



جامعة العقيد آكلي محند أولحاج

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

منح العقار الصناعي في إطار عقد الامتياز في التشريع الجزائري

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في قانون أعمال

إشراف الأستاذة:

من إعداد الطالبتين:

- د. غازي خديجة.

- عبد الرحيم يسمينة.

- سعدودي فريدة.

لجنة المناقشة

الصفة	الجامعة	اسم ولقب الأستاذ
رئيسا	جامعة البويرة	د. ربيع زهية
مشرفا	جامعة البويرة	د. غازي خديجة
ممتحنا	جامعة البويرة	د. نعميري ياسين

السنة الجامعية: 2020/2019

شكر وعرّفان

نشكر الله تعالى شكرا وعرّفانا لما وفقنا إليه في إتمام إعداد هذه المذكرة،
ونشكره على ما أسبغه علينا من نعمة وما أمده من عون وتوفيق، فله الحمد
وله الشكر حمدا يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه.

نتقدم بالشكر ووافر الامتتان إلى الدكتورة "غازي خديجة" التي شرفتنا
بالإشراف على هذه المذكرة ونقف لها وقفة امتنان لفضلها وشكرها لما خصتنا
به في إعداد هذا العمل وما تكبدته من عناء في مراجعته رغم العديد من
التزاماتها، فجزاها الله عنا خير الجزاء.

كما نتقدم بخالص الشكر والعرّفان إلى كل من له فضل علينا وكل من علمنا
حرفا منذ بداية مسيرتنا الدراسية من الابتدائية إلى الجامعة، فهؤلاء جميعا
يضيّق المقام عن تعدادهم ويعجر اللسان عن مكافأتهم مهما أوتي من عبارات
الشكر والثناء.

دون أن يفوتنا التعبير عن جزيل الشكر والامتتان لأساتذة لجنة المناقشة
لقبولهم مناقشة هذه المذكرة.

إهداء

- إلى من علمني أن الدنيا كفاح وسلاحها العلم والمعرفة.
- إلى الذي لم يبخل علي بأي شيء إلى من سعى لأجل راحتي ونجاحي.
- إلى من زرع بي القيم والمبادئ التي أوصلتني إلى ما أنا عليه الان.
- إلى أعظم واعز رجل في الكون: أبي العزيز.
- إلى من شاركتني أفراحي وأساتي إلى نبع العطف والحنان.
- إلى من ساندتني في صلاتها ودعائها إلى من سهرت الليالي لتنير دربي.
- إلى من وهبتني الحياة وضحت دائماً لأجلي.
- إلى أروع امرأة في الوجود أمي الغالية.
- إلى من كان سندي في الحياة ورفيقي في الدرب.
- إلى من اعتمد عليه في كل صغيرة وكبيرة: أخي الوحيد الغالي.
- إلى المحبة التي لا تتضب والخير بلا حدود.
- إلى من شاركتهن في كل حياتي وكن خير أنيس: أخواتي الغاليات.
- إلى روح جدي وخالي الطاهرة، رحمة الله عليهما وأسكنهما فسيح جناته.
- إلى الالهل والأصدقاء الذين رافقوني وشجعوا خطواتي عندما غالبتها الأيام.
- إلى كل الأشخاص الذين أحمل لهم المحبة والتقدير.
- إلى كل من نسيه قلبي وحفظه قلبي.

إهداء

أقدم هذا العمل المتواضع إلى من ربّتي وأعانتني بالصلوات والدعوات إلى
أعلى إنسانة في هذا الوجود إلى أمي الحبيبة.

إلى من عمل من أجلي وعلمني معنى الكفاح وأوصلني إلى ما أن عليه الآن
أبي الكريم أدامه الله لي.

إلى كل أفراد عائلتي إخوتي كبيرهم وصغيرهم وزوجاتهم وأولادهم، الذين وقفوا
معي دائما وكانوا لي سندا حتى أكملت دراستي.

إلى أختي الغالية الوحيدة والعزيزة وأولادها، إلى ابنة عمي التي كانت قدوتي
في الحياة.

إلى صديقاتي ورفيقات دربي.

إلى من لملم أحزاني بين فترة وأخرى ومن أشعرتني بأنني لست وحيدة داخل
المجتمع إلى خطيبي حفظه الله لي.

إلى كل من علمني حرف طيلة مشواري الدراسي أساتذتي.

فريدة

قائمة المختصرات

قائمة المختصرات

بالغة العربية

- ج.ر: جريدة رسمية.
- ع: عدد
- د.ت.ن: دون تاريخ نشر.
- ج: الجزء.
- د.ج: دينار جزائري.
- ص.ص: من الصفحة إلى الصفحة.
- ص: صفحة.
- د.ط: دون طبعة.
- د.ش.ن.م.م.ت: دفتر الشروط نموذجي ملحق بالمرسوم التنفيذي.
- ق.م.ج: قانون مدني جزائري.
- ق.إ.م.إ: قانون اجراءات المدنية والإدارية.

بالغة الفرنسية:

- ANDI : Agence Nationale de développement et de l'investissement.
- ANIREF : Agence nationale d'intermédiation et de Régulation foncière.
- CALPIREF : Comité d'Assistance a localisation et à la promotion des investissements et de la Régulation du foncier.
- FGAR : fonds de garantie des prêts aux petites et moyennes entreprises.
- CNI : conseil national de l'investissement.
- P : Page.

مقدمة

يكتسي الاقتصاد أهمية كبيرة بالنسبة لتطور البلدان، والجزائر كغيرها من الدول تعمل على تطوير الاقتصاد من أجل مواكبة تقدم العالم، لهذا شهدت الجزائر عدة تغيرات منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، حيث تبنت نظام الاقتصاد الموجه، فكانت تمارس الوظيفة الاقتصادية من خلال مؤسستها العمومية وتركت البعض منها للخواص، خلال هذه الفترة كانت تعتمد على تصدير المحروقات دون تصدير المنتجات الأخرى، هذا الأمر أدى إلى انهيار الاقتصاد الوطني بسبب تراجع سعر البترول.

هذه التغيرات أدت بالدولة إلى إصدار دستور 1989¹، الذي حمل معه تغيرات جذرية من أهمها تكريس الملكية الفردية، كما عوض المشرع الجزائري نظام الاقتصاد الموجه بنظام اقتصاد السوق وبالتالي كرست الدولة حرية المنافسة وحرية الاستثمار.

يعتبر الاستثمار المحرك الأساسي لتحقيق التنمية الاقتصادية والطريق البديل للصادرات من المحروقات، لهذا أولى المشرع أهمية بالغة له ويظهر ذلك من خلال مجموعة القوانين المنظمة له، فقد عمل على جذب أكبر عدد من المستثمرين، وذلك بتهيئة المناخ الملائم للاستثمار من خلال توفير عدة عوامل كتقديم تحفيزات للمستثمرين ومنح مزايا كالإعفاءات الضريبية² تلك المنصوص عليها في القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار³، إلى جانب ذلك تقديم العقارات المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

يعتبر العقار الموجه للاستثمار الركيزة الأساسية والبنية التحتية التي يقوم عليها المشروع الاستثماري، وبالتالي يعد العقار الصناعي أحد متطلبات نجاح السياسة الاستثمارية.

¹ - مرسوم رئاسي رقم 89-18 مؤرخ في 28 فيفري 1989، يتعلق بنشر تعديل الدستور الموافق عليه في الاستفتاء القانوني بتاريخ 23 فيفري 1989. ج.ر.ع 09، الصادرة في 01 مارس 1989.

² - غامنية نورية، عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2016-2017، ص1.

³ - قانون رقم 09-16 مؤرخ في 03 غشت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر.ع 46، الصادرة في 03 غشت 2016.

هذا ما دفع بالمستثمر إلى البحث عن هذه العقارات من جهة ومن جهة أخرى فقد اعتبر من معوقات الاستثمار، حيث يواجه المستثمر صعوبة في الحصول عليه رغم الثروة العقارية التي تكتسبها الدولة الجزائرية.

من أجل تنظيم وضبط العقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة اعتمد المشرع على عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي، هذا الأخير نجد أن تطبيقاته كثيرة في الدومين العام كذلك يعتبر كآلية لاستغلال المرافق العامة، وبسبب فتح الأنشطة الاقتصادية أمام الخواص ومع تغير فكرة الدولة المتدخلة إلى دولة حارسة فقد وصل عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي وأصبح أحد الوسائل الهامة لتشجيع الاستثمار من خلال تسهيل عملية الحصول على العقار.

بالتالي عرف امتياز العقار الصناعي عدة مراحل حيث ظهر الامتياز في إطار قانون 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994¹، بعدها تم استبدال عقد التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة بعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، أيضا نصت عليه المادة 23 من المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار المؤرخ في 05 أكتوبر 1993²، وتم التأكيد على هذا العقد بموجب القانون 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية³، هذا القانون ألغي بموجب الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة والموجب لإنجاز المشاريع الاستثمارية⁴، الذي تضمن عقد الامتياز كصيغة لمنح العقار الصناعي دون تحويله لعقد تنازل وبالتالي نظم كيفية منح العقار الصناعي إذ يكون بموجب عقد إداري تقوم

¹ - مرسوم تشريعي رقم 93-18 مؤرخ في 29 ديسمبر 1993، متضمن قانون المالية لسنة 1994، ج.ر.ع 88، الصادرة في 30 ديسمبر 1993.

² - مرسوم تشريعي 93-12 مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر.ع 64، الصادرة في 10 أكتوبر 1993، (ملغى).

³ - أمر رقم 06-11 مؤرخ في 30 غشت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ج.ر.ع 53، الصادرة في 30 غشت 2006 (ملغى).

⁴ - أمر رقم 08-04 مؤرخ في 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ج.ر.ع 49، الصادرة في 03 سبتمبر 2008.

مديرية أملاك الدولة بتحريره وفق الإجراءات المنصوص عليها قانونا ويكون أسلوب المنح هو المزاد العلني كأصل والتراضي كاستثناء استنادا إلى المادة 03 من الأمر 08-04 السالف الذكر، إلا أن هذا الأخير عرف عدة تعديلات أولها كان بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011¹، حيث نص على أسلوب التراضي كصيغة وحيدة لمنح العقار الصناعي وعدل أيضا بقانون المالية التكميلي لسنة 2015².

تتجلى أهمية دراسة موضوع منح العقار الصناعي في إطار عقد الامتياز في التشريع الجزائري، في انه يعتبر من الدراسات الهامة باعتباره أحد الوسائل لتشجيع الاستثمار من أجل إنعاش الاقتصاد الوطني، كما أن دراسة عقد امتياز العقار الصناعي له أهمية كبيرة خاصة بعد تبني الدولة الجزائرية النظام الليبرالي وانفتاحها على اقتصاد السوق، وتظهر هذه الأهمية من خلال مجموعة القوانين المحيطة بهذا العقد سواء تلك القوانين الخاصة بالعقار الموجه للاستثمار أو تلك القوانين الخاصة بالاستثمار وهكذا نجد أن هناك علاقة بين العقار والاستثمار.

تبرز أهمية موضوعنا أيضا في أن عقد الامتياز يبرم بين هيئة تنتمي إلى القانون العام المتمثلة في مديرية أملاك الدولة وأشخاص ينتمون إلى القانون الخاص وهم المستثمرون وذلك من أجل تحقيق المصلحة الخاصة أما الدولة فتعمل على تحقيق التنمية الاقتصادية.

من الأسباب الذاتية التي أدت إلى اختيارنا هذا الموضوع هو الميول الشخصي لدراسة هذا الأخير كما أنه يدخل ضمن اختصاصنا باعتبار أن له علاقة بقانون الاستثمار، أيضا من أجل إثراء الجانب المعرفي والعلمي، أما الأسباب الموضوعية فتتمثل في أن عقد امتياز العقار الصناعي لم يحظ بالعناية الكافية والاهتمام من طرف الباحثين نظرا لحدائته.

¹ - قانون رقم 11-11، مؤرخ في 18 يونيو 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي سنة 2011، ج.ر.ع 40، الصادرة في 20 يونيو 2011.

² - أمر رقم 15-01، مؤرخ في 23 يوليو 2015 يتضمن قانون المالية التكميلي سنة 2015، ج.ر.ع 40، الصادرة في 23 يوليو 2015.

يهدف عقد امتياز العقار الصناعي إلى تسهيل عملية الحصول على العقار الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية وحمايته من المستثمرين الوهميين الذين يهدفون إلى اكتساب الأراضي دون القيام بالمشاريع التنموية، هذا العقد تم تبنيه كآلية لتحقيق التنمية الاقتصادية الوطنية.

انطلاقاً من المعطيات السابقة الخاصة بموضوع دراستنا يمكن أن نطرح إشكاليتنا حول

"مدى فعالية عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الموازنة ما بين المصلحة العامة في التنمية الاقتصادية والمصلحة الخاصة في الاستثمار؟"

لدراسة هذا الموضوع، اعتمدنا على المنهج الوصفي وذلك بدراسة مختلف المفاهيم المتعلقة بعقد الامتياز والعقار الصناعي، وعلى المنهج المقارن من خلال مقارنة امتياز العقار الصناعي ببعض عقود الامتياز المشابهة له، بالإضافة إلى ذلك اعتمدنا على المنهج التحليلي من خلال القيام بتحليل مجموعة النصوص القانونية التي لها علاقة بموضوع الدراسة.

للإجابة عن الإشكالية قسمنا الموضوع إلى فصلين:

خصصنا الفصل الأول للإطار المفاهيمي لعقد امتياز العقار الصناعي، من خلال تبيان مفهوم عقد الامتياز ومفهوم العقار الصناعي (المبحث الأول) ثم تطرقنا إلى إجراءات إبرام عقد امتياز العقار الصناعي (المبحث الثاني)؛

أما الفصل الثاني خصصناه للإطار التطبيقي لعقد امتياز العقار الصناعي، حيث تطرقنا إلى الآثار المترتبة عن عقد امتياز العقار الصناعي (المبحث الأول) ثم حل النزعات الناشئة عن عقد امتياز العقار الصناعي (المبحث الثاني).

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لعقد
امتياز العقار الصناعي

تعتبر عقود الامتياز من أقدم العقود الإدارية التي لها صلة بالمرفق العام وتخضع للقانون الإداري، والجزائر تزامنا مع فتحها للأنشطة الاقتصادية أمام الخواص اعتمدت على عقد الامتياز لتسيير المرافق العامة، إلا أنها أصبحت تعتمد على عقد الامتياز في العديد من القطاعات منها القطاع الفلاحي، السياحي، والصناعي، وذلك بمنح العقارات التابعة لأملاك الدولة في إطار عقد الامتياز ونظرا لكثرة استعمالات عقد الامتياز تعددت الأنظمة القانونية المنظمة له.

في إطار تشجيع سياسة الاستثمار كرس المشرع الجزائري عقد التنازل كآلية لاستغلال العقار الصناعي، إلا أن هذا الأخير كانت له سلبيات منها استنزاف العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة، هذا ما دفع بالمشرع إلى تبني صيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل حيث يستفيد صاحب الامتياز بحق الانتفاع من العقار طول مدة العقد وبعد انجازه للمشروع تتنازل له الدولة عن ملكية العقار، هذه الصيغة تسببت في ظهور فئة المستثمرين الوهميين الذين يهدفون إلى تملك العقارات دون إنجاز مشاريعهم، ومن أجل وضع حد لهذه التجاوزات تم تكريس عقد امتياز العقار الصناعي في قوانين خاصة به، و الذي طرأت عليه عدة تعديلات حتى تبني المشرع عقد الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل.

إذا نتطرق في هذا الفصل إلى مفهوم عقد امتياز العقار الصناعي (المبحث الأول)، ثم نتناول إجراءات إبرام عقد امتياز العقار الصناعي (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم عقد امتياز العقار الصناعي

نظرا لتزايد الاهتمام بالعقار الصناعي في الجزائر، تعددت ميكانيزمات استغلاله بتعدد القوانين والمراسيم المنظمة له التي حددت طريقة استغلاله وشروط تنظيمه، بحيث كان يتم استغلال العقار الصناعي عن طريق عقد الامتياز وذلك سنة 2008، واعتبر الوسيلة الوحيدة لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وذلك من أجل الحفاظ عليه وحمايته من الاستنزاف واستغلاله الاستغلال الأمثل ومن ثم تحقيق المصلحة العامة للدولة الرامية إلى تطوير الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية.

لهذا كان لابد من دراسة هذا العقد من خلال التطرق إلى تعريف عقد امتياز العقار الصناعي (المطلب الأول)، ثم الطبيعة القانونية له (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف عقد امتياز العقار الصناعي

يعد العقار الصناعي البنية التحتية والركيزة الأساسية في الحياة الاقتصادية لأي دولة، والجزائر على غرار دول العالم يحظى فيها هذا المجال بالاهتمام الكبير من أجل المحافظة عليه وترقيته وهذا يتضح من خلال الترسنة القانونية التي جاءت لتنظيمه.

قبل التطرق إلى مفهوم عقد الامتياز، نتطرق إلى المقصود بالعقار الصناعي (الفرع الأول)، ثم نتطرق إلى المقصود بعقد الامتياز (الفرع الثاني)

الفرع الأول: المقصود بالعقار الصناعي

يشكل العقار الصناعي أهمية بالغة في دفع التنمية الاقتصادية، وتحفيز الاستثمار الصناعي محلي كان أم أجنبي.

ولتحديد مفهوم العقار الصناعي ينبغي تحديد المعنى الفقهي له (أولا)، بعدها المعنى القانوني (ثانيا).

أولا: المعنى الفقهي

اهتم الباحثون في مجالات متنوعة بموضوع العقار الصناعي واختلف تعريفه باختلاف التخصص.

فحسب المختصين في المجال الجغرافي فانه: "المساحة الجغرافية أو الرقعة الأرضية المحددة لإقامة المنشآت الصناعية". ويستوجب لاختيار الموقع الجغرافي المحدد توفر مرحلتين: مرحلة التوطين العام والذي يتمثل في تحديد أو اختيار المساحة الجغرافية التي سينجز فيها المشروع الصناعي، ومرحلة التوطين الخاص والذي يتضمن تحديد الموقع بالضبط الذي ستجز فيه المنشأة الصناعية.¹

أما العقار الصناعي من منظور الاقتصاديين فهو: "أصل انتاجي ثابت يستثمر فيه وتوظف فيه الأموال قصد التنمية وزيادة رأس المال". نلاحظ من خلال هذا التعريف أن مفهوم العقار

¹-خوادية سميحة حنان، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2014/2015، ص 15.

الصناعي ارتبط عند الباحثين الاقتصاديين بمفهوم المال المخصص للاستثمار، بحيث يتم الاتفاق على الأصول من أراضي ومباني خلال فترة زمنية محددة وذلك قصد زيادة إنتاجيتها.¹

ثانيا: المعنى القانوني

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف العقار الصناعي وإنما اهتم بتنظيمه وذلك عن طريق سنه لمجموعة من النصوص القانونية التي تنظمه وتحدد طرق وأساليب استخدامه.²

غير أنه عرف العقار من خلال المادة 01/683 من القانون المدني بأنه: "كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو شيء منقول"³.

أيضا فقد تطرقت وزارة الصناعة وترقية الاستثمار في تقرير لها رقم 533 المؤرخ في ماي 2006 إلى تعريف العقار الصناعي بقولها: "العقار الصناعي أو كما يسمى بالعقار الاقتصادي هو مجموع الأراضي الموجهة لإنشاء وحدات انتاج للسلع والخدمات".⁴

نلاحظ من خلال هذا التعريف أنه استخدم مصطلح العقار الاقتصادي بدلا من العقار الصناعي وذلك ما ورد أيضا في المادة (03) من المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، المعدل والمتمم بموجب

¹ - محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي، ط1، منشأة المعارف، مصر، 2009، ص 24.

² - محمد بوشوشة وعيسى بولخوخ، امتيازات العقار الصناعي الممنوحة للاستثمار في الجزائر، مجلة الاقتصاد الصناعي، العدد 12، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، ص 61.

³ - أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر.ع.78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

⁴ - Le foncier économique ou encore foncier industriel, désigne l'ensemble des terrains destinés à la création d'unité de production de bien ou de service, République Algérienne Démocratique et Populaire, Ministère de l'industrie de la promotion de l'investissement, Note 533 intitulée, le cadre d'émergence du marché foncier, Mai 2006, p 03.

المرسوم التنفيذي 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 والتي أشارت إلى مصطلح العقار الاقتصادي العمومي.¹

إلا أن هذا غير صحيح من الناحية الاصطلاحية كون أن العقار الاقتصادي (Foncier Economique) أوسع من العقار الصناعي فهو يشمل أوعية عقارية أخرى كالعقار الفلاحي، العقار السكني ... الخ.²

من خلال ما سبق ذكره، يمكن تعريف العقار الصناعي على أنه: "مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار، بما فيها الأصول العقارية الثابتة التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والأصول العقارية الفائضة التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط، الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية".³

الفرع الثاني: المقصود بعقد الامتياز

يعتبر عقد الامتياز آلية حديثة لاستغلال العقار الصناعي، ولتحديد المقصود به نتطرق إلى تعريف عقد الامتياز (أولاً)، ثم نبين أهم الخصائص التي يتميز بها هذا العقد (ثانياً).

أولاً: معنى عقد الامتياز

1- المعنى الفقهي:

أغلب التعريفات التي وردت في الفقه تتعلق بالامتياز في المرفق العمومي سواء على المستوى الدولي أو الوطني.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 07-119 مؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويضبط سيرها، ج.ر.ع 27، الصادرة في 25 أبريل 2007. المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126 مؤرخ في 19 مارس 2012، ج.ر.ع 17 الصادرة في 25 مارس 2012.

² - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 22.

³ - بن ددوش قماري نضرة وشتوان حنان، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، دفاتر السياسة والقانون، العدد 15، جوان 2016، ص ص 683، 684.

أما في مجال العقار الصناعي فقد عرف عقد الامتياز بأنه: "عقد إداري يستفيد من حماية القانون كمنح الدولة بموجب ولمدة محددة الانتفاع بعقار تابع لأملاكها الخاصة مخصص لاستقبال مشروع استثماري منتج".¹

كما عرف بأنه: "العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملاكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة من المناطق المذكورة سابقا".²

أيضا عرف بأنه: "العقد الذي يبرم لمدة طويلة معدة لإقامة مؤسسات تمنح مالك العقار (مبني أولا) بموجبه حق عيني عقاري لشخص آخر سمي صاحب الامتياز الذي بإمكانه تغيير تخصيص المال أو تأهيله أو تعديله لحاجات خاصة".³

من خلال التعريفات السابقة نستنتج أن عقد الامتياز يمنح من طرف الدولة للمستثمر أو صاحب الامتياز سواء كان شخصا طبيعيا أو معنوي، مقيم أو غير مقيم، وذلك للانتفاع بقطعة أرض تابعة لأملاكها الخاصة خلال مدة معينة، من أجل إنجاز مشروع استثماري.

2- المعنى القانوني:

عرف المشرع الجزائري عقد الامتياز في المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار وذلك في دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة الملحق به بأنه: "العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة شخصا

¹ - أسماء منصور، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014/2013، ص 31.

² - مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، ط3، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 69.

³ - محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، د.ط، بيت الأفكار، الجزائر، 2019، ص

طبيعياً أو معنوياً يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساساً في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار.¹

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 الذي يحدد شروط منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، عرف الامتياز في نموذج دفتر الشروط الملحق به بأنه: "الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع في أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي لإنجاز مشروع استثماري".²

أما دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02-05-2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فإنه كان صريحاً في تعريفه لعقد الامتياز بأنه: "الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري".³

كذلك المرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الذي عرف عقد الامتياز في دفتر الشروط النموذجي الملحق به على أنه: "منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 94-322، مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج.ر.ع 67، الصادرة في 14 أكتوبر 1994 (ملغى).

² - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121، مؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ع 27، الصادرة في 25 أبريل 2007 (ملغى).

³ - مرسوم تنفيذي رقم 09-152، مؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ع 27، الصادرة في 06 مايو 2009.

الدولة لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملكها الخاصة قصد استيعاب مشروع استثماري".¹

من خلال التعريفات السابقة نلاحظ أن المشرع أعاد نفس التعريف المذكور في المرسومين التنفيذيين 94-322 و 07-121 السالفي الذكر، في المرسومين التنفيذيين 09-152 و 09-153 مع اختلاف يعود إلى طريقة منح الامتياز.²

3- المعنى القضائي:

عرفت التطبيقات القضائية الصادرة عن مجلس الدولة صدور عدة قرارات اتخذت مواقف متباينة في تحديد مفهوم عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي³، بحيث جاء في القرار رقم 11952 المؤرخ في 09 مارس 2004 ما يلي: "إن عقد الامتياز التابع لأملك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمنشغل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه...".⁴

نلاحظ من خلال هذا التعريف أن مجلس الدولة اعترف صراحة بالطابع الإداري والطابع العام لعقد الامتياز بما يخوله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها اتجاه الطرف المتعهد، كما يمكن الاعتماد على هذا التعريف الذي يخص منح الامتياز على الأملاك العامة التابعة للدولة على سبيل الاستثناس والمقارنة ولا يمكن تطبيقه على الأملاك الخاصة للدولة وذلك لعدة أسباب:

فالامتياز الوارد على الأملاك العامة للدولة مؤقت وقابل للرجوع أما الامتياز الوارد على الأملاك الخاصة للدولة غير قابل للفسخ أو الرجوع فيه إلا في حالة الإخلال بالالتزامات الواردة

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 09-153، مؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج.ر.ع 27، الصادرة في 06 مايو 2009.

² - لكل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1 - الحاج لخضر، 2018/2017، ص 113.

³ - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 113.

⁴ - قرار رقم 11950 الصادر من مجلس الدولة بتاريخ 09 مارس 2004، فهرس رقم 11952، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2004، ص 57.

في دفتر الشروط وبنود العقد، كما أن المستفيد من الامتياز عندما يكون محله الأملاك العامة للدولة لا يملك الحق في تجديد العقد على عكس المستفيد من الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة الذي يملك الحق في تجديد العقد مرتين تصل مدته إلى 99 سنة كحد أقصى¹، بالإضافة إلى أن عقد الامتياز في مجال الأملاك العامة للدولة يمكن تعديله بالإرادة المنفردة.²

ثانياً: خصائص عقد الامتياز

من خلال التعريفات السابقة فإن عقد الامتياز يتمتع بجملة من الخصائص تتمثل في:

1- عقد الامتياز عقد اداري رسمي:

نصت المادة 10 من الأمر رقم 04-08 على أنه: "يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة...".³ من خلال هذه المادة فإن عقد الامتياز يقرر من طرف مدير أملاك الدولة حسب كفايات محددة في دفتر الشروط الملحق بالمراسيم التنفيذية المنظمة للأمر رقم 04-08، ثم يقوم المدير الفرعي بتسجيل قرار منح الامتياز، إذ يتطلب أن يكون عقد إداري موثق ويفرغ في قالب شكلي ورسمي، وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 ق.م.ج ويسلط عليه إجراءات الشهر لكونه وارد على العقار.⁴

2- عقد الامتياز عقد محدد المدة:

حسب المادة 04 من الأمر 04-08⁵، والمادة 12 من المرسوم التنفيذي 09-152⁶، فإن عقد الامتياز من العقود الزمنية طويلة المدة، إذ تمنح على الأراضي التابعة للأملاك العامة

¹ -المادتين 03 و 10 من د.ش.ن.م.م.ت رقم 09-152، يحدد شروط وكفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

² - بوشنة ليلة، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم 04-08، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2013، ص 11.

³ - أمر 04-08، يحدد شروط وكفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

⁴ - أمر رقم 75-58، متضمن ق.م.ج، السالف الذكر.

⁵ - أمر رقم 04-08، يحدد شروط وكفايات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، السالف الذكر.

⁶ - مرسوم تنفيذي رقم 09-152، يحدد شروط وكفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لمدة أدها ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين، وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة.

3- عقد الامتياز يكون مقابل دفع إتاوة:

بالرجوع إلى أحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 فإنه: "يمنح عقد الامتياز على أرض تابعة للدولة مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية محددة..."¹.

من خلال ما سبق فإن المستثمر المتعاقد مع الدولة يقدم مقابلًا ماليًا نتيجة انتفاعه بالعقار الذي يشبه بدل الإيجار، يحدد من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميًا.

4- عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري:

يستفيد المستثمر في مجال العقار الصناعي من حق الانتفاع على العقار الموجه للاستثمار لمدة محددة قانونًا، إلا أنه لا يعد مالكا لها بل مجرد منتفع بها، وحسب نص المادة 844 ق.م.ج فإن حق الانتفاع يمنح إلى المستثمر الذي يتعاقد مع إدارة أملاك الدولة، على أنه يكتسب حق الانتفاع بالتعاقد، وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون، وذلك من أجل استخدامه لإنجاز مشاريع استثمارية.²

5- عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي مرتبط بإنجاز مشروع استثماري:

يهدف المشروع الاستثماري إلى مزاولة أحد الأنشطة الاستثمارية في قطاع الصناعة أو الفلاحة أو التجارة أو التعليم أو الصحة أو النقل أو الخدمات وباقي المصادر الضرورية الأخرى، وهو بذلك عقد استثماري ينصب على تمكين وترقية أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة.³

¹ - مرسوم تنفيذي رقم، 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

² - بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص 49.

³ - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، صص 114، 115.

6- عقد الامتياز من عقود الإذعان:

يتضمن عقد الامتياز شروط تعاقدية تحكمها قاعدة "العقد شريعة المتعاقدين"، وشروط لائحية تملك من خلالها الإدارة مانحة عقد الامتياز امتيازات السلطة العامة كتعديل العقد وفسخه أو إلغائه، ويجعل المتعاقد معها ملزم بقبوله كما مفروض عليه دون أن يكون له حق المناقشة أو تعديل هذه البنود.¹

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد امتياز العقار الصناعي

بما أن الدولة تعتمد كثيرا على عقود الامتياز خاصة بعد تبنيها لنظام اقتصاد السوق، فإنه ترتب عنه تنوع في عقود الامتياز، هذا ما دفعنا إلى البحث عن خصوصيات بعض عقود الامتياز المشابهة لامتياز العقار الصناعي.

نتطرق في هذا المطلب الى تمييز عقد امتياز العقار الصناعي عن بعض العقود المشابهة له (الفرع الأول)، ثم نتناول الطبيعة المختلطة لعقد الامتياز (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تمييز عقد امتياز العقار الصناعي عن عقود الامتياز الاخرى

نظرا للعديد من التطبيقات التي عرفتها عقود الامتياز في الكثير من القطاعات، مما أدى الى بروز عدة أنظمة قانونية، وعليه سنتعرض الى بعض هذه الانظمة والوقوف على بعض الفروقات والتشابهات بينها وبين عقد الامتياز العقار الصناعي.

أولا: تمييز عقد الامتياز العقار الصناعي عن عقد امتياز العقار الفلاحي

بالرجوع إلى المادة 04 من القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر

¹ - تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014/2015، ص 125.

شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

ويقصد في مفهوم هذا القانون "بالأملاك السطحية" مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية لا سيما المباني والأغراس ومنشآت الري".¹

عليه بينت هذه المادة أن امتياز العقار الفلاحي هو عقد يرد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية التي تكون ملحقة بالأرض الفلاحية، ويبرم هذا العقد بين الدولة والمستثمر، والمادة اشترطت أن يكون شخص طبيعي جزائري وعليه يستثنى المستثمر الأجنبي، ومدة العقد هي 40 سنة قابلة للتجديد، ويهدف هذا العقد إلى تحقيق الربح مع التزام الحفاظ على الطابع الفلاحي للعقار الممنوح.

صدر المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكفاءات منح امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة²، حيث تختص إدارة أملاك الدولة بالقيام بإجراءات عقد الامتياز والتي تقوم بدورها بمنحه للمستثمر.³

من خلال ما تطرقنا إليه تبين لنا أن العقار الفلاحي يحكمه نظام قانوني خاص به من خلال جملة مراسيم التشريعية ومراسيم تنظيمية. أما عقد الامتياز العقار الصناعي، يحكمه الأمر 08-04 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

هذا الاختلاف في الانظمة القانونية يترتب عنه بعض الفروقات وتتمثل في:

¹ - قانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 غشت 2010 يحدد شروط و كفاءات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ر.ع 46 الصادرة في 18 غشت 2010.

² -مرسوم تنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ج.ر.ع 79 الصادرة في 29 ديسمبر 2010

³ - دريس حسين، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز، مذكرة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2015، ص 32.

1- من حيث المحل:

نجد أن هناك اختلاف في العقارات التي تكون محل الامتياز، فبالرجوع إلى المادة 02 من القانون 04-08 نجد أن المشرع الجزائري استثنى الأراضي الفلاحية من تطبيق امتياز العقار الصناعي ولكنه وسع من نطاق العقارات التي يتم منحها عن طريق عقد الامتياز وتكون موجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية¹، والتي تتمثل في الأملاك الوطنية الخاصة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأراضي الواقعة داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والعقارات الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة². أما بالنسبة لامتياز العقار الفلاحي فهو محصور في نطاق الأراضي الفلاحية التي تكون تابعة للأحكام الخاصة للدولة والأملاك السطحية التي تكون لصيقة بالأراضي الفلاحية³.

2- من حيث الأطراف المتعاقدة:

أ- الطرف الممثل للدولة: نجد أن هناك اختلاف بين الإدارة المانحة للامتياز يمنح امتياز العقار الفلاحي، بقرار من مديرية أملاك الدولة وذلك تحت إشراف ورقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لا سيما إذا تعلق الأمر بتحويل حق انتفاع دائم إلى حق امتياز⁴.

في حين قرار منح امتياز العقار الصناعي يمتاز بتعدد الجهات التي تتدخل لمنح الامتياز وذلك بالنظر إلى كثرة التغيرات والتعديلات التي مست النظام القانوني الخاص به، إلا أنه استقر أمر قرار منح امتياز العقار الصناعي في يد الوالي لكن بناء على اقتراح جهات متعددة، فمثلا يتم منح العقار الصناعي عن طريق قرار الوالي وذلك بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية⁵، إلا أنه بعد صدور قانون المالية

³- لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 85.

²- مرجع نفسه، ص 85.

⁵- بريك الزويبر، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2017، 31.

¹- المادة 09 من القانون 03-10، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأحكام الخاصة للدولة، السالف الذكر.

⁵- لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 85.

لسنة 2020 تم تغيير جهة الاقتراح حيث أعاد دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار.¹

ب- **المستثمر المستفيد من عقد الامتياز:** أما من حيث الأطراف التي تستفيد من حق امتياز العقار الصناعي والعقار الفلاحي، فإنه يجوز منح امتياز العقار الفلاحي لشخص طبيعي يكون حامل للجنسية الجزائرية، بذلك يستثنى الشخص المعنوي وكذا المستثمر الأجنبي²، إلا أنه بصدور المرسوم التنفيذي 06_11 الذي يحدد كفاءات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية اجاز منح امتياز الأراضي الفلاحية للأشخاص المعنوية و ذلك في المادة 04 منه³ في حين الأشخاص الذين يستفيدون من حق امتياز العقار الصناعي فإنه يجوز أن يكونوا مؤسسات وهيئات عمومية وكذا أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص.⁴

3- من حيث مدة العقد:

بمقارنة كل من عقد امتياز العقار الفلاحي وعقد امتياز العقار الصناعي نلتبس أن هناك اختلاف في المدة الزمنية للعقدين. حيث يتم منح امتياز العقار الفلاحي لمدة 40 سنة كأقصى حد تكون قابلة للتجديد وذلك بناء على طلب المستثمر صاحب الامتياز.⁵ وهذه المدة نص عليها المشرع الجزائري في المادة 04 من القانون 10-30. أما مدة منح امتياز العقار الصناعي هي 33 سنة كحد أدنى قابلة للتجديد لمدة أقصاها 99 سنة، وضع المشرع الحد الأدنى والحد الأقصى

¹ - المادة 118 من القانون رقم 19-14، مؤرخ في 11 ديسمبر 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، ج.ر.ع 81، الصادرة في 30 ديسمبر 2019.

² - المادة 04 من القانون 10-03، يحدد شروط وكفاءات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة، السالف الذكر.

³ - المرسوم التنفيذي 11-06 مؤرخ في 10 يناير سنة 2011 يحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، ج.ر.ع.02 الصادرة في 12 يناير سنة 2011.

⁴ - المادة 03 من الأمر 08-04، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، السالف الذكر.

⁵ - بريك الزوبير، مرجع سابق، ص 32.

لمدة عقد امتياز العقار الصناعي بالتالي يمكن تجديده مرتين أما امتياز العقار الفلاحي لم يحدد الحد الأدنى حيث يمنح لمدة 40 سنة قابلة للتجديد دون أن يحدد عدد مرات التجديد.¹

4- من حيث المقابل المالي:

نجد أن هناك اختلاف في المقابل المالي الذي يدفعه المستثمر الفلاحي والصناعي، حيث يتم تحديد الإتاوة الإيجارية السنوية بالنسبة لعقد امتياز العقار الصناعي على أساس القيمة التجارية للعقار محل الامتياز، أما بالنسبة للعقار الفلاحي يتم تحديد الإتاوة الإيجارية السنوية على أساس نوعية العقارات التي يتم منحها من أجل الاستغلال.²

ثانياً: تمييز عقد امتياز العقار الصناعي عن عقد امتياز المرفق العام

تزامناً مع فتح الأنشطة الاقتصادية أمام القطاع الخاص بعد أن كانت محتكرة من قبل الدولة في ظل النظام الاشتراكي تم انتهاج آلية الامتياز، حيث سمحت الدولة بتسيير المرافق العمومية من طرف الخواص على أساس عقد الامتياز الإداري أو امتياز المرفق العام.

فقد عرفه الأستاذ عمار عوايدي بأنه: "عقد إداري يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية وطبقاً للشروط التي توضع له لأداء خدمة للجمهور، وذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن واستيلائه على الأرباح".³

أما من الناحية القانونية فقد جاء تعريف امتياز المرفق العام في القانون رقم 08-14 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، حيث تنص المادة 19 منه على أنه: "يشكل منح امتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية

¹ - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 87.

² - مرجع نفسه، ص 87.

³ - عمار عوايدي، القانون الإداري، ج2، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 197.

لمدة معينة تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز".¹

يمكن لنا أن نستخلص من التعريف القانوني أن عقد الامتياز الإداري يتم منحه لشخص طبيعي أو معنوي، حيث يترتب عن هذا العقد حق استغلال محل الامتياز وذلك لمدة محددة وتبقى ملكية محل الامتياز للسلطة المانحة للامتياز حيث تعود الملكية إليها بعد نهاية العقد.

يمكن تمييز عقد الامتياز الصناعي عن عقد امتياز المرافق العامة فيما يأتي:

1- من حيث النصوص القانونية المنظمة لهما: بالرجوع إلى الأنظمة القانونية نجد أن العقار الصناعي تم تنظيمه في قوانين خاصة به، آخر هذه القوانين هو القانون 08-04 الساري المفعول والنصوص التنفيذية المتعلقة به، مقارنة مع امتياز المرفق العام الذي يحكمه عدة قوانين منها قانون البلدية والولاية والصفقات العمومية.²

2- من حيث الغاية: باعتبار أن عقد امتياز المرفق العام يبرم بين الإدارة العامة والخواص سواء كان شخص طبيعي أو معنوي فإن الشخص العام يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة وذلك بإشباع حاجات المواطنين من خلال تقديم الخدمات الضرورية، لكن بالنسبة للطرف الثاني فإن الهدف من إبرام هذا العقد هو تحقيق المصلحة الخاصة للمستثمر تبدو واضحة عكس المصلحة العامة كون أن الهدف من منح امتياز العقار الصناعي هو القيام بمشاريع استثمارية⁴ التي ترتب فوائد وعائدات بالنسبة للمستثمر بالدرجة الأولى بالإضافة إلى أنها تساعد في رفع درجة الاقتصاد الوطني والمساعدة في حل بعض الآفات الاجتماعية كالبطالة وهذا يدخل ضمن المصلحة العامة.

¹ - قانون رقم 08-14، مؤرخ في 20 جويلية سنة 2008، يعدل ويتم القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ع 44، تاريخ 03 أوت سنة 2008.

² - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 96.

³ - آكلي نعيمة، عقد الامتياز الإداري في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018، ص 43.

⁴ - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 96.

3- من حيث الملكية و المدة و المقابل المالي: إن ملكية المرفق العام تبقى ملك للسلطة المانحة للامتياز وهذا ما أقرته المادة 1/64 مكرر من القانون 90-30 متضمن قانون الأملاك الوطنية، ومدة العقد محددة وتختلف من قطاع إلى آخر كون أن امتياز المرافق العمومية يضم مرافق اقتصادية، صناعية وإدارية وتكون هذه المدة محل تفاوض الأطراف¹، أما المقابل المالي الذي يدفعه المستفيد من امتياز المرافق العامة يكون من خلال المنتفعين من خدمة المرفق العام²، في حين أن البنائيات التي ينشئها المستثمر في مستوى العقار الممنوح عن طريق الامتياز تعود لملكية المستثمر أو صاحب الامتياز، أما العقار الممنوح له يستغله مقابل دفع إتاوة إيجارية³، و مدة عقد امتياز العقار الصناعي وإتاوة الإيجارية السنوية مذكورة أعلاه .

الفرع الثاني: تكييف عقد امتياز العقار الصناعي

بالنظر إلى صفة الأطراف التي تحكم عقد الامتياز العقار الصناعي وكذا الهدف من إبرامه فإنه يتضح لنا أن هناك اختلاف بينه وبين عقود الامتياز التقليدية التي تخضع للقانون الإداري، لهذا نتطرق في هذا الفرع الى دراسة ضوابط تحديد العقد الإداري (أولا) ثم نتناول الشروط التنظيمية والتعاقدية(ثانيا).

أولاً: ضوابط تحديد العقد الإداري

بالرجوع إلى أصل عقد الامتياز نجد أنه يخضع للقانون العام بصفة عامة وإلى القانون الإداري بصفة خاصة، وهذا يظهر جليا في الأسس التي يركز عليها هذا العقد، والتي تتمثل في وجود طرف عام في العلاقة التعاقدية، هذا الطرف يمثل السلطة العامة ويتجسد لنا في إدارة أملاك الدولة في إطار عقد امتياز العقار الصناعي. استنادا الى المادة 10 من الأمر 04-08 سابق ذكره نجد أن عقد امتياز العقار الصناعي يتم اعداده من طرف مديرية املاك الدولة كما جاء أيضا في المرسوم التنفيذي 09-152 في المادة 19 والتي نصت على أنه: "يتم إعداد عقد

¹ - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 98.

² - ضريفي نادية، المرفق العام بين ضمان المصلحة العامة وهدف المردودية حالة عقود الامتياز، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012، ص 146.

³ - غامنية نورية، مرجع سابق، ص ص 26، 27.

الامتياز المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة للولاية ... بموجب قرار تفويض وزير المالية بتاريخ ...".

من خلال هاتين المادتين يفهم أن عقد الامتياز تقوم بإعداده إدارة أملاك الدولة عن طريق المدير الذي يتم تعيينه بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية.¹

لكن يعتبر هذا الأساس غير كافي لنقول أن عقد الامتياز هو عقد إداري، ففي حالات يتم إبرام عقد بين أشخاص القانون الخاص، وبالتالي لا تكون الإدارة طرفا في العقد ويكون العقد المبرم له صفة العقد الإداري، وهذا كون أن أحد الأطراف قد أبرم العقد لحساب شخص معنوي عام، ومن أمثلة ذلك نجد أن مجلس الدولة الفرنسي أصدر حكم أن العقد الذي تم إبرامه بين أحد الجمعيات التعاونية للبناء مع أحد المقاولين لبناء كنيسة على أنه عقد إداري بالرغم من أن صفة الأطراف هما أشخاص من القانون الخاص، وذلك أن السبب أن هذا العقد تم إبرامه لحساب إحدى البلديات²، وهذا يعد السبب الأول، أما بالنسبة للسبب الثاني يتضح لنا من خلال الأسلوب الذي تنتهجه الإدارة، ففي حالات كثيرة تقوم الإدارة بإبرام عقود تكون ذات صلة بالقانون الخاص، تستعمل الإدارة أسلوب القانون الخاص للوصول لتحقيق أهدافها.³

كما قلنا سابقا أن العقد الإداري يركز على ضوابط لإضفاء الصفة الإدارية على عقد الامتياز إلا أنه لا يكفي وجود طرف عام في العقد بل لا بد من توافر ضابطين آخرين هما:

– أن يكون العقد ذات صلة بالمرفق العام ومدلول المرفق العام هو مجموعة الأجهزة والمؤسسات الإدارية بشكل عام، هذه الأجهزة تقوم بوظائف وأنشطة هدفها إشباع المصلحة العامة.

¹ - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 110.

² - جابر جاد نصار، العقود الإدارية، ط2، دار النهضة العربية، مصر، 2004، ص 37، نقلا عن لكل مخلوف، مرجع سابق، ص111.

³ - مازن ليلو راضي، دور الشروط الاستثنائية في تمييز العقد الإداري، د.ط، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2002، ص 42، نقلا عن لكل مخلوف، مرجع سابق، ص111.

ولتحديد مفهوم المرفق العام بشكل أوضح لا بد لنا من تحديد عناصر المرفق العام وهي: الهدف من إنشاء المرفق العام هو تحقيق المصلحة العامة، أن يكون المرفق العام خاضع للإدارة العامة.¹

وعليه بإسقاط هذه العناصر في عقد امتياز العقار الصناعي، نجد أن العنصر الثاني قد تحقق وهذا بالنظر إلى محل العقد الذي هو في الأصل يعود إلى ملكية الدولة، أما بالنسبة للعنصر الأول الذي يتمثل في تحقيق المصلحة العامة لا يعد عنصر أساسي في عقد الامتياز العقار الصناعي كون أن هذا العقد يقدم مصلحة المستثمر بصفة مباشرة.²

حتى يكون عقد الامتياز عقد إداري لابد أن يتضمن شروط استثنائية التي لا يمكن للأشخاص إدراجها في العقود التي يبرمونها وذلك لأنها تجسد فكرة الإدارة العامة. تعد فكرة وجود شرط استثنائي في العقد كافية لقول أن العقد الإداري حتى ولم يكن موضوع العقد متعلق بمرفق عام وهذا الرأي يعود للأستاذ فيدال Vedel.³

بالرجوع إلى أحكام المرسومين التنفيذيين 09-153 و 09-193 نجد أن عقد امتياز العقار الصناعي يتم إدراج فيه بعض الشروط الاستثنائية.⁴

من أمثلة الشروط الاستثنائية الموجودة في عقد امتياز العقار الصناعي هي تلك الشروط المتعلقة بشكل العقد الإداري وسلطة فرض جزاءات على المتعاقد كفسخ عقد الامتياز في حالة قام المستثمر بإخلال أحد التزاماته.⁵

¹ - بن عيشة عبد الحميد، العلاقة بين السياسة والإدارة العامة في الجزائر، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2010/2011، ص 43.

² - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 112.

³ - جابر جاد نصار، مرجع سابق، ص 42، نقلا عن لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 114.

⁴ - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 114.

⁵ - مرجع نفسه، ص 115، 117.

إلا أنه بالرغم من أنه عقد إداري لكن يجمع بين الشروط التنظيمية وأخرى تعاقدية وتظهر هذه الشروط بصفة خاصة في دفتر شروط عقد الامتياز.¹

ثانيا: الطابع التنظيمي والتعاقدى لعقد الامتياز

يعتبر المركز التنظيمي والتعاقدى لعقد الامتياز المدلول الحديث الذي مفاده أن عقد الامتياز ليس تصرف قانوني من جانب واحد وليس عقد مدني الأصل بل هو عقد إداري إلا أنه يتميز بنصوص تعاقدية ونصوص تنظيمية.²

1- الطابع التنظيمي لعقد الامتياز:

نقصد بالمركز التنظيمي لعقد الامتياز أنه يتميز بمجموعة من الشروط التنظيمية أو اللائحية هذه الشروط تختص بها الإدارة التي تقوم بإبرام العقد بوضع شروط وتكون ملزمة على الطرف الآخر أي يخضع لها، ومثال عن هذه الشروط تقوم الإدارة بتبيان كيفية أداء الخدمة للمنتفعين، ويجوز للإدارة تعديل الشروط حسب ما تقتضيه المصلحة العامة.³

وبالرجوع إلى عقد امتياز العقار الصناعي فنجد أنه يشتمل على شروط تنظيمية وتظهر جليا من خلال طريقة منح الامتياز بأسلوب التراضي الذي يكون بقرار من الوالي بعد موافقة واقتراح بعض الجهات المعنية مثل لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار ، أيضا من أمثلة الشروط التنظيمية لعقد الامتياز هو أنه يجب على المستثمر سواء كان وطنيا أو أجنبيا قبل البدء في مشروعه الاستثماري أن يتقدم الى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار من أجل التسجيل.⁴

¹ - نجاتي عبد الغني إبراهيم غازي، التنظيم القانوني لعقد منح التزام المرافق العامة في ظل قوانين الخصخصة المعروف بنظام (B.O.T) دراسة تأصيلية تطبيقية مقارنة، رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة مصر، 2007، ص 109، نقلا عن لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 115.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل (المقاولة، الوكالة والوديعة والدراسة)، ج7، المجلد الأول، دار احياء التراث العربي، لبنان، 1964، ص 294.

³ - عمار بوضياف، عقد الامتياز في التشريع الجزائري مع تطبيقات الامتياز، المرافق المحلية، مجلة الفقه والقانون، عدد 2014، ص 21، ص 10.

⁴ - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 123.

بالإضافة إلى ذلك نجد أن مقابل الذي يدفعه صاحب الامتياز يتمثل في الإتاوة الإيجارية تشمل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية.¹

وبالتالي يظهر لنا من خلال هذه الأحكام أن الإدارة هي التي لها السلطة في فرض هذه الشروط وغياب إرادة المتعاقد معها.²

2- الطابع التعاقدي لعقد الامتياز:

باعتبار أن العقد هو توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني وعليه يلزم لإبرام العقد تطابق إرادة المتعاقدين، وبالرجوع إلى عقد الامتياز نجد أنه يشمل على قواعد شخصية يتفق عليها الأطراف ولا يجوز للأطراف أن يعدلوا هذه القواعد خاصة في مرحلة تنفيذ العقد وبالتالي هذه القواعد الشخصية يترتب عنها علاقة قانونية شخصية.³

لقد تعددت الآراء الفقهية حول الطبيعة التعاقدية لعقد الامتياز حيث يرى البعض أن عقد الامتياز يخضع إلى فكرة العقد شريعة المتعاقدين وهذا بسبب أنه لا يمكن للأطراف تعديله أو إنهائه إلا إذا اتفق الأطراف على ذلك حتى وإن كان محل العقد هو مرفق عام.⁴ إلا أن أصحاب هذا الرأي تم انتقادهم من قبل الكثير من الفقهاء هؤلاء اعتبروا عقد الامتياز له خصائص تنظيمية لأنه ذات صلة بالمرفق العام وبالتالي يكون ذات صفة غير تعاقدية.⁵

¹ - المادة 62 من القانون 14-10، مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر.ع 78، الصادرة في 31 ديسمبر 2014.

² - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 125.

³ - فراح حورية، استراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة ماجستير، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007/2008، ص 55.

⁴ - قواوي بن سليمان، منح حق الامتياز في العقارات التابعة للدولة، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017/2018، ص 15.

⁵ - مرجع نفسه، ص 15.

ومن أمثلة الشروط التعاقدية التي نجدها في عقد الامتياز العقار الصناعي في تلك المتعلقة بمدة انطلاق المشروع الاستثماري وتاريخ نهايته وكذا الشروع في النشاط حيث تخضع هذه الشروط لاتفاق أطراف العقد¹.

نجد أن الإدارة لها السلطة في تعديل الشروط المتعلقة بالمصلحة العامة، لكن بالنسبة لبنود ذات صلة بالمستثمر فإنه لا يمكن للإدارة تعديلها بإرادتها الحرة، حيث يجب عليها الرجوع إلى الطرف الآخر في العقد وبالتالي فإن هذا النوع من الشروط يخضع للقاعدة العامة التي نجدها في العقود الخاصة وهي أن العقد شريعة المتعاقدين².

مما سبق يمكن لنا أن نستنتج أن عقد الامتياز العقار الصناعي بالرغم من الوصف الذي أعطاه المشرع الجزائري والذي يظهر جليا في المادة 10 من الأمر 04-08 وهو أنه عبارة عن عقد إداري إلا أنه لا تظهر فيه مظاهر السلطة العامة كتلك التي نراها في العقود الإدارية، وهذا راجع إلى أن عقود امتياز العقار الصناعي ترمي إلى الموازنة بين مصلحتين، فالأولى تظهر من خلال منح العقار من أجل تشجيع وإنشاء المشاريع الاستثمارية كمصلحة عامة للاستثمار، والثانية تبدو واضحة بالنسبة للمستثمر حيث يتمثل هدفه في تحقيق الربح³.

أيضا نستنتج أن عقد امتياز العقار الصناعي يتمتع بالأسس الإدارية كتلك التي نجدها في العقود الإدارية والتي تظهر واضحة في أن هناك إدارة عامة كطرف في العقد وأن العقد يتضمن شروط استثنائية سبق والإشارة إليها وأنه لا يتعلق بالمرفق العام لكن بصفة غير مباشرة يهدف إلى تحقيق النفع العام.

أما بالنسبة للشروط التنظيمية والتعاقدية فهي تظهر بصورة واضحة في عقد امتياز العقار الصناعي حيث أن الشروط التنظيمية تخضع إلى أحكام القانون الإداري أما بالنسبة للبنود التعاقدية فهي تدخل ضمن أحكام القانون المدني وبالتالي إن الطبيعة القانونية لعقد امتياز العقار الصناعي هي ذات طبيعة مختلطة⁴.

¹ - المادة 21 من دفتر شروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

² - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 125.

³ - مرجع نفسه، ص 126.

⁴ - بلكبيبات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011/2012، ص 53.

المبحث الثاني: إجراءات إبرام عقد امتياز العقار الصناعي

تسهيلاً لعملية منح الامتياز في الأراضي الخاصة التابعة للدولة قامت الدولة بانتهاج عدة سبل هدفها الوحيد تشجيع الاستثمار وتوفير فرص العمل، وعليه قام المشرع بإلغاء الأمر رقم 06-11 الذي ألغى من خلاله إجراء التنازل، وذلك لما تسببه من أضرار من بينها استقطاب شريحة المستثمرين الوهميين الذين استغلوا القوانين المحفزة للاستثمار لأغراض المصلحة الخاصة، بعدها جاء الأمر 08-04 الذي اعتمد على الامتياز كوسيلة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي وذلك إما عن طريق المزاد العلني أو طريق التراضي.

لذلك سوف نتناول صيغ منح عقد الامتياز وفق الأمر 08-04 (المطلب الأول)، ثم سنتطرق إلى شروط إبرام عقد الامتياز (المطلب الثاني).

المطلب الأول: صيغ منح امتياز العقار الصناعي

نقصد بطرق منح العقار الصناعي الأساليب التي نص عليها المشرع في القوانين الخاصة بمنح الامتياز على الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، والغرض من هذه أساليب هو التسهيل على المستثمر للحصول على العقار الصناعي من أجل البدء في المشروع.

لقد خصصنا هذا المطلب لدراسة صيغ منح عقد امتياز العقار الصناعي والتي تتمثل في أسلوب المزاد العلني (الفرع الأول) وأسلوب التراضي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: منح عقد الامتياز عن طريق المزاد العلني

رغم أن المشرع ألغى هذه الصيغة إلا أنه من المنصف الإشارة إليها، حيث أقر في الأمر 08-04 في مادته 03 عن طرق الحصول على الوعاء العقاري الموجه للاستثمار حيث تبنت هذه المادة طريقتين أولها هي المزاد العلني كقاعدة عامة في منح امتياز العقار الصناعي، أما

الاستثناء فكان عن طريق التراضي¹ لكن تم تعديل هذه المادة فقبل التطرق إلى التعديل الذي جاء به المشرع سوف نتطرق في هذا الفرع لدراسة أسلوب المزاد العلني.

أولاً: مفهوم أسلوب المزاد العلني

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 09-152 نجد أنه لم يعرف أسلوب المزاد العلني بصفة عامة لكن في المواد 2، 3 منه نجد أن المشرع قسم أسلوب المزاد العلني إلى نوعين ولكل نوع تعريف خاص به، حيث تنص المادة 02 من المرسوم 09-152 على أنه: "يقصد بالمزاد العلني المفتوح عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز في الأرضية المعنية وذلك لإنجاز مشروع استثماري وفقاً لقواعد التهيئة والتعمير المطبقة"، في حين المادة 03 قد عرفت أسلوب المزاد العلني المحدود وتنص على: "يقصد بالمزاد العلني المحدود عرض الامتياز عن طريق المنافسة في أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة سابقاً والذي سيشارك فيه المستثمرين الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط".²

من خلال المفاهيم المقدمة حول أسلوب المزاد العلني المفتوح والمقيد نستنتج أن كلاهما يتم عن طريق المنافسة بين أشخاص طبيعيين أو معنويين وذلك بتقديم أفضل عرض لربح المناقصة، لكن الاختلاف يبدو واضحاً في المزاد العلني المحدود أو المقيد يتطلب توفر شروط مؤهلة في بعض الأشخاص حتى يتقدموا للمشاركة في المزاد العلني.

باعتبار أن عقد الامتياز هو عقد إداري إلا أنه تم الاعتماد على أسلوب المزاد العلني في منحه، المزاد العلني يعد أحد الوسائل أكثر شيوعاً في إبرام الصفقات العمومية وبالتالي نجد أن هناك ارتباط بينهما وهذا الوضع أدى بنا إلى الاستناد بالقواعد العامة التي تحكم أسلوب المزاد العلني في قانون الصفقات العمومية، وهذا الأسلوب يرتكز على مبادئ تظهر في المادة 03 من المرسوم الرئاسي رقم 10-236، التي تتمثل في مبدأ المنافسة الحرة ومبدأ المساواة بين

¹ - أمر رقم 08-04، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، السالف الذكر.

² - مرسوم تنفيذي رقم 09-152، الذي يحدد شروط وكيفيات الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، السالف الذكر.

المرشحين¹ أيضا هناك مبدأ آخر يقوم عليه المزاد العلني والمتمثل في الاعلان عن المزاد فهو اجراء شكلي وتلتزم به الادارة في كل انواع المزاد العلني.²

ثانيا: الترخيص بالمزاد العلني

سبق الإشارة أن المزاد العلني كان يتم الاعتماد عليه كأصل عام في منح العقار الصناعي وهذا قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

وعليه يمنح عقد امتياز العقار الصناعي بالمزاد العلني وذلك بعد الترخيص بموجب:

- قرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية؛
 - قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لمحيط مدينة جديدة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسييرها وذلك طبقا لمخطط تهيئة المدينة الجديدة؛
 - قرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من لجنة يحدده تنظيمها وتشكيلها وتسييرها.³
- وعليه نستنتج أن الجهة المخولة بمنح الترخيص بأسلوب المزاد العلني يختلف باختلاف طبيعة القطعة الأرضية المعنية وبالتالي هناك تعدد في الجهات المخولة لها قانون منح امتياز العقار الصناعي.

لكن في ظل الأمر 11-06 كان يتم منح امتياز العقار الصناعي بأسلوب المزاد العلني بترخيص من الوالي بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط

¹ - مرسوم الرئاسي رقم 10-236، مؤرخ في 07 أكتوبر 2010، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية، ج.ر.ع 58، الصادرة في 07 أكتوبر 2010، معدل ومتم بالمرسوم الرئاسي رقم 13-03، مؤرخ في 13 يناير 2013، ج.ر.ع 2، الصادرة في 13 يناير 2013. (ملغى)

² - بوشنة ليلة، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم 08-04، مذكرة ماجستير، فرع قانون عام، تخصص قانون عام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013، ص 51.

³ - المادة 05 من الأمر رقم 08-04، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، السالف الذكر.

العقار CALPIREF أو بموجب لائحة صادرة من المجلس الوطني لتطوير الاستثمار التي تستفيد من نظام الاتفاقية وفقا لأحكام الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار.¹

أما بالنسبة لكيفية الحصول على العقار الصناعي عن طريق المزاد العلني فإنه يعلن عن المزايدات الشفوية والمختومة في جريدتين وطنيتين أو باي وسيلة اشهارية اخرى و يجب ان يتضمن الاعلان مكان و تاريخ اجراء المزايدة الشفوية او تاريخ اخر اجل لإيداع التعهدات المختومة و كذلك تاريخ فرز التعهدات و هذا قبل 30 يوما على الاقل من تاريخ فتح المزاد العلني.² عندما يرسو المزاد العلني عند شخص واحد تقوم مديرية أملاك الدولة بتحرير عقد إداري الذي يتضمن منح امتياز القطعة الأرضية المعنية تم بشهر العقد بالمحافظة العقارية ويتم تسليم للمستثمر نسخة وذلك من أجل تمكينه بالانتفاع واستغلال العقار.³

الفرع الثاني: أسلوب التراضي كصيغة مستحدثة ووحيدة في منح امتياز العقار الصناعي

بالرجوع إلى المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 نجد أن المشرع الجزائري قد اعتمد على أسلوب التراضي في منح امتياز العقار الصناعي وبالتالي نلاحظ أنه حصر طرق منحه في طريقة وحيدة وهي التراضي عكس ما كان يعتمد قبل هذا التعديل في الأمر 08-04 في مادته 03.

أولاً: مفهوم التراضي

انطلاقاً من الأمر رقم 08-04 نجد أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفاً لأسلوب التراضي، مقارنة مع أسلوب المزاد العلني الذي خصص له تعريف في المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

¹ - فراح حورية، نظام الامتياز كخيار استراتيجي في مجال الاستثمار في الجزائر، أطروحة الدكتوراه في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2016/2017، ص ص 281، 282.

² - المادة 3 من د.ش.ن.م.م.ت رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

³ - جلال عبد الحميد، التنظيم القانوني في العقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة طاهر مولاي، سعيدة، 2014/2015، ص 46.

لكن بالرجوع إلى قانون الصفقات العمومية نجد أنه عرف التراضي في المادة 45 من المرسوم الرئاسي 15-247 هو: "إجراء تخصيص صفقة لمتعامل متعاقد واحد دون الدعوى الشكلية إلى المنافسة".¹

مما سبق يمكن القول أن أسلوب التراضي لا يتضمن إجراءات المزاد العلني الطويلة والبطيئة بحيث تتعاقد الإدارة أو المصلحة مع شخص واحد يستوفي جميع الشروط المطلوبة ولا يتم الإعلان عن الدعوى وبالتالي لا يكون هناك مشاركين.

واستنادا إلى نفس المادة من المرسوم الرئاسي نجد أن التراضي نوعان، حيث التراضي البسيط والتراضي بعد الاستشارة ويقصد بكل من:

- التراضي البسيط هو ابرام العقد من الإدارة ومتعاقد واحد دون الإعلان عن اية مناقشة ويتميز هذا النوع بالسرعة في إجراءاته²، كما أنه لا يتطلب تكاليف كتلك التي نجدها في أسلوب المزاد العلني.
- أما بالنسبة للتراضي بعد الاستشارة، أنه لا يتم ابرام العقد إلا بعد القيام باستشارة المؤسسات المؤهلة والمعتمدة وتكون هذه الاستشارة محدودة وبسيطة وعن طريق كل الوسائل المكتوبة الملائمة ويتميز هذا النوع بالحرية في المفاوضات إلا أنه يحمل بعض النقاط السلبية حيث يؤدي إلى خطر تعطيل مبادئ الشفافية والمساواة وفتح باب التعسف.³

ونجد أن الغرض من اعتماد أسلوب التراضي في منح امتياز العقار الصناعي هو الاسهل في تطبيق ولا يستدعي إجراءات طويلة ومعقدة كتلك التي نجدها في أسلوب المزاد العلني⁴، بالتالي يمكن للمستثمر أن يتخلص من الصعوبات البيروقراطية التي يواجهها قبل بدء استثماره.

¹ - مرسوم رئاسي رقم 15-247، مؤرخ في 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج.ر.ع 50، الصادرة في 20 سبتمبر 2015.

² - بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص 53.

³ - نصر الشريف عبد الحميد، العقود الادارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل جائزة المعهد الوطني للقضاء، دفعة 12 الجزائر، 2004، ص ص 23، 24، نقلا عن بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص ص 53، 54.

⁴ - بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص 55.

ثانيا الترخيص بمنح امتياز العقار الصناعي بالتراضي:

استنادا إلى الأمر 04-08 نجد أن المشرع الجزائري قد كرس التراضي كأسلوب استثنائي حيث يتم الرجوع إليه في حالات محددة في القانون وهذه الحالات قد ذكرها المشروع في سبيل الحصر في المادة 07 من الأمر 04-08.¹

أما بالنسبة للجهة المخولة قانونا بترخيص التراضي في منح امتياز العقار الصناعي هو مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.²

إلا أنه بصدر قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ألغى أسلوب المزاد العلني وكرس آلية التراضي كصيغة وحيدة في منح امتياز العقار الصناعي.³ وعدل بعض مواد الأمر 04-08 منها المواد 03، 05، 08، 09 في المادة 15 منه وألغى أحكام المادتين 06 و07 في المادة 16 منه بالتالي أصبح يمنح الامتياز على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية.⁴

وأصبح يرخص الامتياز التراضي بقرار من الوالي بعد أن كان يتم بقرار من مجلس الوزراء، إلا أن قرار الوالي يكون بناء على اقتراح:

- لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

¹ - أمر رقم 04-08، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، السالف الذكر.

² - المادة 06 من الأمر 04-08، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، السالف الذكر.

³ - سقار فايزة، الامتياز بالتراضي كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، مجلد 4، عدد 02، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2019، ص 148.

⁴ - قانون 11-11، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، السالف الذكر.

- الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة.¹
بالرغم من أن المشرع الجزائري قد اعتمد على آلية وحيدة في منح امتياز العقار الصناعي إلا أنه أضاف عدة تعديلات فيما يخص الترخيص بقرار الامتياز.

فبصدور قانون المالية لسنة 2013 حيث عدل المادة 05 من الأمر 04-08 فأصبح قرار منح امتياز العقار الصناعي يكون من طرف الوالي بموجب اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة لدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وبناء على اقتراح الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل حدود المدينة الجديدة وبعد موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم²، بالنسبة لهذا التعديل فقد أضاف موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم فيما يخص الأراضي الواقعة داخل المدينة الجديدة.

لم يكتف المشرع بهذا الحد بل وأضاف تعديل آخر بموجب قانون المالية 2015 وبالتالي يتم منح الامتياز العقار الصناعي بالتراضي الذي يكون غير قابل للتحويل إلى التنازل بقرار من الوالي بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار، وبسبب هذه التعديلات التي مست أحكام أسلوب التراضي في منح امتياز العقار الصناعي فإنه قد صدرت عدة تعليمات وزارية من أجل تنفيذ القواعد الجديد المتعلقة بمنح امتياز من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تكون مخصصة لتجديد المشاريع الاستثمارية.³

بصدور قانون المالية لسنة 2020 قام المشرع الجزائري بتعديل نص المادة 05 من الامر 04-08 وذلك تحديدا في المادة 118 منه بحيث أصبح يرخص الامتياز بالتراضي بناء على قرار من الوالي وباقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

¹ - المادة 15 من قانون 11-11، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، السالف الذكر.

² - المادة 05 من الأمر 04-08، المعدلة بموجب المادة 34 من القانون رقم 12-12، مؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج.ر.ع 72، الصادرة في 30 ديسمبر 2012.

³ - زادي سيدعلي، الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلة 15، عدد 01، الجزائر، 2017، ص 534.

ومن هذه التعليمات هناك التعليمات الوزارية المشتركة التي صدرت في 06 أوت 2015 تشرح هذه التعليمات الكيفيات الجديدة والإجراءات المتبعة للحصول على حق الامتياز بالتراضي وكذا الآجال الجديدة لمعالجة الملفات.¹

المطلب الثاني: شروط إبرام عقد امتياز العقار الصناعي

إن عقد امتياز العقار الصناعي كغيره من العقود يخضع لمجموعة من الأركان حتى ينعقد صحيحا، من رضا، محل، سبب وشكلية، بحيث يتم التحقق من وجود الرضا في طريقة اختيار كل طرف من أطراف العقد للأفراد، وذلك عن طريق الإيجاب والقبول فيصدر الإيجاب من الإدارة التي تحكمها قواعد خاصة في اختيار المتعاقد معها، إذ يجب أن يبرم العقد من طرف مختص متمتع بالأهلية والمتمثل في المدير الولائي لأملاك الدولة المفوض من قبل وزير المالية وذلك مع المستثمر الذي يصدر منه القبول.

أما المحل فهو العملية القانونية التي تراضى الطرفان على تحقيقها والتي تقتضي إنشاء التزامات على عاتق الطرفين ويشترط فيه أن يكون موجود أو قابل للوجود، معين أو قابل للتعين وأن يكون مشروعاً وينصب على العقار الذي يكون تابعا للأملاك الخاصة للدولة.

أما بخصوص السبب فهو الغرض الذي يهدف المتعاقد الوصول إليه من وراء التعاقد وهو انجاز مشروع استثماري، شريطة أن يكون مشروع وغير مخالف للنظام والآداب العامة، وأخيرا الشكلية في عقد الامتياز والتي كرسها المشرع الجزائري بموجب عقد اداري وهذا ما نصت عليه المادة 10 من الأمر 08-04، كما تتضمن إجراءات التسجيل والشهر العقاري.

ومما سبق سنقوم بدراسة الشروط التقنية لإبرام عقد الامتياز (الفرع الأول) ثم الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري محل حق الامتياز (الفرع الثاني).

¹ - التعليمات الوزارية المشتركة 01 المؤرخة في 06 أوت 2015، المتعلقة بإجراءات منح الامتياز على الاملاك العقارية للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

الفرع الأول: الشروط التقنية لإبرام عقد امتياز العقار الصناعي

كان عقد الامتياز يمنح عن طريق المزاد العلني كأصل واستثناء عن طريق التراضي وذلك وفقاً للأمر 08-04، وبعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 أصبح الامتياز يمنح عن طريق التراضي فقط.

ولتحديد الشروط الإجرائية لعقد الامتياز نتطرق إلى الشروط الواجب توفرها في أطراف العقد (أولاً)، والمتمثلة في الإدارة والمستثمر المستفيد من الامتياز، ثم الشروط الواجب توفرها في طلب منح الامتياز (ثانياً).

أولاً: الشروط المتعلقة بأطراف العقد

يشمل عقد الامتياز طرفين وهما: الدولة مانحة الامتياز، والمستثمر المستفيد من الامتياز والذي قد يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً، وطنياً أم أجنبياً.

1- بالنسبة للسلطة المانحة للامتياز:

بالرجوع إلى الأمر 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، نجد أنه لم يتضمن شروط تتعلق بالإدارة مانحة الامتياز في مجال العقار الصناعي، لذلك يشترط فيها الشروط العامة المتعارف عليها في مجال القانون الإداري كالاختصاص¹.

يقصد بالسلطة المانحة للامتياز جميع الجهات الإدارية التي خول لها القانون صلاحيات السهر على تنفيذ العقد ومراقبته، وتتمثل في جهتين هما:

الجهة المؤهلة لإبرام عقد الامتياز الصناعي، والمتمثلة في إدارة أملاك الدولة باعتبارها الجهاز الإداري الذي أعطى له القانون حق التسيير والتصرف في جميع العقارات الخاصة التابعة

¹ - أحمد جبوري، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2011، ص 92.

للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية¹، تتمثل إدارة أملاك الدولة في الأجهزة الموجودة على المستوى المركزي الممثلة من طرف وزير المالية، الذي يتصرف باسم الدولة في جميع المسائل التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.²

أما على المستوى المحلي، فبناء على نص المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، فإن وزير المالية يمنح تفويضا بموجب قرار لمدير أملاك الدولة لإعداد العقود والتي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها.³

أما الجهة الثانية فهي الجهات الإدارية المؤهلة لتسيير العقد، التي أنشأت من أجل متابعة المشاريع الاستثمارية وتقديم التسهيلات للمستثمرين وتمكينهم من إنجاز مشاريعهم الاستثمارية في وقت قصير ومساعدتهم على التخلص من العوائق التي قد تعترضهم، وتتمثل هذه الأجهزة في: المجلس الوطني للاستثمار CNI، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI، الشباك الوحيد اللامركزي، صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة FGAR، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF، لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIREF.⁴

2- بالنسبة للمستثمر المستفيد من الامتياز:

نصت المادة 15 من القانون رقم 11-11، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 والتي عدلت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر 08-04 على ما يلي: "يمنح الامتياز 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".

¹ - غامنية نورية، مرجع سابق، ص ص 49، 50.

² - المادة 02/120 و 03 من قانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، السالف الذكر.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 427/12، مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.ر.ع 69، الصادرة في 19 ديسمبر 2012.

⁴ - غامنية نورية، مرجع سابق، ص ص 50 - 58.

كما جاء أيضا في نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 على ما يلي: "تطبيقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة الثالثة والمادتين السابعة والرابعة عشرة من الأمر رقم 04-08 ...، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لفائدة أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية خاضعة للقانون العام أو الخاص".

من خلال المادتين السالفتين الذكر، نلاحظ أنه لم ترد أية شروط خاصة للمستفيد من الامتياز، لذلك يتم اللجوء إلى الشروط العامة كالأهلية في التعاقد، فبإمكان أي شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية تقديم طلب للحصول على العقار من أجل الاستثمار ويكون مرفقا بدفتر الشروط.¹

كما أن المشرع الجزائري لم يعم بتحديد جنسية المستفيد من الامتياز ولا شروط الإقامة في الجزائر، وهذا دليل على أنه فتح المجال للاستفادة من حق الامتياز لكل مستثمر وطني أو أجنبي مقيم أو غير مقيم²، إذ يعتبر مقيما كل شخص طبيعي أو معنوي يكون المركز الرئيسي لنشاطاته في الجزائر، وغير مقيما إذا كان المركز الرئيسي لنشاطاته الاقتصادية خارج الجزائر³، على هذا الأساس يأخذ المشرع بناء على قانون النقد والقرض بجنسية رأس المال لا بجنسية الأشخاص.⁴

ثانيا: الشروط المتعلقة بطلب الامتياز

يتم طلب منح الامتياز بمجموعة من المراحل والتي لا تختلف كثيرا على المراحل المتعارف عليها في الصفقات العمومية والمتمثلة في مرحلة الإبرام ومرحلة التنفيذ، إلا أنه لمرحل منح الامتياز نوع من الخصوصية نظرا لطبيعة الأطراف المتعاقدة فيه، موضوعه، أسلوبه والهدف منه.

¹ - حرز الله كريم، تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 02 - لونيبي علي عدد 06، الجزائر، ص 214.

² - بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص 38.

³ - المادة 125 من الأمر رقم 03-11، مؤرخ في 26 غشت 2003، المتعلق بالنقد والقرض، ج.ر.ع 52، الصادرة في 27 غشت 2003، المعدل والمتمم بالأمر رقم 10-04، مؤرخ في 26 غشت 2003، ج.ر.ع 50، الصادرة في 01 سبتمبر 2010.

⁴ - كمال عليوش قريوع، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 85.

1- مرحلة ما قبل التعاقد:

أ- الترخيص بمنح الامتياز:

يقوم المستثمر طالب الامتياز بإيداع طلب للحصول على وعاء عقاري أو أصل عقاري لدى المدير الولائي المكلف بالاستثمار المختص إقليمياً.¹

يشمل ملف الاستثمار على طلب يقدم إلى المدير الولائي المكلف بالصناعة والاستثمار على مستوى الولاية المعنية، بطاقة معلومات تسلم من طرف المديرية المكلفة بالصناعة، ويسلم كذلك المستثمر مخطط إجمالي للمشروع المزمع إنجازه، يشتمل خصوصاً على كشف وصفي ومبلغ القروض المالية التي يمكن أن تمنح له ونسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنية، كما يجب تقديم ملف متضمن طلب مرفق بدراسة تقنية واقتصادية لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليمياً.²

بعدها يقوم المدير الولائي المكلف بالاستثمار بدراسة الملف كما يستشير المديرية الولائية المعنية بالمشروع، ويقوم بإبداء رأيه في أجل لا يتعدى 08 أيام.³

يتم تحويل الملف للوالي مع تقرير تقييمي معمل، في أجل 08 أيام من تاريخ تلقي اراء المديرية التي تمت استشارتها، و باعتبار ان قرار منح الامتياز بالتراضي من اختصاص الوالي فإن هذا الأخير يقوم بإصدار قرار بالقبالية للحصول على الامتياز بالتراضي في حالة الموافقة على منح الامتياز، بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية

¹ - التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01، المتعلقة بإجراءات منح الامتياز على الاملاك العقارية للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، السالفة الذكر.

² - المادتين 14 و 15 من د.ش.ن.م.م.ت رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، السالف الذكر.

³ - تعليمية وزارية مشتركة رقم 01، المتعلقة بإجراءات منح الامتياز على الاملاك العقارية للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، السالفة الذكر.

المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.¹

في حالة رفض الملف، يلتزم المدير الولائي المكلف بالاستثمار بإعلام المعني في أجل 15 يوم، عن طريق مراسلة مبررة.²

ب - إعداد عقد الامتياز:

بعد منح الولائي الترخيص للمستثمر يسمح له بالانتفاع من حق الامتياز بالتراضي على العقار ويرسل الطلب إلى إدارة أملاك الدولة لتقوم بتحضير وإعداد مشروع قرار المنح (عقد الامتياز) وذلك بعد إطلاع المستثمر على دفتر الشروط³، يتوجب عليه دفع مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن منح الامتياز⁴ إلى صندوق مفتش أملاك الدولة وذلك في أجل لا يتجاوز 15 يوما ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة.⁵

بعدها يبرم المدير الولائي لأملاك الدولة المختص عقد الامتياز بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية مع المستفيد بناء على تفويض من وزير المالية الذي يمنح له صلاحية إعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي⁶، وذلك في إطار عقد إداري موثق يكرس الامتياز فيه استنادا إلى دفتر شروط يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود

¹ - المادة 05 من الأمر رقم 04-08، المعدلة بموجب المادة 15 من القانون 11-11، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، والمعدلة بموجب المادة 34 من القانون رقم 12-12 المتضمن قانون المالية لسنة 2013. المعدلة والمتممة بموجب المادة 48 من الأمر رقم 01-15، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، السالف الذكر.

² - تعليمة وزارية مشتركة رقم 01، المتعلقة بإجراءات منح الامتياز على الأملاك العقارية للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، السالفة الذكر.

³ - مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 81.

⁴ - المادة 08 من د.ش.ن.م.م.ت رقم 152-09، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، السالف الذكر.

⁵ - المادة 01/17 من د.ش.ن.م.م.ت رقم 152-09، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، السالف الذكر.

⁶ - المادة 183 من المرسوم التنفيذي 12-427، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، السالف الذكر.

وشروط منح الامتياز¹، بعدها يلتزم المستثمر الذي منح له حق الامتياز بعد أن يطالع مضمون دفتر الشروط ويوافق على محتواه باحترام البنود الواردة فيه ويقوم بإمضائه والإعلان في العقد بأنه اطلع مسبقاً على دفتر الشروط وصادق عليه.²

2- المرحلة النهائية:

أ - شهر عقد الامتياز:

تتولى إدارة أملاك الدولة بعد إعدادها لعقد الامتياز إجراءات شهره في المحافظة العقارية لاعتباره عقد وارد على عقار³، خاصة وأن المشرع الجزائري جعل من الشهر إجراء إلزامي حتى ينتج آثاره سواء فيما بين المتعاقدين أو اتجاه الغير وذلك بهدف استقرار المعاملات العقارية.⁴

باعتبار عقد الامتياز من بين التصرفات التي لا وجود لها إلا من تاريخ إشهارها، فقد نصت المادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري على أنه: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية"⁵، يفهم من خلال هذه المادة أن المشرع أخذ أولاً بنظام الشهر العيني واعتبر الشهر العقاري إجراء هام.

كما أن إجراء تسجيل عقد الامتياز يتم على مستوى مصلحة الضرائب وتكون عملية التسجيل مرحلة سابقة لشهر المعاملات العقارية، ويترتب على التسجيل وظيفتين مراقبة الإدارة

¹ - المادة 10 من الأمر 04-08، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، السالف الذكر.

² - بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص 60.

³ - فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص 128. نقلا عن بوشنة ليلة، مرجع نفسه، ص 60.

⁴ - فريدي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008، ص 26.

⁵ - أمر رقم 74-75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ع 92 الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

لجميع المعاملات العقارية مهما كان نوعها، وتحصيل حقوق الدولة عن طريق فرض رسوم عن كل معاملة.¹

ب - تجسيد عقد الامتياز:

بعد الانتهاء من عملية الشهر، يسلم عقد الامتياز للمستفيد منه لتجسيد حياة القطعة الأرضية الممنوحة وبدء الانتفاع منها، وذلك بواسطة محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة، بحيث يتوجب على صاحب الامتياز الانطلاق في أشغال مشروعه خلال المدة المتفق عليها في العقد وابتداء من تسلمه رخصة البناء²، والتي تصدر من جهة مختصة قد تكون رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية والدولة، كما قد يكون الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير³، بعدها ترسل نسخة من الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها والتحقق في مدى احترام المشروع للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة وحماية البيئة وذلك بالاستعانة إما بمصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة جميع بنايات المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية، أو بالاستعانة بمصالح الدولة المكلف بالفلاحة على مستوى الولاية.⁴

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقق في الملف، يصدر قرار من الجهة المختصة بالموافقة على منح الرخصة ويتم تبليغه إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير

¹ - ولد الشيخ شريفية، إشكالات المنازعات العقارية، العقار الخاص، مجلة منظمة المحامين، عدد 04، تيزي وزو، الجزائر، 2006، ص 153.

² - المادتين 28 و29 من د.ش.ن.م.م.ت رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

³ - المواد 65، 66، 67 من قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ع 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990 معدل ومتمم، بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004، ج.ر.ع 51، الصادرة في 15 غشت 2004.

⁴ - سقار فايضة، الامتياز بالتراضي كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 04، عدد 02، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2019، ص 147.

على مستوى الولاية، كما توضع نسخة من القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي.¹

في حالة عدم انطلاق الاشغال بسبب قوة القاهرة، تعتبر مدة إنجاز المشروع قابلة للتجديد تحدد بمدة تساوي تلك التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته، ولا يمكن اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا.²

الفرع الثاني: شروط العقار محل حق الامتياز

بالرجوع إلى أحكام الأمر 04-08 المعدل والمتمم، ونص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 152-09 نجد أن الوعاء العقاري الذي يكون محلا لحق الامتياز والموجه للاستثمار الصناعي يدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة، وغير مخصص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة ويخضع لقواعد التهيئة والتعمير المعمول بها.

وعلى هذا الأساس تناولنا العقار محل حق الامتياز التابع للأملاك الخاصة للدولة وغير مخصص لفائدة مصالح عمومية (أولا)، ووقوع العقار محل حق الامتياز ضمن القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير باستثناء تلك التي يستلزم مركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها (ثانيا).

أولا: العقار محل حق الامتياز التابع للأملاك الخاصة للدولة وغير مخصص لفائدة مصالح عمومية

إن الوعاء العقاري محل حق الامتياز لا يكفي فقط أن يكون ضمن الأملاك الخاصة للدولة، وإنما يشترط إلى جانب ذلك عدم تخصيصه للمرافق والمصالح العمومية التابعة للدولة.

¹ - المادتين 49 و51 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25/01/2015، الذي يحدد كفايات عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ع 07، الصادرة في 12/02/2015.

² - المادة 29 من د.ش.ن.م.م.ت رقم 09-152، يحدد شروط وكفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

1- العقار محل حق الامتياز تابع للأمالك الخاصة للدولة:

تخضع أملاك الدولة الخاصة للنظام القانوني للأمالك الوطنية والتي تعرف بأنها مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، إذ تتكون الأملاك الوطنية من: أملاك عمومية وخاصة تابعة للدولة، أملاك عمومية وخاصة تابعة للولاية، أملاك عمومية وخاصة تابعة للبلدية، وذلك طبقا لنص المادة 02 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدلة بالمادة 02 من القانون رقم 08-14.¹

تتمثل الأملاك الوطنية العمومية في الأملاك التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، وتكون غير قابلة لا للتصرف وللتقادم ولا للحجز، أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي الأملاك التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية للدولة وغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية، وتكون قابلة للتنازل.²

بالتالي فإن العقار الموجه للاستثمار الصناعي يدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة، ويخرج من نطاق الأملاك الوطنية العامة مهما كانت الجماعة العمومية التابع لها، كما أنه يكون حكرا للدولة، دون سواها من الجماعات الإقليمية، ولذلك تعمل الدولة على استرجاع وإدماج ضمن أملاكها الخاصة الأراضي المتوفرة والمتواجدة بالمناطق الصناعية الموجودة سابقا والتي أثبتت أنها غير مستغلة أو لم تمنح للاستغلال أصلا، وكذا الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وغير اللازمة لنشاطها.³

لا يكفي أن يكون العقار تابعا للأمالك الخاصة للدولة حتى يكون موجه للاستثمار الصناعي، بل لابد أن لا يكون ذا طابع فلاحي أو سياحي أو سكني، أو متعلق بالمواقع الأثرية والثقافية كما أن بعض العقارات وإن كانت مستقلة صناعيا فإنها تخرج من نطاق العقار الموجه

¹ - قانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، السالف الذكر.

² - المادة 03 من القانون رقم 90-30. المتضمن قانون الأملاك الوطنية، السالف الذكر.

³ - سطوح غنية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس المدينة، 2016/2017، ص 259.

للاستثمار الصناعي، وتخضع لأنظمة قانونية خاصة بها سواء من حيث الاستغلال أو التسيير أو الوصاية حتى لو كانت ضمن الأملاك الخاصة للدولة، كالقطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية والقطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.¹

يكون العقار محل حق الامتياز أراضي عارية أو أراضي مبنية: بالنسبة للأراضي العارية فهي تلك الأراضي غير المبنية المتواجدة ضمن المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات أو في فضاءات اقتصادية خاصة، كما تشمل الأصول المتبقية والفائضة عن المؤسسات العمومية وغير المبنية التي استرجعت من طرف الدولة وأدمجت ضمن الأملاك الخاصة للدولة، أما الأراضي المبنية ذات الاستغلال الصناعي فهي تلك الأصول المتبقية عن تصفية بعض المؤسسات العمومية، المتوفرة والمدمجة ضمن الأملاك الخاصة للدولة، أو الأصول التي اكتسبتها شركات العمال في إطار تصفية المؤسسات المنحلة.²

في هذا الإطار يتعين على مصالح أملاك الدولة القيام بإحصاء شامل لحصر كل الأملاك التابعة للأملاك الخاصة للدولة بما فيها الأملاك التابعة للبلدية والمحازة من طرف هذه المؤسسات والتي تعود إلى الدولة.³

أما فيما يخص الأملاك التي لم يتم تشخيصها، فيستلزم على مصالح أملاك الدولة اتخاذ كافة التدابير اللازمة، لاسيما بالتقرب إلى مصالح أخرى مثل: الضرائب، التأمينات شركات تسيير

¹ - المادة 02 من الأمر رقم 04-08 المعدلة بموجب المادة 61 من الأمر رقم 14-10، المتضمن قانون المالية 2015، السالف الذكر.

² - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، السالف الذكر.

³ - منشور رقم 02 مؤرخ في 12 أوت 2009، الصادر عن وزير المالية، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز للأملاك المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، نقلا عن سطوطح غنية، مرجع سابق، ص 262.

المساهمات ... إلخ، وذلك لتحديد وتعيين كافة هذه الأملاك قصد منحها بطريق الامتياز لفائدة المؤسسات التي تحوزها وتحصيل مبالغ الاتاوات المستحقة مقابل حق الامتياز.¹

2- العقار محل حق الامتياز غير مخصص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها:

لا يكفي أن يكون العقار الصناعي ضمن الأملاك الخاصة للدولة حتى يكون قابلاً لمنحه للاستغلال بل لا بد أن لا يكون مخصصاً أو يجري تخصيصه لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها، أو لفائدة مصالح عمومية تابعة للجماعات المحلية، ويعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي لخدمة المصالح العام، هو وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها.²

وتعتبر الأراضي المخصصة لفائدة المصالح العمومية أو المؤسسات ذات الطابع الإداري غير متوفرة وبالتالي لا يمكن أن تكون محل منح حق امتياز إلا إذا تم مسبقاً إلغاء تخصيصها وفقاً للقانون وبعد الموافقة الصريحة للمصلحة المستفيدة من التخصيص.³

نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 على إمكانية تخصيص أصول المؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة لفائدة مصالح عمومية ذات طابع اداري وذلك بموجب ترخيص من الوزير المكلف بالمالية وبناء على اقتراح من الوزير المختص قطاعياً، غير

¹ - مذكرة رقم 01064 مؤرخة في 07 أكتوبر 2009، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، المتعلقة بشروط تسوية الأملاك المجازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

² - المادة 82 من القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، السالف الذكر.

³ - مذكرة رقم 2037 مؤرخة في 30 جوان 2009، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة والموجهة للاستثمار، المتعلقة بالأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة، الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

إن الفقرة الثالثة منها نصت على عدم امكانية تخصيص الاصول الفائضة والاصول المتبقية المتواجدة داخل القطاعات المعمرة لاستقبال مشاريع استثمارية¹.

إلا أن هذه المادة جاءت غامضة فيما إذا كان يتم تخصيص الأصول الفائضة والأصول المتبقية المتواجدة على مستوى المناطق الصناعية لإيواء المرافق العمومية، لذلك صدرت المذكرة رقم 010270 المؤرخة في 27 سبتمبر 2009 لتوضح أن الأصول العقارية التي تخصص للمرافق والتجهيزات العمومية هي تلك الأصول المتواجدة داخل هذه المناطق المهيأة والمقصود بها المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، أما المتواجدة داخل هذه المناطق فتوجه للاستثمار حتى وإن كانت تفتح داخل المناطق المعمرة وتتكفل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بتسييرها.²

ومن باب أولى فإن الأراضي ذات القيمة العالية و/أو الجيوب العقارية الواقعة في المناطق المعمرة تخصص للمرافق والتجهيزات العمومية ويستلزم اقصاؤها من عمليات التنازل أو منح حق الامتياز.³

ثانيا: وقوع العقار محل حق الامتياز ضمن القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير والاستثناء الوارد عليه:

حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 09-152، كأصل يجب أن يكون الوعاء العقاري الموجه للاستثمار ضمن القطاعات المعمرة التي يشملها القوام التقني في الأملاك العقارية، وبذلك تستبعد المشتملات الأخرى والمتمثلة بزيادة على الأملاك العمومية الطبيعية في الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية، الأراضي

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 09-153، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، السالف الذكر.

² - مذكرة رقم 010270 المؤرخ في 27 سبتمبر 2009، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، المتعلقة بالأصول المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية المنحلة والقطع المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

³ - المذكرة رقم 2037، المتعلقة بالأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة، الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية. السالفة الذكر.

الغابية وذات الوجهة الغابية، الأراضي الحلقائية، الأراضي الصحراوية، المساحات والمواقع المحمية.¹

إلا أنه استثناءً أجاز المشرع إقامة مشاريع استثمارية خارج القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير إذا كانت تستدعي طبيعة هذه المشاريع ذلك، ويقصد به القطاعات غير القابلة للتعمير وغالبا ما تكون أراضي فلاحية (خارج القطاع العمراني)، وتتمثل القطاعات غير القابلة للتعمير في القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.²

يتحدد قوام الأراضي العامرة والقابلة للتعمير بموجب أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، اللذان يعملان على اعداد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء والأنشطة المتنوعة³، ويقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يشملها إلى أربع قطاعات: القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، والقطاعات غير القابلة للتعمير.⁴

عرفت المادة 20 من القانون رقم 90-29 القطاعات المعمرة على أنها: "كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة وتشمل أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تحديدها وإصلاحها وحمايتها".

أما بالنسبة للقطاعات القابلة للتعمير فلم يعرفها قانون التهيئة والتعمير، لكن بالاستناد إلى المادة 21 من قانون التوجيه العقاري نجدها عرفتها بأنها كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير

¹ - المادة 03 من القانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر.ع 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990.

² - المادة 23 من القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ع 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004، ج.ر.ع 51، الصادرة في 15 غشت 2004.

³ - المادتين 10 و11 من القانون 90-29، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، السالف الذكر.

⁴ - المادة 19 من قانون 90-29، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، السالف الذكر.

في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير، نجد أن المعيار المميز لهذه القطاعات هو تخصيصها للتعمير في آجال معينة دون تحديد هذه الآجال في قانون التوجيه العقاري، في حين قانون التهيئة و التعمير حدد آجالاً للتعمير لنوعين من القطاعات هما: القطاعات المبرمجة للتعمير، وقطاعات التعمير المستقبلية، مما بين أن هذين النوعين من القطاعات هو ما يشكل القطاعات القابلة للتعمير.¹

بحيث تشمل القطاعات المبرمجة للتعمير القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أجل عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أما قطاعات التعمير المستقبلية فهي تلك الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في آفاق 20 سنة، وذلك حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.²

إن ندرة العقار غير المستغل ضمن المناطق المعمرة وتخصيص المتوفر منه في تنفيذ المشاريع ذات الأولوية والتمثلة خصوصا في المشاريع السكنية والمرافق الجماعية والتجهيزات العمومية بما في ذلك الأصول الفائضة والأصول المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وذلك مع الأخذ بعين الاعتبار الكثافة السكانية في هذه المناطق وما قد يهددها من أخطار التلوث الصناعي، يؤدي إلى استبعاد وجود عقار موجه للاستثمار الصناعي ضمن المناطق المعمرة، باستثناء المناطق الصناعية ومناطق النشاطات الموجودة أو ما يتم تخصيصه فقط كمقرات اجتماعية لمؤسسات عمومية.³

¹ - المادة 21 من قانون 90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري، السالف الذكر.

² - المادة 22 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

³ - مذكرة رقم 1454 مؤرخة في 13 فيفري 2013، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، المتعلقة بمنح الامتياز عن العقارات لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية لإنجاز مرافق عمومية.

الفصل الثاني:

الإطار التطبيقي لعقد امتياز العقار الصناعي

بعد دراستنا لمفهوم عقد الامتياز بشكل عام، يتضح لنا أن عقد امتياز العقار الصناعي هو عقد إداري لكن تتخلله بعض المبادئ المعروفة في القانون الخاص وهذا الأمر يعود إلى صفة الأطراف المتعاقدة، والمتمثلة في الدولة التي تمثلها مديرية أملاك الدولة و الطرف الآخر فهو صاحب الامتياز المتمثل في المستثمر.

باعتبار أن عقد الامتياز عقد ملزم لجانبين فإنه يترتب عن إبرامه آثارا تكون إما حقا أو التزاما بالنسبة للطرفين، فكل حق تتمتع به الدولة مانحة الامتياز يعتبر كالتزام بالنسبة للمستثمر، وكل التزام يترتب على عاتق الدولة هو بالنسبة للمستثمر حق له.

إذا نتطرق في هذا الفصل إلى دراسة مجموعة الحقوق والالتزامات الواقعة على كل من الدولة والمستثمر (المبحث الأول).

من ناحية أخرى فإن عقد امتياز العقار الصناعي يمتاز بطول مدته فمن الطبيعي انه تنشأ نزاعات بين طرفي العقد، تكون إما في بداية تكوين العقد أو أثناء تنفيذه، لهذا نتناول حل نزاعات عقد امتياز العقار الصناعي (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الآثار المترتبة عن عقد امتياز العقار الصناعي

من المعترف به قانوناً أن كل عقد أيا كان مدنياً أو إدارياً مبرم بين طرفين مستوفي للشروط الشكلية والموضوعية يولد آثاراً قانونية لا بد على أطراف العلاقة أن يكونوا على دراية بها، وكما هو متعارف عليه في القواعد العامة فإن العقود الإدارية تختلف في طريقة إبرامها لاختلاف أطرافها، بحيث منح القانون للأشخاص المعنوية العامة امتيازات السلطة العامة والتي لا يملكها الشخص الطبيعي.

لهذا نتطرق في هذا المبحث إلى الآثار المترتبة عن عقد الامتياز بالنسبة للمستثمر المستفيد من الامتياز (المطلب الأول) ثم للدولة مانحة الامتياز (المطلب الثاني).

المطلب الأول: آثار عقد الامتياز بالنسبة لصاحب الامتياز

قام المشرع الجزائري بتكريس مجموعة من الحقوق يتمتع بها المستثمر صاحب الامتياز تتصل أساسا بموضوع الامتياز، إذ سيكون من الصعب إيجاد أطراف تقبل التعاقد مع الإدارة إن لم تتمتع بحقوق معينة تدفعها للتعاقد معها على أساس أن ما يدفعه المستثمر للاستثمار في مجال معين هو الامتيازات التي سيحصل عليها مقابل إبرامه للعقد، فلا يمكن التصور أن المستثمر يقبل الاستثمار في مجال لا يعود له بالربح والفائدة، إضافة إلى أن هذه الحقوق تعود بأهداف تنموية وتشجيعية للاقتصاد الوطني، كما رتب المشرع بالمقابل عدة التزامات وفرض عليه احترامها.

وبالتالي نتطرق في هذا المطلب إلى الحقوق التي يتمتع بها المستفيد من الامتياز (الفرع الأول) ثم إلى الالتزامات المترتبة على عاتقه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز

يتمتع المستفيد صاحب الامتياز بمجموعة من الحقوق التي أقرها المشرع من خلال الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والمراسيم التنفيذية له 09-152 و 09-153 وتتمثل أهمها في الحق في ملكية البناءات (أولا) الحق في إنشاء رهن رسمي (ثانيا)، كما منح له مجموعة من المزايا والضمانات (ثالثا) التي نص عليها من خلال قانون ترقية الاستثمار 09-16.

أولا: الحق في ملكية البناءات

يمثل هذا الحق أكثر الحقوق التي تهم المستثمر والتي يسعى إلى تحقيقها، بحيث جاء في المادة 13 من الأمر 04-08 على أنه: "عند إتمام مشروع الاستثمار تكرر إجباريا ملكية البناءات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا وبمبادرة هذا الأخير وبمجرد موثق".

يتضح من خلال هذه المادة أنه من حق المستفيد من الامتياز أن يمتلك البناءات التي أقامها على الأرض محل الامتياز بناء على طلبه، وبعد إنجاز المشروع، والتي تكرر بعقد يبرم

لدى الموثق، ويعتبر شرط إنجاز المشروع، وبدء النشاط تطبيقاً للشرط المانع من التصرف في القواعد العامة والذي يجب أن يعمل به بما يتناسب والنظام العام الاقتصادي الذي تتصل به الحقوق العينية، لثبوت حرية المالك في مباشرة سلطة في التصرف كوسيلة لتحصيل منفعه المالية، سواء من خلال نقل ملكيته للغير أو من خلال تقرير حق للغير على ملكه.¹

وتكون ملكية البناءات والحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز قابلة للتنازل أو التأجير من الباطن² فور الإنجاز الفعلي لمشروع الاستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة³، وذلك وفقاً لشروط نصت عليها المادة 19 من المرسوم التنفيذي 09-152 والتي تتمثل في:

- إنجاز البناءات المقررة في المشروع الاستثماري المعاينة قانوناً بشهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة بالتعمير؛
- بدء النشاط المعين قانوناً من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالاستثمار؛
- بدء النشاط المعين قانوناً حسب الحالة من اللجنة CALPIREF أو من الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة أو بالهيئة المكلفة بمنطقة التوسع السياحي.
- وجوب اعلام إدارة أملاك الدولة، بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الامتياز وذلك تحت طائلة البطلان.⁴

¹- سطوطح غنية، مرجع سابق، ص 282.

²- في الإيجار من الباطن يوجد عقدان، الأول بين المؤجر والمستأجر والثاني بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، وقد يختلف العقدان عن بعضهما من حيث الشروط (الأجرة والمدة) أو الغرض، وقد يتفق العقد الثاني مع العقد الأول، فتكون الشروط واحدة في العقدتين. مثال: إذا أجر (أ) إلى (ب) ثم أجر (ب) إلى (أ)، هنا يعتبر إيجار من الباطن. أما التنازل عن الإيجار فيتحقق إذا أجر (أ) إلى (ب) وتنازل (ب) عن حقه إلى (ج) محل (ب) بجميع حقوقه والتزاماته، أي يكون هناك عقد إيجار واحد هو العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر الأصلي، هذا الأخير تنازل عن الإيجار إلى (ج) ليحل محله في عقد الإيجار الأصلي بجميع شروطه وأوصافه.

³- المادة 14 من الأمر رقم 08-04، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، السالف الذكر.

⁴- مرسوم تنفيذي رقم 09-152، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

أما إذا منح الامتياز على أصل عقاري مبني، فإنه تحت طائلة البطلان يمنع التنازل على حق الامتياز لمجمل العقار لمدة 05 سنوات ابتداء من تاريخ منح الامتياز، وذلك ما ورد في المرسوم التنفيذي 09-153.¹

كما يجوز لصاحب الامتياز تأجير حقه من الباطن بنفس شروط التنازل عليه سواء كلياً أو جزئياً، أو يستغله بطريق المقاوله من الباطن، أو المناولة، وهو الأسلوب الذي شجعه المشرع لاسيما في إطار تكثيف نسيج المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بهدف تعزيز تنافسية الاقتصاد الوطني وتشجيع وتطوير الشراكة بين القطاعين العام والخاص خاصة فيما تؤديه هذه المؤسسات في مجال الصناعة، حيث غالبا ما تكون مكملة ومغذية للصناعات الكبيرة.²

وباعتبار أن عقد الامتياز من العقود التي تنصرف آثارها إلى الخلف العام³، فإنه يمكن أن ينتقل الحق العيني العقاري وملكية البناءات إلى الورثة بعد وفاة صاحب الامتياز، حتى وإن لم ينص الأمر 08-04 على ذلك، فإنه بالمقابل لم ينص على عدم انتقال الحق بالميراث، وعليه تطبق القواعد العامة في انتقال الملكية بالميراث.⁴

بالإضافة إلى أن قانون الأملاك الوطنية قد خول للورثة الحق في انتقال الحق العيني الناتج عن سند شغل (رخصة أو عقد) الملك التابع للأملاك الوطنية العامة والبناءات والمنشآت والتجهيزات التي أقامها مورثهم للمدة المتبقية للسند، وإن كان هذا الحق مضمون في مجال الأملاك الوطنية العامة التي لا يجوز التصرف فيها، فمن باب أولى جوازه في مجال الأملاك

² - المادة 02/21 من المرسوم التنفيذي 09-153، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية السالف الذكر.

² - عيسى آيت عيسى، المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر آفاق وقيود، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، العدد 06، الجزائر، 2009، ص 275.

³ - المادة 108 من ق.م.ج، السالف الذكر.

الخلف العام: هم الورثة والموصى لهم بحصة من مجموع التركة أو كلها.

⁴ - المادة 126 وما بعدها من القانون رقم 84-11 مؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة، ج.ر.ع 24، الصادرة في 12 يونيو 1984، المعدل والمتمم.

الوطنية الخاصة¹، وينتقل الحق العيني والبنائيات بكل ما يتقله من التزامات وحقوق إلى الورثة، ولهم أن يستغلوا العقار محل الامتياز مباشرة، أو يعينوا أحد الورثة ليمثلهم بموافقة السلطة الإدارية المختصة²، كما لهم تأجيله من الباطن لذوي الخبرة، أو التنازل على الحق الناتج عن الامتياز للغير، ولهم أن يكملوا مدة الامتياز، كما لهم أن يطلبوا تجديدها، أو فسخ العقد قبل انتهاء المدة.³

ثانيا: الحق في إنشاء رهن رسمي

يعتبر الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على العقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان.⁴

لقد أقر المشرع الجزائري لصاحب الامتياز الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز، وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها، وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع التي تمت مباشرته فقط.⁵

فباعتبار أن عملية إنشاء مشروع استثماري صناعي تتطلب أموالا ضخمة خاصة في المشاريع الكبرى، والتي يكون فيها مشكل التمويل كعائق للاستثمار في الجزائر⁶، فإنه ومن أجل تسهيل عملية التمويل لهذه المشاريع والحصول على القروض البنكية وإنجاز مشروعه في مدة قصيرة منح المشرع لصاحب الامتياز الحق في إنشاء رهن رسمي.

¹ - المادتين 63 و69 مكرر 2 من القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون 08-14، السالف الذكر.

² - مجيد خلفوني، **العقار في القانون الجزائري**، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 116.

³ - سطوطح غنية، مرجع سابق، ص 295.

⁴ - المادة 882 من ق.م.ج، السالف الذكر.

⁵ - المادة 11 من الأمر رقم 08-04، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، السالف الذكر.

⁶ - وصاف سعيدي، قويدري محمد، **واضع مناخ الاستثمار في الجزائر بين الحوافز والعوائق**، مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة سطيف 01، العدد 08، الجزائر، 2008، ص 44.

في حالة عدم الوفاء بالدين، فإن رهن الحق العيني العقاري يخول لهيئات القرض الدائنة من الحجز والتنفيذ عليه، ثم بيعه بالمزاد العلني، وهنا يقع التعارض، فالدولة من أجل تشجيع الاستثمار تمنح حق الامتياز بالتراضي، وهيئات القرض تبيعه بالمزاد العلني¹، مما يؤدي إلى رفع ثمن هذا الحق فيعرض المستثمرون عن شرائه، والذي قد يكون عائقا لاستغلال العقار².

إضافة إلى أن رهن الحق العيني دون البنائيات يجعل هيئات القرض الدائنة تنفذ عليه مستقلا عن البنائيات مما يجعلنا أمام ثلاث أطرف: الدولة مالكة الرقبة، المستثمر المدين مالك البنائيات، والمستثمر الجديد مالك الحق العيني العقاري، ويكون الحل في هذه الحالة بإبرام شراكة بين هذين الأخيرين أو بيع مالك البنائيات هذه الأخيرة إلى صاحب الحق العيني، ولا يفترض بيع الحق العيني إلى مالك البنائيات، فلو كان يملك قيمته لكان قضى دينه قبل التنفيذ على حقه.

كما يمكن أن يؤجر صاحب الحق العيني هذا الحق إلى مالك البنائيات، أو أن يؤجر مالك البنائيات هذه الأخيرة إلى صاحب الحق العيني، غير أن هذا قد يتقل كاهل صاحب الحق العيني لأنه يلتزم بدفع الإتاوة الإيجارية السنوية لصالح الدولة وكذا مبلغ الإيجار لصالح مالك المباني³.

ينشأ الرهن الرسمي لصالح هيئات القرض المتمثلة في البنوك والمؤسسات المالية، دون الأشخاص الآخرين سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين، فبموجب المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 المعدلة بموجب المادة 50 من قانون المالية لسنة 2005، والمادة 56 من قانون المالية لسنة 2006، أسس المشرع رهنا قانوني على الأملاك العقارية للمدين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية وصندوق ضمان الصفقات العمومية، لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي تم الاتفاق عليها معها، ويكون هذا الرهن خاضعا لإجراءات القيد بالمحافظة العقارية المختصة

¹ - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات العينية، ط1، دار هومة، الجزائر، 2009/2008، ص 202 - 206.

² - سطوطح غنية، مرجع سابق، ص 292.

³ - مرجع نفسه، ص 293.

إقليميا بمبادرة من الهيئة المالية المعنية ويأخذ الرهن مرتبته عن تاريخ تسجيله، ويعفى من التجديد لمدة 30 سنة.¹

تطبيقا للمادة 96 صدر المرسوم التنفيذي رقم 06-132 المؤرخ في 03 أفريل 2006 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى.²

ثالثا: الحق في المزايا والضمانات

بالنسبة للمزايا الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز فإن المشرع الجزائري من خلال قانون ترقية الاستثمار 16-09 قد قسمها إلى 03 أنواع:³

- مزايا مشتركة لكل الاستثمارات القابلة للاستفادة؛
- مزايا إضافية لفائدة النشاطات ذات الامتياز أو المنشأة لمناصب الشغل؛
- مزايا استثنائية لفائدة الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني.

حيث تخضع هذه الاستثمارات قبل إنجازها للتسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وذلك من أجل الاستفادة من المزايا المقررة في قانون الاستثمار.⁴

نصت المادة 08 من القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار على أنه: "بغض النظر عن أحكام الاستثمارات المبينة في المادتين 14 و 17 أدناه، تستفيد الاستثمارات المسجلة طبقا لأحكام المادة 04 أعلاه غير الواردة في القوائم السلبية بقوة القانون وبصفة آلية من مزايا الإنجاز المنصوص عليها في هذا القانون".

¹ - المادة 96 من قانون رقم 02-11، مؤرخ في 24 ديسمبر 2002، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، ج.ر.ع 86، الصادرة في 25 ديسمبر 2002، المعدلة بموجب المادة 50 من قانون رقم 04-21، مؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج.ر.ع 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2004. المعدلة بموجب المادة 56 من قانون رقم 05-16 مؤرخ في 31 ديسمبر 2005، المتضمن قانون المالية لسنة 2006، ج.ر.ع 85، الصادرة في 31 ديسمبر 2006.

² - مرسوم تنفيذي رقم 06-132، مؤرخ في 03 أبريل 2006، المتعلق بالرهن العقاري المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، ج.ر.ع 21، الصادرة في 05 أبريل 2006.

³ - المادة 07 من القانون رقم 16-09، المتعلق بترقية الاستثمار، السالف الذكر.

⁴ - المادة 04 من القانون رقم 16-09، يتعلق بترقية الاستثمار، السالف الذكر.

نلاحظ من خلال هذه المادة أن المشاريع الاستثمارية المنجزة في إطار منح الامتياز تستفيد بقوة القانون من مزايا الإنجاز متى تم تسجيلها، و يفهم من مزايا الإنجاز أنها المزايا المتعلقة بمرحلة الإنجاز دون تلك المزايا المتعلقة بمرحلة الاستغلال، إلا أنه من خلال المادة 15 من القانون 09-16 فإن الاستثمارات المنجزة في إطار منح الامتياز تستفيد من المزايا المشتركة بالنسبة لمرحلتى الإنجاز والاستغلال على حد سواء والتي نصت على أنه: "لا تلغى المزايا المحددة في المادتين 12 و 13 أعلاه التحفيزات الجبائية والمالية الخاصة المنشأة بموجب التشريع المعمول به لفائدة النشاطات السياحية والنشاطات الصناعية والنشاطات الفلاحية".

من خلال هذه المادة نلاحظ أن المستثمر صاحب الامتياز، يمكن أن يستفيد زيادة على التحفيزات الممنوحة له في القوانين المتعلقة بمنح الامتياز، من المزايا المنصوص عليها في قانون الاستثمار، وأيضا من مزايا الاستثمارات التي تتطلب تميمتها مساهمة خاصة من الدولة والتابعة لمناطق الجنوب والهضاب العليا¹، كما ترفع مدة مزايا الاستغلال الممنوحة لفائدة الاستثمارات المنجزة خارج المناطق المذكورة في المادة 13 من نفس القانون من 03 سنوات إلى 05 سنوات عندما تنشأ أكثر من 100 منصب شغل دائم.²

كما يمكن أن تستفيد من مزايا الاستثمارات التي تمثل أهمية خاصة للاقتصاد الوطني، والمعدة على أساس اتفاقية متفاوض عليها بين المستثمر والوكالة التي تتصرف باسم الدولة.³

أما بالنسبة للاستثمارات التي يساوي مبلغها أو يفوق خمسة ملايين دينار (5000.000.000) فلا يمكنها الاستفادة من المزايا إلا بعد الموافقة المسبقة من المجلس الوطني للاستثمار.⁴

ومن أهم المزايا التي يستفيد منها المستثمر هي:

- التخفيض أو الإعفاء من حقوق نقل الحق العيني وكذا حقوق التسجيل والشهر العقاري؛

¹ - المادتين 12 و 13 من القانون 09-16، يتعلق بترقية الاستثمار، السالف الذكر.

² - المادة 16 من القانون 09-16، يتعلق بترقية الاستثمار، السالف الذكر.

³ - المادة 17 من القانون 09-16، يتعلق بترقية الاستثمار، السالف الذكر.

⁴ - المادة 14 من القانون 09-16، يتعلق بترقية الاستثمار، السالف الذكر.

- التخفيض أو الإعفاء من الضرائب والرسوم؛
- تطبيق النسب المخفضة في مجال الحقوق الجمركية؛
- تكفل الدولة جزئياً أو كلياً بالمصاريف فيما يخص الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز المشروع؛
- التخفيض في نسبة الإتاوة الإيجارية السنوية.¹

أما فيما يخص الضمانات التي يستفيد منها صاحب الامتياز فهي ضمان المساواة في المعاملة، بحيث يتلقى الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الأجانب نفس معاملة الأشخاص الوطنيين فيما يخص الحقوق والواجبات المرتبطة باستثماراتهم.²

كما أنه لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع استيلاء إلا في الحالات المنصوص عليها قانوناً³، والمقصود بها دواعي المصلحة العامة التي تتخذها الدولة لتنظيم النشاطات الاقتصادية داخل إقليمها، بحيث لا يمكن تجريد المستثمر من ملكه لمجرد حرمانه من ذلك من باب التعسف أو بدافع التمييز بين المستثمر الوطني والأجنبي، أو بين الأجانب فيما بينهم.⁴

كما تشمل الضمانات الاستقرار التشريعي، حيث لا تطبق الآثار الناجمة عن المراجعة أو الإلغاء التي قد تطرأ في المستقبل على الاستثمارات المنجزة في إطار القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار إلا في حالة ما طلب المستثمر ذلك صراحة.⁵

الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز

يترتب على عاتق صاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي، مجموعة من الالتزامات والتي لا تختلف عن تلك المقررة في مجال القواعد العامة، ومن أهم هذه الالتزامات هو احترام ما

¹ - سطوطح غنية، مرجع سابق، ص 288.

² - المادة 21 من القانون 09-16، يتعلق بترقية الاستثمار، السالف الذكر.

³ - المادة 23 من القانون 09-16، يتعلق بترقية الاستثمار، السالف الذكر.

⁴ - محند وعلي عيبوط، الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 298-303، نقلا عن سطوطح غنية، مرجع سابق، ص 290.

⁵ - المادة 22 من القانون 09-16، يتعلق بترقية الاستثمار، السالف الذكر.

جاءت به بنود دفتر الشروط (أولاً) بالإضافة إلى التزام المستفيد من الامتياز بدفع ما عليه من مصاريف وأعباء مالية (ثانياً).

أولاً: الالتزامات المتعلقة باحترام بنود دفتر الشروط

يعد دفتر الشروط من أهم الخصائص التي يمتاز بها عقد الامتياز في القواعد العامة عن تلك المعروفة في القانون الخاص، فمن خلاله تبرز امتيازات السلطة العامة التي تمتاز بها الإدارة مانحة الامتياز، وعلى المتعاقد معها أي المستفيد من الامتياز احترام ما ورد في دفتر الشروط.¹

يلتزم المستفيد من الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري في المدة المحددة في عقد الامتياز، ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء، وفي حالة عدم إتمامه للمشروع في الآجال المحددة يمنح له آجالاً إضافية تتراوح بين سنة و03 سنوات وذلك حسب طبيعة وأهمية المشروع.²

كما أضافت المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-153 أنه يجب على المستفيد من الامتياز إنهاء الأشغال وتقديم شهادة المطابقة في الآجال المحددة في العقد وذلك من تاريخ تسليم رخصة البناء.³

كما يجب على المستثمر عدم تغيير وجهة المشروع الاستثماري، فكل تغيير في الوجهة أو في استعمالها كلياً أو جزئياً لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط ينتج عنه فسخ العقد.⁴

¹ - بوشليق إيمان، منح العقار الصناعي في إطار الاستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016/2017، ص 110.

² - المادة 21 من مرسوم تنفيذي 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، السالف الذكر.

³ - المادة 23 من د.ش.ن.م.م.ت رقم 09-153، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، السالف الذكر.

⁴ - المادة 01 من د.ش.ن.م.م.ت رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

فالغرض من منح الامتياز هو إنجاز مشروع استثماري، ولا يمكن أن ينجز في القطعة الأرضية مستثمرة فلاحية أو منجم ... الخ، سواء كان يشمل كل القطعة الأرضية أو تحويل جزء منها لأغراض أخرى، إذ يلتزم باستعمال القطعة الأرضية حسب ما تم الاتفاق عليه في دفتر الشروط، ويتضمن هذا الأخير وصف دقيق للمشروع الاستثماري وتعيين دقيق لمساحة وحدود القطعة الأرضية، وعليه لا يمكن للمستفيد من حق الامتياز أن يستعمل القطعة الأرضية استعمالاً يتعارض مع ذلك المبين في دفتر الشروط¹.

إضافة إلى التزام المستثمر بإنجاز المشروع الاستثماري في الوقت المحدد في العقد مع عدم تغيير وجهة المشروع، فإنه يلتزم كذلك باحترام جميع قواعد البيئة سواء تضمنتها القوانين الخاصة بالبيئة أو القوانين ذات الصلة بها ويقوم بتقييم الآثار البيئية لمشروعه بدراسة موجز التأثير على البيئة ودراسة الخطر، كما يلتزم بالحصول على كل التراخيص البيئية من أجل ممارسة نشاط تتحقق فيه الموازنة بين الالتزام البيئي ومنطق تعظيم الربح الذي تسعى إليه المؤسسات².

كما يلتزم المستثمر صاحب الامتياز باحترام جميع قواعد التهيئة والتعمير ومعايير وقواعد الهندسة المدنية والمعمارية والمجسدة في وسائل التعمير، سواء كانت وسائل تنظيمية جماعية أو فردية³.

تتمثل الوسائل التنظيمية في مجال التعمير في جميع المخططات العمرانية المتمثلة في مخططات شغل الأراضي والمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، أما الوسائل الفردية فتتمثل في رخصة البناء وشهادة المطابقة التي يجب على المستفيد من الامتياز احترامها⁴.

كما يقع على عاتق المستفيد من الامتياز احترام الإرتفاعات التي تتقل العقار، فينتفع بالإرتفاعات الإيجابية ويتحمل الإرتفاعات السلبية الظاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطعة التي

¹ - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 214.

² - سطوطح غنية، مرجع سابق، ص 296.

³ - المادة 02 من د.ش.ن.م.م.ت رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

⁴ - المادة 03 من القانون رقم 09-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

يمكن أن تتقل القطعة الأرضية محل منح حق الامتياز، إلا إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة، وذلك حسب ما ورد في المادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 وكذلك المادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-153.

أما في حالة ما إذا تم اكتشاف من قبل المستفيد من الامتياز ممتلكات ثقافية أو أشياء أثرية على قطعة أرض محل الامتياز، فإنه يلتزم بالإبلاغ عنها إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً والذي يعلم مدير الثقافة للولاية.¹

ثانياً: الالتزامات المتعلقة بالشروط المالية

يتعين على المستفيد من الامتياز أن يقدم مخطط تمويل للمشروع الاستثماري المذكور في دفتر الشروط، والذي يجب أن تتوفر على البيانات الآتية:

- التكلفة المالية التقديرية للمشروع المزمع إنجازه؛
- مبلغ القسط الشخصي (رأس المال الخاص للمستفيد من الامتياز)؛
- مبلغ الاعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها.²

استناداً إلى المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 على أن المستفيد من الامتياز يدفع زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز، أجر مصلحته أملاك الدولة وحقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز.³

¹ - المادة 06 من د.ش.ن.م.م.ت رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

² - المادة 15 من د.ش.ن.م.م.ت رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

³ - د.ش.ن.م.م.ت رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

من خلال نص المادة السالفة الذكر نلاحظ أن تحصيل المصاريف تستفيد منها ثلاث إدارات عمومية يعملون تحت وصاية وزارة المالية وهم: إدارة أملاك الدولة، إدارة الضرائب وإدارة الحفظ العقاري.¹

يقوم المستثمر بدفع مبلغ الإتاوة السنوية التي تحدد من قبل مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً والمتمثلة في 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز.²

يتم تحيين الإتاوة السنوية المحددة أعلاه بعد انقضاء كل فترة 11 سنة، وتطبق نفس الأحكام على المشاريع الاستثمارية التي حصلت مسبقاً على الامتياز بقرار من مجلس الوزراء والتي يمكن أن تستفيد من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة سابقاً.³

إضافة إلى مبلغ الإتاوة الإيجارية فإن المستثمر صاحب الامتياز يدفع أجر مصلحة الدولة باعتبارها موثق الدولة، إذ تحصل على أتعابها نظير جهودها فيما يتعلق بإعداد عقد الامتياز، وفي هذا نصت المادة 183 من المرسوم التنفيذي 12-427، أنه يمنح للمدير الولائي لأملاك الدولة تفويضاً بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية أو ذلك من أجل إعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والشهر على حفظها.⁴

أما بالنسبة لحقوق التسجيل والشهر العقاري، فيتم تحصيل الأولى من قبل إدارة الضرائب من عقد الامتياز المحرر من قبل إدارة أملاك الدولة على غرار كل العقود⁵، أما حقوق الشهر العقاري فتقوم إدارة أملاك الدولة بشهر العقد شأنه في ذلك شأن العقود المدنية لدى المحافظة العقارية.

¹ - بلكعبيات مراد، مرجع سابق، ص 100.

² - المادة 09 من الأمر رقم 08-04، المعدلة بموجب المادة 62 من القانون رقم 14-10، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، السالف الذكر.

³ - المادة 15 من القانون رقم 11-11، المتعلق بقانون المالية لسنة 2011، المعدلة للمادة 09 من الأمر 08-04، السالف الذكر.

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 12-427، مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.ر.ع 69، الصادرة في 19 ديسمبر 2012.

⁵ - الفقرة 06 من المذكرة رقم 284، مؤرخة في 18 أبريل 2010، المتعلقة بالتكاليف الناجمة عن إعداد عقد الامتياز.

ويحدد الرسم على الشهر العقاري الذي يكون مقابل خدمة تؤولها المحافظة العقارية للشخص الذي يطلب الشهر نسبة 0,5% من ثمن الأملاك، لمدة 11 سنة، وذلك عملاً بمذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية بعنوان التكاليف الناجمة عن إعداد عقد الامتياز، حيث نصت الفقرة 04 منها على أنه: "لهذا وفيما يخص الرسم على الشهر العقاري، ينبغي أولاً التوضيح أنه يجب تطبيق نسبة 0.5% تطبيقاً للمادة 353 الفقرة الثانية من قانون التسجيل وهذا تطابقاً مع ما هو معمول به شأن الإيجارات وليس 01% كما هو مطبق بشأن العمليات المتضمنة تحويل الحقوق العينية العقارية".¹

بعد صدور قانون المالية لسنة 2015 جاء المشرع بالعديد من الإعفاءات من بينها الاعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الشهر العقاري، بحيث نص في المادة 60 منه على أنه: تعفى العقود الإدارية التي تعدها مصالح أملاك الدولة والمتضمنة منح الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية في إطار الأمر 08-04... من حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية مع مراعاة التصريح بالاستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

يفهم من خلال هذه المادة أن المشاريع الاستثمارية لا تستفيد من الاعفاء من حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري ومبالغ أملاك الدولة إلا بعد التصريح بها لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

إضافة إلى كل هذه المصاريف يتحمل المستثمر مستحقات معالجة ملفات الاستثمار والتي نص عليها المرسوم التنفيذي 17-103 الذي يحدد مبلغ مستحقات معالجة ملفات الاستثمار وكيفيات تحصيله²، إذ يتم تحصيلها حسب نوعية الاستثمار والوثائق المعنية على النحو التالي:

- بالنسبة للمشاريع التي لا تخضع لاختصاص المجلس الوطني للاستثمار: فإنه يدفع مبلغ 30000 دج لشهادة تسجيل استثمار الانشاء والتوسيع و/أو إعادة التأهيل أما بخصوص

¹ - الفقرة 04 من مذكرة المدير العام للأملاك الوطنية رقم 372، المؤرخة في 14 جانفي 2010، المتعلقة بالتكاليف الناجمة عن إعداد عقد الامتياز.

² - مرسوم تنفيذي رقم 17-103، مؤرخ في 05 مارس 2017، يحدد مبلغ مستحقات معالجة ملفات الاستثمار وكيفيات تحصيله، ج.ر.ع 16، الصادرة في 08 مارس 2017.

- الوثائق الأخرى كتعديل شهادة، تمديد آجال الإنجاز، التصريح بالتنازل، إلغاء التسجيل بطلب من المستثمر... الخ، فيدفع مبلغ قيمته 20000 دج؛
- بالنسبة للمشاريع التي يساوي مبلغها أو يفوق خمسة ملايين دج والخاصة لموافقة المجلس الوطني للاستثمار، فيدفع مبلغ 100000 دج بالنسبة للنوع الأول، أما النوع الثاني فيدفع مبلغ 50000 دج.
 - بالنسبة للمشاريع الخاضعة لنظام الاتفاقية، فيدفع للنوع الأول مبلغ يقدر بـ 200000 دج أما النوع الثاني فبمبلغ 50000 دج.

المطلب الثاني: آثار عقد الامتياز بالنسبة للدولة مانحة الامتياز

يرتب عقد الامتياز آثار بالنسبة للدولة أو الإدارة مانحة الامتياز، فباعتبارها تتمتع بامتيازات السلطة العامة والتي تجعل منها في مرتبة لا تساوي مع المتعاقد معها، إلا أن هذا لا يمنع من تحمل هذه الأخيرة للالتزامات التعاقدية المترتبة عن العقود التي تكون طرفا فيها والمحددة في دفتر الشروط إلى جانب التزامات المستثمر، والتي تجعلها مجبرة على الالتزام بها ويكون المستثمر على دراية بها، إذ بإمكانه الدفع بعدم احترام الدولة لها ما يضمن حقوقه ويولد الأمان لديه.

لهذا نتطرق في هذا المطلب إلى حقوق الدولة (الفرع الأول) ثم الالتزامات المترتبة على عاتقها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حقوق الإدارة مانحة الامتياز

إلى جانب الحقوق التي يخولها الامتياز للمستفيد منه، فإنه يترتب مجموعة من الحقوق للدولة مانحة الامتياز والتي يستوجب على المستثمر احترامها، ولا يجوز للإدارة أن تنتازل عنها أو تمتنع على استخدامها إذا تحققت أسبابها لأنها من النظام العام، وأي اتفاق يكون موضوعه منع أو تقييد هذه السلطات يكون باطلا بطلانا مطلقا، إذ تهدف الإدارة من خلال هذه الحقوق إلى تحقيق المصلحة العامة من خلال التنمية الاقتصادية وتتمثل أهمها في: حق الرقابة (أولا) والحق في فسخ الامتياز كجزاء عن كل إخلال من المستفيد منه (ثانيا).

أولاً: حق الرقابة

الرقابة حق وسلطة تتمتع بها الإدارة وهي من أهم الآثار المترتبة عن عقد الامتياز، إذ تقوم بالإشراف على تنفيذ العقد والتحقق من مطابقة التنفيذ للشروط المتفق عليها سواء من الناحية الإدارية أو الفنية أو المالية، دون أن يصل ذلك إلى حد تغيير موضوع العقد أو الاعتماد على حقوق المتعاقد الآخر¹، وتتم أعمال الرقابة عن طريق التفتيش وطلب البيانات والإحصاءات وزيارة وفحص طبيعة العمل وإذا اقتضى الأمر تصدر الإدارة قراراً إدارياً يلزم المتعاقد معها بأن يتبع الطريقة التي ترتبها في التنفيذ دون الاكتفاء في ذلك على الطرق المنصوص عليها في العقد.²

تهدف الإدارة من خلال الرقابة إلى تحقيق المصلحة العامة التي من أجلها أبرم العقد، فإذا اتسمت الإدارة على تنفيذ العقد بالتعسف والرغبة في عرقلة تنفيذ العقد لتوقيع غرامة على المتعاقد، فإن هذا التصرف يؤدي بالمتعاقد إلى أن يلجأ إلى قاضي العقد للطعن فيه فسلطة الإدارة في الرقابة وإشرافها على تنفيذ العقد ليست مطلقة بل مقيدة وتقف عند حد عدم تغيير طبيعة العقد وأن لا تتجاوز مبدأ المشروعية الذي يقضي بخضوع قرارات الإدارة للنصوص القانونية التي تعلوها في سلم المشروعية، إذ يعد من أهم ضوابط الرقابة التي تمارسها السلطة المانحة على تنفيذ المشروع موضوع الامتياز، وتعد غير مشروعة إجراءات الرقابة التي لا تتقيد بالقوانين والأنظمة النافذة.³

أكدت على هذا الحق المادة 37 من القانون رقم 08-14 المتضمن قانون الأملاك الوطنية بحيث منحت المؤسسات الوطنية وهيئات التصفية الإدارية وأسلاك الموظفين ومؤسسات المراقبة كل فيما يخصه رقابة استعمال الأملاك التابعة للأملاك الوطنية وفقاً للقوانين والتنظيمات التي تحدد اختصاصاتهم، كما أكدت المادة 38 من نفس القانون تمتع الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية في إطار اختصاصها بحق الرقابة الدائمة على استعمال الأملاك الداخلية في الأملاك الوطنية الخاصة وتمارس هذه الرقابة من طرف أعوان ذي كفاءة ومحلفين حائزين رتبة مفتش على الأقل.⁴

¹ - بلكعبيات مراد، مرجع سابق، ص 138.

² - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 229.

³ - بلكعبيات مراد، مرجع سابق، ص 139، 140.

⁴ - المادتين 37، 38 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، السالف الذكر.

تشمل رقابة المشروع الاستثماري مرحلتي الإنجاز والاستغلال معاً، وتظهر في ثلاثة جوانب تتمثل في جانب التعمير، وجانب البيئة وجانب الاستغلال.

ففي مجال التعمير تقوم اللجان المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتضمن تحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها برقابة مدى تنفيذ هذه القوانين، بحيث جاء في نص المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 على أنه إضافة إلى ضباط وأعاون الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، يخول للبحث معاينة مخالفة أحكام هذا القانون كل من مفتشية التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية ... إلخ.¹

وكما جاء في نص المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه: "تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران ولدى كل وال وكل رئيس مجلس شعبي بلدي، لجنة لمراقبة عقود التعمير..."²، وتكلف هذه اللجنة بمراقبة الأشغال طبقاً للرخص المسلمة، ومتابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير.³

أما في مجال البيئة فتتشأ لجنة ولائية على مستوى كل ولاية لمراقبة المؤسسات المصنفة، تتشكل من مديري المصالح المختلفة، ومحافظ الغابات أو ممثله، وممثل للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، ثلاثة خبراء مختصين في المجال المعني بأشغال اللجنة ورئيس المجلس الشعبي أو ممثله، مع إمكانية استدعاء أي شخص لاستشارته وتكون أمانة اللجنة على مستوى مصالح البيئة للولاية.⁴

¹ - قانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

² - مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 يناير 2015، المتضمن تحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ع 07، الصادرة في 12 فبراير 2015.

³ - المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المتضمن تحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

⁴ - المادتين 28 و33 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198، مؤرخ في 31 مايو 2006، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، ج.ر.ع 37، الصادرة في 04 يونيو 2006.

أما من جانب استغلال المشروع، فإن الوزير المكلف بالصناعة هو الذي يقوم بالرقابة على المشاريع الكبيرة، كما تقوم كل من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ولجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.¹

ثانياً: الحق في فسخ عقد الامتياز

للإدارة مانحة الامتياز الحق أو السلطة في فسخ العقد المبرم بينها وبين المتعاقد معها في أي وقت وباتفاق من الطرفين بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً وذلك كعقوبة منها بسبب عدم احترام صاحب الامتياز لبنود دفتر الشروط والقوانين المعمول بها.²

ويتم الفسخ بعد توجيه إذارين لصاحب الامتياز برسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام بدون جدوى.³

يترتب على إنهاء العلاقة العقدية بين الدولة وصاحب الامتياز استرجاع الأصل العقاري محل حق الامتياز من طرف الدولة، أما البنائات المنجزة من طرف صاحب الامتياز يكون مصيرها حسب الإخلال، إما فسخ عقد الامتياز مع تعويض صاحبه، أو فسخ عقد الامتياز دون تعويض صاحبه.⁴

بالنسبة لفسخ عقد الامتياز مع تعويض المستفيد منه فيكون في حالة عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، وتم منحه أجل إضافي يتراوح من سنة إلى

¹ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

² - المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

³ - المادة 16 من د.ش.ن.م.م رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

⁴ - سطوطح غنية، مرجع سابق، ص 321.

ثلاث سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع، ولم يتم بإتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي، يتم فسخ عقد الامتياز وإسقاط حق صاحب الامتياز.

تقوم الدولة بدفع تعويض تحدده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسير اليد العاملة المستعملة، مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض¹، وتحول جميع الامتيازات والرهنون التي أثقلت القطعة الأرضية بسبب تقصير صاحب الامتياز إلى مبلغ التعويض الذي تدفعه الدولة دون أن يتعدى آثار القروض إلى التنفيذ على الوعاء العقاري بحجة أن الامتيازات والرهنون مرتبطة ومتعلقة بها.²

أما بالنسبة لفسخ عقد الامتياز دون تعويض صاحبه فيكون عند إنجاز البناءات في الأجل المحددة لها وكانت غير مطابقة للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، أو عند عدم إنجاز المشروع في الأجل المحددة مع عدم مطابقة البناءات مع البرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، يتم النطق بهدم البناءات ويلتزم صاحب الامتياز بإعادة القطعة الأرضية إلى حالتها الأصلية على حسابه ولا يستفيد من التعويض عما أقامه من مباني، بل يلتزم بتعويض الدولة عما لحقها من ضرر وما فاتها من كسب بسبب تقصيره، وتحول كل الالتزامات والرهنون التي أثقلت القطعة الأرضية بسبب إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته إلى مبلغ التعويض.³

إذا كان صاحب الامتياز رهن كل الحق العيني عن الامتياز وكذا البناءات المقرر إقامتها على القطعة الأرضية محل حق الامتياز، فإن مبلغ التعويض لا يكفي لضمان كل الرهن والامتيازات المثقلة للقطعة الأرضية، كما أن قواعد العدل لا تخول للقاضي الحكم بتعويض يساوي قيمة الحق العيني والبناءات، لأنه مرهق لصاحب الامتياز من جهة، ويفوق الضرر الذي لحق

¹ - المادة 12 من الأمر رقم 08-04، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، السالف الذكر.

² - المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

³ - المادة 16 من د.ش.ن.م.م.ت رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

بالدولة من جهة أخرى، فإزالة البناء غير الشرعي تتم على حساب المخل وما على القاضي إلا أن يحكم بقيمة الإتاوات للمدة غير المستغلة قبل استرجاع العقار.¹

لذلك فإن رهن الحق الناتج عن الامتياز كما جاء في الأمر 04-08 وإن كان يشكل وسيلة لتمويل المشاريع الاستثمارية إلا أنه لا يشكل ضمانا كافيا لهيئات القرض، ومن حق هيئات القرض استيفاء باقي حقوقها المضمونة بالرهن من ثمن الأنقاض عند هدم البنايات طبقا للقواعد العامة² مع الاحتفاظ بحقها في تحصيل حقوقها كدائن عادي من أموال المستثمر (نقود ومنقولات) بحسب طبيعته (شخص طبيعي أو معنوي).

كما أن للإدارة الحق في تعديل بعض شروط عقد الامتياز كلما اقتضت ظروف المشروع أو تنفيذه ويظهر ذلك خاصة في سلطة تحيين قيمة الإتاوة الإيجارية السنوية عند انقضاء فترة 11 سنة بالرجوع إلى السوق العقاري بحيث لا تتقيد الدولة مع صاحب الامتياز بالمقابل المالي المتفق عليه عند إبرام العقد وإنما تعدل منه بعد مرور 11 سنة وحصول إدارة أملاك الدولة على تقييم تعدده مصالحها تحدد فيه القيمة الجديدة المفروضة على صاحب الامتياز.³

الفرع الثاني: التزامات الإدارة مانحة الامتياز

إذا كانت الإدارة تتمتع بسلطات في مواجهة المتعاقد معها كالرقابة وفسخ العقد، فإن استخدام هذه الحقوق لا بد أن يكون في إطار المشروعية وعليه يقع على عاتق الدولة ممثلة في هيئاتها الإدارية باعتبارها طرف ثاني في العلاقة التعاقدية مجموعة من الالتزامات تتمثل خصوصا في احترام بنود العقد (أولا) وتوفير المناخ الملائم لإنجاز المشاريع الاستثمارية (ثانيا) وذلك بهدف تطوير الاستثمار الوطني والأجنبي.

¹ - سطوطح غنية، مرجع سابق، ص 322.

² - المادة 889 من ق.م.ج، السالف الذكر.

³ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر.

أولاً: الالتزام باحترام بنود دفتر الشروط (بنود عقد الامتياز)

تلتزم الإدارة باحترام شروط العقد فكونها واضحة لبنود دفتر الشروط لا يمنح لها الامتياز ولا السلطة في التعسف والإخلال بشروط العقد، فلا تشمل التزاماتها تلك المنصوص عليها في العقد فقط، بل تشمل أيضاً ما يعد من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف بحسب طبيعة الالتزام، فالقاضي يضيف إلى التزامات المتعاقدين التي وردت في العقد ما تقتضي به القواعد القانونية المكملة لذلك¹، ومن بين هذه الالتزامات منح التراخيص اللازمة لإبرام العقد الإداري، وقرار المنح الصادر عن الوالي والذي على أساسه يتم إعداد العقد، وإدارة أملاك الدولة عند إعدادها للعقد الإداري لا بد أن تراعي قرار المنح الصادر عن الوالي، وتطبيقاً لذلك لا يمكن لها أن تخالف أو تعدل من موضوع القرار أو أن تمنح الامتياز لمستثمر آخر غير ذلك المحدد في قرار المنح.²

كما يجب على الجهة الإدارية تنفيذ الالتزامات المترتبة عن العقد بعد إتمامه وبدء تنفيذه، إذ يجب عليها تسليم الوعاء العقاري محل الامتياز سواء كان قطعة أرضية شاغرة أو أصل عقاري مبني، وأي تقاعس من الإدارة في تسليم الوعاء العقاري يترتب المسؤولية العقدية وتلتزم بتعويض المستثمر مما أصابه من ضرر نتيجة لذلك، كما تلتزم الإدارة باحترام مدة العقد وتمتتع عن أي عمل من شأنه إنهاء الامتياز قبل انتهاء المدة المتفق عليها³ وفي حالة إسقاط حق الامتياز فإنها تلتزم بتعويض المستثمر عن فائض القيمة التي أتى بها على القطعة الأرضية.⁴

ثانياً: الالتزام بتوفير المناخ الملائم لاستقبال المشاريع الاستثمارية

تلتزم الدولة الراغبة في تطوير الاستثمار بتعزيز الثقة لدى المستثمرين سواء وطنيين أم أجانب، ويكون ذلك من خلال توفير مناخ استثماري ملائم، وذلك من خلال وضع إطار قانوني

¹ - بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص 103.

² - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 244.

³ - مرجع نفسه، ص 245.

⁴ - المادة 12 فقرة 02 من الأمر رقم 08-04، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، السالف الذكر.

محكم ومستقر وبيئة اقتصادية قادرة على استيعاب المشروع الاستثماري وتحصيل عائد من وراء تشغيله.

يرتبط مناخ الاستثمار بصفة عامة بكل التشريعات في الدولة وعلى رأسها قانون الاستثمار، والقانون المدني والتجاري وقانون البنك والمنافسة والضرائب والتي يجب أن تتصف بالمرونة ولا تعرقل الآليات الاقتصادية لتمويل المشاريع ومنح الحوافز المالية والضريبية.¹

لقد عملت الدولة منذ سنة 2012 على تحسين العرض في مجال العقار الموجه للاستثمار وذلك من خلال تجسيد برنامج إعادة تأهيل وإنجاز المناطق الصناعية ومناطق النشاط وتوسيعه عبر التراب الوطني، لا سيما على طول محاور الطرق وخطوط السكة الحديدية، كما عملت الدولة على مكافحة كل أشكال المضاربة في مجال العقار من خلال استخدام كل الأدوات القانونية والعقابية في هذا المجال.²

وفي هذا الصدد صدرت مذكرة رقم 1165 عن المديرية العامة للأموال الوطنية فيما يخص تحسين مناخ الاستثمار من خلال تحسين شروط استقبال المستثمرين من طرف مديرية أملاك الدولة وذلك من خلال التدابير التالية:

- استقبال المستثمرين بشكل لائق؛
- شرح وتوضيح وتوجيه المستثمرين فيما يتعلق بالاستفادة من العقار الموجه للاستثمار؛
- التكفل ومعالجة المشاكل المرفوعة من طرف المستثمرين بالسرعة المطلوبة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول به.³

كما ركز مخطط عمل الحكومة لسنة 2014 على عصرنه إدارة الأملاك الوطنية من خلال تقليص آجال تسليم عقود الامتياز وتخفيف الإجراءات وتحسين شروط وكيفيات منح العقار العمومي واستكمال عمليات مسح الأراضي في كامل التراب الوطني، وفيما يخص العقار

¹ - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 245.

² - مرجع نفسه، ص 245.

³ - مرجع نفسه، ص 246.

الصناعي جاء في مخطط عمل الحكومة "إن الحكومة التي تدرك أن العرض العقاري للاستثمار يظل يشكل عائق أمام المتعاملين الاقتصاديين ستسهر على تسهيل الوصول إلى العقار الصناعي وعلى زيادة وفرة العقار الاقتصادي من خلال الاستمرار في إنشاء مناطق صناعية جديدة وتطوير وإنشاء مناطق للنشاط وإعادة تأهيل المواقع الاقتصادية إلى جانب تعبئة الأصول الفائضة والمتبقية للمؤسسات العمومية".¹

رغم الحلول والاقترحات المقدمة من السلطات العمومية والناجمة عن اختلالات في تسيير وإدارة حافظة العقار الصناعي والمتعلقة بندرة العقار والمضاربة وتسهيل إجراءات الاستثمار وتقليص آجال إعداد وإشهار العقود، إلا أنها لم تصل إلى وضع حلول جذرية لهذه الاختلالات، ولا يزال الاستثمار في مجال العقار الصناعي يتخبط في نفس المشاكل، وفي هذا الإطار جاء قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ببعض الأحكام من شأنها تحسين مناخ الاستثمار، من بينها تبسيط الإجراءات المتعلقة بإنشاء المؤسسات والاستفادة من العقار من خلال الشباك الوحيد بدلا من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار.²

كما نص قانون الاستثمار لسنة 2016 على العديد من التدابير الرامية إلى تحسين مناخ الاستثمار والذي ألغى إجراء التصريح بالاستثمار وعوضه بإجراء التسجيل، وأنشأت للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار أربعة مراكز متخصصة.³

¹ - لكحل مخلوف، مرجع سابق، ص 246.

² - مرجع نفسه، ص 247.

³ - المادة 27 من القانون رقم 16-09، يتعلق بترقية الاستثمار، السالف الذكر.

المبحث الثاني: حل النزاعات الناشئة عن عقد امتياز العقار الصناعي

يترتب عن عقد امتياز العقار الصناعي العديد من الإشكالات، تكون أثناء بداية تكوين العقد أو أثناء تنفيذ العقد وبالتالي لابد من إيجاد حلول لها بالنظر إلى أطراف عقد امتياز العقار الصناعي نجد أن الإدارة العامة طرف فيه وبالتالي تمثل الدولة وفي الجانب الآخر نجد أن المستفيد هو مستثمر يمكن أن يكون وطني أو أجنبي ومن هنا يبدأ المشكل كون أن الإدارة العامة تفضل اللجوء إلى الجهات القضائية الوطنية أما المستثمر يحبذ اللجوء إلى الطرق الودية كالتحكيم.

ومنه نتطرق إلى التسوية القضائية لكل منازعات عقد امتياز العقار الصناعي (المطلب الأول) ثم التسوية الودية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الجهات القضائية المختصة في حل نزاعات عقد امتياز العقار الصناعي

يعود الاختصاص الأصلي لحل منازعات عقد الامتياز إلى القضاء الإداري كون أن عقد امتياز العقار الصناعي هو عقد إداري كما هو منصوص في المادة 801 من ق.إ.م.إ، بالتالي أغلب منازعات عقد امتياز العقار الصناعي يفضل فيها إمام المحاكم الإدارية في إطار دعوى القضاء الكامل أو دعوى الإلغاء (الفرع الأول)، أما بالنسبة للقضاء العادي يعود محله الاختصاص في الفصل في بعض المنازعات (الفرع الثاني).

الفرع الأول: اختصاص القضاء الإداري لحل منازعات عقد امتياز العقار الصناعي

استنادا إلى المادة 10 من الأمر 04-08 التي تنص على أنه: "يكرس الامتياز المذكور في المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعده أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز."

يتضح لنا أن عقد امتياز العقار الصناعي هو عقد إداري تقوم مديرية أملاك الدولة بتحريره وفقا للشروط القانونية، وبالتالي نجد أن العقد يجمع بين طرفين أحدهما خاضع للقانون العام وهي إدارة أملاك الدولة، والثاني خاضع للقانون الخاص وهو المستثمر.

وفي حالة وجود نزاع بين الأطراف يعود الاختصاص الى القضاء الاداري، نجد أن المشرع الجزائري قد سمح لمدير أملاك الدولة المختص إقليميا برفع دعوى قضائية من أجل إسقاط حق الامتياز في حالة إخلال المستثمر المستفيد من الامتياز بالتزاماته.¹

تطبيقا للمعيار العضوي المكرس في المادة 800 من ق.إ.م.ج² فإنه كأصل عام يعود الاختصاص في حل منازعات عقد امتياز العقار الصناعي إلى الجهات القضائية الإدارية.³

ويترتب عن عقد الامتياز العقار الصناعي منازعات عديدة، منازعات متعلقة بالعقد من بطلانه، فسخ وتنفيذ وكذا منازعات متعلقة برفض أو سحب الامتياز وبالتالي نتطرق في هذا الفرع لدراسة مختلف الدعاوى التي ترفع أمام القضاء الإداري.⁴

أولاً: دعوى القضاء الكامل

يقصد بدعوى القضاء الكامل في تلك الدعوى التي يرفعها صاحب المصلحة وذو الأهلية أمام القضاء الإداري بهدف المطالبة بحقوقه التي تم مسها من الإدارة بصفة غير قانونية⁵، وقد أطلق عليها الفقه الإداري دعوى جبر الضرر لأنه يترتب عن هذه الدعوى حكم القاضي

¹ - المادة 12 من الأمر رقم 08-04، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، السالف الذكر.

² - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ع 21، الصادرة في 23 أبريل 2008.

³ - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 251.

⁴ - مسكر سهام، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 11، ص 351.

⁵ - عمور سلامي، الوجيز في قانون المنازعات الإدارية، د.ط، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009، ص 39.

بالتعويض العادل والمنصف لصالح المضرور الذي لحق به ضرر بسبب النشاط الإداري الضار.¹

من الخصائص التي نجدها في هذه الدعوى أن القاضي له سلطة واسعة تتمثل في سعيه للوصول إلى مدى وجود الحق الشخصي المكتسب ثم يقوم بتقدير نسبة الضرر الذي لحق بالحق ومن ثم يحكم بالتعويض المناسب.²

في بعض الأحيان يتصادم المستفيد من الامتياز ببعض الإشكالات التي تنتج عن بعض التصرفات مما قد يلحق بالمستفيد عدة أضرار، لهذا يحق له رفع دعوى قضاء كامل من أجل التعويض.³

هذه الدعوى يتم رفعها بسبب العديد من المنازعات نذكرها:

1- دعوى بطلان عقد امتياز العقار الصناعي:

يعتبر عقد الامتياز العقار الصناعي كغيره من العقود، حيث يشترط لإبرامه وجود أركان متمثلة في الرضا وشروط صحته، المحل، السبب والشكلية، وذلك حتما يترتب آثار صحيحة، لكن في حالة ما إذا تخلف أحد الأركان أو شابهه عيب من عيوب الرضا فإننا نكون بصدد عقد غير صحيح وبالتالي يجوز للمتضرر أن يرفع دعوى قضائية للمطالبة ببطلان العقد.⁴

وبالرجوع إلى المادة 801 ق إ م إ نجد أن المشرع قد منح للمحاكم الإدارية الاختصاص في الدعاوى القضاء الكامل، وبالتالي دعوى البطلان تدخل ضمن هذا النطاق إلا أن المشرع لم ينظم أحكام بطلان العقد الإداري بنصوص خاصة وعليه يستمد القاضي الإداري أحكام البطلان في العقود الإدارية من الأحكام الخاصة بالبطلان في القانون المدني.⁵

¹ - قليش عيدة، منازعات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2019، ص 74.

² - غامنية نورية، مرجع سابق، ص 128.

³ - مرجع نفسه، ص 128.

⁴ - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 252.

⁵ - مرجع نفسه، ص 253.

بعد رفع دعوى بطلان أمام القضاء الإداري من طرف المضرور فإن القاضي المختص يقوم بفحص العقد والتحقيق ما إذا تخلفت أحد أركانه أو شابه عيب من عيوب الرضا وللقاضي كامل السلطة في تقدير العقد وفي الأخير إذا تأكد القاضي أن عقد امتياز العقار الصناعي غير صحيح، فإنه يصدر حكم ببطلان العقد مع الأمر بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بصاحب الامتياز خلال المدة التي كان يعتقد فيه أن العقد سليم.¹

2- دعاوى متعلقة بتنفيذ العقد:

يتصادف صاحب الامتياز مع إشكالات أثناء تنفيذ العقد، وهذا الأمر يؤدي به إلى رفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة والمتمثلة في المحكمة الإدارية، ويعود سبب هذه الدعوى إلى:

- في حالة ما إذا قامت الإدارة بتصرفات مخالفة لالتزاماتها التعاقدية، يجوز لصاحب الامتياز المطالبة بإيصال تلك التصرفات²، ومن أمثلة التصرفات التي تقوم بها الإدارة وتكون مخالفة كأن تقوم بأي فعل يحول دون انتفاع المستفيد من العقار محل الامتياز³؛
- في حالة ما إذا لحق المستثمر أضرار وكانت الإدارة هي السبب كأن يقوم المستثمر بأعمال غير موجودة في العقد ولكن الإدارة تلزمه بتنفيذها، وفي حالة قيام الإدارة بأخطاء تلحق المستفيد أضرار وبالتالي يجوز للمستثمر المطالبة بالتعويض من القضاء الإداري.⁴

ومن أمثلة دعوى التعويض في عقد الامتياز العقار الصناعي عندما تتعسف الإدارة في التعويض الذي تقدمه للمستثمرين بسبب إسقاط حق الامتياز فإنه يجوز لهم المطالبة بالتعويض العادل.⁵

¹ - غامنية نورية، مرجع سابق، ص 129.

² - قليش عيدة، مرجع سابق، ص 75.

³ - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 257.

⁴ - عدة بوهدة محمد أمين، القضاء الإداري صاحب الاختصاص في منازعات عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري والبيئة، مخبر القانون العقاري والبيئة، المجلد 4، العدد 7، جامعة ابن باديس، مستغانم، الجزائر، 2014، ص 4.

⁵ - المادة 02/12 من الأمر رقم 08-04، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، السالف الذكر.

3- دعوى فسخ العقد:

يجوز لصاحب الامتياز رفع دعوى مطالبة بفسخ عقد امتياز العقار الصناعي في حالة ما إذا قامت إدارة المانحة للامتياز بأفعال جسيمة تؤدي إلى الإخلال بالتزاماتها أو تتعسف في استعمال حقها كسلطة عامة، كأن تقوم بإضافة تعديلات في العقد الأصلي من شأنها أن تؤدي إلى عدم التناسب بين التزامات المتعاقد مع حقوقه.¹

وعليه إذا تحقق القاضي المختص بأن الفعل الذي قامت به الإدارة كان مخالفا وأن دوافع فسخ العقد موجودة، فإنه يتم إصدار حكم قضائي بفسخ عقد امتياز وإذا كانت هناك أضرار لحقت بصاحب الامتياز بحكم القاضي بتعويض له من طرف الإدارة.²

ثانيا: دعوى الإلغاء

تعرف دعوى الإلغاء بأنها: "دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة ومحددة قانونا."³

في تعريف آخر تعتبر دعوى الإلغاء أنها: "دعوى موضوعية عينية يرفعها صاحب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية الإدارية وفقا للشكليات والإجراءات القانونية للمطالبة بإلغاء قرار إداري غير مشروع".⁴

من خلال التعريفات نلاحظ أن دعوى الإلغاء تتضمن فحص مدى مشروعية القرارات الإدارية دون المساس بالعقد الإداري لأن الاختصاص بالنظر في منازعات العقود الإدارية يختص بها القضاء الكامل.

¹ - عدة بوهدة محمد أمين، مرجع سابق، ص 4.

² - غانية نورية، مرجع سابق، ص 130.

³ - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، ط1، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 48.

⁴ - عدة بوهدة محمد أمين، مرجع نفسه، ص 5.

بالرجوع إلى عقد امتياز العقار الصناعي نجد أنه يتميز بكثرة الإجراءات الإدارية التي يمر بها وبالنظر إلى الجهة المانحة للامتياز فهي تعد إدارة عامة، وبالتالي تصدر عدة قرارات تمهيدا لإبرام العقد، هذه الأخيرة تعتبر قرارات منفصلة عن عقد الامتياز، وبالتالي يمكن المطالبة بإلغائها إذا كانت غير مشروعة¹.

بالتالي نتطرق إلى دراسة القرارات المنفصلة عن عقد الامتياز التي يمكن المطالبة بإلغائها وكذا الاستثناء وذلك بإلغاء القرارات الصادرة عن الإدارة بصفتها سلطة عامة.

1- إلغاء القرارات المنفصلة عن عقد الامتياز:

تعتبر القرارات الصادرة عن الجهة المانحة للامتياز في مرحلة التمهيد لإبرام عقد الامتياز في قرارات منفصلة عن العقد، وبالتالي إذا كانت هذه القرارات لا تتناسب مع الشروط والشكليات المحددة قانونا، جاز المطالبة بإلغائها، وعليه سنذكر بعض من هذه القرارات التي يجوز إلغائها².

أ- إلغاء القرارات الصادرة عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI:

يجوز لكل شخص تضرر من القرارات الإدارية الصادرة من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار أن يطالب بإلغائها، وغالب القرارات التي يكون مطالب بإلغائها هي قرارات متعلقة بمزايا الاستثمار، إما يرفض منحها أو سحبها.

يتم رفع دعوى إلغاء أمام مجلس الدولة وهذا تطبيقا للمادة 901 من ق.إ.م باعتبار أن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار هي سلطة إدارية مركزية³.

ب- الطعن بالإلغاء في قرار المنح الصادر عن الوالي:

يجوز الطعن بالإلغاء في القرار الصادر عن الوالي المتعلق بمنح العقار محل الاستثمار استنادا إلى نص المادة 801 من ق.إ.م ويكون الطعن في جميع أوجه عدم المشروعية في قرار المنح كعيب الاختصاص ... الخ⁴.

¹ - لكل مخلوف، مرجع سابق ص 272.

² - قليش عيدة، مرجع سابق، ص 78.

³ - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 266.

⁴ - مرجع نفسه، ص ص 267، 268.

ثالثا دعوى الاستعجالية

يمكن اللجوء الى القضاء الاستعجالي في الحالات التي لا تقبل الانتظار أو تأجيلها، لهذا يمكن لصاحب المصلحة رفع دعوى استعجالية أمام القاضي المختص هذا الأخير يكون القاضي الذي يفصل في الدعوى الأصلية، يشترط لقبول دعوى الاستعجال توافر شروط معينة تتمثل في توافر حالة الاستعجال، عدم المساس بأصل الحق و عدم تعلق المنازعة بالنظام العام، من سلطات قاضي الاستعجال هو وقف تنفيذ القرارات الإدارية¹ مثل وقف تنفيذ قرار هدم البنايات المشيدة من طرف صاحب الامتياز، ينظر القاضي الاستعجالي في النزاعات المتعلقة بإبرام العقد حتى وأن لم يتوافر فيها شرط الاستعجال²، التي نصت عليه المادة 946 من ق.إ.م.إ.

الفرع الثاني: اختصاص القضاء العادي لحل منازعات عقد امتياز العقار الصناعي

باعتبار أن عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري بمجرد شهره، باعتبار أن موضوع عقد الامتياز هو عقار صناعي تابع للأموال الوطنية الخاصة، بالتالي يمكن التصرف فيها وتأجيرها، وهذه السمات جعلته يقترب من العقود المدنية.³

فأصبح القضاء العادي يختص بالفصل في بعض المنازعات المتعلقة بعقد امتياز العقار الصناعي والمتمثلة في منازعات القروض التي يمنحها البنك من أجل دعم المستثمر وكذا النزاعات المتعلقة بملكية البنايات المكرسة بموجب عقد توثيقي، بالإضافة ينظر القضاء العادي في الخلافات المتعلقة بتطهير العقار الصناعي.⁴

أولاً: الدعاوى المتعلقة بالقروض

ينظر القضاء العادي في المنازعات التي يكون موضوعها قروض يتم منحها للمستثمر من طرف البنوك قصد دعمه لإنشاء المشروع الاستثماري لكن شرط أن يقوم المستثمر برهن الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز ورهن المباني المشيدة على العقار الصناعي الذي استفاد منه.⁵

¹ - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص ص 273، 274.

² - بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص ص 137، 138.

³ - مسكر سهام، مرجع سابق، ص 353.

⁴ - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 279.

⁵ - قليش عيدة، مرجع سابق، ص 86.

فإذا حل أجل التسديد ولم يوفي المستثمر بالتزامه فإن الحق للمؤسسة التي منحت له القرض أن تباشر إجراءات التنفيذ في العقار المرهون.¹ ليكون التنفيذ في العقار المرهون بعد القيام بحجز العقار، حيث تأتي هذه العملية بعد إعدار المدين بالدفع في أجل شهر واحد وهذا الإعدار يقوم به المحضر القضائي، حيث يقوم المحضر القضائي بمعاينة عدم وفاء المستثمر بالتزامه في الأجل المحدد وهذا بطلب من المؤهل القانوني للمؤسسة المالية التي منحت القرض.²

عند انتهاء المدة والمستثمر لم يوفي بدينه يتم إرسال له إعدار ثاني للدفع خلال 15 يوم قبل الذهاب إلى المحكمة³، عند الامتناع عن الدفع بعد انقضاء الأجل المحدد يقدم الممثل القانوني للمؤسسة المالية طلب إلى الجهة القضائية المختصة إقليمياً من أجل الحصول على الصيغة التنفيذية للحجز على العقار المرهون.⁴

يتمثل الطلب الذي يقدمه الممثل القانوني للبنك عريضة تتضمن بيانات إلزامية وهي:

- التسمية والمقر الاجتماعي للبنك أو المؤسسة المالية وكذا تعيين المؤهل القانوني؛
- هوية المدين؛
- تعيين العقار المثقل بالرهن القانوني؛
- مبلغ المدين وأجل استحقاقه.

ويرافق الطلب:

- اتفاقية القرض المبرمة بين البنك أو المؤسسة المالية؛
- نسخة من جدول قيد الرهن القانوني بالمحافظة العقارية؛

¹ - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 280.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-132، يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، السالف الذكر.

³ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-132، يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، السالف الذكر.

⁴ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-132، يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، السالف الذكر.

- نسخة من إعدارين بالدفع يحرران ويبلغان كما هو منصوص عليه في المادتين 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-132.¹

بعد تقديم طلب الحصول على الصيغة التنفيذية يقوم ممثل المؤسسة المالية أو البنك بتبليغ السند الممهور بالصيغة التنفيذية إلى المدين مع أمره بالدفع في الحال، فإذا لم يوفي المدين بالدفع يطلب المحضر القضائي المحول بأمر من المحكمة بإشهار الأمر بالحجز أمام المحافظة العقارية المختصة خلال مدة شهر واحد.²

بالنظر إلى المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-132 نلاحظ أنه أحالت إلى المادة 379 من ق.إ.م.إ فيما يخص شهر الأمر بالحجز خلال مدة شهر أمام المحافظة العقارية إلا أن هذا القانون ملغى بصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجد أن المشرع قد نص على إجراء شهر بأمر الحجز في المادة 3/725 من ق.إ.م.إ، حيث تنص على أنه: "يودع أمر الحجز على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لهذا العقار لقيده أمر الحجز، ويعد العقار أو الحق العيني العقاري محجوزاً من تاريخ القيد".

الملاحظ في الأمر أنه بصدور قانون إجراءات مدنية وإدارية قلصت مدة إيداع أمر بالحجز، فبعد أن كانت مدته شهر واحد أصبح يودع على الفور أو في اليوم الموالي كحد أقصى، كما أنه تتم تغيير كلمة تسجيل بكلمة قيد والاختلاف بين هاذين المصطلحين هو أن التسجيل هو حفظ المحرر نفسه كما هو أي نقل صورة كاملة عنه في سجل خاص، أما القيد هو نقل بعض البيانات يتم استخراجها من المحرر المتضمن عقد الرهن ويتم كتابتها في سجل خاص بناء على طلب طالب القيد.³

¹ - المادة 05 من مرسوم التنفيذي رقم 06-132، يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، السالف الذكر.

² - المادة 06 من مرسوم التنفيذي رقم 06-132، يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى السالف الذكر.

³ - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 282.

بعد أن يتم قيد أمر الحجز أمام المحافظة العقارية وشهر بأن يتم بيعه المزاد العلني¹.

الهدف من قيد بأمر الحجز هو القيام ببيع العقار المحجوز بالمزاد العلني حيث يقوم المحضر القضائي باتباع مجموعة من الإجراءات نصت عليها المادة 737 وما بعدها من ق.إ.م.إ بين هذه الإجراءات في:

- تحديد الثمن الأساس؛

- إعداد قائمة شروط البيع وتبليغها للمعنيين.

بعدها تأتي مرحلة بيع العقار والتي تعد آخر مرحلة، حيث نجد أن المشرع الجزائري قد نظمها في المواد من 747 إلى 756 من ق.إ.م.إ عند بيع العقار المحجوز عليه فإن ما ينتج عنه من ثمن يتم توزيعه على الدائنين كل واحد حسب الترتيب، حيث يكون على رأسهم الدائنين أصحاب التأمينات العينية وبالتالي يصل الدائن المرتهن أي البنك أو المؤسسة المالية إلى الهدف من الحجز وهو إرجاع أموال الدين أو القرض.²

ثانيا: الدعوى المتعلقة بحق ملكية المستثمر

يختص القضاء العادي بالفصل في جميع الدعاوى التي تتعلق بحق الانتفاع وملكية البنايات المبنية على العقار محل الامتياز، كما يدخل في نطاق اختصاص القضاء العادي كل عقد يؤدي إلى التنازل عن حق الانتفاع وملكية البنايات المشيدة.

لكن إذا كانت السلطة العامة طرفا في هذه الدعوى فإنه يؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري طبقا للمعيار العضوي.³

¹ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-132، يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، السالف الذكر.

² - نجات بوساحة، الرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، عدد 13، الجزائر، 2016، ص 49.

³ - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 284.

باعتبار أن حق الامتياز يرتب حق عيني عقاري يكون قابل التنازل والتأجير، بالإضافة إلى أنه قابل لإجراء الحجز التنفيذي، فإن الاختصاص يؤول للقضاء العادي للنظر في المنازعات المتعلقة بحق الانتفاع.¹

سنأخذ مثال عن القضية الدين بين (مؤسسة فيلاي) لبيع سيارات الخفيفة والثقيلة والشركة ذات المسؤولية المحدودة (قرقوري وبن خاوة)، حيث صدر حكم رئاسة محكمة الخروب بتاريخ 2009/11/03 تحت رقم 03-917 بمبادرة الحجز التنفيذي على حق الانتفاع الوارد على عقار موجه للاستثمار تابع للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، علما أن مؤسسة فيلاي المستفيدة من العقار الاستثماري لم تقم بإنجاز المشروع الاستثماري.²

بعد ذلك قامت الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين برفع دعوى استعجالية من أجل المطالبة بإبطال أمر الحجز التنفيذي وعليه تم الحكم بانعدام حق الانتفاع لعدم إنجاز المشروع الاستثماري والحجز التنفيذي يكون على حق الانتفاع وليس على القطعة الأرضية الموجهة للاستثمار.³

إلا أنه تم الطعن بالنقض في القرار الصادر على الغرفة الاستعجالية لمجلس قضاء قسنطينة من طرف مؤسسة قرقوري وبن خاوة وعليه قضت المحكمة العليا في تاريخ 2011/07/28 تحت رقم 708865 بأنه لا يجوز الحجز على حق الانتفاع كون أنه ليس حق عيني عقاري بل هو حق شخصي، أيضا أن حق الامتياز موضوع الحجز التنفيذي المراد إبطاله ليس موجود بسبب أن المستفيد من العقار لم ينجز مشروعه وبالتالي فإن قضاة الاستعجال لم يخالفوا القانون بأحكامهم التي أصدروها.⁴

¹ - خوادجية سميحة، مرجع سابق، ص 376.

² - مرجع نفسه، ص 376.

³ - مرجع نفسه، ص 376.

⁴ - مرجع نفسه، ص 376، 377.

على عكس ما توصل إليه قضاة المحكمة العليا فإن حق الانتفاع المترتب على عقد الامتياز هو حق عيني عقاري وليس حق شخصي.¹

يختص القضاء العادي بالفصل في النزاعات التي يكون موضوعها ملكية البنايات المشيدة على القطعة الأرضية محل الامتياز كون أن هذه البنايات تعود ملكيتها إلى المستثمر المستفيد من الامتياز، حيث يتم تكريس ملكيتها بعقد موثق بمبادرة من المستثمر، وبالتالي يصبح المستثمر متمتع بحق الملكية ويدعى استغلال، استعمال والتصرف في البنايات.²

إلا أنه حصل جدل كبير حول من هو المختص في مثل هذه الدعاوى هل هو القضاء الإداري أو القضاء العادي.

فقد جاءت بعض القرارات قضت بعدم اختصاص القضاء الإداري منها:

- في قرار آخر بتاريخ 11 فبراير قضى مجلس الدولة بأن القضاء الإداري ليس له الاختصاص في الطعن المرفوع بإلغاء وثيقتين له حررهما موثق كون أنهما لم يصدرا من طرف سلطة إدارية ولا يعتبران كقرار أو عقد إداري.³

إلى جانب كل النزاعات والدعاوى التي ذكرناها سابقا يختص بها القضاء العادي فإنه هناك بعض الخلافات التي تفصل فيها نفس الجهة خاصة تلك التجاوزات من طرف بعض الوكالات نذكر منها:

- الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقار الحضاري، حيث يتم إلزامها بإكمال جميع إجراءات نقل الملكية والبيع من طرف القضاء العادي وهذا لأنه تعتبر الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي يطبق عليها القانون التجاري في تعاملها مع الغير.⁴

¹ - المادة 11 من الأمر رقم 08-04: "كما يسمح له زيادة على ذلك إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القروض على الحق العيني العقاري...".

² - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 286.

³ - مرجع نفسه، ص 287.

⁴ - خوادجية سميحة، مرجع سابق، ص 373.

والمقصود بالغير هو كل شخص طبيعي أو معنوي يتعامل مع المؤسسة ليس من أشخاص الاعتبارية¹ وبالرجوع إلى المادة 49 ق.م.ج نجد أنها ذكرت الأشخاص العمومية والمتمثلة في: الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

المطلب الثاني: الطرق الرضائية لحل منازعات عقد امتياز العقار الصناعي

تعد إجراءات التقاضي الطويلة والبطيئة أحد الأسباب التي يتهرب منها المتقاضون خاصة المستثمر الأجنبي بالإضافة إلى تخوفه من الجهات القضائية الوطنية كونها قد تتحاز في أحكامها إلى الطرف الآخر.

وعليه لقد استحدثت المشرع الجزائري طرق بديلة لحل النزاعات، لكن هذه الطرق مرتبطة بالدعوى القضائية في الصلح والوساطة (الفرع الأول) أيضا هناك طريقة أخرى شبه قضائية لكنها منفصلة على القضاء متمثلة في التحكيم (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الطرق الودية المرتبطة بالدعوى القضائية

تعد الطرق الودية المتعلقة بالدعوى القضائية هي تلك الطرق التي استحدثها المشرع الجزائري للفصل في النزاعات المطروحة أمام القضاء والتي من شأنها أن توضع حدا لنزاع، وقد نظمها المشرع بموجب قوانين نجد معظمها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا القانون المدني، بالتالي هذه الطرق تمثل في الصلح والوساطة التي سنتطرق إليها بالتفصيل في النقاط التالية.

أولا: الصلح

نتطرق فيه إلى تعريف الصلح، وتبيان إجراءاته في القضاء العادي والإداري:

1- تعريف الصلح:

التعريف الفقهي هناك من عرفه بأنه: "عقد يحسم بمقتضاه الأطراف نزاعا ثار بينهما أو يتوقعان به نزاعا محتملا ويأتي ذلك بتنازل إرادي من كل طرف عن بعض مطالبه".²

¹ - خوادجية سميحة، مرجع سابق، ص 373.

² - لزهري بن سعيد، كرم محمد زيدان النجار، التحكيم التجاري الدولي دراسة مقارنة، دار الفكر الجامعي، الأردن، 2010، ص 39، نقلا عن غامنية نورية، مرجع سابق، ص 119.

أما التعريف القانوني نجده في القانون المدني تحديدا في المادة 459 عرفت الصلح بأنه: "الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه".

ومن خلال التعريفين السابقين نجد أن الصلح له شروط أساسية لا بد أن تتوفر وتتمثل في:

أ- وجود نزاع قائم ومحتمل:

تعني بهذا أن هناك نزاع معروض أمام الجهات القضائية، فالصلح هو إجراء من إجراءات سير الخصومة هدفه هو وضع حد للنزاع وبالتالي إذا لم يكن نزاع فلا يمكن أن نتصور وجود صلح.¹

ب- إرادة الأطراف المتنازعة في وضع حد للنزاع:

نقصد به أن كل من الأطراف يجب عليهم أن يعبروا صراحة بقبول إجراء الصلح في النزاع الذي بينهم.²

ج- تنازل الأطراف عن ادعائهما:

لا بد على كل من الطرفين أن يتنازل عن شيء مما يدعيانه على وجه التقابل حتى يتحقق الصلح فإذا كان التضحية من جانب واحد أي يكون التنازل من طرف واحد فلا يعد صلحا وتطبق عليه قواعد التنازل.³

2- إجراءات الصلح في القضاء العادي والإداري

بالرجوع إلى ق.إ.م.إ نجد أنه يجوز للقاضي اللجوء إلى الصلح أثناء سير الخصومة في أي مادة كانت.⁴

¹ - محمد الصلاح روان، الطرق البديلة في حل المنازعات القضائية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، الصلح والوساطة باعتبارهما طرفا قضائيا نموذجا، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، المجلد 09، العدد 02، الجزائر، 2015، ص 497.

² - قليش عيدة، مرجع سابق، ص 91.

³ - بلكعبيات مراد، مرجع سابق، ص 185.

⁴ - المادة 04 من ق.إ.م.إ، السالف الذكر.

أ- إجراءات الصلح في القضاء العادي:

في المواد المدنية يجوز للأطراف المتنازعة التصالح تلقائياً في جميع مراحل سير الخصومة بمبادرة من القاضي¹ ومهمة القاضي في الصلح هي النظر في جميع شروط المتعلقة بالأطراف من صفة وأهلية ومصلحة ويتأكد من صحتها كما يستمر القاضي في مراقبة إجراءات الصلح المتمثلة في تحرير محضر الصلح ويتم التوقيع عليه من القاضي والخصوم وكذا كاتب ضبط المحكمة بعدها يودع لدى أمانة ضبط المحكمة.²

أما بالنسبة للمكان وزمان الصلح فهذا يعود إلى تقدير القاضي حيث نجد أن المشرع قد منح المجال للقاضي وفق ما يراه مناسباً في حالة عدم وجود نصوص خاصة في القانون تقرر خلاف ذلك.³

يعتبر المحضر الناتج عن الصلح سنداً تنفيذياً بمجرد إيداعه أمام أمانة الضبط بالمحكمة⁴، وبالتالي يكون الصلح في بداية أمر اختياري أو جوازي لكن في نهايته يكون ذات صيغة تنفيذية وجبرية على الأطراف لا بد من تنفيذهم.⁵

ب- إجراءات الصلح في القضاء الإداري:

يعد الصلح في القضايا الإدارية إجراءً جوازي لكن بشرط أن يكون للجهة القضائية الاختصاص النوعي والإقليمي⁶، إلا أن جواز الصلح في القضاء الإداري لا يتم إلا في القضاء الكامل⁷ وعليه نذكر بعض الدعاوى التي يمكن إجراء فيها الصلح في دعاوى فسخ عقود الامتياز التي لها صفة إدارية وتكون الإدارة العامة طرفاً فيها.⁸

1- المادة 990 من ق.إ.م.إ، السالف الذكر.

2- المادة 991 من ق.إ.م.إ، السالف الذكر.

3- لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 295.

4- المادة 993 من ق.إ.م.إ، السالف الذكر.

5- خوادجية سميحة، مرجع سابق، ص 355.

6- المادة 974 من ق.إ.م.إ، السالف الذكر.

7- المادة 970 من ق.إ.م.إ، السالف الذكر.

8- خوادجية سميحة، مرجع سابق، ص 356.

بالتالي لا يمكن أن نجد الصلح في دعاوى الإلغاء حيث لا يجوز إجراء الصلح في قرار إداري غير مشروع.¹

يجوز إجراء الصلح في القضايا الإدارية في أي مرحلة تكون عليها الخصومة²، ويكون إما بإرادة الأطراف أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الأطراف المتنازعة³.

فإذا حصل الصلح يقوم رئيس التشكيلة الحكم بتحرير محضر يبين فيه ما تم الاتفاق عليه، ويأمر بتسوية النزاع وعلق الملف ويكون هذا الأمر غير قابل للطعن.⁴

ثانياً: الوساطة

تعتبر الوساطة من الطرق البديلة لحل كل نزاع أمام القضاء حيث يقوم شخص من خارج الخصومة بالتدخل وفق إجراءات معينة ليقوم بحل نزاع في طريق تقريب وجهات النظر بين الأطراف، وعليه سنتطرق إلى الوساطة في النقاط التالية.

1- تعريف الوساطة:

تعددت تعريفات الوساطة حيث نجد أن الفقه عرفها: "إجراء مفاده أن يقوم شخص من خارج النزاع بتقريب وجهات النظر بين الخصوم وإيجاد حل ملائم للنزاع المطروح".⁵

أما بالنسبة للتعريف القانوني نجده في نص المادة 2/994 ق.إ.م.إ على أنه: "يعين القاضي وسيطاً لتلقي وجهة نظر كل واحد منهم ومحاولة التوفيق بينهم لتمكينهم من إيجاد حل للنزاع".

¹ - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 295.

² - المادة 971 من ق.إ.م.إ، السالف الذكر.

³ - المادة 972 من ق.إ.م.إ، السالف الذكر.

⁴ - المادة 973 من ق.إ.م.إ، السالف الذكر.

⁵ - سلمى مانع، الطرق البديلة المستحدثة لحل النزاعات الإدارية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 26، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2012، ص 33.

من خلال التعريفات السابقة يمكن القول أن الوساطة في طريقة ودية وبدلية لحل النزاعات، حيث يتدخل شخص من خارج النزاع يسمى الوسيط والذي يعينه القاضي المختص تكون مهمته هو تقريب وجهات النظر بين المتخاصمين للوصول إلى حل النزاع المطروح.

كما يتضح لنا أن الوساطة عناصر تتمثل في:

- ت- وجود نزاع قضائي قائم أي بمعنى أن الوساطة مرتبطة بوجود نزاع معروض أما الجهات القضائية.¹
- ث- وجود وسيط: لا بد من تعيين وسيط وهذا التعيين يعود للقاضي فإما أن يعين شخص طبيعي يتمتع بالشروط المنصوص عليها في القانون وهي:²
- ج- ألا يكون قد تعرض لعقوبة من جريمة مخلة بالشرف، وألا يكون ممنوعا من حقوقه المدنية.
- ح- أن يكون مؤهلا للنظر في المنازعة المعروضة عليه.
- خ- أن يكون محايدا ومستقلا في ممارسة الوساطة.
- د- أما إذا عين جمعية يقوم رئيس الجمعية باعتبار أحد أعضائها ليكون وسيط ويقوم بإجراء الوساطة باسم الجمعية بعد اخطار القاضي بذلك.³
- ذ- الوساطة ذو طابع اتفاقي: تعد الوساطة ذات طابع اتفاقي بالنظر إلى النتائج المترتبة عنها، فهي لا تدخل في نطاق الأحكام القضائية كما لا تعد حلول شبيهة بالحلول القضائية كأحكام التحكيم، فالوساطة تعتبر عدالة الحوار بين الأطراف المتنازعة.⁴

ثانيا: أحكام الوساطة

لقد نص المشرع على اجبارية عرض الوساطة على المتخاصمين في جميع القضايا لكن استثنى قضايا الاسرة والقضايا العمالية وكل من شأنه أن يمس بالنظام العام.⁵ وبالتالي في حالة

1- لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 295.

2- المادة 998 من ق.إ.م.إ، السالف الذكر.

3- المادة 997 من ق.إ.م.إ، السالف الذكر.

4- خلاف فاتح، مكانة الوساطة لتسوية النزاع الإداري في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2015، ص 14.

5- المادة 994، من ق.إ.م.إ. السالف الذكر.

وجود نزاع متعلق بعقد امتياز العقار الصناعي فإنه يجب على القاضي المختص بعرض الوساطة في الخصوم فإذا لاقى ترحيب من الأطراف يباشر القاضي بتعيين الوسيط¹ بموجب أمر قضائي هذا الأمر يتضمن موافقة الخصوم وكذا تحدد المدة الوساطة² دون أن تتجاوز ثلاثة أشهر كما هو مقرر في القانون غير أنه يمكن تجديدها مرة واحدة بناء على طلب الوسيط عند الاقتضاء بموافقة الخصوم.³

ويتم اسناد مهمة الوسيط إلى شخص طبيعي يكون متمتع بالشروط القانونية السابق ذكرها أو جمعية حيث يقوم رئيسها باختيار أحد أعضائها ليكون وسيط بعد اخطار القاضي.⁴ وتكمن مهمة الوسيط في سماع وجهات نظر أطراف النزاع وارشادهم ومساعدتهم للوصول إلى الحل المناسب⁵، ومن التزامات الوسيط اتجاه أطراف النزاع هو عدم افشاء أسرار المتخاصمين.⁶

بعد النطق بأمر تعيين الوسيط من القاضي تأتي مهمة هذا الأخير يقوم بإخطار القاضي المختص بموافقة في مهمة الوسيط ويقوم بدعوة أطراف النزاع لأول لقاء للوساطة.⁷ وخلال سير اجراء الوساطة يكون للقاضي الحق في التدخل في أي لحظة لاتخاذ تدابير التي يراها ضرورية، كما أن الوساطة قد تشمل نزاعا كلياً أو جزءاً منه.⁸

عندما تنتهي مهمة الوسيط يخبر القاضي المختص بما توصل إليه كتابيا سواء في حالة الاتفاق من عدمه ففي حالة ما إذا توصل إلى اتفاق يقوم الوسيط بتحرير محضر يبين فيه محتوى الاتفاق ويتم التوقيع عليه من طرف الخصوم والوسيط وترجع القضية إلى القاضي في الوقت المحدد لها سابقا⁹، وبعدها يقوم القاضي بالمصادقة على محضر الاتفاق ليصبح سندا

1- المادة 994، من ق.إ.م.إ. السالف الذكر.

2- المادة 999، من ق.إ.م.إ. السالف الذكر.

3- المادة 996، من ق.إ.م.إ. السالف الذكر.

4- المادة 997، منق.إ.م.إ. السالف الذكر.

5- خوادجية سميحة، مرجع سابق، ص 357.

6- المادة 1005 من ق.إ.م.إ. السالف الذكر.

7- المادة 1000 من ق.إ.م.إ. ، السالف الذكر .

8- المادة 995 من ق.إ.م.إ.، السالف الذكر.

9- المادة 1003 من ق.إ.م.إ.، السالف الذكر.

تنفيذا غير قابل للطعن فيه¹، لكن في حالة استحالة سير الوساطة يجوز للقاضي إنهاء الوساطة تلقائيا، كما يمكن له أن ينهي الوساطة في أي وقت بطلب من الوسيط أو الخصوم وبالتالي ترجع القضية إلى الجلسة ويستدعى الوسيط والخصوم إليها عن طريق أمين الضبط.²

الفرع الثاني: التحكيم كطريقة منفصلة عن القضاء

يعتبر التحكيم أحد الوسائل الرضائية التي ينحاز إليها أطراف العقد لحل نزاعاتهم فهو يتسم بالسرعة، المرونة والسرية في إجراءاته.

لذا سنتناول في هذا الفرع تعريف التحكيم والإشارة إلى الأشخاص الذين يسمح لهم بمطالبتهم إضافة إلى مدى تطبيقه في نزاعات عقد الامتياز العقاري الصناعي.

أولاً: تعريف التحكيم

بالرجوع إلى التعريف الفقهي للتحكيم نجد أن هناك العديد من التعريفات الخاصة به حيث عرف بأنه: "اتفاق بين طرفين أو أكثر على إخراج نزاع أو عدد من النزاعات من اختصاص القضاء العادي، وأن يعهد بها إلى هيئة تتكون من محكم أو أكثر للفصل فيه بقضاء ملزم."³

كما عرف بأنه: "تقنية تهدف إلى إعطاء حل لمسألة تتعلق بالعلاقات بين شخصين أو عدة أشخاص، من طرف شخص أو عدة أشخاص، من طرف شخص أو عدة أشخاص، المحكم أو المحكمين، يستمدون سلطتهم من اتفاق خاص ويحكمون بناء على ذلك الاتفاق دون أن يكون مكلفين بتلك المهمة من طرف الدولة."⁴

وفي تعريف آخر التحكيم هو: "اتفاق الأطراف علاقة قانونية عقدية أو غير عقدية على أن يتم الفصل في المنازعة التي ثارت بينهم بالفعل، أو التي يحتمل أن تثور عن طريق أشخاص يتم

¹ - المادة 1004 من ق.إ.م.إ، السالف الذكر.

² - المادة 1002 من ق.إ.م.إ، السالف الذكر.

³ - قمر عبد الوهاب، التحكيم في منازعات العقود الإدارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دون طبعة، دار المعرفة، الجزائر، 2009، ص 18.

⁴ - قادي عبد العزيز، الاستثمارات الدولية، التحكيم التجاري ضمان الاستثمارات، ط2، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 223.

اختيارهم كمحكمين، ويتولى الأطراف تحديد المحكمين أو ان يعهد إلى هيئة أو مركز ليتولى تنظيم عملية التحكيم وفقا للقواعد واللوائح الخاصة بهذه الهيئات أو المراكز".¹

وللتحكيم عدة أنواع نذكر البعض منها:

1- التحكيم من حيث الطبيعة:

هذا التحكيم ينقسم إلى التحكيم الوطني ويتم الأخذ به عندما يكون أطراف النزاع أطراف وطنية لا يكون فيها عنصر أجنبي، والتحكيم الدولي يتحقق عندما يكون طرف أجنبي في العلاقة التعاقدية الذي قد يكون شخص أو مكان إبرام أو تنفيذ العقد، والمشرع الجزائري قد نظم أحكام التحكيم الوطني والدولي في ق.إ.م.إ.²

2- التحكيم من حيث التنظيم:

ينقسم إلى التحكيم الحر أين يكون أطراف النزاع مسؤولون عن كيفية إجراء التحكيم، أم التحكيم المؤسسي هو التحكيم الذي تشرف عليه أحد المؤسسات الدولية التحكيمية مثل غرفة تجارة باريس.³

3- التحكيم الإلكتروني:

يتم اللجوء إلى التحكيم الإلكتروني عندما تكون المنازعات ناتجة عن معاملات إلكترونية.⁴

يكون الاتفاق على اللجوء إلى التحكيم بموجب شرط التحكيم هذا الشرط يكون وارد في العقد المبرم بين الأطراف حيث يتفقون في حالة وجود نزاع يكون الفصل فيها عن طريق التحكيم وفي حالة اغفال هذا الشرط أي أنه لم يتم كتابته في العقد، وفي الأخير ترتب عن العقد منازعة يجوز

¹ - بسكري رفيقة، التحكيم كضمانة إجرائية لتسوية منازعات الاستثمار الدولية، مجلة الباحث لدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1

- الحاج لخضر، العدد 09، الجزائر، 2016، ص ص 172، 173

² - مرجع نفسه، ص ص 173، 174.

³ - مرجع نفسه، ص 174.

⁴ - مرجع نفسه، ص 175.

لأطراف إبرام اتفاقية حول اللجوء إلى التحكيم كوسيلة لحل المنازعة، وعليه بعد اتفاق التحكيم الوارد في العقد الأساسي كشرط لحل النزاعات ويكون متصل بالعقد الأساسي في حين مشاركة التحكيم هو عبارة عن اتفاقية أو عقد مستقل عن العقد الأساسي يتضمن التحكيم كوسيلة لحل النزاع الواقع بين الأطراف.¹

ولقد نص المشرع الجزائري على اتفاق التحكيم واتفاقية التحكيم في قانون إجراءات مدنية والإدارية نجد أنه عرف شرط التحكيم بأنه اتفاق وارد في عقد التأسيسي يلتزم بموجب الأطراف حل النزاعات التي قد تثار مستقبلاً.² أما مشاركة التحكيم هو الاتفاق الذي يقبل الأطراف بموجبه عرض النزاع سبق نشوؤه على التحكيم.³

ويتميز التحكيم بعدة مميزات لهذا نجد أن المستثمر خاصة الأجنبي غالباً ما يفضل اللجوء إلى التحكيم هذا الأخير يضمن له مبدأ السرية الذي يقابله مبدأ العلانية في القضاء كما يتميز التحكيم بالسرعة في الفصل في النزاعات كون أن التحكيم محدد المدة وبالتالي يكون المحكم ملزم بالوقت المحدد، كما أن حكم التحكيم يتمتع بالصيغة التنفيذية وهكذا لا يقبل الطعن فيه إلا برفع دعوى بطلان في حالات محددة في القانون.⁴

ثانياً: الأشخاص الذين يجوز لهم طلب التحكيم

يجوز لكل شخص أن يطلب التحكيم في الحقوق التي له مطلق التصرف فيها وبالتالي يفهم أنه يجوز لكل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص أن يطلب التحكيم في جميع النزاعات ما عدا تلك النزاعات التي تتعلق بحالة الأشخاص كالزواج والطلاق وأهليتهم كذا المسائل المتعلقة بالنظام العام.⁵

¹ - قليش عيدة، مرجع سابق، ص 98، 99.

² - المادة 1007 من ق.إ.م.إ، السالف الذكر.

³ - المادة 1011 من ق.إ.م.إ، السالف الذكر.

⁴ - قليش عيدة، مرجع سابق، ص 103.

⁵ - المادة 1006 من ق.إ.م.إ، السالف الذكر.

تم استثناء الأشخاص المعنوية العامة من المطالبة بالتحكيم إلا في حالة تم إبرام صفقة عمومية وكانت المسألة متعلقة بالعلاقات الاقتصادية الدولية.¹

بالنظر إلى صفة الأطراف في عقد امتياز العقار الصناعي نجد أن الإدارة تمثل الدولة وبالتالي هي شخص معنوي يخضع للقانون العام أم الطرف الآخر هو المستفيد الذي يكون إما مستثمر وطني أو أجنبي، فإذا كان مستثمر وطني لا نجد الكثير من الإشكالات كون أن النزاعات تعود لاختصاص الجهات القضائية، لكن نلتمس إشكالات في حالة ما إذا كان مستثمر أجنبي هذا الأخير لا تكون له الثقة الكافية في القضاء الوطني وبالتالي نجد أن المشرع الجزائري في قانون الاستثمارات الذي تضمن عدة تحفيزات من أجل تشجيع الاستثمار عن إمكانية اللجوء إلى التحكيم الدولي أو الوساطة في حالة وجود نزاع بين الدولة والمستثمر.²

الأصل في التحكيم أنه يخضع لقانون الإرادة أي أن للأطراف المتنازعة الحرية في اللجوء إلى التحكيم، لكن عقود استغلال العقار الصناعي كعقد الامتياز فإنه يخضع لقانون موقع العقار في حالة ما إذا تم إبرام هذا العقد مع المستثمر الأجنبي أي وجود طرف أجنبي في العلاقة التعاقدية.³

وهذا القول استنادا إلى المادة 18 من ق.م.ج التي نصت على أنه يسري على عقود العقار قانون موقعه، وبالتالي يعود الاختصاص في حل النزاعات المتعلقة بالعقار إلى المحاكم الوطنية كون أن هناك عنصر أجنبي في العلاقة التعاقدية. يساعد معيار موقع العقار القاضي في اتخاذ الإجراءات اللازمة للتحقيق والخبرة حيث تتم في مكان وجود العقار إلا أنه هناك بعض الصعوبات في حالة تطبيق بعض الإجراءات مثل إجراءات الحجز على حق الامتياز أن الشركة الأجنبية قد لا يكون لها أملاك في الجزائر.⁴

¹ - المادة 1006 من ق.إ.م.إ، السالف الذكر.

² - المادة 24 من القانون رقم 09-16، يتعلق بترقية الاستثمار، السالف الذكر.

³ - خوادجية سميحة، مرجع سابق، ص ص 358، 359.

⁴ - مرجع نفسه، ص 359.

ثالثا: إمكانية اللجوء إلى التحكيم لحل منازعات عقد امتياز عقار صناعي

يعود الاختصاص الأصلي في حل منازعات عقد امتياز العقار الصناعي إلى المحاكم الوطنية سواء المحاكم العادية أو الإدارية خاصة إذا كان هناك طرف أجنبي في العقد وهذا طبقا لقواعد الإسناد التي تنص على أنه يطبق قانون موقع العقار في حالة وجود منازعة متعلقة بالعقار، إلا أنه هناك استثناء وهو اللجوء إلى التحكيم في حالة وجود نزاع بين المستثمر الأجنبي والدولة المستضيفة.

بما أن الجزائر تتبنى نظام ازدواجية القضاء فإنه هناك منازعات يتم النظر فيها عن طريق القضاء الإداري، هذا الأخير يختص بالفصل في جميع النزاعات التي تكون الإدارة العامة طرف فيها، وعقد امتياز العقار الصناعي يتم تحريره من طرف مديرية أملاك الدولة التي تعد سلطة عامة، واستنادا إلى المادة 1006 من ق.إ.م.إ فإنه لا يجوز لها المطالبة بالتحكيم كون أنها:

- شخص معنوي عام يخضع للقانون العام؛
- المنازعة المترتبة عن عقد الامتياز لا تعد منازعات صفقات عمومية مرتبطة بعلاقة دولية.¹

لهذا لا يمكن أن يطبق التحكيم التجاري الدولي على الدعاوى الإدارية.

أما بالنسبة للإشكالات التي يعود اختصاص الفصل فيها للقضاء العادي يجوز حلها عن طريق اللجوء إلى التحكيم.² باعتبار ان الإدارة العامة تنزل إلى منزلة الأفراد.

¹- لكحل مخلوف، مرجع سابق، ص 297.

²- قليلش عيدة، مرجع سابق، ص 101.

الخطمة

تبنّت الدولة الجزائرية نظام اقتصاد السوق وكرست مبدأ حرية الاستثمار، باعتباره ركيزة من ركائز النظام الاقتصادي، لتطبيق هذا الأخير تم سن العديد من القوانين بهدف إنجاح السياسة الاستثمارية، وجذب رؤوس الأموال خاصة الأجنبية.

في إطار ذلك قدمت الدولة تحفيزات ومزايا منها إعفاءات جبائية للمستثمر، كذلك قامت بتهيئة المناخ الاستثماري الملائم وذلك عن طريق إزالة جميع معيقات الاستثمار من بينها مشكل العقار الصناعي، الذي يعتبر البنية الأساسية لإنجاز المشروع الاستثماري، لهذا يعد عنصر مهم للاستثمار وله أهمية بالغة بالنسبة للدولة من جهة باعتباره من الموارد غير المتجددة والمستثمر من جهة أخرى، باعتباره البنية الأساسية للاستثمار.

لذا عملت الدولة على تنظيم العقار الصناعي بموجب عدة قوانين وكرست آليات لاستغلاله كانت بدايتها بعقد التنازل ثم عقد الامتياز الذي أصبح غير قابل للتحويل إلى تنازل.

في الأخير توصلنا إلى بعض الاستنتاجات نذكر أهمها:

- العقار الصناعي هو جزء من العقار الاقتصادي ويشمل مجموعة الأراضي وكل ما له صلة بها تكون مخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية قصد إنتاج مختلف السلع والخدمات؛
- عقد امتياز العقار الصناعي هو عقد إداري يمنح من طرف الدولة الممثلة في إدارة أملاك الدولة للمستثمر سواء كان شخص طبيعي أو معنوي وطني أو أجنبي، الذي يخول لصاحبه حق الانتفاع واستغلال العقار محل الامتياز وذلك لإنجاز مشروع استثماري لمدة محددة مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية محددة؛
- يتميز عقد امتياز العقار الصناعي بنظام قانوني خاص به يميزه عن مختلف العقود الأخرى، وذلك يظهر واضحا من خلال صفة الأطراف ومحل العقد وكل الإجراءات المتعلقة به، وبالرغم من أن المشرع نص على أن عقد امتياز العقار الصناعي عقد إداري، هذا استنادا

إلى الأسس الإدارية التي تقوم عليها العقود الإدارية والمتمثلة في وجود شخص عام في العلاقة التعاقدية وكذا تضمنه لبعض الشروط الاستثنائية، إلا أن عقد الامتياز العقاري الصناعي تتخلله شروط تنظيمية يعود تنظيمها إلى الإدارة العامة، هذه الشروط تظهرها على أنها سلطة عامة، غير أن سلطتها ليست مطلقة في عقد امتياز العقار الصناعي لأن هذا الأخير يتضمن بعض المبادئ المعروفة في القانون الخاص، هذا الخلط بين الشروط التنظيمية والتعاقدية يجعل منه عقد إداري لكن ليس كعقود الامتياز التقليدية؛

- لمنح العقار الصناعي في إطار عقد الامتياز اعتمد المشرع على أساليب وتم تكريسها بنص قانوني، تتمثل في أسلوب المزاد العلني كأصل عام في منح العقار الصناعي، ومن أهم مبادئه هو الإعلان عن المناقصة وكذا المساوات بين المترشحين، أما الأسلوب الآخر فيتمثل في أسلوب التراضي، الذي كان يتم الرجوع إليه في حالات استثنائية محددة في القانون على سبيل الحصر، إلا أنه بتعديل الأمر 08-04 بموجب قوانين المالية لسنة 2011، 2013 و2015 تم اعتماد أسلوب وحيد لمنح امتياز العقار الصناعي وهو أسلوب التراضي، الذي يمنح بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح المدير الولائي المختص إقليمياً؛
- لانعقاد عقد امتياز العقار الصناعي لا بد من وجود جميع الأركان الموضوعية العامة المتمثلة في التراضي، المحل والسبب والشكلية، إضافة إلى ذلك يشترط عقد الامتياز شروط خاصة تكون متعلقة بأطراف العقد، حيث تكون الإدارة المانحة للامتياز والمتمثلة في مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، أيضاً يشترط العقد أن يكون المستفيد يتمتع بالأهلية القانونية لإبرام هذا العقد، أما بالنسبة لمحل العقد الذي هو العقار الصناعي يشترط أن يكون ضمن الأملاك الخاصة للدولة غير مخصصة لفائدة مصالح عمومية تابعة لها، ويكون ضمن قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير التي يشملها القوام التقني في الأملاك العقارية باستثناء المشاريع التي تستدعي طبيعتها إنجازها خارج القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير؛

- بعد توافر جميع شروط العقد، وبعد تقديم طلب منح امتياز العقار الصناعي من طرف المستثمر أمام الجهات المعنية، تقوم بدورها بدراسة الملف ليتم إرساله إلى الوالي المختص من أجل الموافقة عليه، فإذا وافق على قرار منح الامتياز يقوم بمراسلة مدير أملاك الدولة الذي يباشر بتحرير عقد الامتياز باعتباره موثق الدولة فيقوم بإعداده مرفقا بدفتر الشروط، بعدها يطلع عليه المستثمر ثم يوقع على العقد ليتم تسجيله أمام مصلحة الضرائب و شهره أمام المحافظة العقارية، بعد استقاء هذه الإجراءات يكون عقد الامتياز قد تم إبرامه بالتالي يستفيد صاحبه بحق الانتفاع واستغلال العقار مقابل دفعه لإتاوة إيجارية سنوية؛
- يترتب عن إبرام عقد امتياز العقار الصناعي مجموعة من الالتزامات والحقوق لكلا طرفي العقد، تتمثل التزامات المستثمر في احترام جميع الشروط الواردة في العقد الأصلي وتنفيذها على أكمل وجه، إضافة إلى ذلك يجب عليه دفع إتاوة إيجارية سنوية محددة في العقد أما حقوقه فيتمتع بحق ملكية البنايات المشيدة على العقار الممنوح، وحق الانتفاع واستغلال العقار محل العقد إضافة إلى ذلك يمكن له أن ينشئ عقد الرهن الرسمي في حالة الاستفادة من قروض المؤسسات المالية، كما يستفيد المستثمر من الضمانات والمزايا المنصوص عليها في قانون الاستثمار 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار، أما التزامات الجهة المانحة للامتياز فيجب عليها احترام كافة الشروط الواردة في العقد الأصلي، أيضا تكون ملزمة بتوفير المناخ المناسب لاستقبال المشاريع الاستثمارية من خلال وضع إطار قانوني محكم ومستقر، أما بالنسبة للحقوق فهي تتمتع بحق الرقابة والإشراف على المشروع الاستثماري خلال مرحلتي الإنجاز والاستغلال، وحق فسخ العقد بمبادرة منها في حال ما إذا خالف الطرف الثاني شروط العقد إلا أن هذا الفسخ لا يكون إلا بعد توجيه إذارين للمستثمر؛
- باعتبار أن عقد امتياز العقار الصناعي كغيره من العقود فإنه ينتج عنه مجموعة من النزاعات بين أطرافه وعليه كل من لحقه ضرر فإنه يجوز له رفع دعوى قضائية، ويعود الاختصاص في النظر في منازعات عقد الامتياز إلى القضاء الإداري بصفة

أصلية، واستثناء أمام القضاء العادي، ويكون اختصاص القضاء الإداري استنادا إلى المعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من ق.إ.م.إ، و يفصل في أغلب النزاعات التي تثور بين الأطراف إما في مرحلة إبرام العقد أو مرحلة التنفيذ ، كما ينظر في الدعاوى المتعلقة بفسخ العقد عن طريق دعوى التعويض، أما بالنسبة للقرارات التي تصدرها الإدارة العامة وتكون غير مشروعة في حق صاحب الامتياز فإنه يجوز له رفع دعوى الإلغاء، أما القضاء العادي فنطاق اختصاصه جد محدود مقارنة مع اختصاص القضاء الإداري.

• إضافة إلى الطرق القضائية استحدث المشرع الجزائري طرق أخرى لحل نزاعات نص عليها من خلال ق.إ.م.إ والمتمثلة في الصلح والوساطة والتحكيم، وعليه نجد أن الصلح والوساطة يكونان متعلقان بالدعوى القضائية حيث يتم اللجوء إليهما للفصل في النزاع قبل أن يباشر القاضي إجراءات الدعوى ، أما فيما يخص التحكيم يمكن اللجوء إليه برضا الأطراف سواء قبل حدوث المنازعة أو بعدها، غير أن نزاعات عقد الامتياز لم تجد تطبيقات في إطار التحكيم وهذا راجع إلى أن الإدارة العامة طرف في عقد الامتياز الذي يتنافى مع الأساس القانوني الذي ينص على أنه لا يجوز للدولة أو أحد مؤسساتها أن تطلب التحكيم إلا في حالات واردة على سبيل الحصر وعقد امتياز العقار الصناعي ليس ضمن هذه الحالات.

من خلال الاستنتاجات السابقة يمكن أن نقدم الاقتراحات التالية:

بما أن النظام القانوني لعقد امتياز العقار الصناعي يتسم بعدم الاستقرار التشريعي، حيث كان تنظيمه أول مرة ضمن قوانين الاستثمار، بعدها تم تنظيمه في إطار قانوني خاص به غير أن هذا الأخير مسه العديد من التعديلات بموجب قوانين المالية ما جعل نصوصه مبعثرة ومشتتة.

• ضرورة التكريس التشريعي الحقيقي لشرط عدم قابلية التنازل و ذلك بإلغاء نص المادتين 13 و14 من الأمر 08-04 السالف الذكر؛

- لا بد على المشرع أن ينظم إجراءات منح امتياز العقار الصناعي بالتراضي في مراسيم تنفيذية خاصة به وليس عن طريق تعليمات؛
- ضرورة تسوية وضعية الملكية العقارية في الجزائر، وذلك عن طريق الإسراع في عملية المسح العقاري، بما يضمن عدم وقوع نزاعات حول العقار الممنوح في إطار عقد الامتياز الصناعي حتى يتشجع المستثمرون وخاصة الأجانب للإقبال على الاستثمار في الجزائر.

قائمة المراجع

I- المراجع باللغة العربية

أولاً: الكتب:

- 1- السعدي محمد صبري، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري التأمينات العينية، ط1، المطبوعات الجامعية، مصر، 2002.
- 2- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على العمل (المقاوله، الوكالة، الوديعة والحراسة) الجزء السابع، المجلد الأول، دار احياء التراث العربي، بيروت لبنان، 1964.
- 3- بن سعيد لزهري، كرم محمد زيدان النجار، التحكيم التجاري الدولي دراسة مقارنة، د ط، دار الفكر الجامعي، الأردن، 2010.
- 4- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، ط3، دار هومة، الجزائر 2009.
- 5- بوضياف عمار، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية دراسة تشريعية، قضائية وفقهية، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 6- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، ط 14، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 7- خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، د ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
- 8- سلامي عمور، الوجيز في قانون المنازعات الإدارية، د ط، كلية الحقوق جامعة الجزائر (1)، الجزائر، 2009.
- 9- سويلم محمد أحمد، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات دراسة مقارنة بين القانون والفقه الإسلامي، ط1، منشأة المعارف، مصر، 2009.
- 10- عليوش قربوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
- 11- عوابدي عمار، القانون الإداري، الجزء الثاني، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.

- 12- عيبوط محند وعلي، الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، د ط، دار هومة، الجزائر، د س ن.
- 13- قادري عبد العزيز، الاستثمارات الدولية، التحكيم التجاري لضمان الاستثمارات، ط 2، دار هومة، الجزائر، 2006.
- 14- قمر عبد الوهاب، التحكيم في منازعات العقود الإدارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، د ط، دار المعرفة، الجزائر، 2009.
- 15- مازن ليلو راضي، دور الشروط الاستثنائية في تمييز العقد الإداري، د ط، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2002.
- 16- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، د ط، بيت الأفكار، الجزائر، 2019.
- 17- نصار جابر جاد، العقود الإدارية، ط 2، دار النهضة العربية، مصر، 2004.

ثانيا: الأطروحات والمذكرات الجامعية

1- الأطروحات:

- أ- نجاتي عبد الغني إبراهيم غازي، التنظيم القانوني لعقد منح التزام المرافق العامة في ظل قوانين الخصخصة المعروف بنظام ال (B .0 .T) (دراسة تأصيلية - تطبيقية - مقارنة)، رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة القاهرة، مصر، 2007.
- ب- بن عيشة عبد الحميد، العلاقة بين السياسة والإدارة العامة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2011/2010.
- ت- مراد بلكعبيات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه علوم في الحقوق، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012 /2011.

- ث- أكلي نعيمة، عقد الامتياز الإداري في الجزائر، أطروحة لنيل درجة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012.
- ج- ضريفي نادية، المرفق العام بين ضمان المصلحة العامة وهدف المردودية حالة عقود الامتياز، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012.
- ح- خلاف فاتح، 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، 2015/2014.
- خ- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2015/2014.
- د- سطوطح غنية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل درجة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس المدينة، الجزائر، 2017/2016.
- ذ- فراح حورية، نظام الامتياز كخيار استراتيجي في مجال الاستثمار في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2017/2016.
- ر- لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، 2018/2017.

2- المذكرات الجامعية:

أ- مذكرات ماجستير:

- فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة ماجستير، فرع دولة ومؤسسات عمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2005.

- فراح حورية، استراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008/2007.
- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2008.
- أحمد جبوري، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب البليدة، 2011.
- بوشنة ليلة، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الامر رقم 08-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عام، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، 2013.
- منصورى أسماء، عقد الامتياز كوسيلة للاستغلال العقار الصناعي، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01، 2014/2013.
- بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2015/2014.
- تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2015/2014.
- غامنية نورية، عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2016 - 2017.
- قواوي بن سليمان، منح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2018 /2017.

ب- مذكرات ماستر:

- جلاجل عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون اقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطاهر مولاي سعيدة، 2015/2014.
- دريس حسين، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2015/2014.
- بوشليق ايمان، منح العقار الصناعي في إطار الاستثمار في الجزائر، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2017 / 2016.
- قليش عيدة، منازعات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2019.

ثالثا: المذكرات غير الجامعية

- 1- نصر الشريف عبد الحميد، العقود الإدارية في الجزائر، مذكرة لنيل جائزة المعهد الوطني للقضاء، دفعة 12، الجزائر، 2004.

رابعا: المقالات

- 1- ولد الشيخ شريفة، إشكالات المنازعات العقارية، العقار الخاص، مجلة منظمة المحامين، تيزي وزو، عدد 4، الجزائر، 2006.
- 2- سعدي وصاف، قويدري محمد، وضع مناخ الاستثمار في الجزائر بين الحوافز والعوائق، مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة سطيف-01، عدد 08، الجزائر، 2008.

- 3- مانع سلمى، الطرق البديلة والمستحدثة لحل النزاعات الإدارية مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد 26، الجزائر، 2012، ص ص 25 - 43.
- 4- بوضياف عمار، عقد الامتياز في التشريع الجزائري مع تطبيقات امتياز المرافق المحلية، مجلة الفقه والقانون، عدد 21، الجزائر 2014، ص ص 6 - 18.
- 5- عدة بوهدة، محمد أمين، القضاء الإداري صاحب الاختصاص في منازعات عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، مجلد 4، العدد 07، الجزائر، 2014.
- 6- بسكري رفيقة، التحكيم كضمانة إجرائية لتسوية منازعات الاستثمار الدولية، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، جامعة باتنة 1، الحاج لخضر، عدد 09، الجزائر، 2016، ص ص 171 - 188.
- 7- بن ددوش قماري نضرة، شتوان حنان، العقار الصناعي كألية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، مجلة دفاتر السياسية والقانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، عدد 15، الجزائر، 2016.
- 8- بوساحة نجاة، أثر الرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة شهيد حمد لخضر بالوادي، عدد 13، الجزائر، 2016، ص ص 38 - 51.
- 9- شريالي مواز، عقود استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية والقانون، جامعة عمار ثلجي الاغواط، عدد 02، الجزائر، 2016.
- 10- بوشوشة محمد، عيسى بولخوخ، امتيازات العقار الصناعي الممنوحة للاستثمار في الجزائر، مجلة الاقتصاد الصناعي، جامعة باتنة - 1، الحاج لخضر، عدد 12، الجزائر، 2017، ص ص 58 - 76.
- 11- زادي سيد علي، الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الاكاديمية للباحث القانوني، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، عدد 01، الجزائر، 2017 ص ص 526 - 541.

- 12- روان محمد صلاح، الطرق البديلة في حل المنازعات القضائية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، الصلح والوساطة باعتبارهما طرق قضائية نموذجاً، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الشهيد حمد لخضر بالوادي، العدد 2، الجزائر، 2018، ص ص 490 - 411.
- 13- سقار فايزة، الامتياز بالتراضي كألية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة، عدد 2، الجزائر، 2019، ص ص 141 - 152.
- 14- عيسى آيت عيسى، المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر أفاق وقيود، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا، جامعة حسيبة بن بوعلي، عدد 6، الجزائر، د.س.ن، ص ص 217 - 288.
- 15- حرز الله كريم، تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية جامعة البليدة -2- لونيبي علي، عدد 06، الجزائر، د.س.ن، ص ص 208 - 223.
- 16- مسكر سهام، المنازعات المترتبة على الاستثمار العقاري الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة -2- لونيبي علي، عدد 11، الجزائر، د.س.ن، ص ص 344 - 356،

خامساً: النصوص القانونية

1- الدساتير:

- أ- مرسوم رئاسي رقم 89 - 18 مؤرخ في 28 فبراير 1989، ج.ر.ع 09، الصادرة في 1989 يتعلق بنشر تعديل الدستور الموافق عليه في الاستفتاء القانوني بتاريخ 23 فيفري 1989 الصادرة في 01 مارس 1989.

2- القوانين:

- أ- قانون رقم 84-11، مؤرخ في 09 يونيو 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج.ر.ع 24، الصادرة في 12 يونيو 1984، المعدل والمتمم.
- ب- قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر.ع، الصادرة في 18 نوفمبر 1990.
- ج- قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ع 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 04 - 05 مؤرخ في 14 غشت 2004، ج.ر.ع 51، الصادرة في 15 غشت 2004.
- د- قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 متضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ع 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 04 - 05 مؤرخ في 4 غشت 2004 ج.ر.ع 51، الصادرة في 15 غشت 2004.
- هـ- قانون 02-11، مؤرخ في 24 ديسمبر 2002، متضمن قانون المالية لسنة 2003، ج.ر.ع 86، الصادرة في 25 ديسمبر 2002.
- و- قانون رقم 04-21، مؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج.ر.ع 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2004.
- ز- قانون رقم 05-16، مؤرخ في 31 ديسمبر 2005، يتضمن قانون المالية لسنة 2006، ج.ر.ع 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2006.
- ح- قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، متضمن قانون إجراءات مدنية والإدارية، ج.ر.ع 21، الصادرة في 23 أبريل 2008.
- ط- قانون رقم 10-03، مؤرخ في 15 غشت 2010، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ج.ر.ع 46، الصادرة في 18 غشت 2010.
- ي- قانون رقم 11-11، مؤرخ في 18 يونيو 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر.ع 40، الصادرة في 20 يونيو 2011.

- ك- قانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ع 14، الصادرة في 6 مارس 2011.
- ل- قانون رقم 12-12، مؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج.ر.ع 72، الصادرة في 30 ديسمبر 2012.
- م- قانون رقم 14-10، مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر.ع 78، الصادرة في 31 ديسمبر 2014.
- ن- قانون رقم 16-09، مؤرخ في 3 غشت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر.ع 46، الصادرة في 3 غشت 2016.
- س- قانون رقم 19-14، مؤرخ في 11 ديسمبر 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، ج.ر.ع 81، الصادرة في 30 ديسمبر 2019.

3- الأوامر:

- أ- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، متضمن قانون مدني، ج.ر.ع 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975 معدل ومتمم.
- ب- أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ع 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.
- ج- أمر رقم 01-04، مؤرخ في 20 غشت 2001، المتعلق بتنظيم وتسيير خوصصة المؤسسات العمومية، ج.ر.ع 47، الصادرة في 23 غشت 2001.
- د- أمر رقم 03-11، مؤرخ في 26 غشت 2003، المتعلق بالنقد والقرض، ج.ر.ع 52، الصادرة في 27 غشت 2003، المعدل والمتمم بالأمر رقم 10 - 04 مؤرخ في 26 غشت 2010، ج.ر.ع 50، الصادرة في 01 سبتمبر 2010.
- هـ- أمر رقم 06-11، مؤرخ في 30 غشت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ج.ر.ع 53، الصادرة 30 غشت 2006 (ملغى).

و- أمر رقم 04-08، مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ج.ر.ع 49، الصادرة في 03 سبتمبر 2008.

ز- أمر رقم 01-15، مؤرخ في 23 يوليو 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج.ر.ع 40، الصادرة في 23 يوليو 2015.

4- المراسيم:

أ- مراسيم رئاسية:

- مرسوم رئاسي رقم 10-236، مؤرخ في 07 أكتوبر 2010، متضمن الصفقات العمومية، ج.ر.ع 58، الصادرة في 07 أكتوبر 2010، معدل ومتم بالمرسوم الرئاسي 03-03 مؤرخ في 13 جانفي 2013، ج.ر.ع 02، الصادرة في 13 جانفي 2013، (ملغى).

- مرسوم رئاسي رقم 15-247، مؤرخ في 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج.ر.ع 50، الصادرة في 20 سبتمبر 2015.

ب- مراسيم تشريعية:

- مرسوم تشريعي رقم 93-12، مؤرخ في 5 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر.ع 64، الصادرة في 10 أكتوبر 1993 (ملغى).

- مرسوم تشريعي رقم 93-18، مؤرخ في 29 ديسمبر 1993، متضمن قانون المالية لسنة 1994، ج.ر.ع 88، صادرة في 30 ديسمبر 1993.

ج- مراسيم تنفيذية:

- مرسوم تنفيذي رقم 94-321، مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من مرسوم التشريعي 93-12 مؤرخ في 05 أكتوبر 1993 متعلق بترقية الاستثمار

- ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، ج.ر.ع 67، الصادرة في 19 أكتوبر 1994، (ملغى).
- مرسوم تنفيذي رقم 94-322، مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج.ر.ع 67 الصادرة في 19 أكتوبر 1994 (ملغى).
- مرسوم تنفيذي رقم 06-132، مؤرخ في 03 أبريل 2006، يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، ج.ر.ع 21، الصادرة في 5 أبريل 2006.
- مرسوم تنفيذي رقم 06-198، مؤرخ في 31 مايو 2006، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، ج.ر.ع 378، الصادرة في 4 يونيو 2006.
- مرسوم تنفيذي رقم 07-119، مؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج.ر.ع 27، الصادرة في 25 أبريل 2007، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي 12 - 126 المؤرخ في 19 مارس 2012، ج.ر.ع 17، الصادرة في 25 مارس 2012.
- مرسوم تنفيذي رقم 07-121، مؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تطبيق احكام الامر 06 - 11 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ج.ر.ع 27، الصادرة في 25 أبريل 2007 (ملغى).
- مرسوم تنفيذي رقم 09-152، مؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ع 27، الصادرة في 6 مايو 2009.
- مرسوم تنفيذي رقم 09-153، مؤرخ في 2 مايو 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة

والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادي، ج.ر.ع 27، الصادرة في 06 مايو 2009.

- مرسوم تنفيذي رقم 10-326، مؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج.ر.ع 79، الصادرة في 29 ديسمبر 2010.

- مرسوم تنفيذي رقم 11-06، مؤرخ في 10 يناير 2011، يحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية، ج.ر.ع 02، الصادرة في 12 يناير 2011.

- مرسوم تنفيذي رقم 12-427، مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ج.ر.ع 69، الصادرة في 19 ديسمبر 2012.

- مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 يناير 2015، الذي يحدد كفاءات عقود التعمير وتسليمها ج.ر.ع 07، الصادرة في 12 فبراير 2015.

5- منشورات:

أ- منشور رقم 02 مؤرخ في 12 غشت 2009 الصادرة عن وزير المالية يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز للأمالك المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

6- التعليمات:

أ- تعليمية وزارية مشتركة رقم 01 مؤرخة في 6 أوت 2015، المتعلقة بإجراءات منح الامتياز على الأملاك العقارية للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

7- المذكرات الإدارية:

- أ- مذكرة رقم 2037 بتاريخ 30 يونيو 2009، المديرية العامة للأموال للدولة المتعلقة بشروط وكيفيات منح الامتياز في الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية المنحلة والجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.
- ب- مذكرة رقم 01064 مؤرخة في 07 أكتوبر 2009، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، متعلقة بشروط تسوية الأملاك المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات مرابع الصناعي والتجاري.
- ج- مذكرة رقم 010270 مؤرخة في 27 سبتمبر 2009، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، المتعلقة بالأصول المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية المنحلة والقطع المتوفرة على مستوى مناطق الصناعية.
- د- مذكرة رقم 372، مؤرخة في 14 يناير 2010، متعلقة بالتكاليف الناجمة عن اعداد عقد الامتياز.
- هـ- مذكرة رقم 284، مؤرخة في 18 أبريل 2010، متعلقة بالتكاليف الناجمة عن اعداد عقد الامتياز.
- و- مذكرة رقم 1454 مؤرخة في 13 فبراير 2013، صادرة على مديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، متعلقة بمنح الامتياز على العقارات لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية لإنجاز مرافق عمومية.

II- مراجع باللغة الفرنسية:

- 1- Le foncier économique ou encore foncier industriel, désigne l'ensemble des terrains destinés à la création d'unité de production de bien ou de service, République Algérienne Démocratique et Populaire, Ministère de l'industrie de la promotion de l'investissement, Note 533 intitulée, le cadre d'émergence du marché foncier, Mai 2006.

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	شكر وعرافان
	إهداء
	قائمة المختصرات
5-1	مقدمة
50-6	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد امتياز العقار الصناعي
8	المبحث الأول: مفهوم عقد امتياز العقار الصناعي
9	المطلب الأول: تعريف عقد امتياز العقار الصناعي
9	الفرع الأول: المقصود بالعقار الصناعي
11	الفرع الثاني: المقصود بعقد الامتياز
17	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد امتياز العقار الصناعي
17	الفرع الأول: تمييز عقد امتياز العقار الصناعي عن عقود الامتياز الأخرى
23	الفرع الثاني: تكييف عقد امتياز العقار الصناعي
29	المبحث الثاني: إجراءات إبرام عقد امتياز العقار الصناعي
29	المطلب الأول: صيغ منح امتياز العقار الصناعي
29	الفرع الأول: منح عقد امتياز العقار الصناعي عن طريق المزاد العلني
32	الفرع الثاني: أسلوب التراضي كصيغة مستحدثة ووحيدة في منح امتياز العقار الصناعي
36	المطلب الثاني: شروط إبرام عقد امتياز العقار الصناعي
37	الفرع الأول: الشروط التقنية لإبرام عقد امتياز العقار الصناعي
44	الفرع الثاني: شروط العقار محل عقد امتياز العقار الصناعي
98-51	الفصل الثاني: الإطار التطبيقي لعقد امتياز العقار الصناعي
53	المبحث الأول: الآثار المترتبة عن عقد امتياز العقار الصناعي
54	المطلب الأول: آثار عقد الامتياز بالنسبة لصاحب الامتياز
54	الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز
61	الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز

67	المطلب الثاني: آثار عقد الامتياز بالنسبة للدولة مانحة الامتياز
67	الفرع الأول: حقوق الإدارة مانحة الامتياز
72	الفرع الثاني: التزامات الإدارة مانحة الامتياز
76	المبحث الثاني: حل النزاعات الناشئة عن عقد امتياز العقار الصناعي
76	المطلب الأول: الجهات القضائية المختصة في حل نزاعات عقد امتياز العقار الصناعي
76	الفرع الأول: اختصاص القضاء الإداري لحل منازعات عقد امتياز العقار الصناعي
82	الفرع الثاني: اختصاص القضاء العادي لحل منازعات عقد امتياز العقار الصناعي
88	المطلب الثاني: الطرق الرضائية لحل منازعات عقد امتياز العقار الصناعي
88	الفرع الأول: الطرق الودية المرتبطة بالدعوى القضائية
94	الفرع الثاني: التحكيم كطريقة منفصلة عن القضاء
99	الخاتمة
105	قائمة المصادر والمراجع
119	فهرس المحتويات