



جامعة أكلي محند أولحاج - البويرة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون العام



## عقد الامتياز كآلية لاستغلال الأملاك الوطنية في الجزائر

مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق

تخصص: قانون إداري

إشراف الأستاذة:

د/ غازي خديجة

إعداد الطالبان:

- حركات إكرام

- عشيط سارة

### لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	الاسم واللقب
رئيسا	دكتورة	د/ بوسعيدة دليلة
مشرفا ومقررا	دكتورة	غازي خديجة
ممتحنا	دكتورة	د/ ربيع زهية

تاريخ المناقشة: 2023/07/06

## الشكر والعرفان

نحمد الله تعالى ونشكره على توفيقه وتيسيره أمرنا بإنهاء دراستنا،

وانطلاقاً من قول النبي صلى الله عليه وسلم "من لا يشكر الناس لا يشكر الله"

نتقدم بأسمى عبارات الاحترام والتقدير للمشرفة الأستاذة الدكتورة "غازي خديجة" التي تفضلت

بالإشراف على مذكرتنا، لها منا كل الشكر والاحترام والتقدير.

كما لا يفوتنا في هذا المقام أن نشكر كل من علمنا حرفاً، وكل من كان له فضل علينا بنجاحنا

ووصولنا إلى هنا، إلى جميع أساتذتنا في جميع مراحلنا الدراسية.

كما نتوجه بالشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة، شاكرين لهم الجهد المبذول في تصحيح

هذه المذكرة من أجل أن ترقى إلى مصاف البحوث العلمية وتكون مرجعاً للطلبة بعدنا.

## الإهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، الحمد لله الذي وفقني لانجاز هذا العمل

إلى من شاركتني أفراحي وأساتي.... إلى نبع العطف والحنان.

إلى من ساندتني في صلاتها ودعائها.... إلى من سهرت الليالي لتتير دربي.

إلى من وهبتني الحياة.... وضحت دائما لأجلي.

إلى أروع امرأة في الوجود أمي الغالية.

إلى من علمني أن الدنيا كفاح.... وسلاحها العلم والمعرفة.

إلى من زرع بي القيم والمبادئ التي أوصلتني إلى ما أنا عليه الآن.

إلى أعظم واعز رجل في الكون أبي العزيز.

إلى من بوجودهم اكتسب قوة ومحبة لا حدود لها والى من عرفت معهم معنى الحياة.

إلى أخواتي الحبيبات ( لمياء، سعيدة، أمينة، حنان).

إلى البراعم أولاد وبنات أخواتي(أنيس، صوفيا، إلين، سرين، ريان، أكرم)

إلى سندي الغالي أخي (محمد).

إلى روح جدتي الطاهرة، رحمها الله واسكنها فسيح جناته.

إلى صديقتي ورفيقة دربي وأختي التي لم تتجربها أمي ( إكرام ).

إلى من لم يبخل علينا بمد يد العون، إلى الصديق والزميل (عبد الباسط)

إلى كل من نسيه قلبي وحفظه قلبي.

## الإهداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة على نبي المرسلين.

إلى من كان كل مسعاه يصب في سبيل رؤية نظرات الفخر بعيونهم، أمي وأبي.

إلى من مهد طريق العلم لي، وأثار درب علمي بنور لا ينطفئ، العزيز الذي سار في كل

درب وفي كل طريق حتى وصولي إلى هنا، أبي.

إلى من أفضلها عن نفسي، إلى نبع الحنان والطمأنينة إلى دفيء بيتنا أمي الحبيبة.

إلى من تقاسمت معها أفراحي وأحزاني، أختي فاطمة الزهراء.

إلى من تسر عيني برؤيتهم، ويفرح فؤادي بسماع رنات ضحكاتهم، إخوتي عبد الباسط وعبد

العزيز وزينب حفظهم الله وأثار دربهم.

إلى ركيذة العائلة جدي حمزة وجدتي زينب حفظهما الله وأطال بعمرهما.

إلى روح جدي موسى رحمه الله وغفر له.

إلى جدتي تسعديت أطال الله بعمرها.

إلى من استشعر في نظراتهم حب الخير لي، عماتي وأعمامي، أدامكم الله نعم الأعمام

والعمات.

إلى خالي وخالاتي الأعزاء.

إلى التي تقاسمت معها العناء والسهر في سبيل تقديم هذا العمل، صديقتي ورفيقتي المخلصة

سارة.

إلى كل من لم يبخل علينا بمد يد العون، إلى الصديق والزميل (عبد الباسط).

إكرام

## قائمة المختصرات

ج ر: جريدة رسمية.

ع: عدد.

ص: صفحة.

ص ص: من صفحة إلى صفحة.

ط: الطبعة.

د.ش.ن.م.م.ت: دفتر الشروط النموذجي ملحق بالمرسوم التنفيذي.

د.م.ج: ديوان المطبوعات الجامعية.

# مقدمة

يعتبر الامتياز في مجال الأملاك الوطنية الخاصة عقد محدد المدة، شأنه شأن الامتياز في مجال القواعد العامة يبرم بين الإدارة مانحة الامتياز وصاحب الامتياز والذي يشترط أن يكون من أشخاص القانون الخاص، وتعد عقود الامتياز كآلية لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة للدولة سواء بالاستثمار في العقار الفلاحي أو بالاستثمار في العقار الصناعي التابع للدولة.

بالنسبة إلى العقار الفلاحي يعتبر ذو أهمية إستراتيجية واقتصادية كبيرة، إلا أن مشكلة استغلاله لا تزال عالقة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، حيث مرت الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية بعدة مراحل مما أدى إلى إصدار ترسانة من القوانين من أجل تنظيم كيفية استغلالها، ومن الواضح أن وضعية الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة معقدة، إذ تجلى تعقيدها في الميدان بأنظمة قانونية عانت منها، حيث عرفت تغيرات عديدة عبر سياسات إصلاحية ميزت تاريخها القديم والمعاصر.

ومن أجل هذا صدر القانون رقم 10-03، المؤرخ في 15 أوت 2010<sup>1</sup>، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الذي أكد بصفة قاطعة على إبقاء الأراضي الفلاحية ملكا للدولة، واعتبار طريقة الامتياز أسلوبا لاستغلال هذه الأراضي، مما يتعين معه إلغاء القانون رقم 87-19<sup>2</sup>، وكذا جميع الآثار المترتبة عنه.

كما يعتبر الاستثمار القوة الدافعة الأساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية، ويعد العقار المخصص للاستثمار الركيزة الأساسية والبنية التحتية التي يقوم عليها المشروع الاستثماري، وبالتالي يعد العقار الصناعي أحد المتطلبات الأساسية لنجاح السياسة الاستثمارية.

مر امتياز العقار الصناعي بعدة مراحل، حيث ظهرت فكرة الامتياز لأول مرة في إطار قانون رقم 93-18 الصادر في 29 ديسمبر 1993<sup>3</sup>، وبعد ذلك تم استبدال عقود التنازل عن

<sup>1</sup> - قانون رقم 10-03، مؤرخ في 15 غشت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ع 46، الصادر بتاريخ 18 غشت 2010.

<sup>2</sup> - قانون 87-19، مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر ع 50، الصادر بتاريخ 09 ديسمبر 1987، ملغى بالقانون 10-03.

<sup>3</sup> - مرسوم تشريعي رقم 93-18، مؤرخ في 29 ديسمبر 1993، متضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر ع 88، الصادر في 30 ديسمبر.

الأمالك الوطنية الخاصة بعقود الامتياز التي يمكن تحويلها إلى عقود تنازل، وتضمنت المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية هذا النوع من العقود<sup>1</sup>، وتم التأكيد على هذا العقد بموجب القانون 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجب لانجاز المشاريع الاستثمارية<sup>2</sup>، الذي تضمن عقد الامتياز كصيغة لمنح العقار الصناعي دون تحويله لعقد تنازل وبالتالي نظم كيفية منح العقار الصناعي إذ يكون بموجب عقد إداري تقوم مديرية أملاك الدولة بتحريره وفق الإجراءات المنصوص عليها قانونا ويكون أسلوب المنح هو المزاد العلني كأصل والتراخي كاستثناء استنادا إلى المادة 03 من الأمر 08-04<sup>3</sup>، إلا أن هذا الأخير عرف عدة تعديلات أولها كان بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، حيث نص على أسلوب التراخي كصيغة وحيدة لمنح العقار الصناعي وعدل أيضا بقانون المالية التكميلي لسنة 2015<sup>4</sup>.

من خلال ما سبق تتضح أهمية هذا الموضوع من أهمية الهدف الذي تسعى الدولة إليه ومنها الجزائر ألا وهو البحث في السبل الكفيلة لتحقيق الاكتفاء الذاتي في القطاع الفلاحي والقطاع الصناعي من منظور عقد الامتياز الفلاحي وعقد الامتياز الصناعي.

وأول سبب أو دافع لاختيار هذا الموضوع كان نتيجة لما توصلنا إليه من خلال البحث الذي قمنا به في قائمة مواضيع مذكرات المناقشة في السنوات الخمس السابقة على مستوى كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة أكلي محند أولحاج، لم يتم مناقشة هذا الموضوع من قبل.

<sup>1</sup> - مرسوم تشريعي 93-12، مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ع 64، الصادر في 10 أكتوبر 1993، (ملغي).

<sup>2</sup> - أمر رقم 06-11، مؤرخ في 30 غشت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، ج ر ع 53، الصادرة في 30 غشت 2006 (ملغي).

<sup>3</sup> - أمر 08-04، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع 49، الصادرة في 03 سبتمبر 2008.

<sup>4</sup> - أمر رقم 15-01، مؤرخ في 23 يوليو 2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر ع 40، الصادرة في 23 يوليو 2015.



أما الدافع الثاني لاختيار موضوع عقد الامتياز الفلاحي والصناعي والآثار الناتجة عنهما كونه من الموضوعات الهامة في الوقت الحاضر في الجزائر، نتيجة الأزمة الاقتصادية التي تعيشها بسبب انخفاض أسعار البترول مما جعلها تهتم بالجانب الفلاحي وبالجانب الصناعي في منح عقود امتياز بين الدولة وأشخاص طبيعية أو معنوية بغية الاستثمار في هذه المجالات.

إن عقود الامتياز تتنوع بتنوع القطاع الذي منحت فيه سواء القطاع الصناعي أو الفلاحي أو السياحي، وما يهمنا في هذه الدراسة هي عقود استثمار الأراضي الفلاحية، وعقود الاستثمار الصناعي، ومن اجل معرفة مفهوم والأسس القانونية التي تقوم عليها هذه العقود والإجراءات الناشئة عنها ارتأينا طرح الإشكالية التالية:

### كيف نظم المشرع الجزائري عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الفلاحي والصناعي ؟

لإبراز أهمية الموضوع فقد انتهجنا المنهج الوصفي وذلك بدراسة مختلف المفاهيم المتعلقة بعقد الامتياز الفلاحي والصناعي، واستعملنا المنهج التحليلي لمعرفة مضمون النصوص القانونية، وعلى المنهج المقارن من خلال مقارنة امتياز العقار الصناعي والفلاحي ببعض عقود الامتياز المشابهة لها، ولمعالجة الإشكالية قسمنا موضوعنا إلي فصلين، حيث سنتطرق إلى الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية في (الفصل الأول) ثم إلى الإطار التطبيقي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية في (الفصل الثاني).

## الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية  
الخاصة

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة

تعد عقود الامتياز من بين أقدم العقود الإدارية التي تتدرج تحت القانون الإداري في الجزائر، وذلك نظرا لارتباطها بالمرافق العامة، ومع فتح الاقتصاد أمام القطاع الخاص وتوسيع نطاق الأنشطة الاقتصادية، تم استخدام عقود الامتياز في عدة قطاعات، بما في ذلك القطاع الفلاحي والصناعي، ويتم تنفيذ هذه العقود من خلال منح العقارات التابعة للأملاك الدولة في إطار عقد الامتياز، ونظرا لتعدد استخدامات عقد الامتياز توجد مجموعة متنوعة من الأنظمة القانونية التي تنظمها.

وحتى نتمكن من دراسة هاته المنظومة القانونية لابد من التطرق إلى مفهوم نظام الامتياز الفلاحي والصناعي، وذلك من خلال تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، نتناول مفهوم الامتياز الفلاحي في (المبحث الأول) ومفهوم الامتياز الصناعي في (المبحث الثاني).

## المبحث الأول:

### مفهوم عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03

تقتضي عملية تحديد مفهوم عقد الامتياز منا التطرق إلي تعريفه وخصائصه وأركانه وكذا تميزه عن غيره من العقود المشابهة له، فتواجد هذا العقد في العديد من القوانين والمواضيع المتعلقة بالعقار قد يؤدي إلي الخلط في تحديد طبيعته القانونية، وهذا ما سنتناوله في هذا المبحث والذي ارتأينا تقديمه، تعريف وخصائص الامتياز الفلاحي في (المطلب الأول)، وأركان عقد الامتياز في (المطلب الثاني) ثم تمييز عقد الامتياز الفلاحي عما يشابهه في القوانين الأخرى في (المطلب الثالث).

## المطلب الأول:

### تعريف عقد الامتياز الفلاحي وخصائصه

يعد عقد الامتياز أداة التعاقد الأنسب للدولة من اجل توسع القاعدة الإنتاجية الفلاحية وتثمين الأراضي التي تمنح للمستثمرين الفلاحيين، وتوطيد العلاقة بين المستثمر والأرض.

ولقد اختلف في إعطاء مفهوم شامل لعقد امتياز الفلاحي، وعليه سنحاول تبيان تعريف عقد الامتياز الفلاحي من مختلف الجوانب في (الفرع الأول) ثم تبيان خصائص عقد الامتياز الفلاحي في (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز الفلاحي

تعددت التعاريف لعقد الامتياز الفلاحي التي جاءت في هذا المضمون لتوضيح معنى عقد الامتياز الفلاحي، ومنه نتطرق إلى أهم التعريفات من خلال التعريف الفقهي (أولاً) و التعريف القانوني (ثانياً).

### أولاً: تعريف الفقهي لعقد الامتياز الفلاحي

يعتبر الامتياز ترخيصاً قانونياً يمنح من الدولة إلى شخص طبيعي أو معنوي لاستغلال أموال عقارية لفترة محددة وبمقابل محدد، حيث عرفه الدكتور سليمان الطماوي: بأن الامتياز هو عقد إداري يتولى الملتزم فرداً كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لتسيير المرافق العامة فضلاً عن الشروط التي تضمنها عقد الامتياز<sup>1</sup>.

وكما عرفه الدكتور عمار عوابدي: عقد التزام المرفق العام هو عقد إداري يتعهد احد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام علي نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية، وطبقاً للشروط التي توضع له لأداء خدمة عامة للجمهور وذلك مقابل التصريح له لاستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن فيتحمل النفقات ويتسلم الدخل الوارد من المستفيدين<sup>2</sup>.

وقد عرفه الدكتور أحمد محيو: " الامتياز هو اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً بتأمين تشغيل مرفق عام"<sup>3</sup>.

يلاحظ أن كل التعريفات تطرقت إلى عقد الامتياز المنصب على مرفق عمومي والذي يتم منح تسييره لشخص معنوي أو طبيعي، وهو ما جاء مخالفاً لما نص عليه القانون 10-03 الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>4</sup>، وذلك كون أن الطرف المتعاقد مع الدولة في صلب هذا القانون منحصر في الشخص الطبيعي دون غيره.

### ثانياً: التعريف القانوني لعقد الامتياز الفلاحي

<sup>1</sup>-سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، ط5، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2005، ص108.

<sup>2</sup>- عمار عوابدي، القانون الإداري، النشاط الإداري، الجزء الثاني، ط3، د م ج، 2005، الجزائر، ص 198.

<sup>3</sup>- احمد محيو، محاضرات حول المؤسسة الإدارية، د م ج، الجزائر، 1996، ص 440.

<sup>4</sup>- قانون رقم 10-03، السالف الذكر.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة

بعد استقراء جملة من القوانين والمراسيم المتعلقة بالامتياز بشكل عام والامتياز الفلاحي على وجه الخصوص، يمكننا استخلاص مجموعة من التعاريف وهي كما يلي:

القانون 01-88 المؤرخ في 12 يناير 1988 والمتضمن توجيه المؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>1</sup>، أورد تعريفا لعقد الامتياز في المادة 55 حيث نصت على: " أن التسيير يتم وفقا لعقد إداري للامتياز، وبموجب دفتر الأعباء العامة، والمنازعات المتعلقة بالأملاك العامة هي ذات طابع إداري".

وعرفته المادة الثانية من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز لقطع أرضية من الأملاك الوطنية التابعة الخاصة التابعة للدولة واقعة داخل المساحات الاستصلاحية واحتمال تحويله إلي تنازل الملحق للمرسوم التنفيذي رقم 97-483 يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه<sup>2</sup>.

والامتياز في مفهوم الأحكام القانونية المشار إليها أعلاه: " هو تصرف تمنح الدولة بموجه ولمدة معينة، حق الانتفاع بأراضي متوفرة تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، لكل شخص طبيعي أو معنوي، في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهلية"<sup>3</sup>.

وعرفته المادة الثالثة الفقرة الثانية من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي بأن الامتياز هو: " عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - قانون رقم 01-88، مؤرخ في 12 يناير 1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج رع 02، الصادر في 13 يناير.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 97-483، مؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه، ج رع 83، الصادر في 17 ديسمبر 1997.

<sup>3</sup> - انظر المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة للدولة واقعة داخل المساحات الاستصلاحية واحتمال تحويلها إلي تنازل ملحق المرسوم التنفيذي رقم 97-483.

<sup>4</sup> - انظر المادة 03 من قانون 08-16، مؤرخ في 03 غشت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج رع 46، الصادر بتاريخ 10 غشت 2008.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة

بموجب أحكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لاسيما المادة الرابعة منه التي جاءت بتعريف شامل.

تتضمن المادة 04 من القانون رقم 10-03 على انه: "... هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة، بها بناءا على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية<sup>1</sup>.

من خلال التعريف التشريعي نلاحظ أن المشرع الجزائري جعل من عقد الامتياز العقار الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يمنح بصفة حصرية للشخص الطبيعي الذي يحمل الجنسية الجزائرية، بذلك تم استبعاد إمكانية إبرام هذا العقد في شكل مستثمر فلاحية جماعية<sup>2</sup>، تتمتع بالأهلية القانونية الكاملة للاشتراك والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني<sup>3</sup>.

وعليه يبرم هذا العقد إذن بين الشخص الطبيعي والدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة والديوان الوطني لأراضي الفلاحية والوالي، كما نلاحظ أن هذه المدة طويلة نسبيا 40 سنة ، حماية للمستثمر صاحب الامتياز، وقابلة للتجديد<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز الفلاحي

يتميز عقد الامتياز بمجموعة من الخصائص الهامة تتمثل فيكونه حق عيني، محدد المدة ، عقد وارد على الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

<sup>1</sup> - المادة 04 من قانون 10-03، سالف ذكر.

<sup>2</sup> - المادة 2/6 من قانون 10-03، من نفس القانون.

<sup>3</sup> - المادة 20 من قانون رقم 10-03، من نفس القانون.

<sup>4</sup> - المادة 17 من قانون رقم 10-03، من نفس القانون.

## أولاً: الامتياز حق عيني

نصت المادة 12 من القانون 10-03 على ما يلي: "بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول لصاحبه حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض".

يتضح من خلال هاته المادة أن حق الامتياز المتمثل في حق استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية، يخول لصاحبه حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن هذا الحق لفائدة هيئات القروض التي تشمل كل من البنوك والمؤسسات المالية، وبهذا يستبعد تأسيس الرهن لدى الأشخاص العادين ويهدف من خلال جعل هذا الامتياز قابلاً للرهن إلى توفير المال الضروري من أجل القيام بالنشاط الفلاحي<sup>1</sup>.

## ثانياً: الامتياز عقد معاوضة

الامتياز هو عقد يعوض أي يلتزم كل من الطرفين بإعطاء أو فعل شيء ما<sup>2</sup>، حيث تلتزم الدولة بمنح الامتياز لمدة 40 سنة قابلة لتجديد للمستثمر صاحب الامتياز من أجل استغلال الأراضي الفلاحية، مقابل إتاوة سنوية، ولقد حددت المادة 41 من الأمر 10-01 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الإتاوة التي يجب أن تدفع سنوياً حيث مبلغ الإتاوة يختلف من منطقة إلى أخرى حسب الإمكانيات الفلاحية وأصناف الأراضي إن كانت مسقية أو غير المسقية.

كما هو محدد في المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 19/03/2012 فقيمة الإتاوة تقدر ب 15000 دج، كحد أقصى بالنسبة للأراضي المسقية أما الأراضي غير المسقية فإن الحد الأقصى يقدر ب 3000 دج، أما فيما يخص الحد الأدنى فيقدر ب 800 دج، وتجدر الإشارة أن الإتاوة تخص الأرض الفلاحية فقط ولا تشمل الأملاك السطحية يتم دفعها

<sup>1</sup>- كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل 10-03 دار هومة للطباعة والنشر الجزائر، 2013، ص 155.

<sup>2</sup>- المادة 58 من امر رقم 75-58، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، ج رع 78، المؤرخ في 30/09/1975.



## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة

لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة بالولاية التي يقع في دائرتها الأملاك العقارية وعدم دفعها بعد سنتين متتاليتين يترتب عليها فسخ عقد الامتياز طبقاً لنص المادة 28 من قانون 10-03.

### ثالثاً: الامتياز عقد محدد المدة

عقد الامتياز من العقود المحددة المدة، حيث منح المشرع للمستثمر صاحب الامتياز مدة 40 سنة قابلة للتجديد، لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة أن المشرع لم يحدد عدد مرات تجديد الامتياز، إلا أنه أشار إلى إمكانية إنهائه قبل المدة المحددة إما بطلب من المستثمر صاحب الامتياز أو من طرف الدولة بصفتها مالكة الرقابة في حالة إخلال بالتزامات التعاقدية.

### رابعاً: الامتياز عقد وارد على الأراضي الفلاحية

الامتياز نمط لاستغلال الأراضي الفلاحية، في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية<sup>2</sup>، يهدف المشرع من خلاله إلى رفع مستوى القطاع الفلاحي وتشجيع الاستثمار من جهة ومن جهة أخرى تحسين ظروف ومداخل المستثمرين أصحاب الامتياز وبالتالي تحقيق الاكتفاء الذاتي.

## المطلب الثاني:

### أركان عقد الامتياز الفلاحي

إن عقد الامتياز الفلاحي ينشأ من خلال توافق إرادة السلطة المانحة للامتياز والمتمثلة في الدولة والمستثمر صاحب الامتياز من خلال تبادل الإيجاب والقبول الذي ينصب على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والذي يقوم بالافتراض على أسباب معلومة ومشروعة وغير مخالفة للنظام والآداب العامة لهذا نتطرق إلي ركن الرضا وركن المحل في (الفرع الأول) ثم ركن السبب والشكل في (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> - المادة 04 من قانون رقم 10-03، سالف ذكر.

<sup>2</sup> - المادة 03 من قانون رقم 10-03، قانون نفسه.

## الفرع الأول: ركن الرضا وركن المحل

### أولاً: ركن الرضا

يقصد بالرضا تبادل الإيجاب والقبول بين الجهة المانحة للامتياز والمستثمر صاحب الامتياز على النحو متطابق ومنتج للآثار القانونية وان يكون صحيح وخال من عيوب الإرادة، وهو ما نصت عليه المادة 59 من القانون المدني<sup>1</sup>.

### ثانياً: ركن المحل

هو حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة ومجموعة الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية، كما يكون الامتياز بعد الترخيص من طرف الوالي عن طريق إعلان الترشح وتعطي الأولوية إلى:

- المستثمرين أصحاب الامتياز المتبقين من المستثمرة الفلاحية ذات أصحاب امتياز متعددين من اجل توسيع مستثمراتهم.
- المستثمرين أصحاب الامتياز المحاذين من اجل توسيع مستثمراتهم.
- الأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية أو تقنية ويقدموا مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني: ركن السبب وركن الشكل

### أولاً: السبب

هو احد أركان العقد وتخلفه يؤدي إلي بطلانه، ويشترط أن يكون في السبب موجود وصحيحا بمعنى أن لا يكون وهميا أو صوريا، كما يشترط أن يكون مشروعاً، ويقصد

<sup>1</sup> - نقلا عن، أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة من اجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، تاريخ المناقشة: 2013/12/12، ص 21.

<sup>2</sup> - المادة 17 من قانون 10-03 سالف ذكر.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة

بالمشروعية هنا عدم مخالفة الباعث على التعاقد للنظام العام أو الآداب العامة، وان يكون مطابقا للقانون<sup>1</sup>.

### ثانيا: الشكل

أشارت أحكام المادة 08 من قانون 03-10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة: "تعفى إجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار العقاري لعقد الامتياز من جميع المصاريف".

فعقد الامتياز من العقود المكتوبة الخاضعة لإجراءات الإعداد والتسجيل والإشهار أمام المحافظات العقارية المختصة وهذا ما يضيف الطابع الشكلي لعقد الامتياز<sup>2</sup>.

### المطلب الثالث:

#### تمييز عقد الامتياز الفلاحي عما يشابهه

بعد إمامنا بتعريف عقد الامتياز الفلاحي من مختلف الجوانب وتبيان دوره كأداة شراكة بين القطاع العام المتمثل في الدولة والقطاع الخاص المتمثل في المستثمرين، فان عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية يشبه بعض العقود، كعقد البيع وعقد الإيجار، وعقد الانتفاع وهذا ما سنحاول توضيحه في الفروع الآتية:

#### الفرع الأول: تمييز عقد الامتياز عن عقد البيع

<sup>1</sup>- لزهري بن سعيد، النظام القانوني لعقود التجارة الالكترونية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 127.

<sup>2</sup>- المادة 08 من القانون 03-10، سالف ذكر.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة

يعرف عقد البيع حسب نص المادة 351 من القانون المدني على انه: "عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينتقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"<sup>1</sup>.

و فيما يأتي سنميز بين عقد البيع وعقد الامتياز.

### أولا: أوجه التشابه

كل من عقد الامتياز وعقد البيع هما من عقود المعاوضة، حيث في عقد الامتياز يتلقي المستفيد صاحب الاستثمار حقا عينيا عقاريا متمثل في حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مقابل دفع إتاوة سنوية للسلطة مانحة الامتياز، وبذلك فهو يشبه الثمن الذي يمنحه المشتري للبائع مقابل نقل الملكية<sup>2</sup>.

### ثانيا: أوجه الاختلاف

- عقد الامتياز الممنوح من طرف الدولة لايلزمها بنقل الملكية، بل تمنح المستفيد حق الاستغلال لمدة 40 سنة قابلة للتجديد خلافا لعقد البيع الذي ينقل الملكية من البائع للمشتري.
- عقد الامتياز من العقود المستمرة فهو مرتبط بعنصر الزمن خلافا للبيع فهو يبرم بمجرد توافق إرادتي الطرفين وانقضاء التزام كل من البائع والمشتري.

### الفرع الثاني: تمييز عقد الامتياز عن عقد الإيجار

<sup>1</sup> - المادة 351 من امر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، سالف ذكر.

<sup>2</sup> - مصطفى كحال، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مذكرة من اجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2013، ص42.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة

يعرف عقد الإيجار حسب المادة 467 من القانون المدني على انه: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المتأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"<sup>1</sup>.

### أولاً: أوجه التشابه

و تتمثل فيما يأتي:

- عقد الامتياز يشبه عقد الإيجار في كون أن كل منهما محله الانتفاع بشيء معين ولمدة محددة وبمقابل، وان كل منهما لا ينقل الملكية.
- عقد الامتياز قابل للنقل وبالتالي التنازل عليه لأحد ذوي حقوق المستفيد، وهو ما يشابه كثيراً الإيجار من الباطن.

### ثانياً: أوجه الاختلاف

وتتمثل فيما يأتي:

- في عقد الامتياز فان حق صاحب الامتياز هو حق عيني عقاري<sup>2</sup>، في حين حق المستأجر هو حق شخصي في ذمة المؤجر.
- عقد الامتياز يرد على العقار (الأراضي) التابع للأملاك الخاصة للدولة فقط، عكس الإيجار الذي يرد على العقار والمنقول.

### الفرع الثالث: تمييز عقد الامتياز عن عقد الانتفاع الدائم

لم يورد المشرع الجزائري تعريفاً لحق الانتفاع الدائم في القانون المدني بل تطرق إلي أسباب كسب الحق، وعليه عرفه الدكتور السنهوري على انه: "حق للمنتفع في استعمال ملك غيره واستغلاله"<sup>3</sup> كما نجد أن المادة 08 من القانون 87-19 بينت طبيعة الحق الممنوح

<sup>1</sup> - المادة 467، من أمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، سالف ذكر.

<sup>2</sup> - المادة 03 من الملحق من مرسوم تنفيذي رقم 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ع 79، ديسمبر 2010.

<sup>3</sup> - مصطفى كحال، مرجع سابق ص 21.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة

بنصها على انه: " حق عيني عقاري يمنح علي الشيوع وبالتساوي بين أعضاء المستثمرين وهو قابل لنقل والتنازل والحجز عليه"<sup>1</sup>.

وعليه أصبح حق الانتفاع الدائم حق مؤيد يمتاز بنفس خصائص الملكية<sup>2</sup>.

المتتملة فيما يلي:

**أولاً: أوجه التشابه**

- إن كل من حق الانتفاع الدائم وعقد الامتياز هما عبارة عن طريقة تسيير واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- إن كل منهما يظهر بشكل عقد ادري يبرم بين دولة والمستفيد ويتطلبان الكتابة الرسمية لشهر في المحافظة العقارية.
- إن كل منهما حق عيني عقاري يقع على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- إن كل منهما لا يستفيد منها إلا الأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية وان لا تكون لهم مواقف معادية للثورة التحريرية.
- إن كل منهما يمكن رهنه والتنازل عنه وتوريثه والحجز عليه.
- إن كل منهما يمنح بمقابل مالي نقدي يطلق عليه الإتاوة وتحديد بموجب قانون المالية<sup>3</sup>.

**ثانياً: أوجه الاختلاف**

عقد الامتياز محدد المدة ب 40 سنة وقابل لتجديد، في حين حق الانتفاع الدائم هو غير محدد المدة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المواد 07، 08 من قانون 87-19، سالف ذكر .

<sup>2</sup> - بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10-03، محاضرة ألقيت علي طلبة الماجستير في الحقوق بكلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2011، ص 144.

<sup>3</sup> - المادة 1 من قانون 87-19، مرجع سابق والمواد 1، 2، 4 من القانون 08-16، سالف ذكر .

<sup>4</sup> - المادة 06 من قانون 87-19، نفس القانون.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة

كقاعدة عامة، فإنه في حق الامتياز وحق الانتفاع الدائم لا يمكن للمستفيد أن يكتسب أكثر من حق، غير القانون 10-03 لصاحب الامتياز باكتساب أكثر من حق واحد في نفس المستثمرة<sup>1</sup>.

وهذا عكس ما هو الحال بالنسبة لحق الانتفاع الدائم.

استحدثت المشرع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>2</sup>، له الحق في الرقابة على أعمال المستفيدين أصحاب الامتياز<sup>3</sup>، ويصهر على مراقبة عدم إخلال المستفيد بالشروط والالتزامات الواقعة على عاتقه<sup>4</sup>.

حق الامتياز يمنح على الأرض الفلاحية وجميع الممتلكات السطحية المتصلة بها، عكس حق الانتفاع الذي يمنح على الأرض الفلاحية، ويمنح حق الملكية عن الممتلكات السطحية المتصلة بهذه الأرض<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 16 من فقرة 02 من قانون 10-03، سالف ذكر.

<sup>2</sup> - المادة 10 من قانون 10-03، سالف ذكر.

<sup>3</sup> - المادة 28 من قانون 10-03، نفس قانون.

<sup>4</sup> - المادة 04 من مرسوم تنفيذي رقم 97-483، سالف ذكر.

<sup>5</sup> - المادة 07 من قانون 87-19، سالف ذكر.

## المبحث الثاني:

### مفهوم عقد امتياز العقار الصناعي

نظرًا للزيادة في الاهتمام بالعقار الصناعي في الجزائر، تم تبني مجموعة متنوعة من الآليات لاستغلاله وفقًا للقوانين والمراسيم التنظيمية التي تحدد طرق استغلاله وشروطه التنظيمية. في عام 2008، تم استحداث استغلال العقار الصناعي من خلال عقود الامتياز كوسيلة وحيدة لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، تم اعتبار هذا النهج ضروريًا للحفاظ على هذه الأراضي وحمايتها من الاستنزاف وتحقيق استغلال فعال لها، بهدف تحقيق المصلحة العامة للدولة وتعزيز التنمية الاقتصادية من خلال تطوير الاستثمارات.

لهذا كان لابد من دراسة هذا العقد من خلال التطرق إلي تعريف عقد الامتياز الصناعي وخصائصه في (المطلب الأول) ثم أركان عقد الامتياز في (المطلب الثاني) ثم نميز عقد الامتياز الصناعي بما يشابهه في (المطلب الثالث).

### المطلب الأول:

#### تعريف عقد الامتياز الصناعي وخصائصه

يعتبر العقار الصناعي الأساس والبنية التحتية الحيوية في النشاط الاقتصادي لأي دولة، وتحظى الجزائر، على غرار دول العالم الأخرى، بأهمية كبيرة في تطوير وصون هذا القطاع، يتجلى ذلك واضحًا من خلال التشريعات التي وضعت لتنظيمه.

من خلال هذا المطلب نتطرق إلى تعريف الامتياز الصناعي من مختلف الجوانب في (الفرع الأول)، وخصائص عقد الامتياز الصناعي في (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز الصناعي



## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة

ولتحديد مفهوم العقار الصناعي ينبغي تحديد التعريف الفقهي له (أولاً)، بعدها التعريف القانوني (ثانياً) والتعريف القضائي (ثالثاً).

### أولاً: التعريف الفقهي

معظم التعريفات المذكورة في الفقه تتناول الامتياز في سياق المرافق العامة، سواء على المستوى الدولي أو الوطني أما في مجال العقار الصناعي فقد عرف عقد الامتياز بأنه: "عقد إداري يستفيد من حماية القانون كمنح الدولة بموجب ولمدة محددة الانتفاع بعقار تابع لأملكها الخاصة مخصص لاستقبال مشروع استثماري منتج"<sup>1</sup>.

كما عرف بأنه: "العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة، شخصاً طبيعياً أو معنوياً يخضع للقانون الخاص، مقيماً أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية واقتصادية، لتستعمل تلك الأرض أساساً في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة من المناطق المذكورة سابقاً"<sup>2</sup>.

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

من خلال التعريفات السابقة نستنتج أن عقد الامتياز يمنح من طرف الدولة للمستثمر أو صاحب الامتياز سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، مقيماً أو غير مقيم، وذلك للانتفاع بقطعة أرض تابعة لأملكها الخاصة خلال مدة معينة، من أجل إنجاز مشروع استثماري.

### ثانياً: التعريف القانوني

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

<sup>2</sup>- نقلاً عن، مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، ط03، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 69.

<sup>3</sup>- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، الجزائر، 2019، ص 111.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة

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 لأملكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار"<sup>1</sup>.

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 للأملاك 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"<sup>2</sup>.

أما دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02-2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فإنه كان صريحا 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 انجاز مشروع استثماري"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - 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.

<sup>2</sup> - المادة 07 من مرسوم تنفيذي رقم 07-121، مؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تطبيق أحكام امر رقم 06-11، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع 27، الصادرة في 25 أبريل 2007 ملغى.

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

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة

كذلك المرسوم التنفيذي رقم 153-09 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 الدولة لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملكها الخاصة قصد استيعاب مشروع استثماري"<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز الصناعي

من خلال التعريفات السابقة المتعلقة بعقد الامتياز الصناعي فإن هذا الأخير يتسم بالخصائص التالية:

#### أولاً: عقد الامتياز عقد إداري رسمي

نصت المادة 10 من الأمر رقم 04-08 على أنه: "يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة".

من خلال هذه المادة فإنه عقد الامتياز يقرر من طرف مدير أملاك الدولة حسب كيفيات محددة في دفتر الشروط الملحق بالمراسيم التنفيذية المنظمة للأمر رقم 04-08، ثم يقوم المدير الفرعي بتسجيل قرار منح الامتياز<sup>2</sup>، إذ يتطلب أن يكون عقد إداري موثق ويفرع في قالب شكلي ورسمي، وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 ق.م.ج ويسلط عليه إجراءات الشهر لكونه وارد على العقار<sup>3</sup>.

#### ثانياً: عقد الامتياز عقد محدد المدة

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

<sup>2</sup> - أمر 04-08، سالف ذكر.

<sup>3</sup> - المادة 324 مكرر 01، رقم 58-75 المتضمن قانون مدني، سالف ذكر.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة

حسب المادة 04 من الأمر 04-08، والمادة 12 من المرسوم التنفيذي 09-152<sup>1</sup>، فإن عقد الامتياز من العقود الزمنية طويلة المدة، أن تمنح على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية لمدة أدياها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها 99 سنة.

### ثالثا: عقد الامتياز يكون مقابل دفع إتاوة

بالرجوع إلى أحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 فإنه: "يمنح عقد الامتياز على ارض تابعة للدولة بمقابل دفع إتاوة ايجارية سنوية ومحددة..."<sup>2</sup>

من خلال ما سبق فإن المستثمر المتعاقد مع الدولة يقدم مقابلا ماليا نتيجة انتفاعه بالقرار الذي يشبهه بدل الإيجار، يحدد من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا.

### رابعا: عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري

يستفيد المستثمر في مجال القرار الصناعي من حق الانتفاع على القرار الموجه للاستثمار لمدة محددة قانونا، إلا انه لا يعد مالكا لها بل منتفع بها، وحسب نص المادة 844 ق.م.ج فإن حق الانتفاع يمنح إلى المستثمر الذي يتعاقد من إدارة أملاك الدولة، على انه يكتسب حق الانتفاع بالتعاقد، وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون، وذلك من اجل استخدامه لانجاز مشاريع استثمارية<sup>3</sup>.

### خامسا: عقد الامتياز الوارد على القرار الصناعي مرتبط بانجاز مشروع استثماري

يهدف المشروع الاستثماري إلى مزولة احد 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 ترقية ارض تابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 04 من أمر 04-08، والمادة 12 من مرسوم تنفيذي 09-152، سالف ذكر.

<sup>2</sup> - انظر المادة 15 من مرسوم تنفيذي رقم 09-152، نفس القانون.

<sup>3</sup> - 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 49.

<sup>4</sup> - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 115.

### سادسا: 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<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني:

### أركان عقد الامتياز الصناعي

إن عقد امتياز العقار الصناعي كغيره من العقود يخضع لمجموعة من الأركان حتى ينعقد صحيحا، والمتمثلة في الرضا والمحل (الفرع الأول)، السبب والشكل (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الركن الرضا والمحل

#### أولاً: ركن الرضا

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 للأملاك الدولة المفوض من قبل وزير المالية وذلك مع المستثمر الذي يصدر منه القبول<sup>2</sup>.

#### ثانياً: ركن المحل

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

<sup>2</sup> - بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص 45.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة

هو العملية القانونية التي تراضي الطرفان على تحقيقها والتي تقتضي إنشاء التزامات على عاتق الطرفين ويشترط فيه أن يكون موجود أو قابل للوجود، معين أو قابل للتعين وان يكون مشروعاً وينصب على العقار الذي يكون تابعا للأملاك الخاصة للدولة.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: ركن السبب والشكل

#### أولاً: ركن السبب

هو الغرض الذي يهدف المتعاقد الوصول إليه من وراء التعاقد وهو انجاز مشروع استثماري، شريطة أن يكون مشروع وغير مخالف للنظام والآداب العامة.<sup>2</sup>

#### ثانياً: ركن الشكل

تعتبر الشكلية في عقد الامتياز التي كرسها المشرع الجزائري بموجب عقد إداري وهذا ما نصت عليه المادة 10 من الأمر 04-08، كما تتضمن إجراءات التسجيل والشهر العقاري.<sup>3</sup>

### المطلب الثالث:

#### تميز عقد امتياز العقار الصناعي عن ما يشابهه

نظراً للعديد من التطبيقات التي عرفت عقود الامتياز في الكثير من القطاعات، مما أدى إلى بروز عدة أنظمة قانونية، من خلال هذا المطلب سنتطرق إلى تمييز عقد امتياز العقار

<sup>1</sup> - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 120.

<sup>2</sup> - بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص 47.

<sup>3</sup> - المادة 10 من امر 04-08، سالف الذكر.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة

الصناعي عن عقد امتياز العقار الفلاحي في (الفرع الأول) وتمييز عقد امتياز العقار الصناعي عن عقد امتياز المرفق العام في (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تمييز عقد الامتياز العقار الصناعي عن عقد امتياز العقار الفلاحي

احتوت المادة 04 من القانون 03-10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أن: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

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

وعليه 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 لكيفيات منح امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث تختص إدارة أملاك الدولة بالقيام بإجراءات عقد الامتياز والتي تقوم بدورها بمنحه للمستثمر<sup>2</sup>.

من خلال ما تطرقنا إليه تبيين لنا أن العقار الفلاحي يحكمه نظام قانوني خاص به من خلال جملة مراسيم تشريعية ومراسيم تنظيمية.

<sup>1</sup> - قانون رقم 03-10، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 10-326، سالف ذكر.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة

أما عقد الامتياز العقاري الصناعي، يحكمه الأمر 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية المعدل والمتمم وكذا المراسيم التطبيقية له.

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

### أولاً: 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 الاستثمارية<sup>1</sup>، 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 الجديدة<sup>2</sup>، أما بالنسبة لامتياز العقار الفلاحي فهو محصور في نطاق الأراضي الفلاحية التي تكون تابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية التي تكون لصيقة بالأراضي الفلاحية<sup>3</sup>.

### ثانياً: من حيث الأطراف المتعاقدة

**1- 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<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 85.

<sup>2</sup> - لكل مخلوف، مرجع نفسه، ص 85.

<sup>3</sup> - بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014/2015، ص 31.

<sup>4</sup> - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 84.



## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة

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 المعنية<sup>1</sup>، إلا أنه بعد صدور قانون المالية لسنة 2020 تم تغيير جهة الاقتراح حيث أعاد دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار<sup>2</sup>، وبصدور القانون الاستثمار 22-18 مؤخرا نجد أن المستثمر أصبح له عدة امتيازات:

- إيداع الملف المتعلق بالاستثمار يتم عن طريق المنصة الرقمية للاستثمار.
- نزع يد مديرية الصناعة كمتسلم أول لملف الاستثمار وكذا تقليص دور الوالي في الصلاحيات المخولة له.
- استحداث الشباك الوحيد (شباك وطني، شباك محلي).
- استحداث الهيئة الوطنية العليا للطعن المتعلقة بالاستثمار<sup>3</sup>.

**2- 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 الأجنبي<sup>4</sup>، إلا أنه بصدور المرسوم التنفيذي 11-06 الذي يحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية أجاز منح امتياز الأراضي الفلاحية للأشخاص المعنوية وذلك في المادة 04 منه<sup>5</sup>، في حين الأشخاص الذين

<sup>1</sup> - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 85.

<sup>2</sup> - المادة 118 من قانون رقم 19-14، مؤرخ في 11 ديسمبر 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، ج ر ع 81، الصادرة في 30 ديسمبر 2019.

<sup>3</sup> - قانون رقم 22-18، مؤرخ في 2020/07/24، يتعلق بالاستثمار، ج ر ع 50، 2022.

<sup>4</sup> - المادة 04 من قانون 10-03، سالف ذكر.

<sup>5</sup> - مرسوم تنفيذي 11-06، مؤرخ في 10 يناير 2011، يحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، ج ر ع 02، الصادرة في 12 يناير 2011.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة

يستفيدون من حق امتياز العقار الصناعي فإنه يجوز أن يكونوا مؤسسات وهيئات عمومية وكذا أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص<sup>1</sup>.

### ثالثا: من حيث مدة العقد

بمقارنة كل من عقد امتياز العقار الفلاحي وعقد امتياز العقار الصناعي نلتمس 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<sup>2</sup>، 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 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<sup>3</sup>.

### رابعا: 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<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني: تمييز عقد امتياز العقار الصناعي عن عقد امتياز المرفق العام

<sup>1</sup> - المادة 03 من أمر 04-08، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - بريك الزويبر، مرجع سابق، ص 32.

<sup>3</sup> - لكحل مخلوف، مرجع سابق، ص 87.

<sup>4</sup> - مرجع نفسه، ص 87.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة

تزامنا 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 عوابدي بأنه: "عقد إداري يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية وطبقا للشروط التي توضع له لأداء خدمة للجمهور، وذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن واستيلائه على الأرباح".<sup>1</sup>

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 لمدة معينة تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز".<sup>2</sup>

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:

**أولا: من حيث النصوص القانونية المنظمة لهما:**

<sup>1</sup> - عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 197.

<sup>2</sup> - قانون رقم 08-14، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يعدل ويتم القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ع 44، بتاريخ 03 أوت 2008.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة

بالرجوع إلى الأنظمة القانونية نجد أن العقار الصناعي تم تنظيمه في قوانين خاصة به، آخر هذه القوانين هو القانون 04-08 الساري المفعول والنصوص التنفيذية المتعلقة به والتعديلات الخاصة به، مقارنة مع امتياز المرفق العام الذي يحكمه عدة قوانين منها قانون البلدية والولاية والصفقات العمومية<sup>1</sup>.

### ثانيا: 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 أي تحقيق الربح<sup>2</sup>، أما بالنسبة للعقار الصناعي فإن تحقيق المصلحة الخاصة للمستثمر تبدو واضحة عكس المصلحة العامة كون أن الهدف من منح امتياز العقار الصناعي هو القيام بمشاريع استثمارية<sup>3</sup>، 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.

### ثالثا: من حيث الملكية والمدة والمقابل 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 امتياز المرافق العمومية يضم مرافق اقتصادية، صناعية وإدارية وتكون هذه المدة محل تفاوض الأطراف<sup>4</sup>، أما المقابل المالي الذي يدفعه المستفيد من امتياز المرافق

<sup>1</sup> - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 96.

<sup>2</sup> - أكلي نعيمة، عقد الامتياز الإداري في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص 43.

<sup>3</sup> - لكل مخلوف، مرجع سابق، ص 96.

<sup>4</sup> - مرجع نفسه، ص 98.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة

العامة يكون من خلال المنتفعين من خدمة المرفق العام<sup>1</sup>، 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 إيجاربه<sup>2</sup>.

---

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

<sup>2</sup> - 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، ص ص26، 27.

## الفصل الثاني

الإطار التطبيقي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية  
الخاصة

بعد دراستنا لمفهوم عقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة، يتضح لنا أن عقد الامتياز هو عقد إداري لكن تتخلله بعض المبادئ المعروفة في القانون الخاص سواء كان في العقار الفلاحي أو الصناعي، وهذا الأمر يعود إلى صفة الأطراف المتعاقدة والمتمثلة في الدولة التي تمثلها مديرية أملاك الدولة والطرف الآخر فهو صاحب الامتياز المتمثل في المستثمر.

وباعتبار أن عقد الامتياز عقد ملزم لجانبين، عند تكوينه يمر بعدة مراحل إذا نتطرق إلى الإطار التطبيقي لعقد الامتياز الفلاحي في (المبحث الأول) ثم إلى الإطار التطبيقي لعقد الامتياز الصناعي في (المبحث الثاني).

## المبحث الأول:

### الإطار التطبيقي لعقد الامتياز الفلاحي

يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة لأحكام القانون رقم 19-87 (الملغى)، وعليه يفرض الأمر البحث عن شروط هذا العقد وكيفيات تحويله من حق الانتفاع المعمول به في ظل أحكام القانون رقم 19-87 (الملغى)، إلى عقد امتياز بمفهوم القانون رقم 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والآثار المترتبة عليه.

سنتناول في هذا المبحث شروط منح عقد امتياز العقار الفلاحي في (المطلب الأول) وإجراءات منح امتياز العقار الفلاحي في (المطلب الثاني) وأثار عقد الامتياز الفلاحي في (المطلب الثالث).

## المطلب الأول:

### شروط منح عقد امتياز العقار الفلاحي

حدد المشرع الجزائري بعض الشروط الواجب توافرها للاستفادة من امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، منها ما يتعلق بالمستفيد أي المستثمر صاحب الامتياز في (الفرع الأول) ومنها ما يتعلق بالقطعة الأرضية محل عقد الامتياز في (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز

لمنح امتياز العقد الفلاحي يتعين في المستثمر صاحب الامتياز<sup>1</sup>:

- أن يكون قد استفاد من أحكام القانون رقم 19-87.

<sup>1</sup> - مادة 05 من قانون رقم 10-03، سالف ذكر.



- أن يكون حائزاً على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي.
- أن يكون (سواء عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية) قد وفى بالتزاماته بمفهوم القانون رقم 87-19.

كما يفرض عليه أيضاً<sup>1</sup>:

- أن لا يكون قد حاز الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة لأحكام القانون رقم 87-19، أو أجرى معاملات، أو اكتسب حقوق انتفاع خرق للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.
- ألا يكون موضوع إسقاط صادر عن طريق القضاء.
- ألا يكون قد الغي الولاية قرار استقادتهم.

وحسب نص المادة 19 من القانون رقم 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فإنه لا يمكن بأي صفة كانت اكتساب حقوق امتياز على أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة إذ تبين أن المستثمر سلك سلوك غير مشرف أثناء ثورة التحرير الوطني.

كما اشترط المشرع انه لا يمكن لأي شخص أن يكتسب أكثر من حق امتياز واحد عبر التراب الوطني، واستثناء من ذلك في حالة تكوين مستثمرة فلاحية من قطعة واحدة مع مراعاة المساحات القصوى المحددة عن طريق التنظيم<sup>2</sup>.

#### الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية محل عقد الامتياز

اعتبار نص المادة 02 من القانون 10-03، يجدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة فإنه يجب:

- أن تكون الأرض الفلاحية خاضعة لأحكام القانون رقم 87-19.

<sup>1</sup>- مادة 07 من قانون رقم 10-03 من نفس القانون.

<sup>2</sup>- المادة 16 من قانون رقم 10-03، سالف ذكر.

وعليه فإن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بهيئة ومؤسسات لانجاز مهمة تتعلق بتطوير المادة النباتية أو الحيوانية أو البحث أو التكوين والإرشاد، والأراضي الواجب استصلاحها في المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية غير معنية بهذا القانون<sup>1</sup>.

- الأملاك السطحية المرتبطة بالمستثمرة:

حسب المادة 04 من القانون رقم 10-03، الامتياز هو العقد الذي يمنح بموجبه حق استغلال الأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها<sup>2</sup>. وعليه أصبحت الأملاك السطحية جزء من الأرض محل العقد، يتعين على المستثمر استغلالها أحسن استغلال،

(عكس ما هو معمول به في ظل أحكام القانون رقم 87-19 (الملغى)، فحسب المادة 07 منه، فإنه يجب على الدولة أن تمنح للمنتخبين حق امتلاك الأملاك المكونة لذمة المستثمرة (ماعدا الأرض)).

### المطلب الثاني:

#### إجراءات منح امتياز العقار الفلاحي

عقد الامتياز الفلاحي هو عقد إداري وفقا للمعيار العضوي، وفي المقابل جاء دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 10-326 مؤرخ في 2010/12/23 ليحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>3</sup>.

وعلى هذا سنتطرق إلى إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في (الفرع الأول)، ثم إلى جزاء التخلف عن تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز في (الفرع الثاني).

<sup>1</sup>- اسية هتشان، نظام الامتياز لاستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس - المدية، 2012، ص 33.

<sup>2</sup>- المادة 04 من قانون رقم 10-03، سالف ذكر.

- مرسوم تنفيذي رقم 10-326، سالف ذكر.<sup>3</sup>

## الفرع الأول: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز

يتم تحويل حق الانتفاع الدائم في ظل القانون 87-19 إلى حق الامتياز في ظل القانون رقم 10-03، وفق إجراءات تتمثل في إيداع ملف التحويل ليتم دراسته على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ليتم بعدها إصدار عقد امتياز كما سنبينه فيما يلي:

## أولاً: إيداع ملف التحويل

يودع ملف التحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من طرف المستفيدين من المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الذين استفادوا في ظل القانون 87-19 والحائزين على عقد رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية أو قرار من الوالي<sup>1</sup>.

خلال 18 شهراً وفقاً للقانون 10-03 المذكور سابقاً.

## 1- مكونات الملف:

تطبيقاً للقانون 10-03 صدر المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، الذي نص في المادة 02 على مكونات الملف كما يلي:

- استمارة وفق النموذج المرفق في المرسوم التنفيذي 10-326.

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.

- شهادة فردية للحالة المدنية.

- نسخة من العقد الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية أو قرار الوالي.

<sup>1</sup> - المادة 01/09 من قانون 10-03، سالف ذكر.

- نسخة من مخطط رسم الحدود أو مستخرج مخطط مسح الأراضي<sup>1</sup>.

وفي حالة أن المستثمرة غير مزودة بمخطط تحديد الحدود، تتولى إدارة مسح الأراضي بطلب من المعني بإعداد أو تحسين المخطط<sup>2</sup>، وعملية المسح شكلت عائق كبير أمام إدارة أملاك الدولة، حيث اغلب الأراضي الفلاحية لم يتم مسحها، ولتسريع العملية صدرت تعليمة وزارية مشتركة رقم 654، المدرج ضمن الملاحق والتي تحث على ضرورة تسريع عملية تحرير العقود وذلك باعتماد المسح المعد بالنظام الشخصي على أن لا يتجاوز فارق المساحة 05 بالمئة من المساحة الأصلية أي 20/1<sup>3</sup>، والتي تقدر بالمساحة المرجعية حسب المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية المدرج ضمن الملاحق<sup>4</sup>.

- تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن جرداً معيناً للأملاك المستثمرة، وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 87-19.

- توكيل يتم إعداده أمام الموثق في حالة تركه لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

## 2- أجل تقديم الملف:

حددت الآجال ب18 شهراً من تاريخ صدور القانون في الجريدة الرسمية، وفي حالة عدم تقديم الملف يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية اعتذارين عن طريق محضر قضائي، ومدة كل إذار شهر واحد، وعند انقضاء المدة يعتبر المستثمر أو ورثته في حكم المتخلفين

<sup>1</sup> - المادة 02، مرسوم تنفيذي 10-326، سالف ذكر.

<sup>2</sup> - مصطفى كحال، مرجع سابق، ص 56.

<sup>3</sup> - تعليمة وزارية مشتركة رقم 654، بتاريخ 2012/09/11 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز.

<sup>4</sup> - مرسوم تنفيذي 972-490، مؤرخ في 20 ديسمبر 1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر ع 84، الصادر في 21 ديسمبر 1997.

عن حقوقهم في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز<sup>1</sup>، وتسترجع الأراضي الفلاحية الأملاك السطحية من قبل إدارة أملاك الدولة.

### 3- الهيئة التي تستلم الملف:

يقدم الملف الخاص بطلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي 96-87<sup>2</sup>، المؤرخ في 24/02/1996 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22/10/2009 والذي مقره بوزارة الفلاحة والتنمية الريفية ولديه فروع على مستوى المديرية الولائية للفلاحة.

### ثانيا: دراسة الملف

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة طلبات تحويل العقود المتضمنة حقوق الانتفاع الدائم المودعة لديه إلى عقود الامتياز طبقا للقانون 10-03 وإمضاء دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي<sup>3</sup>، ويرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة بغرض إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر فلاح<sup>4</sup>، ويتم تحويلها إلى كمصلحة الشهر العقاري بالمحافظة العقارية لشهرها.

### ثالثا: إعداد عقد الامتياز وشهره

عند موافقة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على ملف طلب التحويل وإمضائه لدفتر الشروط<sup>5</sup>، مع صاحب الحق، يتم إرسال الملف إلى مديرية أملاك الدولة ليتم الإعداد لعقد

<sup>1</sup> - المادة 30 الفقرة الأولى والثانية من قانون 10-03، سالف ذكر.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 96-87، مؤرخ في 24 فبراير 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر ع 15، الصادر في 28 فبراير 1996، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339، مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج ر ع 61، الصادر في 25 أكتوبر 2009.

<sup>3</sup> - المادة 09 من قانون 10-03، والمادة 02 من مرسوم تنفيذي رقم 10-326، سالف ذكر.

<sup>4</sup> - بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10-03، محاضرة أقيمت على طلبه الماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2011، ص 19.

<sup>5</sup> - المادة 05 من مرسوم تنفيذي 10-326، سالف ذكر.

الامتياز على مستوى مصالحها باسم كل مستثمر على المشروع وبحصص متساوية<sup>1</sup>، غير انه يمكن لكل مستثمر الخروج من الشروع عن طريق تشكيل مستثمرة فردية، وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والذي يفصل فيه طبقاً للمرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية<sup>2</sup>.

ويشمل عقد الامتياز البيانات التالية:

- لقب واسم وتاريخ ميلاد وعنوان المستثمر صاحب الامتياز.
- الحصص المحصل عليها في الشروع عند الاقتضاء.
- مدة الامتياز (من سنة إلى 40 سنة كحد أقصى قابلة للتجديد بطلب من المعني قبل سنة من انقضاء المدة).
- موقع الأرض وقوامها والأملاك السطحية هي مبينة في جرد الأملاك، وتجدر الإشارة إلى أن عقد الامتياز يمضى من قبل أملاك الدولة فقط لان المستثمر سبق وان امضى على دفتر الشروط<sup>3</sup>.

أما بالنسبة للشهر:

وبعد استكمال الإجراءات ترسل إدارة أملاك الدولة العقد إلى المحافظة العقارية لشهره، حيث يهدف إجراء الشهر إلى تثبيت عقد الامتياز بما في ذلك حق الامتياز لصالح الشخص المستفيد وإعلام الغير بالتصرفات الواردة على الأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة محل امتياز، لتقوم بعد ذلك إدارة أملاك الدولة بإرسال العقد المشهر بعد تسجيله<sup>4</sup>، إلى الديوان الوطني الفلاحي لتبليغه لصاحب الامتياز.

### الفرع الثاني: جزاء التخلف عن تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز

<sup>1</sup> - المادة 06 من قانون 10-03، سالف ذكر، والمادة 12 فقرة 1 و2 من مرسوم تنفيذي رقم 10-326، سالف ذكر.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 97-490، سالف ذكر.

<sup>3</sup> - مصطفى كحال، مرجع سابق، ص 60.

<sup>4</sup> - المادة 13 من قانون 08-16، سالف ذكر.

سبق وتعرضنا لموضوع الآجال المحددة لتقديم ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز والذي نصت عليه المادة 30 من القانون 03-10 حيث إذا لم يتقدم العضو في المستثمرة الفلاحية بطلب التحويل خلال مدة 18 شهر يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال إذارين عن طريق محضر قضائي<sup>1</sup>، ومدة كل اعذرا شهرا واحدا، يعتبر بذلك صاحب الحق أو ورثته متخليين عن حقوقهم، ويسقط حقهم بموجب قرار صادر عن الوالي يشهر بالمحافظة العقارية، ولهم الحق في الطعن في القرار الصادر بدعوى الإلغاء، وتسترجع إدارة أملاك الدولة الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية بكل الطرق القانونية<sup>2</sup>.

وتتمثل الحالات التي ترتب جزاءات سقوط حقهم فيمايلي:

**أولاً: المستفيد الموفي بالتزاماته والرافض لتحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز**

إذا كان المستفيد موفيا بالتزاماته في ظل القانون 87-19، ولم يرتكب أي خطأ ورفض إجراءات التحويل مؤسسا ذلك على انه صاحب حق الانتفاع الدائم قابل النقل والتنازل والحجز عليه، وهو ثابت بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر في المحافظة العقارية، أي انه مالك لهذا الحق ولم يخل بأي التزام منصوص عليه في القانون 87-19، بمعنى أصبح صاحب حق مكتسب طبقا للمادة 692 من القانون 87-19 (حق الانتفاع الدائم) إلى حق الامتياز مستندا للحجج المذكورة أعلاه، كونه موفي بجميع التزاماته حيث يسقط حقه وتسترجع إدارة أملاك الدولة الأرض الفلاحية والأملاك السطحية وعلى الرغم من كل هذا تطبق عليه أحكام المادة 30 من القانون 03-10<sup>3</sup>.

**ثانياً: المستفيد الذي تخلى عن خدمة الأرض**

<sup>1</sup> - المادة 30 من قانون 03-10، سالف ذكر.

<sup>2</sup> - بريط الزوبير، مرجع سابق، ص 38.

<sup>3</sup> - بريك زوبير، مرجع سابق، ص 40.

إن المتخلي عن خدمة الأرض يعتبر مخلا بالتزاماته ويكون محل متابعة قضائية طبقاً للمادتين 28 و 29 من القانون 87-19 ويؤجل الفصل في وضعيته لحين الفصل في قضيته بموجب حكم قضائي نهائي.

### ثالثاً: الإجراءات الخاصة بالورثة

ينتقل حق الانتفاع الدائم لورثة المستفيد وعند تخليهم عن حقوقهم العقارية، لا تطبق عليهم الإجراءات المنصوص عليها في المادة 09 من المرسوم التنفيذي 10-326، بل تطبق عليهم أحكام المادة 53 من المرسوم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>1</sup>.

حيث إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية العقارية وفتح التاركة يحق للدولة إن تطلب من القاضي المختص بعد التحقيق القضائي أن يثبت التخلي، ليتم حينها إجراء تسليم أموال التاركة وفق المادة 53 المذكورة أعلاه.

أما إذا توفي المستفيد صاحب المستثمرة ولم يترك ورثة تطبق عليه المادة 51 من قانون الأملاك الوطنية التي تنص صراحة على أنه في حالة وجود عقار غير معروف مالكة أو توفي شخص ولم يترك ورثة، يحق للدولة المطالبة عن طريق القضاء استصدار حكم بعدم وجود ورثة لتطبق عليه نظام الحراسة القضائية ليتم بعدها تسليم التركة للدولة<sup>2</sup>.

### رابعاً: الإجراءات الخاصة في حالة الغائب

1- المادة 53 من قانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ع 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم.  
2- بريك زوبير، مرجع سابق، ص 42.



إذا تبين أن المستفيد مفقود يمكن للدولة أن ترفع دعوى من أجل استصدار حكم بفقدان الشخص أو غيابه، وبعد إجراءات التحري يصدر القاضي الحكم بموت المفقود وتفتح التركة<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث:

#### أثار عقد الامتياز الفلاحي

يعتبر العقار بصفة عامة من بين أهم الاستراتيجيات الناهضة بالتنمية، خاصة ما تعلق منه بالعقار الفلاحي، لذلك وجب العمل على استغلال، وعليه لذات الغرض تدخل المشرع الجزائري من خلال أحكام القانون رقم 10-03، لمنح جملة من الحقوق في مقابل فرض جملة من الالتزامات على طرفي عقد الامتياز بالنسبة للدولة في (الفرع الأول) وبالنسبة للمستثمر في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: اثار عقد امتياز العقار الفلاحي بالنسبة للدولة.

أولاً: حقوق والتزامات الدولة (السلطة المانحة للامتياز)

باعتبار الدولة تبقى محتفظة بصفاتها كمالكة للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية هذا يمنحها سلطات واسعة في عقد الامتياز وان كان يفرض بعضاً من الالتزامات لتحقيق السير الحسن للأملاك محل عقد الامتياز خاصة باعتبارها مصدر هام لازدهار اقتصاد البلاد.

حق الرقبة: (حق التصرف)

<sup>1</sup> - "المفقود هو الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه ولا يعرف حياته أو موته". هذا ما نصت عليه المادة 109 من قانون رقم 84-11 مؤرخ في 09 يونيو 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج ر ع 24، الصادرة في 12 يونيو 1984، المعدل والمتمم.

من بين أهم الحقوق التي تتمتع بها الدولة في إطار امتياز العقار الفلاحي حق الرقبة، ذلك إن حق الملكية يخول لصاحب سلطة الاستعمال والاستثمار بالشيء، فحق الاستعمال يقصد به سلطة المالك في استخدام ملكه مع احترام القيود القانونية، في حين يقصد بالاستغلال سلطة استثمار الشيء، للحصول على ثماره، إما حق التصرف أو الرقبة بمعناه الضيق يقصد به سلطة إبرام التصرفات التي من شأنها نقل الملكية جزئياً أو كلياً، وعليه من أهم الحقوق التي تثبت للجهة الإدارية في عقد الامتياز حق الرقبة، إما منحها لحق الاستغلال للمستثمر تكون قد تصرفت في جزء من ملكيتها لمدة 40 سنة مع احتفاظها لحق الرقبة لنفسها<sup>1</sup>.

## 2- حق الرقابة:

يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة الرقابة على الأراضي الفلاحية للتأكد من مدى تطابق النشاطات المقامة عليها لأحكام القانون رقم 10-03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مع ضرورة تعاون المستثمر مع الديوان لتسهيل مهامه<sup>2</sup>.

## 3- سلطة توقيع الجزاءات:

من بين السلطات التي تتمتع بها الدولة أيضاً سلطة توقيع الجزاءات دون اللجوء إلى القضاء ولعل أهم هذه الجزاءات فسخ عقد الامتياز، لاسيما في الحالات التالية<sup>3</sup>:

- عدم استغلال الأراضي الفلاحية لمدة سنة كاملة.
- تغيير الوجهة الفلاحية أو الأملاك السطحية محل العقد.
- البناء في الأراضي دون رخصة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- عدم دفع الإتاوة بعد أجلين متتاليين وبعد إعدارين غير مثمريين.
- التصريح الكاذب وعدم التصريح باتفاقات الشراكة أو التنازل عن حق الامتياز.
- غياب الإدارة الشخصية والمباشرة للمستثمر.

<sup>1</sup>- كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص ص118، 119.

<sup>2</sup>- المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بمرسوم تنفيذي رقم 10-326، سالف ذكر.

<sup>3</sup>- المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بمرسوم تنفيذي رقم 10-236، من نفس القانون.

وبالرجوع لنص المادة 26 من القانون رقم 10-03، السالف ذكره فإن المشرع منح الإدارة حق توقيع جزاء مالي في حالة نهاية الامتياز بسبب إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالالتزامات المفروضة عليه وتقدر بنسبة عشرة بالمئة من مبلغ التعويض عن الأملاك السطحية الممنوحة للمستثمر.

#### 4- حق الشفعة:

استنادا إلى المواد 25، 15، 14 من القانون رقم 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وتكون الشفعة استنادا للرغبة في التنازل عن حق الامتياز من عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية أو في حق تنازل جميع الورثة عن حق موروثهم، ويكون للديوان الوطني ذلك بعد تنازل باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية الواحدة عن رغبتهم في الأخذ بالشفعة<sup>1</sup>.

#### ثانيا: التزامات الدولة المانحة لعقد امتياز العقار

يفرض على الدولة نتيجة تعاقدها مع المستثمر جملة من الواجبات لتمكين هذا الأخير من تنفيذ محتوى العقد في أحسن الظروف، منها إعداد عقد الامتياز واحترام بنوده والآجال القانونية المتفق عليها، رغم أنها يجوز لها التدخل لتدبير بنود العقد إلا أنه يتعين عليها التقيد بالتدخل القانوني الذي تفرضه المصلحة العامة، وإلا تتعسف في استعمال حقوقها، لذلك يجب أن تتقيد بتنفيذ العقد بطريقة سليمة وما يمليه مبدأ حسن النية<sup>2</sup>.

#### الفرع الثاني: اثار عقد امتياز العقار الفلاحي بالنسبة للمستثمر

<sup>1</sup>- كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص ص 120، 121.

<sup>2</sup>- اسية هتشان، مرجع سابق، ص 66.

يخضع المستثمر صاحب الامتياز للبنود التي يملئها عليه عقد الامتياز الذي وقعه والدولة، بالإضافة إلى دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد شروط تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ومنه يستمد بعضا من الصلاحيات والحقوق التي تسمح بتنفيذ العقد.

### أولاً: حقوق المستثمر صاحب الامتياز

من أجل التوصل إلى تسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بطريقة فعالة تجعل من الامتياز الأسلوب الأنسب والأمثل، خول المشرع المستثمر مجموعة من الحقوق لم تكن قائمة في ظل أحكام القانون رقم 87-19، الملغى، ومن أهم وأولى الحقوق التي يتمتع بها المستثمر في عقد امتياز العقار الفلاحي هي حق استغلال الأراضي محل العقد<sup>1</sup>، من خلال إحيائها وخدمتها وجعلها منتجة بكافة الوسائل للحصول على ثمارها<sup>2</sup>. يسمح حق الامتياز في إطار القانون رقم 10-03، لصاحبه حق تقديم رهن لدى البنوك من أجل الحصول على الائتمان المصرفي الذي لم يكن ممكناً قبل (في ظل أحكام القانون رقم 87-19 الملغى)، ويشمل الرهن أيضاً البنائات الممكن تشييدها عملاً بأحكام المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 السالف الذكر، واعتباراً لنفس المادة يحق للمستثمر التنازل عن الحق في الامتياز ضمن الأشكال والشروط المحددة في القانون رقم 10-03، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بعد أعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>3</sup>.

كما يحق للمستثمر أيضاً تجديد حق الامتياز الممنوح له بعد نهاية مدته (40 سنة)، حيث تنص المادة 04 من القانون رقم 10-03، أن حق الامتياز قابل للتجديد، وهو ما تناولته المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، كما يحق له أيضاً

<sup>1</sup> - المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بمرسوم تنفيذي رقم 10-326، سالف ذكر.

<sup>2</sup> - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 140.

<sup>3</sup> - المادة 13، قانون رقم 10-03، سالف ذكر.

طلب الفسخ المسبق لحق الامتياز بواسطة إشعار لمدة سنة على الأقل، بالإضافة إلى حقه في الخروج من الشيوخ في حالة مستثمرة فلاحية جماعية<sup>1</sup>.

### ثانياً: التزامات المستثمر صاحب الامتياز

في مقابل تمتع المستثمر صاحب الامتياز بجملة من الحقوق تحقيقاً للسير الحسن للأراضي الفلاحية، ولذات الغرض تفرض عليه التزامات يملئها عليه عقد الامتياز بالإضافة إلى القانون رقم 03-10، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة فضلاً عن المرسوم التنفيذي رقم 10-326، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فأول ما يفرض على المستثمر الشروع في استغلال الأرض محل العقد بصورة شخصية ومباشرة<sup>2</sup>، وفي حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية يتعين على المستثمرين إبرام اتفاقية تحدد العلاقات فيما بينهم عملاً بأحكام المادة 2/20 من القانون رقم 03-10، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

وحسب المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326<sup>3</sup>، فإنه يفترض في صاحب الامتياز أن يكون مطلعاً اطلاقاً كاملاً على مقومات الأملاك الممنوحة له، ويجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الملحقة بها، ويتعهد بإدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة، كما يقوم بالاعتناء بالأراضي الممنوحة له، وإلا يستعمل مباني المستثمرة إلا للأغراض التي لها علاقة بالنشاطات الفلاحية، كما يمنع عليه تأجير هذه الأراضي والأملاك السطحية الملحقة بها من الباطن، في حين يفرض عليه التصريح بكافة اتفاقيات الشراكة التي يبرمها أو يلغها طبقاً للقوانين، مع ضرورة دفع مبالغ الإتاوة في مواعيدها المحددة والمنتظمة، فضلاً عن سداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة العقد.

<sup>1</sup> - المادة 02، من دفتر الشروط الملحق بمرسوم تنفيذي رقم 10-326، سالف ذكر.

<sup>2</sup> - المادة 22، قانون رقم 03-10، سالف ذكر.

<sup>3</sup> - المادة 03، دفتر الشروط الملحق بمرسوم تنفيذي رقم 10-326.

## المبحث الثاني:

### الإطار التطبيقي لعقد الامتياز الصناعي

لقد عرف العقار الصناعي منذ الاستقلال عدة أنظمة للاستثمار فيه ونظرا للأهمية التي أعطيت له قام المشرع بتنظيمه بصفة متميزة تتماشى مع السياسة الايديولوجية الاقتصادية المتبعة في النظام الاشتراكي الذي يكرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية وباستمرار اتساع دائرة الإصلاحات الاقتصادية التي انتهجتها الجزائر، فقد أصبحت قواعد الأملاك الوطنية مقررة لاستغلال هذه الأملاك.

ارتأينا أن نتناول في هذا المبحث شروط إبرام عقد امتياز العقار الصناعي في (المطلب الأول) وإجراءات إبرام عقد امتياز العقار الصناعي في (المطلب الثاني) والآثار المترتبة عن عقد امتياز العقار الصناعي في (المطلب الثالث).

### المطلب الأول:

#### شروط إبرام منح عقد امتياز العقار الصناعي

نظرا للأهمية التي أولاها المشرع الجزائري للقطاع الصناعي بصفة عامة ونظام الامتياز كنمط لاستغلال العقار الصناعي خاصة، أحاطه بمجموعة من الشروط التي يجب توفرها من اجل تسهيل وهذه المرحلة الانتقالية.

في هذا المطلب سنتطرق إلى الشروط التقنية لإبرام عقد امتياز العقار الصناعي في (الفرع الأول) والى شروط العقار محل حق الامتياز في (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: الشروط التقنية لإبرام عقد امتياز العقار الصناعي

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

حيث 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 أو أجنبياً.

#### 1- بالنسبة للسلطة المانحة للامتياز:

بالرجوع إلى الأمر 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، نجد انه لا يتضمن شروط تتعلق بالإدارة مانحة الامتياز في مجال العقار الصناعي، لذلك يشترط فيها الشروط العامة المتعارف عليها في مجال القانون الإداري كالاختصاص<sup>1</sup>.

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 مديرية أملاك الدولة باعتبارها الجهاز الإداري الذي أعطى له القانون حق التسيير والتصرف في جميع العقارات الخاصة التابعة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية<sup>2</sup>، 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<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- احمد جبوري، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011، ص 92.

<sup>2</sup>- غامنية نورية، مرجع سابق، ص ص 49، 50.

<sup>3</sup>- المادة 02/120 و 03 من قانون رقم 90-30، المتضمن الأملاك الوطنية، سالف ذكر.

أما على المستوى المحلي، فبناءً على نص المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك، فإن وزير المالية يمنح تفويضاً بموجب قرار لمدير أملاك الدولة لإعداد العقود والتي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها<sup>1</sup>.

• 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، الوكالة الجزائرية لتطوير الاستثمار، الشباك الوحيد اللامركزية، صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار<sup>2</sup>.

## 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 مايلي: "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".

كما جاء أيضاً في نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 على مايلي:

تطبيقاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة الثالثة والمادتين السابعة والرابعة عشر من الأمر رقم 08-04 "...يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط وكميّات منح الامتياز على الأراضي

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 12-427، مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكميّات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر ع 69، الصادرة في 19 ديسمبر 2012.

<sup>2</sup> - غامنية نورية، مرجع سابق، ص ص 50، 58.



التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية لفائدة أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية خاضعة للقانون العام أو الخاص".

من خلال المادتين السالفتين الذكر، نلاحظ انه 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 الحصول على العقار من اجل الاستثمار ويكون مرفقا بدفتر الشروط<sup>1</sup>.

كما أن المشرع الجزائري لم يقد بتحديد جنسية المستفيد من الامتياز ولا شروط الإقامة في الجزائر، وهذا دليل على انه فتح المجال للاستفادة من حق الامتياز لكل مستثمر وطني أو أجنبي مقيم أو غير مقيم<sup>2</sup>، إذ يعتبر مقيما كل شخص طبيعي أو معنوي يكون المركز الرئيسي لنشاطاته في الجزائر، وغير مقيما إذا كان المركز الرئيسي لنشاطاته الاقتصادية خارج الجزائر<sup>3</sup>.

### 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 انه لمرحل منح الامتياز نوع من الخصوصية نظرا لطبيعة الأطراف المتعاقدة فيه، موضوعه، أسلوبه والهدف منه:

#### 1- مرحلة ما قبل التعاقد: المتمثلة في:

1- حرز الله كريم، تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 02 لونيبي علي، عدد06، الجزائر، ص 2014.

2- بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص 28.

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

أ- الترخيص بمنح الامتياز:

يقوم المستثمر طالب الامتياز بإيداع طلب للحصول على وعاء عقاري أو أصل عقاري لدى المدير الولائي المكلف بالاستثمار المختص إقليمياً<sup>1</sup>. 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 إن 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<sup>2</sup>.

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

يتم تحويل الملف للوالي مع تقرير تقييمي معمل، في أجل 08 أيام من تاريخ تلقي آراء المديرية التي تمت استشارتها، وباعتبار أن قرار منح الامتياز بالتراضي من اختصاص الوالي فإن هذا الأخير يقوم بإصدار قرار بالقبولية للحصول على الامتياز بالتراضي في حالة الموافقة على منح الامتياز، بناءً على اقتراح المدير الولائي المكلف بالاستثمار بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 أوت 2015، المتعلقة بإجراءات منح الامتياز على الأملاك العقارية للدولة لانجاز المشاريع الاستثمارية.

<sup>2</sup> - المادتين 14 و 15 من د ش ن م م، رقم 09-152، سالف ذكر.

<sup>3</sup> - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01، المتعلقة بإجراءات منح الامتياز على الأملاك العقارية لدولة لانجاز المشاريع الاستثمارية، سالف ذكر.

<sup>4</sup> - انظر المادة 05 من أمر رقم 08-04، 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 15-01، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

في حالة رفض الملف، يلتزم المدير الولائي المكلف بالاستثمار بإعلام المعني في اجل 15 يوم، عن طريق مراسلة مبررة<sup>1</sup>.

في ظل قانون المالية التكميلي 2015<sup>2</sup>، تم تعديل في نص المادة 05 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بحيث تم إلغاء لجنة الميعاد علي تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وهذا بموجب المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 المذكور أعلاه، التي تبين انه يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي.

وفي ظل القانون 18-22<sup>3</sup>، المتعلق بالاستثمار وعطف على كل ما سبق يتضح لنا أن الوالي كان يتمتع بصلاحيات واسعة في منح حق الامتياز للمستثمر، كما أن هذا الأخير كان عرضة لرفض ملف استثماره بسبب المحاباة لكن بعد صدور القانون 18-22 نجد أن المستثمر أصبح له امتيازات عدة.

#### ب- إعداد عقد الامتياز:

بعد منح الوالي 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 اطلاع المستثمر على دفتر الشروط<sup>4</sup>، يتوجب عليه دفع مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن منح الامتياز<sup>5</sup>، إلى صندوق مفتش أملاك الدولة وذلك في اجل لا يتجاوز 15 يوما ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01، سالف ذكر.

<sup>2</sup> - انظر قانون رقم 15-01 المؤرخ في 2015/07/23 متضمن قانون مالية تكميلي لسنة 2015، ج ر لسنة 2015، ع 40.

<sup>3</sup> - انظر قانون رقم 18-22 المؤرخ في 2020/07/24، يتعلق بالاستثمار، ج ر لسنة 2022، ع 50.

<sup>4</sup> - مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 81.

<sup>5</sup> المادة 08 من د ش ن م م ت رقم 09-152، سالف ذكر.

<sup>6</sup> - المادة 1/17، د ش ن م م ت رقم 09-152، قانون نفسه.

بعدها يبرم المدير الولائي للأملاك الدولة المختص، عقد الامتياز بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية مع المستفيد بناء على تفويض من وزير المالية الذي يمنح له صلاحيات إعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي<sup>1</sup>.

## 2- المرحلة النهائية:

### أ- شهر عقد الامتياز:

تتولى إدارة أملاك الدولة بعد إعدادها لعقد الامتياز إجراءات شهره في المحافظة العقارية لاعتباره عقد وارد على عقار<sup>2</sup>، خاصة وان المشرع الجزائري جعل من الشهر إجراء إلزامي حتى ينتج آثاره سواء فيما بين المتعاقدين أو اتجاه الغير وذلك بهدف استقرار المعاملات العقارية<sup>3</sup>.

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 انه: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لاوجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية"<sup>4</sup>.

يفهم من خلال هذه المادة أن المشرع اخذ أولاً بنظام الشهر العيني واعتبر الشهر العقاري إجراء هام.

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

<sup>1</sup> - انظر المادة 183 من المرسوم التنفيذي 12-427، سالف ذكر.

<sup>2</sup> - فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص 128.

<sup>3</sup> - فريدي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2008، ص 26.

<sup>4</sup> - أمر رقم 74-75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن اعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج ر ع ع 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

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

### ب- تجسيد عقد الامتياز:

بعد الانتهاء من عملية الشهر، يسلم عقد الامتياز للمستفيد منه لتجسيد حيازة القطعة الأرضية الممنوحة وبدء الانتفاع منها، وذلك بواسطة محضر يعده المدير الولائي للأملاك الدولة، بحيث يتوجب على صاحب الامتياز الانطلاق في أشغال مشروعة خلال المدة المتفق عليها في العقد ابتداء من تسليمه رخصة البناء<sup>2</sup>، والتي تصدر من جهة مختصة قد تكون رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية والدولة، كما قد يكون الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير<sup>3</sup>، بعدها ترسل نسخة من الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها والتحقيق في مدى احترام المشروع للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة وحماية البيئة وذلك بالاستعانة أما بمصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة جميع بنايات المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية، أو الاستعانة بمصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية<sup>4</sup>.

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف يصدر قرار من الجهة المختصة بالموافقة على منح الرخصة ويتم تبليغه إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، كما توضع نسخة من القرارات تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - ولد الشيخ شريفية، اشكالات المنازعات العقارية، العقار الخاص، مجلة منضمة المحامين، ع 04، تيزي وزو، الجزائر، 2006، ص 153.

<sup>2</sup> - المادتين 28 و 29 من د ش ن م م ت رقم 09-152، سالف ذكر.

<sup>3</sup> - المواد 65، 66، 67 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ع 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004، ج ر ع 51، الصادرة في 15 غشت 2004.

<sup>4</sup> - سقار فايزة، مرجع سابق، ص 147.

<sup>5</sup> - المادتين 49 و 51 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25/01/2015، الذي يحدد كفايات عقود التعمير وتسليمها، ج ر ع 07، الصادرة في 12/02/2015.

في حالة عدم انطلاق الأشغال بسبب قوة القاهرة، تعتبر مدة انجاز المشروع قابلة للتجديد تحدد بمدة تساوي تلك التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته، ولا يمكن إعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا<sup>1</sup>.

### 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 بهاو على 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 تمركزها 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- العقار محل حق الامتياز تابع للأملاك الخاصة للدولة:

تخضع أملاك الدولة الخاصة للنظام القانوني للأملاك 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

<sup>1</sup>- المادة 29 من د ش ن م م ت رقم 152-09، سالف ذكر.

02 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدلة بالمادة 02 من القانون رقم 08-14<sup>1</sup>.

تمثل الأملاك الوطنية العمومية في الأملاك التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، وتكون غير قابلة لا للتصرف ولا للتقدم ولا للحجز، إما الأملاك الوطنية الخاصة فهي الأملاك التي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية للدولة وغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية، وتكون قابلة للتنازل<sup>2</sup>.

**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 قابلا لمنحه للاستغلال بل لابد أن لا يكون مخصصا أو يجرى 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 الصالح العام، هو وضع احد 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<sup>3</sup>.

وتعتبر الأراضي المخصصة لفائدة المصالح العمومية أو المؤسسات ذات الطابع الإداري غير متوفرة وبالتالي لا يمكن لن تكون محل منح حق امتياز إلا إذا تم مسبقا إلغاء تخصيصها وفقا للقانون وبعد الموافقة الصريحة للمصلحة المستفيدة من التخصيص<sup>4</sup>.

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

<sup>1</sup> - المادة 02، قانون رقم 90-30، سالف ذكر.

<sup>2</sup> - المادة 03، قانون 90-30، سالف ذكر.

<sup>3</sup> - انظر المادة 82، قانون رقم 90-30، سالف ذكر.

<sup>4</sup> - 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.

حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 09-152، كأصل يجب ان يكون الوعاء العقاري الموجه للاستثمار ضمن القطاعات المعمرة التي يمثلها القوام التقني في الأملاك العقارية، وبذلك تستبعد المشتملات الأخرى والمتمثلة بزيادة على الأملاك العمومية الطبيعية على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، الأراضي الرعوية ذات الوجهة الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية، الأراضي الغابية وذات الوجهة الغابية، الأراضي الصحراوية، المساحات والمواقع المحمية...<sup>1</sup>.

إلا انه استثناء 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)، تتمثل القطاعات غير القابلة للتعمير في القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوفا عليها محددة بدقة<sup>2</sup>.

## المطلب الثاني:

### إجراءات إبرام عقد امتياز العقار الصناعي

تعتبر طرق منح العقار الصناعي الأساليب التي نص عليها المشرع في القوانين الخاصة بمنح الامتياز على الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، والغرض من هذه الأساليب هو التسهيل على المستثمر للحصول على العقار الصناعي من اجل البدئ 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).

<sup>1</sup> - انظر المادة 03، القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر ع 49، الصادر في 18 نوفمبر 1990 معدل ومتمم.

<sup>2</sup> - انظر قانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ع 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004، ج ر ع 51، الصادرة في 15 غشت 2004.



## 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 04-08 في مادته 03 عن طريق الحصول على الوعاء العقاري الموجه للاستثمار حيث تبنت هذه المادة طريقتين أولهما هي المزاد العلني كقاعدة عامة والاستثناء عن طريق التراضي<sup>1</sup>، 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 3، 2 منه نجد أن المشرع قسم أسلوب المزاد العلني إلى نوعين ولكل نوع تعريف خاص به، حيث تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 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 التي تتضمن: "يقصد بالمزاد العلني المحدود عرض الامتياز عن طريق المنافسة في أرضية موجهة لمشروع استثماري ذو طبيعة محددة سابقاً والذي سيشارك فيه المستثمرين الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط".<sup>2</sup>

من خلال المفاهيم المقدمة نستنتج أن كل من المزاد والتراضي 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.

<sup>1</sup> - أمر رقم 04-08، سالف ذكر.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 09-152، سالف ذكر.

كما يعيد المزاد العلني احد الوسائل الأكثر شيوعا في إبرام الصفقات العمومية وبالتالي نجد أن هناك ارتباط بينهما وهذا الوضع أدى بنا إلى الاستناد بالقواعد العامة التي تحكم المزاد العلني في قانون الصفقات العمومية، وهذا الأسلوب يركز على مبادئ تظهر في المادة 03 من المرسوم الرئاسي رقم 10-236، التي تتمثل في مبدأ المنافسة الحرة ومبدأ المساواة بين المترشحين<sup>1</sup>، أيضا هناك مبدأ آخر يقوم عليه المزاد العلني والمتمثل في الإعلان عن المزاد العلني فهو إجراء شكلي أو تلتزم به الإدارة في كل أنواع المزاد العلني<sup>2</sup>.

### 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 يحدد تنظيمها وتشكيلها وتسييرها<sup>3</sup>.

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.

<sup>1</sup> - مرسوم رئاسي رقم 10-236، المؤرخ في 07 أكتوبر 2010، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية، ج ر ع 58، الصادرة في 07 أكتوبر 2010، معدل ومتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 13-03، المؤرخ في 13 يناير 2013، ج ر ع 02، الصادرة في 13 يناير 2013، ملغى.

<sup>2</sup> - بوشنة ليلة، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - انظر المادة 05 من أمر رقم 08-04، سالف ذكر.

لكن في ظل الأمر 06-11 كان يتم منح امتياز العقار الصناعي بأسلوب المزاد العلني بترخيص من الوالي بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار أو بموجب لائحة صادرة من المجلس الوطني لتطوير الاستثمار التي تستفيد من نظام الاتفاقية وفقا لأحكام الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار<sup>1</sup>.

أما بالنسبة لكيفية الحصول على العقار الصناعي عن طريق المزاد العلني فإنه يعلن عن المزايدات الشفوية والمختومة في جريدتين وطنيتين أو بأي وسيلة إخبارية أخرى ويجب أن يتضمن الإعلان عن مكان وتاريخ إجراء المزايدة الشفوية أو تاريخ آخر واجل إيداع التعهدات المختومة وكذلك تاريخ فرز التعهدات وهذا قبل 30يوما على الأقل من تاريخ المزاد العلني<sup>2</sup>.

عندما يرسو المزاد العلني عند شخص واحد تقوم مديرية أملاك الدولة بتحرير عقد أداري الذي يتضمن منح امتياز القطعة الأرضية المعنية ثم بشهر العقد بالمحافظة العقارية ويتم تسليم للمستثمر نسخة وذلك من اجل تمكينه بالانتفاع واستغلال العقار<sup>3</sup>.

### 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 انه 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

<sup>1</sup> - فراح حورية، نظام الامتياز كخيار استراتيجي في مجال الاستثمار في الجزائر، اطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2016/2017، ص ص 281، 282.

<sup>2</sup> - انظر المادة 03، د ش ن م م ت رقم 09-152، سالف ذكر.

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

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

بالرجوع إلى قانون الصفقات العمومية نجد انه عرف التراضي في المادة 45 من المرسوم الرئاسي 15-247 هو: "إجراء تخصيص صفقة المتعامل متعاقد واحد دون الدعوى الشكلية إلى المنافسة"<sup>1</sup>

مما سبق يمكن القول أن أسلوب التراضي لا يتضمن إجراءات المزاد العلني الطويلة والبطيئة بحيث تتعاقد الإدارة أو المصلحة مع شخص واحد يستوفى جميع الشروط المطلوبة ولا يتم الإعلان عن الدعوى وبالتالي لا يكون هنالك مشاركين واستناداً إلى نفس المادة من المرسوم الرئاسي نجد أن التراضي نوعان، حيث التراضي البسيط والتراضي بعد الاستشارة ويقصد بكل من:

التراضي البسيط هو إبرام العقد من الإدارة ومتعاقد واحد دون الإعلان عن أية مناقشة ويتميز هذا النوع بالسرعة في إجراءاته<sup>2</sup>، كما انه لا يتطلب تكاليف كتلك التي نجدها في أسلوب المزاد العلني.

أما بالنسبة للتراضي بعد الاستشارة، انه لا يتم إبرام 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 انه يحمل بعض النقاط السلبية حيث

يؤدي إلى خطر تعطيل مبادئ الشفافية والمساواة وفتح باب التعسف<sup>3</sup>.

## ثانياً: الترخيص بمنح امتياز العقار الصناعي بالتراضي

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

<sup>2</sup> - بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص 53.

<sup>3</sup> - نصر الشريف عبد الحميد، مرجع سابق، ص ص 53، 54.

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 المشرع في سبيل الحصر في المادة 07 من الأمر 04-08<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للجهة المخولة قانونا بترخيص التراضي في منح امتياز العقار الصناعي هو مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار<sup>2</sup>، إلا أنه بصدر قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الغي أسلوب المزاد وكرس آلية التراضي كصيغة وحيدة في منح امتياز العقار الصناعي<sup>3</sup>.

### المطلب الثالث:

#### الآثار المترتبة عن عقد امتياز العقار الصناعي

من المعترف به قانونا أن كل عقد أيا كان مدنيا أو إداريا مبرم بين طرفين مستوفى للشروط الشكلية والموضوعية يولد آثارا قانونية وباعتبار إن 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.

إذ نتطرق في هذا المطلب إلى دراسة مجموعة من الحقوق والالتزامات للدولة والمستثمر صاحب الامتياز.

#### الفرع الأول: آثار عقد الامتياز بالنسبة لصاحب الامتياز

<sup>1</sup> - انظر المادة 07، أمر رقم 04-08، سالف ذكر.

<sup>2</sup> - انظر المادة 06 من أمر 04-08، قانون نفسه.

<sup>3</sup> - سقار فايزة، الامتياز بالتراضي كالية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، مجلد 04، عدد 04، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2019، ص 148.

قام المشرع الجزائري بتكريس مجموعة من الحقوق يتمتع بها المستثمر صاحب الامتياز، كما رتب بالمقابل عدة التزامات وفرض عليه احترامها وبالتالي نتطرق إلى الحقوق التي يتمتع بيها المستفيد من الامتياز (أولا) ثم إلى الالتزامات المترتبة على عاتقه (ثانيا).

**أولا: حقوق المستثمر صاحب الامتياز: تتمثل فيما يلي**

### 1- الحق في ملكية البنايات:

يمثل هذا الحق أكثر الحقوق التي تهم المستثمر والتي يسعى إلى تحقيقها، بحيث جاء في المادة 13 من الأمر 04-08 على انه: "عند إتمام مشروع الاستثمار تكرر إجباريا ملكية البنايات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا وبمبادرة هذا الأخير وبعقد موثق"<sup>1</sup>.

يتضح من خلال هذه المادة انه من حق المستفيد من الامتياز أن يمتلك البنايات التي أقامها على الأرض محل الامتياز بناء على طلبه، وبعد انجاز المشروع، والتي تكرر بعقد يبرم لدى الموثق، ويعتبر شرط انجاز المشروع، وبدا النشاط تطبيقا 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 السلطة في التصرف كوسيلة لتحصيل منفعة مالية، سواء من خلال نقل ملكيته للغير أو من خلال تقرير حق الغير على ملكه<sup>2</sup>.

وتكون ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز قابلة للتنازل أو التأجير من الباطن، فور الإنجاز الفعلي لمشروع الاستثمار والبدئ في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة<sup>3</sup>.

وذلك وفقا لشروط تضمنتها المادة 19 من المرسوم التنفيذي 09-152 والتي تتمثل:

<sup>1</sup>- أنظر المادة 13 من الامر 04-08، سالف ذكر.

<sup>2</sup>- سطوطح غنية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يحيى قارس، المدينة، 2017/2016، ص 259.

<sup>3</sup>- أنظرالمادة 14، أمر رقم 04-08، سالف ذكر.

- انجاز البناءات المقررة في المشروع الاستثماري المعايينة قانونا بشهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة بالتعمير.
- بدئ النشاط المعايين قانونا من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالاستثمار.
- بدئ النشاط المعايين قانونا حسب الحالة من اللجنة أو من الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة أو بالهيئة المكلفة بمنظمة التوسع السياحي.
- وجوب إعلام إدارة أملاك الدولة، بأي معاملة يحتمل إجرائها على حق الامتياز وذلك تحت طائلة البطلان.

أما إذا منح الامتياز على أصل عقاري مبني، فإنه تحت طائلة البطلان يمنح التنازل على حق الامتياز لمجمل العقار لمدة 05 سنوات ابتداء من تاريخ منح الامتياز، وذلك ما ورد في المرسوم التنفيذي 09-153<sup>1</sup>.

وباعتبار أن عقد الامتياز من العقود التي تتصرف آثارها إلى الخلف العام<sup>2</sup>، 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 نطبق القواعد العامة في انتقال الملكية بالميراث<sup>3</sup>.

وينتقل الحق العيني والبناءات بكل ما يتقله من التزامات وحقوق إلى الورثة، ولهم أن يستغلوا العقار محل الامتياز مباشرة، أو يعينوا احد الورثة ليمثلهم بموافقة السلطة الإدارية المختصة<sup>4</sup>، 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<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 19، مرسوم تنفيذي 09-152، سالف ذكر.

<sup>2</sup> - انظر المادة 2/21، مرسوم تنفيذي 09-152، قانون نفسه.

<sup>3</sup> - انظر المادة 108، رقم 75-58 المتضمن قانون مدني، سالف ذكر.

<sup>4</sup> - مجيد خلوفي، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 116.

<sup>5</sup> - سطوح غنية، مرجع سابق، ص 295.

## 2- 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 استثناء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان<sup>1</sup>.

لقد اقر 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 الذي تمت مباشرته فقط<sup>2</sup>.

فباعتبار أن عملية إنشاء مشروع استثماري صناعي تتطلب أموال ضخمة خاصة في المشاريع الكبرى، والتي يكون فيها مشكل التمويل كعائق للاستثمار في الجزائر<sup>3</sup>، فانه ومن اجل تسهيل عملية التمويل لهذه المشاريع والحصول على القروض البنكية وانجاز مشروعه في مدة قصيرة منح المشروع لصاحب الامتياز الحق في إنشاء رهن رسمي.

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 رهن 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

<sup>1</sup>- أنظر المادة 882، القانون المدني، سالف ذكر.

<sup>2</sup>- أظر المادة 11، أمر 08-04، سالف ذكر.

<sup>3</sup>- وصاف سعدي، قويدر محمد، واضع مناخ الاستثمار في الجزائر بين الحوافز والعوائق، مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة سطيف 1، ع08، الجزائر، 2008، ص 44.



العقارية المختصة إقليميا بمبادرة من الهيئة المالية المعنية ويأخذ الرهن مرتبته عن تاريخ تسجيله ويعفى من التجديد لمدة 30 سنة<sup>1</sup>.

### 3- الحق في المزايا والضمانات

بالنسبة للمزايا الممنوحة للمستثمر صاحب الامتياز فان المشرع الجزائري من خلال قانون ترقية الاستثمار 16-09 قد قسمها إلى ثلاثة أنواع<sup>2</sup>:

- 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 انجازها للتسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وذلك من اجل الاستفادة من المزايا المقررة في قانون الاستثمار<sup>3</sup>.

أما فيما يخص الضمانات التي يستفيد منها صاحب الامتياز فهي ضمان المساواة في المعاملة، بحيث يتلقى الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الأجانب نفس الأشخاص الوطنيين فيما يخص الحقوق والواجبات باستثماراتهم<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 96، قانون رقم 02-11، المؤرخ 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 الصادر في 30 ديسمبر 2004، المعدلة بموجب المادة 56 من قانون رقم 05-16 المؤرخ في 31 ديسمبر 2005، المتضمن قانون المالية لسنة 2006، ج ر ع 85، الصادر في 31 ديسمبر 2006.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 07، القانون 16-09، سالف ذكر.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 04، القانون 16-09، قانون نفسه.

كما تشمل الضمانات الاستقرار التشريعي، حيث لا تطبق الآثار الناجمة عن المراجعة أو الإلغاء التي قد تطرأ في المستقبل المنجزة في إطار القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار إلا في حالة ما طلب المستثمر ذلك صراحة<sup>2</sup>.

### ثانيا: التزامات المستثمر صاحب الامتياز

يترتب على عاتق صاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي، مجموعة من الالتزامات المتمثلة فيما يلي:

#### 1-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<sup>3</sup>.

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 أجالا إضافية تتراوح بين سنة وثلاث سنوات وذلك حسب طبيعة وأهمية المشروع<sup>4</sup>.

#### 2- الالتزامات المتعلقة بالشروط المالية:

<sup>1</sup> - أنظر المادة 21، القانون 09-16، سالف ذكر.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 22، قانون 09-16، قانون نفسه.

<sup>3</sup> - بوشليق ايمان، منح العقار الصناعي في إطار الاستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016/2017، ص 110.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 23، د ش ن م م ت رقم 09-153، سالف ذكر.

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 الإعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها او التي يستطيع التصرف فيها<sup>1</sup>.

استنادا 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، اجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز<sup>2</sup>.

من خلال نص المادة السالفة الذكر نلاحظ ان تحصيل المصاريف تستفيد منها ثلاثة إدارات عمومية يعملون تحت وصاية وزارة المالية وهم: إدارة الدولة، إدارة الضرائب، وإدارة الحفظ العقاري<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: آثار عقد الامتياز بالنسبة للدولة مانحة الامتياز

يرتب عقد الامتياز آثار بالنسبة للدولة مانحة الامتياز التي 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، لهذا نتطرق إلى حقوق الدولة (أولا)، ثم الالتزامات التي تقع على عاتقها (ثانيا).

**أولا: حقوق الإدارة مانحة الامتياز: المتمثلة في:**

#### 1- حق الرقابة:

<sup>1</sup>- أنظر المادة 15، د ش ن م م ت سالف ذكر.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 08، د ش ن م م ت، قانون نفسه.

<sup>3</sup>- بلكعبيات مراد، مرجع سابق، ص 100.

أكدت على هذا الحق المادة 37 من القانون 08-14 المتضمن قانون الأملاك الوطنية بحيث منحت المؤسسات الوطنية وهيئات التصفية الإدارية وأسلاك الموظفين والمؤسسات المراقبة كل فيما يخصه رقابة استعمال الأملاك التابعة للأملاك الوطنية وفقاً للقوانين والتنظيمات التي تحدد اختصاصاتهم، كما أكدت المادة 38 من نفس القانون تتمتع 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 ومحلّفين حائزين رتبة مفتش على الأقل<sup>1</sup>.

## 2- الحق في فسخ عقد الامتياز:

للإدارة مانحة الامتياز الحق والسلطة 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 بيها<sup>2</sup>.

ويتم الفسخ بعد توجيه إعدارين لصاحب الامتياز برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستسلام بدون جدوى<sup>3</sup>.

يترتب على إنهاء العلاقة العقدية بين الدولة وصاحب الامتياز استرجاع الأصل العقاري محل حق الامتياز من طرف الدولة، أما البنائيات المنجزة من طرف صاحب الامتياز يكون

<sup>1</sup> - أنظر المادتين 37، 38، قانون رقم 90-30، سالف ذكر.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 20، مرسوم تنفيذي رقم 09-152، سالف ذكر.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 16، مرسوم تنفيذي رقم 09-152، النون نفسه.

مصيرها حسب الإخلال، أما فسخ عقد الامتياز مع تعويض صاحبه، أو فسخ عقد الامتياز دون تعويض صاحبه<sup>1</sup>.

ثانيا: امتيازات الإدارة مانحة الامتياز: تتمثل في

### 1-الالتزامات 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 تشتمل أيضا ما يعد من مستلزمات وفقا للقانون والعرف بحسب طبيعة الالتزام، فالقاضي يضيف الى التزامات المتعاقدين التي وردت في العقد ما تقتضي به القواعد القانونية المكملة لذلك<sup>2</sup>، ومن بين هذه الالتزامات منح التراخيص اللازمة في إبرام العقد الإداري، وقرار المنح الصادر عن الوالي الذي على أساسه يتم إعداد العقد، فإدارة أملاك الدولة عند إعدادها للعقد الإداري لا بد أن تراعي قرار المنح الصادر عن الوالي، وتطبيقا لذلك لا يمكن لها أن تخالف أو تعدل من موضوع القرار أو أن تمنح الامتياز لمستثمر آخر غير ذلك المحدد في قرار المنح<sup>3</sup>.

### 2-الالتزام بتوفير المناخ الملائم لاستقبال المشاريع الاستشارية

تلتزم الدولة الراغبة في تطوير الاستثمار بتعزيز الثقة لدى المستثمرين سواء وطنيين أم أجنب، ويكون من خلال توفير مناخ استثماري ملائم، وذلك من خلال وضع إطار قانوني محكم ومستقر وبيئة اقتصادية قادرة على استيعاب المشروع الاستثماري وتحصيل عائد من وراء تشغيله.

<sup>1</sup> - سطوطح غنية، مرجع سابق، ص 321.

<sup>2</sup> - بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص 103.

<sup>3</sup> - لكحل مخلوف، مرجع سابق، ص 244.

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<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> - لكحل مخلوف، مرجع سابق، ص 245.

خاتمة

## خاتمة

في الختام، يمكن القول بأن المشرع الجزائري قام بجهود جبارة لسد جميع الثغرات فيما يتعلق بقواعد الاستثمار الفلاحي والصناعي، وتبين هذه الدراسة بوضوح أن العقار الفلاحي في الجزائر قد شهد منذ الاستقلال وحتى اليوم، تعددًا في النظم والتشريعات والسياسات العقارية المتباينة، مما أدى إلى تذبذب في العلاقة بين الفلاح باعتباره مستثمرا والدولة باعتبارها مالكة للرقابة، وقد تم استحداث نمط جديد استغلال الأراضي الفلاحية بموجب القانون 08-16 الذي يشمل حق الامتياز.

تم تعزيز هذا النمط بموجب القانون 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 10-326 الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ووفقًا لعقد الامتياز، يتم منح صاحب الامتياز حق عيني عقاري على الأرض الفلاحية، مقابل دفع إتاوة سنوية مدة العقد محددة تصل إلى 40 سنة قابلة للتجديد.

كما أدخل المشرع الجزائري تعديلات على عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي بهدف تعزيز الخصوصية بشكل مميز مقارنة بالعقود الإدارية الأخرى، وقد أنشأ المشرع إطارًا قانونيًا لتنظيم عقد الامتياز في استغلال العقارات الصناعية بهدف تعزيز قطاع الصناعة وتشجيع الاستثمار وجذب الخواص لممارسة النشاط الصناعي، وبالتالي خلق اقتصاد قوي ومتنوع يتجاوز اعتماده على البترول كمورد رئيسي وبصورة محددة.

قام المشرع بتحويل عقد الامتياز إلى آلية للاستفادة من العقار دون امتلاكه، بهدف الحد من التلاعبات التي قد تطال ممتلكات الدولة والحفاظ عليها وبهذا التنظيم.

يمكن للمشاركين في عقد الامتياز الاستفادة من العقار الصناعي واستغلاله لغايات الإنتاج والتجارة، دون أن يتمتعوا بحق الملكية الفعلية للعقار، بحيث يهدف هذا الإجراء إلى توفير أمان أكبر للممتلكات العامة ومنع الاستغلال غير قانوني للعقارات الصناعية.

و في نهاية هذا الموضوع نستخلص جملة من النتائج التالية:



في الامتياز الفلاحي:

- على الرغم من الايجابيات المتضمنة في القانون 10-03 المتعلق بامتياز العقار الفلاحي إلا أنه لا يخلو من بعض السلبيات التي أثرت على عملية استغلال الأرض الفلاحية والعلاقة بين الفلاحين والأرض. ينص القانون 87، 19 على حق الانتفاع الدائم للأراضي الفلاحية التابعة للدولة، مما يجعل الفلاح يستقر في أرضه ويعتبرها ملكًا له. ومع ذلك، مع صدور القانون 10-03، تم تمرير حق الامتياز لفترة محددة تبلغ 40 سنة، مما خلق شبه انفصال بين الفلاح والأرض التي لم يعد يعتبرها ملكًا له. وبالتالي، تقل رغبته في بذل الجهد الكافي للعناية بالأرض، مما يؤثر على إنتاجيتها ويعكس سلبًا على أهداف الدولة المتعلقة بتطوير القطاع الفلاحي وتحقيق التنمية المستدامة.
- من بين السلبيات التي يمكن ذكرها، هي أن القانون الجديد يتعارض مع قانون الاستثمار الحالي الذي لا يميز بين المستثمر الأجنبي والمستثمر الجزائري، حيث كان لا بد من فتح المجال للاستثمار الأجنبي لما له من ايجابيات في تطوير وعصرنة القطاع الفلاحي.

في الامتياز الصناعي:

- سعى المشرع الجزائري إلى تبسيط إجراءات منح العقار الصناعي، التي كانت في الماضي معروفة بتعقيدها وتعدد الجهات المشتركة فيها، وذلك وفقًا لقانون الاستثمار رقم 16-09 سابقًا، كان هناك تداخل في صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في هذا الصدد ومع صدور قانون رقم 22-18، أصبحت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المسؤولة الرئيسية عن منح التراخيص الاستثمارية، أما المجلس الوطني للاستثمار، فقد تحول إلى أداة إستراتيجية للمساهمة في تعزيز الاستثمار وتطويره.
- تعزيز مبدأ الشفافية في عملية منح الامتيازات من خلال إنشاء منصة رقمية للاستثمار، وتقليص دور الوالي في منح حق الامتياز.

## خاتمة

و بناءا على النتائج التي ذكرناها يمكن إيراد الاقتراحات التالية:

- ضرورة التسريع في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في إطار تطبيق القانون 10-03.
- تشجيع المستثمرين الفلاحيين الجدد من خلال تسهيل منح الامتياز على الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة.
- العمل على تطهير الملكية العقارية من اجل تحفيز المستثمر الوطني والأجنبي على حد سواء للاستثمار في القطاع الصناعي.
- تجسيد ما ورد في قانون الاستثمار الجديد 22-18 بما يتناسب مع تسهيل إجراءات منح العقار الصناعي والعمل على تحفيز الرقمنة لتجسيد مبدأ الشفافية.

قائمة المصادر

والمراجع

1. المصادر:

أولاً: النصوص التشريعية والتنظيمية

أ) القوانين:

1. قانون رقم 84-11، مؤرخ في 09 يونيو 1984، يتضمن قانون الاسرة ج ر ع 24، الصادر في 12 يونيو 1984، المعدل والمتمم.
2. قانون رقم 87-19، مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 50، الصادر بتاريخ 09 ديسمبر 1987، ملغى بالقانون 10-03.
3. قانون رقم 88-01، مؤرخ في 12 يناير 1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، جريدة رسمية عدد 02، الصادر في 13 يناير.
4. قانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم.
5. قانون رقم 08-14، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يعدل ويتمم القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 44، بتاريخ 03 اوت 2008.
6. قانون رقم 08-16، مؤرخ في 03 غشت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد 46، الصادر بتاريخ 10 غشت 2008.
7. قانون رقم 10-03، مؤرخ في 15 غشت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 46، الصادر بتاريخ 18 غشت 2010.
8. قانون رقم 19-14، المؤرخ في 11 ديسمبر 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، جريدة رسمية عدد 81، الصادر في 30 ديسمبر 2019.
9. قانون رقم 22-18، مؤرخ في 24/07/2020، يتعلق بالاستثمار، ج ر ع 50، 2022.

(ب) الأوامر:

1. أمر رقم 75-58، المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية 78، المؤرخ في 30/09/1975 معدل ومتمم 1975.
2. أمر رقم 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1979، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، جريد رسمية عدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975 معدل ومتمم.
3. أمر رقم 03-11، المؤرخ في 26 غشت 2003، المتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية عدد 52، الصادر في 27 غشت 2003، المعدل والمتمم بالأمر 10-04، مؤرخ في 26 غشت 2003، جريدة رسمية عدد 50، الصادر في 01 سبتمبر 2010 معدل ومتمم.
4. أمر رقم 08-04، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة في 03 سبتمبر 2008 معدل ومتمم.
5. أمر رقم 15-01 مؤرخ في 23 يوليو 2015 يتضمن قانون المالية التكميلي سنة 2015، ج ر ع 40، الصادرة في 23 يوليو 2015.

ثانيا: النصوص التنظيمية

(أ) المراسم التشريعية:

1. مرسوم تشريعي 93-12، المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 64، الصادر في 10 أكتوبر 1993 ملغى.
2. مرسوم تشريعي رقم 93-18، مؤرخ في 29 ديسمبر 1993، متضمن قانون المالية لسنة 1994، جريدة رسمية عدد 88، الصادرة في 30 ديسمبر 1993.

(ب) المراسيم الرئاسية:

1. مرسوم رئاسي رقم 10-236، مؤرخ في 07 أكتوبر 2010، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية، جريدة رسمية عدد 58، الصادر في 07 أكتوبر 2010، معدل ومتمم بالمرسوم

## قائمة المصادر والمراجع

- الرئاسي رقم 03-13، مؤرخ في 13 يناير 2013، جريدة رسمية عدد 02، الصادرة في 13 يناير 2013 (ملغى).
2. مرسوم رئاسي رقم 15-247، مؤرخ في 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، جريدة رسمية عدد 50، الصادرة في 20 سبتمبر 2015.
- (ج) المراسيم التنفيذية:

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، جريدة رسمية عدد 97، الصادرة في 14 أكتوبر 1994 ملغى.
2. مرسوم تنفيذي رقم 96-87، مؤرخ في 24 فبراير 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 15، الصادر في 28 فبراير 1996، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339، مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، جريدة رسمية عدد 61، الصادر في 25 أكتوبر 2009.
3. مرسوم تنفيذي رقم 97-490، مؤرخ في 20 ديسمبر 1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 84، الصادر في 21 ديسمبر 1997.
4. مرسوم تنفيذي رقم 07-121، مؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تطبيق أحكام أمر رقم 06-11، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، جريدة رسمية عدد 27، الصادر في 25 أبريل 2007 ملغى.
5. مرسوم تنفيذي رقم 09-152، مؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 27، الصادرة في 06 مايو 2009.
6. مرسوم تنفيذي رقم 09-153، مؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، جريدة رسمية عدد 27، الصادرة في 06 مايو 2009.

## قائمة المصادر والمراجع

7. مرسوم تنفيذي رقم 10-326، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، جريدة رسمية عدد79، ديسمبر2010.
8. مرسوم تنفيذي رقم 11-06، مؤرخ في 10 يناير 2011، يحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، جريدة رسمية عدد02 الصادرة في 12 يناير 2011.
9. مرسوم تنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد69، الصادر في 19 ديسمبر 2012.
10. مرسوم تنفيذي 15-19، المؤرخ في 25/01/2015، الذي يحدد كيفيات عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية.

### ثالثا: التعليمات

1. التعليمات الوزارية المشتركة رقم 654، بتاريخ 11/09/2012، المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز.
2. التعليمات الوزارية المشتركة 01 المؤرخة في 06 اوت 2015، المتعلقة باجراءات منح الامتياز على الاملاك العقارية للدولة لانجاز المشاريع الاستثمارية.

### رابعا: المذكرات الادارية

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

## II. المراجع:

### أولا: الكتب

## قائمة المصادر والمراجع

1. أحمد محيو، محاضرات حول المؤسسات الإدارية، د م ج، الجزائر، 1999.
2. سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، ط05، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2005.
3. عمار عوابدي، القانون الإداري، النشاط الإداري، الجزء الثاني، ط 03، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2013.
4. كحيل حكيم، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون 10-03، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2013.
5. كمال عليوش قربوع، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
6. لزه بن سعيد، النظام القانوني لعقود التجارة الالكترونية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.
7. مجيد خلوفي، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
8. محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، الجزائر.
9. مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، طبعة 03، دار هومة، الجزائر، 2009.

### ثانيا: الأطروحات والمذكرات الجامعية

#### (أ) أطروحات الدكتوراه:

1. أكلي نعيمة، عقد الامتياز الإداري في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018.
2. سطوطح غنية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدينة، 2017/2016
3. ضريفي نادية، المرفق العام بين ضمان المصلحة العامة وهدف المردودية حالة عقود الامتياز، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2012



## قائمة المصادر والمراجع

4. 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.

### ب) مذكرات الماجستير:

1. أحمد حيوري، استغلال الأملاك الوطنية، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة الماجستير في القانون، كلية الحقوق قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2011.

2. أسماء منصور، عقد الامتياز، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014/2013.

3. اكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الإمتياز داري في الجزائر، مذكرة من اجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، تاريخ المناقشة: 2013/12/12.

4. بريك الزبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2014.

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

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

7. 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، 2017/2016.

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

## قائمة المصادر والمراجع

9. مصطفى كحال، عقد الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مذكرة من اجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2013.

### ج) مذكرات الماستر:

1. أسية هتشان، نظام الامتياز لاستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس المدية، 2012.
2. بوشنيق إيمان، منح العقار الصناعي في إطار الاستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017/2016.
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، 2015/2014.

### ثالثا: مذكرات المدرسة العليا للقضاء

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

### رابعا: المحاضرات

## قائمة المصادر والمراجع

1. بن رقية بن يوسف، كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية الخاصة طبقا للقانون 10-03، محاضرة القايت على طلبة الماجستير في الحقوق بكلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2011.

### خامسا: المقالات العلمية

1. حرز الله كريم، تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 02 لونيى علي، عدد 06، الجزائر.
2. سقار فايزة، الامتياز بالتراضي كألية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، مجلد 04، العدد 02، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2019.
3. وصاف سعدي، قويدري محمد، واضع مناخ الاستثمار في الجزائر بين الحوافز والعوائق، مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسير، جامعة سطيف 01، العدد 08، الجزائر، 2008.
4. ولد الشيخ شريفة، اشكلات المنازعات العقارية، العقار الخاص، مجلة منظمة المحامين، عدد 04، تيزي وزو، الجزائر، 2006.

فهرس

المحتويات

الصفحة	العنوان
	شكر وتقدير
	إهداء
	قائمة المختصرات
1	مقدمة
<b>الفصل الأول:</b>	
<b>الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة</b>	
6	المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03
6	المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز الفلاحي وخصائصه
6	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز الفلاحي
10	الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز الفلاحي
12	المطلب الثاني: أركان عقد الامتياز الفلاحي
12	الفرع الأول: ركن الرضا وركن المحل
13	الفرع الثاني: ركن السبب وركن الشكل
14	المطلب الثالث: تمييز عقد الامتياز الفلاحي عما يشابهه
14	الفرع الأول: تمييز عقد الامتياز عن عقد البيع
15	الفرع الثاني: تمييز عقد الامتياز عن عقد الإيجار
16	الفرع الثالث: تمييز عقد الامتياز عن عقد الانتفاع الدائم
18	المبحث الثاني: مفهوم عقد امتياز العقار الصناعي

## فهرس المحتويات

18	المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز الصناعي وخصائصه
19	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز الصناعي
21	الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز الصناعي
23	المطلب الثاني: أركان عقد الامتياز الصناعي
23	الفرع الأول: الركن الرضا والمحل
24	الفرع الثاني: ركن السبب والشكل
25	المطلب الثالث: تمييز عقد امتياز العقار الصناعي عن ما يشابهه
25	الفرع الأول: تمييز عقد الامتياز العقار الصناعي عن عقد امتياز العقار الفلاحي
29	الفرع الثاني: تمييز عقد امتياز العقار الصناعي عن عقد امتياز المرفق العام
<b>الفصل الثاني:</b>	
<b>الإطار التطبيقي لعقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة</b>	
34	المبحث الأول: الإطار التطبيقي لعقد الامتياز الفلاحي
34	المطلب الأول: شروط منح عقد امتياز العقار الفلاحي
34	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز
35	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية محل عقد الامتياز
36	المطلب الثاني: إجراءات منح امتياز العقار الفلاحي
37	الفرع الأول: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز
41	الفرع الثاني: جزاء التخلف عن تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز
43	المطلب الثالث: آثار عقد الامتياز الفلاحي
43	الفرع الأول: آثار عقد امتياز العقار الفلاحي بالنسبة للدولة.
46	الفرع الثاني: آثار عقد امتياز العقار الفلاحي بالنسبة للمستثمر

## فهرس المحتويات

48	المبحث الثاني: الإطار التطبيقي لعقد الامتياز الصناعي
48	المطلب الأول: شروط إبرام منح عقد امتياز العقار الصناعي
48	الفرع الأول: الشروط التقنية لإبرام عقد امتياز العقار الصناعي
56	الفرع الثاني: شروط العقار محل حق الامتياز
59	المطلب الثاني: إجراءات إبرام عقد امتياز العقار الصناعي
59	الفرع الأول: منح عقد الامتياز عن طريق المزاد العلني
62	الفرع الثاني: أسلوب التراضي كصيغة مستحدثة ووحيدة في منح امتياز العقار الصناعي
64	المطلب الثالث: الآثار المترتبة عن عقد امتياز العقار الصناعي
65	الفرع الأول: آثار عقد الامتياز بالنسبة لصاحب الامتياز.
70	الفرع الثاني: آثار عقد الامتياز بالنسبة للدولة مانحة الامتياز
74	خاتمة
78	قائمة المصادر والمراجع
87	فهرس المحتويات