ التنازل¹⁴.

أما إذا تعلق الأمر بالجمعيات، فهذه الحالة يتعين الأخذ بعين الاعتبار التسديد الواقع على أساس تسبيقات لدفع إتاوة منح الإمتياز ودراسة الملفات المعنية يجب أن تتابع في ظل منح الإمتياز غير القابل للتنازل¹⁵.

كما تبين بعض الحالات أن أراضي تابعة للأملك الوطنية، مخصصة لمصالح عمومية أو مؤسسات عمومية، كانت محل منح حق الإمتياز لإنجاز مشاريع إستثمارية قبل إلغاء التخصيص، وهو ما عرقل إعداد عقود الإمتياز كما تضمنته المذكرة الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية رقم 2037 المؤرخة في 2005/04/18¹⁶.

ثانيا: منازعات رفض طلب منح الإمتياز

نصت المادة 04 من القانون 09/16 المؤرخ في 2016/08/03 المتعلق بترقية الإستثمار أنه تخضع الإستثمارات قبل إنجازها ومن أجل الإستفادة من المزايا المقررة في أحكام هذا القانون للتسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار.

وتسجيل الإستثمار هو الإجراء المكتوب الذي يعبر من خلاله المستثمر عن إرادته في إنجاز إستثمار في نشاط إقتصادي¹⁷، ويتم ذلك بغرض الحصول على مزايا الإنجاز

¹⁴ التعليمية الوزارية رقم 01252 ، مرجع سابق، ص 30.

¹⁵ المرجع السابق، ص 31.

¹⁶ سميحة حنان خوادجية، مداخلة بعنوان (منازعات عقد إمتياز الأملاك الخاصة للدولة الموجهة للإستثمار الصناعي)،

مرجع سابق، ص 4.

¹⁷ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 102/17 المؤرخ في 2016/03/05 الذي يحدد كفايات تسجيل الإستثمار وكذا شكل

ونتائج الشهادة المتعلقة به، الج الر العدد 16 المؤرخة في 2017/03/08.

المنصوص عليها في القانون 09/16، وكذا الخدمات المقدمة من طرف الهيئات اللامركزية للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار¹⁸.

يتجسد تسجيل الإستثمار على أساس إستمارة، تعتبر بمثابة شهادة تسجيل ويتم ذلك إما من طرف المستثمر نفسه أو من طرف كل شخص يمثله على أساس وكالة مصادق عليها¹⁹.

ومن أجل تبديد العقبات أمام المستثمرين للحصول على الوعاء العقاري لإنشاء المشروع الإستثماري، نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 102/17 المؤرخ في 2017/03/05 الذي يحدد كفاءات تسجيل الإستثمارات وكذا شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به، على أنه لا يمكن أن يكون التسجيل محل رفض إلا في حالات معينة منصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

كما أنه إعتبرت المادة 10 من ذات المرسوم في فقرتها الثانية أن الإغفال أو الإختلاف بين المعلومات الواردة في الإستثمار، وتلك الواردة في الوثائق المقدمة يكون التسجيل محل رفض مؤقت في إنتظار قيام المستثمر بالتعديلات اللازمة، غير أنه إذا كان الإغفال أو الإختلاف يمكن التكفل به في نفس الجلسة، يقوم العون المكلف بتسجيل الإستثمار بتصحيحه على الفور وذلك بعد موافقة المستثمر، كما أعطى قانون ترقية الإستثمار الجديد 09/16 الحق للمستثمر الذي يرى أنه قد غبن من إدارة أو هيئة مكلفة بتنفيذ هذا القانون بشأن الإستفادة من المزايا، أو كان موضوع إجراء سحب أو تجريد من الحقوق، الطعن أمام لجنة مختصة بذلك مع إحفظه بحق اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة إن إقتضى الأمر ذلك²⁰.

وتجدر الإشارة أن القانون 09/16 المتعلق بترقية الإستثمار ألغى أحكام الأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 والمتعلق بتطوير الإستثمار، بما فيها طلبات المستثمرين الأجانب التي تستلزم تصريحا للإستثمار صادرا عن الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (ANDI)، كإجراء وجوبي يمكنهم من الإستفادة من الأوعية العقارية المزمع إنجاز

¹⁸ المادة 05 من المرسوم التنفيذي 2017/17 السالف الذكر.

¹⁹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي 2017/17 السالف الذكر.

²⁰ المادة 11 من القانون 09/16 المؤرخ في 2016/08/03 يتعلق بترقية الإستثمار السالف الذكر.

عليها مشاريعهم الإستثمارية، وكذا طلبات المستثمرين المستفيدين من الإمتيازات طبقاً للأمر 03/01 الملغى، حيث عدم إصدار تصريح من طرف الوكالة يثبت الحصول على المزايا أو دراسة الطلب سيحرم المترشح من الإستفادة من الوعاء العقاري الصناعي، وبالتالي يمكن أن نتصور النزاعات التي يمكن أن تثار في حالة الرفض.

وفي إطار قانون ترقية الإستثمار 12/93 الملغى بموجب الأمر 03/01، وبعد أن يودع المستثمر التصريح بالإستثمار وطلب الإمتياز، فإنه يتم منح له الإمتياز عن طريق قرار إداري صادر عن وكالة ترقية الإستثمار ودعمه أو اللجنة الولائية لدعم الإستثمار، وقد لا ترد هذه الأخيرة على طلب المعني بالإمتياز في الآجال المحددة بستين (60) يوماً من تاريخ إيداع الطلب، أو قد ترد على الطلب بالرفض أو قد تمنح المستثمر نظام تشجيعي وإمتيازات غير التي قدمها في طلب الإمتياز²¹، فهنا يمكن للمعني أن يرفع طعناً إدارياً للبت في قرار الوكالة القاضي بالرفض لدى السلطة الوصية عليها والمتمثلة في رئيس الحكومة، هذا الأخير عليه بالفصل في الطعن في أجل 15 يوماً بموجب قرار إداري.

غير أن القرار الإداري الصادر عن رئيس الحكومة وحسب المرسوم التشريعي 12/93 المتضمن ترقية الإستثمار، غير قابل للطعن فيه قضائياً وهذا ما قد يشكل آنذاك عائقاً كبيراً أمام المستثمرين الذين يطالبون بحق الإمتياز لإنجاز مشاريعهم الإستثمارية ويدفع بهم إلى عدم المخاطرة بجهودهم، وأموالهم في الإستثمار²².

أما في قانون الإستثمار 03/01، وتطبيقاً للمادة 07 مكرر 1 منه، يجوز للمستثمر الذي يرى أنه قد غبن بسبب رفض الإستفادة من التصريح و المزايا من ممارسة طعن إداري، خلال (15)²³ يوماً الموالية لتاريخ تبليغ القرار محل الإحتجاج، لدى لجنة الطعن المختصة في مجال الإستثمار المحدد تشكيلتها وتنظيمها وسيرها بموجب المرسوم التنفيذي

²¹ مخلوف بوجوده، مرجع سابق، ص 98.

²² المرجع السابق، ص 99.

²³ غير أن الفقرة الأخيرة من المادة 7 مكرر 1 من الأمر 03 /01 ا لمتعلق بتطوير الإستثمار المعدل والمتمم، قد عدلت بدورها بموجب المادة 57 من القانون 01/09 المؤرخ 2009/07/22 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 وأصبحت كما يلي "كما يجب أن يمارس هذا الطعن خلال الخمسة عشر (15) يوماً التي تلي تاريخ التبليغ بالقرار محل الإحتجاج وفي حالة صمت الإدارة أو الهيئة المعنية، فإن هذا الأجل لا يمكن أن يقل عن شهرين، إبتداءً من تاريخ الإخطار...".

357/06 المؤرخ في 2006/10/09²⁴ وذلك من خلال إيداع عريضة تتضمن بعض البيانات الجوهرية²⁵.

وتفصل اللجنة في الطعن في أجل شهر واحد، ويكون لقرارها الحجية اللازمة أمام الإدارة أو الهيئة المعنية بالطعن، بصريح نص الفقرة الأخيرة من المادة 7 مكرر 1 من قانون تطوير الإستثمار وكذلك نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 357/06 السالف الذكر. ومثل هذه الأحكام القانونية في قوانين الإستثمار، تطرح مشاكل إجرائية لتكريس حرية المستثمر، في حالة إختياره اللجوء إلى طعنين في آن واحد، الطعن الأول يوجه إلى الوزير المكلف بترقية الإستثمار وهو السلطة الوصية على الوكالة للإجابة على التظلم الرئاسي، أما الطعن الثاني يوجه إلى اللجنة والذي يعد فيها الوزير عضوا وبالتالي إمكانية صدور في الطعنين قرارين متناقضين، يمكن لطعن يعطي الحق للمستثمر، والآخر يرفضه²⁶.

كما أنه لا يمنع الطعن الإداري أمام لجنة الطعن، من تقديم المستثمر طعنا قضائيا أمام الجهات القضائية المختصة للمنازعة في القرار الإداري للوكالة، ويظهر الإشكال كذلك في حالة رفع المستثمر دعوى أمام القضاء المختص للفصل في النزاع، وبإتباع الإجراءات القضائية تكون المواعيد أمام اللجنة قد فاتت المستثمر حيث أن المشرع لم يوضح نقطة توقف المواعيد أو إنقطاع الآجال أمام لجنة الطعن²⁷، اللهم إذا كانت نية المشرع في ذلك أن يقوم المستثمر بالطعن الإداري أمام لجنة الطعن ثم في حالة إذا ما قوبل الطعن بالرفض أو إذا ما فاتته المواعيد القانونية لإيداع الطعن ، يحق له كخطوة تالية اللجوء إلى القضاء.

²⁴ المرسوم التنفيذي 357/06 المؤرخ في 2006/10/09 المتضمن تشكيله لجنة الطعن المختصة في مجال الإستثمار

وتنظيمها وسيورها. الج لر العدد 64 المؤرخة في 2006/10/11.

²⁵ حيث يجب أن تتضمن العريضة على الخصوص ما يأتي :

• إسم مقدم العريضة وعنوانه وصفته.

• مذكرة بعرض الوثائق والوسائل.

• كما يجب أن ترفق العريضة بكل الوثائق والمستندات الثبوتية.

²⁶ سميحة حنان خوادجية ، (منازعات عقد امتياز الأملاك الخاصة للدولة الموجهة للإستثمار الصناعي)، مرجع سابق،

ص06

²⁷ المرجع السابق، ص07.

وفي حالة اللجوء إلى القضاء من قبل المستثمر، فإن على هذا الأخير أن يرفع دعواه أمام مجلس الدولة، بإعتبار الوكالة الوطنية للإستثمار كطرف في النزاع مؤسسة عمومية وطنية، وبالتالي فإن هذا النوع من المنازعات يخرج من نطاق إختصاص المحاكم الإدارية التي تفصل في منازعات المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية المحلية²⁸، ويكون ذلك في أجل أربعة (4) أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري محل النزاع. وفي ذات السياق فإن طلبات المستثمرين المحليين أو غير المستفيدين من المزايا، وبعد أن كانت توجه إلى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار وضبط العقار (CALPIREF)²⁹، والتي بناء على إقتراحها يرخص الإمتياز بالتراضي بقرار من الوالي، إلا أنه بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015 جاءت المادة 48 منه لتنص على تعديل أحكام المادة 05 من الأمر 04/08 المعدل والمتمم، حيث أصبح الإمتياز يرخص بقرار من الوالي، بناء على إقتراح من المدير الولائي المكلف بالإستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية، وكذلك الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وفي هذا الشأن وتطبيقاً لأحكام هذه المادة صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/08/2015 المتضمنة للإجراءات الجديدة للأحكام المتعلقة بمنح حق الإمتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية بما فيها الأوعية العقارية الموجهة للإستثمار الصناعي³⁰، حيث أعطى القانون للمستثمر الذي قوبل طلبه بالرفض الحق في رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة تطبيقاً لأحكام المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بإعتبارها صاحبة الإختصاص في دعوى إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن الولاية.

²⁸ المادة 801 من القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الج 21 العدد 21 المؤرخة في 23/04/2008 .

²⁹ هذه اللجنة التي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي 10/20 المؤرخ في 12/01/2010 والذي يبين تشكيلتها وسيرها.

³⁰ تقاديا للتكرار، وللمزيد من التفصيل راجع الآليات القانونية في منح الإمتياز الصناعي بعد تعديل الأمر 04/08 من الفصل الأول من هذا الباب.

إذن إذا كانت هذه أهم الحالات التي يمكن أن نتصورها كمنزاعات سابقة لمنح عقد الإمتياز، فما هي أهم المنازعات التي يمكن أن تنشأ بعد منح عقد الإمتياز؟.

الفرع الثاني:

منازعات لاحقة لمنح عقد الإمتياز

ترتبط أهم المنازعات اللاحقة لمنح عقد الإمتياز أساسا في عدم مشروعية القرار الإداري الناطق بمنحه، أو عدم قبول تجديده لفائدة المستثمر صاحب الإمتياز أو تحديد الإتاوة الإيجارية وكذا على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الإمتياز، والتي تكون في مجملها منازعات تنصب على الشروط القانونية الواجب توفرها في عقد الإمتياز (أولا)، زد على ذلك المنازعات المتعلقة بفسخه (ثانيا).

أولا: المنازعات المرتبطة بالشروط القانونية لمنح عقد الإمتياز

قد يكون موضوع المنازعة منصب على عدم مشروعية قرار منح الإمتياز، ويصنف قرار المنح ضمن طائفة القرارات الإدارية المركبة³¹، وهي القرارات التي لا تصدر قائمة بذاتها ومستقلة عن عمل قانوني آخر، بل تصدر مرتبطة ومصاحبة لأعمال إدارية أخرى، فقد تأتي هذه القرارات سابقة أو معاصرة أو لاحقة لعمل قانوني آخر ومرتبطة به كمثال على ذلك القرارات السابقة أو اللاحقة للعقود الإدارية³² بما فيها عقد الإمتياز.

وتبدو الحكمة من منح العقار الصناعي بموجب قرار إداري صادر عن الوالي، ثم تحرير العقد الإداري من قبل مديرية أملاك الدولة هو إضفاء الطابع التعاقدية على العلاقة بين المستثمر والدولة، ومن ثم إعطاء ضمانات أقوى للمستفيد من الإمتياز، تحكمها في بعض بنود العقد قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، إذ لا يمكن فسخه إلا باللجوء إلى الجهات القضائية المختصة³³ كما نصت على ذلك المادة 12 من الأمر 04/08، فإذا كان هناك ما

³¹ مخلوف لكحل، مقال بعنوان (الإستقرار القانوني ودوره في تعزيز الإستثمار في العقار الإقتصادي)، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الثامن جانفي 2016، جامعة سكيكدة، ص 395.

³² مخلوف لكحل، مرجع سابق، ص 395 .

³³ المرجع السابق، ص 395 .

يبير وجود العقد الإداري الذي يصاغ بموجب عقد الإمتياز من ضمانات وحماية لحقوق المستثمرين، فإنه يمكن أن يقوم مقام القرار الإداري السابق لمنحه لإعتبارات عدة، من بينها تضييع الوقت والجهد والإجراءات الإدارية التي سوف تتقل كاهل المستثمر، والتي كان بالإمكان إختزالها في إجراء واحد وهو العقد الإداري³⁴، إمكانية تعسف الإدارة في منح الأوعية العقارية الموجهة للإستثمار الصناعي مما ينجم عنه كثرة المنازعات الناجمة عن سحب أو إلغاء قرار المنح.

وفي هذا الصدد صدر عن مجلس الدولة القرار رقم 10355 بتاريخ 2003/09/16، قضية (م.ب) ضد والي ولاية المسيلة³⁵، حيث بتاريخ 2000/03/08 قام المستأنف رفع دعوى ملتمسا من خلالها إلغاء القرار الولائي رقم 1594 الصادر بتاريخ 1997/11/16 عن السيد والي ولاية المسيلة، حيث أن القرار الولائي السالف الذكر يتضمن إلغاء القرار الولائي رقم 1050 المؤرخ في 1995/12/11 والذي بموجبه إستفاد العارض بإمتياز ممثل في منح قطعة أرضية ذات مساحة 330 م² وذلك في إطار تدعيم الإستثمار.

حيث وتبعا لقرار الإستفادة السالف الذكر، أصدرت الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري لبلدية المسيلة، مقرر بتاريخ 1997/07/08 تحت رقم 021 يتعلق بمنح قطعة أرضية للمستأنف، وأن إنتقال الملكية يكون بعد التسوية الإدارية للأرض ما بين البلدية والوكالة، حيث أن الوالي إتخذ القرار الإداري المطعون فيه لأن القطعة الأرضية موضوع قرار المنح المؤرخ في 1995/12/11 هي ملك البلدية، تم التصرف فيها من قبل مديرية أملاك الدولة، حيث أن مديرية أملاك الدولة تصرفت في ملك الغير، وعليه فإن إبطال قرار المنح بإمتياز شرعي ونظامي مما يتعين القول أن دعوى المستأنف غير مؤسدة وينبغي رفضها.

³⁴ نصت المادة 12 من الأمر 04/08 على أنه " يترتب على كل إخلال من المستفيد من الإمتياز للتشريع الساري المفعول والإلتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء إتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الإمتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا".

³⁵ القرار رقم 10335 الصادر عن مجلس الدولة، القضية (م.ب) ضد (والي ولاية المسيلة)، بتاريخ 2003/09/16 نقلا عن جمال سايس، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء 2، منشورات كليك، الطبعة الثانية، 2013، الجزائر ص1025، 1026.

وفي ذات السياق أقر الفقه الإداري المغربي بأن القرارات الممهدة لإبرام الصفقات العمومية، تعتبر قرارات منفصلة عن العقد وقابلة بطبيعتها للطعن عن طريق الإلغاء، وذلك وفقا للإجتهد القضائي الذي تم تأصيله من طرف المجلس الأعلى بالمغرب، منذ ما يقارب ثلاثة عقود، لذلك فقد إعتبر القاضي الإداري المغربي أن القرار المتخذ من طرف السلطة الإدارية في المجال التعاقدية هو قرار منفصل مستقل عن النظام القانوني العام أو الخاص بالعقد³⁶.

وفي هذا الخصوص، إعتبرت الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى في قرارها الصادر في قضية (ح،ب،غ) ضد السيد وزير الأوقاف والشؤون الإسلامية³⁷ (... أن كل شخص قبل المشاركة في عملية المزايدة الخاصة بكراء الأملاك الحبسية يكون ذي مصلحة في إقامة دعوى الإلغاء ضد مقرر رفض اللجوء إلى المزايدة).

كما أنه في قضية السيد (م،ب) ضد السيد رئيس الجماعة لسيدي أحرارم الذي أصدر مقررًا بإجراء مناقصة لكراء محلات الإصطياف الكائنة بمركز سيدي أحرارم، فالملاحظ أن وجود عقد كراء رابط بين الجماعة المذكورة والطاعن وتضمن هذا العقد لمقتضيات تمنع فسخه إلا بعد توجيه إنذار قبل نهاية العقد بثلاثة أشهر، لم يمنع الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى³⁸، التي نظرت في طلب إيقاف تنفيذ قرار المناقصة بمناسبة الإستئناف المرفوع إليها ضد حكم المحكمة الإدارية بفاس، من التأكيد على (... أن أوراق الملف تؤكد وتبرر جدية الطلب اعتمادا على منازعة الطاعنة في التبليغ المعتمد من طرف الجماعة وقضت لذلك بإيقاف المقرر الإداري الصادر عن رئيس الجماعة إلى حين البت في طلب الطعن بالإلغاء المقدم ضده موضوعا).

³⁶ محمد العلوي، مقال بعنوان، (إختصاص قضاء الإلغاء في منازعات العقود الإدارية)، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، العدد 101 لسنة 2011، ص 145.

³⁷ قرار الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى، العدد 50، بتاريخ 1966/12/09 نقلا عن محمد صقلي حسيني، مقال بعنوان (المشاركات العقدية على ضوء الإجتهد القضائي الإداري)، مجلة المحاكم الإدارية، العدد الرابع، جوان 2011، ص 53.

³⁸ قرار الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى، العدد 264 بتاريخ 1999/03/11، نقلا عن محمد صقلي حسيني، مرجع سابق، ص 53.

كما يثير الجانب المالي لعقد الإمتياز العديد من المنازعات، خاصة على إثر تعديل أحكام المادة 09 من الأمر 04/08 بموجب قانون المالية لسنة 2011 ثم قانون المالية لسنة 2015، بحيث تم تخفيض في مبلغ الإتاوة السنوية الواجب دفعها من طرف صاحب الإمتياز لتمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الإمتياز، زد على ذلك المنازعات الناجمة عن الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الإمتياز، بإعتبره حقا عينيا عقاريا قابلا للتنازل و التأجير من الباطن بشروط معينة، بالإضافة إلى أنه قابل للحجز والذي يعود الإختصاص في بعض منازعاته إلى القضاء العادي.

ثانيا: المنازعات المرتبطة بفسخ عقد الإمتياز

هناك أسباب قانونية متعددة تؤدي بالضرورة إلى إنقضاء عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي قبل أوانه، أو قبل تمام تنفيذه ويكون ذلك إما بإتفاق الطرفين أو بمبادرة من الإدارة المانحة إذا لم يحترم صاحب الإمتياز بنود دفتر الشروط³⁹، وفي هذه الحالة يكون بعد توجيه إعدارين لهذا الأخير برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام ودون جدوى، فيباشر مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بإتخاذ الإجراءات القانونية من أجل إسقاط حق الإمتياز الناتج عن عقد الإمتياز لدى الجهات القضائية المختصة⁴⁰، كما سيتم بيانه ضمن المطلب الثاني من هذا المبحث الخاص بالجهات المؤهلة قانونا بالفصل في المنازعات الناجمة عن عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي.

وقد حددت المادتين 21 و 22 من المرسوم التنفيذي 152/09، وأحكام المادتين 04 و 09 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09 حالات اللجوء إلى فسخ العقد⁴¹.

³⁹ المادة 10 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09.

⁴⁰ المادة 12 من الأمر 04/08 السالف الذكر.

⁴¹ راجع هذه النقطة بالتفصيل ضمن الفصل الثاني آليات إنقضاء عقد الإمتياز والآثار المترتبة على ذلك، وبالضبط فقرة الفسخ القضائي لعقد الإمتياز.

وفي هذا السياق صدرت بعض القرارات القضائية عن مجلس الدولة، كما هو الحال في القرار القضائي الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2009/03/25⁴²، الذي جاء فيه (حيث أن المجلس بعد الرجوع إلى أوراق الملف والمستندات يتضح بأن المسألة تتعلق بإلغاء عقد إمتياز صادر بتاريخ 1995/03/19، وأن أجل إنجاز النشاط ينتهي بعد مدة ستة (6) أشهر وأنه يجب على مستثمر تقديم شهادة المطابقة في مهلة ثلاث (3) سنوات ابتداء من حيازة القطعة، وأن ذلك لم يتم بتاتا وأنه ثابت من الملف أن المستأنف لم يبدأ في مشروعه لحد الساعة متذعرا بمحضر جاء متأخرا جدا مما يجعله غير نافذ وغير مقبول و بالتالي فإن قضاء الدرجة الأولى طبقوا صحيح القانون لما إستبعدوه.

حيث أن المستأنف يعترف بأنه تلقى إعدارا واحدا وينكر تلقي الإعدار الثاني رغم أنه ثابت بأنه تم إرسال إعدارين له وفقا لعقد الإمتياز وعليه أنه يتعين عدم الإلتفات لدفع المستأنف، وبالتالي يتعين تأييد القرار المستأنف. على هذا الأساس يجب إرسال لصاحب الإمتياز إعدارين لإنجاز المشروع الإستثماري وإن لم ينجز المشروع رغم ذلك، فيجوز إبطال عقد الإمتياز عن طريق الجهات الإدارية المختصة).

كذلك ما إستقر عليه القضاء فيما يخص عدم إحترام صاحب الإمتياز لبنود دفتر الشروط والقوانين المعمول بها، فيكون فسخ عقد الإمتياز بمبادرة مديرية أملاك الدولة، كما جاء في القرار الصادر عن الغرفة الرابعة⁴³ لمجلس الدولة في قضية تتخلص وقائعها بإستفادة السيد (ب، ع) من قطعة أرضية ملك للدولة في إطار ترقية الإستثمار عن طريق البيع بالمزاد العلني وذلك بموجب العقد رقم 083 المؤرخ في 1995/10/25 الشهر في 1995/11/08 من أجل إنجاز مشروع إستثماري في إنجاز معمل للمشروبات.

وبعد معاينة مديرية أملاك الدولة للأشغال ووضعية الإستثمار تأكدت أن نسبة هذه الأشغال قدرت بـ 0.05% وتبعاً لذلك وجهت له إعدارين، الأول في 1999/10/06 والثاني في 2000/01/09، ثم رفعت دعوى فسخ العقد بتاريخ 2007/06/19 إنتهت بصدور قرار

⁴² قرار مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 047017 بتاريخ 2009/03/25 (غير منشور)، نقلا عن فاطمة تاتولت، مرجع سابق، الملحق رقم 08.

⁴³ قرار مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 047056 بتاريخ 2009/03/25 (غير منشور)، نقلا عن فاطمة تاتولت، مرجع سابق، الملحق رقم 08.

قضائي عن مجلس قضاء وهران، الغرفة الإدارية بتاريخ 2007/11/24 القاضي بقبول الدعوى شكلا وفي الموضوع فسخ العقد الإداري رقم 083 المؤرخ في 1995/10/25 المشهر في 1995/11/08 الذي إستفاد على أساسه (ب، ع) من القطعة الأرضية. وبتاريخ 2008/03/09 قام السيد (ب، ع) بإستئناف القرار القاضي أمام مجلس الدولة على أساس أنه لم يتم بإنجاز المشروع، نظرا لنوعية التربة التي تتطلب مبالغ باهضة الثمن لإنجاز القاعدة نظرا للتضاريس وإنعدام التهيئة المتمثلة في الربط شبكة الكهرباء والغاز بتلك القطعة الأرضية وهو السبب الذي فوت عليه القيام بأشغال إنجاز الإستثمار. فصدر قرار من الغرفة الرابعة لمجلس الدولة يقضي فيه (حيث أنه يستخلص من هذا العقد في السند المتعلق بفسخه أنه وفي حالة عدم إحترام المستفيد بنود دفتر الشروط وبعد توجيه إعدارين له برسالة مسجلة مع الإشعار بالإستلام بدون جدوى، تباشر مديرية أملاك الدولة إجراءات فسخ العقد عن طريق القضاء).

المطلب الثاني:

الجهات المختصة في حل هذه المنازعات

تتمثل مختلف الوسائل القانونية الودية للفصل في مختلف المنازعات المرتبطة بعقد الإمتياز في إطار إستغلال العقار الصناعي في الصلح والوساطة والتحكيم التي نظمها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية (الفرع الأول) أما إذا تعذر ذلك وديا، فإن الخصومة يتم الفصل فيها حسب إختصاص الجهات القضائية من قضاء إداري وقضاء عادي (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

الطرق الودية كوسائل نادرة في حل منازعات عقد الإمتياز

اللجوء إلى الطرق البديلة لحل النزاعات، تعبير عن رغبة الأطراف المتنازعة تقادي التعقيدات اللصيقة بإجراءات التقاضي وإختصار أمد الخصومة¹، فلقد خص المشرع الباب الخامس من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية² للطرق البديلة لحل النزاعات³، وأدرج التحكيم كطريق بديل ضمن هذا الباب إضافة إضافة للصلح والوساطة، غير أنه بالرجوع إلى القواعد المنظمة للتحكيم، نجدها مستقلة عن الدعوى القضائية، في حين لا حديث عن الصلح والوساطة وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، خارج دعوى قائمة ومطروحة أمام القاضي وبالتالي لا تمثل بديلا بالمفهوم العام، إنما دعوى قضائية وفق تدابير خاصة تنهي النزاع، وعلى هذا الأساس فإن التسمية الملائمة كان من المفروض أن تكون "الطرق الرضائية أو الودية لحل النزاعات" بدلا عن الطرق البديلة⁴.

وتعد هذه الوسائل القانونية وعلى الأخص الصلح والوساطة طريقتين نابعين من قيم المجتمع الجزائري ومن شيمه الأخلاقية، والتي كثيرا ما يحتكم إليها في فض النزاعات باللجوء إلى المجالس العائلية أو العشيرة وتجنب الخصومات التي تصل إلى قاعات مرفق القضاء⁵.

غير أن هذه الوسائل القانونية الودية نجدها نادرة الحدوث، على الأخص في المنازعات الناجمة عن عقد الإمتياز، ومرد ذلك تمسك الإدارة بموقفها إتجاه النزاع أو إمتناعها عن حضور جلسة الصلح، أما في حالة حضور ممثلها القانوني أو محاميها غالبا

¹ عبد الرحمان بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 09/08 مؤرخ في 25 فيفري 2008)، منشورات بغدادي، طبعة أولى 2009، الجزائر، ص516.

² القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

³ يضم القانون الجديد ثلاث طرق بديلة لحل النزاعات، إثنان منها لم ترد في قانون الإجراءات المدنية القديم ونعني بها الصلح والوساطة، فهي بذلك طرق مستحدثة، بينما التحكيم هو إجراء منظم بشكل مفصل في قانون الإجراءات المدنية القديم، بل وتم الإحتفاظ بمعظم المواد المتعلقة به حيث نجدها واردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، عبد الرحمان بريارة، مرجع سابق، ص516.

⁴ عبد الرحمان بريارة، مرجع سابق، ص 181.

⁵ مراد بلكعيبات، منح الإمتيازات للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 181.

ما يرفض الصلح معتمدا في ذلك على مبررات عملية¹، منها أنه مكلف فقط بمتابعة المنازعات التي تخص الإدارة أمام القضاة وتقديم العرائض ومذكرات الرد أو إستلامها بإسمها بصفته ممثل قانوني للإدارة، وليس من صلاحيته إجراء إتفاق أو صلح مهما كان مضمونه أو قيمته لأنه غير مكلف بذلك ولا يريد أن يتحمل أية مسؤولية، ضف إلى ذلك أن معظم الجهات الإدارية ليس لها ممثلين قانونيين دائمين، وهي في كل مرة تكلف أحد موظفيها لحضور الجلسة وتقديم العرائض أو سحبها².

أولاً: الصلح

رغم أن الصلح إجراء يقره التشريع الجزائري قبل صدور القانون الجديد، إذ نجد الكثير من النصوص تشير إليه لاسيما القانون المدني³، إلا أن تصدي المشرع لموضوع الصلح بموجب النص الجديد في قانون الإجراءات المدنية والإدارية يأخذ طابعا إجرائيا في حين الصلح الوارد في القانون المدني ذو طابع موضوعي لا يوفر أي توضيح لكيفيات مباشرته⁴. أما عن تعريف الصلح، فلغة: هو إنهاء الخصومة، فنقول صالحه وصلاحا إذا صالحه و صافاه، ونقول صالحه على الشيء أي سلك معه مسلك المسالمة في الإتفاق و صلح الشيء إذا زال عنه الفساد⁵.

كما عرف الصلح بأنه إتفاق حول حق متنازع فيه بين شخصين بمقتضاه يتنازل أحدهما عن إدعائه مقابل تنازل الآخر عن إدعائه أو مقابل أداء شيء ما⁶. فمن خلال هذا التعريف نستنتج أن للصلح مقومات ثلاثة، تعد بمثابة شروط أساسية لكي يكون الصلح صحيحا وتتمثل في⁷:

¹ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 353.

² المرجع السابق، ص 354.

³ حيث عرفته المادة 459 من القانون المدني على أنه "عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيا به نزاعا محتملا وذلك بأن يتنازل كل طرف منهما على وجه التبادل عن حقه".

⁴ عبد الرحمان بريارة، مرجع سابق، ص 517.

⁵ نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 08-09 مؤرخ في فبراير سنة 2008)،

الخصومة - التنفيذ - التحكيم، دار الهدى، الجزائر 2008، ص 542.

⁶ المرجع السابق، ص 542.

⁷ المرجع السابق، ص 542، 543.

1- وجود نزاع قائم أو محتمل:

فإذا لم يكن هناك نزاع قائم أو على الأقل نزاع محتمل، لم يكن العقد صلحا، فإما أن تكون المطالبة القضائية قائمة ومحاولة الصلح يكون كإجراء أثناء سير الخصومة كان هذا الصلح قضائيا، أما إذا كان النزاع محتملا بين الطرفين، فيكون الصلح لتوقي هذا النزاع فيكون في هذه الحالة صلحا غير قضائيا.

2- نية إنهاء النزاع:

أي أن يقصد الطرفان بالصلح حل النزاع بينهما، إما بإنهائه إذا كان قائما أو بتوقيه إذا كان محتملا، وليس من الضروري أن ينهي الصلح جميع المسائل المتنازع فيها، فقد ينتهي بعضها لتبت المحكمة في الباقي، كما يجوز للطرفين أن يتصالحا لإنهاء النزاع و يتفقان على أن يستصدر حكما من المحكمة بما يتصالحا عليه، فيكون هذا صلحا بالرغم من صدور الحكم¹.

3- النزول المتبادل عن الإدعاءات:

فإذا لم ينزل أحدهما عن شيء مما إدعاه وترك الطرف الآخر كل ما يدعيه، فلا نكون بصدد الصلح بل مجرد نزول عن الإدعاءات، إذ يجب أن يكون التنازل على وجه التقابل، وعن جزء من الإدعاءات و ليس من الضروري أن تكون التضحية من الجانبين متعادلة، وبالتالي يكون الصلح تلقائيا أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة². إذ يقوم الطرف الذي يهمله الأمر بتقديم طلبه للقاضي الفاصل في النزاع ومن ثم يقوم القاضي كقاعدة عامة بإجراء الصلح في المكان والوقت الذي يراهما مناسبين، وإستثناء عن ذلك وجود نص خاص في القانون يقرر خلاف ذلك³.

¹ المرجع السابق، ص 543.

² المادة 990 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "يجوز للخصوم التصالح تلقائيا، أو بسعي من القاضي، في جميع مراحل الخصومة"

³ المادة 991 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "تتم محاولة الصلح في المكان والوقت الذي يراهما القاضي مناسبين، ما لم توجد نصوص خاصة في القانون تقرر خلاف ذلك"، فالمشرع لم يحدد إجراءات يتم بموجبها الصلح، إنما فتح المجال واسعا للقاضي وفقا لما يراه مناسبا بشأن الكيفية ما دام ذلك سيحقق النتيجة، عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق، ص 519.

كما يثبت الصلح في محضر يوقع عليه الخصوم والقاضي وأمين الضبط ويودع بأمانة ضبط الجهة القضائية، فالخصومة التي تنتهي بالصلح، لا يصدر في شأنها حكم قضائي، إنما يحل المحضر المثبت للصلح محل الحكم¹، ويغلب عن المحضر هنا طابع الإتفاق بإرادة الخصمين السليمة والعقد شريعة المتعاقدين².

أما فيما يخص الصلح أمام القضاء الإداري، فإنه من أهم مميزات قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد مرونة أحكامه وإتسامها بالبساطة، حيث لم تعد محاولة الصلح تكتسي طابعا إجباريا، إنما جعلت إجراء جوازي مشروعاً لتقدير الجهة القضائية الإدارية بحيث يجوز لها إجراء الصلح في مادة القضاء الكامل في أية مرحلة تكون عليها الخصومة³، كما نصت على ذلك كل من المادة 970 و 971 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وجواز الصلح في مادة القضاء الكامل معناه جواز الصلح بالنسبة للتعويض جبرا للضرر، وبمفهوم المخالفة عدم جواز الصلح في دعاوى الإلغاء، لأن الغاية من الدعوى في هذه الحالة مهاجمة القرار الإداري المخالف للقانون، وبالتالي لا يمكن التصالح بشأن سند غير مشروع⁴.

ويتم إجراء الصلح أمام القضاء الإداري بسعي من الخصوم أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الخصوم، فإذا حصل صلح، يحرر رئيس تشكيلة الحكم محضرا

¹ المادة 992 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "يثبت الصلح في محضر، يوقع عليه الخصوم والقاضي وأمين الضبط و يودع بأمانة ضبط الجهة القضائية".

المادة 993 من ذات القانون "يعد محضر الصلح سندا تنفيذيا بمجرد إيداعه بأمانة الضبط".

² فالملاحظ أن الصلح ينطلق إختياريا وقت اللجوء إليه، لكنه ينتهي في صورة جبرية تلزم تنفيذ ما تم الإتفاق عليه بين الأطراف المتصالحة، عبد الرحمان بريارة، مرجع سابق، ص 520.

³ وقد جاء ذكر الصلح مع التحكيم ضمن باب واحد في آخر النص الجديد، قبل التطرق للطرق البديلة لحل النزاعات أمام القضاء العادي، وكأن المشرع أراد حلا بديلا أكثر منه إجراء جوازيا ضمن مسار الدعوى الإدارية، عبد الرحمان بريارة، مرجع سابق، ص 512.

⁴ المرجع السابق، ص 521.

يبين فيه ما تم الإتفاق عليه، ويأمر بتسوية النزاع وخلق الملف، ويكون ذلك غير قابلا لأي طعن¹.

وتجدر الملاحظة في الأخير أن الأحكام المقررة للصلح أمام القضاء الإداري تشبه إلى حد بعيد تلك المقررة أمام القضاء العادي، حيث يجوز اللجوء إلى الصلح في كلا الجهتين في أية مرحلة تكون عليها الخصومة، كما أنه يتم الصلح بسعي من الخصوم أو بمبادرة من القاضي².

لكن وجه الإختلاف بينهما، أن الصلح أمام القضاء العادي ينتهي بمحضر فقط يوقع عليه الخصوم والقاضي وأمين الضبط يكتسب قوة السند التنفيذي، بينما ينتهي الصلح في القضاء الإداري بأمر من رئيس التشكيلة غير قابل لأي طعن³.

ثانيا: الوساطة

على إثر الدعوات المتكررة إلى ضرورة مراجعة قانون الإجراءات المدنية، تولى المشرع الجزائري وضع قانون جديد يتضمن تنظيمًا شاملاً للإجراءات المدنية والإدارية على السواء، وذلك بموجب القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث خصص الفصل الثاني من الباب الأول من الكتاب الخامس لطريق الوساطة، التي إستحدثت لأول مرة تماشيا مع التطورات السريعة التي شاهدها وتشهدها الجزائر في سياق الإصلاح الشامل لقطاع العدالة⁴، وكذلك تماشيا مع السلوك المتجذر في المجتمع الجزائري والمحبب للنفس البشرية التي ترفض الإملاء وأساليب القوة من السلطة العامة بما فيها القضاء⁵.

1- تعريف الوساطة وتحديد مجالها:

فالوساطة وسيلة قانونية من الوسائل الودية لتسوية المنازعات، تعتمد في جوهرها على وجود طرف ثالث يسمى الوسيط، يتولى تلقي وجهات نظر أطراف النزاع وتقريبها، من

¹ المادة 973 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² عبد الرحمان بريارة، مرجع سابق، ص 522.

³ المرجع السابق، ص 522.

⁴ فاتح خلاف، مكانة الوساطة لتسوية النزاع الإداري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2014/2015، ص 200، 201.

⁵ عبد الرحمان بريارة، مرجع سابق، ص 523.

أجل مساعدتهم على إيجاد تسوية ودية للنزاع القائم بينهم، وقد حرص المشرع الجزائري على أن يحتفظ بسلطة قضاء الدولة على عملية الوساطة من بدايتها إلى نهايتها¹، وبما أن المنازعات الناجمة عن عقد الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الصناعي هي في الغالب منازعات إدارية، بإعتبار الإدارة مانحة الإمتياز طرفا في النزاع، فإنه من المهم الإشارة إلى النقاش الذي أثير حول قابلية خضوع النزاع الإداري للوساطة، بين مؤيد ومعارض²، وما إستقر عليه الفقه والقانون في حظر الوساطة في النزاعات الإدارية المتعلقة بقضاء المشروعية، كما هو الشأن بالنسبة لنزاعات القرارات الإدارية، وجوازها لتسوية النزاعات الإدارية المتعلقة بقضاء الحقوق، ومن بينها نزاعات العقود الإدارية³، فإذا كان الصلح و التحكيم جائزا فيها، فمن باب أولى جواز تسويتها عن طريق الوساطة، ذلك أنها لا تتعارض مع طبيعة هذه الطائفة من النزاعات، طالما لا تقوم على تنازل أي من الأطراف عن حقوقه، بقدر ما تقوم في جوهرها على أساس إحتفاظ كل منهما بحقوقه والتوصل إلى تسوية ودية ترضيهم⁴.

إن المشرع الجزائري لم يتولى وضع تشريع خاص ينظم الوساطة في النزاعات الإدارية، وإنما اكتفى بالنص على قواعد موحدة تطبق على النزاعات المدنية والنزاعات الإدارية على حد سواء.

فلقد جاءت المادة 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁵ في صيغة الوجوب، تلزم القاضي بعرض إجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد بإستثناء قضايا شؤون

¹ فاتح خلاف، مرجع سابق، ص 11.

² المرجع السابق، ص 201 وما يليها.

³ المرجع السابق، ص 225.

⁴ وبالتالي فإن الخصوصية التي تميز النزاع الإداري لا تؤدي إلى إقصائه من نطاق تطبيق الوساطة، فيجوز للقاضي الإداري عرض الوساطة على أطراف النزاع الإداري، ويحتفظ بسلطته الكاملة على القضية بجميع أبعادها، فإذا تبين له أي مخالفة لقواعد القانون الإداري، أو مساس بمصلحة إجتماعية أو إقتصادية، لم يصادق على محضر إتفاق الوساطة، وتعود القضية إلى الجهة القضائية التي رفع النزاع أمامها، من أجل السير في إجراءات الخصومة القضائية، إلى غاية الفصل في موضوع النزاع بموجب قرار قضائي، فاتح خلاف، مرجع سابق، ص 225.

⁵ نصت المادة 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه "يجب على القاضي عرض إجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد، بإستثناء قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية، وكل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام".

الأسرة والقضايا العمالية، وكل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام، ولأن عرض إجراء الوساطة لا يخضع للسلطة التقديرية للقاضي، فعلى هذا الأخير أن يشير في الحكم الصادر في النزاع، إلى أنه قام بما هو واجب عليه، لكن الخصوم رفضوا ذلك دون أن يترتب على الإغفال أي بطلان لأن المشرع لم يتبع الإلزام بأي جزاء عن مخالفته¹.

2- عمل الوسيط:

إذا قبل الخصوم بإجراء الوساطة، يعين القاضي وسيطا لتلقي وجهة نظر كل واحد منهم و محاولة التوفيق بينهم لتمكينهم من إيجاد حل للنزاع².

و تسند الوساطة عملا بالمادة 997 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى شخص طبيعي، كما يمكن أن يتم إختياره من بين الأشخاص المعنوية المرخص لها القيام بالوساطة، وبالتالي من المتصور أن تسند مهمة الوساطة إلى جمعية يتولى رئيسها إختيار أحد أعضائها للقيام بالمهمة بإسمها، فمن الملاحظ أن في كلا الحالتين يكون الوسيط الذي يتولى التوسط بين الأطراف من الأشخاص الطبيعية³، المعترف لهم بحسن السلوك والإستقامة وأن تتوفر فيه الشروط المدرجة ضمن أحكام المادة 998 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويتم تعيين الوسيط بموجب أمر يصدره القاضي الذي عرض إجراء الوساطة على الخصوم، ويتضمن هذا الأمر عنصرين على وجه الخصوص:

- موافقة الخصوم بإعتبارها شرطا لصحة الخصومة⁴.

- تحديد الآجال الأولى الممنوحة للوسيط للقيام بمهمته وتاريخ رجوع القضية إلى الجلسة.

وهناك من يرى كذلك تأهيل الوسيط في تخصصات معينة، حتى تسهل مهمته من جهة، و يتمكن من حل الخصومة بفعالية أكثر من جهة أخرى⁵.

¹ عبد الرحمان بريارة، مرجع سابق، ص 525.

² المادة 2/994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ فاتح خلاف، مرجع سابق، ص 229.

⁴ المادة 999 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "يجب أن يتضمن الأمر القاضي بتعيين الوسيط ما يأتي:

- موافقة الخصوم.

- تحديد الآجال الأولى الممنوحة للوسيط للقيام بمهمته، وتاريخ رجوع القضية الى الجلسة".

⁵ مراد بلكعبات، منح الإمتيازات للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 189.

تبدأ مهمة الوسيط فور تلقيه نسخة من الأمر القاضي بتعيينه على أن يخطر الوسيط القاضي بقبوله مهمة الوساطة دون تأخير، ويدعوا الخصوم إلى التعريف بالمهمة المسندة إليه، فالقانون الجديد يشترط قبول الخصوم بالوساطة كإجراء ولا يشترط موافقتهم على القائم بها¹.

يتخذ الوسيط ما يراه مناسباً لتلقي وتقريب وجهات النظر لإيجاد حل للنزاع وله إبداء الرأي و تقييم الأدلة، كما يجوز للوسيط بعد موافقة الخصوم سماع كل شخص يقبل ذلك²، حينما يرى أن في سماعه فائدة لتسوية النزاع ويخطر القاضي بكل الصعوبات التي تعترضه في مهمته، كما يشترط أن تتم جميع إجراءات الوساطة في سرية بحيث لا يجوز الكشف عنها أو الإحتجاج بها، ويلتزم الوسيط بحفظ السر إزاء الغير³.

إن الزمن الذي تستغرقه الوساطة هو ثلاثة (3) أشهر على الأكثر قابلة للتجديد مرة واحدة بطلب من الوسيط عند الإقتضاء شريطة موافقة الخصوم، فإن لم يتمكن الخصوم خلال تلك الفترة من الوصول إلى حل يعاد السير في الخصومة كما هو مقرر في الإجراءات⁴، إلا أنه ما دام قاضي النزاع لا يتخلى عن القضية بإستنادها للوسيط، فإن المادة 1002 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁵ أعطته صلاحية إنهاء الوساطة في أي وقت سواء بطلب من الوسيط نفسه أو من الخصوم أو تلقائياً، عندما يتبين له إستحالة السير الحسن لها، وفي جميع الحالات ترجع القضية إلى الجلسة ويستدعى الوسيط والخصوم إليها عن طريق أمين الضبط.

بمجرد إنهاء الوسيط لمهمته، يخبر القاضي كتابياً بنتائج الوساطة وما توصل إليه الخصوم، ويترتب على توصل الوسيط لتسوية النزاع تحرير الوسيط لمحضر يضمنه محتوى

¹ عبد الرحمان بريارة، مرجع سابق، ص 529.

² المادة 1001 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ المادة 1005 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁴ عبد الرحمان بريارة، مرجع سابق، ص 526.

⁵ نصت المادة 1002 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه "يمكن للقاضي في أي وقت إنهاء الوساطة، بطلب من الوسيط أو من الخصوم، يمكن للقاضي إنهاء الوساطة تلقائياً، عندما يتبين له إستحالة السير الحسن لها. و في جميع الحالات، ترجع القضية الى الجلسة، و يستدعى الوسيط و الخصوم إليها عن طريق أمين الضبط".

الإتفاق، ويوقعه رفقة الخصوم، ثم ترجع القضية أمام القاضي في التاريخ المحدد لها مسبقاً¹، لتتم المصادقة على محضر الإتفاق بموجب أمر غير قابل لأي طعن، ويعد محضر الإتفاق في هذه الحالة سنداً تنفيذياً²، ولعلّ مبرر ذلك أن القاضي في مادة الوساطة لا يشرف بنفسه على الإجراءات خلافاً للصالح، لذلك كان لا بد من صدور أمر ينهي الخصومة بالتصديق على محضر الوساطة³.

لكن ما تجب ملاحظته في الأخير أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية بتنظيمه لأحكام الوساطة، لم يتطرق إلى بعض النقاط كأتعاب الوسيط مثلاً، حيث أن الوساطة وإن كانت تحقق هدفاً نبيلاً، فهي ليست بعمل تطوعي أو تصرف على وجه الإحسان، ومع ذلك لم يتطرق المشرع ولو بالإشارة أو الإحالة لأتعاب الوسيط⁴، كما لم يتضمن القانون الجديد حالة عدم توصل أطراف النزاع إلى حل ودي نتيجة إهمال متابعة إجراءات الوساطة، سواء بعدم الحضور إلى الجلسات أو إنعدام الجدية⁵، كتوقيع جزاءات ضد الخصوم الذين يوافقون على الوساطة ثم يهملون متابعتها⁶.

ثالثاً: التحكيم

تتسابق دول العالم المتقدمة منها والنامية لتقديم الحوافز والمزايا والتسهيلات والإعفاءات الضريبية والجمركية لجذب الإستثمارات المباشرة إليها، وتقوم بإصلاحات إقتصادية وضريبية وقانونية، إضافة لتطوير بنيتها الأساسية وتحاول إبراز ما تملكه من مزايا تفاضلية، وتروج لها بكافة السبل لإقناع المستثمرين بأنها البلد الأفضل لإقامة المشاريع الإستثمارية فيها⁷، وبخلاف المستثمر الوطني الذي يكون عادة على دراية وإطلاع ببيئة الأعمال في بلده، فإن المستثمر الأجنبي يجهل بشكل شبه كامل القوانين والأنظمة في البلد

¹ المادة 1003 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² المادة 1004 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ عبد الرحمان بريارة، مرجع سابق، ص 531.

⁴ على عكس القانونين الفرنسي والأردني بحيث يتقاضى الوسيط أتعاباً مقابل المهمة المسندة إليه، عبد الرحمان بريارة، مرجع سابق، ص 825.

⁵ المرجع السابق، ص 531.

⁶ كما فعل المشرع الأردني، المرجع السابق، ص 531.

⁷ نوفل حسان، التحكيم في منازعات عقود الإستثمار، دار هوم، الجزائر، 2010، ص 07.

الذي ينوي توجيه إستثمارته إليه وبالتالي يتولد لديه شعور طبيعي بالخوف على إستثمارته من المخاطر غير التجارية، الأمر الذي يدفعه للحرص الزائد على ضمان إستثمارته وبخاصة فيما يتعلق بآلية حل المنازعات التي قد تنشأ بينه وبين الدولة المضيفة أو أحد أجهزتها¹.

وهو الإشكال الذي يمكن أن يثار في عقد الإمتياز في إطار إستغلال العقار الصناعي، بما أن صاحب الإمتياز أي المستثمر يمكن أن يكون أجنبيا عن الدولة التي يقع فيها الوعاء العقاري الموجه للإستثمار، وفي هذا الإطار نصت المادة 24 من الأمر 09/16 المتعلق بترقية الإستثمار على أنه "يخضع كل خلاف بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية يتسبب فيه المستثمر، أو يكون بسبب إجراء إتخذته الدولة الجزائرية في حقه، للجهات القضائية الجزائرية المختصة إقليميا، إلا في حالة وجود إتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية تتعلق بالمصالحة والتحكيم، أو في حالة وجود إتفاق مع المستثمر ينص على بند تسوية يسمح للطرفين بالإتفاق على تحكيم خاص".

فمن خلال هذه المادة نجد أن المبدأ هو خضوع كل خلاف يكون المستثمر الأجنبي طرفا فيه إلى الجهات القضائية الجزائرية المختصة إقليميا.

وبما أن النزاع الذي يمكن أن يثار بين المستثمر الأجنبي (صاحب الإمتياز) والجهة مانحة الإمتياز يكون عادة حول الوعاء العقاري محل المشروع الإستثماري، فإن المبدأ المنصوص عليه في أحكام المادة 24 من الأمر 09/16 يتماشى وقواعد الإسناد المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري، لاسيما المادة 17 من القانون 10/05² المؤرخ في 2005/07/20 المعدل والمتمم للأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني التي أخضعت تكييف المال سواء كان عقارا أو منقولا إلى قانون الدولة التي يوجد فيها، كما يسري على الحقوق العينية قانون موقع العقار.

¹ المرجع السابق، ص 07.

² تنص المادة 17 من القانون المدني الجزائري على أنه "يخضع تكييف المال سواء كان عقار أو منقولا إلى قانون الدولة التي يوجد فيها".

يسري على الحيازة والملكية و الحقوق العينية الأخرى قانون موقع العقار، ويسري على المنقول المادي قانون الجهة التي يوجد فيها وقت تحقق السبب الذي ترتب عليه كسب الحيازة أو الملكية أو الحقوق العينية الأخرى، أو فقدها"

أما الإستثناء الوارد في المادة 24 من الأمر 09/16 أنه يجوز إسناد النزاع إلى جهة أخرى في حالة وجود إتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية تتعلق بالمصالحة والتحكيم، أو في حالة وجود إتفاق مع المستثمر ينص على بند تسوية يسمح للطرفين بالإتفاق على تحكيم خاص¹.

إن التحكيم هو نظام قضائي خاص، يختار فيه الأطراف وبإرادتهم قضاتهم، ويخولونهم بمقتضى إتفاق مكتوب مهمة الفصل في المنازعات التي نشأت، أو قد تنشأ بينهم بخصوص علاقاتهم العقدية أو غير العقدية، وفقا لمبادئ وأحكام القانون والعدالة، بإصدار حكم ملزم يفصل في النزاع².

ينقسم التحكيم بالنظر إلى معيار دوليته إلى تحكيم داخلي وطني، وتحكيم دولي، فالتحكيم يكون وطنيا إذا إتصلت جميع عناصره بدولة معينة دون غيرها (موضوع النزاع، جنسية الخصوم، جنسية المحكمين، القانون واجب التطبيق، المكان الذي يجري فيه التحكيم)، أما التحكيم التجاري الدولي، فهو التحكيم الذي يتعلق بعقد دولي أو بمصالح تجارة دولية بصفة عامة³.

وتجدر الإشارة في هذا المقام أن التحكيم الداخلي أو الوطني مستبعد في مجال عقد الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الصناعي إذا كان صاحب الإمتياز مستثمر وطني، وتكون في الغالب الإدارة مانحة الإمتياز الدولة أو جماعاتها المحلية كأشخاص إعتبارية عامة، وذلك إستنادا إلى أحكام المادة 975 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي نصت على أنه لا يجوز للأشخاص المذكورة في المادة 800 من ذات القانون أن تجري تحكيما إلا في الحالات الواردة في الإتفاقيات الدولية التي صادقت عليها

¹ قد يأخذ التحكيم الدولي إحدى الصورتين هما: التحكيم الخاص وهو الذي يتولى الأطراف إقامته في نزاع معين، ويكون لهم مطلق الحرية في إختيار المحكمين والإجراءات التي تطبق بشأن هذا النزاع، أما التحكيم المؤسسي فهو الذي تتولاه منظمة أو مركز من هيئات أو منظمات أو مراكز التحكيم الدائمة، حيث يكون فض النزاع وفقا لقواعد وإجراءات موضوعة سلفا، للمزيد من التفصيل، نوفل حسان، مرجع سابق، ص 18.

² زهر بن سعيد، التحكيم التجاري الدولي (وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين المقارنة)، دار هومه، الجزائر، 2012، ص 18.

³ نوفل حسان، مرجع سابق، ص 20.

الجزائر¹ وفي مادة الصفقات العمومية، وهو ما ينسجم مع نص المادة 03/1006 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تمنع هي الأخرى الأشخاص المعنوية العامة طلب التحكيم، ما عدا في علاقتها الإقتصادية الدولية أو في إطار الصفقات العمومية، حيث إعتبر المشرع الجزائري التحكيم الدولي، هو التحكيم الذي يخص النزاعات المتعلقة بالمصالح الإقتصادية لدولتين على الأقل، كما جاء في نص المادة 1039 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ثم أضافت المادة 1040 من ذات القانون حكيمين قانونيين الأول من حيث الشكل والآخر من حيث الموضوع².

فمن حيث سريان إتفاقية التحكيم فهي تسري على النزاعات القائمة والمستقبلية، أما من حيث إبرام إتفاقية التحكيم، فيجب تحت طائلة البطلان أن تبرم إتفاقية التحكيم كتابة أو بأي وسيلة إتصال أخرى تجيز الإثبات بالكتابة³، أما من حيث الموضوع، تكون إتفاقية التحكيم صحيحة إذا:

- 1- إستجابت للشروط التي يضعها القانون الذي إتفق الأطراف على إختياره.
- 2- إستجابت للشروط التي يضعها القانون المنظم لموضوع النزاع.
- 3- إستجابت للشروط التي يضعها القانون الذي يراه المحكم ملائما.

ولا يمكن الإحتجاج بعدم صحة إتفاقية التحكيم، بسبب عدم صحة العقد الأصلي حيث من الملاحظ في هذا المقام أن المشرع الجزائري وبمفهوم المخالفة لأحكام المادة 1039 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يحظر التحكيم على الدولة إذا لم يتعلق النزاع بمصالح إقتصادية دولية، وهذا المعيار الإقتصادي الذي إعتده المشرع يغطي كل عملية ترتبط بحركة الأموال والبضائع خارج الحدود الوطنية، أو تعلق الأمر بإقتصاد دولتين على الأقل⁴، إلا أن هذا المعيار لا ينطبق على المنازعات الناجمة عن عقد الإمتياز في مجال

¹ من بين هذه الإتفاقيات الدولية إنضمام الجزائر إلى إتفاقية نيويورك المحررة في 10 جوان 1958 الخاصة بإعتماد القرارات التحكيمية الأجنبية وتنفيذها وذلك بموجب المرسوم 233/88 المؤرخ في 05/11/1988

² نوفل حسان، مرجع سابق، ص 551.

³ والراجح أن المقصود بعبارة "بأية وسيلة إتصال أخرى تجيز الإثبات بالكتابة، الإمضاء الإلكتروني المنصوص عليه في المادة 323 مكرر 1 من القانون المدني، نوفل حسان، مرجع سابق، ص 551.

⁴ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 363.

إستغلال العقار الصناعي العمومي، ذلك أنه رغم أن العلاقة العقدية يمكن أن تكون بين شخص معنوي عام وهي الدولة وبين مستثمر أجنبي، إلا أن النزاع لا يتصل بمصالح التجارة الدولية، ولا ينطوي على رابطة تتجاوز الإقتصاد الداخلي للدولة المتعاقدة، خاصة أن النزاع ينصب على وعاء العقار الذي سوف يقام عليه المشروع الإستثماري مع شخص طبيعي أو معنوي أجنبي من القانون الخاص.

إذن فحتى وإن كنا على يقين على أن التحكيم التجاري الدولي كبديل قضائي لتسوية منازعات عقود الإستثمار يعد صورة من صور التمدن، لما يكتنفه من معاني الوعي التام بإعتباره أمر ضروري وحيوي لتحقيق التكامل الإقتصادي بين الدول التي قد تختلف أنظمتها القانونية والقضائية، فيكون بذلك أنسب وسيلة لحماية مصالح الأطراف من خلال ما يتيح لها من حق في الإتفاق على نمط الحماية الأكثر ملائمة لأغراضها¹، فالسؤال الذي يبقى مطروح هل هذا البديل القضائي معمول به عمليا في المنازعات الناجمة عن إستغلال العقار الصناعي العمومي، بواسطة عقود الإمتياز ذات العنصر الأجنبي؟ أم أن القضاء الوطني ما زال وسيزال صاحب الإختصاص الأصلي في مثل هذه المنازعات؟!.

الفرع الثاني:

الطرق القضائية لحل نزاعات عقد الإمتياز الصناعي.

يشير إستغلال العقار الصناعي عن طريق آلية الإمتياز عدة نزاعات بين الإدارة من جهة والأطراف من جهة أخرى ، طالما أن عقد الإمتياز يمنح من طرف الإدارة والذي من شأنه أن يمس بحقوق الأطراف، و ذلك نظرا لعدم الإنسجام القانوني والتضخم التشريعي الذي إستمر لفترة طويلة في النظام القانوني لعقد الإمتياز، و يتوزع الإختصاص² في هذه المنازعات بين القضاء الإداري (أولا) والقضاء العادي (ثانيا) وذلك بحسب طبيعة النزاع.

¹ لزهري بن سعيد، مرجع سابق، ص 5 و 6.

² يقصد بالإختصاص الأهلية القانونية لجهة قضائية للنظر في المنازعات، ويتفرع إلى إختصاص نوعي وإقليمي، وتشكل قاعدة الإختصاص القاعدة الأولى التي يثيرها وينظر فيها القاضي الإداري أو العادي مهما كانت طبيعتها (قاعدة الإختصاص

أولاً: إختصاص القضاء الإداري

إن الإختصاص أمام القضاء الإداري يتميز كما هو مقرر بالنسبة للقضاء العادي سواء في شقه النوعي أو الإقليمي لاسيما في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد. وقد كرس المشرع العمل بالمعيار العضوي السائد، عند تحديد الإختصاص النوعي للمحاكم الإدارية¹، فهذه الجهة مختصة بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها، عملاً بالمادة 280² من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث يتسم هذا المعيار بالبساطة والوضوح، إذ يكفي معرفة طبيعة الشخص الطرف في النزاع لمعرفة جهة القضاء المختصة³، ولقد دأب المشرع على هذا المعيار في مختلف التعديلات الواردة على المادة 07 من الأمر 154/66 المؤرخ في 1966/07/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم، كما أن تعداد الهيئات العامة ورد على سبيل الحصر، فلا يجوز إدخال جهات عامة أخرى غير مشمولة بالنص، لأن الأمر يتعلق بقواعد الإختصاص النوعي وهي من النظام العام⁴ فلا يجوز مخالفتها، وهكذا تميز التشريع الجزائري عن التشريع الوضعي في فرنسا، حيث أن معيار الإختصاص يحدد عن طريق

النوعي أو قاعدة الإختصاص المحلي)، وبالتالي فلا يتطرق القاضي إلى البحث عن الشروط الأخرى ولا يفصل في المسائل الموضوعية إلا بعد توفر قاعدة الإختصاص بنوعيتها، أسماء منصور، مرجع سابق، ص 91.

¹ عبد الرحمان بريارة، مرجع سابق، ص 483 .

² إن الصياغة النهائية لنص المادة 800 من القانون الجديد، نفس الصياغة الواردة في مشروع القانون المقترح من طرف الحكومة، فقد أدخلت عليها لجنة الشؤون الإدارية والقانونية والحريات بعض التعديل وأضافت حكماً جديداً يمنح الجهات القضائية الإدارية الولاية العامة في الفصل في المنازعات الإدارية، كما حذفت العبارة التي تشير إلى أن الإستئناف يتم أمام مجلس الدولة، حتى لا يكون إستئناف الأحكام الصادرة في أول درجة والتي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها، مرتبطاً بمجلس الدولة، إنما يبقى الحكم عاماً ومجرداً يمكن تطبيقه فيما لو أنشئت جهات قضائية جديدة تختص بالإستئناف دون حاجة إلى اللجوء إلى أي تعديل للنص الجديد المرجع السابق، ص 482.

³ عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية (دراسة مدعمة بالإجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع)، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى 2013، ص 229 .

⁴ من المؤكد أن الهدف الذي رسمته السلطة الجزائرية منذ فجر الإستقلال في مجال القضاء هو محاولة صياغة نظام قضائي يتماشى وظروف المجتمع الجزائري ويراعي خصوصياته ويتعد عن تعقيد الإجراءات، بل يتوخى تبسيطها، عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 230.

القضاء لا التشريع، ولعل السبب في تبني أسلوب المعيار التشريعي هو أن أحكام القضاء قد تختلف بين مرحلة وأخرى فهي غير مستقرة، وقد تكون متباعدة ومختلفة في الوقائع والأطراف والموضوع والسبب، ويتعذر مع جملة هذه المتغيرات وضع معيار فاصل جامع مانع يحدد قواعد الإختصاص، لذا تبني المشرع الجزائري الأسلوب التشريعي في تحديد معيار الإختصاص¹.

وقد نصت المادة 10 من الأمر 04/08 السالف الذكر على أنه "يكرس الإمتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء، يحدد بدقة برنامج الإستثمار وكذا بنود وشروط منح الإمتياز".

فتحرير عقد الإمتياز في إطار الإستثمار في الصورة الإدارية، وجعل الإدارة طرفا في العقد، كل ذلك يجعل الإختصاص بشأن النزاعات المشاركة بشأنه من حيث الإبرام والتنفيذ والفسخ من إختصاص القضاء الإداري عملا بالمعيار العضوي، زد على ذلك أنه يقوم إختصاص القضاء الإداري بالنظر إلى مالك الرقبة، وذلك في حالة إدعاء الغير بملكية الوعاء العقاري الموجه للإستثمار الصناعي²، وهو ما أكدته المادة 4 في فقرتها الأخيرة من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09، حيث جاء فيها "لا يمكن في أي حال من الأحوال ومهما كان السبب مطالبة الدولة بأي ضمان ولا حتى أن تكون طرفا، لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع، وجب على المستفيد من منح الإمتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال"، وتجدر الإشارة أنه وتطبيقا لمبدأ الإختصاص النوعي، كانت الدعاوى في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى والمتعلقة بإلغاء العقود الإدارية المشهورة الصادرة عن مديريات أملاك الدولة بالولايات، بما فيها عقود الإمتياز، ترفع أمام الغرف الإدارية الجهوية بالمجالس القضائية، وهو ما إستقر عليه إجتهد مجلس الدولة في هذا النوع من القضايا المطروحة عليه³، مبررا قراراته بتطبيق "مبدأ الإختصاص النوعي" على أساس أحكام المادة 01/07 من قانون الإجراءات المدنية الملغى.

¹ عمار بوضياف، مرجع سابق، ص230.

² سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع السابق، ص365.

³ المديرية العامة للأموال الوطنية، مذكرة رقم 2458، مؤرخة في 28/03/2007، الموضوع: منازعات - تطبيق مبدأ الإختصاص النوعي - وجوب رفع الدعاوى المتعلقة بإلغاء العقود الإدارية المشهورة الصادرة عن مديريات أملاك الدولة

تبعاً لذلك، و طالما أن مسألة عدم الإختصاص تعتبر من النظام العام حسب ما هو مقرر بنص المادة 93 من قانون الإجراءات المدنية، نجد أن مجلس الدولة في دعاوى الإستئناف المرفوعة أمامه ضد القرارات الصادرة عن الغرف الإدارية العادية بالمجالس القضائية، والمتعلقة بإلغاء العقود الإدارية المحررة من طرف مديريات أملاك الدولة، قد إستقر في آخر إجتهاد له على مسألة عدم الإختصاص النوعي، معتبراً ضمن قراراته الصادرة في هذا المجال أن هذه العقود صادرة عن مدير ولائي، وبالتالي ترجع صلاحية الفصل فيها نوعياً للغرف الإدارية الجهوية بالمجلس القضائي¹، وبهذه المناسبة نذكر على سبيل المثال لا الحصر، قضية مسجلة لدى كتابة ضبط مجلس الدولة تحت رقم 23360²، تتعلق بدعوى الإستئناف، صدر بشأنها قرار مؤرخ في 2006/03/22، يصرح فيه قضاة مجلس الدولة بأنه (طالما أن جوهر الخلاف يتعلق بعقد إداري صادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية قالمة، فإن الإختصاص النوعي للنظر في مشروعيته ينعقد بالغرفة الإدارية الجهوية).

كذلك نشير أن مجلس الدولة قد فصل في دعاوى إستئناف قرارات صادرة عن مديريات أملاك الدولة، أين أكد الإختصاص النوعي للغرفة الجهوية، في مسألة الفصل في طلبات إلغاء هذا النوع من العقود، وفي هذا الشأن كذلك قضية مسجلة لدى كتابة ضبط مجلس الدولة تحت رقم 26806³، تتعلق بدعوى إستئناف مرفوعة من طرف مديرية أملاك الدولة، ضد القرار الصادر عن الغرفة الإدارية الجهوية بمجلس قضاء قسنطينة، يقضي بعدم إختصاص هذه الأخيرة، فصدر بشأنها قرار مؤرخ في 2006/09/27 (يؤكد أن ما يجري به العمل هو إلغاء العقود الإدارية الصادرة عن المديريات الولائية لأملاك الدولة، ينعقد الإختصاص فيها للغرف الجهوية وليس المحلية).

بالولايات أمام الغرف الجهوية بالمجالس القضائية، مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات) خاصة بأملاك

الدولة والحفظ العقاري، سنة 2007، ص 11 .

¹ المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة رقم 2458، مرجع سابق، ص 11

² المرجع السابق، ص 11.

³ المرجع السابق، ص 12.

وبصدور القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، نجد أن المشرع أطلق الإختصاص النوعي للمحاكم الإدارية فجعلها صاحبة الإختصاص في النظر في كل منازعة إدارية، فيما عدا ما إستثناه المشرع فأوكل النظر فيه لمجلس الدولة¹.

ولا نتردد في الثناء على ما ذهب إليه المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كونه بهذه الإصلاحات في مجال القضاء الإداري ألغى ما سمي بالغرف الإدارية الجهوية، والتي كانت تختص بالنظر إبتدائيا في القرارات الصادرة عن الولاية وعهد إختصاصها للمحاكم الإدارية²، وبالتالي عمل على توحيد جهة القضاء الإداري على مستوى البنية القاعدية ممثلة في المحاكم الإدارية، فأسند لها إختصاصا واسعا يشمل كل المنازعات الإدارية، وأخرج فقط من نطاق إختصاصها ما إعترف بالفصل فيه لمجلس الدولة، وبهذا الإصلاح يكون المشرع قد أعاد الإعتبار للجهة القضائية الإبتدائية ممثلة في المحاكم الإدارية، فوسع من قواعد إختصاصها النوعي وألغى الإزدواجية في هياكل القضاء الإبتدائي المعمول بها منذ 1990³.

أما فيما يخص الإختصاص الإقليمي لهذا النوع من القضايا، فإنه وبموجب قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، وإستثناء عن الأصل⁴، ترفع الدعاوى وجوبا أمام المحاكم الإدارية في مادة العقود الإدارية مهما كانت طبيعتها، أمام المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها مكان إبرام العقد أو تنفيذه⁵، حيث أنه وبغرض توفير المزيد من الضمانات وتسهيل الإجراءات أمام المتقاضين في مادة العقود الإدارية، أخذت لجنة الشؤون القانونية والإدارية والحريات بعين الإعتبار مكان تنفيذ العقد، فعدلت البند الثالث من المادة 804

¹ عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 244.

² المرجع السابق، ص 244.

³ المرجع السابق، ص 244.

⁴ حيث نصت عليه المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: " يتحدد الإختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقا للمادتين 37 و 38 من هذا القانون"، إذ يؤول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف، فيعود الإختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له.

⁵ البند الثالث من المادة 804 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المقترح من طرف الحكومة بإضافة عبارة " أو تنفيذه " ليكون إختصاص المحاكم الإدارية في هذه المادة، حسب مكان إبرام العقد أو مكان تنفيذه على سبيل الإختيار¹.

وفي ذات السياق فإن المنازعات الخاصة بإلغاء القرارات الإدارية المتضمنة رفض طلبات منح الإمتياز من قبل الولاية، تعود كذلك إلى إختصاص المحاكم الإدارية بإعتبارها صاحبة الفصل في مثل هذه الدعاوى²، بالإضافة إلى دعوى القضاء الكامل التي ترمي إلى فحص مدى شرعية تصرف الإدارة الذي يمس بمصالح المتعاقد، والحكم بإلغائه إذا ثبتت عدم شرعيته، ثم تتصدى للتعويض المناسب جبرا للضرر الناجم عن هذا العمل غير المشروع³، كما هو الحال فيما يخص مسألة التعويض عن فسخ عقد الإمتياز أين تدفع الدولة تعويضا للمستثمر بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أنجزها المستثمر على القطعة الأرضية على أساس الأشغال المنجزة بصفة نظامية، والتي تحدد في قيمة مواد البناء واليد العاملة مع إقطاع نسبة 10% على سبيل التعويض للدولة ومصالح أملاك الدولة هي التي تحدد القيمة المضافة على القطعة الأرضية.

أما فيما يخص التمثيل القانوني أمام الجهات القضائية الذي يخص عقود الإمتياز، وكلما كانت مديريات أملاك الدولة على المستوى الولائي بإعتبارها صاحبة المهمة في تحرير مثل هذه العقود على الشكل الإداري طرفا في النزاع، فإنه من الضروري ذكر السيد وزير المالية في جميع الدعاوى القضائية محل المتابعة كمدعي أو مدعى عليه بصفته ممثل الدولة، ممثلا قانونا من طرف مدير أملاك الدولة للولاية، وقد صدر بشأن ذلك تعليمة بتاريخ 2007/08/21 تحت رقم 46508⁴ ، إلى مديريات أملاك الدولة عبر الولايات تلزمهم فيها بضرورة إحترام هذا الإجراء الشكلي الجوهري الملزم، وفقا لما إستقر عليه مجلس الدولة الذي

¹ عبد الرحمان بريارة، مرجع سابق، ص 491.

² المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ عبد الرحمن بريارة، مرجع سابق، ص 485

⁴ المديرية العامة للأملاك الوطنية، تعليمة رقم 6508، مؤرخة في 2007/08/21، موضوع: منازعات التمثيل أمام الجهات القضائية. وجوب ذكر السيد وزير المالية إلى جانب مصالحكم في جميع الدعاوى القضائية محل المتابعة كمدعي أو مدعى عليه، بصفته ممثل الدولة أو بصفتم مؤهلين للتقاضى بدلا عنه، مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري لسنة 2007، ص 15.

أثار إشكالية التمثيل أمام مجلس الدولة، فيما يخص وزير المالية لدى تمثيله في مجال أملاك الدولة والحفظ العقاري، طبقاً لأحكام القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1999¹. وتجدر الإشارة في الأخير أن المشرع الجزائري خص إبرام العقود الإدارية و الصفقات العمومية بتدبير جديد وهو دعوى الإستعجال² في مادة إبرام العقود و الصفقات ضمن المادتين 946 و 947 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ومفادها أنه يجوز إخطار المحكمة الإدارية بعريضة، وذلك في حالة الإخلال بالتزامات الإشهار أو المنافسة التي تخضع لها عمليات إبرام العقود الإدارية و الصفقات العمومية، دون تحديد نوع العقود الإدارية، حيث يتم هذا الإخطار من قبل كل من له مصلحة في إبرام العقد و الذي قد يتضرر من هذا الإخلال، وكذلك لممثل الدولة على مستوى الولاية، إذا أبرم العقد أو سبيرم من طرف جماعة إقليمية أو مؤسسة عمومية محلية، فيكون الإخطار قبل إبرام العقد، فيمكن للمحكمة الإدارية في هذه الحالة أن تأمر المتسبب في الإخلال بالإمتثال لالتزاماته مع تحديد أجل الإمتثال، تحت غرامة تهديدية تسري من تاريخ إنقضاء الأجل المحدد، فنكون في هذه الحالة أمام الإستعجال الإداري ما قبل التعاقد، إلا أن هذه الدعوى الإستعجالية لا تجد لها محل للتطبيق على عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي ذلك أن هذا الأخير يسبقه قرار المنح بنمط وحيد وهو التراضي من قبل الوالي، بعيداً عن مجال الإشهار والمنافسة كأسلوب للتعاقد.

إذن هذا بالنسبة للمنازعات الناجمة عن عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي الذي يعود فيها الإختصاص للقضاء الإداري، لكن السؤال الذي يطرح في هذا المقام هل ثمة منازعات ناجمة عن هذا العقد والتي تكون من إختصاص القضاء العادي؟ خاصة أن المادة 10 من الأمر 04/08 نصت صراحة على أن الإمتياز يكرس بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة.

¹ المرجع السابق، ص 16 و 17.

² تطرق المشرع الجزائري للإستعجال الإداري في الباب الثالث من الكتاب الرابع من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية من المادة 917 إلى المادة 948، بعد أن تطرق إليه في قانون الإجراءات المدنية الملغى في مادة وحيدة، وهي المادة 171 مكرر، والإستعجال طريق إستثنائي يتم اللجوء إليه في حالات لا تقبل التأخير لحماية حقوق الأفراد، إلى حين الفصل فيها بأحكام قضائية قطعية.

ثانياً: إختصاص القضاء العادي

رغم أن الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المعدل والمتمم ، لم ينص ضمن نصوصه القانونية على الجهة القضائية المختصة بالمنازعات الناجمة عن عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي، كما جاء في نص المادة 12 منه "يترتب على كل إخلال من المستفيد من الإمتياز..... إتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الإمتياز، لدى الجهات القضائية المختصة.....".

غير أن المادة 10 من الأمر 04/08 جاءت واضحة فيما يخص صياغة عقد الإمتياز من الجانب الشكلي، إذ نصت على أنه "يكرس الإمتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة ..."، وبالتالي فتطبيقا للمعيار العضوي يسند الإختصاص فيما يخص منازعات عقد الإمتياز تطبيقا لأحكام الأمر 04/08 إلى القضاء الإداري دون سواه.

كما أن المشرع الجزائري وحرصا منها على توحيد جهة القضاء المختصة في المنازعات الناجمة عن إستغلال حافظة العقار الصناعي عن طريق عقد الإمتياز، نصت الماد 3/2/7 من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية على أنه "يعاد إدماج الأراضي الموجودة بالمناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ضمن الأملاك الخاصة للدولة و تخضع لأحكام هذا المرسوم .

تخضع أيضا لأحكام هذا المرسوم الأراضي الموجودة بمناطق النشاطات و المتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية " ، وكذلك المادة 03/02/03 من المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها، حيث جاء فيها "تعتبر زيادة على ذلك، أموالا فائضة، الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ

نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة والخاضعة لأحكام هذا المرسوم.

تخضع أيضا لأحكام هذا المرسوم الأراضي التابعة لمناطق النشاطات المتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية".

وفي ذات السياق صدرت المذكرة رقم 108996¹ عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 2012/09/05 ومفادها أن القطع الأرضية الواقعة على مستوى المناطق الصناعية، بما فيها القطع الأرضية ملك للهيئات والمؤسسات المكلفة بالعقار (الوكالة العقارية.. الخ) وكذا القطع الأرضية ملك الهيئات والمؤسسات المكلفة بالعقار المتواجدة بمناطق النشاطات كالوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، تكون محل إمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل على أساس عقود إدارية تعد من طرف مصالح أملاك الدولة مع تطبيق التخفيضات على مبلغ الإتاوة².

على عكس ما كان معمول به في ظل صيغة عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل، أي قبل صدور أحكام الأمر 04/08 السابق الذكر، حيث أن قطع الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية يكرس منح حق الإمتياز فيها بعقد توثيقي حسب ما تضمنته أحكام المادة 32³ من المرسوم التنفيذي 122/07⁴ المؤرخ في 2007/04/23 يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، فهذه الأراضي في ظل هذا المرسوم أسند تسييرها إلى الوكالة الوطنية

¹ المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 08996 المؤرخة في 2012/09/05، الموضوع: القطع الأرضية الموجهة لإستقبال مشاريع إستثمارية، مجموعة النصوص (تعليمات-منشورات-مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري لسنة 2012، ص 103.

² المذكرة رقم 08996، مرجع سابق، ص 103.

³ نصت المادة 32 من المرسوم التنفيذي 122/07 على أنه " تكرس عمليات التنازل أو منح حق الإمتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة، عندما يتعلق الأمر بأصل متبق أو فائض إكتتاب من المستفيد من التنازل أو صاحب حق الإمتياز لدفتر الشروط الذي أرفقت نماذج منه بهذا المرسوم، أو بعقد توثيقي عندما يتعلق الأمر بأصل متوفر على مستوى المنطقة الصناعية".

⁴ المرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ في 2007/04/23، الج الر العدد 27 والمؤرخة في 2007/04/25.

للساطة والضبط العقاري، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وبالتالي فالمنازعات التي طرحت بشأنها في تلك الفترة أسند الإختصاص فيها إلى القضاء العادي، ومثال ذلك الحكم الصادر عن محكمة بودواو، القسم العقاري بتاريخ 2006/04/23 والمؤيد بقرار صادر عن المجلس القضائي لبومرداس بين المؤسسة العمومية لتسيير المناطق الصناعية ببومرداس ضد مؤسستي (س، و، أ)، حيث أن النزاع تم الفصل فيه أمام القضاء العادي، فمن حيثيات الحكم السالف الذكر أنه صدر من قبله حكم بتاريخ 2001/03/21 قضى بفسخ الإتفاقية المبرمة بين المدعية والمدعى عليها، وإعتبار المبلغ المدفوع للمدعية كتعويض عن مختلف الأضرار اللاحقة بها، وأن الإتفاقية التي تم فسخها بالحكم السالف الذكر، قد أبرمت بتاريخ 1986/06/06 من أجل وعد بالبيع لقطعة أرضية مساحتها 8785 م²، بالمنطقة الصناعية بأولاد موسى بمبلغ 1.625.225 دج من أجل الإستثمار، وأن المدعى عليهما لم يقوما بأي مشروع رغم مرور سنوات، وبالنتيجة كان الحكم الأول بفسخ الإتفاقية المبرمة بين الطرفين، أما الحكم الثاني فقد قضى بطرد المدعى عليهما من الأماكن لعدم إمتلاكهما لسند قانوني لشغلها الأرض محل النزاع¹.

كذلك بالنسبة للأراضي التابعة لمناطق النشاطات والتي تسييرها الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، فإن جميع المنازعات المتعلقة بعمليات التنازل عن أراضي مناطق النشاطات التي تولت الوكالة إبرامها، فإن الإختصاص يعود للقضاء العادي على أساس أن الوكالات المحلية العقارية تعتبر مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، فهي التي قد تولت إبرام عقود التنازل عن الأراضي الواقعة داخل مناطق النشاطات، وفي نفس الوقت هي التي تولت متابعة إستغلال الأراضي وفق دفتر شروط، وعند عدم إلتزام المستثمر أو المستفيد بإلتزاماته والمتمثلة أساسا في إنجاز المشروع الإستثماري، تقوم الوكالة برفع دعوى فسخ عقد التنازل أمام القضاء العادي²، ومن أمثلة ذلك الحكم الصادر عن محكمة بركة، مجلس قضاء باتنة، بتاريخ 2008/10/30 القائم بين الوكالة الولائية العقارية لولاية باتنة ضد المدعى عليهما أ و ب، والذي من خلال حيثيات

¹ سليم ساسي، مرجع سابق، ص 41.

² المرجع السابق، ص 42.

الحكم ، يتبين أن الوكالة أبرمت عقد تنازل لفائدة المدعى عليهما لقطعة أرضية بمساحة 1600 م² كائنة بمنطقة النشاطات ببريكة لإحتواء مشروع إستثماري يتمثل في إقامة وحدة لصناعة مواد البناء، وأن العقد أبرم بتاريخ 2004/09/11 وتم شهره بالمحافظة العقارية بتاريخ 2004/09/26، وكان على المشتريين البدء في الأشغال بعد سنة من تاريخ تملكهما للعقار، إلا أن المدعى عليهما لم يقوما بأي مشروع بحجة عدم وجود السيولة اللازمة، وعليه تم فسخ عقد التنازل المبرم بين الطرفين مع إرجاع الوكالة الثمن المدفوع من طرف المدعى عليهما مع إقتطاع مبلغ 10000 كتعويض للوكالة¹.

غير أنه لا يحتمل وجود تراحم في منازعات العقود التوثيقية الواردة على الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية المكرسة لنظام الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل بين سنتي 2007 و 2008، ذلك بأنه بموجب التعليم رقم 203 المؤرخة في 2008/07/26 أعطيت تعليمات إلى مديري أملاك الدولة لكل الولايات ترمي إلى التعليق المؤقت لمنح العقار الموجه للإستثمار إلى حين صدور الأمر 04/08، هذا الأخير الذي أدمج الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة ووجد جهة القضاء المختصة وهو ما يجعل المنازعات من إختصاص القضاء الإداري³.

لكن رغم ذلك يمكن أن نتصور أن تكون هناك بعض المنازعات المتعلقة بعقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي من إختصاص القاضي العادي للنظر فيها، كالمنازعات المحتمل حدوثها، فيما يخص حق الإمتياز الناتج عن عقد الإمتياز وبما أنه حق

¹ سليم ساسي، مرجع سابق، ص 42.

² وهو ما أكدته كذلك المذكرة رقم 8972 المؤرخة في 2008/10/04، عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي مفادها أن اللجنة الولائية المنشأة بموجب المادة 22 من المرسوم التنفيذي 122/07، قد وافقت على منح حق الإمتياز بالتراضي عن أصول عقارية متبقية تابعة سابقا لمؤسسة البناء الريفي (EBR) ومؤسسة (ENAFLA) المحليتين وهذا لفائدة شركة (SAMH SAMSUNG) والسيد ركيك والسيدة أوكيل فائزة لإقامة مشاريع إستثمارية، قد تم تجسيد العمليات المعنية بقرارات ولائية مؤرخة في 2008/08/02، لكن بالرجوع إلى تعليمة السيد رئيس الحكومة المؤرخة في 2008/07/26 المتضمنة التعليق المؤقت لمنح العقار الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، فلا يوجد مانع لتكريس هذه العمليات، غير أنه يتعين التريث إلى حين صدور المرسوم التطبيقي للأمر 04/08، حيث يجب أن تكون حينئذ عقود منح الإمتياز متماشية مع الجهاز القانوني الجديد (إمتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد، غير قابل للتحويل إلى تنازل...)، مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري لسنة 2008، ص 89، ص 90.

³ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، هامش رقم 2، ص 377.

عيني عقاري قابل للتنازل والتأجير من الباطن، وكذلك قابل للحجز التنفيذي، فبعض هذه المنازعات المرتبطة بالحق العيني العقاري يعود الإختصاص فيها للقضاء العادي، كطلبات البنوك أو المؤسسات المالية من أجل مباشرة الحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الإمتياز في حالة عدم إمتثال صاحب الإمتياز لدفع المبلغ المستحق عند حلول أجل الدين¹.

¹ سهام مسكر، مرجع سابق ، ص 353.

خلاصة الباب الثاني

خول منح الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر لهيئات قانونية وذلك من خلال إجراءات إدارية عدلت في الكثير من المناسبات، كان آخرها قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ومرد ذلك سعي المشرع الجزائري في تبييد العقوبات التي ترهق المستثمرين وطنيين كانوا أو أجانب في الحصول على الوعاء العقاري محل المشروع الإستثماري، بالتسريع في وتيرة معالجة ملفات الإستثمار وتقريب قدرالإمكان الإدارة من المستثمر.

ومتى تمت هذه الإجراءات بطريقة صحيحة وقانونية إنعقد عقد الإمتياز ونتج عنه حقوق والتزامات متقابلة بين الطرفين، حتى وإن كانت هذه الحقوق والتزامات غير متكافئة بين أطراف العلاقة القانونية، لوجود الإدارة مانحة الإمتياز طرفا في العقد حماية منها للأملاك العقارية الوطنية الخاصة، حيث تكون هناك في غالب الأحيان بنود وشروط يدعن لها صاحب الإمتياز دون تفاوض منه، إلا أنه ثمة شروط تتجلى فيها إرادة صاحب الإمتياز.

لكن في حالة إخلال أحد الأطراف بالتزاماته، يؤدي ذلك إلى إنهاء العقد عن طريق الفسخ، كما يمكن أن ينتهي العقد نهاية طبيعية بعد إنتهاء مدته القانونية بإعتبار عقد الإمتياز من العقود الزمنية، هذه الآليات القانونية لنهاية وإنهاء العقد ينجم عنها منازعات تطرح على ساحة القضاء الإداري والعادي بحسب طبيعة المنازعة المطروحة.

الخاتمة

خاتمة

خطى المشرع خطوة نوعية في إرساء دعائم تسهيل الإستثمار تماشياً مع السياسة العامة للدولة و تطوير الإستثمار المنتج ومتطلبات العولمة، حيث نجد أن التنافس قائم بين الدول في الإفراط في منح المزايا والضمانات، إذ أن الفلسفة الإقتصادية الجديدة التي تبناها المشرع الجزائري قد غيرت في نمط تسيير الإقتصاد الوطني، وهذا ما أدى إلى إعادة تسيير العقار الإقتصادي بصفة عامة، كما تعتبر مختلف القوانين سواء المرتبطة بالعقار أو بالإستثمار التي صدرت في فترة ما قبل الإصلاحات الإقتصادية قد دعمت الإستثمار العمومي، أما عنايتها بالعقار فلم تكن معتبرة، ومع الإصلاحات الإقتصادية المنتهجة أعيد تنظيم ذلك من خلال التسهيلات العقارية التي منحت إلى جانب التسهيلات الضريبية والجمركية.

إن قوانين الإستثمار المتعاقبة قد ساهمت إلى حد كبير في تنظيم وتأطير العقار الموجه للإستثمار، خاصة من حيث وجود هياكل قانونية توطر الإستثمار، وذلك من خلال الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، وكذا المجلس الوطني للإستثمار المنشأة بموجب المادة 04 من الأمر 08/06 المؤرخ في 2006/07/15 المعدل والمتمم للأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الإستثمار، وآخرها قانون ترقية الإستثمار الجديد لسنة 2016 الذي يعد خطوة هامة في مسار الإصلاحات التي باشرتها السلطات العمومية، وذلك من أجل وضع منظومة تشريعية مستقرة وشفافة ومتكاملة ومتناسقة، تضمن الفعالية على الميدان لبلوغ الأهداف المسطرة من طرف الحكومة في مخطط عملها الخماسي 2019/2014 في إطار دائما الإصلاحات الإقتصادية التي تهدف إلى تغيير نمط النمو في خضم سياسة تنويع الإقتصاد المنتهجة من طرف الحكومة لهذا الغرض.

إلا أن ذلك كله لم يؤدي إلى معالجة جذرية للعقار الموجه للإستثمار، فبالرغم من أن العقار يعد عامل مساعد على قيام الإستثمارات، إذ أن أي إستثمار يجب أن يتوفر على أرضية كي يقوم عليها، فإن إشكاليته تبقى أولى العراقيل أمام الإستثمار، رغم كثرة القوانين

وإصدار تشريعات قانونية جديدة وتعديلات متكررة إلا أنها لم تحد من هذه الإشكالية، فلا يزال يتسم بصعوبة كبيرة في الحصول عليه من قبل المستثمرين، كون أنه مرتبط بالعروض المتزايدة من قبل هؤلاء وعدم إمكانية تلبية كل ذلك بالنظر إلى تركيبة العقارات الموجودة، والنظام القانوني الذي يطبق عليها، وهذا ما يؤكد الإشكالية العقارية المطروحة في ضرورة تحقيق وتلبية حاجيات المستثمرين الوطنيين أو الأجانب من الأوعية العقارية الموجودة، فبالرغم من شساعة المساحة إلا أن الوعاء العقاري الصالح للإستغلال قليل بالنظر لعدة عوامل.

ومن العقار العمومي الموجه للإستثمار نجد العقار الصناعي الذي يشكل الفضاء المخصص لإنجاز مختلف الإستثمارات ذات الطبيعة الصناعية، سواء كان مبني أو غير مبني، مستغلا أو غير مستغل، يضاف له العقارات التي تحوزها المؤسسات العمومية الإقتصادية خاصة الفئاض العقاري أو المتبقي الناتج عن حل هذه المؤسسات، وقد كان هذا الأخير محل إصلاحات جذرية، تهدف إلى إعادة تنظيمه بما يتلائم مع الظروف الإقتصادية الجديدة. خاصة العقار المتواجد داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات التي ما تزال تحت تسيير هش، وبصفة غير مدروسة، إذ ما تزال معظم المساحات العقارية المتواجدة أراضي بور وإستغلت لنشاطات خارج القطاع الموجه لها، فعدم تنظيم العقار الصناعي تنظيما محكما من خلال مجمل قوانين الإستثمار والقوانين المرتبطة بالعقار قد أدى إلى عزوف المستثمرين على إقامة مختلف المشاريع الإستثمارية الصناعية.

زد على ذلك أنه ومنذ السبعينات وفي إطار ظهور أول نواة الإستثمار الذي إرتبط بالمجال الصناعي في البداية، وإلى غاية الوقت الحالي أين تنوعت الإستثمارات ولم تبقى مقتصرة على الصناعة فقط، عمد المشرع وكل السلطات المعنية في هذا الميدان إلى إيجاد طرق عديدة وحديثة للإستغلال، تختلف عن ما هو معروف في القواعد العامة للقانون كما إختلف بإختلاف وتنوع الدساتير المتعاقبة على البلاد وكذا الأبعاد السياسية، الإيديولوجية والإقتصادية لكل مرحلة زمنية معينة.

حيث تحول صراحة من فكرة الملكية التقليدية بموجب عقد الإمتياز القابل للتنازل إلى مفهوم النظرة الحديثة للملكية المتمثلة في الإنتفاع فقط، دون إعطاء أي أهمية لحق التملك

من خلال نمط الإمتياز غير القابل للتنازل، الذي تبناه المشرع الجزائري ليس لإستغلال العقار الصناعي فقط بل العقار العمومي الموجه للإستثمار عموماً، وهذا ما يعتبر قفزة نوعية في هذا المجال، وإن كان هذا النظام الجديد قد خلق جدلاً في أوساط بعض المستثمرين الذين إعتبروه عائقاً أمامهم وعامل غير محفز لعدم تملكهم الأصل العقاري، لكن من وجهة نظرنا أن تكريس نظام الإمتياز دون التنازل عن أرضية المشروع الإستثماري يوفق بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، خاصة أن نمط الإمتياز غير قابل للتنازل يبقى على الطبيعة الأصلية للوعاء العقاري وعدم توجيهه إلى أهداف أخرى، فإذا أخل المتعاقد بالتزاماته التعاقدية تقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ العقد عن طريق القضاء، كما أن هناك عوامل أخرى قد تؤثر على نجاح الإستثمار بعيداً عن نظام الإمتياز كالإستقرار السياسي، الشفافية، مكافحة الفساد، الكفاءة والعصرنة بالإضافة إلى توفير المرافق الضرورية على أرضية المشروع الإستثماري، كوسائل النقل، الطرقات، شبكات الكهرباء والماء والإتصالات والأمن... إلخ، مع الأخذ بعين الإعتبار البعد البيئي الذي يسمى بالتنمية المستدامة.

إن العقار الصناعي عامل من أهم عوامل إنشاء المؤسسات ومحيطها بل أنه يكتسي طابعاً حاسماً لتشجيع الإستثمار بصفة خاصة والتنمية الصناعية بصفة عامة، فعوض أن يكون القاطرة الحقيقية للإستثمار، فإن العقار الصناعي يشكل أكبر معرقل له لما يطرحه من مشاكل سواء على مستوى إرساء الإطار القانوني والمؤسسي له أو على مستويات الإقتناء والتسيير، وهذا كله راجع إلى:

❖ خلق سوق موازية للعقار وتأثيرها على واقع التنمية، حيث ظهرت خلال السنوات الماضية شبكات مضاربة في العقار، إتخذت أشكالاً عدة، وظفت التغيرات القانونية وحولتها إلى مصدر للثراء السريع، وألحقت أضراراً كبيرة بالإقتصاد الوطني وعطلت مشاريع التنمية، إذ كانت لظهور شبكات المضاربة أسباباً منها:

- تحويل جزء من الأراضي المخصصة لتشجيع الإستثمار وإدراجها بطرق إحتيالية ضمن قوائم المساحات المخصصة للبناء الحضري، أو ممارسة أنشطة غير مرخص بها، وليس لها علاقة بالمشروع الإستثماري.

- عدم تحديد التجزئات داخل المناطق الصناعية بصفة واضحة وظاهرة، أدى إلى ظهور توسعات غير قانونية.

فهذه بعض الأسباب التي أدت إلى خلق سوق موازية للعقار والمضاربة قلصت من فرص الإقبال على الإستثمار في الجزائر، إذ أن إقامة سوق عقارية حرة تستوجب تظافر العديد من العوامل سواء القانونية منها أو الهيكلية، فإذا كان الإطار القانوني لإقامة هذه السوق قد تم تحديده في بداية التسعينات بإصدار جملة من القوانين أهمها القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الذي يعبر حقيقة عن إرادة الدولة في إمتلاك وسيلة قانونية فعالة قادرة على تحرير المعاملات العقارية، إلا أنه من السابق لأوانه إعطاء تقييم حول إقامة السوق العقارية عامة والعقار الموجه للصناعة على وجه الخصوص، ذلك أن التدابير الأخرى المكملة للمنظومة القانونية لا تزال قيد الإنجاز.

❖ معالجة ملف إستغلال العقار الصناعي ولسنوات طويلة عبر قوانين المالية المتعاقبة، بالإضافة إلى عدم وجود إنسجام في النظام القانوني، حيث خضعت كل حافطة عقارية لآلية مختلفة، بين الإمتياز والتنازل والإيجار، وحتى عند محاولة إرساء الإنسجام تميز الإطار القانوني بعدم الإستمرارية والفراغ القانوني لعدم صدور نصوص تنظيمية توضح بدقة كفاءات منح الحافطة العقارية والشروط التي يجب على المستفيد الإلتزام بها وبقي الحال على ما هو عليه إلى أن صدر الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 المحدد لشروط وكفاءات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية الملغى بموجب الأمر 04/08 الذي وضع الشروط الجديدة للإستفادة من إستغلال العقار الصناعي بإلغائه التنازل وإبقائه على نمط الإمتياز غير القابل للتحويل إلى التنازل، من أجل وضع حد لنزيف وضياح الأراضي الخاصة الوطنية التي تعد ثروة غير متجددة، فلولا سيطرة وفرض هذه الآلية لفقدت الدولة تدريجيا ممتلكاتها العقارية الخاصة، وغلق الأبواب أمام المستثمرين الوهميين الذين همهم الوحيد هو الحصول على الوعاء العقاري دون تحقيق الغرض المنشود من تملك الأرض المزمع إقامة عليها المشروع الإستثماري، كذلك الوقوف أمام نمط واحد لإستغلال الأراضي التابعة للأماكن العقارية

الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية سيساهم في الحفاظ على حقوق المستثمرين الحقيقيين لتحرير المبادرات وجذب رؤوس الأموال نحو قطاع الإنتاج الصناعي.

إن المزاد العلني كصيغة رئيسية لمنح الإمتياز على العقار الصناعي في إطار الإستثمار في ظل الأمر 04/08 المعدل والمتمم، لم يكن من المساهمة في إنعاش وإحياء الإقتصاد الوطني سيما أن المستثمرين رأو فيه تفكيكا واضحا لسوق العقار في الجزائر، مما أدى إلى إلغائه بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بإجراء آخر وهو تكريس منح الإمتياز بالتراضي على أساس دفتر أعباء على المستوى المحلي بقرار من الوالي وبعد أخذ رأي لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار، ليتراجع بعد ذلك المشروع بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ويقوم بإلغاء رأي هذه اللجنة التي كانت محل إنتقاد هي الأخرى من طرف بعض المستثمرين الذين إعتبروا أن مشكل العقار الصناعي يبقى قائما ما دام أن القرار الأخير بالنسبة لصيغة الإمتياز بالتراضي يرجع إلى هذه اللجنة التي لا تضم ممثلين عن المتعاملين الإقتصاديين وحسب هؤلاء فإن التدابير الجديدة لن تزيد إلا من البيروقراطية في تسيير ملف العقار الصناعي، زد على ذلك أن منح الإمتياز بالتراضي دون ضوابط ومعايير محددة لن يكرس الشفافية، وسيفتح الأبواب للمحسوبية والرشوة من خلال تسهيل حصول بعض المستثمرين غير الحقيقيين على أوعية عقارية لا يستحقونها بالضرورة.

❖ أما من حيث المشاكل الفنية والتقنية التي يعاني منها العقار الصناعي، فإن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 119/07 المعدل والمتمم تواجه إشكالات عديدة في مجال تسيير العقار من الناحية الإجرائية، فعلى سبيل المثال يتطلب إنشاء منطقة نشاطات رخصة مسبقة تمنح من قبل السلطات المحلية (المجالس البلدية والولائية أو الولاية) على أن لا تتجاوز مساحتها 10 هكتار، أما إنشاء منطقة صناعية فتظل من صلاحيات وزارة الصناعة، على ألا تقل مساحتها عن 10 هكتار دون تحديد حدها الأقصى¹، ضف إلى ذلك أنه إذا كانت الأطر القانونية قد ركزت على التسهيلات الممنوحة للمستثمرين فإن الواقع كان دوما يخالف هذه الأطر القانونية.

¹ محمد حجازي، مرجع سابق، ص 323، 324.

كمناطق النشاط الصناعي التي يتم إنجازها من قبل الجماعات المحلية تبدو بعيدة كل البعد عن المواصفات وأدنى المقاييس الخاصة بظروف الإستثمار شأنها في ذلك شأن باقي المناطق الصناعية الأخرى، بالإضافة إلى التناقص المستمر للمساحات القابلة للإستغلال، خاصة في محيط المدن الكبرى لشمال البلاد وفي المقابل ظلت عقارات عدد من الشركات التي أوقفت نشاطها، أو التي تم حلها نهائيا بسبب الإفلاس أو سبب آخر غير مستغلة لسنوات، وبقي الغموض يكتنف مسألة تسيير العقار في مجال يخضع لمضاربات عديدة.

❖ تعدد مراكز المسؤوليات وعدم وجود جهاز وحيد يتولى مهمة الإنشاء والتهيئة ومنح القطع الأرضية المخصصة للإستثمارات، وتحاول السلطات العمومية جاهدة تدارك الوضع، حيث أصدر المجلس الوطني للإستثمار في دورته 84 ، لائحة رقم 09 المتضمنة تحويل إنجاز المناطق الصناعية الجديدة للولاية، في إطار برنامج إنجاز 43 منطقة صناعية جديدة .

❖ كما نسجل أيضا ضعف القضاء فعلى خلاف العقار الفلاحي حيث أن هناك عدة إجتهادات قضائية في مجال حق الإنتفاع الدائم في إطار المستثمرات الفلاحية وتحوله إلى عقد الإمتياز الفلاحي، فإن الأمر في مجال العقار الصناعي يبقى محدودا، فتدخل القضاء يبقى محتشما سواء من حيث الإجتهد القضائي أو حتى من حيث تطبيق النصوص القانونية المتوفرة، ذلك أن القضاء بقي حبيس الإرادة السياسية في مجال الإستثمار.

ومن خلال الأسباب المذكورة أعلاه، يمكن وضع جملة من الإقتراحات تتمثل في:

❖ فأهم شيء يجب الإهتمام به لجلب رؤوس الأموال الأجنبية وترقية الإستثمار الوطني، هو الإستقرار وديمومة التشريعات والتنظيمات التي تحكم جوانب الإستثمار، إذ يحق لنا أن نتساءل عن الدور الذي لعبته قوانين الإستثمار المتعاقبة، إن كانت حلولا مؤقتة لمشكلات ظرفية، أم أنها سياسات رشيدة محكمة تفتقر فقط إلى تجنيد كامل الوسائل لتطبيقها، الأمر الذي حد كثيرا من الدور الذي كان منتظرا أن تلعبه في إعادة بعث النشاط الإقتصادي، فعدم فعالية النصوص القانونية من خلال وضع نص قانوني، ثم العدول عنه أو تعديله بنصوص متعاقبة يؤدي إلى التضخم القانوني في عدد النصوص المختلفة،

والإفراط في التشريع والتنظيم ينجر عنه آثار قانونية سيئة، لأن نجاح أي مشروع إقتصادي مرتبط أساسا بفعالية النص القانوني المنظم له.

❖ ضرورة إصلاح الوضعيات العالقة بالمناطق الصناعية وعصرنتها والقضاء على المشاكل التي تواجه المستثمرين في هذه المناطق من حيث التهيئة، شبكة المواصلات شبكة الطرقات، بالإضافة إلى إلزام المتعاملين الإقتصاديين بدفع مستحققاتهم ثم التفكير الجدي والحقيقي بمشروع إنجاز مناطق صناعية جديدة.

❖ ضمان إحتلال عقلائي للفضاءات (الأوعية العقارية) والتحكم في شروط تنمية قطاع التعمير والحد من توسع الحافظة العقارية الصناعية على حساب الأراضي الفلاحية، من خلال سياسة شاملة للتهيئة العمرانية، إذ أن الهدف المسطر لأدوات التخطيط هو تحديد وجهة هذه الأراضي وذلك وفق رسم حدود المناطق، وفرض وتسطير مبادئ تهيئة المناطق وتحديد الشبكات وحماية الأراضي الفلاحية خصوصا والمحيط عموما، وحتى لا تكون أجهزة وأدوات التعمير مجرد أدوات رمزية كما هو الحال في الوقت الراهن، فإن نتائج هذه الأدوات يجب أن يتم فرضها قانونا على كل شخص عمومي أو خاص مع توقيع عقوبات ردية قصد ضمان الإحترام الصارم.

❖ من بين العوامل على إقدام المتعامل الإقتصادي على الإستثمار، إقامة سوق عقارية حرة تتم فيها المعاملات العقارية بكل شفافية وموضوعية ودون أية مساومة، لاسيما وأن بلادنا تتمتع بمزايا لا يمكن الإستغناء عنها بالإضافة إلى الموقع الجغرافي الممتاز الذي تحتله من الأسواق العالمية.

❖ ضرورة دراسة جدوى مسبقة للمشروع الإستثماري حتى تفيد في إختيار المواقع المناسبة التي تتوطن فيها الصناعة، لأن لكل صناعة ظروف خاصة تحتم عليها إختيار موقع مناسب لها، حيث أن بعض الصناعات تتأثر من توطنها بقربها من مصادر مواد خام، وبعضها يفضل القرب من مصادر الطاقة، والبعض الآخر يفضل التوطن بجوار الأسواق، كذلك فإن دراسات الجدوى هذه تستوجب تحليل الآثار البيئية وتقييمها عند إتخاذ قرار إنشاء مشروع إستثماري ما، وذلك مع تزايد الإهتمام بالقضايا البيئية وبروز مفهوم التنمية

المستدامة، إذ وجدت مشاريع إستثمارية ومنها الصناعية خاصة ملزمة بتحمل مسؤوليتها إتجاه البيئة والمجتمع، وذلك بسبب أنشطة لا تأخذ بعين الإعتبار البعد البيئي.

❖ تعزيز دور القضاء الإستعجالي الإداري في مجال عقد الإمتياز الصناعي، بإدخال هذا الأخير في دعوى الإستعجال ما قبل التعاقد، فيما يخص إجراءات ما قبل التعاقد لعملية منح الإمتياز، وما قد تشهده من تجاوزات.

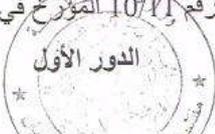
❖ إتمام مشروع المسح العام للأراضي عبر التراب الوطني، فعملية مسح الأراضي وإن كانت تتطلب مبالغ مالية ضخمة ترهق الخزينة العمومية وأيدي فنية متخصصة، فإنها تعتبر بمثابة الدعامة الأساسية العقارية، ولهذا يمكن تفعيل هذه العملية بتعويض ضعف الوسائل التقنية والبشرية بتجنيد الكفاءات المحلية الممثلة في المساحين والمهندسين الطبوغرافيين.

إن الدولة بتبنيها لعقد الإمتياز غير القابل للتنازل كآلية قانونية لإستغلال العقار الصناعي فإنها فضلت دور الرقيب على أملاكها العقارية الموجهة للإنجاز المشاريع الإستثمارية الصناعية، حتى تحفظ قدر من توجيهاتها للإقتصاد، وكذا المحافظة على إحتياجاتها العقارية غير المتجددة، فالإشكال لا يكمن في هذه الآلية القانونية في حد ذاتها، بل الإشكال يكمن في المراقبة والمتابعة الإدارية والقضائية للمستثمرين في تنفيذ مشاريعهم الإستثمارية على أرض الواقع وفي تطبيق القوانين الموجودة، ولهذا فعلى المشرع الجزائري أن يكون أكثر صرامة مع المستثمرين الوهميين واللجوء إلى نزع الأوعية العقارية غير المستغلة إداريا بذل اللجوء إلى العدالة كما هو معمول به اليوم والتي تستغرق اللجوء إليها إجراءات التجريد وقتا طويلا، حيث أن تطبيق هذا الإجراء الإداري من شأنه تمكين السلطات العمومية من إسترجاع آلاف القطع الأرضية غير المستغلة، والتي تقف عقود المستثمرين عائقا، يستدعي اللجوء إلى العدالة فيكون بذلك التعامل مع العقار الصناعي الممنوح للمستثمرين كما هو الحال مع الأراضي الفلاحية، وإن كان هذا الإجراء الإداري لا يعد بمثابة عامل

محفز لجلب المستثمرين الأجانب،الذين تظل مخاوفهم قائمة من تعسف الإدارة مانحة الإمتياز في إستخدام هذا الحق، إلا أنه رغم ذلك يعزز دور الدولة في المحافظة على أملاكها العقارية من جهة ،وغلق الأبواب أمام المستثمرين غير الحقيقيين من جهة أخرى.

الملاحق

الملحق رقم 01:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		وزارة المالية
		ديريّة العامة للأموال الوطنيّة
		برية الحفظ العقاري لولاية قسنطينة
إجراء إشهار عقاري		
رسم 23 41.420	في 22 أيار 2013 مجلد 185 رقم 51	إيداع حجم 11 رقم 1033
التقويم 376.500,00 ج	العقاري لدائرة قسنطينة (في حالة عقار مسوح)	نار مخصص للمحافظ راجع مسح الأراضي
بلدية مجموعة ملكية رقم قسم حصة رقم	<p style="text-align: center;">الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية</p> <p style="text-align: center;">مديرية أملاك الدولة</p> <p style="text-align: center;">لولاية قسنطينة</p> <p style="text-align: center;">عقد إداري يتضمن منح امتياز قطعة أرض ملك وكالة</p> <p style="text-align: center;">التسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لولاية قسنطينة</p> <p style="text-align: center;">لفائدة السيد: 18 جويلية 2013</p> <p style="text-align: center;">رقم 1827 من سجل العقود الإدارية لتاريخ</p> <p>- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم لا سيما المادة 120 منه.</p> <p>- بمقتضى الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم.</p> <p>- بمقتضى الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط و كفاءات منح حق الامتياز على الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تابعة الأملاك الخاصة للدولة.</p> <p>- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر رقم 95/26 المؤرخ في 25 ديسمبر 1995.</p> <p>- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004.</p> <p>- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنيّة المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008.</p> <p>- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبادية.</p>	
	<p>نسخة حق إختيار</p> <p>18 جويلية 2013</p> <p>بدون اشتراط :-</p> <p>لجنة أرض صالحة</p> <p>ناء تعمل الرقم</p> <p>مجموعة ملكية</p> <p>في قسم 103</p> <p>نر مساحتها</p> <p>376.500 م</p>	
		

بمقتضى القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 سيما أحكام المادة 15 منه.

بمقتضى القانون 07/12 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية بمقتضى القانون رقم 12/12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 لاسيما المادة 33 منه.

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 120/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على عديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلها و سيرها.

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط و كفيات منح ق الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط و كفيات إدارة تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة.

ناء على المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية بتاريخ 2013/03/14 تحت رقم 2473. ناء على المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية بتاريخ 2013/03/28 تحت رقم 3049.

ناء على القرار الولائي رقم 56 المؤرخ في 10 جانفي 2011 المعدل للقرار الولائي رقم 1079 المؤرخ ، 30 جوان 2007 المتضمن إنشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار. ناء على موافقة لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار بموجب محضر تماعها المنعقد بتاريخ 06 مارس 2012 رقم 11.

ناء على القرار الولائي رقم 308 المؤرخ في 13 جانفي 2013 المتضمن الترخيص بمنح الامتياز تراضي لفائدة السيد: مشاطي علي المولود بتاريخ 22 جوان 1970 بزيغود يوسف ولاية قسنطينة.

بناء على طلب الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين المؤرخ في 06 فيفري 2013 رقم { المتضمن تأهيل مديرية أملاك الدولة قصد إعداد عقود الامتياز فوق أراضي ملك الوكالة.

ناء على المقرر الصادر عن السيد وزير المالية رقم 45 المؤرخ في 17/06/2013 المتضمن تفويض مضاء.

عرض

بن السيد رمضان احمد مدير أملاك الدولة لولاية قسنطينة بالنيابة، متصرفا باسم و لحساب الدولة تضى القرار الوزاري المؤرخ في 20 جانفي 1992، و بناء على المذكرة الصادرة عن المديرية العامة سلاك الوطنية رقم 8996 المؤرخة في 05 سبتمبر 2012 المتضمنة تحويل الصلاحيات لمديري أملاك لة من أجل إعداد عقود الامتياز في إطار الاستثمار فوق القطع الأرضية ملك الهيئات و المؤسسات كلفة بالعقار، و في إطار تطبيق أحكام المادة 33 من القانون رقم 12/12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 ضمن قانون المالية لسنة 2013.

حضر أماننا

- أولا : الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية قسنطينة المنشأة في شكل مؤسسة مومية ذات الطابع الصناعي و التجاري بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 405/03 المؤرخ في 0 نوفمبر 2003 المعدل و المتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990 المحدد لقواعد ناء الوكالات المحلية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري و المصادق عليها بموجب مداولة المجلس معبي الولائي بقسنطينة رقم 2004/04 المؤرخ في 2004/05/11 و المصادق عليها بموجب قرار السيد وزير الداخلية و الجماعات المحلية رقم 35/04 المؤرخ في 2004/06/27، ممثلة بالسيد ن ابراهيم المولود بتاريخ 1966/03/31 من جنسية جزائرية، بصفته المدير و المعين بهذه الصفة بموجب قرار الوزاري رقم 03516 المؤرخ في 17 ماي 2008 الصادر عن وزير الداخلية و الجماعات المحلية.

الطرف الماتح للإمتياز

- ثانيا : المستفيد من منح حق الامتياز: السيد: المولود بتاريخ 22 جوان 1970 زيغود يوسف ولاية قسنطينة، الساكن: حي نغيش حامة بوزيان قسنطينة و الحامل لرخصة السياقة الصادرة عن دائرة حامة بوزيان بتاريخ .

الأطراف المستفيدة من الإمتياز

الذين طلبوا منا تحرير عقد الامتياز في إطار الاستثمار للقطعة الأرضية الآتي تعيينها وفق الشروط التي سيشار اليها لاحقا:

تعيين العقار موضوع الامتياز

قطعة أرض صالحة للبناء كائنة بالمنطقة الصناعية ديدوش مراد بلدية ديدوش مراد دائرة حامة بوزيان ولاية قسنطينة تحمل رقم الحصة D 04 بمساحة تقدر بـ (37 أر 65 سنتييار) تنتمي الي المجموعة ملكية رقم 19 قسم 123.

أصل الملكية

لك لوكالة التسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لولاية قسنطينة بموجب الدفتر العقاري المشهر المحافظة العقارية لدائرة حامة بوزيان بتاريخ 2013/07/17 حجم 11 تربيعة 1003 .

الأعباء و الشروط

مهيد

نح الامتياز هو العقد الإداري الذي تحول من خلاله الهيئة المالكة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة أملاكها لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، لمدة أداها ثلاثة و ثلاثون (33) سنة ابله للتجديد مرتين و أقصاها تسع و تسعون (99) سنة، قصد إنجاز مشروع استثماري.



المادة الأولى : الهدف من منح الامتياز- استعمال الأراضي:

القطعة الأرضية، موضوع منح الامتياز هذا، موجهة لاستيعاب مشروع استثماري المشار إليه سابقاً، كل تغيير في وجهتها أو في استعمال كلي أو جزئي لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ عقد منح الامتياز.

المادة 02: قواعد التعمير و معاييرهِ و البيئَة :

يجب إنجاز المشروع الاستثماري أو القيام بعملية التعمير أو البناء مع احترام قواعد التعمير و معاييرهِ و الهندسة المعمارية و البيئَة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها و المطبقة على المنطقة المقصودة و الأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه.

المادة 03: مدة الامتياز - تجديده :

يمنح الامتياز لمدة أداها ثلاثة و ثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين و أقصاها تسعة و تسعون (99) سنة.

المادة 04: الضمان :

يعتبر المستفيد من الامتياز عارفاً تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي منح له عليها الامتياز و يأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع ، دون أن يطلب ضماناً أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإتلاف أو الأخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى .
يمنح الامتياز بدون ضمان في قياس المساحة و لا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة.
غير أنه، عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود و في المساحة المعلنة يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد، لكن إذا توفر أحد الشرطين فقط، لا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض.
و يطلب كذلك الفسخ إذا ضم الامتياز ملكاً أو جزءاً من ملك غير قابل أن يكون محلاً لمنح الامتياز.
لا يمكن في أي حال من الأحوال و مهما كان السبب مطالبة الدولة بأي ضمان كان و لا حتى أن تكون طرفاً، لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع، وجب على المستفيد من منح الامتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال .

المادة 05: الارتفاقات :

ينتفع المستفيد من منح الامتياز بالارتفاقات الإيجابية و يتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها و الخفية الدائمة و المنقطعة التي يمكن أن تنقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز ، إلا إذا تدرع ببعضها و اعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الهيئة المالكة و دون أن يلتمس ضماناً بأي حال من الأحوال و دون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقدمة ، سواء للمستفيد من منح الامتياز أو للغير .

المادة 06: الممتلكات الثقافية :

تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية خصوصاً البنايات و الفسيفساء و النقوش الخفية و التماثيل و الميداليات و المزهريات و النقوش و الكنوز و النقود القديمة و الأسلحة و كذلك المناجم و المعادن الموجودة و التي قد تكشف على أو في باطن الأرض محل منح الامتياز. يجب على صاحب الامتياز الإبلاغ عن كل الممتلكات الثقافية و الأشياء الأثرية المكتشفة على قطعة الأرض محل الامتياز إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً الذي يعلم مدير الثقافة للولاية قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998، المذكور أعلاه.

المادة 07 : الضرائب - الأعباء و المصاريف الأخرى :

يتحمل المستفيد من الامتياز كل الضرائب و الرسوم و المصاريف المتنوعة التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالعقار الممنوح خلال مدة الامتياز و يتكفل ابتداءً من تاريخ بدء الانتفاع بكل أعباء المدينة و مصلحة

الطرق و الشرطة و كذا كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تتقرر بدون أي استثناء و أي تحفظ .

المادة 08 : التأجير من الباطن - بيع الامتياز قبل إتمام المشروع

لا يمكن للمستفيد من الامتياز تحت طائلة الإسقاط أن يتنازل أو يؤجر من الباطن الامتياز قبل إتمام المشروع و تشغيله ، و يمنع المستفيد صراحة أيضا، تحت طائلة الإسقاط، من استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجله .

المادة 09 : مصاريف منح الامتياز

يدفع المستفيد من الامتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز، حقوق التسجيل و كذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز.

المادة 10 : فسخ الامتياز

بفسخ الامتياز :

- في أي وقت و باتفاق الطرفين .
- بمبادرة من الهيئة المالكة إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط .
- في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط و بعد توجيه إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام إلى العنوان المذكور في عقد الامتياز و لكن بدون جدوى سواء كان برفض المعنى الاستلام أو تغيير عنوانه أو بسبب آخر ، تباشر الهيئة المالكة إجراء إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا .
- عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع و البرنامج المحدد في دفتر الشروط و رخصة البناء ، يمكن منح صاحب الامتياز أجلا إضافيا يتراوح من سنة إلى ثلاث (03) سنوات حسب طبيعة و أهمية المشروع .
- في حالة عدم اتمام المشروع عند إنتهاء الأجل الإضافي ، فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الهيئة المالكة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد و سعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10 % على سبيل التعويض .
- تحدد الهيئة المالكة فائض القيمة .
- عند إنجاز البنائيات في الأجل المحددة و بدون مطابقتها للبرنامج المحدد و / أو رخصة البناء فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض.
- عند عدم إنجاز المشروع في الأجل المحددة مع عدم مطابقة البنائيات مع البرنامج المحدد و / أو رخصة البناء، فإنه لا يمكن صاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض .
- عند النطق بهدم البنائيات من طرف القضاء المختص ، فإنه يتعين على صاحب الامتياز و بمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية .
- تحول الامتيازات و الرهون التي يحتتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق .

المادة 11 : وصف المشروع الاستثماري

موجهة لاحتضان مشروع استثماري يتمثل في إنجاز: وحدة لإنتاج علف الحيوانات.

المادة 12 : الشروط المالية للامتياز

- عملا بأحكام المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا الإتاوة الأيجارية السنوية بطلب من الهيئة المالكة التي تمثل 1/20 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز تدفع هذه الإتاوة سنويا و مسبقا لدى الهيئة المالكة ، و في حالة التأخير في الدفع يتم تحصيل الحقوق بكل الطرق القانونية ، و تخضع هذه الإتاوة السنوية لتخفيض يطبق كما يأتي :

الدور الثالث *

■ 90% خلال فترة انجاز الاستثمار لمدة ثلاث (03) سنوات التي تلي تاريخ إعداد العقد.
 ■ 50% خلال فترة الاستغلال لمدة ثلاث (03) سنوات أخرى.
 عند انقضاء كل فترة إحدى عشر (11) سنة ، يتم تحيين مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية كما هي محددة من إدارة أملاك الدولة و استنادا إلى السوق العقاري .
 و تطبق هذه الأحكام أيضا على المشاريع الاستثمارية التي حصلت مسبقا على الامتياز بقرار من مجلس الوزراء .
 و عملا بأحكام المادة 18 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، يمكن أن تقسم حقوق التسجيل و كذا الرسم على الأشهر العقاري المستحق بمناسبة إعداد عقود الامتياز على ممتلكات الدولة في الإطار التشريعي المعمول به و تدفع سنويا بناء على طلب المكلف بالضريبة و على مدة عقد الامتياز .
 و في حالة عدم تجديد الامتياز ، يتعين على مالك البناء دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الهيئة المالكة بصفتها مالكة الأرض تحددها إدارة أملاك الدولة بطلب من الهيئة المالكة بالاستناد إلى السوق العقاري

المادة 13 : مكان دفع الإتاوة السنوية و طريقته

يدفع المستفيد من الامتياز مبلغ الإتاوة السنوية أمام الهيئة المالكة و المصاريف المذكورة في المادة 8 أعلاه إلى صندوق مفتش أملاك الدولة المختص إقليميا في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية .
 و بعد انقضاء هذا الأجل يتم إعدار المستفيد من الامتياز من أجل تسديد مبلغ الإتاوة السنوية في أجل لا يتعدى أسبوع مضاف إليه غرامة تمثل 2% من المبلغ المستحق .
 في غير ذلك يعد المستفيد من الامتياز قد تراجع عن الاستفادة منه ، و تطبق عليه الإجراءات المنصوص عليها في المادة 10 السالفة الذكر .

المادة 14 : الترخيص بمنح الامتياز

يرخص منح حق الامتياز بناء على قرار السيد/ والي ولاية قسنطينة رقم 308 المؤرخ في 13 فيفري 2013 طبقا لأحكام المادة 15 من قانون المالية التكميلي المتضمن منح حق الامتياز و باقتراح من اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار بموجب محضر اجتماعها المؤرخ بتاريخ 06 مارس 2012 رقم 11.

المادة 15 : عقد منح الامتياز

م إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز و غير القابل للتحويل إلى تنازل ، على القطعة الأرضية نائدة المستثمر أمام مدير أملاك الدولة لولاية قسنطينة بموجب قرار تفويض وزير المالية بتاريخ 2 جانفي 1992، و بناء على المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 8996 المؤرخة ي 05 سبتمبر 2012 المتضمنة تحويل الصلاحيات لمديري أملاك الدولة من أجل إعداد عقود الامتياز في إطار الاستثمار فوق القطع الأرضية ملك الهيئات و المؤسسات المكلفة بالعقار، و في إطار تطبيق أحكام مادة 33 من القانون رقم 12/12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013.

مادة 16 : بدء الانتفاع

جسد عملية حيازة المستفيد القطعة الأرضية الممنوحة و بدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن ريق محضر يعده المدير الهيئة المالكة.

مادة 17: انطلاق الأشغال – آجال التنفيذ – التمديد المحتمل للأجال

يجب على المستفيد من الامتياز أن يشرع في انطلاق أشغال مشروعه خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر ابتداء من تاريخ إشهار عقد الامتياز لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا .
 يلتزم المستفيد من منح الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري و البدء في النشاط في الأجل المحدد برخصة البناء المسلمة.

تمدد آجال انطلاق و تنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا و تنفيذها إذا حال سبب قاهر دون التقيد به، و ذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته.

لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا، أو أي سبب تقني في البناء أو رضية أو ندرة في مواد البناء.

ادة 18 : تكريس ملكية البناءات بعقود توثيقية ، و التنازل عن حق الامتياز

قا لأحكام المواد 18 و 19 من المرسوم 09/152 السالف الذكر، و بعد الحصول على شهادة المطابقة من إداريا ملكية البناءات المنجزة، و بمبادرة من صاحب الامتياز بعقد توثيقي و يمكن التنازل عن نايات و عن الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز بالنسبة للمدة المتبقية ، و أن تعين اللجنة الولائية مساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار أو مصالح الدائرة الوزارية أو الهيئة المختصة بدء النشاط ، و يجب إعلام مدير أملاك الدولة بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الامتياز. في هذا المجال ينبغي على المحافظ العقاري المختص إقليميا اشتراط رخصة صريحة من مديرية أملاك ولة قبل عملية إشهار العقد.

ادة 19 : أحكام ختامية

لن المستفيد من منح الامتياز في العقد المبرم بأنه اطلع مسبقا على دفتر الشروط وأنه يتخذ مرجعا له.

بداية الاستغلال

سد عملية حيازة المستفيد القطعة الأرضية الممنوحة و بدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز ن طريق محضر يعده مدير الهيئة المالكة.

إتاوة الامتياز

نح الإمتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تقدر بمبلغ سبعمائة وثلاثة خمسون ألف دينار جزائري (753.000,00 دج) تسدد لفائدة الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية قسنطينة. طبقا لأحكام المادة 09 من الأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المعدلة بنص المادة 15 من نانون 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وكذا مذكرة مديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 08996 المؤرخة في 05 سبتمبر 2012 فالامتياز يخول الاستفادة من تخفيضات التالية : بالنسبة للإتاوة السنوية لفترة انجاز المشروع الممتدة إلى ثلاث (03) سنوات التي تلي ربح إعداد العقد و بعد تخفيض نسبة 90 % بمبلغ خمسة و سبعون ألف و ثلاثمائة دينار جزائري (75.300,00 دج)

لنسبة للإتاوة السنوية لفترة الاستغلال الممتدة إلى ثلاث (03) سنوات تلي فترة انجاز المشروع بتخفيض نسبة 50 % بمبلغ ثلاثمائة و ستة و سبعون ألف و خمسمائة دينار جزائري (376.500,00 دج) نم تحيين الإتاوة السنوية للامتياز كما هي محددة اعلاه عند انقضاء كل فترة إحدى عشرة (11) سنة.

التصريح

نرر هذا العقد من أصل واحد و نسختين سلمت إحداهما للمحافظة العقارية و الاخرى للمستفيد من حق لامتياز بعد الاطلاع عليها بحضور مدير أملاك الدولة. المستفيدة من الامتياز السيد: مشاطي علي ابن الطاهر إمضاء غير مقروء. مدير الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لولاية قسنطينة إمضاء السيد: بودماغ نور الدين. المدير الولائي لأملاك الدولة بالنيابة إمضاء السيد : رمضان أحمد.

إبرام العقد

ثباتا لما تقدم حرر هذا العقد بمديرية أملاك الدولة لولاية قسنطينة الكائن مقرها بدار المالية الطابق لخامس.

بي سنة ألفين و ثلاثة عشر و في يوم 2013/07/18.



التسجيل و الطابع

- سجل هذا العقد بمفتشية التسجيل و الطابع لولاية قسنطينة بتاريخ 2013/07/21
- وصل رقم 01310520
- مفتش التسجيل إمضاء غير مقروء.

الموطن

لتنفيذ هذا العقد و توابعه، يصرح الطرفان بتعيين موطنهما كما يلي :
-السيد مدير الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لولاية قسنطينة الكائن مقرها بمقر بلدية قسنطينة المقيدة بالسجل التجاري رقم 050066357 الصادر بتاريخ 2005/03/02
-المستفيد من حق الامتياز، السيد:مشاطي علي ابن الطاهر الساكن بحي نغيش بلدية حامة بوزيان ولاية قسنطينة

الإشهاد

أنا الموقع أسفله مدير أملاك الدولة لولاية قسنطينة بالنيابة السيد/ رمضان أحمد أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة و مطابقة للأصل للحصول على تأشيرة و أشهد أيضا أن هوية الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء قد تم إثباتها لدي.

مدير أملاك الدولة بالنيابة

المدير الولائي لأملاك الدولة
بالنيابة
إمضاء: رمضان أحمد



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية قسنطينة

إجراء إشهار عقاري

رسم
65.920,00

إيداع
حجم 11
رقم 1032

في 22 أيار 2013
مجلد 105 ك... رقم 30 ك...

التقويم: 599.200,00

إطار مخصص للمحافظ
مراجع مسح الأراضي

العقاري لدائرة قسنطينة
(في حالة عقار مسوح)

بلدية
مجموعة ملكية رقم
قسم
حصة رقم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية أملاك الدولة

لولاية قسنطينة

عقد إداري يتضمن منح امتياز قطعة أرض ملك وكالة
التسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لولاية قسنطينة
لغائدة

رقم 1126 من سجل العقود الإدارية لتاريخ 18 جويلية 2013

- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم لاسيما المادة 120 منه.
- بمقتضى الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم.
- بمقتضى الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط و كفاءات منح حق الامتياز على الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر رقم 95/26 المؤرخ في 25 ديسمبر 1995.
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004.
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008.

منح حق الامتياز
18 جويلية 2013

د ب د و ش م ر ه : قهوة
رهن صالحه للبناء
تعمل الرقم D08 قسم
105 مجموعة ملكية
3E نفس مساحتها
ب 59 آر 95



- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 لاسيما أحكام المادة 15 منه.
- بمقتضى القانون 07/12 المؤرخ في 21 فيفري 2012 التعلق بالولاية.
- بمقتضى القانون رقم 12/12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 لاسيما المادة 33 منه.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 120/07 المؤرخ في 23 أفريل 2007 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلها و سيرها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط و كفاءات منح حق الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 472/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة.
- بناء على المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية بتاريخ 14 مارس 2013 تحت رقم 2473.
- بناء على المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية بتاريخ 28 مارس 2013 تحت رقم 3049.
- بناء على القرار ألولائي رقم 56 المؤرخ في 10 جانفي 2011 المعدل للقرار ألولائي رقم 1079 المؤرخ في 30 جوان 2007 المتضمن إنشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار.
- بناء على موافقة لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار بموجب محضر اجتماعها المنعقد بتاريخ 06 مارس 2012 رقم 11.
- بناء على القرار الولائي رقم 1356 المؤرخ في 28 أوت 2012 المتضمن الترخيص بمنح الامتياز التراضي لفائدة السيدة ملول اسيا.
- بناء على طلب الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين المؤرخ في 06 فيفري 2013 رقم 8 المتضمن تأهيل مديرية أملاك الدولة قصد إعداد عقود الإمتياز فوق اراضي ملك الوكالة.

عرض

نحن السيد رمضان احمد مدير أملاك الدولة لولاية قسنطينة بالنيابة، متصرفا باسم و لحساب الدولة بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 20 جانفي 1992، و بناء على المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية رقم 8996 المؤرخة في 05 سبتمبر 2012 المتضمنة تخويل الصلاحيات لمديري أملاك دولة من أجل إعداد عقود الامتياز في إطار الاستثمار فوق القطع الأرضية ملك الهيئات و المؤسسات مكلفة بالعقار، و في إطار تطبيق أحكام المادة 33 من القانون رقم 12/12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 متضمن قانون المالية لسنة 2013

حضر أماننا

. أولاً: الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية قسنطينة المنشأة في شكل مؤسسة مومية ذات الطابع الصناعي و التجاري بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 405/03 المؤرخ في 0 نوفمبر 2003 المعدل و المتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990 المحدد لقواعد ناء الوكالات المحلية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري و المصادق عليها بموجب مداولة المجلس الشعبي الولائي بقسنطينة رقم 2004/04 المؤرخ في 2004/05/11 و المصادق عليها بموجب قرار السيد وزير الداخلية و الجماعات المحلية رقم 35/04 المؤرخ في 2004/06/27، ممثلة بالسيد
ن ابراهيم المولود بتاريخ 1966/03/31 من جنسية جزائرية، بصفته المدير و المعين بهذه الصفة بموجب قرار الوزاري رقم 03516 المؤرخ في 17 ماي 2008 الصادر عن وزير الداخلية و الجماعات المحلية.

الطرف المانح للإماتياز

. ثانياً: المستفيد من منح حق الامتياز لفائدة السيدة المولود بتاريخ
1961/08/24 بقسنطينة و الحامل لرخصة السياقة رقم
الصادرة عن دائرة قسنطينة
تاريخ 2008/01/10.

الطرف المستفيد من الإمتياز

الذان طلبا منا تحرير عقد الامتياز في إطار الاستثمار للقطعة الأرضية

الآتي تعيينها وفق الشروط التي سيشار إليها لاحقا:

تعيين العقار موضوع الامتياز

قطعة أرض صالحة للبناء كاتنة بالمنطقة الصناعية ديدوش مراد بلدية ديدوش مراد دائرة حامة بوزيان ولاية قسنطينة تحمل رقم الحصة D08 بمساحة تقدر ب 59 أر 92 سنتيار تنتمي لمجموعة الملكية رقم 36 قسمة مساحية رقم 105 حسب وثائق مسح الأراضي العام.

أصل الملكية

ملك لوكالة التسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لولاية قسنطينة بموجب الدفتر العقاري المشهر بالمحافظة العقارية لدائرة حامة بوزيان بتاريخ 2013/07/17 حجم 11 تربيعة 1002.

الأعباء و الشروط

تمهيد منح الامتياز هو العقد الإداري الذي تحول من خلاله الهيئة المالكة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، لمدة أنداها ثلاثة و ثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين و أقصاها تسع و تسعون (99) سنة، قصد إنجاز مشروع استثماري.

الدور الثاني

المادة الأولى : الهدف من منح الامتياز- استعمال الأراضي:

القطعة الأرضية، موضوع منح الامتياز هذا، موجهة لاستيعاب مشروع استثماري المشار إليه سابقاً، كل تغيير في وجهتها أو في استعمال كلي أو جزئي لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ عقد منح الامتياز.

المادة 02: قواعد التعمير و معاييرهِ و البيئهِ :

يجب إنجاز المشروع الاستثماري أو القيام بعملية التعمير أو البناء مع احترام قواعد التعمير و معاييرهِ و الهندسة المعمارية و البيئهِ الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها و المطبقة على المنطقة المقصودة و الأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه.

المادة 03: مدة الامتياز - تجديده :

يمنح الامتياز لمدة أدياها ثلاثة و ثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسع و تسعون (99) سنة.

المادة 04: الضمان :

يعتبر المستفيد من الامتياز عارفا تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي منح له عليها الامتياز و يأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع ، دون أن يطب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإلتاف أو الأخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى .
يمنح الامتياز بدون ضمان في قياس المساحة و لا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة.
غير أنه، عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود و في المساحة المعلنة يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد، لكن إذا توفر أحد الشرطين فقط، لا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض.
و يطلب كذلك الفسخ إذا ضم الامتياز ملكا أو جزءا من ملك غير قابل أن يكون محلا لمنح الامتياز.
لا يمكن في أي حال من الأحوال و مهما كان السبب مطالبة الدولة بأي ضمان كان و لا حتى أن تكون طرفا، لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع، وحب على المستفيد من منح الامتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال .

المادة 05: الارتفاقات :

ينتفع المستفيد من منح الامتياز بالارتفاقات الإيجابية و يتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها و الخفية الدائمة والمنقطعة التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز ، إلا إذا تدرع ببعضها و اعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الهيئة المالكة و دون أن يلتمس ضمان بأي حال من الأحوال و دون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقدمة ، سواء للمستفيد من منح الامتياز أو للغير .

المادة 06: الممتلكات الثقافية :

تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية خصوصا البنايات و الفسيفساء و النقوش الخفية و التماثيل و الميداليات و المزهريات و النقوش و الكنوز و النقود القديمة و الأسلحة و كذلك المناجم و المعادن الموجودة و التي قد تكشف على أو في باطن الأرض محل منح الامتياز. يجب على صاحب الامتياز الإبلاغ عن كل الممتلكات الثقافية و الأشياء الأثرية المكتشفة على قطعة الأرض محل الامتياز إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يعلم مدير الثقافة للولاية قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998، المذكور أعلاه.

المادة 07 : الضرائب - الأعباء و المصاريف الأخرى :

يتحمل المستفيد من الامتياز كل الضرائب و الرسوم و المصاريف المتنوعة التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالعقار الممنوح خلال مدة الامتياز و يتكفل ابتداء من تاريخ بدء الانتفاع بكل أعباء المدينة و مصلحة

الطرق و الشرطة و كذا كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تنقرر بدون أي استثناء و أي تحفظ .

المادة 08 : التأجير من الباطن - بيع الامتياز قبل إتمام المشروع
لا يمكن للمستفيد من الامتياز تحت طائلة الإسقاط أن يتنازل أو يوجر من الباطن الامتياز قبل إتمام المشروع و تشغيله ، و يمنع المستفيد صراحة أيضا، تحت طائلة الإسقاط، من استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجله .

المادة 09 : مصاريف منح الامتياز
يدفع المستفيد من الامتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز، حقوق التسجيل و كذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز.

المادة 10 : فسخ الامتياز
يفسخ الامتياز :

- في أي وقت و باتفاق الطرفين .
- بمبادرة من الهيئة المالكة إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط .
- في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط و بعد توجيه إذارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام إلى العنوان المذكور في عقد الامتياز و لكن بدون جدوى سواء كان برفض المعنى الاستلام أو تغيير عنوانه أو بسبب آخر ، تبأثر الهيئة المالكة إجراء إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا .
- عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع و البرنامج المحدد في دفتر الشروط و رخصة البناء ، يمكن منح صاحب الامتياز أجلا إضافيا يتراوح من سنة إلى ثلاث (03) سنوات حسب طبيعة و أهمية المشروع .
- في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي ، فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الهيئة المالكة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد و سعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10 ٪ على سبيل التعويض .
- تحدد الهيئة المالكة فائض القيمة .
- عند إنجاز البناءات في الأجل المحددة و بدون مطابقتها للبرنامج المحدد و / أو رخصة البناء فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض .
- عند عدم إنجاز المشروع في الأجل المحددة مع عدم مطابقة البناءات مع البرنامج المحدد و / أو رخصة البناء، فإنه لا يمكن صاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض .
- عند النطق بهدم البناءات من طرف القضاء المختص ، فإنه يتعين على صاحب الامتياز و بمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية .
- تحول الامتيازات و الرهون التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق .

المادة 11 : وصف المشروع الاستثماري
موجبة لاحتضان مشروع استثماري يتمثل في إنجاز : وحدة صناعية لحرق الأدوية الفاسدة والنفايات الصحية.

المادة 12 : الشروط المالية للامتياز عملا بأحكام المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا الإتاوة التجارية السنوية بطلب من الهيئة المالكة التي تمثل 1/20 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز تدفع هذه الإتاوة سنويا و مسبقا لدى الهيئة المالكة ،



و في حالة التأخير في الدفع يتم تحصيل الحقوق بكل الطرق القانونية ، و تخضع هذه الإتاوة السنوية لتخفيض يطبق كما يأتي :

- 90 % خلال فترة انجاز الاستثمار لمدة ثلاث (03) سنوات التي تلي تاريخ إعداد العقد.
- 50 % خلال فترة الاستغلال لمدة ثلاث (03) سنوات أخرى.

عند انقضاء كل فترة إحدى عشر (11) سنة ، يتم تحيين مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية كما هي محددة من إدارة أملاك الدولة و استنادا إلى السوق العقاري .
و تطبق هذه الأحكام أيضا على المشاريع الاستثمارية التي حصلت مسبقا على الامتياز بقرار من مجلس الوزراء .

و عملا بأحكام المادة 18 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، يمكن أن تقسم حقوق التسجيل و كذا الرسم على الإشهار العقاري المستحق بمناسبة إعداد عقود الامتياز على ممتلكات الدولة في الإطار التشريعي المعمول به و تدفع سنويا بناء على طلب المكلف بالضريبة و على مدة عقد الامتياز .
و في حالة عدم تجديد الامتياز ، يتعين على مالك البنائيات دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الهيئة المالكة بصفتها مالكة الأرض تحددها إدارة أملاك الدولة بطلب من الهيئة المالكة بالاستناد إلى السوق العقاري

المادة 13 : مكان دفع الإتاوة السنوية و طريقته

يدفع المستفيد من الامتياز مبلغ الإتاوة السنوية أمام الهيئة المالكة و المصاريف المذكورة في المادة 8 أعلاه إلى صندوق مفتش أملاك الدولة المختص إقليميا في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية .

و بعد انقضاء هذا الأجل يتم إعدار المستفيد من الامتياز من أجل تسديد مبلغ الإتاوة السنوية في أجل لا يتعدى أسبوع مضاف إليه غرامة تمثل 2% من المبلغ المستحق .
في غير ذلك يعد المستفيد من الامتياز قد تراجع عن الاستفادة منه ، و تطبق عليه الإجراءات المنصوص عليها في المادة 10 السالفة الذكر .

المادة 14 : الترخيص بمنح الامتياز

يرخص منح حق الامتياز بناء على قرار السيد/ والي ولاية قسنطينة رقم 1361 المؤرخ في 28 أوت 2012 طبقا لأحكام المادة 15 من قانون المالية التكميلي المتضمن منح حق الامتياز و باقتراح من اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار بموجب محضر اجتماعها المنعقد بتاريخ 06 مارس 2012 رقم 11.

المادة 15 : عقد منح الامتياز

يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز و غير القابل للتحويل إلى تنازل ، على القطعة الأرضية لفائدة المستثمر أمام مدير أملاك الدولة لولاية قسنطينة بموجب قرار تفويض وزير المالية بتاريخ 20 جانفي 1992 ، و بناء على المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 8996 المؤرخة في 05 سبتمبر 2012 المتضمنة تخويل الصلاحيات لمديري أملاك الدولة من أجل إعداد عقود الامتياز في إطار الاستثمار فوق القطع الأرضية ملك الهيئات و المؤسسات المكلفة بالعقار، و في إطار تطبيق أحكام المادة 33 من القانون رقم 12/12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013.

المادة 16 : بدء الانتفاع

تجسد عملية حيازة المستفيد القطعة الأرضية الممنوحة و بدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الهيئة المالكة.

المادة 17 : انطلاق الأشغال – آجال التنفيذ – التمديد المحتمل للأجال

يجب على المستفيد من الامتياز أن يشرع في انطلاق أشغال مشروعه خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر ابتداء من تاريخ إشهار عقد الامتياز لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا .
يلتزم المستفيد من منح الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري و البدء في النشاط في الأجل المحدد برخصة البناء المسلمة.

تمدد آجال انطلاق و تنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا و تنفيذها إذا حال سبب قاهر دون التقيد به، و ذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته.
و لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا ، أو أي سبب تقني في البناء أو الأرضية أو ندرة في مواد البناء .

المادة 18 : تكريس ملكية البناءات بعقود توثيقية ، و التنازل عن حق الامتياز

طبقا لأحكام المواد 18 و 19 من المرسوم 09/152 السالف الذكر، و بعد الحصول على شهادة المطابقة تكرر إجباريا ملكية البناءات المنجزة، و بمبادرة من صاحب الامتياز بعقد توثيقي و يمكن التنازل عن البناءات و عن الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز بالنسبة للمدة المتبقية ، و أن تعين اللجنة الولائية المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار أو مصالح الدائرة الوزارية أو الهيئة المختصة بدء النشاط ، و يجب إعلام مدير أملاك الدولة بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الامتياز. و في هذا المجال ينبغي على المحافظ العقاري المختص إقليميا اشتراط رخصة صريحة من مديرية أملاك الدولة قبل عملية إشهار العقد.

المادة 19 : أحكام ختامية

يعلن المستفيد من منح الامتياز في العقد المبرم بأنه اطلع مسبقا على دفتر الشروط وأنه يتخذه مرجعا له.

بداية الاستغلال

تجسد عملية حيازة المستفيد القطعة الأرضية الممنوحة و بدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده مدير الهيئة المالكة.

إتاوة الامتياز

يمنح الإمتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تقدر بمبلغ مليون و مائة و ثمانية وتسعون ألف و اربعمئة دينار جزائري (1.198.400,00) دج تسدد لفائدة الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية قسنطينة.

تطبيقا لأحكام المادة 09 من الأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المعدلة بنص المادة 15 من القانون 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 و كذا مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 08996 المؤرخة في 05 سبتمبر 2012 فالامتياز يخول الاستفادة من التخفيضات التالية :

- بالنسبة للإتاوة السنوية لفترة انجاز المشروع الممتدة إلى ثلاث (03) سنوات التي تلي تاريخ إعداد العقد و بعد تخفيض نسبة 90 % بمبلغ مائة و تسعة عشرة ألف و ثمانية وأربعون دينار جزائري(119.840,00 دج).

بالنسبة للإتاوة السنوية لفترة الاستغلال الممتدة إلى ثلاث (03) سنوات تلي فترة انجاز المشروع بتخفيض نسبة 50 % بمبلغ خمسمائة و تسعة وتسعون ألف و مئتان دينار جزائري(599.200,00 دج) يتم تحيين الإتاوة السنوية للامتياز كما هي محددة أعلاه عند انقضاء كل فترة احدي عشرة (11) سنة.

التسجيل و الطابع

- سجل هذا العقد بمفتشية التسجيل و الطابع لولاية قسنطينة بتاريخ 2013/07/21 .
- وصل رقم : 01310520 .
- مفتش التسجيل إمضاء غير مقروء .

الموطن

لتنفيذ هذا العقد و توابعه، بصرح الطرفان بتعيين مواطنيهم كما يلي :

- السيد مدير الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين لولاية قسنطينة

التوقيع الرابع و الأخير

الكانن مقرها ببلدية قسنطينة .
المستفيد من الامتياز، ملول اسيا بنت عبد القادر.

التصريح

علن المستفيد بالامتياز بحضور مدير أملاك الدولة بصريح العبارة في العقد المبرم أنه أطلع عليه مسبقا
أن يتخذه مرجعا له مع احترام كافة البنود و الشروط التي تضمنها.

إبرام العقد

تباتا لما تقدم حرر هذا العقد بمديرية أملاك الدولة لولاية قسنطينة
لكانن مقرها بدار المالية الطابق الخامس.
في سنة ألفين و ثلاثة عشر و في يوم
و بعد التلاوة أمضاه الطرفان أمام مدير أملاك الدولة لولاية قسنطينة

الإشهاد

أنا الموقع أسفله مدير أملاك الدولة بالنيابة لولاية قسنطينة السيد/ احمد رمضان أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة
ومطابقة للأصل المعدة للحصول على تأشيرة و أشهد أيضا أن هوية الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة
تحت الأسماء قد تم إثباتها لدى .

مدير أملاك الدولة

المدير الولائي للإملاك والدولة
بالنيابة

امضاء: رمضان أحمد



الملحق رقم 02:

دفتر الشروط النموذجي
الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الإمتياز
بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة
لإنجاز مشاريع استثمارية
وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430
الموافق 2 مايو سنة 2009

تمهيد

- يحدد دفتر الشروط هذا، وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 02 مايو سنة 2009، البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والمزمع استعمالها قصد إنجاز مشاريع استثمار

- منح الإمتياز هو الإتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، قصد استيعاب مشروع استثماري

أحكام عامة

المادة الأولى

الهدف من منح الإمتياز - استعمال الأراضي

القطعة الأرضية، موضوع الإمتياز هذا، موجهة لإستيعاب مشروع استثماري، كل تغيير في وجهتها أو في استعمالها كلياً أو جزئياً لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ منح الإمتياز

المادة 2

قواعد التعمير ومعاييرها و البينة

يجب إنجاز المشروع الإستثماري أو القيام بعملية التعمير أو البناء مع احترام قواعد التعمير ومعاييرها، و الهندسة المعمارية و البينة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها و المطبقة على المنطقة المقصودة و الأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه

المادة 3

مدة الإمتياز - تجديده

يمنح الإمتياز لمدة أدناها ثلاث و ثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين و أقصاها تسع و تسعون (99) سنة

المادة 4

الضمان

- يعتبر كل مستفيد من الإمتياز عارفا تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي اكتسب عليها الإمتياز و يأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الإنتفاع، دون أن يطلب ضماناً أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى

- يمنح الإمتياز بدون ضمان في قياس المساحة، و لا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة

- غير أنه عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود و في المساحة المعنونة، يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد

- و يطلب كذلك الفسخ إذا ضم الإمتياز ملكاً أو جزءاً من ملك غير قابل أن يكون محلاً لمنح الإمتياز

- لا يمكن في أي حال من الأحوال و مهما كان السبب مطالبة الدولة بأي ضمان كان و لا حتى أن تكون طرفاً، لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع، و جنب على المستفيد من منح الإمتياز إبلاغ الإدارة بالأشكال

المادة 5

الإرتقاقات

- ينتفع المستفيد من منح الإمتياز بالإرتقاقات الإيجابية و يتحمل الإرتقاقات السلبية، ظاهرة منها و الخفية، الدائمة و المنقطعة التي يمكن أن تنتقل للقطعة الأرضية محل منح الإمتياز، إلا إذا نذرع ببعضها و اعترض عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة و دون أن سئل من ضمان الدولة بأي حال من الأحوال و دون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر من حقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقدمة، سواء للمستفيد من منح الإمتياز أو للغير

المادة 6

الممتلكات الثقافية

- تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية، خصوصاً البنايات، و الفسيفساء و النقوش الخفية، و البروز و التماثيل و الميداليات و المزهرات و النقوش و الكور و النفود القديمة و الأسلحة و كذلك المناجم و المعادن الموجودة و التي قد تكشف على أو في باطن الأرض محل منح الإمتياز

- يجب على صاحب الإمتياز الإبلاغ عن كل الممتلكات الثقافية و الأشياء الأثرية المكتشفة على قطعة الأرض محل الإمتياز إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً الذي يعلم مدير الثقافة للولاية قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 04-98 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 و المذكور أعلاه

المادة 7

الضرائب - الأعباء و المصاريف الأخرى

- يتحمل المستفيد من الإمتياز كل الضرائب و الرسوم و المصاريف المتنوعة التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالعقار الممنوح خلال مدة الإمتياز و يتكفل، ابتداء من تاريخ بدأ الإنتفاع، بكل أعباء المدينة و مصلحة الطرق و الشرطة و كذا كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تنقر بدون أي استثناء و أي تحفظ

المادة 8

مصاريف منح الإمتياز

- يعفى المستفيد من الإمتياز من دفع أجر مصلحة أملاك الدولة و حقوق التسجيل و كذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الإمتياز بناء على مقررة الوكالة لتطوير الإستثمار رقم ***** بتاريخ 2017/06/08

المادة 9

التأجير من الباطن - بيع الإمتياز قبل إتمام المشروع

- لا يمكن المستفيد من الإمتياز تحت طائلة الإسقاط أن يتنازل أو يؤجر من الباطن الإمتياز قبل إتمام المشروع و تشغيله، و يمنع المستفيد صراحة أيضاً، تحت طائلة الإسقاط، من استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية ممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجله

المادة 10

فسخ العقد

يفسخ الإمتياز :

- بمبادرة إذا لم يحترم المستفيد من الإمتياز بنود دفتر الشروط
- في حالة عدم احترام المستفيد من الإمتياز بنود دفتر الشروط و بعد توجيه إداريين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام و لكن بدون جدوى، يباشر أمام الجهات القضائية المختصة في إجراء إسقاط الحق طبقاً لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009
- عند عدم انتهاء صاحب الإمتياز من المشروع الإستثماري في الأجل المحدد في عقد الإمتياز مع احترام طبيعة المشروع و البرنامج المحدد في دفتر الشروط و رخصة البناء، يمكن منح صاحب الإمتياز أجلاً إضافياً يتراوح من سنة إلى (3) سنوات حسب طبيعة و أهمية المشروع
- في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي، فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الدولة تعويضاً مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد و سعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10 % على سبيل التعويض
- تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليمياً فائض القيمة
- عند إنجاز البناءات في الأجل المحددة و بدون مطابقتها للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض
- عند عدم إنجاز المشروع في الأجل المحددة مع عدم مطابقة البناءات مع البرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، فإنه لا يمكن لصاحب الإمتياز طلب الإستفادة من التعويض
- عند النطق بهدم البناءات من طرف القضاء المختص، فإنه يتعين على صاحب الإمتياز و بمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الإمتياز إلى حالتها الأصلية
- تحول الإمتيازات و الرهون التي يحتتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الإمتياز المحل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناتج عن إسقاط الحق.

أحكام خاصة

المادة 11

موقع القطعة الأرضية

تقع هذه القطعة الأرضية ببلدية عين السمارة الحظيرة الصناعية سيدي رمان.

المادة 12

قوام الأرضية

مساحة القطعة الأرضية هي ****م² و السعة المذكورة في العقد هي سعة القطع الأرضية التي قيست بقصد منح الإمتياز عن الإسقاط الأفقي هذه المساحة وفاق الطرفان على صحتها

المادة 13

أصل الملكية

القطعة الأرضية ملك الدولة بموجب عقد اداري منضم إيداع القرار رقم 1548 المؤرخ في 2014/07/31 المتضمن نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية لانجاز سكنات و مرافق عمومية بلدية عين السمارة و اولاد رحمون جزئياً فيما يخص منطقة سيدي الرمان، المشهر بالمحافظة العقارية بالخروب بتاريخ 2016/03/20 حجم 823 رقم 04 و 04 مكرر، تم تجزئته بموجب عقد ايداع وثائق التجزئة رقم 936 مؤرخ في 2016/06/30 مشهر بالمحافظة العقارية بالخروب بتاريخ 2016/07/03 حجم 842 رقم 24.

المادة 14

وصف المشروع الإستثماري

- يتمثل المشروع في إنجاز UNITE DE PRODUCTION PHARMACEUTIQUE

المادة 15

القدرات المالية

التكلفة المالية التقديرية للمشروع المذكور في المادة 14 اعلاه هي 600.000.000,00 د.ج.

- مبلغ القسط الشخصي (رأس المال الخاص بالمستفيد من الإمتياز) : 30 %

- مبلغ الإعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها : 70 %

المادة 16

الشروط المالية للإمتياز

- يمنح الإمتياز مقابل دفع ائتاة سنوية تمثل 33/1 من القيمة التجارية المحددة، طبقاً للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها من طرف مصالح أملاك الدولة، تدفع هذه الأتاة سنوياً و مسبقاً لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، و حالة التأخير في الدفع، يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية

- عند انقضاء كل فترة إحدى عشر (11) سنة، يتم تحيين مبلغ الأتاة الإيجارية السنوية كما هي محددة من إدارة أملاك الدولة و استناداً إلى السوق العقاري

- و في حالة عدم تجديد الإمتياز، يتعين على مالك البناءات دفع ائتاة إيجارية سنوية لفائدة الدولة بصفيتها مانكة الأرض تحددها إدارة أملاك الدولة بالإستناد إلى السوق العقاري.

المادة 17

مكان دفع الأتاة السنوية و طريقته

- يدفع المستفيد من الإمتياز مبلغ الأتاة السنوية و المصاريف المذكورة في المادة 8 اعلاه إلى صندوق مفتش أملاك الدولة المختصة إقليمياً في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الأتاة السنوية

- بعد انقضاء هذا الأجل، يتم إعدار المستفيد من الإمتياز من أجل تسديد مبلغ الأتاة السنوية في أجل لا يتعدى أسبوع مضاف إليه غرامة تمثل 2 % من المبلغ المستحق

- و في غير ذلك، يعد المستفيد من الإمتياز قد تراجع عن الإستفادة منه.

- الدور الرابع و الأخير-

18- الترخيص بمنح الإمتياز

- عملية منح الإمتياز هذه مرخصة طبقاً لقرار السيد والي ولاية قسنطينة رقم : ***** المؤرخ في *****

المادة 19

عقد منح الإمتياز

- يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الإمتياز على القطع الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة لولاية قسنطينة

المادة 20

بدء الإنتفاع

- تجسد عملية حيازة القطع الأرضية الممنوحة و بدء الإنتفاع منها من المستفيد من منح الإمتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة

المادة 21

انطلاق الأشغال – آجال التنفيذ

التمديد المحتمل للأجال

- يجب على المستفيد من حق الإمتياز أن يشرع في تنفيذ مشروعه خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ استلام العقد الإداري المشهر.
- يلتزم المستفيد من حق الإمتياز بإنجاز مشروعه الإستثماري و البدء في النشاط في أجل ستة و ثلاثون (36) شهرا ابتداء من تاريخ تسليم العقد الإداري المشهر.

- تمديد آجال انطلاق و تنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط ، إذا حال سبب قاهر دون التنفيذ به، و ذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته و لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا

المادة 22

أحكام ختامية

- يعلن المستفيد من الإمتياز في العقد المبرم بأنه أطلع مسبقاً على دفتر الشروط هذا، و أنه يتخذ مرجعاً له

فرائ و صودق عليه
المستفيد من منح الإمتياز

الإشهاد

أنا الموقع أسفله السيد ***** مدير أملاك الدولة بالنيابة بقسنطينة أشهد أن هذه النسخة محررة في ثمانية صفحات صورة مراجعة و مطابقة للأصل و للنسخة المعدة للحصول على تأشيرة الإشهار ، كما يشهد زيادة على ذلك أن هوية و شخصية و جنسية الأطراف و أهليتهم المدنية قد تحققت لديه لما تقتضيه الإجراءات القانونية.

قسنطينة في :

مدير أملاك الدولة بالنيابة
لولاية قسنطينة

قائمة

المصادر والمراجع

قائمة المصادر و المراجع

أولا : قائمة المصادر

النصوص التشريعية و التنظيمية:

➤ الدساتير :

- 1- الأمر 97/76 المؤرخ في 1976/11/22 يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، الجريدة الرسمية العدد94 المؤرخة في 1976/11/24.
- 2- المرسوم الرئاسي 18/89 المؤرخ في 1989/02/28 يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في إستفتاء 1989/02/23 ، الجريدة الرسمية العدد09 المؤرخة في 1989/03/01 .
- 3- المرسوم الرئاسي 438/96 المؤرخ في 1996/12/07 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور ،المصادق عليه في إستفتاء 1996/11/28 ، الجريدة الرسمية العدد76 المؤرخة في 1996/12/08

➤ النصوص التشريعية :

- 1- القانون 277/63 المؤرخ في 1963/07/26 المتضمن قانون الإستثمار، الجريدة الرسمية العدد53 المؤرخة في 1963/08/02
- 2- القانون 45/73 المؤرخ في 1973/02/18 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية العدد20 المؤرخة في 1973/03/09
- 3- القانون 07/79 المؤرخ في 1979/07/21 المتضمن قانون الجمارك ، الجريدة الرسمية العدد30 المؤرخة في 1979/07/24 .
- 4- القانون 11/82 المؤرخ في 1982/08/21، يتعلق بالإستثمار الإقتصادي الخاص الوطني، الجريدة الرسمية العدد34 المؤرخة في 1982/08/24.

- 5- القانون 21/84 المؤرخ في 23/06/1984 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 26/06/1984
- 6- القانون 19/87 المؤرخ في 8/12/1987 والمتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، الجريدة الرسمية العدد: 50 المؤرخة في 09 /12/ 1987
- 7- القانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية، الجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخة في 13/01/1988.
- 8- القانون 02/88 المؤرخ في 12/01/1988 يتعلق بالتخطيط، الجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخة في 13/01/1988 .
- 9- القانون 03/88 المؤرخ في 12/01/1988 يتعلق بصناديق المساهمة، الجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخة في 13/01/1988 .
- 10- القانون 04/88 المؤرخ في 12/01/1988 يحدد القواعد الخاصة المطبقة على المؤسسات العمومية الإقتصادية، الجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخة في 13/01/1988 .
- 11- القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 18/11/1990
- 12- القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990
- 13- القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990 .
- 14- القانون 25/91 المؤرخ في 18/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية العدد : 65 المؤرخة في 18/12/1991.
- 15- المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 والمتعلق بالنشاط العقاري الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 03/03/1993 .
- 16- المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الإستثمار ، الجريدة الرسمية العدد 64 المؤرخة في 10/10/1993 .

- 17- المرسوم التشريعي 08/94 المؤرخ في 26/05/1994 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994 ، الجريدة الرسمية العدد 33 المؤرخة في 28/05/1994 .
- 18- القانون 02/97 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، الجريدة الرسمية العدد 89 المؤرخة في 31/12/1997.
- 19- القانون 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 17/06/1998.
- 20- القانون 06/2000 المؤرخ في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 ، الجريدة الرسمية العدد 80 المؤرخة في 24/12/2000 .
- 21- القانون 07/01 المؤرخ في 22/05/2001 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 29 المؤرخة في 23/05/2001.
- 22- القانون 10/01 المؤرخ في 03/07/2001 والمتضمن قانون المناجم المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 35 المؤرخة في 04/07/2001
- 23- القانون 16/01 المؤرخ في 21/10/2001 المتضمن الموافقة على الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار، الجريدة الرسمية العدد 62 المؤرخة في 24/10/2001.
- 24- القانون 16/01 المؤرخ في: 21/10/2001 المتضمن الموافقة على الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار، الجريدة الرسمية العدد 62 المؤرخة في: 24/10/2001.
- 25- القانون 17/01 المؤرخ في 21/10/2001 يتضمن الموافقة على الأمر 04/01 المؤرخ في 20/8/2001، والمتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية وتسييرها وخصصتها، الجريدة الرسمية ، العدد 62 المؤرخة في 24/10/2001.
- 26- القانون 20/01 المؤرخ في 12/12/2001 يتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد: 77 المؤرخة في 15/12/2001.
- 27- القانون 08/02 المؤرخ في 08/05/2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 14/05/2002.
- 28- القانون 11/02 المؤرخ في 24/12/2002 يتضمن قانون المالية لسنة 2003 ، الجريدة الرسمية العدد 86 المؤرخة في 25/12/2002.

- 29-** القانون 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 19/02/2003.
- 30-** القانون 10/03 المؤرخ في 19/07/2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخة في 20/07/2003.
- 31-** القانون 21/04 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، الجريدة الرسمية العدد 85 المؤرخة في 30/12/2004 .
- 32-** القانون 07/05 المؤرخ في 28/04/2005 والمتعلق بالمحروقات، الجريدة الرسمية العدد 50 المؤرخة في 19/07/2005 .
- 33-** القانون 16/05 المؤرخ في 31/12/2005 المتضمن قانون المالية لسنة 2006، الجريدة الرسمية العدد 85 المؤرخة في 31/12/2005.
- 34-** القانون 10/06 المؤرخ في 24/06/2006 الملغي للأمر 02/03 يتعلق بالمناطق الحرة ، الجريدة الرسمية العدد 42 المؤرخة في 25/06/2006 .
- 35-** القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 23/04/2008 .
- 36-** القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط و كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 18/08/2010.
- 37-** القانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المنظم لنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 06/03/2011.
- 38-** القانون 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية العدد 37 المؤرخة في 03/07/2011.
- 39-** القانون 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية العدد 40 المؤرخة في 20/07/2011.
- 40-** القانون 16/11 المؤرخ في 28/12/2011 المتضمن قانون المالية لسنة 2012 ، الجريدة الرسمية العدد 72 المؤرخة في 29/12/2011.

- 41- القانون 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015،
الجريدة الرسمية العدد78 المؤرخة في 30/12/2014.
- 42- القانون 18/15 المؤرخ في 30/12/2015 يتضمن قانون المالية لسنة 2016،
الجريدة الرسمية العدد72 المؤرخة في 31/12/2015 .
- 43- القانون 09/16 المؤرخ في 03/08/2016 يتعلق بترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية
العدد46 المؤرخة في 03/08/2016.
- 44- القانون 14/16 المؤرخ في 28/12/2016 يتضمن قانون المالية لسنة 2017،
الجريدة الرسمية العدد77 المؤرخة في 29/12/2016.
- 45- الأمر 12/68 المؤرخ في 23/01/1968 المتضمن إنشاء مكتب الدراسات
(E.T.A.U) الجريدة الرسمية العدد12 المؤرخة في 08/02/1968.
- 46- الأمر 74/71 المؤرخ في 16/11/1971 يتعلق بالتسيير الإشتراكي للمؤسسات ،
الجريدة الرسمية العدد101 المؤرخة في 13/12/1971 .
- 47- الأمر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية
لصالح البلديات، الجريدة الرسمية العدد19 المؤرخة في
- 48- الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم
الجريدة الرسمية العدد78 المؤرخة في 30/09/1975
- 49- الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 30/12/1995 يتضمن قانون المالية لسنة 1996
الجريدة الرسمية العدد82 المؤرخة في 31/12/1995.
- 50- الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل والمتمم،
الجريدة الرسمية العدد47 المؤرخة في 22/08/2001.
- 51- الأمر 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية
الاقتصادية وتسييرها وخصصتها المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد47 المؤرخة في
22/08/2001.

- 52- الأمر 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض ، الج الر العدد52 المؤرخة في 27/08/2003 المعدل والمتمم بالأمر 04/10 المؤرخ في 26/08/2010 ، الجريدة الرسمية العدد 50 المؤرخة في 01/09/2010.
- 53- الأمر 03/06 المؤرخ في 15/07/2006 المعدل والمتمم للأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار، الجريدة الرسمية العدد47، المؤرخة في 19/07/2006.
- 54- الأمر 08/06 المؤرخ في 15/07/2006 يعدل ويتمم الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 والمتعلق بتطوير الإستثمار، الجريدة الرسمية العدد47 المؤرخة في 19/07/2006.
- 55- الأمر 11/06 المؤرخ في 30/08/2006 المحدد لشروط و كيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية الجريدة الرسمية العدد53 المؤرخة في 30/08/2006
- 56- الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية العدد49 المؤرخة في 03/09/2008
- 57- الأمر 01/09 المؤرخ في 22/07/2009 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ،الجريدة الرسمية العدد44 المؤرخة في 26/07/2009.
- 58- الأمر 01/10 المؤرخ في 26/08/2010 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ،الجريدة الرسمية العدد49 المؤرخة في 29/08/2010 .
- 59- الأمر 01/15 المؤرخ في 23/07/2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 الجريدة الرسمية العدد40 المؤرخة في 23/07/2015.

➤ النصوص التنظيمية :

- 1- المرسوم 217/63 المؤرخ في 18/06/1963 المتعلق بتشكيل مجلس مراقبة الصندوق الجزائري للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد43 المؤرخة في 28/06/1963.

- 2- المرسوم 45/73 المؤرخ في 28/02/1973 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 09/03/1973.
- 3-المرسوم 242/80 المؤرخ في 04/10/1980 المتضمن إعادة هيكلة المؤسسات ،الجريدة الرسمية العدد41 المؤرخة في 07/10/1980.
- 4-المرسوم 154/83 المؤرخ في 05/03/1983 يتضمن حل المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني وتحويل ممتلكاته وأعماله وهياكله ومستخديمه، الجريدة الرسمية العدد10 المؤرخة في 08/03/1983.
- 5-المرسوم 55/84 المؤرخ في 03/03/1984 المتضمن إدارة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية العدد10 المؤرخة في 06/03/1984.
- 6-المرسوم 56/84 المؤرخ في 03/03/1984 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، الجريدة الرسمية العدد10 المؤرخة في 06/03/1984.
- 7-المرسوم التنفيذي 59/85 المؤرخ في 23/03/1985 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية، الجريدة الرسمية العدد13 المؤرخة في 24/03/1985.
- 8-المرسوم 04/86 المؤرخ في 07/01/1986 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، الجريدة الرسمية العدد01 المؤرخة في08/01/1986.
- 9-المرسوم التنفيذي 321/91 المؤرخ في 14/09/1991 المتضمن كفاءات تحديد المناطق المطلوب ترقيتها، الجريدة الرسمية العدد44 المؤرخة في 15/09/1991.
- 10- المرسوم التنفيذي 319/94 المؤرخ في 17/10/1994 يتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الإستثمارات ودعمها ومتابعتها، الجريدة الرسمية العدد67 المؤرخة في 19/10/1994.
- 11- المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 ليحدد شروط منح الإمتياز على الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة، الجريدة الرسمية العدد67، المؤرخة في 19/10/1994.

- 12- المرسوم التنفيذي 106/97 المؤرخ في 03/04/1997 المتضمن إنشاء منطقة حرة "بلارة" ولاية جيجل ، الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 06/04/1997.
- 13- المرسوم التنفيذي 408/03 المؤرخ في 05/11/2003 المعدل لأحكام (المرسوم 405/90 المؤرخ في 22/12/1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين) ، الجريدة الرسمية العدد 68 المؤرخة في 09/11/2003.
- 14- المرسوم التنفيذي 355/06 المؤرخ في 09/10/2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للإستثمار وسيره ، الجريدة الرسمية العدد 64 المؤرخة في 11/10/2006.
- 15- المرسوم التنفيذي 356/06 المؤرخ في 09/10/2006 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 64 ، المؤرخة في 11/10/2006 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 100/17 المؤرخ في 05/03/2017 ، الجريدة الرسمية العدد 16 المؤرخة في 08/03/2017 .
- 16- المرسوم التنفيذي 357/06 المؤرخ في 09/10/2006 المتضمن تشكيله لجنة الطعن المختصة في مجال الإستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 64 المؤرخة في 11/10/2006.
- 17- المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 23/04/2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي، المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 25/04/2007.
- 18- المرسوم التنفيذي 121/07 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 المؤرخ في 30/08/2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 25/04/2007 .
- 19- المرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ في 23/04/2007 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 25/04/2007 .

- 20-** المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 2009/05/06.
- 21-** المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 2009/05/06.
- 22-** المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 2010/01/12 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 04 المؤرخة في 2010/01/17.
- 23-** المرسوم التنفيذي 126/12 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية العدد 17 المؤرخة في 2012/03/25 .
- 24-** المرسوم التنفيذي 176/12 المؤرخ في 2012/04/11 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات، الجريدة الرسمية العدد 23 المؤرخة في 2012/04/22.
- 25-** المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 69 المؤرخة في 2012/12/19.
- 26-** المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 2015/02/12.
- 27-** المرسوم التنفيذي 281/15 المؤرخ في 2015/10/26 يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخة في 2015/11/04 .

- 28- المرسوم التنفيذي 102/17 المؤرخ في 2017/03/05 يحدد كفيات تسجيل الإستثمارات و كذا شكل و نتائج الشهادة المتعلقة به، الجريدة الرسمية العدد16، المؤرخة في 2017/03/08
- 29- المرسوم التنفيذي 189/18 المؤرخ في 2018/07/15 يعدل ويتمم (المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها)، الجريدة الرسمية العدد43 المؤرخة في 2018/07/18 .

ثانيا: قائمة المراجع

➤ الكتب العامة :

- 1- أحمد سلامة بدر، العقود الإدارية وعقد البوت، دار النهضة العربية، مصر، الطبعة الثانية، 2010.
- 2- جميلة حميدة، النظام القانوني للضرر البيئي و آليات تعويضه، دار الخلدونية، الجزائر، 2011 .
- 3- جمال سايس، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء 2، منشورات كليك، الطبعة الثانية، 2013، الجزائر
- 4- حمادة عبد الرزاق حمادة، النظام القانوني لعقد إمتياز المرفق العام، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، مصر 2012.
- 5- خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري الجزء الأول (مصادر الإلتزام) ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1994 الجزائر.
- 6- سمير السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر 1991.

- 7- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، دار الفكر الجامعي، الطبعة الخامسة، عين شمس، مصر، سنة 1991 .
- 8- سعيد أبو حبيب، القاموس الفقهي لغة وإصطلاحا، دار الفكر ،دمشق، سوريا إعادة الطبعة الأولى 1998.
- 9- شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري (دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية -الفرنسي والمصري-)، دار هومه، الجزائر 2009.
- 10- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانه، الجزائر 2011.
- 11- عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية (دراسة تشريعية، فقهية وقضائية)، دار الهدى، طبعة 2010، الجزائر، د.ت.
- 12- عبد الرحمان بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 09/08 مؤرخ في 23 فيفري 2008)، منشورات بغدادي، طبعة أولى 2009، الجزائر.
- 13- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية الجزء الثامن، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 1998.
- 14- عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، دار الهدى، لسنة الطبع 2010، الجزائر.
- 15- عبد الفتاح بيومي حجازي، عقود البوت (B.O.T) في القانون المقارن، دار الكتب القانونية مصر، 2008.
- 16- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومه، طبعة 2003، الجزائر، د.ت.
- 17- عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومه طبعة جديدة مزيدة بأحدث النصوص الى غاية 2011، د.ت
- 18- عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني: النشاط الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 2000، الجزائر.

- 19- غازي أبو عربي، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية (دراسة مقارنة)، دار وائل للنشر، الطبعة الأولى 2016، عمان، الأردن.
- 20- لزهرة بن سعيد، التحكيم التجاري الدولي (وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين المقارنة)، دار هوم، الجزائر، 2012.
- 21- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هوم، طبعة 2003 .
- 22- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر د.ت.
- 23- محمد الجوهري، دور الدولة في الرقابة على مشروعات الإستثمار، دراسة مقارنة، دار الفكر الجامعي، طبعة 2009.
- 24- ميادة عبد القادر أحمد ، التنظيم القانوني لخصخصة المرافق العامة بين الواقع والمأمول (دراسة مقارنة) ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، مصر ، 2014
- 25- مقنى بن عمار، النظام القانوني لحقوق الإمتياز (دراسة مقارنة) دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2015.
- 26- ندين محمد مشموشي، حق الإنتفاع (دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى 2006، بيروت، لبنان.
- 27- نادية ضريفي ، تسيير المرفق العام و التحولات الجديدة ، دار بلقيس، الجزائر 2010.
- 28- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 08-09 مؤرخ في فبراير سنة 2008)، الخصومة - التنفيذ - التحكيم ، دار الهدى الجزائر 2008.
- 29- نوفل حسان، التحكيم في منازعات عقود الإستثمار، دار هوم، الجزائر، 2010.
- 30- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، دار النشر جسور الطبعة الأولى، الجزائر، جانفي 2010.
- 31- يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقہ الاسلامي، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع ، الجزائر، 1981.

الكتب المتخصصة :

- 1- الجيلالي عجة، الكامل في القانون الجزائري للإستثمار، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 2- أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومه، الجزائر 2009.
- 3- بوليل حموش، مساهمة في قانون الأملاك الوطنية و عمليات أملاك الدولة، 2015
- 4- بشير محمد تيجاني، مفاهيم وآراء حول تنظيم الإقليم وتطور الصناعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1987.
- 5- عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية طبعة 2010، الجزائر.
- 6- غسان عبيد محمد المعموري، عقد الإستثمار الأجنبي للعقار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2015، لبنان.
- 7- كمال عليوش قريوع، قانون الإستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
- 8- مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار هومه، الطبعة الثالثة 2009، الجزائر 2008.
- 9- محند وعلي عيبوط، الإستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2012.

➤ الرسائل الجامعية:

I. رسائل الدكتوراه :

- 1- حسن محمد عبدالمنعم حسن الخيمي، آثار عقد إلتزام المرافق العامة (دراسة مقارنة)، رسالة مقدمة للحصول على درجة دكتور في الحقوق، جامعة القاهرة، مصر، سنة 2001.
- 2- سيد أحمد محمد جاد الله، سلطة القاضي إزاء العقد الإداري (دراسة مقارنة)، رسالة للحصول على درجة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، 2007.

- 3- سميحة حنان خوادجية ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة قسنطينة 1، السنة الجامعية 2015/2014.
- 4- فاتح خلاف، مكانة الوساطة لتسوية النزاع الإداري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2015/2014.
- 5- كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، قسم القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، جامعة سعد دحلب بالبلدية، مارس 2013.
- 6- محمد عبد الكريم عدلي، النظام القانوني للعقود المبرمجة بين الدول والأشخاص الأجنبية، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية، 2011/2010.
- 7- مختار حديد ، أثر إستخدام العقار في البيئة ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر 3 ، السنة الجامعية 2009/2008.
- 8- مراد بلكعبيات، منح الإمتياز للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل دكتوراه علوم، فرع قانون أعمال، جامعة محمد خيضر ببسكرة، السنة الجامعية 2012/2011.
- 9- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولة، قسم القانون العام، جامعة باجي مختار، عنابة، السنة الجامعية 2005/2004.
- 10- نادية حسان ، أسباب فشل الأمر 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الإستراتيجية الجزائرية في مجال الإستثمار ، مقارنة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق ، كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر ، تاريخ المناقشة 2007/11/14 .

11- يزيد عربي باي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر بباتنة، السنة الجامعية 2014/2015.

II. رسائل الماجستير :

1- إبراهيم الهنيد، النظام القانوني لعقد الإمتياز التجاري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، فرع قانون الأعمال، جامعة القاضي عياض مراكش، المغرب، السنة الجامعية 2012/ 2013.

2- أسماء القوارطي، الكراء الطويل الأمد و تطبيقاته العملية، بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون المدني، وحدة القانون المدني، شعبة القانون الخاص، جامعة محمد الخامس، أكادال، الرباط، المغرب، السنة الجامعية 2000/2007.

3- أسماء منصور، عقد الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2013/2014.

4- جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الإدارة المالية ، كلية الحقوق والعلوم القانونية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001/2002.

5- حمزة فسيح، التنظيم القانوني لإستغلال العقار الصناعي في عملية الإستثمار، مذكرة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر، 2004/2005

6- خالد جروني، إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2011/2012.

7- خير الدين بن مشرن، إدارة الوقف في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية ، كلية الحقوق ، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2011/2012.

- 8- راضية عليوان، حق الإنتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، بحث لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001/2000
- 9- سليم ساسي ، النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، 2007/2006
- 10- فاطمة الزهراء الصحراوي، حقوق الإمتياز في التشريع المغربي، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون المدني، كلية العلوم القانونية والإجتماعية جامعة القاضي عياض مراكش، المغرب، السنة الجامعية 2002/2001.
- 11- فاطمة تاتولت، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع و الإجتهد القضائي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2015/2014.
- 12- محمد لزرق، عقد التدبير المفوض، نموذج "أما نديس"، رسالة دبلوم الدراسات العليا المعمقة، شعبة القانون العام، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، عين الشق الدار البيضاء، جامعة حسن الثاني، السنة الجامعية 2003/2002.

➤ المقالات :

- 1- أمال زايددي، مقال بعنوان (الإشكالات القانونية المتاحة للإستثمارات الأجنبية المباشرة بعد تطبيق قاعدة 49-51%)، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 13، العدد 01 2016، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية.
- 2- أعمار عويشي، مقال بعنوان (القواعد القانونية التي تحكم الأنظمة العقارية في الجزائر) المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد 2 ، لسنة 2003
- 3- سهام مسكر، مقال بعنوان (المنازعات المترتبة على إستثمار العقار الصناعي، بموجب عقد الإمتياز)، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 11، ماي 2017، جامعة بليدة 2.

- 4- سيد علي زادي، مقال بعنوان (الإمتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر)، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 15 / العدد 01-2017، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة بجاية.
- 5- شيماء مبارك ، مقال بعنوان (إستراتيجية الخوصصة في المؤسسات الجزائرية)، مجلة العلوم الإنسانية و الإجتماعية ، العدد 26 ، سبتمبر 2016 ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة.
- 6- عبد الوهاب برتيم، مقال بعنوان (تطور الأحكام المؤطرة للإحتياطات العقارية وتأثيرها على الإستثمار)، مجلة المفكر، العدد 12 ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة بسكرة.
- 7- كريمة شايب باشا، مقال بعنوان (الخوصصة ودورها في وفرة العقار الموجه للإستثمار الصناعي في الجزائر) ، مجلة البحوث والدراسات القانونية و السياسية ، العدد 07 ، جامعة سعد دحلب بالبليدة.
- 8- محمد الأعرج، مقال بعنوان (الوسائل القانونية للنشاط الإداري)، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، سلسلة مؤلفات وأعمال جامعية، الطبعة الأولى، 2014 ، المغرب.
- 9- محمد العلوي، مقال بعنوان (إختصاص قضاء الإلغاء في منازعات العقود الإدارية)، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، العدد 101 لسنة 2011.
- 10- محمد حجازي، مقال بعنوان (إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرهما على الإستثمار بالجزائر) مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد16، لسنة 2012.
- 11- مخلوف لكحل، مقال بعنوان (الإستقرار القانوني ودوره في تعزيز الإستثمار في العقار الإقتصادي)، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الثامن جانفي 2016، جامعة سكيكدة.
- 12- مراد بلكعبيات، مقال بعنوان (دور الدولة في منح الإمتيازفي قانون الإستثمار الجزائري)، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة الأغواط العدد 07، جوان 2012.

- 13- منور أوسير ، مقال بعنوان (دراسة نظرية عن المناطق الحرة - مشروع منطقة بلارة -)،مجلة الباحث ، العدد02 لسنة 2003 ، جامعة بومرداس .
- 14- ندير بن هلال، مقال بعنوان (مظاهر تعدي المشرع الجزائري على مبدأ المساواة) ،المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، المجلد 12/العدد02 لسنة 2015 ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية.

➤ الملتقيات:

- 1- راضية بركايل، مداخلة بعنوان (النظام القانوني لتنفيذ عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار)، مداخلة ملقاة في إطار اليومين الدراسيين 14 و 15 ديسمبر 2015، تحت عنوان: عقود الإمتياز كآلية لتسيير الإستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة ، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة1، (غير منشورة).
- 2- سميحة حنان خوادجية، مداخلة بعنوان (منازعات عقد إمتياز الأملاك الخاصة للدولة الموجهة للإستثمار الصناعي) ، مداخلة ملقاة في إطار اليومين الدراسيين 14 و 15 ديسمبر 2015 ، تحت عنوان : عقود الإمتياز كآلية لتسيير الإستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة ، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، (غير منشورة) .
- 3- فوزية زعموش، مداخلة بعنوان (مبدأ الأمن القانوني ودوره في ترقية وحماية عقد الإمتياز في العقار الصناعي)، مداخلة ملقاة في إطار اليومين الدراسيين 14 و 15 ديسمبر 2015 ، تحت عنوان : عقود الإمتياز كآلية لتسيير الإستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة ، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، (غير منشورة) .

➤ الإجتهد القضائي :

- 1- القرار القضائي للغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى المغربي، العدد 50، المؤرخ في 1966/12/09، مجلة المحاكم الإدارية بالمغرب، العدد 04، جوان 2011.
- 2- القرار القضائي رقم 54388، المؤرخ في 1988/12/25، المجلة القضائية ، العدد 03 ، لسنة 1992 .
- 3- القرار القضائي رقم 179132 ، المؤرخ في 1998/03/25 ، المجلة القضائية ، العدد 01، لسنة 1998.
- 4- القرار القضائي الصادر عن مجلس الدولة ، المؤرخ في 2003/04/15 ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 04، لسنة 2003 .
- 5- القرار القضائي صادر عن مجلس الدولة، رقم 10335 ، المؤرخ في 2003/09/16 ، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء 2، منشورات كليك، الطبعة الثانية، 2013، الجزائر.
- 6- القرار القضائي الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 028547 ، المؤرخ في 2006/12/27، (غير منشور)
- 7- القرار القضائي الصادر عن مجلس الدولة ، الغرفة الرابعة ، ملف رقم 047017، المؤرخ في 2009/03/25 (غير منشور).
- 8- القرار القضائي الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 047056 المؤرخ في 2009/03/25 (غير منشور).
- 9- القرار القضائي الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قضية ملف رقم 48103، الصادر بتاريخ 2009/06/24، (غير منشور).
- 10- القرار القضائي الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 048333، المؤرخ في 2009/07/29 ، (غير منشور).
- 11- القرار القضائي صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 49120 المؤرخ في 2009/09/30، (غير منشور).

12- القرار القضائي الصادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 606630، المؤرخ في 2010/09/16 ، مجلة المحكمة العليا ، العدد 02 ، لسنة 2010، قسم الوثائق.

➤ التقارير الوزارية:

- 1- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، تقرير حول المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، تشخيص وإقتراحات لإعداد مخطط عملي لإعادة التأهيل والتنمية، لسنة 1998.
- 2- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة الصناعة ،عرض السيد الهاشمي جعبوب ،وزير الصناعة، حول العقار الصناعي ،الإشكالية والتطورات والآفاق ،أمام مجلس الحكومة بتاريخ 2003/08/27 .

➤ المقالات الصحفية:

- 1- بوربيع، مقال صحفي بعنوان (مناطق النشاطات الصناعية في وهران، توسع وحشي على حساب الأراضي الفلاحية)، جريدة الخبر بتاريخ 2015/03/29.
- 2- خالد بوديبة، مقال صحفي نشر بتاريخ 2015/11/13 الساعة 23:45، الخبر أون لاين. الموقع الإلكتروني: www.elkhabar.com
- 3- فاطمة الزهراء حاجي، مقال صحفي بعنوان (8 آلاف مستثمر إستقادوا من 7740 قطعة أرض وتركوها بورا. 5000 مليار لتوفير الماء والكهرباء ل 401 منطقة صناعية بالهضاب والجنوب)، ظهر في جريدة النهار ليوم 2016/06/15، الموقع الإلكتروني www.ennaharonline.com .
- 4- ص.م ،مقال صحفي بعنوان (المناطق الصناعية في قسنطينة بين سوء الإستغلال والإهمال) صدر بجريدة الخبر، بتاريخ 2015 /03/29 .
- 5- جريدة الشروق اليومي، العدد 2362، مقال صحفي صادر بتاريخ 2008/07/26

➤ المواقع الإلكترونية :

1. الموقع الإلكتروني > wiki > <https://fr.m.wikipedia.org> .
2. الموقع الإلكتروني www.journaldesmaires.com
3. الموقع الإلكتروني almaany.com/ar/dic ، منشور بتاريخ 2015/08/01، على الساعة 10:22
4. موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: WWW.ANIREF.DZ.
5. منتديات ستار تايمز، مقال بعنوان (الصفقات العمومية) منشور بتاريخ 2009/02/08 على الساعة 19:24، www.Startimes.com
6. الموقع الإلكتروني للجريدة الرسمية الجزائرية : www.joradp.dz
7. الموقع الإلكتروني: www.mdipi.gov.dz
8. الموقع الإلكتروني : www.mci.fr
9. الموقع الإلكتروني : www.legifrance-gouv.fr

➤ المراجع باللغة الفرنسية

Ouvrages :

- 1- André de Laubadère, traité élémentaire de droit administratif, librairie générale de droit et de jurisprudence, Paris, France 1970
- 2- Auby Jean Marie et Pierre bon et Auby Jean Bernard ,4ème édition, Dalloz , Paris, France 2003.
- 3- Ahmed Rahmani, droit des biens publics, ITCIS éditions Algérie 2015
- 4- Chaban Benakzouh, le droit des réserves foncières, office des publications universitaire Alger 1990.
- 5- Guide de l'environnement et d'investisseur, édition G.A.L ; M.C.P grand Alger, 2004.
- 6- José Lefebvre, leçons de droit des biens, collection (leçons de droit), ellipses 2009.
- 7- Laurent Richer, Droit des contrats Administratifs, L.G.D.J, extenso éditions, 8° édition 2012 .

- 8- Manuel de droit domanial, septembre 2007.
- 9- Patrice Cossalter, L'essentiel sur la concession de service public, territoriale éditions, France 2011.
- 10- Philippe Gofrin, Michel Degoffe, Droit administratif des biens domaine, travaux, expropriation, 10eme edition, sirey 2012.
- 11- Rachid Zouaimya , Le régime des investissements étrangers a l'épreuve de la résurgence de l'état dirigiste en Algérie_R.A.S.J.E.P. N° 02, 2011 .
- 12- Toufic (G), Les collectivités locales et l'urbanisme en Algérie, in centre inogrebin d'études et de la recherche administratives (CMRA) l'administration territoriale en Maghreb 1989.

Décret :

- 1- Décret n 56 /950 du 21/09/1956 sur les cessions et concessions gratuites d'immeubles domaniaux en Algerie, journal officiel de la république Française du 23/09/1956.

Thèse :

- 1- Cherif Youssef Helmi Khater, le contrat de concession de service public ou B.O.T en droits français et égyptien, étude comparée de l'évolution contemporaine, thèse pour obtenir le grade docteur en droit discipline, droit public , université paris 1, panthéon sorbonne, soutenue le 14/06/2004.

Articles de revues :

- 1- Bernard Peignot,, nature juridique du contrat de concession d'une exploitation agricole dépendant du domaine privé d'une collectivité publique, la revue des loyers. 20005857, jurisprudence.
- 2- Chabane Benakezouh, (la problématique du foncier industriel : approche juridique) revue Algérienne des sciences juridiques, économiques et politique. Faculté de droit, Université d'Alger, nouvelle série n° 01/2008.
- 3- Leila Boukli, article intitulé (L'ANIREF mise sur une offre fonciere additionnelle de qualité) le magazine AL-DJAZAIR .com, septembre 2013 n 66.

4- Leila Boukli, article intitulé (agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, un outil pour l'investisseur)EL-DJAZAIR .com ,septembre 2013,n 66.

5- Mohamed Anwar, L'action administrative, Article publié dans les publications de la Revue Marocaine d'administration locale et de développement, collection « Manuels et travaux universitaires » ; 1ere édition 2012.

6- Yakout Akroune, L'ordonnance 08-04 relative à la concession du domaine privé de l'Etat, un acte de promotion de l'investissement, revue de la cour suprême, chambre foncière n 03 ,2010.

Colloque :

1- Conférence des nations unies sur le commerce et le développement, examen de la politique de l'investissement en Algérie nations unies.

Les Rapports :

1-Ministère de l'industrie et de la restructuration, programme de Réhabilitation et de modernisation des zones industrielles et zones d'activités, problématique, Bilan et perspectives. Mais 2000.

2-Résolution n°5 de la 21/07/2003 portant création de quatre sociétés de gestion des participations de l'état (SGP).

3-Conseil National Economique Et Social : commission perspectives du développement économique et social, rapport sur la configuration du foncier en Algérie une contrainte au développement économique, 24eme session 2004.

4-programme de réhabilitation et de modernisation des zones industrielles et zones d'activités .problématique, bilan et perspective.

5--Conseil des participations de l'Etats d'avancement du processus de mise en œuvre du nouveau dispositif des gestions des zones industrielles ,zones d'activités et du foncier destiné a l'investissement, 24^{ème} session .

Articles de presse :

1- (L) Hamadi, investissement en Algerie, évolution et contenu, quotidien EL WATAN n 4328 du 15/02/2005.

2-Alegria News, actualités (enquête, rareté du foncier industriel en Algérie, Investir oui, mais ou' ?) File : //F : article. php. Html le 08/11/2011.

3-Nadira Azouaou, code des investissements et loi de finances, ELWATAN,n 18 ,samedi 05/01/2013

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات:

الصفحة	الموضوع
02	مقدمة
الباب الأول: إنشاء عقد إمتياز العقار الصناعي	
18	تمهيد وتقسيم
الفصل الأول: إبرام عقد إمتياز العقار الصناعي	
22	المبحث الأول: ماهية عقد الإمتياز وتمييزه عن النظم المشابهة له
22	المطلب الأول: ماهية عقد الإمتياز
22	الفرع الأول: تعريف عقد الإمتياز وتطوره التشريعي
23	أولاً: عقد إمتياز العقار الصناعي من المفهوم الواسع إلى المفهوم الضيق
38	ثانياً: التطور التشريعي لعقد الإمتياز
67	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز
69	أولاً: خصوصية عقد الإمتياز أو (الإتفاق نفسه)
73	ثانياً: خصوصية حق الإمتياز
75	المطلب الثاني: تمييز عقد الإمتياز عن النظم القانونية المشابهة له
75	الفرع الأول: النظم القانونية المشابهة لعقد الإمتياز في القانون الخاص
76	أولاً: تمييز عقد الإمتياز عن حق الإنتفاع و حقوق الإمتياز.
85	ثانياً: تمييز عقد الإمتياز عن عقد الإيجار وعقد الحكر
94	الفرع الثاني: النظم القانونية المشابهة لعقد الإمتياز في القانون العام
95	أولاً: تمييز عقد الإمتياز عن بعض العقود الإدارية
109	ثانياً: تمييز عقد الإمتياز الصناعي عن عقود الدولة
114	المبحث الثاني: أركان عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي
115	المطلب الأول: الأركان الموضوعية لعقد الإمتياز

115	الفرع الأول: التراضي
117	أولاً: مظاهر وجود التراضي في عقد إمتياز العقار الصناعي
120	ثانياً: الشروط المتعلقة بالأطراف لإبرام عقد الإمتياز
123	الفرع الثاني: المحل والسبب
125	أولاً: الشروط المتعلقة بالعقار الصناعي محل الإمتياز
131	ثانياً: الشروط الإدارية المتعلقة بإستغلال العقار الصناعي
137	ثالثاً: ركن السبب في عقد إمتياز العقار الصناعي
139	المطلب الثاني: الأركان الشكلية
140	الفرع الأول: الرسمية في عقد الإمتياز
144	الفرع الثاني: دفتر الشروط المرفق بعقد الإمتياز
الفصل الثاني: العقار الصناعي كمحل لعقد الإمتياز	
148	المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي
148	المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي وتصنيفه قانوناً
148	الفرع الأول: التعريف اللغوي والإصطلاحي للعقار الصناعي
148	أولاً: التعريف اللغوي للعقار الصناعي
150	ثانياً: التعريف الإصطلاحي للعقار الصناعي
155	الفرع الثاني: التصنيف القانوني للعقار الصناعي
157	المطلب الثاني: التطور القانوني لمصطلح العقار الصناعي في الجزائر
157	الفرع الأول: العقار الصناعي في ظل الإقتصاد الموجه
162	الفرع الثاني: العقار الصناعي في ظل الإقتصاد الحر
170	المبحث الثاني: حدود إستغلال العقار الصناعي
171	المطلب الأول: حافطة العقار الصناعي في المناطق المهيأة والخاصة
172	الفرع الأول: حافطة العقار الصناعي في المناطق المهيأة

172	أولاً: المناطق الصناعية (Zones industrielles)
186	ثانياً: مناطق النشاطات (Les zones d'activités)
199	الفرع الثاني: حافظة العقار الصناعي في المناطق الخاصة
199	أولاً: في ظل المرسوم التشريعي 12/93
207	ثانياً: في ظل الأمر 03/01
209	المطلب الثاني: حافظة العقار الصناعي التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية
211	الفرع الأول: خوصصة المؤسسات العمومية الإقتصادية وأثرها على العقار الصناعي
212	أولاً: تطور مفهوم الخوصصة
215	ثانياً: أثر الخوصصة على العقار الصناعي
217	الفرع الثاني: الأصول العقارية المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية
217	أولاً: الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية المحلة
222	ثانياً: الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية
227	خلاصة الباب الأول
الباب الثاني: تنفيذ عقد إمتياز العقار الصناعي وآليات إنقضائه	
229	تمهيد وتقسيم
الفصل الأول: الإجراءات القانونية لمنح الإمتياز والآثار المترتبة عن ذلك	
232	المبحث الأول: الإجراءات القانونية لمنح إمتياز العقار الصناعي
233	المطلب الأول: الهيئات التي خولت قانوناً بدراسة طلب منح الإمتياز
233	الفرع الأول: الهيئات القانونية المستحدثة بموجب قوانين الإستثمار

233	أولاً: وكالة ترقية الإستثمار ودعمه ومتابعته (APSI)
238	ثانياً: الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (ANDI)
247	الفرع الثاني: الهيئات التي كلفت بمنح الإمتياز في إطار الأمرين 04/08 و 11/06
249	أولاً: المجلس الوطني للإستثمار (CNI)
254	ثانياً: لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات وضبط العقار (CALPIREF)
262	ثالثاً: الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (ANIREF)
271	المطلب الثاني: الآليات القانونية لمنح عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي
273	الفرع الأول: الآليات القانونية لمنح الإمتياز في ظل الأمر 04/08
274	أولاً: الترخيص بمنح الإمتياز عن طريق المزاد العلني.
275	ثانياً: الإجراءات القانونية لمنح الإمتياز عن طريق المزاد العلني
283	الفرع الثاني: الآليات القانونية لمنح الإمتياز الصناعي بعد تعديل الأمر 04/08.
284	أولاً: أحكام منح عقد إمتياز العقار الصناعي في ظل قانون المالية التكميلي 2011.
290	ثانياً: أحكام منح عقد إمتياز العقار الصناعي في ظل قانون المالية التكميلي 2015.
292	المبحث الثاني: الآثار القانونية المترتبة على عقد الإمتياز
292	المطلب الأول: حقوق والتزامات صاحب الإمتياز
293	الفرع الأول: حقوق صاحب الإمتياز
293	أولاً: الحق في الحصول على التراخيص القانونية
296	ثانياً: الحق في إنشاء الرهن الرسمي

302	ثالثا: تكريس ملكية البنايات المنجزة من طرف صاحب الإمتياز
303	رابعا: الحق في التنازل عن البنايات والحق العيني العقاري
305	الفرع الثاني:إلتزامات صاحب الإمتياز
305	أولا: الإلتزام بإحترام ما جاء به عقد الإمتياز وبنود دفتر الشروط.
310	ثانيا: الإلتزام بالإبلاغ عن كل ممتلك ثقافي عثر عليه
310	ثالثا: الإلتزام بتحمل الإرتقاقات السلبية
311	المطلب الثاني:حقوق و إلتزامات الإدارة مانحة الإمتياز
312	الفرع الأول:حقوق الإدارة مانحة الإمتياز
312	أولا: حق الإدارة المتعاقدة في الحصول على الإتاوة الإيجارية
322	ثانيا: حق الإشراف والرقابة
324	ثالثا: الحق في تعديل العقد.
324	رابعا: الحق في توقيع جزاءات على المتعاقد صاحب الإمتياز
326	الفرع الثاني:إلتزامات الإدارة مانحة الإمتياز
327	أولا: إلتزام الإدارة مانحة الإمتياز بتنفيذ ما جاء في العقد
328	ثانيا : إلتزام الإدارة بتجسيد عملية الحياة وتحرير محضر بذلك
الفصل الثاني: آليات إنقضاء عقد الإمتياز والمنازعات الناجمة عن ذلك	
331	المبحث الأول: آليات إنقضاء عقد الإمتياز والآثار المترتبة على ذلك
332	المطلب الأول: آليات إنقضاء عقد الإمتياز
332	الفرع الأول:إنقضاء عقد إمتياز العقار الصناعي بالطريقة العادية
335	الفرع الثاني:إنقضاء عقد إمتياز العقار الصناعي بالطرق الإستثنائية
336	أولا: الفسخ الإلتقائي فيما بين الأطراف المتعاقدة
337	ثانيا: الفسخ القضائي لعقد الإمتياز
341	المطلب الثاني:الآثار القانونية المترتبة عن إنقضاء عقد الإمتياز

341	الفرع الأول: التعويض المستحق
343	الفرع الثاني: مصير البنائات والمنشآت المقامة على الأصل العقاري
349	المبحث الثاني: المنازعات الناجمة عن عقد الإمتياز
349	المطلب الأول: طبيعة المنازعات الخاصة بعقد الإمتياز
350	الفرع الأول: منازعات قبلية لمنح عقد الإمتياز .
351	أولا :العراقيل الإدارية التي تسبق منح عقد الإمتياز
354	ثانيا: منازعات رفض طلب منح الإمتياز
359	الفرع الثاني:منازعات لاحقة لمنح عقد الإمتياز
359	أولا: المنازعات المرتبطة بالشروط القانونية لمنح عقد الإمتياز
362	ثانيا: المنازعات المرتبطة بفسخ عقد الإمتياز
365	المطلب الثاني: الجهات المختصة في حل هذه المنازعات
365	الفرع الأول:الطرق الودية كوسائل نادرة في حل منازعات عقد الإمتياز
366	أولا: الصلح
369	ثانيا: الوساطة
374	ثالثا: التحكيم
378	الفرع الثاني:الطرق القضائية لحل نزاعات عقد الإمتياز الصناعي
378	أولا: إختصاص القضاء الإداري
384	ثانيا:إختصاص القضاء العادي
390	خلاصة الباب الثاني
392	▪ خاتمة
الملاحق	
402	الملحق رقم 01
418	الملحق رقم 02
423	▪ قائمة المصادر والمراجع

448	▪ فهرس الموضوعات
	▪ الملخصات

المملخصات

المخلص

تتطلب سياسة تطوير وتشجيع الإستثمار في الجزائر أن تكون للدولة تنظيم متكامل، ينظم الإستثمار من جهة، ومن جهة أخرى ينظم إستغلال العقار، الذي يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق و تجسيد هذه السياسة، بما فيها تنظيم إستغلال العقار الصناعي .

عن طريق عقد الإمتياز كأحدى الآليات القانونية التي إعتمدتها الدولة لإستغلال أملاكها العقارية الخاصة في إطار تحقيق مشاريع إستثمارية وإنجاح هذه السياسة، من خلال الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط و كفايات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المعدل والمتمم، وكذا المراسيم التنفيذية المصاحبة له كالمرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكفايات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، و المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكفايات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية و تسييرها .

الكلمات المفتاحية:

عقد الإمتياز، العقار الصناعي، الإستثمار، عقد إداري.

Résumé

La politique du développement et d'encouragement de l'investissement en Algérie, nécessite une organisation étatique complète, qui organise l'investissement d'une part, et d'autre part l'exploitation du foncier, qui contrôle essentiellement l'application de cette politique ,y compris l'exploitation du foncier industriel .

Et cela fait par Le contrat de concession qui est l'un des mécanismes juridiques choisi par l'état pour exploiter les terrains relevant de son domaine privé , dans le cadre de réaliser les projets d'investissements et assuré le succès de cette politique a travers l'ordonnance 08/04 daté le 01 /09/2008 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'état destinés a la réalisation des projets d'investissement, avec les décrets escécutifs qui l'accompagnent, exemple le décret exécutif 09/152 daté le 02/05/2009 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement et le décret exécutif 09/153 daté le 02/05/2009 fixant les conditions et modalités de concession et de gestion des actifs résiduels des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes et des actifs excédentaires des entreprises publiques économiques .

Mots clés :

contrat de concession , le foncier industriel , investissement , contrat administratif .

Summary

The policy of development and encouragement of investment in Algeria requires a complete state organization, that organizes the investment on the one hand, and on the other hand organizes the exploitation of the land which essentially controls the application of this policy, including the exploitation of industrial land,

this is done by the concession contract which is one of the legal mechanisms chosen by the state to exploit the lands under its private domain, in the framework of the realization of the investment projects and ensured the success of this policy through the ordinance 08/04 dated 01/09/2008 fixing the conditions and methods of concession of the lands falling in the private domain of the state intended for the realization of investment projects, with the accompanying executive decrees, example the executive decree 09/152 dated 02/05/2009 fixing the terms and conditions of concession of the lands belonging to the private domain of the State intended for the realization of investment projects and Executive decree 09/153 dated 02/05/2009 setting the terms and conditions for the concession and management of the residual assets of dissolved and non-autonomous SOES and surplus assets of public economic enterprises.

Key words :

Concession contract, Industrial land, Investement, Administrative contract.