



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الدكتور الطاهر مولاي - سعيدة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



الاستثمار في العقار الصناعي

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون الأعمال.

إشراف الدكتور:

- هني عبد اللطيف.

إعداد الطالب:

- تامي مصطفى

أعضاء لجنة المناقشة:

رئيسا.	الدكتور: سعيدي بن يحيى
مشرفا ومقررا.	الدكتور: هني عبد اللطيف
عضوا مناقشا.	الدكتور: هيشور أحمد

السنة الجامعية 1439 - 1440هـ / 2018 - 2019م.

كلمة شكر وعرّفان

أتقدم بأرقى عبارات الشكر والعرّفان وعظيم التقدير لكل من قدم لي يد المساعدة من أجل إتمام هذا العمل المتواضع ، وأخص بالذكر :

❖ "أستاذي الدكتور "هني عبد اللطيف" المشرف على هذه المذكرة والذي لم يبخل علي بملاحظاته و توجيهاته.

❖ أساتذتي أعضاء لجنة المناقشة.

❖ كل أساتذة كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة سعيدة.

❖ عمال مكتبة الكلية.

الإهداء

أهدي ثمرة هذا العمل إلى اللذين ربباني فأحسننا تربيتي و لهما كل الفضل لما وفقني الله إليه والدي
الكريمين أطال الله عمرهما في طاعته: أمي وأبي

إلى زوجتي الغالية و سندي

إلى أولادي محمد، عبد الرؤوف، لمياء و فردوس

إلى إخواني و أخواتي و كل أفراد أسرتي

والى كل الأقارب والأصدقاء .

مصطفى

قائمة المختصرات

د.ط : دون طبعة.

د.د.ن : دون دار النشر.

ص ص : الصفحة من ... إلى ...

ص : الصفحة.

ج.ر.ع : جريدة رسمية عدد.

د.س.ن : دون سنة نشر.

ق.م.ج : القانون المدني الجزائري .

الخ : إلى آخره

مكتبة

تعول الكثير من الدول خاصة النامية منها على الاستثمار باعتباره عاملا مهما لتحقيق التنمية الاقتصادية، وكونه يعبر عن درجة التقدم والتخلف لتلك الدول، كما أن التجارب الناجحة أثبتت أن هذا الاستثمار إذا ما أحسن توجيهه وتنظيمه يكون أداة فعالة لمواجهة العديد من الأزمات التي تواجه عدد الدول كالفقر والبطالة، ويعد وسيلة لنقل التكنولوجيا وتحديث الصناعة المحلية وتطوير القدرات التنافسية التصديرية للاقتصاد.

إن نجاح الدولة في تحقيق التنمية يتوقف على مدى قدرتها في زيادة معدلات الاستثمار للقضاء على العقبات الكامنة فيها، والتي تعوق انطلاقها في مسار النمو الذاتي، لذلك نجد أن البحث عن سبيل تشجيع وتنشيط الاستثمارات من الانشغالات الكبرى للحكومات وواضعي السياسات الاقتصادية في مختلف البلدان النامية.

الجزائر تعاني كغيرها من الدول النامية من ركود الاستثمارات، ومن ثم فهي تبحث عن سبيل بعثها و تنشيطها، حيث تواجه الدولة الجزائرية عدة تحديات تنمية اقتصادية واجتماعية، تحتم عليها الاعتماد على مداخيل المحروقات كمصدر أولي لمصادر الدخل الوطني، خاصة في السنوات الأخيرة، حيث عرفت أسعار المحروقات انخفاضا أدى إلى التأثير سلبا على القدرات المالية للدولة.

هنا التجأت الدولة إلى الاستثمار من خلال العمل على الاستغلال الأمثل للتنوع الكبير في الإمكانيات المادية والبشرية في جميع القطاعات الاقتصادية، سواء في مجال الصناعة، السياحة، والفلاحة وفق إستراتيجية تعتمد على تنويع النسيج الاقتصادي كبديل عن المحروقات بهدف تنمية الاقتصاد وتطويره عن طريق جلب المستثمرين وتحفيزهم على دفع أموالهم في إقامة مشاريع استثمارية، ووجب على الدولة تقديم تحفيزات و ضمانات كثيرة كتخفيض نسبة الضرائب وتوفير الوسائل المادية والبشرية، والموارد المالية التي تسمح بجعل مختلف القطاعات الاقتصادية موفرة لمناصب الشغل والثروة وترقية الاستثمار وتسهيله وتبسيط الإجراءات الإدارية اللازمة لتنظيمه.

يعتبر العقار محددًا أساسيًا لإنجاح العملية الاستثمارية، وعاملاً مساعداً على جلب ومن ثم استقرار المستثمر الأجنبي، على اعتبار أن العقار وبكل أنواعه، كان ولا يزال أحد المقومات الأساسية للثروة، فهو أفضل مجالات الاستثمار الموجودة، كونه ثابتاً وجامداً مما يضيف عليه صفة الدوام واللازوال، وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري في نص المادة 683 من القانون المدني بقوله: " كل شيء مستقر بجيازته وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار..."¹

بصدور قانون التوجيه العقاري 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990²، الذي وضع أسس الملكية العقارية في الجزائر ونظمها، صنف الأملاك العقارية في الجزائر إلى وطنية عمومية وأملاك خاصة إضافة إلى الملكية الوقفية.

يعتبر العقار التابع للدولة أو جماعاتها الإقليمية الموجه للاستثمار الصناعي من الأملاك الوطنية الخاصة نظراً لطبيعته الاقتصادية، يسري عليه مبدئياً القانون الخاص، ولو أن ذلك لا يمثل القاعدة العامة، حيث يمكن أن يخضع لنظام قانوني مختلط.

بالرغم من تحديد المشرع الجزائري لمفهوم الأنواع المختلفة للعقارات الموجهة للاستثمار، إلا أنه لم يضع تعريفاً محددًا للعقار الصناعي رغم ما له من أهمية وما يعود به من فائدة على الاقتصاد الوطني.

لقد ظهرت أول مرة فكرة تنظيم المناطق الصناعية في السبعينات، وبالتحديد سنة 1973، وعليه سعت الدولة إلى تنظيم استغلال العقار الصناعي من خلال وضع ترسانة من القوانين والمراسيم التنفيذية والتنظيمية بشأنه، بداية بالقانون رقم 73-45 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لما يسمى بالمناطق الصناعية، غير أنه مع مرور الزمن تم اقتراح صيغة جديدة لتنظيم الأراضي التي تدخل في إطار

¹ أنظر المادة 683 من الأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، جريدة رسمية، عدد 78، صادرة في 30 سبتمبر 1975، ص112.

² القانون 90-25، المؤرخ في 18 ديسمبر 1990، معدل ومتمم، يتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية، عدد 49، صادرة في 19 ديسمبر 1990.

الأموال الوطنية لتناسب مع الاتجاه الجديد لتطوير وترقية الاستثمار، فظهر نوعين من المناطق: "المناطق الخاصة" و"المناطق الحرة" التي كان يعول عليها في استقطاب مشاريع الاستثمار وتحقيق تنمية اقتصادية شاملة، حيث أسندت مهمة تسيير هذه المناطق إلى أجهزة ومؤسسات اقتصادية، لكن سرعان ما تم حلها حيث تم استبدالها عن طريق إنشاء وكالات ولائية تتولى مهمة تسيير هذه الأخيرة تعرف بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والتي لها دور كبير في التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري التي أنشئت سنة 2007.

بالرجوع إلى الآليات التي وضعها المشرع الجزائري للاستثمار في العقار الصناعي الذي سيكون موضوع هذه الدراسة، يستخلص أن الوسائل الموضوعية لاستغلال العقارات الموجهة للاستثمار تطورت بتطور نظرة المشرع للاستثمار، نتيجة لتقلص دور الدولة وحاجتها للقطاع الخاص الداخلي والخارجي وتبنيها للاقتصاد الحر، وتمثل هذه الآليات القانونية التي اعتمدها الدولة لتحقيق مشاريع استثمارية على أملاكها الخاصة في عقود الامتياز.

فقد نظم المشرع هذه العملية حيث كان في بداية الأمر، يتم التنازل المباشر عن قطع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الأمر الذي أدى إلى حدوث ضغط كبير على الدولة، كما تسبب في عدم المساواة في الحصول على الوعاء العقاري، والتراجع الشبه كلي للعروض العقارية من قبل الخواص، الأمر الذي أدى إلى عدم تحقيق سوق عقارية حرة وشفافة التي كان يهدف لها قانون التوجيه العقاري.

منذ ظهور عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار العمومي الموجه للاستثمار في ظل الأمر 06-11¹، المؤرخ في 30 أوت 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وهو في حالة تذبذب بين تبني

1 الأمر 06-11، مؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ع 53، مؤرخة في 30 أوت 2006.

الامتياز القابل للتنازل أو غير القابل للتنازل، إلى أن صدر الأمر 08-04¹، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وكذا المراسيم التنفيذية المتعلقة به، ليتم الاعتماد أخيراً على عقد الامتياز غير القابل للتنازل، واقتصر الأمر على منح الامتياز بالمزاد العلني أو منح الامتياز بالتراضي، لخلق الباب أمام المستثمرين الوهميين الذين يطمعون في الحصول على العقار لاكتسابه فقط، ومن أجل إعطاء المزيد من التسهيلات بادرت السلطات العمومية من جديد بتعديل الأمر 08-04 بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وألغت الامتياز بالمزاد واكتفت فقط بالامتياز بالتراضي. كما عدل هذا الأمر بموجب قانون المالية لسنة 2013 وقانون المالية التكميلي لسنة 2015، وأخيراً قانون المالية لسنة 2017.

إن كثرة هذه النصوص القانونية المنظمة لعقد الامتياز لاستغلال العقار في مجال الاستثمار وعدم استقرارها وديمومتها، يستفاد منه إصرار السلطات العمومية على تشجيع الاستثمار عن طريق استغلال العقار من جهة، ودليل أيضاً على أن الحل مستعصي من جهة أخرى، وقد بادرت الدولة من أجل الارتقاء بالاقتصاد الوطني باتخاذ تدابير متتالية للاستثمار، تمثلت في إنشاء وكالات تمثلها تعمل على تسيير ملف الاستثمار ومرافقة المستثمر وتقريبه من الإدارة العمومية.

الهدف من الاستثمار في العقار الصناعي واعتماد الدولة عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار، من جهة هو تسهيل إنجاز المشاريع الاستثمارية بمختلف أنواعها، فيخفف الأعباء على المستثمرين في البحث عن العقار اللازم ويحفزهم من خلال منحهم الضمانات الكافية لإنجاز مشاريعهم، ومن جهة أخرى حماية الأملاك الوطنية من بعض الانتهازيين الذين استغلوا القوانين المحفزة

1 الأمر 08-04، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 49، مؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

للاستثمار في ممارسة المضاربة على هذه الأراضي واستهلاك احتياجاتها العقارية، وكل هذا من شأنه بناء اقتصاد وطني قوي وزيادة مداخيل الخزينة العمومية وخلق مناصب شغل.

أمام السياسات والمناهج المتبعة والقوانين المختلفة التي مر بها العقار الموجه للاستثمار، وطرق استغلاله وصولاً إلى عقد الامتياز ونظراً لأهمية الاستثمار في العقار الصناعي والنهوض بالاقتصاد الوطني يمكن طرح الإشكالية التالية:

✓ هل استطاع المشرع الجزائري من خلال القوانين والمراسيم المتتالية أن يضبط تنظيم

العقار الصناعي ليؤدي دوره في جلب المستثمرين ورفع مستوى الاستثمار؟

تنبثق كذلك مجموعة من التساؤلات الفرعية والمتمثلة في:

- ما هو مفهوم العقار الصناعي؟ وما هي حدود الأراضي التابعة له؟

- ما هي مؤسسات تسييره وشروط استغلاله؟

- كيف نظم المشرع الجزائري آليات استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار؟

تتحلى أهمية الموضوع في القيمة الاقتصادية للعقار، ومدى مساهمة توفر الأصول العقارية في رفع مستوى العرض وتدعيم الاستثمار من جهة، وكذا التعريف بالعقار الصناعي ومعرفة إجراءات التعامل في هذه الأصول وكيفية استغلالها من جهة أخرى، باعتباره أحد أهم الرهانات الكبرى المرتبطة بتحقيق مختلف المشاريع الاقتصادية، الوطنية والدولية.

إن الدوافع من اختيار هذا الموضوع منها ما هو ذاتي ومنها ما هو موضوعي:

الدوافع الذاتية:

- نظراً لأن دراستنا في تخصص قانون الأعمال، وموضوع الاستثمار من مواضيع الساعة وتجد تطبيقاتها في عالمنا الحديث وبالأخص في مجال العقار الصناعي الذي يعتبر مجالاً خصباً للدراسة.
- اقتراحه من طرف الأساتذة لاقت قبولاً مني، وظهرت رغبتني في البحث في هذا الموضوع.
- قلة الدراسات التي تناولت هذا الموضوع في مجال العقار الصناعي.

الدوافع الموضوعية:

الدور الهام والبارز للاستثمار في العقار الصناعي، وبالتالي التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد.

يعتبر هذا الموضوع جديدا ولم يحظى بالقدر الكافي من الاهتمام والدراسة، والبحث فيه يعود بالنفع على الباحث نفسه، وعلى طلبة الحقوق والمكتبة الجامعية بصفة عامة.

تتمثل الدراسات السابقة لهذا الموضوع فيما يلي:

1. بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل دكتوراه علوم في الحقوق تمت مناقشتها سنة 2012، من أهم ما توصل إليه الباحث:

- منح الامتياز وضع حد للجدل حول مصير العقارات الصناعية ووظيفتها المستقبلية، وكذا لتحول الأراضي الموجهة للاستثمار لأغراض أخرى.
- عقد الامتياز يوفق بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة.

2. موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون، نوقشت سنة 2009، حيث ركز الباحث في دراسته على بيان النظام القانوني للعقار المخصص والموجه للاستثمار في كل من قانون التوجيه العقاري وقانون الاستثمار، من أهم ما توصل إليه الباحث:

- تنظيم استغلال العقار بغرض الاستثمار يتطلب إعادة النظر في الإطار القانوني المنظم له من خلال تنظيم العقار الصناعي، الفلاحي والسياحي.

للإجابة على الإشكالية الرئيسية وكذا الفرعية تم الاعتماد على المنهجين الوصفي والتحليلي من خلال استعراض القوانين والمراسيم المنظمة للعقار الصناعي وكذا قوانين الاستثمار المتعلقة به والآليات التي استعملت لاستغلاله، وتحليل النصوص القانونية واستنباط الأحكام المتعلقة به.

لقد اعترضت مراحل انجاز هذا البحث جملة من الصعوبات أهمها:

-
- قلة المراجع المتخصصة في موضوع العقار الصناعي سواء في مكتبة الجامعة أو في المكاتب العمومية.
 - ضيق الوقت المخصص لإعداد المذكرة خاصة أن الموضوع حديث ويتطلب عاملي الوقت والجهد.
 - كثرة النصوص القانونية والمراسيم التي تهدف إلى تنظيم العقار الصناعي وصعوبة حصرها.
- من خلال ما سبق وللإجابة على الإشكالية المطروحة تم تقسيم هذا البحث إلى فصلين، تطرق الفصل الأول إلى ماهية العقار الصناعي وتم تقسيمه إلى مبحثين، خصص المبحث الأول لدراسة مفهوم العقار الصناعي أما المبحث الثاني فيتناول حافظة العقار الصناعي ومؤسسات تسييره.
- أما الفصل الثاني فتطرق إلى عقد الامتياز كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي، وتم تقسيمه إلى مبحثين، تناول المبحث الأول مفهوم عقد امتياز العقار الصناعي وبيان أحكامه، أما المبحث الثاني فخصص لآثار عقد امتياز العقار الصناعي.

الفصل الأول:

ماهية العقار الصناعي

الدولة الجزائرية سعت في مختلف سياستها لتطوير اقتصادها من أجل تحقيق تنمية شاملة وكاملة ، خاصة في ظل الانفتاح على السوق ، من خلال العمل على جلب الأموال والثروات وذلك عن طريق تلبية حاجات المستثمرين الاقتصادية، و تجسيد مشاريعهم الاستثمارية.

بهدف ترقية الاستثمار، عملت الدولة الجزائرية على توفير ما هو ضروري لهذا الأخير من عقارات، وبذلك برز إلى الوجود ما يسمى بالعقار الصناعي، وكان أول ظهور له في السبعينات، ويتمتع العقار الصناعي بتعريف وخصائص تميزه عن غيره من العقارات المشابهة له من حيث الوظيفة والهدف.

كما أن المشرع رصد له مناطق وأراضي خاصة به تمثل حافظته العقارية، وأنشأ أيضاً عدة أجهزة مسيرة له، ويعتبر العقار الصناعي من أهم صور الاستثمار العقاري، رغم أن المشرع الجزائري لم يورد تعريفاً له ضمن النصوص القانونية التي قام بإصدارها، إلا أن هناك من يعتبر أن العقار الصناعي هو كل الأراضي المخصصة للاستغلال في المجال الصناعي، ولهذا سيتم التطرق في هذا الفصل إلى دراسة ماهية العقار الصناعي، وذلك من خلال التعرض لمفهوم العقار الصناعي (المبحث الأول)، وحافطة العقار الصناعي ومؤسسات تسييره (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي

لم يحظ العقار بالاهتمام الكافي، رغم ما يتمتع به من أهمية بالغة في السير بعجلة الاستثمار نحو الأمام، وما يحققه من نتائج من توفير لمناصب عمل، وتوفير الأموال، وجلب التكنولوجيا وغيرها، حيث لم تصدر قوانين تنظمه إلا بحلول سنة 1973، لتستمر القوانين المتعلقة به في الصدور منذ ذلك التاريخ، ونجد أن العقار الصناعي يتوفر على مفهوم خاص به يميزه عن غيره من المفاهيم، وحافطة لا يستهان بها، لما توفره من أراضي رصد لها المشرع عدة أجهزة وهيئات لتسييرها رغبة منه في الوصول إلى تحقيق الأهداف المرجوة، لذلك سيتم التطرق في هذا المبحث إلى المقصود بالعقار الصناعي (المطلب الأول)، وشروط استغلاله في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المقصود بالعقار الصناعي

لم يعرف المشرع الجزائري العقار الصناعي رغم صدور العديد من المراسيم والقوانين بشأنه، لذلك في هذا المطلب سيتم التطرق إلى التعريف بالعقار الصناعي (الفرع الأول)، ثم استخلاص خصائصه (الفرع الثاني)، واستكمالاً بتمييزه عن المفاهيم المشابهة له (الفرع الثالث).

الفرع الأول: التعريف بالعقار الصناعي

سيتم تطرق هذا الفرع إلى التعريف اللغوي والاصطلاحي لكلمتي العقار والصناعة (أولاً) التي تتكون منهما عبارة العقار الصناعي ثم إلى تعريف العقار الصناعي (ثانياً).

أولاً: التعريف اللغوي والاصطلاحي للعقار

يتميز العقار بتعريف لغوي وآخر اصطلاحى.

1. التعريف اللغوي للعقار

تعددت التعاريف اللغوية للعقار واختلفت من فقيه لآخر، ومن قاموس لآخر، لذلك سيتم التعرض لتعريف جامع للعقار كالتالي: "كل ملك ثابت له أصل، كالأرض والدار، جمعه عقارات، والعقار الحر: ما كان خالص الملكية يأتي بدخل دائم يسمى ريعاً، وماله دار، ولا عقار: لا يملك شيئاً، ويملك عقارات: كل ملك ثابت كالأرض والعمارات"¹.

2. التعريف الاصطلاحي للعقار

عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 01/683 من القانون المدني² بأنه: "كل شيء مستقر بحدوده، وثابت فيه، ولا يمكن نقله من دون تلف، فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

بناءً على ذلك يعتبر عقاراً، الأرض وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات كالبناء والمنشآت المقامة على الأرض والأشجار والنباتات التي تمتد جذورها في باطن الأرض والمناجم والجسور والسدود.³

البناء مثلاً لكونه عقار ثابت ومستقر بحدوده، ولا يمكن نقله من مكان لآخر إلا بهدمه أو هدم أجزاء منه أو اقتلاعه، وكذلك الأرض بحد ذاتها تعد عقار لا يمكن نقلها لكونها ثابتة، فإذا

1 ورد هذا التعريف في معجم المعاني المجاني المنشور على الموقع الإلكتروني:

<http://www.almaany.com/ar-ar>

تاريخ الإطلاع عليه: 08 فبراير 2019، على الساعة 10:00.

2 الأمر 75-58، السابق، الذكر، ص112.

3 خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2016، ص 17.

جاز نقل أجزائها فيكون ذلك باقتلاع سطحها أو بعض من تربتها وصخورها، وأيضاً الأشجار، والنباتات، والمناجم، والمحاجر، والجسور والسدود لا يمكن نقلها من مكان لآخر إلا باقتلاعها من مكانها.¹

ثانياً: التعريف اللغوي والاصطلاحي للصناعة

تتميز الصناعة بدورها بتعريف لغوي وآخر اصطلاحى:

1. التعريف اللغوي للصناعة

الصناعة: حرفة الصانع، و عمله الصناعة، و الصناعة ما تصنع من أمر².
الجمع: صناعات وصنائع، مصدر صنع، علم الصناعات: معرفة الوسائل الصناعية ومدارستها علمياً وعملياً، وتكنولوجياً، فن استخراج المواد الأولية وعملها وتحويلها إلى مواد للاستعمال، وهي نوعان: خفيفة كالمواد الغذائية، وثقيلة كالسفن والطائرات.³

2. التعريف الاصطلاحي للصناعة

تعرف الصناعة اصطلاحاً على أنها: "تطبيق منهجي للمعارف العلمية والتقنية، وهي تطويع الطبيعة، فبواسطتها تصبح الوسائل التقنية هي الأساليب التي يعتمد عليها الإنسان في عمله على الطبيعة"⁴، كذلك الصناعة ما هي إلا تحويل المواد الأولية لإنتاج السلع.⁵

1 عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة، 1998، ص 14.

2 ابن منظور، لسان العرب، الجزء السابع، المكتبة التوفيقية، القاهرة، د.س.ن، ص 452.

3 معجم المعاني المجاني، المرجع السابق، تاريخ الإطلاع: 10 فبراير 2019، على الساعة 19:20.

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

5 بن ددوش قماري نضرة، شتوان حنان، "العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 15، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، جوان 2016، ص 683.

ثالثاً: تعريف العقار الصناعي

لم يُعرّف المشرع الجزائري العقار الصناعي، وإنما اكتفى بوضع القواعد والأدوات القانونية¹ الرامية لتنظيم الوظيفة التي تستخدم فيها الأرض، حماية للصحة العامة والبيئة.²

يمكن تعريف العقار الصناعي بأنه: "مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات، وما رُصد لخدمة العقار، بما فيها الأصول العقارية المتبقية (actifs résiduels) التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والأصول العقارية الفائضة (actifs excédentaires) التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط، الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة".³

ما تجدر الإشارة إليه هو استخدام مصطلح العقار الاقتصادي بدلاً من مصطلح العقار الصناعي، وهو مصطلح وارد في المرسوم التنفيذي رقم 07-119⁴، إلا أن ما يؤخذ عليه هو كون مفهوم العقار الاقتصادي أوسع من العقار الصناعي، حيث يضم قطاعات أخرى منها القطاع الفلاحي، والصيد البحري واستغلال الغابات وغيرها.

1 أنظر المواد من 1 إلى 9 من القانون 90-29، المؤرخ في 01-12-1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ج.ر. عدد 52، مؤرخة في 2 ديسمبر 1990، ص 3، 4.

2 خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 14.

3 نفس المرجع، ص 23.

4 أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم، المؤرخ في 02 أبريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ج.ر. عدد 27، الصادرة في 25 أبريل 2007، ص 3.

يثور التساؤل كذلك بشأن العقار بالتخصيص¹، حيث أن العقار بالتخصيص منقولاً بطبيعته، رصده مالكة لخدمة واستغلال عقار بطبيعته مملوكاً له، بمعنى توفر شرط اتحاد صفة المالك بالنسبة للعقار بطبيعته والمنقول بطبيعته، لكن بموجب الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم²، تبنى المشرع صيغة الامتياز غير القابل للتنازل، بحيث تنفصل ملكية الرقبة (تابعة للدولة) عن حق الانتفاع الممنوح للمستثمر.³

يتضح مما سبق أن المنقول الذي وضعه المستثمر في خدمة عقار لا يملكه يخرج من معنى العقار بالتخصيص، لعدم توفر شرط اتحاد المالك⁴، إذ لا بد انتزاعه بعد مدة استغلال العقار. هذا الطرح سرعان ما يتلاشى بالاستناد لأحكام المادة 13⁵ من الأمر 08-04، التي أكدت ملكية المستثمر للبنىات المنجزة على الأرض الممنوح عليها حق الامتياز، وبلاستناد لنص

1 أنظر المادة 01/683 من الأمر 75-58، السابق الذكر، ص 112.

2 أنظر المادتين 1 و15 من الأمر 08-04، السابق الذكر، ص 5.

3 خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 21.

4 عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص 33.

5 نصت المادة 13 من الأمر 08-04، السابق الذكر على ما يلي: "عند إتمام مشروع الاستثمار، تكرر إجبارياً ملكية البنىات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوباً بمبادرة هذا الأخير بعقد موثق".

المادة 02/16 من المرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009¹، يجوز لمالك
البنيات المنجزة على الأصل العقاري المبني أو غير المبني في حالة عدم تجديد عقد الامتياز،
الاستمرار في شغل العقار مقابل تسديد للدولة إتاوة إيجارية سنوية بصفتها مالكة للأصل العقاري.

الفرع الثاني: خصائص العقار الصناعي

يتميز العقار الصناعي بعدة خصائص تتمثل في:

أولاً: من حيث نشأة العقار الصناعي

يعد العقار الصناعي أساس كل مشروع استثماري، ويطلق عليه البعض مصطلحات أخرى
كالأملاك الخاصة التابعة للدولة والموجهة لانجاز مشروع استثماري، ورغم حداثة استعمال هذا
المصطلح إلا أن أنظمة استغلاله عرفها القانون الجزائري بعد الاستقلال مباشرة (1963-1977)
ذلك أن أغلب المشاريع الصناعية الكبرى تجسدت خلال هذه الفترة، حيث ارتكز الاقتصاد
الجزائري على نظام اشتراكي أساسه القطاع العام وتشجيع فكرة إنشاء المؤسسات العامة
الاقتصادية، واحتكار الدولة لكل القطاعات والنشاطات، الأمر الذي أدى إلى اتساع وظائف
الدولة بشكل مفرط وتناقض معه اللجوء إلى الامتياز كأسلوب للشراكة مع القطاع الخاص

1 المرسوم التنفيذي 09-153، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة
للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج.ر عدد
27، المؤرخة في 06 ماي 2009، ص18.

والاعتماد أكثر على الاستغلال المباشر أو الاستغلال عن طريق المؤسسة¹، فكانت أولى محاولات تنظيمه في السبعينات من خلال المرسوم رقم 45-73، المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية²، حيث منح هذا القانون صلاحيات واسعة للجنة من حيث عملها على تحديد هذه المناطق وفقاً لمختلف الآليات القانونية، والمعايير الإدارية، والتقنية المطلوبة في عملية إنجاز هذه المناطق، فانطلاقاً من هذا النص القانوني يتضح أن منح حق الاستغلال الصناعي هو الدولة ممثلة في فروعها المحلية، وتعمل مديرية أملاك الدولة على تحويل ملكية العقارات التابعة لها لمؤسسات التهيئة الخاصة بالمناطق الصناعية بموجب عقود إدارية مشهورة، ثم تقوم هذه الأخيرة بإعادة التنازل عنها لفائدة المستثمرين بواسطة عقود توثيقية مشهورة لدى المحافظة العقارية³.

1 لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، رسالة دكتوراه في العلوم، شعبة القانون الخاص، قسم الحقوق، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، الحاج لخضر، 2017-2018، ص 09.

2 أنظر المواد من 1 إلى 4 من المرسوم رقم 45-73، مؤرخ في 28 فيفري 1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج.ر عدد 20، صادرة في 09 مارس 1973، ص 332.

3 موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، رسالة ماجستير غير منشورة، قسم الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق بودواو، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، 2009، ص 48.

ثانياً: من حيث كيفية الاستثمار في العقار الصناعي

يرتبط العقار الصناعي ارتباطاً وثيقاً بالاستثمار، وهو وسيلة جد فعالة في يد السلطات العمومية لتحقيق تنمية اقتصادية مستدامة¹، لذا منح المشرع للمستثمر إمكانية استغلال العقار الصناعي، عن طريق عقد الامتياز دون غيره، بعد أن ألغى عقد التنازل، وأيضاً عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، كما أنه وضع عدة شروط وإجراءات إدارية يلزم المستثمر باتباعها قبل استفادته من عقد الامتياز تحت طائلة رفض منح الامتياز.

ثالثاً: من حيث توزيع المناطق

يتكون العقار الصناعي من عدة مناطق موزعة ومقسمة إلى مناطق صناعية، مناطق النشاطات، مناطق خاصة ومناطق حرة، وما تبقى من أصول بعد حل المؤسسات العمومية الاقتصادية وما هو زائد عن حاجاتها من أصول².

رابعاً: من حيث صعوبة المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي

تتميز منازعات العقار الصناعي بالصعوبة ما يوقع القضاة في حيرة في فهمها وتكييفها وإعطائها حلاً ملائماً خاصة أمام صعوبة فهم القوانين المطبقة على النزاعات الناتجة عن استغلال العقار الصناعي، ويوجد اختلاف بين منازعات العقار الصناعي فهناك ما يتعلق بملكية المتعاملين ومنها ما يتعلق بمدى تنفيذ الإدارة أو المستثمر لعقود التنازل وعقود الامتياز ومختلف شروطها³.

1 لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 01.

2 خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص ص 47، 48.

3 كريد محمد، مشوش مصعب، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون خاص للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق، جيجل، 2015، ص ص 15، 16.

الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عما يشابهه من عقارات

يمكن تمييز العقار الصناعي عما يشابهه من عقارات، خاصة بالعقار الفلاحي (أولاً)، العقار السياحي (ثانياً) والعقار السكني (ثالثاً).

أولاً: العقار الصناعي والعقار الفلاحي

يتميز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي فيما يلي:

1. بالنظر إلى التأطير القانوني

أصدر المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية والأوامر من أجل تنظيم العقار الصناعي، من بين هذه النصوص الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار¹ بالإضافة إلى الأمر 08-04²، أما فيما يخص النصوص القانونية التي صدرت لتنظيم العقار الفلاحي نجد الأمر رقم 71-73³، يتضمن قانون الثورة الزراعية، القانون 83-83⁴ المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية، المرسوم رقم 83-724⁵ المؤرخ في 10 ديسمبر 1983 يحدد شروط تنفيذ القانون 83-18، كذلك صدور القانون رقم 87-19⁶، المتضمن ضبط كفاءات

1 أنظر المادة 01 من الأمر رقم 03-01، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، ج.ر.ع 47، صادرة في 22 أوت 2001، ص 5.

2 الأمر 08-04، السابق الذكر، ص 3.

3 الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 08-11-1971، يتضمن قانون الثورة الزراعية، ج.ر.ع 97، الصادرة في 08-11-1971، ص 1642.

4 القانون رقم 83-18، المؤرخ في 13 أوت 1983، متعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر.ع 34، الصادرة في 16 أوت 1983، ص 2045.

المرسوم رقم 83-724، المؤرخ في 10 ديسمبر 1983، يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 83-18، ج.ر.ع 51، صادرة في 13-12-1983، ص 3216.

6 القانون 87-19، المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر.ع 50، صادرة في 9-12-1987، ص 1918.

استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، وبموجب التعديل الدستوري لسنة 1989 صدر القانون 90-25¹ المتعلق بالتوجيه العقاري، كذلك القانون 08-16، المتضمن التوجيه الفلاحي كأحد الوسائل في التنمية الاقتصادية²، والقانون 10-03³، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والمرسوم التنفيذي رقم 10-326⁴.

الجدير بالذكر أن العقار الفلاحي يرتبط مباشرة بالأراضي الفلاحية، أو التي تكون مخصصة للزراعة، سواء كانت محل استغلال أم لا، وتعد الأراضي الفلاحية متنوعة بالنظر لتنوع المجال الجغرافي الواقعة فيه، سواء كانت في سهول، أو في جبال، أو في صحراء⁵.

2. بالنظر إلى إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي

يعتبر الاستثمار الأجنبي مصدراً أساسياً لجلب رؤوس الأموال والتكنولوجيا الحديثة، ولهذا جاء الأمر 01-03 بمجموعة من القواعد التي تنظم الاستثمار، وبالخصوص ما ورد في نص المادة 14

1 القانون رقم 90-25، السابق الذكر.

2 أنظر المادة 01 من القانون رقم 08-16، المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر.ع 46، الصادرة في 10 أوت 2008، ص 5.

3 أنظر المادتين 1 و2 من القانون رقم 10-03، المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ر.ع 46، الصادرة في 18 أوت 2010، ص 4، ص 5.

4 المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ر.ع 79، مؤرخة في 29 ديسمبر 2010.

5 موهوي محفوظ، المرجع السابق، ص 50.

منه والتي تنص على معاملة المستثمر الأجنبي بنفس معاملة المستثمر الوطني، سواء كان طبيعي أو معنوي.

أما فيما يخص الاستثمار في العقار الفلاحي فقد قام المشرع الجزائري من خلال ما أصدره من مراسيم وقوانين باستبعاد المستثمر الأجنبي، حيث تشترط الجنسية الجزائرية والتمتع بالحقوق المدنية، وهذا استناداً للمادة 03 من القانون 83-18¹، فإن كل شخص طبيعي متمتع بحقوقه المدنية أو معنوي تابع للنظام التعاوني وجزائري الجنسية، يجوز له أن يملك أرضاً فلاحيةً وذلك عن طريق الاستصلاح.

وهذا أمر منطقي لأن عملية الاستصلاح تؤدي إلى امتلاك الأرض، وبالتالي لا يسمح للأجانب بذلك، وهذا النوع من التفرقة بين المواطنين والأجانب قد اتفقت عليه قوانين وأنظمة الدول المختلفة الحديثة، فعمدت إلى النص على منع الأجانب من حيازة أو تملك العقارات والأراضي الزراعية إلا بناءً على استثناء خاص.²

3. بالنظر إلى كيفية الاستغلال

يستغل العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز لمدة ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين على أن لا تتجاوز مدة أقصاها تسعة وتسعون (99) سنة عن طريق المزاد العلني أو

1 القانون رقم 83-18، السابق الذكر، ص 2045.

2 بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم غير منشورة، قسم الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016-2017، ص 43.

بالتراضي¹، أما العقار الفلاحي فيستغل عن طريق الامتياز المشهر في المحافظة العقارية، يمنحه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويكون لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية.²

ثانياً: العقار الصناعي والعقار السياحي

يتميز العقار الصناعي عن العقار السياحي فيما يلي:

1. بالنظر إلى التأطير القانوني

لقد سبق التطرق إلى النصوص القانونية، والأوامر المتعلقة بتنظيم العقار الصناعي، أما العقار السياحي فصدرت فيه مجموعة من القوانين والأوامر، ويتعلق الأمر بالقانون رقم 03-01 المتضمن التنمية المستدامة للسياحة³، الأمر رقم 03-02 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ⁴، بالإضافة إلى القانون 03-03، المتضمن لمناطق التوسع والمواقع السياحية⁵، والذي تم إلغاؤه بموجب الأمر رقم 08-04⁶، حيث أصبح هذا الأخير مشترك بين العقارين السياحي والصناعي الذين يقومان على جلب رؤوس الأموال.

1 أنظر المادتين 4 و5 من الأمر 08-04، السابق الذكر، ص4.

2 أنظر المادتين 04 و10 من القانون رقم 10-03، السابق الذكر، ص5.

3 القانون 03-01 مؤرخ في 17 فيفري 2003، متضمن التنمية المستدامة للسياحة، ج.ر.ع 11، صادرة في 19 فيفري 2003، ص4.

4 القانون 03-02، مؤرخ في 17 فيفري 2003، يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج.ر.ع 11، صادرة في 19 فيفري 2003، ص8.

5 القانون 03-03، مؤرخ في 17 فيفري 2003، متعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج.ر.ع 11، صادرة في 19 فيفري 2003، ص14.

6 أنظر المادة 15 من الأمر 08-04، السابق الذكر، ص5.

وتجدر الإشارة إلى أنه بدأ الاهتمام بالعقار السياحي مع الانفتاح الاقتصادي، وظهرت قيمة العقار السياحي حديثاً بحيث أنه كان سابقاً غير مؤطر بالنظر لعدم الاهتمام بالمجال السياحي كمصدر هام للاقتصاد الوطني، فالمادة 20 من القانون 03-03 قد نصت على ما يلي: "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء، المحدد لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويظم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الخاصة، والعمومية، مبنية أو غير مبنية، والتي توجد داخل مناطق التوسع السياحي المعرفة بموجب المادة 03 فقرة 02 من القانون السالف الذكر، على أنها تعد في أصلها تلك المناطق المخصصة أصلاً للسياحة.¹

2. بالنظر إلى إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي

توفير العقار السياحي هدفه تشجيع رؤوس الأموال الوطنية، أو الأجنبية على تحويل رؤوس أموالهم لهذا القطاع الحيوي مما يساهم في دعم التنمية الاقتصادية، والاجتماعية من حيث استغلال المنشآت السياحية أحسن استغلال، والعمل على إنجاز مختلف المشاريع المبرمجة على العقارات السياحية الموجودة من خلال بناء فنادق سياحية لاستقبال السياح، ومشاريع ذات استخدام موسمي للراحة، والاستحمام، فالسياسة السياحية مرتبطة بوجود منهجية مستقبلية للتنمية تضعها الدولة.²

3. بالنظر إلى كيفية الاستغلال

1 موهوي محفوظ، المرجع السابق، ص ص 57، 58.

2 نفس المرجع ، ص 58.

تنظيم العقار السياحي من قبل المشرع الجزائري ساهم في مرونة إبرام عقود التنازل، أو الامتياز (cédés ou affecté) بغرض الاستثمار، وهذا ما سمح للوكالة الوطنية للتنمية السياحية بالتصرف في العقار السياحي بما لها من صلاحيات التصرف باسم الوزير المكلف بالسياحة الذي يعمل بالتنسيق مع وزير المالية المسير للأموال العقارية الخاصة التابعة للدولة.

فالأموال العقارية المتنازل عنها، أو الممنوحة وفقاً لنظام الامتياز للمستثمرين من قبل الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، يجب أن يتم وفقاً لعقد موثق، ومشهر في المحافظة العقارية، كما يجب على المستثمرين إعادة تهيئة هذه الأوعية العقارية، والعمل على احترام طبيعتها القانونية، والوجهة المخصصة لها في مخطط التهيئة السياحية الوطنية.

القيام بأشغال التهيئة السياحية في مناطق التوسع السياحي يؤدي في نهاية المطاف إلى منح شهادة حسن تنفيذ الأشغال من قبل البلدية المعنية التي تتواجد فيها الأملاك العقارية السياحية، ولكي يتمكن المستثمر من حصوله على وعاء عقاري سياحي يجب عليه تقديم طلب للوزير المكلف بالسياحة، بحيث أن هذا الأخير يودع هذا الملف لدى لجنة مشتركة بغرض دراسته، والمصادقة عليه في مدة لا تتجاوز ثمانية (08) أيام، واللجنة لها مهلة خمسة عشر (15) يوماً بعد المصادقة على الطلب إيجابياً، أو سلبياً على ضرورة تبليغه للمستثمر.

منح العقار السياحي يكون على أساس الطلبات الواردة من المستثمرين حسب الأولوية، والتي تحظى بالدراسة، والموافقة، وفقاً لصفات ومعايير تخص طبيعة المشروع العقاري، مع ضرورة تضمن هذا الأخير على المبادئ المرتبطة بحماية البيئة، والمحيط وخلق مناصب الشغل، إن إعلام

المستثمر بقرار اللجنة المشتركة يكون بواسطة الوزير المكلف بالسياحة الذي يتأسس هذه اللجنة بحيث يرفق نسخة من القرار المتخذ لمديرية أملاك الدولة بغرض إعداد الشكليات القانونية لعقد التنازل، أو الامتياز، وقد حددت هذه المدة بـ 20 سنة قابلة للتجديد.¹

ثالثاً: العقار الصناعي والعقار السكني

يتميز العقار الصناعي عن العقار السكني فيما يلي:

1. بالنظر إلى التأطير القانوني

سبق التطرق إلى النصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي، أما النصوص الخاصة بتأطير العقار السكني تتمثل في: القانون 86-07²، المتعلق بالترقية العقارية، ثم القانون 87-03³، المتضمن للتنمية العمرانية، القانون 90-29⁴، المتضمن قواعد التهيئة والتعمير، خاصة البنايات المنحزة فوقها، ثم المرسوم التشريعي 93-03⁵، المتعلق بالنشاط العقاري، المرسوم التشريعي 93-

1 موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص ص 58، 59.

2 القانون 86-07، مؤرخ في 04 مارس 1986، متعلق بالترقية العقارية، ج.ر.ع 10، صادرة في 05 مارس 1986، ص ص 350، 357.

3 القانون 87-03، مؤرخ في 27 جانفي 1987، متضمن التنمية العمرانية، ج.ر.ع 05، صادرة في 28 جانفي 1987، ص ص 149، 157.

4 القانون 90-29، السابق الذكر، ص ص 1652، 1660.

5 المرسوم التشريعي 93-03، مؤرخ في 03 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ع 14، صادرة في 03 مارس 1993، ص ص 4، 9.

12¹، متعلق بترقية الاستثمار، الملغى بالأمر 01-203²، والقانون 11-04³، المتضمن الترقية العقارية.

2. بالنظر إلى إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي

بالنسبة للعقار الصناعي سعى المشرع الجزائري من خلال القوانين المنظمة له إلى جلب المستثمر الأجنبي، وعلى العكس من ذلك استبعده تماماً في مجال العقار السكني من خلال قانون الترقية العقارية، واشترط الجنسية الجزائرية في المرقين العقاريين⁴، حيث كانت تشترط للاكتتاب في عمليات الترقية العقارية وأن يكون الشخص طبيعياً أو معنوياً، وحتى بالنسبة لأعضاء الشخص المعنوي يشترط كذلك أن يكون ذو جنسية جزائرية.

غير أن المرسوم التشريعي 93-03 السالف الذكر أجاز لكل من الأشخاص طبيعيين أو معنويين أن يمارس مهنة المتعامل في الترقية العقارية ولم يذكر شرط الجنسية.⁵

1 المرسوم التشريعي 93-12، مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، متعلق بترقية الاستثمار، ج.ر.ع 64، صادرة في 10 أكتوبر 1993، ص 3، 10.

2 أنظر المادة 35 من الأمر 01-03، السابق الذكر، ص 9.

3 القانون 11-04، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القاعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ع 14، صادرة في 3 06 مارس 2011، ص 4، 13.

4 أنظر المادة 08 من القانون 86-07، السابق الذكر، ص 352.

5 مريم بودخاني، صيغ نشاطات الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس - المدية، 2012-2013، ص 36.

3. بالنظر إلى كيفية الاستغلال

يتم منح الأراضي الموجهة للاستغلال في إطار إنجاز مشاريع تنموية بطريقتين:

أ. عن طريق المزاد: ويقصد به عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز وذلك لإنجاز مشروع استثماري يشارك فيه مجموعة من المستثمرين الذين تتوفر فيهم شروط التأهيل إذ كان لزاماً على المشروع أن يكون مطابقاً لقواعد التهيئة والتعمير المطبقة.

ب. عن طريق التراضي: هي تلك الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية بشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها، حيث يتم منح رخص الامتياز عن طريق التراضي من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.

أما من ناحية مدة الامتياز وإتاوة الامتياز فتتمثل في:

- حسب المادة الرابعة من الأمر 08-04: تمنح هذه الامتيازات لمدة زمنية أدناها 33 سنة

قابلة للتجديد وأقصاها 99 سنة حيث يخول للمستفيد من الامتياز الحصول على رخص البناء، كذلك السماح له بإنشاء رهن رسمي لصالح حصوله على قرض عقاري.

-منح الامتياز بالتراضي: مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية المحددة من مصالح أملاك الدولة المتخصصة إقليمياً والتي تمثل (5%) خمسة بالمائة من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل الامتياز، إذ تدفع الإتاوة بعد انقضاء كل مدة زمنية محددة ب11 سنة.¹

المطلب الثاني: شروط استغلال العقار الصناعي

يقتضي استغلال العقار الصناعي ومناطقه توفر عدة شروط قانونية وإدارية، ويقصد بالشروط القانونية، الالتزامات الواجب احترامها بالنسبة إلى كل من له علاقة مباشرة بالعقار الصناعي سواء تعلق الأمر بالعقارات الموجودة بالمناطق الصناعية أو المناطق الخاصة، أو أي عقار صناعي خارج هذه المناطق ويدخل في إطار الاستثمار والذي يسمى المستثمر أو المتعامل من جهة، وتتعلق بمناح حق الاستغلال والمتمثل في الدولة أو إحدى هيئاتها المحلية المنشأة لهذا الغرض من جهة أخرى وإدارتها من جهة ثانية.

أما المقصود بالشروط الإدارية، فهي شروط تتعلق بتحديد كيفية استغلال العقار الصناعي في إطار احترام التشريعات والتنظيمات العامة المعمول بها.² وعليه سيتم التطرق في هذا المطلب إلى الشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي (الفرع الأول)، ثم الشروط الإدارية لاستغلال العقار الصناعي (الفرع الثاني).

1 العمودي محمد الطاهر، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر 1999-2009، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، قسم العلوم الاقتصادية، فرع تحليل اقتصادي، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2012، ص ص108، 109.

2 بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، ط3، الجزائر، 2009، ص ص44، 45.

الفرع الأول: الشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي

يتطلب تحديد التزامات كل من الجهة المانحة لاستغلال العقار الصناعي ومستغل العقار الصناعي وذلك وفق التطور التاريخي الذي وردت فيه القوانين والمراسيم الخاصة باستغلال العقار الصناعي.

أولاً: الشروط المتعلقة بالجهة المانحة لاستغلال العقار الصناعي

يقصد بالجهة المانحة لاستغلال العقار الصناعي الدولة أو إحدى هيئاتها المحلية (البلدية أو الولاية)، وكذلك الهيئات الإدارية المنشأة لهذا الغرض وتمثل الشروط الخاصة به وفق القوانين التالية كما يلي:

1. المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار

حيث تضمن ما يلي:

- التزام الدولة بعدم تطبيق الإلغاءات والمراجعات التي تتم في المستقبل على قانون الاستثمارات إلا بناءً على طلب المستثمر نفسه؛
- لا يمكن أن تكون العقارات موضوع الاستثمارات المنجزة محل تسخير من طرف الإدارة إلا في الحالات التي ينص عليها التشريع المعمول به؛¹
- قيام وكالة ترقية ودعم الاستثمارات APSI بالدور المنوط بها والمتمثل في المتابعة أو المراقبة المستمرة للاستثمارات التي تنجز، وعليه يتعين على المشرع أن يمنحها صلاحيات السلطة العامة²

1 أنظر المادة 40 من المرسوم التشريعي 93-12، المتضمن ترقية الاستثمار، السابق الذكر الملغى بموجب الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار، السابق الذكر، ص9.

2 لقد تم إلغاء هذه الوكالة بموجب القانون 03-01 وأنشئت محلها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بموجب المرسوم التنفيذي 06-356 المؤرخ في 09-10-2006 الذي يحدد صلاحياتها وتنظيمها وسيرها، ج.ر.ع 64، مؤرخة في 11 أكتوبر 2006، ص14.

- إنجاز المنشآت الأساسية التي تسمح بربط منطقة الاستثمارات بخطوط الطرق الرئيسية التي تربط الناحية بالتراب الوطني، وكذا إيصالها بمختلف منشآت التزويد بالكهرباء والغاز والماء.

2. القانون 01-16 المعدل للأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار

لقد تضمن هذا القانون نفس الالتزامات الواجب إتباعها من طرف الجهة التي تمنح حق الامتياز، ما عدا ما تعلق بإعادة اكتساب الدولة للعقارات الممنوحة بالطرق الاستثنائية أين ألزمت الدولة بعدم مصادرة أي استثمار أنجز على العقارات إدارياً إلا في الحالات المنصوص عليها، حيث رتب على المصادرة تعويض عادل ومنصف من خلال نص المادة 16 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار.¹

ثانياً: الشروط المتعلقة بمستغل العقار الصناعي

سيتم التطرق إلى هذه الشروط من خلال:

1. المرسوم التنفيذي 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية

- عدم القيام بأي تغييرات وأشغال معينة على شبكة المنشآت المشتركة إلا بعد الحصول على الترخيص من طرف المؤسسة المسيرة، لكن يمكن للمتعامل القيام بنفسه بالتجهيزات والتهيئة العقارية الخاصة به كإدخال توصيلات الماء، الكهرباء، الغاز، لكن شرط الحصول على الموافقة المسبقة من الذي يسمح له بذلك؛

1 بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص ص 46، 47.

● عندئذ تهيئة المنطقة أو تجزئة العقار المملوك له حيث يجب على المتعامل احترام مبادئ حماية البيئة حتى ولو لم تكن تجزئته غير مبنية أو استعمالها كمستودع فقط؛¹

● تحمل مسؤولية عبيء القيام بجميع الإجراءات اللازمة والتجهيزات الضرورية للتخلص أو المعالجة لكل الأضرار المحتملة، والتي تمس مباشرة بالصحة العمومية، الزراعة، المياه المستهلكة، كذلك الحال بالنسبة للدخان المتصاعد من مصانعه، والنفايات الغازية والصلبة.²

2. المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار

● الشخص المترشح للاستثمار في الميدان الصناعي، هو أي شخص طبيعي أو معنوي جزائري مقيم أو غير مقيم، كما يمكن أن يكون المستغل أجنبي؛

● أن يكون حائزاً بصفته مالكاً في المنطقة المقصودة للقطعة الأرضية، يمكن أن تستغل أساساً في إقامة مشاريع استثمارية؛

● يلتزم المستغل بإنجاز مشروعه حسب الشروط والآجال المنصوص عليها في دفتر الشروط أو الاتفاقية، وفي حالة عدم الانجاز في المدة المحددة، يمكن للإدارة إضافة آجال جديدة للمستغل؛

● وجوب مراعاة التشريع أو التنظيم المعمول به؛

● خضوع المتعامل أو المستثمر الأجنبي طبيعي كان أو معنوي لأحكام الاتفاقية المبرمة بين الدولة الجزائرية ودولة الشخص الأجنبي؛

1 بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 47.

2 أنظر المواد 09، 10، و12 من القرار الوزاري المشترك، مؤرخ في 5 مارس 1984، يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج.ر.ع 10، مؤرخة في 6 مارس 1984، ص315.

- تقديم كشف يبرز من خلاله مدى تنفيذ الالتزامات المتعهد بها وفق النموذج المتفق عليه، مرة كل سنة.

3. المراسيم التنفيذية 94-319¹، 94-320² و 94-322³

- على المتعامل في المنطقة الخاصة المحافظة على البيئة وحمايتها ونقل المواد الخطيرة ومعالجتها داخل المنطقة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول به؛

- التأمين على أخطار الاستغلال والتي تسبب أضراراً للأموال العقارية سواء حدثت بفعله أو بفعل غير العامل بإذنه؛

- على المستثمر في المنطقة الحرة أو الخاصة تقديم للهيئة المكلفة بالمراقبة والمتابعة، مخطط للهيئة للمنطقة الصناعية أو الخاصة أو الحرة ومخططات تجزئة الأراضي للبناء الموضوعة طبقاً للتنظيم المعمول به، كما عليه تقديم المشاريع النهائية والأشغال المزمع إنجازها في المنطقة؛

1 المرسوم التنفيذي 94-319، المؤرخ في 17-10-1994، المتضمن صلاحيات و تنظيم و سير وكالة ترقية الاستثمارات و دعمها و متابعتها، ج.ر.ع 67، مؤرخة في 19 أكتوبر 1994، ص ص3، 10.

2 أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي 94-320، المؤرخ في 17-10-1994، المتعلق بالمناطق الحرة، ج.ر.ع 67 مؤرخة في 19 أكتوبر 1994، ص 14، المادة 9 من اتفاقية منح الامتياز الملحقه به، ص 18 و المادة 6 من دفتر الشروط، ص 20.

3 أنظر البند 7 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 94-322، المؤرخ في 17-10-1994، المتعلق بمنح الامتياز في أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار ، ج.ر.ع 67، مؤرخة في 19 أكتوبر 1994، ص 26.

- الشروع في إنجاز الأشغال في الآجال المحددة من قبل الإدارة، وفي دفتر الشروط، وفي حالة عدم إنجاز كل المشروع أو جزء منه في الآجال المقررة له، توجه له الإدارة إعذار بإتمام الأشغال وعند الاقتضاء تتولى الدولة إتمام الأشغال المتبقية على نفقة المستغل.
- يقع عبء بقاء أي ملك عقاري يهم المنطقة مهما كان نوعها أو أي بيع عقاري أو إيجار له بداخل المنطقة الحرة، وكذلك توفير جميع الخدمات الضرورية لصيانة هذه العقارات وحسن تسييرها.
- يلتزم المتعامل القيام بإنجاز خلال شهر من تاريخ الموافقة على الامتياز، نظاماً خاصاً بالميناء أو المطار إذا كانت المنطقة المعينة منطقة حرة.¹
- يجب أن يتضمن النظام الداخلي للمنطقة، والعقود الوارد عليها، القيود التي تسمح بالتأكد من الارتفاقات وأنظمة التعمير، وكذا التدابير الخاصة بالنظافة والأمن قد احترمت.²

4. الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار

- لم يوضح هذا الأمر المعدل بموجب القانون رقم 01-16 الالتزامات التي تقع على عاتق المتعامل أو المستثمر صناعياً، إلا فيما يتعلق بالتزامه بالحصول على تصريح بالاستثمار من طرف الهيئات المكلفة بذلك، مع مراعاة التشريع والتنظيم المعمول به، وخاصة تلك المتعلقة بالأنشطة المقننة.³

1 أنظر المواد 11، 12، 13 و 80 من دفتر الشروط العام الملحق بالاتفاقية المتضمنة امتياز المنطقة الحرة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 94-320، السابق الذكر، ص ص 20، 21.

2 بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 47.

3 أنظر المادة 04 من الأمر 01-03، السابق الذكر، ص 5.

5. الأمر 08-04 و المرسوم التنفيذي 09-152

يلتزم المستغل بدفع مبالغ مالية تمثل إتاوة إيجاربه سنوية محددة من قبل أملاك الدولة، مقابل استغلاله لهذه القطعة الأرضية¹، وحقوق التسجيل، وكذا رسم الشهر العقاري، وكل ما يلحق بالعقار من مصاريف منذ بدء الانتفاع بالعقار إلى غاية نهايته من ضرائب ورسوم وغيرها.²

ويقوم المستثمر باستغلال القطعة الأرضية طول مدة الامتياز، وبعد نهايته يقوم بتقديم طلب لتجديده، وإلا استرجعت الدولة القطعة الأرضية، مع العلم أن المستثمر يُفترض فيه العلم الكافي بالقطعة الأرضية فيأخذها كما هي يوم إبرام العقد، وليس له طلب أي ضمان أو تخفيض من الثمن أو غيرها، ويتحمل بذلك كل ما يثقل القطعة الأرضية محل الامتياز من ارتفاعات، سواء كانت ظاهرة أو خفية، إيجابية أو سلبية مع تلقيه لمقابل الارتفاعات، والمستثمر ملزم بتنفيذ التزامه في إنجاز المشروع وفقاً للشروط المحددة في دفتر الشروط خاصة منها احترام الآجال والتبليغ عن أي اكتشاف أثري أو ذي قيمة عند ممارسة نشاطه إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، والذي يعلم مدير الثقافة للولاية.³

1 أنظر المادة 09 من الأمر 08-04، السابق الذكر، ص 5، 6.

2 أنظر المادة 14 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ع 27، صادرة في 6 ماي 2009، ص 10.

3 موساوي مريم، النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي البلدية، 2015، ص 81.

بعد الانتهاء من المشروع يقدم المستثمر شهادة المطابقة، ويصبح له الحق في التنازل عن المشروع الاستثماري وأيضاً الحقوق العينية العقارية الناتجة عن الاستثمار، ولا يكون ذلك إلا بتوفر شرط الانتهاء من المشروع ومعاينته من خلال الجهة المختصة التي تقدم شهادة المطابقة والبدء في النشاط المعين من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وفي حالة ورود أي معاملة على حق الامتياز فإن المستثمر ملزم قانوناً بإعلام مدير أملاك الدولة.¹

الفرع الثاني: الشروط الإدارية لاستغلال العقار الصناعي

ترتبط هذه الشروط أساساً بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي المتضمنين تنظيم العقار الصناعي من حيث الاستغلال ومواقعها وذلك على أساس احترام تطبيق المنفعة العامة.²

أولاً: الشروط الإدارية العامة لاستغلال العقار الصناعي

تظهر هذه الشروط في قوانين أخرى متفرقة نذكر منها:

1. بالنسبة لقانون المياه

من خلال المادتين 12 و73 من القانون رقم 83-17 المؤرخ في 16-07-1983

المتضمن قانون المياه على أنه:

1 شايب باشا كريمة، "عقد الامتياز ودوره كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي في الجزائر"، مجلة دراسات قانونية، عدد 17، تصدر عن مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، الجزائر، أبريل 2013، ص 147.

2 بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 54.

● يشترط على كل مؤسسة عمومية أو خاصة، وكل وحدة صناعية، تعتبر ملحوظاتها عوامل ملوثة للبيئة، أن تزود منشآتها لتصفيته.

يجب أن تراعى عند وضع كل مشروع يتعلق بإقامة وحدات صناعية مستهلكة للمياه، أو توسعها، مقاييس حماية البيئة.¹

2. بالنسبة لقانون الغابات

من خلال القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 جوان 1984 المتضمن قانون الغابات يشترط لاستغلال المحاجر والمقالع في الوديان حصول المتعامل على رخصة تسمى رخصة الاستغلال، يتم منحها من طرف إدارة الغابات، وذلك بعد دراسة مدى تأثير هذا الاستغلال على البيئة، ذلك لأنها تعتبر من الأملاك الوطنية العمومية للدولة التي لا يجوز استغلالها وإنما يجوز استعمالها بشكل لا يؤثر على طبيعتها أو يغيرها كون أنها تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة.²

كذلك هو الأمر بالنسبة لرخصة التعرية أو رخصة البناء في الأملاك الغابية أو بالقرب منها، أو رخصة استخراج المواد، إذ على المتعامل أن يحترم كل قواعد وإجراءات الرخصة التي وضعتها الوزارة المكلفة بالغابات لأنها صعبة المنال.³

1 القانون رقم 83-17، المؤرخ في 16-07-1983، المتضمن قانون المياه، ج.ر.ع 30، مؤرخة في 19-07-1983، ص 1897، 1903.

2 بوحدة مخلوف، المرجع السابق، ص ص 55، 56.

3 أنظر المواد 01، 18، 27، 28، 30 و 31 من القانون رقم 84-12، المؤرخ في 23 جوان 1984، المتعلق بالنظام العام للغابات، ج.ر.ع 26، صادرة في 26 جوان 1984، ص ص 960، 962.

ثانياً: الشروط الإدارية الخاصة لاستغلال العقار الصناعي

ترتبط هذه الشروط بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي اللذان يتوليان مسؤولية تنظيم استغلال العقار وموقعه.

من أجل تحقيق المنفعة العامة والاستغلال الدائم والحسن للعقار الصناعي، اشترط المشرع الشروط الخاصة بالتهيئة والتعمير، فأوجب ضرورة وجود رخصة بناء في إنجاز البناءات مهما كان نوعها أو استعمالها صناعياً أو تجارياً تقدم من المصالح المعنية.¹

غير أن ما يمكن ملاحظته، أن المشرع الجزائري خرج عن المألوف في عملية صنع الرخص وسمح للإدارة منح الرخصة رغم عدم حيازة المستثمر لعقود الملكية، بل ويملك عقد الامتياز فقط أو لرخصة شغل الأراضي والتي لا تعتبر عقود ملكية ثابتة، وإنما حق انتفاع فقط، كما يمكن رفض منح رخصة البناء إذا كانت المنشآت الصناعية من شأنها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة؛²

- يقع على عاتق الإدارة إجراء تحقيق إداري، الذي تراه مناسباً للمشروع ويسمى تحقيق الملائمة بالنسبة لكل المؤسسات الصناعية خاصة منها التي تنتج مواد ضارة بالبيئة أو الزراعة أو بالإنسان نفسه؛
- ضرورة إرفاق طلب رخصة البناء لإنجاز مؤسسة صناعية، تحت طائلة عدم القبول بمذكرة مرفقة بالبيانات التي تسمح بتبيان مستوى الضجيج المنبعث من هذه المؤسسات؛

1 أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم والتسليم، المعدل والمتمم، ج.ر.ع 26، صادرة في 01 جوان 1991، ص 968.

2 بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص ص 55، 56.

- أما فيما يخص رخصة التجزئة، فإنها تحتوي على شروط توفرها تحت طائلة عدم القبول.¹

المبحث الثاني: حافطة العقار الصناعي ومؤسسات تسييره

1 أنظر المواد 4، 5 و18 من المرسوم التنفيذي 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر.ع 26، مؤرخة في 19 ماي 1991، ص ص 954، 956.

تتحكم في القوام التقني للجزء الهام من حافظة العقار الصناعي أدوات التهيئة والتعمير الذي تمتلكه الدولة وجماعاتها الإقليمية، وبالتالي يدخل في عداد الأملاك الوطنية الخاصة¹، حيث تم تسخير العديد من الأراضي بهدف إنجاز المشاريع الاستثمارية، والتي تشكل حافظة العقار الصناعي، تتمثل في المناطق الصناعية، مناطق النشاطات، المناطق الخاصة، المناطق الحرة بالإضافة إلى ما تبقى من أصول عقارية ناجمة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية والفائض لها. كما قام المشرع بإنشاء عدة مؤسسات لتسيير هذه المناطق، لذلك سيتطرق هذا المبحث إلى حافظة العقار الصناعي (المطلب الأول)، ثم إلى مؤسسات تهيئة وتسيير العقار الصناعي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: حافظة العقار الصناعي

يعد الاستثمار المحرك الأساسي لتحقيق التنمية الاقتصادية، لذا تدخل المشرع الجزائري بإرساء ترسانة قانونية هائلة تهدف إلى تنظيم الاستثمار والعقار معاً، حيث تم إنشاء مواقع عقارية موجهة خصيصاً لاستقبال نشاطات صناعية تتماشى مع حاجات ومتطلبات المستثمرين والمتعاملين، لذلك يتمثل هذا المطلب في تحديد مكونات حافظة العقار الصناعي، وذلك بالتطرق إلى أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات (الفرع الأول)، ثم أراضي المناطق الخاصة والمناطق الحرة (الفرع الثاني) والعقارات المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

1 خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 38.

الجزائر تتوفر على حظيرة هامة من المناطق الصناعية ومناطق النشاط، أنشئ معظمها خلال الفترة التي كانت تتمتع بها البلاد بوفرة مالية¹، وفي هذا الإطار تجدر الملاحظة إلى توفر الجزائر على أكثر من 72 منطقة صناعية تمتد على مساحة 14.800 هكتار و 449 منطقة نشاطات تبلغ مساحتها 7.600 هكتار.²

أولاً: المناطق الصناعية

لا يوجد في التشريع الجزائري تعريف للمناطق الصناعية، لكن بادرت بعض الوزارات بتعريفها، حيث ورد في تقرير³ وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة أن المناطق الصناعية هي: "عامل حقيقي من عوامل ترقية وعصرنة النسيج الصناعي"، وأيضاً اعتبرت: "عاملاً هاماً جداً من عوامل الترسانة المحفزة للاستثمار"، وكان أول تنظيم قانوني حقيقي لما أصبح يسمى بالمناطق الصناعية سنة 1973 من خلال المرسوم 45-73 المؤرخ في 28-02-1973 المتضمن إحداث لجنة استثمارية لتهيئة المناطق الصناعية⁴، وكذا المراسيم التنفيذية اللاحقة له والتي صدرت بعد مرور (10) عشر سنوات، وقد تم تحديد شروط إدارتها بموجب المرسوم رقم 55-84، المؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق

1 حوادجة سميحة حنان، المرجع السابق، ص 48.

2 عجة الجليلي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار-الأنشطة العادية وقطاع المحروقات، د.ط، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 654.

3 الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تقرير وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، برنامج إعادة تأهيل وعصرنة المناطق الصناعية ومناطق النشاط الإشكالية، الحوصلة والآفاق، ماي 2000، ص 05.

4 محمد حجاري، "إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة معسكر، 2012، ص 322.

بإدارة المناطق الصناعية¹، وأدنى مساحة لمنطقة صناعية هو 12 هكتار أما المساحة المثلى فهي 40 هكتار².

ثانياً: مناطق النشاط

لم يعرف المشرع الجزائري مناطق النشاط، لذلك استند في تعريفها على تقرير وزارة المساهمات وترقية الاستثمارات رقم 533 مؤرخ في ماي 2006، كآآتي: "مناطق النشاط مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية، الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين، والملاك الشاغلين"³، وقد تم إنشاء مناطق النشاط بمبادرة من البلديات بموجب قرارات اتخذت في إطار تطبيق الأمر 74-26⁴ المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.⁵

1 أنظر بالاخص المواد، 4، 5، 7 و10 من المرسوم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ج.ر.ع 10، مؤرخة في 06 مارس 1984، ص ص312، 314.

2 فني سعدية، " الطبيعة القانونية للعقار الصناعي المخصص للاستثمار في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي، 2017، ص 171.

3 خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 61.

4 أنظر المادة 10 من الأمر 74-26، المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية، ج.ر.ع 19، صادرة في 21 فيفري 1974، ص 292.

5 تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2014-2015، ص 46.

وفي ظل الإصلاحات الاقتصادية، قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18-11-1990، أسند مهمة تسيير¹ مناطق النشاط لمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تسمى، الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين.²

الفرع الثاني: أراضي المناطق الخاصة والمناطق الحرة

سوف يتم التطرق في هذا الفرع إلى المناطق الخاصة (أولاً)، والتي تضم نوعين من المناطق؛ المناطق المطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي، ثم تحديد المناطق الحرة (ثانياً).

أولاً: المناطق الخاصة

ميز المشرع في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار بين نوعين من المناطق الخاصة، المناطق المطلوب ترقيتها، ومناطق التوسع الاقتصادي ومثل هذا التمييز ليس حديث النشأة إذ يرجع إلى أحكام القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27-01-1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية.³

1. المناطق المطلوب ترقيتها

1 أنظر المادة 86 من القانون 90-25، السابق الذكر، ص ص 1569، 1568.

2 خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 63.

3 عجة الجليلي، المرجع السابق، ص 604.

بعد صدور النص التنظيمي المتمثل في المرسوم التنفيذي 94-321¹ وفي المادة (03) منه جاء بمصطلح آخر وهو المناطق المطلوب ترقيتها. كما استعمل المرسوم التنفيذي 89-09 المتضمن كفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيتها مصطلح المناطق المطلوب ترقيتها ثم عدل هذا المرسوم بمرسوم آخر وهو المرسوم التنفيذي 91-321²، المتضمن كفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيتها، وجاء في المادة (04) منه تعوض العبارات، "مناطق محرومة، مناطق الجنوب، مناطق أقصى الجنوب، المناطق المعزولة، المناطق الواجب تنميتها، والمشار إليها في النصوص التشريعية لاسيما قوانين المالية السابقة لصدور هذا المرسوم بعبارة: "مناطق يجب ترقيتها" طبقاً للمادة 25 من القانون 88-33 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988.

بالرجوع إلى أحكام القانون 87-03 نجده يعرف المناطق المطلوب ترقيتها في نص المادة 51 منه على أنها: "وحدات ترايبية تحتاج إلى تنمية، وتقتضي منح تدابير تشجيعية، وتحفيزية ذات طابع اقتصادي، اجتماعي وضروري في إطار قوانين المالية والمخططات الوطنية للتنمية"³ ويتم تحديد

1 المرسوم التنفيذي 94-321، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي 93-12، السابق الذكر، يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها، ج.ر.ع.67، مؤرخة في 19 أكتوبر 1994، ص22.

2 المرسوم التنفيذي 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، يعدل المرسوم التنفيذي 89-09 المؤرخ 07 فبراير 1989 والمتضمن كفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون 87-03، السابق الذكر، ج.ر.ع.44، مؤرخة في 25 سبتمبر 1991، ص1674.

3 أنظر المادة 51 من القانون 87-03، السابق الذكر، ص 157.

البلديات المطلوب ترقيتها بموجب قرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية وكذا السلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية بعد استشارة السلطات المحلية.¹

2. مناطق التوسع الاقتصادي

تشكل مناطق التوسع الاقتصادي الفضاء الثاني للمناطق الخاصة للاستثمار، وتتميز هذه المناطق بأنها حديثة النشأة حيث لم يتعرض لها قانون التهيئة العمرانية وقد عرفتها المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 السالف الذكر على أنها: "فضاءات جيو اقتصادية تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية المطلوب حشدها ورفع شأنها أو الكفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها"²، ولا يمكن أن يدرج ضمن مناطق التوسع الاقتصادي ما يلي:³

● المناطق المطلوب ترقيتها،

● الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكانية والتي لها قانونها الخاص بها والممثل في القانون

رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري والقانون رقم 90-29 المؤرخ

في 01-12-1990 والمتعلق بالتهيئة العمرانية،

● مواقع المركبات السياحية و الإستجمامية الكبرى،

1 أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-321، السابق الذكر، ص 1673.

2 عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 605.

3 أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 94-321، السابق الذكر، ص 23.

● مساحات الارتفاق والخدمة وخاصة مساحات الموانئ والمطارات.¹

ويتم تعيين منطقة التوسع الاقتصادي في كل الولاية أو بعضها أو مجموعة منها، أو مجموعة بلديات بقرار مشترك بين السلطات المكلفة بالمالية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية والتخطيط بناءً على اقتراح الجماعات المحلية، يقدم بعد مشاوره الوزارة أو الوزارات القطاعية، وعند الاقتضاء بعد استشارة الاتحادات و/أو الجمعيات التي يهملها الأمر.²

ثانياً: المناطق الحرة

أصدرت السلطة التنفيذية المرسوم رقم 94-320، المؤرخ في 17-10-1994 المتعلق بالمناطق الحرة، حيث عرفها في نص المادة الثانية منه على أنها: "مساحات مضبوطة الحدود تمارس فيها أنشطة صناعية، وخدمائية أو تجارية طبقاً للشروط الواردة في المواد 25 إلى 34 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار.³

كما يمكن تعريف المناطق الحرة على أنها: "أرض أو مساحة جغرافية من إقليم الدولة، تخضع لسيادتها الكاملة، يتم تحديدها مادياً وتعزل عن بقية إقليم الدولة، بحيث يجري تنظيم أنشطة ذات

1 أنظر المادة 66 من القانون 90-25، السابق الذكر، ص 1566.

2 لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص ص 41، 42.

3 عجة الجليلي، المرجع السابق، ص ص 616، 617.

طابع صناعي، تجاري أو خدماتي بقواعد قانونية إجرائية واستثنائية بهدف جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية إليها".¹

ومن خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-320 المتضمن المناطق الصناعية يتم استحداث هذه المناطق بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة، وبناءً على اقتراح من وزير المالية، كذلك تحديد معالمها، عند الاقتضاء تحديد الأنشطة التي تسمح أن تمارس فيها، ويمكن أن يشمل العقار الذي يقع عليه أساس المنطقة على مطار أو ميناء، أو أن يقع بقرب من مطار أو منطقة صناعية إذا كان النشاط صناعي، حيث تعتبر جميع الأملاك العقارية من أراضي ومباني التي تشتمل عليها المنطقة أملاكاً وطنية عمومية.²

وفشل المناطق الحرة كآلية لتنفيذ الإستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار يحتاج إلى تفسير، حيث التفسير الرسمي لإلغاء الأمر 03-02 ورد في تصريح مجلس الوزراء المؤرخ يوم الأحد 26 جوان 2005، مضمونه أن الجزائر ليست راغبة في إنشاء مناطق حرة فوق إقليمها، لأنها غير مقتنعة بأهمية هذه المناطق كآلية تساهم في التنمية الاقتصادية.³

الفرع الثالث: العقارات المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

1 خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 105.

2 أنظر المواد 02، 03 و 09 من المرسوم التنفيذي 94-320، السابق الذكر، ص 13، 14 .

3 خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 105.

أثارت الإصلاحات الاقتصادية التي مرت بها المؤسسات العمومية الاقتصادية أمرين، الأمر الأول شيوع ظاهرة حل المؤسسات العمومية خاصة بعد فشل إجراءات التطهير المالي، الذي كلف الخزينة العمومية أموالاً طائلة، والأمر الثاني حافظة عقارية معتبرة تتكون من منشآت شاغرة وقطع أرضية متوفرة، مساحتها في الغالب شاسعة تابعة لمؤسسات تم حلها أو في حالة نشاط، وإزاء ذلك سنت السلطات العمومية تدابير جذرية، في سبيل إعادة تفعيله كمفهوم آخر للعقار الصناعي تلبية لطلبات الحصول على قطع أرضية.¹

أولاً: العقارات المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلّة

يقصد بالأصول العقارية المتبقية من جراء حل المؤسسة العمومية الاقتصادية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسة العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلّة المتوفرة²، وبهذا المعنى تمثل الأصول المتبقية كل الأملاك العقارية التي لم يتم التنازل عنها في إطار أشغال التصفية.³

يتم إعداد جرد هذه الأصول المتبقية الناتجة عن التصفية في أجل 60 يوم من تاريخ نشر المرسوم، وتتجسد عملية الجرد بإعداد بطاقة لكل مالك ثم تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل هذه

1 نفس المرجع، ص 92.

2 أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-153، السابق الذكر، ص 17.

3 خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 92.

الأصول في سجل الأملاك العقارية، ويتولى تسجيل هذه العقارات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.¹

ثانياً: العقارات الفائضة غير اللازمة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

يقصد بالأصول الفائضة تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعياً لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، وقد تم تحديد العقارات الزائدة في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-153 كما يلي:

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية،
- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة،
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من المجمعات العقارية أو ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطها،
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية،
- الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية التي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.²

1 أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 09-153، السابق الذكر، ص 17.

2 أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-153، السابق الذكر، ص 17.

كما يتعين على شركات المساهمة طبقاً للأمر 01-04 المؤرخ في 21 أوت 2001 إعداد

جرد لكل الأراضي المعنية بعملية استرجاع المناطق وإرساله إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمار.¹

المطلب الثاني: مؤسسات تهيئة وتسيير العقار الصناعي

بهدف المحافظة على العقار الصناعي وحسن تسييره، قام المشرع الجزائري برصد عدة مؤسسات وهيئات لتهيئة وتسيير مناطق العقار الصناعي، وسيتم التطرق لشرح ذلك إلى الهيئات المركزية (الفرع الأول)، ثم إلى الهيئات اللامركزية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الهيئات المركزية

أوجد المشرع الجزائري العديد من المؤسسات لتسيير العقار الصناعي على المستوى المركزي من خلال القوانين المتتابعة التي أصدرها، وتمثل هذه المؤسسات فيما يلي:

أولاً: مجلس الحكومة

اتخذ مجلس الحكومة عدة قرارات من خلال البرامج المختلفة والمتنوعة، من أجل إعادة تأهيل المناطق الصناعية وهذا بمنح ميزانية بمبالغ ضخمة، حيث بدأت هذه العملية في عام 1999 في 7 مناطق، وفي سنة 2000 شملت هذه العملية 12 منطقة صناعية أنجزت بالكامل، كما استفادت 49 منطقة صناعية أخرى بين سنة 2001 و 2006 أنجزت هي الأخرى بكاملها، واستثنيت

1 أنظر المادة 26 من الأمر 01-04، المؤرخ في 21 أوت 2001، المتضمن تنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج.ر.ع 47، صادرة في 23 أوت 2001، ص.8.

فقط الولايات الواقعة بالجنوب من هذا البرنامج، لأنها استقلت بالبرنامج الخاص لتنمية الجنوب،
ليتم استهلاك 1,9 مليار دينار جزائري ضمن هذا البرنامج.¹

ثانياً: مجلس الوزراء

يرخص مجلس الوزراء الامتياز بالتراضي في مجال العقار الصناعي باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، هذا ما نصت عليه المادة 06 من الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008²، وله كذلك اتخاذ قرار بتخفيض مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من إدارة الأملاك الوطنية.³

ثالثاً: المجلس الوطني للاستثمار

ينشأ المجلس الوطني للاستثمار لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمار⁴، ويوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة⁵، ويتمتع المجلس بسلطات هامة في مجال منح امتيازات للمستثمرين ويساهم مباشرة في تنفيذ التشريع الخاص بالاستثمار، ويتولى على الخصوص مهمة اقتراح إستراتيجية لتطوير الاستثمار واقتراح التدابير التحفيزية للاستثمار والمزايا الممنوحة للمستثمرين، كما يقدم اقتراحات

1 خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص ص 130، 132.

2 ألغت المادة 16 من القانون 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 أحكام المادتين 06 و 07 من الأمر 04-08، السابق الذكر، ج.ر.ع 40، صادرة في 20 جويلية 2011، ص 8.

3 خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 133.

4 أنظر المادتين 12 و 18 من الأمر 03-01، السابق الذكر، ص ص 6، 7.

5 أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 06-355، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وتنظيمه وسيره، ج.ر.ع 64، صادرة في 11 أكتوبر 2006، ص 12.

للحكومة في مجال تطوير الاستثمار إلى جانب النظر في كل مسألة تتعلق بتنفيذ التشريع الخاص بالاستثمار.¹

أصدر المجلس القرار رقم 50/02 مؤرخ في 06-03-2011 متضمناً إنشاء مناطق صناعية جديدة، تلاه قرار رقم 13 في الدورة 51 بتاريخ 19 أفريل 2011 ليدعم قائمة المناطق الصناعية، مخصصاً 69 مليار دينار جزائري لمشروع إنشائها.²

رابعاً: الوزارات

تعددت الوزارات المكلفة بتسيير العقار الصناعي، فنجد وزارة الصناعة التي كلفت بدراسة ملف العقار الصناعي من خلال وضع بنك معلومات حقيقي عن العقارات، وتسجيل كل منطقة صناعية، وإحصاء وافي للقطع الأرضية الشاغرة وتسويتها، وزارة المساهمات وترقية الاستثمارات التي كلفت باقتراح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين طرق تسيير العقار الصناعي، وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار التي جاءت محل وزارة الصناعة وترقية الاستثمار وكانت لها مهمتان الأولى استشارية والثانية تنفيذية.³

1 عيبوط محمد وعلي، الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، دار هومة، ط2، الجزائر، 2014، ص 73.

2 خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 138.

3 نفس المرجع، ص ص 139، 143.

أما أهم وزارة فكانت وزارة المالية لكونها تمثل مديرية أملاك الدولة فيما يخص أملاك الدولة الخاصة ومنها الموجه للاستثمار في التسيير والتصرف والاستثمار.¹

خامساً: إدارة أملاك الدولة

تنص المادة 183 من المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16-12-2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة² على أنه: "يمكن للوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و 3 من المادة 120 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، أن يمنح تفويضاً بموجب قرار للمدير الولائي لأملاك الدولة على مستوى الولاية لإدارة وتسيير تلك الأملاك وذلك من أجل إعداد العقود الخاصة مع إضفاء صيغة الشكلية فيه، كما تتولى مديرية أملاك الدولة بإعداد عقد منح الامتياز بالتراضي مرفقاً بدفتر الشروط، وحق الرقابة على الأملاك الوطنية بالإضافة إلى المهام التالية:

- تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة لأملاك الدولة، وحمايتها وتسييرها،
- القيام بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وبحفظ النسخ الأصلية وذات الصلة بها،

- السهر على السير المنتظم لمفتشيات أملاك الدولة في ولايتها،

1 أنظر المادة 120 من القانون 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج.ر.ع 52، صادرة في 2 ديسمبر 1990، ص 1681.

2 ج.ر.ع 69، مؤرخة في 19 ديسمبر 2012، ص ص 45،46.

- القيام بدراسة الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة، ومتابعتها للقضايا المتنازع فيها.¹

سادساً: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)

تعاملت الجزائر سابقاً مع الأجانب من خلال هيئتين أولهما الوكالة الوطنية لترقية الاستثمارات (APSI) والثانية لجنة تنشيط الاستثمارات وترقيتها، إلا أن هذا كان سابقاً قبل صدور الأمر 03-01 الذي استبدل الوكالة (APSI) بالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) والشباك الوحيد، تأسست (ANDI) طبقاً للمادة السادسة من الأمر 03-01²، وتعتبر مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي³، لها الطابع الإداري وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 06-356، مقر هذه الوكالة في الجزائر العاصمة، ولها هيكل غير مركزية على المستوى المحلي.⁴

حددت صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار من خلال الأمر 03-01، ثم المرسوم التنفيذي 01-282⁵ وكذا المرسوم التنفيذي رقم 06-356، حيث طور هذا الأخير هذه الصلاحيات وتمثلت في إعلام المستثمرين عن توفر الأوعية العقارية، وتشجيع كل معلومة مفيدة

1 أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر.ع 10، صادرة في 06 مارس 1991، ص 380.

2 نعيمة أوعيل، واقع الاستثمار الأجنبي المباشر في ظل التغيرات الاقتصادية في الجزائر 1998-2005، دار الوفاء لدنيا الطباعة والنشر - الإسكندرية، ط1، مصر، 2016، ص 139.

3 أنظر المادة 21 من الأمر 03-01، السابق الذكر، ص 7.

4 أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 06-356، السابق الذكر، ص 14.

5 أنظر المادة 25 فقرة 05 من المرسوم التنفيذي 01-282، المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، ج.ر.ع 55، صادرة في 26 سبتمبر 2001، ص 11، 12.

لبنك المعطيات العقارية، وكذا تمثيل الوكالة على مستوى الأجهزة المتداولة للهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الصناعي.¹

بالإضافة إلى ما سبق ذكره، للوكالة مهام أخرى جاء بها آخر تعديل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 05 مارس 2017 معدل ومتمم للمرسوم التنفيذي رقم 06-356 وتمثل فيما يلي:

- جمع ومعالجة ونشر المعلومات المرتبطة بالمؤسسة والاستثمار لفائدة المستثمرين،
- تسجيل الاستثمارات ومتابعة تقدم المشاريع وإعداد إحصائيات الانجاز وتحليلها،
- تسهيل بالتعاون مع الإدارات المعنية الترتيبات للمستثمرين وتبسيط إجراءات وشكليات إنشاء المؤسسات، وشروط استغلالها وإنجاز المشاريع، وبهذا الصدد في تحسين مناخ الاستثمار في كل جوانبه،

- ترقية الشراكة والفرص الجزائرية للاستثمار عبر الإقليم الوطني في الخارج،
- تسيير المزايا، طبقاً لأحكام المواد 16، 35 و36 من القانون رقم 16-09 مؤرخ في 03 أوت 2016، والمتعلقة بالمشاريع المصرح بها قبل تاريخ نشر هذا القانون.²

1 أنظر المادة 03 فقرة 05 من المرسوم التنفيذي 06-356، السابق الذكر، ص15.

2 أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 17-100، المؤرخ في 05 مارس 2017، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 06-356، ج.ر.ع 16، صادرة في 08 مارس 2017، ص3.

يقوم بتسيير الوكالة مجلس إدارة يرأسه ممثل للسلطة الوصية، ويسيرها مدير عام، بمساعدة أمين عام¹، كما يجتمع المجلس في دورة عادية مرتين في السنة، بناءً على استدعاء من رئيسه، ويمكن أن يجتمع في دورة غير عادية بناءً على استدعاء هذا الأخير، أو بناءً على اقتراح من ثلثي أعضائه².

سابعاً: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)

أنشئت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007، بجعلها تنفرد في تسيير وإدارة العقار الصناعي، حيث منحت مهمة تسيير الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار وبالتالي تقليص عدد المتدخلين في تسيير الحافظة العقارية، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي³، وكذا المرسوم التنفيذي 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012، المدعمة بمديريات محلية تتمثل وظيفتها في تنفيذ مهام الوكالة على المستوى المحلي، وهي خاضعة لرقابة الوزير المكلف بالاستثمار.

تتمثل مهامها في التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأموال الخاصة للدولة المتواجدة في المناطق الصناعية، ومناطق النشاطات، أو أيًا كان مكان العقار الاقتصادي⁴.

1 أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 06-356، السابق الذكر، ص 16.

2 أنظر المادة 05 من المرسوم التشريعي 17-100، السابق الذكر، ص 4.

3 أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 07-119، المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المعدل والمتمم، ج.ر.ع 27، صادرة في 25 أبريل 2007، ص 3.

4 أنظر المواد 01، 02 و 03 من المرسوم التنفيذي 12-126، المؤرخ في 19 مارس 2012، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، ج.ر.ع 17، صادرة في 25 مارس 2012، ص 14.

كذلك تسيير الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والأصول الفائضة التابعة لمؤسسات عمومية اقتصادية، والأراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية المسترجعة تدريجياً.¹

من جهة أخرى تتمتع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بصفة المرقى، ولذلك لها القدرة في تهيئة الأوعية العقارية لانجاز مناطق صناعية، ومناطق النشاطات وكل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي، ثم تقوم بتهيئتها وإنجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري ومكاتب أيضاً ذات طابع حرفي بما هو ضروري، وكذا تقوم بتسييرها²، يقوم بتسيير الوكالة مجلس إدارة يديرها مدير عام، وتجتمع في الحالات العادية 3 مرات في السنة بناءً على طلب من رئيسه، كما تجتمع في حالات استثنائية بطلب من هذا الأخير، و/أو من المدير العام أو بناءً على اقتراح ثلثي أعضائه، وفي حالة عدم حضور الثلثين من أعضائه فلا تصح المداولة.³

تعد الوكالة عن كل سنة مالية ميزانية السنة الموالية والتي تشمل عبيء الحصيللة وحسابات نتائج المحاسبية والتقديرية وأيضاً البرنامج المادي والمالي للانجازات في مجال العقار الصناعي.⁴

1 خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 176.

2 أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 12-126، السابق الذكر، ص14.

3 أنظر المادتين 16 و 17 من المرسوم التنفيذي 07-119، السابق الذكر، ص5.

4 أنظر المادة 09 من دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية الملحق، المرسوم التنفيذي 07-119، السابق الذكر، ص7.

الفرع الثاني: الهيئات اللامركزية

تقوم عدة أجهزة ومؤسسات بتسيير العقار الصناعي على المستوى المحلي، من أجل السير الحسن لها، والتقليل من الإجراءات الإدارية الصعبة ومن بينها:

أولاً: الوالي

يعتبر الوالي همزة الوصل بين السلطة المركزية والولاية، وهو يمثل الحكومة والوزراء على مستوى إقليم الولاية، وفي نفس الوقت يعتبر ممثلاً للولاية كشخصية معنوية إقليمية، ويعمل ممثلاً للدولة على المستوى الإقليمي، والهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي.

تقتصر صلاحيات الوالي في ظل الأمر 08-04 على إصدار قرار منح الامتياز عن طريق المزداد العلني المفتوح أو المحدد على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بشرط ألا تكون تابعة أو أسند تسييرها للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، لأن سلطة اتخاذ القرار من اختصاص الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات.¹

ثانياً: وكالات التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين

تعد الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري²، لأن الحسابات التي تقوم بها تكون على شكل تجاري والتي تمكنها من المبادرة بعمليات حيازة الحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل

1 خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 147.

2 أنظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي 90-405، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، محدد لقواعد إحداث وكالات محلية لتسيير وتنظيم العقاريين الحضريين، ج.ر.ع 56، صادرة في 26 ديسمبر 1990، ص 1805.

عنها¹، بعدما أنهيت مهام الوكالات المحلية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 90-405، انتقلت كل المهام والالتزامات إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بموجب المرسوم التنفيذي 03-408²، ويعود ذلك إلى الاستعمال اللاعقلاني لمناطق النشاط، أي عجز الجماعات المحلية لتجهيز وتسيير الوضعية القانونية له، وقد أنشئت لجنة استشارية على مستوى وزارة الداخلية، فأصبح حصول المستثمر على عقار تابع للوكالات في بعض المناطق مرهوناً بموافقة السلطات العليا في البلاد.³

ثالثاً: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF)

أنشئت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي 07-120 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، التي ألغيت وأعيد تنظيم اللجنة وتشكيلتها في المرسوم التنفيذي رقم 10-20 حيث نصت المادة الأولى منه على احترام المادة الخامسة من الأمر رقم 06-11 وغايته إنشاء اللجنة⁴، يتولى تسييرها المدير المكلف بالصناعة

1 خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 151.

2 المرسوم التنفيذي 03-408، المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، يعدل ويتم أحكام المرسوم التنفيذي 90-405، ج.ر.ع 68، صادرة في 05 نوفمبر 2003، ص ص13، 15.

3 خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 152.

4 أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 07-120، المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات و ضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج.ر.ع 27، صادرة في 05 أبريل 2007، ص 8.

وترقية الاستثمارات تحت وصاية الوالي، تتشكل اللجنة من الأعضاء الواردة في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20، ويمكن أن تستعين بأي عضو يمكنه مساعدتها في أداء مهامها.¹

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

تجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر كلما دعت الضرورة إلى ذلك، ويفصل في طلباتها في أجل 30 يوماً، ويلزم كل مرشح من الاستفادة من الامتياز أو التنازل بإيداع طلب إلى اللجنة.²

رابعاً: الشباك الوحيد

أنشئ الشباك الوحيد اللامركزي من أجل تسهيل العمليات الاستثمارية و هو النظير الوحيد للمستثمرين، حسب المادة 23 من الأمر 01-03: "ينشأ شباك وحيد ضمن الوكالة، يضم الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار"³، فهو يشمل على كل الممثلين للوكالة ANDI وكذا الهيئات والإدارات

1 أنظر المادتين 03 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20، المؤرخ في 12 جانفي 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها ج.ر.ع 04، صادرة في 17 جانفي 2010، ص 8،9.

2 أنظر المادتين 02 و 04 من نفس المرسوم، نفس الصفحات.

3 نعيمة أوعيل، المرجع السابق، ص ص 141،142.

المعنية بالاستثمار، حيث يجمع ممثلين محليين للوكالة وخاصة ممثلي المركز الوطني للسجل التجاري والضرائب والجمارك و التعمير وتهيئة الإقليم والبيئة و العمل والهيئات المكلفة بالعقار الموجة للاستثمار ولجنة تنشيط الاستثمارات و تحديد أماكنها وترقيتها وأمور المجلس الشعبي البلدي، كما يضم ملحقات قبضات الخزينة و الضرائب¹.

للشباك الوحيد عدة مهام كالإعلام، استقبال الإيداعات، تسجيل التصريح بالاستثمار، طلبات الامتياز، منح الوثائق الإدارية الأساسية لانجاز واستغلال المشاريع، إرشاد وتوجيه ومساعدة المستثمرين في كل ما يتعلق بالمشروع الاستثماري، وكذا باستخراج السجل التجاري².

يتأكد الشباك بالاتصال بالإدارات والهيئات المعنية من تخفيف وتبسيط الإجراءات وشكليات تأسيس المؤسسات وإنجاز المشاريع ويسهر على تنفيذها، كما يتم عرض الأراضي المخصصة للاستثمار على مستوى الشباك من خلال تواجد ممثلين عن الهيئة المكلفة بالعقار، ومثل هذا التواجد يساهم في حل مشكلة ندرة العقارات الصناعية ويعتبر حافز على تنفيذ المشاريع الاستثمارية³.

1 عجة الجليلي، المرجع السابق، ص 689.

2 أنظر المادة 21 الأمر 01-03، السابق الذكر، ص 09.

3 عجة الجليلي، المرجع السابق، ص 690.

الفصل الثاني:

معد الامتياز كآلية قانونية

وحيدة لاستغلال العقار الصناعي

ارتبط ظهور عقود الامتياز بالمرافق الاقتصادية والتي تعتبر العمود الفقري لأي تنمية، هذه المرافق عادة تتطلب نفقات كبيرة وتكنولوجيا عالية لانجازها لا يمكن للدولة توفيرها مما يشكل عبئا على ميزانيتها¹، ومن جهة أخرى تقاس جاذبية البلدان واستقطابها للمستثمرين بمدى سهولة حصول هؤلاء على وعاء عقاري لانجاز مشاريعهم الاقتصادية، وتعتبر هذه القاعدة من أهم المؤشرات التي تقارن بها تنافسية الدول وقابليتها لاحتواء سبل وفرص الاستثمار²، وعرف العقار الصناعي في الجزائر عدة آليات للحصول عليه في إطار الاستثمار، وكان أول نوع من هذه العقود يتمثل في عقد التنازل أو عقد البيع على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين، وهذا منذ صدور المرسوم التشريعي 45-73 السابق الذكر، وكذا المراسيم التنفيذية والنصوص اللاحقة له سواء عن طرق التراضي أو المزاد العلني، وهذا في إطار الاستثمار الوطني الخاص³، لكن بعد سنوات من التطبيق أصبح التنازل المباشر طريقة لا تتماشى والسياسة الجديدة نحو الانفتاح الاقتصادي فتقرر ابتداء من سنة 1993 وتطبيقا للمرسوم التشريعي 93-12 المتضمن ترقية الاستثمار تبني شكل جديد لاستغلال العقار الصناعي، وظهور لأول مرة ما يسمى "بعقد المنح بالامتياز أو عقد الامتياز"، واستمر الوضع إلى غاية صدور الأمر 11-06⁴؛ حيث ظهرت طريقة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، ثم بعد سنتين من ذلك

1 لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 61.

2 تالولت فاطمة، المرجع السابق، ص 72.

3 أنظر القانون 82-11، المؤرخ في 21 أوت 1982، المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، ج.ر.ع 34، صادرة في 24 أوت 1982، ص ص 1693، 1700.

4 أنظر المادة 10 من الأمر 11-06، السابق الذكر، ص 5.

صدر الأمر 04-08 الذي ألغى التنازل كلياً وجعل من الامتياز أسلوباً وحيداً لاستغلال العقار الصناعي، وبموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، تم إلغاء المزاد العلني فأصبح الامتياز عن طريق التراضي وسيلة وحيدة لمنح الامتياز في العقار الصناعي مع تخفيضات جد معتبرة على مبلغ إتاوة الامتياز.

من هذا المنطلق سوف يتمحور هذا الجزء من الدراسة في هذا الفصل على عقد الامتياز كوسيلة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي، حيث سيقسم إلى مبحثين يتم فيه التعرض إلى مفهوم عقد امتياز العقار الصناعي وبيان أحكامه (المبحث الأول)، ثم آثار عقد امتياز العقار الصناعي (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم عقد امتياز العقار الصناعي وبيان أحكامه

يعد عقد الامتياز من العقود الإدارية لصلته بالمرفق الاقتصادي ويحقق المصلحة العامة، أما في مجال العقار الصناعي، فقد أصبح الاستثمار فيه يتم عن طريق عقد الامتياز غير القابل للتنازل وبصيغة التراضي، كما أن عقد الامتياز له أحكام يجب مراعاتها، وعلى هذا الأساس سيتم التطرق في هذا المبحث إلى مفهوم عقد الامتياز (المطلب الأول)، ثم إلى أحكام عقد الامتياز (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز

يشكل عقد الامتياز أداة التعاقد الأنسب للدولة من أجل خلق مشاريع من قبل المستثمرين الصناعيين حيث أن هذا العقد يتعايش مع اقتصاد السوق، وعليه تحتفظ الدولة بامتيازات القانون العام، ومن جهة أخرى تقوم بجلب المستثمرين الحقيقيين الذين كانوا يشتكون من انعدام العقار الصناعي، مع عدم التنازل على العقار ويبقى فقط للانتفاع.

يعد عقد الامتياز عقد إداري، حيث أن الإدارة العمومية طرفا في العقد وتتمتع بمزايا القانون العام، وتتخذ من جهة أخرى أحكام القانون الخاص أي أنها في مركز لائحي وفي نفس الوقت في مركز تعاقدية.¹

1 بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه علوم، قسم الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011-2012، ص 45.

سيتم التعرض في هذا المطلب إلى المقصود بعقد الامتياز (الفرع الأول)، ثم إلى وضعية الامتياز في

العقار الصناعي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المقصود بعقد الامتياز

يحتوي هذا الفرع على تعريف عقد الامتياز (أولا)، و خصائص عقد الامتياز (ثانيا)

أولا- تعريف عقد الامتياز

تعددت التعاريف لعقد الامتياز سواء الفقهية أو القانونية، فقد عرفه الدكتور ناصر لباد على أنه:

" الامتياز أو ما يسمى كذلك التزام المرفق العمومي (La concession du service public) هو

عقد أو اتفاق، تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا أو

شخصا معنويا من القانون العام أو من القانون الخاص بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة،

يسمى صاحب الامتياز، ويقوم هذا الأخير بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله و متحملا

المسؤولية الناجمة عن ذلك، وفي مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي، يتقاضى

صاحب الامتياز مقابل مالي يحدد في العقد يدفعه المنتفعين بخدمات المرفق.¹

كما عرفه الأستاذ الدكتور سليمان محمد الطماوي بأنه: " عقد إداري يتولى الملتزم -فرد كان أو

شركة- بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من

1 ناصر لباد، الأساس في القانون الإداري، دار المجدد للنشر والتوزيع، ط2، الجزائر، 2011، ص 164.

المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز".¹

أما التعريف القانوني لعقد الامتياز فقد ورد في الفقرة الأولى من المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 94-322 بأنه: "الامتياز هو العقد الذي تحول 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 استثمار في منطقة خاصة".²

هذا التعريف فتح الباب على مصراعيه من أجل المنافسة المشروعة بين جميع أشكال المستثمرين طبيعيا أو معنوي، مقيم أو غير مقيم، خاص أو عام.³

ثانيا- خصائص عقد الامتياز

يتميز عقد الامتياز بعدة خصائص مستخلصة من التعاريف السابقة وتتمثل فيما يلي:

1 سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، مطبعة جامعة عين شمس، ط5، مصر، 1991، ص 108.

2 المرسوم التنفيذي رقم 94-322، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج.ر.ع 67، مؤرخة في 19-01-1994، ص25.

3 بلكعبيات مراد، المرجع السابق، ص 49.

1- عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري

بالرجوع إلى أحكام عقد الامتياز يتبين أنه يرتب حق ملكية على البنايات المنجزة من طرف المستثمر على الوعاء العقاري الممنوح وذلك بعد إتمام البنايات المقرر إنجازها على المشروع¹، كما يرتب حق انتفاع عقاري...، وإذا كان الامتياز يرتب حقين عنيين وهما الانتفاع بالسطح وملكية ما فوق السطح، فإنه يرتب زيادة على ذلك حقا عينيا تبعا يتمثل في إنشاء رهن رسمي².

من خلال ما سبق تبين أن عقد الامتياز يرتب جملة من الحقوق العينية العقارية منها ما هو أصلي كحق الملكية ومنها ما هو تباعي كعقد الرهن الرسمي³.

2- عقد الامتياز عقد شكلي

يخضع عقد امتياز العقار الصناعي للعديد من الإجراءات الإدارية والتي أوجب القانون إتباعها، مثل قرار المنح الصادر عن الوالي وضرورة موافقة أو اقتراح جهة إدارية معينة، ودفاتر الشروط الخاصة بعقود الامتياز المنصوص عليها في المرسومين التنفيذيين 152-09 و 153-09، وعليه تعتبر كل هذه الوثائق المكتوبة جزء لا يتجزأ من العقد⁴، وفي ذلك تنص المادة 10 من الأمر 04-08 على أنه : " يكرس الامتياز في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعدده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء

1 أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 152-09، السابق الذكر، ص 6.

2 أنظر المواد 675، 884، 889، من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، السابق الذكر، ص 112، 113.

3 لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 70-71.

4 جهاد زهير ديب الحرازين، عقود الامتياز (دراسة تطبيقية على مرفقي الاتصالات والكهرباء)، مكتبة الوفاء القانونية، ط1، مصر، 2013، ص 99، 100، نقلا عن : لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 72.

يحدد بدقة برنامج الاستثمار..."، من خلال استقراء هذه المادة يحرر العقد مدير أملاك الدولة حسب دفتر الشروط ثم يقوم المدير الفرعي بتسجيل قرار منح الامتياز، لهذا يتطلب أن يكون عقد إداري ويفرغ في قالب شكلي ورسمي وفق ما نصت عليه المادة 324 مكرر من ق.م.ج، وكذا إجراءات الشهر لوروده على عقار¹، بالإضافة إلى العديد من الإجراءات الكتابية مثل: رخصة البناء، شهادة المطابقة ومعاينة بدء النشاط.²

3- عقد الامتياز عقد زمني محدد المدة

يعتبر عقد الامتياز من العقود الزمنية طويلة المدة، حيث أن الأراضي التابعة لأملاك الدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية تكون محل الامتياز لمدة أديانها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها 99 سنة.³

4- عقد الامتياز من عقود الإذعان

عقد الامتياز عقد إداري بالإذعان، حيث يتضمن شروط تعاقدية تحكمها قاعدة "العقد شريعة المتعاقدين"، وشروط لائحية تملك من خلالها الدولة أو الإدارة امتيازات السلطة العامة، كحق تعديل العقد، فسخ العقد وفرض عقوبات... الخ.

فالطرف المانح للقطعة الأرضية هو الذي يضع الشروط والالتزامات بإرادته المنفردة والتي يطبقها

المستفيد وهو المستثمر في القطعة الأرضية الصناعية.¹

1 أنظر المادة 324 من الأمر 75-58، السابق الذكر، ص 50.

2 لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 73.

3 أنظر المادة 12 من الأمر 09-152، السابق الذكر، ص 6.

5- عقد الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص أو القانون العام عقد الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص أو القانون العام من طرف الدولة لغرض انتفاع بعقار مقابل إتاوة سنوية²، فهو عقد ذو طبيعة قانونية ذات مرونة تناسب موضوع تجسيد الاستثمار وتفتح المجال أمام مشاركة القطاع الخاص الأجنبي إلى جانب القطاع الصناعي الوطني في تحقيق التنمية الاقتصادية الوطنية.³

الفرع الثاني: وضعية الامتياز في العقار الصناعي

إن الظهور الفعلي لعقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي كان منذ التسعينات وعرف تطبيقين، امتياز قابل للتنازل (أولا)، وامتياز غير قابل للتنازل (ثانيا).

أولا - الامتياز القابل للتنازل

صدرت عدة أوامر ومراسيم وكذلك قوانين المالية تناولت الامتياز القابل للتنازل وستعالج هذه

الجزئية كالتالي:

1 تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 125.

2 أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 94-322، السابق الذكر، ص 24.

3 زعموش فوزية، دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، مداخلة في الملتقى الوطني حول الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، يومي 18 و 19 نوفمبر 2015.

1- في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12

جاء من خلال المادة 23 من المرسوم التشريعي 93-12 المتضمن ترقية الاستثمار والتي نصت على إمكانية تحويل عقد الامتياز إلى تنازل أنه: " يمكن للدولة أن تمنح بشروط امتيازيه قد تصل إلى الدينار الرمزي، تنازلات عن أراضي تابعة للأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في مناطق خاصة"، وتطبيقا لهذا المرسوم، صدر المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المحدد لشروط منح الامتياز على الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة ودفتر الشروط الملحق به المتضمن كيفية تطبيق المادة 23 من المرسوم التشريعي 93-12، حيث يمكن لصاحب الامتياز طلب تجديد مدة الامتياز إذا استحال خلال المدة الأولى القيام بالالتزام من طرف وكالة ترقية الاستثمار، أو بعد معاينة الوكالة يمكن له طلب التنازل.¹

يمكن القول أن هذا القانون رافقته عدة فجوات و اختلالات وتناقضات حالت دون الرقي بالاستثمار إلى المستوى المطلوب، بالإضافة إلى عدة عوامل سياسية، اقتصادية، واجتماعية ساهمت في تعقد مساره ومنها: ثقل الإجراءات الإدارية، تعقد إجراءات الحصول على العقار، صعوبة الحصول على التمويل الخاص بالمشاريع والعمليات الاستثمارية ومركزية الجهاز المكلف بترقية الاستثمار.

2- في إطار قوانين المالية لسنوات: 1994، 1996 و 1998

بعد صدور قانون الاستثمار 93-12 اعتمد المشرع طريقة جديدة لمنح العقار الصناعي وهي طريقة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بعدما كان يعتمد على طريقة التنازل المباشر.

1 أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 94-322 ، السابق الذكر، ص25.

تطبيقاً لهذا المبدأ الجديد تم بموجب المادة 118 من المرسوم التشريعي 93-18، المتضمن قانون المالية لسنة 1994¹، إلغاء المادة 161 من القانون 91-25 المتضمن قانون المالية لسنة 1992²، والتي حددت إجراءات وكيفيات التنازل واستبداله بطريقة جديدة للاستغلال وهي عقد الامتياز مع إمكانية تحويله إلى تنازل، كما نصت المادة 117 على شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة.

عدلت هذه المادة بالمادة 148 من الأمر 95-27، المتضمن قانون المالية لسنة 1996³، حيث تم التأكيد على عقد المنح والامتياز وإمكانية تحويله إلى تنازل، كما يسمح هذا القانون منح قروض مالية للمستثمر وحقه في رهن القطعة الأرضية الممنوحة لصالح هيئة القرض.

ثم عدلت مرة أخرى بموجب المادة 51 من القانون 97-02⁴، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، حيث تم التأكيد على المنح بالامتياز، وقد اعتمد هذا القانون على طريقتين لإبرام عقد

1 المرسوم التشريعي 93-18، المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج.ر.ع 88، صادرة في 31 ديسمبر 1993، ص 43.

2 القانون 91-25، المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج.ر.ع 65، صادرة في 18 ديسمبر 1991، ص 2510.

3 الأمر 95-27، المؤرخ في 30 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج.ر.ع 82، صادرة في 31 ديسمبر 1995، ص 66.

4 أنظر المادة 51 من الأمر 97-02، المؤرخ في 31 ديسمبر 1998، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج.ر.ع 89، صادرة في 31 ديسمبر 1998، ص 27، ص 28.

الامتيازو هما طريقة المزاد العلني و هو الأصل و التراضي استثناء، كما يمكن لصاحب الامتياز طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل.

3- في إطار الأمر 03-01

للقضاء على المشاكل السابقة الذكر جاء الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار¹، الذي ألغى المرسوم التشريعي 93-12، حيث جاء بمفهوم جديد للاستثمار من خلال نص المادة 02²، فأضفى المشرع بذلك الطابع المرن على مفهوم الاستثمار بحيث لم يعد يقتصر فقط على النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وإنما أصبح يشمل النشاطات المستعادة في إطار الخوصصة والمشاريع الممنوحة في إطار الامتياز أو الرخصة³. ومنه إذا تعلق الأمر بالأموال الوطنية الخاصة يبرم بشأنها عقد المنح بالامتياز (عقد إداري) كما هو الحال بالنسبة للمناطق الخاصة، أما إذا تعلق الأمر بالأموال الوطنية العامة فتبرم الإدارة ترخيصا باستغلال واستعمال لشغل الأمكنة إذ يتم الاستغلال فيها عن طريق الرخصة (قرار إداري) أو عقد شغل مؤقت لهذه العقارات بحكم طبيعة هذه الأملاك فلا يمكن أن تكتسب بالتقادم أو التنازل.

1 لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص ص 44-45.

2 أنظر المادة 02 من الأمر 03-01، السابق الذكر، ص 5.

3 عجة الجليلي، المرجع السابق، ص 680.

4- في إطار الأمر 11-06

صدر الأمر 11-06 لوضع إطار قانوني يحكم الأراضي الموجهة للاستثمار، إذ ألغى هذا الأمر أحكام المادة 117 المعدلة والمتمة من المرسوم التشريعي 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، وذلك بموجب المادة 13.

يتم منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي بقرار صادر عن الوالي بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)، أو بلائحة من المجلس الوطني للاستثمار بالنسبة للمشاريع التي تستفيد من نظام الاتفاقية وفقا لأحكام الأمر 01-03.¹

تطبيقا لأحكام الأمر 11-06 صدر المرسوم التنفيذي 07-121 المؤرخ في 23 أبريل 2007²، وكأصل عام يمنح حق الامتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد، ويمكن تحويل الامتياز إلى تنازل بطلب من المستفيد من الامتياز شريطة الإنجاز الفعلي للمشروع وبدء النشاط، ويتم إثبات ذلك بعد معاينة المشروع من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار فيما يخص المشاريع الاستثمارية الخاضعة لدراسة المجلس الوطني للاستثمار أو عن طريق شهادة المطابقة التي تسلمها

1 أنظر المادة 5 من الأمر 11-06، السابق الذكر، ص5.

2 المرسوم التنفيذي 07-121، المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر 11-06، ج.ر.ع 27، صادرة في 25 أبريل 2007، ص ص9، 22.

المصالح المكلفة بالتعمير وبعد موافقة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.¹

ثانيا- الامتياز غير القابل للتنازل

إن أسلوب الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في حالة طلب المستثمر أدت إلى استنزاف الكثير من الاحتياطات العقارية، وكثرة المضاربين بالعقار، وغيرها من المشاكل أدت إلى تبني أسلوب جديد لاستغلال العقار الصناعي وهو الامتياز الغير قابل للتنازل من خلال صدور الأمر 04-08 وقوانين المالية التالية له.

1- الامتياز غير القابل للتنازل في إطار الأمر 04-08

قابلة للتجديد مرتين، أي 99 سنة كأقصى حد، ويمنح بطريقتين إما المزداد العلني أو التراضي²، فأما الامتياز بالتراضي فيمنح من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، وأما الامتياز عن طريق المزداد العلني فكان يمنح بقرار من الوزير المختص حسب القطاع، الوزير المكلف بالسياحة، الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات، الوزير المكلف بتهيئة الإقليم، وكذا بقرار من الوالي المختص إقليميا وباقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.³

1 لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 51.

2 أنظر المواد 3، 4 و15 من الأمر 04-08، السابق الذكر، ص 4، 5.

3 أنظر المادتين 5 و6، من الأمر 04-08، السابق الذكر، ص 4.

كما أن أحكام المادة 02 من الأمر 04-08، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية استثنيت من مجال تطبيقه أصناف الأراضي التالية: الأراضي الفلاحية، القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية، القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية، القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة والقطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.¹ وتوضيح هذه الأحكام صدر المرسوم التنفيذي 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، والرسوم رقم 09-153 المحدد لشروط وكيفيات الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية والاقتصادية وتسييرها.

2- في إطار قانون المالية التكميلي لسنة 2011

جاء القانون 11-11 بتعديل جوهري كرس فيه دور الوالي من خلال المادة 15 والتي عدلت المواد 3، 5، 8 و 9 من الأمر 04-08، حيث أصبح قرار منح الامتياز يتم بطريقة واحدة وهي التراضي وقرار منح واحد صادر عن الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية والاقتصادية وكذا الأراضي التابعة

1 أنظر المادة 02، نفس الأمر و نفس الصفحة.

للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وكذلك بناء على اقتراحات الهيئات المعنية للقطاعات الأخرى.¹

3- في إطار قانون المالية التكميلي لسنة 2015

جاء القانون 01-15 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 من خلال المادة 48 والتي عدلت أحكام المادة 5 من الأمر 04-08، حيث ألغت دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، وحولت سلطة الاقتراح للمدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية²، حيث جاءت هذه الإجراءات لتبسيط وتسهيل الحصول على العقار الصناعي.

4- في إطار قوانين المالية لسنة 2016-2017 و2018

نصت المادة 58 من القانون 15-18، المتضمن قانون المالية لسنة 2016، على أنه: " يمكن الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من القطاع الخاص، إنشاء وتهيئة وتسيير مناطق النشاط ومناطق صناعية على أراض غير فلاحية تشكل ملكيتهم...، ويخضع إنشاء وتهيئة وتسيير هذه المناطق لدتر شروط تعدده الوزارة المكلفة بالاستثمار، طبقا للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم".

1 أنظر المادة 15 من القانون 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر.ع 40، صادرة في 20 جويلية 2011، ص7.

2 أنظر المادة 48 من الأمر 01-15، المؤرخ في 23 جويلية 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج.ر.ع 40، صادرة في 23 جويلية 2015، ص16.

بعد ذلك صدر القانون 14-16، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، حيث جاءت المادة 80 منه لتعدل وتتمم المادة 58 من القانون 15-18¹، السالفة الذكر، استبعد فيها المشرع الأشخاص الطبيعية، وكذلك صيغة الجمع بالنسبة للأشخاص المعنويين الخواص، يبين مدى ضخامة المشاريع المعنية، ونصت على : " يمكن للأشخاص المعنويين الخواص القيام بإنشاء وهيئة وتسيير مناطق نشاطات أو مناطق صناعية أو مناطق لوجستية على أراض ذات طابع غير فلاحي، تشكل ملكيتهم، تابعة للأموال الخاصة للدولة على أساس حق امتياز منح لهم بالتراضي لمدة 33 سنة مع منح تخفيضات على مبلغ الامتياز تتغير حسب الموقع الجغرافي للمشروع."²

ثم صدر القانون 17-11³، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، حيث عدلت المادة 104 منه المادة 76 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015، واستحدثت رسما على عاتق كل مستفيد من قطعة أرض صناعية عن طريق التنازل ولم يستغلها في أجل 3 سنوات من استغلالها، وتقدر نسبة هذا الرسم ب5% من القيمة التجارية لقطعة الأرض المعنية، ودفع الرسم لا يعفيه من المتابعة

1 قانون 15-18، المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، يتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج.ر.ع 72، صادرة في 31 ديسمبر 2015، ص 14.

2 القانون 14-16، المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج.ر.ع 77، صادرة في 29 ديسمبر 2016، ص 38، 39.

3 القانون 17-11، المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر.ع 76، صادرة في 28 ديسمبر 2017، ص 45.

القضائية وفسخ عقد التنازل، أما بالنسبة للعقارات الصناعية الممنوحة عن طريق الامتياز فإن عدم استغلالها في الاستثمار يعرض صاحبها لإسقاط حق الامتياز بموجب الأمر 04-08.

المطلب الثاني: أحكام عقد الامتياز في إطار الأمر 04-08

أصبح العقار الصناعي في إطار الأمر 04-08 يمنح بآلية وحيدة وهي الامتياز الغير قابل للتنازل، وبالتعديل الذي جاء به قانون المالية التكميلي لسنة 2011 أصبح قرار منح الامتياز يتم بطريقة واحدة وهي التراضي، لذلك سيتم التطرق في هذا المطلب إلى شروط إبرام عقد الامتياز في إطار الأمر 04-08 (الفرع الأول)، ثم إلى منح الامتياز بالتراضي (الفرع الثاني) ونهاية عقد الامتياز (الفرع الثالث).

الفرع الأول: شروط إبرام عقد الامتياز في إطار الأمر 04-08¹

تتمثل شروط عقد الامتياز في إطار الأمر 04-08 في:

أولاً- شروط تقديم الطلب ودراسته

يتم الحصول على وعاء عقاري صناعي من خلال التوجه إلى هيئات مختلفة لطبيعة المشروع الاستثماري وحجمه بالتوجه إلى:

1- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

يقدم الطلب إلى هذه الوكالة إذا كان الأصل العقاري المرغوب فيه يدخل في حافظتها العقارية وتتمثل هذه الأملاك في الأصول المتبقية الناتجة عن المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة،

¹الأمر 04-08، السابق الذكر، ص 4،5.

الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط والتي ليست ضرورية أو زائدة لنشاط المؤسسات، الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية لعدم تخصيصها أو منحها أو بسبب عدم استخدامها رغم أنه تم منحها، وتعد هذه الأصناف الثلاثة من الأملاك جزءا من الأملاك الخاصة للدولة، بالإضافة إلى جميع الأملاك التي يوكل مالكيها مهمة تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وكذا الأملاك الخاصة بالوكالة التي اكتسبتها من أموالها الخاصة من أجل إعادة بيعها للمستثمرين بعد تهيئتها وتجزئتها.

2- لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

هذه اللجنة لها صلاحيتها في مجال المساعدة على تحديد موقع الاستثمارات على العقارات والأملاك الواقعة في مناطق النشاط أو تلك العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة (التي لا تنتمي إلى الحافظة العقارية الموكلة تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، كذلك العقارات الموجودة داخل محيط المدن الجديدة).

3- المجلس الوطني للاستثمار

أنشئ لدى الوزير المكلف بالاستثمار و وضع تحت سلطة و رئاسة رئيس الحكومة بموجب الأمر الرئاسي 01-03، مكلف بالمسائل المتصلة بإستراتيجية الاستثمارات وسياسة دعمها والموافقة على اتفاقيات الاستثمار¹، كما يتمتع المجلس بسلطات هامة في مجال منح امتيازات للمستثمرين

1 أنظر المادة 18 و19 من الأمر 01-03، السابق الذكر، ص7.

ويساهم مباشرة في تنفيذ التشريع الخاص بالاستثمار¹، و يتولى اقتراح إستراتيجية لتطوير الاستثمار و اقتراح التدابير التحفيزية للاستثمار و المزايا الممنوحة للمستثمرين².

ثانيا- مواصفات القطعة الأرضية المقبولة لتكون محل حق امتياز

نصت المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 09-152 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية على أنه يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق امتياز:

- تابعة للأمالك الخاصة للدولة،

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

- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع

الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.³

عدم تحديد طبيعة هذه المشاريع بدقة، يجعل المعيار مطاطا ومصدرا لتجاوزات عديدة.⁴

1 أنظر المرسوم التنفيذي 06-355، السابق الذكر، ص ص 12، 13.

2 عيبوط محند وعلي، المرجع السابق، ص 73.

3 أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 09-152، السابق الذكر، ص 5.

4خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 265.

كل تغيير في وجه الأراضي الموجهة لاستيعاب مشروع استثماري أو في استعمالها كلياً أو جزئياً لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط ينجر عنه فسخ منح الامتياز.¹ من جهة أخرى يجب أن لا يدخل في صنف الأراضي المستثناة.²

الفرع الثاني: منح الامتياز بالتراضي

أبقى على منح الامتياز عن طريق التراضي كطريقة وحيدة في قانون المالية لسنة 2011، كما سبق ذكره، حيث كان الامتياز قبل ذلك يمنح كأصل عام عن طريق المزاد العلني، وقد جاء تعريف التراضي في نص المادة 41 من المرسوم الرئاسي 15-247 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام بأنه: " إجراء تخصيص صفقة لمعامل متعاقد واحد دون الدعوة الشكلية إلى المنافسة، ويمكن أن يكتسي التراضي شكل التراضي البسيط أو شكل التراضي بعد الاستشارة، وتنظم هذه الاستشارة بكل الوسائل المكتوبة الملائمة. إن إجراء التراضي البسيط قاعدة استثنائية لإبرام العقود لا يمكن اعتمادها إلا في الحالات الواردة في المادة 49 من هذا المرسوم"، أما حالات التراضي بعد الاستشارة فحددها المادة 51.³

1 أنظر المادة 01 من نموذج دفتر الشروط المرفق للمرسوم التنفيذي 09-152، السابق الذكر، الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ص 7، 8.

2 راجع ص 74 من هذا البحث.

3 أنظر المواد 41، 49، 51، من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج.ر.ع 50، مؤرخة في 20 سبتمبر 2015، ص 12، 15.

إن أسلوب التراضي يساعد على سرعة معالجة ملفات الاستثمار والتحرر من الشكليات الكثيرة التي تعرفها المزايدات، وإن كان هذا هو الغرض الذي توخاه المشرع من خلال التعديل الذي جاء به قانون المالية التكميلي لسنة 2011 إلا أن الواقع يشهد أن ملفات الاستثمار الصناعي لازالت تعرف بطئا وتأخرا في الفصل فيها¹، وقرار المنح عن طريق التراضي يصدره الوالي².

الفرع الثالث: نهاية عقد الامتياز

إن عقد الامتياز في العقار الصناعي كغيره من عقود الامتياز للمرافق العامة ينتهي إما نهاية طبيعية كانهاء المدة المحددة في العقد، حيث يعتبر الزمن عنصرا مهما في عقد الامتياز، والمدة هي 33 سنة، فإذا لم تمدد هذه المدة ينقضي عقد الامتياز، وإما نهاية غير طبيعية عن طريق الفسخ أو الإسقاط، وبالتالي فقد يكون فسخ عقد امتياز العقار الصناعي اتفاقي بين طرفي العقد، الإدارة المانحة للامتياز وصاحب الامتياز المستفيد، وهو ما أكدته المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152³، وكذا دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-153⁴؛ حيث تضمنت دفاتر الشروط حالات فسخ عقد الامتياز كالاتي:

1 لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 129.

2 راجع ص ص 74، 75 من هذا البحث.

3 أنظر دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152، السابق الذكر، ص ص 9، 14.

4 أنظر دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية، الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-153، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز للأصول العقارية السابقة الذكر، ج.ر.ع 27، صادرة في 06 ماي 2009، ص ص 22، 27.

- انجاز البناءات من قبل صاحب الامتياز دون احترام البرنامج المحدد ورخصة البناء،
 - عندما تنطق الجهة القضائية المختصة بهدم البناءات يلزم المستفيد من الامتياز بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية، على نفقته الخاصة،
 - قيام صاحب الامتياز بتغيير وجهة الأصل العقاري الممنوح له كله أو جزء منه لأغراض غير التي خصص لها،
 - تنازل المستفيد عن حق الامتياز على مجمل الأصل العقاري خلال مدة خمس سنوات عندما يكون موضوع الامتياز أصلاً عقارياً،
 - قيام صاحب الامتياز بتنازل أو تأجير من الباطن حق الامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله عندما يكون موضوع منح الامتياز قطعة أرض شاغرة،
 - بمبادرة أحد الطرفين في حالة وجود خطأ في تعيين الحدود أو المساحة المعلنة للقطعة الأرضية محل الامتياز.
- وقد يتم إسقاط عقد امتياز العقار الصناعي، حيث أجاز المشرع الجزائري إسقاط حق الامتياز في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية، طبقاً للأمر 08-04 والمراسيم اللاحقة به 09-152 و 09-153، حيث يترتب على كل إخلال يقوم به المستفيد من الامتياز في الالتزامات التعاقدية التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ الإجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً.

كما أكدت على ذلك كل من المادتين 10 من دفتري الشروط النموذجية الملحقين بالمرسومين التنفيذيين السالفي الذكر.

تدفع الدولة نتيجة إسقاط حق الامتياز، تعويضا مستحقا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على الملك العقاري من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد، وسعر اليد العاملة المستعملة في الاقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض.¹

المبحث الثاني: آثار عقد امتياز العقار الصناعي

يرتب عقد الامتياز التزامات وحقوق على عاتق صاحب الامتياز كطرف أول في العقد، كما يرتبها على الإدارة المانحة كطرف ثاني، إلا أن هذه الأخيرة لها دور السلطة العامة وتستخدم وسائل القانون العام إلا أنها ملزمة تجاه الطرف الأول بشروط وبنود العقد وكذا دفتر الشروط، وعلى هذا الأخير أيضا التزامها، إلا أنه رغم ذلك قد تثور نزاعات وخلافات بين الأطراف تستوجب إيجاد حلول لها سواء بطرق ودية أو عن طريق القضاء.

1 أنظر دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 ، السابق الذكر، ص14.

من هذا المنطلق سيقسم هذا المبحث إلى مطلبين: يتم التطرق إلى الالتزامات والحقوق المترتبة عن عقد الامتياز (المطلب الأول)، ثم النزاعات المترتبة عن عقد الامتياز وطرق حلها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الالتزامات والحقوق المترتبة عن عقد الامتياز

سبق ذكر أن عقد الامتياز يولد التزامات وحقوق على طرفيه، لذلك سيتم تبيان التزامات وحقوق صاحب الامتياز (الفرع الأول)، والتزامات وحقوق الإدارة المانحة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التزامات وحقوق صاحب الامتياز

يتطرق هذا الفرع إلى التزامات صاحب الامتياز (أولاً)، ثم إلى حقوقه (ثانياً).

أولاً- التزامات صاحب الامتياز

للمتعاقدين التزامات عليه أن ينفذها وفق ما وردت في نصوص العقد أو ما تمليه الشروط العامة في تنفيذ الأعمال، فبموجب الشروط التعاقدية يتحدد موضوع الالتزام المالي على عاتق المتعاقد مع الإدارة وبموجبه أيضاً تتحدد أوصافه ومقاديره ومواعيد تنفيذه¹، وتتمثل التزامات صاحب الامتياز كما يلي:

1- الالتزام باحترام دفتر الشروط

لقد اشترط المرسوم التنفيذي 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية أن تتضمن كل دفاتر الشروط الخاصة بعقود الامتياز في مجال العقار الصناعي بند يتضمن منع تأجير عقد الامتياز من الباطن قبل إتمام الانجاز، و في حالة إخلال صاحب الامتياز بأحد بنود دفتر الشروط، يمكن للإدارة مانحة الامتياز ممثلة في إدارة أملاك الدولة من اللجوء إلى العدالة قصد إسقاط حق الامتياز، وعندما يتعلق

1 بلكبيبات مراد، المرجع السابق، ص112.

منح الامتياز بأصل عقاري مبني يجب أن تضمن عقد الامتياز بنود منع التنازل على الامتياز لمجمل العقار لمدة خمس سنوات ابتداء من تاريخ منح الامتياز¹

2- الالتزام بتحمل الضرائب والرسوم والمصاريف

نصت المادتين 13 و 14 من دفتري الشروط الملحقين بالمرسومين التنفيذيين 09-152 و 09-153 على جملة المصاريف التي يتحملها صاحب الامتياز جراء استفادته من منح الامتياز إضافة إلى التزامه بدفع ما عليه من إتاوة سنوية.

وتتمثل هذه المصاريف فيما يلي:

- مصاريف الإعلانات والملصقات والنشرات أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة،
- رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع والملحقات المشتركة، كدفتر الشروط والمخطط الإجمالي،
- رسم تسجيل الملحقات المشتركة،
- كما يتحمل كل فائز بصفة منفردة:
- أجر مصلحة الأملاك الوطنية،
- رسم الشهر العقاري،
- ثمن النسخة التنفيذية، عند الاقتضاء.²

3- الالتزام باحترام الارتفاقات

نصت المادة 11 من دفتري الشروط الملحقين بالمرسومين التنفيذيين السالفي الذكر على أنه يقع على عاتق صاحب الامتياز احترام الارتفاقات التي تثقل العقار، فينتفع بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية، الدائمة أو المنقطعة التي تثقل الأصل العقاري محل منح حق

¹أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي 09-152، السابق الذكر، ص 7.

²المادتين 13 و 14 من دفتري الشروط الملحقين بالمرسومين التنفيذيين 09-152 و 09-153، السابقي الذكر، ص 10 و 23.

الامتياز إلا إذا تذرع ببعضها، واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمائمها.¹

4- الالتزام بالإبلاغ عن الممتلكات الثقافية

في حالة اكتشاف المستفيد ممتلكات ثقافية أو أشياء أثرية، يكون ملزما بالإخبار والتبليغ عنها لدى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، الذي يعلم بدوره مدير الثقافة للولاية، قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 04-98، المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي.²

5- احترام قواعد التعمير ومعايير البيئة

يجب على المستفيد من منح الامتياز، القيام بإنجاز المشروع الاستثماري في ظل احترام قواعد التعمير ومعايير، والهندسة المعمارية والبيئية الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها والمطبقة المقصودة، كما يلتزم بالشروع والانطلاق في الأشغال خلال مدة معينة ابتداء من تاريخ تسلمه لرخصة البناء.³

ثانيا- حقوق صاحب الامتياز

نص الأمر 04-08 و كذلك المراسيم التنفيذية له على حقوق صاحب الامتياز يمكن حصرها في فيما يلي:

1. الحق في الحصول على رخصة البناء

لقد حول المشرع الجزائري للمستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء قبل بداية المشروع، طبقا لما نصت عليه المادة 11 من الأمر 04-08⁴، وقد بين المرسوم التنفيذي 15-19 إجراءات منح

1 أنظر المادة 11 من دفتري الشروط الملحقين بالمرسومين التنفيذيين، السابق الذكر، ص ص10 و22.

2 أنظر المادة 12، نفس دفاتر الشروط، ص ص10 و23.

3 أنظر المادتين 02 و 29، نفس دفاتر الشروط، ص ص 8، 12 و20، 24.

4 أنظر المادة 11 من الأمر 04-08، السابق الذكر، ص5.

رخصة البناء¹، حيث يودع طلب الرخصة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويتم إرساله إلى الوزير المكلف بالتعمير مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمارة قصد إبداء رأي مطابق، ويفصل في الطلب على مستوى الشباك الوحيد في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب، حيث يكتسي تاريخ تسليم رخصة البناء أهمية كبيرة لمطابقته لبداية احتساب مدة انطلاق الأشغال وإنجاز المشروع الاستثماري.²

2. الحق في تكوين رهن رسمي

لصاحب الامتياز الحق في إنشاء رهن رسمي عقاري على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز بالإضافة إلى البنائات المنشأة على الأرض وذلك من أجل ضمان القروض الممنوحة من قبل هيئات القرض لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط.³

3. الحق في التنازل عن ملكية البنائات المنجزة

عند إتمام مشروع الاستثمار تكرس إجباريا ملكية البنائات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة من هذا الأخير وبعقد موثق.

تكون ملكية البنائات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز قابلة للتنازل فور الانجاز الفعلي لمشروع الاستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة⁴، وذلك بشروط:

- إنجاز البنائات المقررة في المشروع الاستثماري المعاينة قانونا بشهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة بالتعمير،

1 أنظر المادتين 49 و51 من المرسوم التنفيذي 15-19، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ع 7، مؤرخة في 12 فبراير 2015، ص16.

2 لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص ص 192، 194.

3 أنظر المادة 11 من الأمر 08-04، السابق الذكر، ص5.

4 أنظر المادتين 13 و14 من الأمر 08-04، السابق الذكر، ص5.

- يجب أن يكون بدء النشاط المعائن كذلك قانونا من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالاستثمار،
- فيما يخص الأصول المبنية فلا يمكن التنازل عنها إلا بمرور خمسة سنوات.
- كما يجب إعلام إدارة أملاك الدولة، تحت طائلة البطلان، بأي معاملة يحتمل إجراؤها على عقود الامتياز.¹

4. الحق في الاستفادة من مزايا الاستثمار

- حدد المشرع الجزائري بموجب الأمر 03-01 المتضمن قانون تطوير الاستثمار نظامين للمزايا، نظام عام يشمل كافة المستثمرين ويستفيدون من جميع المزايا المذكورة فيه، ونظام استثنائي يشمل الاستثمارات التي تنجز في مناطق معينة أو المشاريع ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني²، ومن بين هذه المزايا ما جاء به قانون المالية التكميلي لسنة 2011³، بعد تعديل المادة 9 من الأمر 04-08 فيما يخص الأتاوى الإيجارية حيث تتولى مديرية أملاك الدولة تحديد قيمة هذه الأتاوى، والتي تساوي 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز، كما يستفيد المستثمر من ثبات قيمة الأتاوى الإيجارية لمدة 11 سنة، وحدد المشرع قيمة التخفيض على هذه الأتاوى كما يلي:
- 90% خلال فترة الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة واحدة (01) إلى ثلاث (3) سنوات.
 - 50% خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك من سنة واحدة (1) إلى ثلاث (3) سنوات ،
 - الدينار الرمزي للمتر المربع (م²) خلال فترة 15 سنة، وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع المقامة في ولايات الجنوب الكبير.

1 أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي 09-152، السابق الذكر، ص ص 6،7.

2 لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص ص 205، 206.

3 أنظر المادة 15 من القانون رقم 11-11، السابق الذكر، المعدلة و المتممة للمادة 9 من الامر 08-04، السابق الذكر، ص 7.

- كما نصت المادة 62 من قانون المالية لسنة 2015 والمعدلة لأحكام المادة 9 من الأمر 08-09 للمرة الثانية بعد أن عدلت في قانون المالية لسنة 2011، حيث أصبحت الإتاوة التجارية السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز بعدما كانت نسبتها 20/1.

- نصت كذلك المادة 75 من نفس القانون على تحفيزات جديدة تخص الاستثمارات المنجزة ضمن نشاطات تابعة لفروع صناعية معينة¹، وكذا المرسوم التنفيذي 16-122² وما جاء به من تحفيزات، كما نص قانون ترقية الاستثمار 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016، في المادة 8 على جملة من المزايا.³

الفرع الثاني: التزامات وحقوق الإدارة المانحة

بدورها الإدارة المانحة لها التزامات (أولاً)، وكذلك من جهة أخرى لها حقوق (ثانياً).

أولاً- التزامات الإدارة المانحة

تتمثل أساساً التزامات الإدارة المانحة لحق الامتياز في التالي:

- الالتزام باحترام بنود عقد الامتياز وإجراءاته؛
- الالتزام بتوفير القطعة الأرضية الواقع عليها الامتياز؛
- الالتزام بتنفيذ بنود دفتر الشروط المتمثلة خاصة في:

1 أنظر المادة 75 من القانون رقم 14-10، المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر.ع 78، مؤرخة في 31 ديسمبر 2014، ص 27.

2 مرسوم تنفيذي 16-122، مؤرخ في 06 أبريل 2016، يحدد كفاءات تطبيق الاعفاء وتخفيض نسبة الفوائد البنكية الممنوحة للنشاطات التابعة لبعض الفروع الصناعية، ج.ر.ع 22، مؤرخة في 10 أفريل 2016، ص 8.

3 أنظر المادة 8 من القانون 16-09 المؤرخ في 3 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر.ع 46، مؤرخة في 3 أوت 2016، ص 19.

- تخفيض نسبة الإتاوة بغية تشجيع وتدعيم الاستثمار¹؛
- تمديد آجال انطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط في حالة وجود سبب قاهر حال دون انطلاق الأشغال.

ثانيا- حقوق الإدارة المانحة

من جملة الحقوق الخاصة بالإدارة ما يلي:

- حق الإدارة في تقاضي الإتاوة السنوية الناتجة عن منح الامتياز كمقابل لانتفاع صاحب الامتياز بالعين محل العقد، حيث يتم دفع إتاوة سنوية ناتجة عن الامتياز وذلك بعد التنويه عليه بتوجيه إعدارين له برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام، وفي حالة عدم استجابة صاحب الامتياز يكون أمام الإدارة المانحة متابعة إجراءات إسقاط حق الامتياز أمام الجهات القضائية المختصة،²

- الاحتفاظ بملكية العقار: حيث أن ملكية الأرض أو القطعة الصناعية تبقى ملكا للدولة وغير قابل قانونا للتحويل إلى تنازل،

- إسقاط حق الامتياز: حيث يمكن أن يتعرض المستثمر أو صاحب الامتياز الذي لا يحترم التزاماته التي يتضمنها دفتر الأعباء والتشريع الساري المفعول وهذا بعد توجيه إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.³

المطلب الثاني: النزاعات المترتبة عن عقد الامتياز وطرق حلها

مثل بقية العقود، عقد الامتياز في العقار الصناعي ينجم عنه اختلافات ومنازعات، حيث تستدعي تدخل المشرع لحلها، وهو ذو طبيعة خاصة، وطالما أن إدارة أملاك الدولة مؤسسة عمومية

1 أنظر المواد 12، 19، و20 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152، السابق الذكر، ص15.

2 أنظر المادة 23، نفس دفتر الشروط، ص11.

3 تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 145-146.

ذات طابع إداري كطرف في النزاع، فيؤول اختصاص الفصل في النزاع المطروح إلى القضاء الإداري¹، كما يختص القضاء العادي ببعض منازعات عقد الامتياز²، لكن الحل القضائي ليس الحل الوحيد بل هناك حلول أخرى بديلة للنظر والفصل في المنازعات الإدارية، لذلك سيتم التطرق إلى تسوية منازعات عقد الامتياز عن طريق القضاء (الفرع الأول)، ثم إلى تسوية منازعات عقد الامتياز بالطرق البديلة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تسوية منازعات عقد امتياز العقار الصناعي عن طريق القضاء

إن طبيعة عقد الامتياز المركبة من عناصر لائحية وأخرى عقدية جعلت من المنازعات التي يمكن أن تثور بشأنه صنفين، منها ما يتصف بالطابع الإداري حيث ينعقد الاختصاص للقاضي الإداري (أولاً)، ومنها ما يندرج ضمن المنازعات العادية، وبالتالي انعقاد الاختصاص للقاضي العادي³.

أولاً- اختصاص القضاء الإداري في منازعات عقد الامتياز

يعتبر عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة، حيث يكون مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً طرفاً في العقد وممثلاً للدولة أمام القضاء في حالة وقوع نزاع طبقاً للمادة الأولى من القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999، يؤهل فيه أعوان إدارة أملاك الدولة

1 بلكعبيات مراد، المرجع السابق، ص 180.

2 لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 251.

3 أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 160.

والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة¹، هذا ما أكدته الفقرة الثانية من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 حيث جاء فيها: " يكرس الامتياز الممنوح... بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد، طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم ويحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز.²

اعتمد المشرع الجزائري على المعيار العضوي حيث اعتبر كل نزاع تكون فيه الدولة أو الولاية أو البلدية أو أحد المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري من اختصاص القضاء الإداري³، هذا ما نصت عليه المادة 800 من القانون رقم 08-09⁴، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما نصت الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون العضوي 98-02⁵، المتعلق بالمحاكم الإدارية على أنه: " تنشأ محاكم إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية"، ونصت المادة 02 من نفس القانون على أنه: " تخضع الإجراءات المطبقة أمام المحاكم الإدارية لأحكام قانون الإجراءات المدنية".

1 القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج.ر.ع 20، صادرة في 24 مارس 1999، ص9.

2 المادة 17 من المرسوم التنفيذي 09-152، السابق الذكر، ص6.

3 بلكبيبات مراد، المرجع السابق، ص 195.

4 أنظر المادة 800 من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، ج.ر.ع 21، صادرة في 21 أبريل 2008، ص75.

5 أنظر المادة 01 من القانون العضوي 98-02، المؤرخ في 30 ماي 1998، يتعلق بالمحاكم الإدارية، ج.ر.ع 37، صادرة في 30 ماي 1998، ص8.

يمكن الطعن في أحكام المحكمة الإدارية أمام مجلس الدولة¹، كونها تعد قمة هرم التنظيم القضائي

الجزائري، له وظيفة مزدوجة، الأولى قضائية تقوم بتقويم أعمال الجهات القضائية الإدارية

وتوحيد الاجتهاد القضائي الإداري، والثانية استشارية تتمثل في إبداء رأيه في مشاريع القوانين التي

تعرض عليه من قبل الأمانة العامة للحكومة، وهو تابع للسلطات القضائية²، هذا ما قضت به الفقرة

الأولى من المادة 02 من القانون العضوي 98-01 المتعلق بمجلس الدولة على أنه: " مجلس الدولة

هيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية وهو تابع للسلطة القضائية"³.

تتمثل طبيعة المنازعات التي يمكن أن تنشأ بين صاحب الامتياز والإدارة المانحة للامتياز في إطار

تنفيذ عقد الامتياز والتي تدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري في المنازعات الناتجة عن إسقاط

حق الامتياز أو عن فسخ عقد الامتياز بسبب إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته.

1- المنازعات الناتجة عن إسقاط حق الامتياز

أعطى المشرع للإدارة مانحة الامتياز الحق في سحب الامتياز بدون تعويض في حالة عدم احترام

المستثمر لرخصة البناء عملا بالمادة 22 من المرسوم التنفيذي 09-152⁴، وكذلك في حالة عدم

اتمام المستثمر للمشروع في المدة المتفق عليها في العقد الإداري المحددة بثلاثة وثلاثون (33) سنة

1 أنظر المادة 02 من نفس القانون، نفس الصفحة.

2 بلكعبيات مراد، المرجع السابق، ص 199.

3 أنظر المادة 02 من القانون العضوي 98-01، المؤرخ في 30 ماي 1998، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله،

ج.ر.ع 37، صادرة في 30 ماي 1998، ص 3.

4 أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي 09-152، السابق الذكر، ص 7.

حسب المادة 04 من الأمر 08-04¹، ويسقط حق الامتياز كذلك في حالة تنازل المستفيد أو تأجيله من الباطن منح الامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله أو استعمال المستفيد جزء أو كل القطعة الأرضية الممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجلها، وهذا طبقاً للمادة 15 من المرسوم التنفيذي 09-152 السالف الذكر.²

2- المنازعات الناجمة عن فسخ عقد الامتياز

يتم فسخ عقد الامتياز في حالة إخلال صاحب الامتياز وعدم احترام التزاماته لاسيما في حالة وجود خطأ مزدوج في قوام القطعة الأرضية أو الأصل العقاري محل الامتياز.

في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط، وبعد توجيه بدون جدوى إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، يباشر مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً تطبيقاً للمادة 12 من الأمر 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، باتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة³، قد تثار مسألة التعويض عن فسخ عقد الامتياز، حيث تدفع الدولة تعويض للمستثمر بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أنجزها المستثمر على القطعة الأرضية على أساس الأشغال المنجزة بصفة نظامية، المحددة في قيمة مواد البناء واليد العاملة مع اقتطاع نسبة 10% على

1 أنظر المادة 04 من الأمر 08-04، السابق الذكر، ص4.

2 أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 09-152، السابق الذكر، ص6.

3 خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص ص 348 و349.

سبيل التعويض¹، وفي حالة قيام قضاء الجهة القضائية المختصة بهدم البنايات، يتعين على المستفيد من منح الامتياز، القيام بإعادة القطعة الأرضية إلى حالتها الطبيعية غير أنه لا يمكن سحب هذه الامتيازات إذا أثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم الانجاز.²

بناء على ما سبق يستنتج أن للقاضي سلطة إلغاء القرار الإداري والمتضمن فسخ عقد الامتياز باعتباره عقدا إداريا لعدم مشروعيته، أو عدم احترامه الشكليات المنصوص عليها، أو مراجعة مبلغ التعويض بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة عملا بمضمون المادة 800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.³

ثانيا- اختصاص القضاء العادي في منازعات عقد الامتياز

إن اختصاص القضاء العادي في نطاق عقد الامتياز جد محدود خاصة بعد صدور الأمر 08-04 وتكريس الامتياز كآلية وحيدة لمنح العقار الاقتصادي بموجب عقد إداري أحد أطرافه سلطة عامة، يختص بمنازعاتها كأصل عام وتطبيقا للمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁴

طبقا لأحكام الأمر 08-04 بخصوص نظام الامتياز غير قابل للتنازل، وما تضمنه المادة 10 من الأمر ذاته أن تكريس الامتياز يتم بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط.

1 شربالي مواز، عقود استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، عدد 02، ديسمبر 2016 معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسميسيلت، ص 32.

2 خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 349.

3 أنظر المادة 800 من القانون 08-09، السابق الذكر، ص 75.

4 لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 279.

وحرصا على توحيد معالجة موحدة، صدرت المذكرة رقم 08996 عن المديرية العامة للأموال الوطنية -وزارة المالية- المؤرخة في 05 سبتمبر 2012، تفيد أن مصالح أملاك الدولة هي المختصة بإعداد منح الامتياز غير قابل للتنازل على أساس عقود إدارية،... وهو نفس التوجه الذي ذهبت إليه المادة 33 من قانون المالية لسنة 2013¹ تؤهل فيها إدارة أملاك الدولة لتحديد مبلغ الإتاوة السنوية للامتياز والإعداد المجاني لعقود الامتياز غير قابل للتنازل في إطار الأمر 08-04.

إن هذه التدابير والأحكام، تجعل القاضي العادي، غير مختص في المنازعات المرتبطة بتنفيذ أو فسخ أو إبطال عقود الامتياز المحررة بعد سنة 2008.²

فجل منازعات عقد الامتياز هي من اختصاص القضاء الإداري ما عدا البعض منها تدخل في نطاق اختصاص القاضي العادي بطبيعتها، كالمنازعات المتعلقة بالقروض الممنوحة من قبل البنوك والمؤسسات المالية في إطار الاستثمار، أو المنازعات التي يكون موضوعها حق الانتفاع دون حق الرقبة، أو المنازعة في ملكية البنايات المكرسة بموجب عقد توثيقي.³

الفرع الثاني: تسوية منازعات عقد امتياز العقار الصناعي وديا

سعيًا إلى تحقيق السرعة وتجنب طول مدة الفصل في النزاعات القائمة استحدثت المشرع وسائل مساعدة في حلها تتمثل أساسا في الصلح والوساطة والتحكيم، حيث نظمها في قانون الإجراءات

1 أنظر المادة 33 من القانون 12-12، المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج.ر.ع 72، مؤرخة في 30 ديسمبر 2012، ص 12.

2 خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 377-378.

3 لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 279.

المدنية والإدارية من شأنها تعزيز وتفعيل الاستثمارات خاصة الأجنبية، كطرق ودية لحل النزاعات دون اللجوء إلى القضاء، وباعتبارها كذلك ضمانات قانونية.

أولاً- الصلح

نص المشرع الجزائري على الصلح في القانون المدني، فقد عرفته المادة 459 على أنه: " الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعاً قائماً أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه".

يتضح من هذه المادة أن الصلح وسيلة لإنهاء نزاع قائم أو محتمل عن طريق تقديم تنازلات متبادلة بين الأطراف.

يعتبر الصلح إجراءً جوازي في المواد المدنية حسب نص المادة 990 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذلك في المواد الإدارية حسب المادتين 970 و 971 من القانون ذاته، كما أنه لا يجوز للجهة القضائية الإدارية أن تباشر الصلح إلا في النزاعات التي تدخل في اختصاصها طبقاً لما نصت عليه المادة 974 من نفس القانون¹، وتعتبر من النظام العام في المواد الإدارية كلاً من الاختصاص النوعي والمحلي².

إن جواز الصلح في مادة القضاء الإداري لا يكون إلا في القضاء الكامل، معناه جواز الصلح في دعاوى فسخ عقود التنازل أو الامتياز التي تكتسي الصفة الإدارية، وتكون الإدارة طرفاً فيها، وجواز الصلح في دعاوى المستثمر لفحص مدى شرعية تصرف الإدارة التي قد تمس بمصلحته والتعويض

1 أنظر المواد 990، 970، 971، 974، من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق الذكر، ص 88، 89.

2 لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 295.

المناسب للضرر، لكن لا يجوز الصلح في دعاوى الإلغاء التي يرفعها المستثمر لإلغاء القرار الإداري المخالف للقانون لأنه لا صلح على عدم المشروعية، كما يستبعد الصلح من الدعاوى الاستعجالية، كما يتم الصلح في أي مرحلة تكون عليها الخصومة.¹

أما كيفية انعقاد الصلح في المنازعة الإدارية فيتم بمبادرة من الخصوم أو من قاضي الحكم بعد موافقة الخصوم، وهذا ما نصت عليه المادة 972 من القانون 08-09 على أنه: " يتم إجراء الصلح بسعي من الخصوم أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الخصوم".

أما عن شروطه فيتطلب وجود نزاع قائم أو محتمل، وأن تكون نية من الطرفين لإنهاء النزاع، وأخيراً أن يتنازل كلا الطرفين عن إدعاءاته.²

ثانياً- الوساطة

الوساطة طريق للتواصل يعتمد على مسؤولية واستقلالية المشاركين مع وجود طرف ثالث حيادي ومستقل، ليست له أية سلطة لاتخاذ القرار أو منح الاستشارة، ما عدا أن يساهم في ربط العلاقة الاجتماعية أو الوقاية أو حل النزاع.

يتعين على القاضي عرض الوساطة على الطرفين في جميع المواد ما عدا قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية وما يمس بالنظام العام، وإذا قبل الخصوم هذا الإجراء تنشأ الوساطة³، وإجراءات

1 خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص ص 355، 356.

2 بلكعبيات مرد، المرجع السابق، ص ص 184-185.

3 خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 357.

الوساطة نظمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد من 944 إلى 1005¹، كما يلتزم القاضي باحترام الضوابط الإجرائية العامة التي تحكم الدعوى من اختصاص وشروط قبول، كما لا يترتب على الحكم بالوساطة حسب المادة 995 تخلي القاضي عن القضية إذ يبقى يراقب سيرها ويتخذ إن اقتضى الأمر لذلك كل التدابير التي يراها ضرورية لتسهيل مهمة الوسيط، كما يلتزم الوسيط بإخطار القاضي بكل الصعوبات، ويمكن للقاضي إنهاء الوساطة في أي وقت تلقائياً أو بطلب من الخصوم إذا تبين له استحالة مواصلة الوساطة، وفي جميع الحالات ترجع القضية إلى الجلسة ويستدعى الوسيط والخصوم إليها عن طريق أمين الضبط، وعند انتهاء مهمة الوسيط يخبر القاضي كتابياً بنتيجة الوساطة، وفي حالة الاتفاق يجرر الوسيط محضر ويوقعه الخصوم ويقوم القاضي بالمصادقة على محضر الاتفاق بموجب أمر غير قابل لأي طعن ويعد محضر الاتفاق سنداً تنفيذياً.²

ثالثاً- التحكيم

يعتبر التحكيم أداة فعالة في تسوية النزاعات بسريرة وسرعة مطلوبتين، وأصبح من أسمى عبارات التمدن والتحضر لما يكتنفه من معاني الوعي التام، وما ينطوي عليه من تحقيق المصلحة الخاصة.³ قد عرفه المشرع الجزائري في المادة 1039 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: " يعد التحكيم دولياً بمفهوم هذا القانون، التحكيم الذي يخص النزاعات المتعلقة بالمصالح الاقتصادية

1 القانون 08-09، السابق الذكر، ص 86، 90.

2 لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 296.

3 أكلي نعيمة، المرجع السابق، ص 177.

لدولتين على الأقل"¹، والملاحظ أن المشرع في هذه المادة لم يقدم تعريفاً للتحكيم التجاري الدولي إنما اكتفى فقط بتحديد متى يكون كذلك، وذلك إذا ما تعلق النزاع بالمصالح الاقتصادية لدولتين على الأقل.²

أجاز المشرع الجزائري اللجوء إلى التحكيم التجاري الدولي بغية جلب عدد كبير من المستثمرين بموجب المادة 1039 سالفه الذكر، حيث يتضح من خلالها أنه يشترط في التحكيم الدولي شرطين:

أن يكون دولياً وأن يكون متعلقاً بنزاع حول مصالح ذات طابع اقتصادي.

كما نصت المادة 1006 من نفس القانون على أنه: " يمكن لكل شخص اللجوء إلى التحكيم في الحقوق التي له مطلق التصرف فيها.

لا يجوز التحكيم في المسائل المتعلقة بالنظام العام أو حالة الأشخاص وأهليتهم.

ولا يجوز للأشخاص المعنوية العامة أن تطلب التحكيم، ما عدا في علاقاتها الاقتصادية الدولية أو في إطار الصفقات العمومية".

كما نصت المادة 24 من القانون 09-16، المتعلق بترقية الاستثمار على أنه: " يخضع كل

خلاف بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية يتسبب فيه المستثمر، أو يكون بسبب إجراء اتخذته

الدولة الجزائرية في حقه، للجهات القضائية الجزائرية المختصة إقليمياً، إلا في حالة وجود اتفاقيات

1 أنظر المادة 1039 من القانون 08-09، السابق الذكر، ص 93.

2 أكلي نعيمة، المرجع السابق، ص 179.

ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية تتعلق بالمصالحة والتحكيم، أو في حالة وجود اتفاق مع المستثمر ينص على بند التسوية يسمح للطرفين بالاتفاق على تحكيم خاص¹

ما يلاحظ من هذا هو تأكيد المشرع الجزائري على مبدأ يتمثل في حظر التحكيم على الدولة والأشخاص المعنوية العامة إذا لم يتعلق النزاع بمصالح اقتصادية دولية، وهذا المعيار الاقتصادي الذي اعتمده المشرع الجزائري يغطي كل عملية ترتبط بحركة الأموال والبضائع خارج الحدود الوطنية أو إذا تعلق الأمر باقتصاد دولتين على الأقل، وبالتالي النزاع حول استغلال العقار العمومي وإن كانت الدولة أحد أطرافه، إلا أنه لا يجمع بين مقوماته الصفة الدولية من حيث اتصاله بمصالح التجارة الدولية، وانطوائه على رابطة تتجاوز الاقتصاد الداخلي للدولة المتعاقدة أو الحدود الوطنية للدول².

كما أنه عمليا لم نجد بشأن التحكيم التجاري الدولي أي نزاع متعلق بالعقار، ومثل هذا التدويل في منازعات العقار الصناعي لا مجال له ولا يمكن وجوده في الواقع لأنه لا يتعلق بنزاع مرتبط بمصالح اقتصادية لدولتين على الأقل؛ لاسيما أن عديد العناصر المادية تدعو في الواقع إلى العمل بالقانون الوطني للدولة الجزائرية، لإنجاز الاستثمار الأجنبي على ترابها، إلى جانب صعوبة تنفيذ القرار لوجود العقار والأموال بالجزائر، وبالتالي مسألة المحاكم الوطنية مازالت وستظل حسبنا جهة الاختصاص الأصلية للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي³.

1 أنظر المادة 24 من القانون 16-09، السابق الذكر، ص 22.

2 خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 363.

3 نفس المرجع، ص ص 363، 364.

خاتمة

لقد تعرضت هذه الدراسة من خلال موضوع الاستثمار في العقار الصناعي، وذلك بالتطرق إلى إعطاء مفهوم للعقار الصناعي وتعريفه وبيان حدوده العقارية المتمثلة في كل من : المناطق الصناعية، مناطق النشاط، المناطق الحرة، والمناطق الخاصة، بالإضافة إلى الوفرة العقارية من العقارات المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة والأصول الفائضة عن المؤسسات العمومية التي ظلت في حالة نشاط، والتي عملت الدولة الجزائرية على استرجاعها بالتدريج وضمها إلى جملة الأملاك الوطنية الخاصة، وذلك منذ سنة 2006 بصدور الأمر 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

لقد كانت كذلك في الفترة الأخيرة عدة أفكار واتخذت عديد التدابير بغرض تنظيم السوق العقارية ورفع مستوى العرض العقاري، من خلال ترمين المساحات العقارية المتوفرة، والتي بقيت مدة من الزمن غير مستغلة، التي عملت الدولة على استرجاعها تدريجيا وضمها في حافظة عقارية وعرضها في السوق الموجهة للاستثمار.

كما تم إسناد تسيير حافظة العقار الصناعي إلى هيئة عمومية استحدثتها المشرع الجزائري سنة 2007، وهي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري حيث أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007، التي كانت نتيجة جهود وتدابير بذلت وكانت الغاية من إنشائها التقليل من عدد المتدخلين من مؤسسات وهيئات مختلفة في تخصيص الوعاء العقاري وتنظيم السوق العقارية الموجهة للاستثمار، وذلك من خلال مجموعة المهام التي أوكلت لها بحيث تؤدي دور

الوسيط بين مالك العقار والمستثمر صاحب المشروع، أين يقوم بجميع الإجراءات اللازمة لمنح الامتياز.

كما حدد المشرع الجزائري كيفية استغلال المحافظة العقارية خاصة بعد إلغاء الأمر 06-11 بموجب الأمر 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، حيث انتهجت الدولة سياسة تعميم منح الامتياز وجعله الطريقة الوحيدة على كافة الأصول التي تحويها المحافظة العقارية الموجهة للاستثمار عن طريق التراضي بعد إلغاء المزاد العلني.

يستخلص مما سبق ذكره نتائج هامة منها :

- اعتماد أسلوب منح الامتياز على المحافظة العقارية بصفة عامة والعقار الموجه للاستثمار بصفة خاصة واعتباره وسيلة توفيق بين مصلحة الدولة في حماية أراضيها من التلاعب والمحافظة عليها باستغلالها استغلالا يتوافق والغرض المخصصة له، وبين مصلحة الأفراد و الشركات في توظيف مؤهلاتهم وأموالهم للمساهمة في تنمية اقتصاد البلاد.

- عقد الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة الموجه للاستثمار هو عقد ذو طبيعة مميزة تختلف عن طبيعة عقود الامتياز الأخرى كعقد امتياز المرفق العام.

- هو عقد تمنح بموجبه الدولة لأصحاب الامتياز الحق في الانتفاع بقطع أرضية من أجل إنجاز مشاريعهم الاستثمارية مقابل دفع إتاوات إيجارية سنوية، وذلك لتشجيع الإقبال على الاستثمار دون أن يكون للمستثمرين في هذا الإطار حق تملك هذه الأراضي التي تبقى ملكا للدولة.

- استغناء المشرع الجزائري عن صيغة التنازل وكذلك صيغة حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في القوانين السابقة، والاعتماد فقط على صيغة الامتياز يعتبر أمر ايجابي لحماية الثروة العقارية الوطنية، ومن جهة أخرى يعتبر أمر سلمي بالنسبة للمستثمر، نظرا لأنه حتى وإن حصل على الوعاء العقاري لإنشاء مشروعه الاستثماري يبقى في أي لحظة مهدد بفسخ عقد الامتياز في حالة الإخلال بأحد الالتزامات التي تقع على عاتقه، وهذا من شأنه أن لا يوفر له الاستقرار في نشاطه، وقد لا يكون عاملا محفزا لجلب المستثمرين خاصة الأجانب.

- لا يمنح الامتياز إلا بعد إجراء دراسة مسبقة وبالتالي التخلص من المستثمرين الطفيليين الذين لا يملكون القدرات اللازمة لإنجاز مشاريعهم.

- عدم الاستقرار القانوني في مجال منح العقار الموجه للاستثمار الذي يعود إلى الاعتماد المفرط على الأوامر والمراسيم التنفيذية، وكذا قوانين المالية في تنظيم العقار الصناعي، ومن ثم تغييب دور البرلمان كسلطة تشريعية في هذا المجال.

أمام هذه النتائج يمكن تقديم الاقتراحات التالية:

- العمل على وضع نظام قانوني شامل للعقار الصناعي بهدف استقرار النص القانوني الذي يجسد دون شك ضمانات قوية للمستثمر الوطني والأجنبي على حد سواء، ويحافظ على استقرار المراكز القانونية، كما يؤدي إلى مساعدة كل من الأكاديمي الدارس في القراءة المتأنية والفهم السليم للقانون من جهة، وفعاليته في الواقع الميداني من جهة أخرى.

- تكثيف الجهود من طرف السلطات العمومية في اتخاذ التدابير المختلفة لتفعيل الاستثمار في جميع القطاعات ومحاولة تطوير الذهنية الإدارية عن طريق التكوين المستمر للموارد البشرية بهدف مكافحة الفساد الذي يعيق الاستثمار.

- القضاء على الوصاية السلطوية الالاقانونية التي تكبل أجهزة التسيير الخاصة بالعقار وتعيق عملها، والتي امتد تأثيرها حتى على القضاء مما أدى إلى استنزاف الأصول العقارية وعدم متابعة المتسببين بذلك، ولعل الأحداث التي تشهدها بلادنا حالياً، والتي أفرزت الكثير من التجاوزات خاصة في مجال العقار خير دليل على ذلك.

- توفير الأمن والاستقرار السياسي لتشجيع المستثمر خاصة الأجنبي على الخوض في انجاز مشروعه مع ضمانات كافية وظروف هادئة وعادية.

تم بحمد الله

قائمة المراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص القانونية و التنظيمية

أ/القوانين و الأوامر و المراسيم التشريعية

1. الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 08-11-1971، يتضمن قانون الثورة الزراعية، ج.ر.ع 97، الصادرة في 08-11-1971.
2. مرسوم رقم 45-73 ، مؤرخ في 28 فيفري 1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج.ر.ع عدد 20، صادرة في 09 مارس 1973.
3. الأمر 74-26، المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية، ج.ر.ع 19، صادرة في 21 فيفري 1974.
4. القانون 82-11، المؤرخ في 21 أوت 1982، المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، ج.ر.ع 34، صادرة في 24 أوت 1982.
5. القانون رقم 83-17، المؤرخ في 16-07-1983، المتضمن قانون المياه، ج.ر.ع 30، مؤرخة في 19-07-1983.
6. القانون رقم 83-18، المؤرخ في 13 أوت 1983، متعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر.ع 34، الصادرة في 16 أوت 1983.
7. المرسوم رقم 83-724، المؤرخ في 10 ديسمبر 1983، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 83-18، المتعلق بجيازة الملكية العقارية، ج.ر.ع 51، صادرة في 13 ديسمبر 1983.
8. القانون رقم 84-12، المؤرخ في 23 جوان 1984، المتعلق بالنظام العام للغابات، ج.ر.ع 26، صادرة في 26 جوان 1984.

9. المرسوم 84-55، المؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج.ر.ع 10،
مؤرخة في 06 مارس 1984.
10. القانون 86-07، مؤرخ في 04 مارس 1986، متعلق بالترقية العقارية، ج.ر.ع 10،
صادرة في 05 مارس 1986.
11. القانون 87-03، مؤرخ في 27 جانفي 1987، متضمن التنمية العمرانية، ج.ر.ع 05،
صادرة في 28 جانفي 1987.
12. القانون 87-19، المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية
التابعة للاملاك الوطنية، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر.ع 50، صادرة في 9-12-
19.
13. القانون 90-25، المؤرخ في 18 ديسمبر 1990، معدل ومتمم، يتضمن قانون التوجيه
العقاري، جريدة رسمية، عدد 49، صادرة في 19 ديسمبر 1990.
14. القانون 90-29، المؤرخ في 01-12-1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،
ج.ر.ع عدد 52 لسنة 1990.
15. القانون 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل
والمتمم، ج.ر.ع 52، صادرة في 2 ديسمبر 1990.
16. القانون 91-25، المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992،
ج.ر.ع 65، صادرة في 18 ديسمبر 1991.
17. المرسوم التشريعي 93-03، مؤرخ في 03 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ع
14، صادرة في 03 مارس 1993.
18. المرسوم التشريعي 93-12، مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، متعلق بترقية الاستثمار، ج.ر.ع
64، صادرة في 10 أكتوبر 1993.

19. المرسوم التشريعي 93-18، المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج.ر.ع 88، صادرة في 31 ديسمبر 1993.
20. الأمر 95-27، المؤرخ في 30 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج.ر.ع 82، صادرة في 31 ديسمبر 1995.
21. الأمر 97-02، المؤرخ في 31 ديسمبر 1998، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج.ر.ع 89، صادرة في 31 ديسمبر 1998.
22. القانون العضوي 98-01، المؤرخ في 30 ماي 1998، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، ج.ر.ع 37، صادرة في 30 ماي 1998.
23. القانون العضوي 98-02، المؤرخ في 30 ماي 1998، يتعلق بالمحاكم الإدارية، ج.ر.ع 37، صادرة في 30 ماي 1998.
24. الأمر رقم 01-03، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، ج.ر.ع 47، صادرة في 22 أوت 2001.
25. الأمر 01-04، المؤرخ في 21 أوت 2001، المتضمن تنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج.ر.ع 47، صادرة في 23 أوت 2001.
26. القانون 03-01، مؤرخ في 17 فيفري 2003، متضمن التنمية المستدامة للسياحة، ج.ر.ع 11، صادرة في 19 فيفري 2003.
27. القانون 03-02، مؤرخ في 17 فيفري 2003، يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج.ر.ع 11، صادرة في 19 فيفري 2003.

28. القانون 03-03، مؤرخ في 17 فيفري 2003، متعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج.ر.ع 11، صادرة في 19 فيفري 2003.
29. الأمر 11-06، مؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ع 53، مؤرخة في 30 أوت 2006.
30. الأمر 04-08، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ع عدد 49، مؤرخة في 03 سبتمبر 2008.
31. القانون 09-08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، ج.ر.ع 21، صادرة في 21 أبريل 2008.
32. القانون رقم 16-08، المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر.ع 46، الصادرة في 10 أوت 2008.
33. القانون رقم 03-10، المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ر.ع 46، الصادرة في 18 أوت 2010.
34. القانون 04-11، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القاعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ع 14، صادرة في 06 مارس 2011.
35. القانون 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر.ع 40، صادرة في 20 جويلية 2011.

36. الأمر 01-15، المؤرخ في 23 جويلية 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج.ر.ع 40، صادرة في 23 جويلية 2015.
37. القانون 15-18، المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، يتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج.ر.ع 72، صادرة في 31 ديسمبر 2015.
38. المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج.ر.ع 50، مؤرخة في 20 سبتمبر 2015.
39. القانون 16-09 المؤرخ في 3 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر.ع 46، مؤرخة في 3 أوت 2016.
40. القانون 16-14، المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج.ر.ع 77، صادرة في 29 ديسمبر 2016.
41. القانون 17-11، المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر.ع 76، صادرة 28 ديسمبر 2017.

ب/المراسيم التنظيمية

1. المرسوم التنفيذي 90-405، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، محدد لقواعد إحداث وكالات محلية لتسيير وتنظيم العقارين الحضريين، ج.ر.ع 56، صادرة في 26 ديسمبر 1990.
2. المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر.ع 10، صادرة في 06 مارس 1991.
3. المرسوم التنفيذي 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر.ع 26، مؤرخة في 19 ماي 1991.

4. المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم والتسليم، المعدل والمتمم، ج.ر.ع 26، صادرة في 01 جوان 1991.
5. المرسوم التنفيذي 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، يعدل المرسوم التنفيذي 89-09 المؤرخ 07 فبراير 1989، والمتضمن كفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون 87-03، المؤرخ في 27 جانفي 1989 المتعلق بالتهيئة العمرانية، ج.ر.ع 44، مؤرخة في 25 سبتمبر 1991.
6. المرسوم التنفيذي 94-319، المؤرخ في 17-10-1994، المتضمن صلاحيات و تنظيم و سير وكالة ترقية الاستثمارات و دعمها و متابعتها، ج.ر.ع 67، مؤرخة في 19 أكتوبر 1994.
7. المرسوم التنفيذي 94-320، المؤرخ في 17-10-1994، المتعلق بالمناطق الحرة، ج.ر.ع 67، مؤرخة في 19 أكتوبر 1994.
8. المرسوم التنفيذي 94-321، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي 93-12، المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها، ج.ر.ع 67، مؤرخة في 19 أكتوبر 1994.
9. المرسوم التنفيذي 94-322، المؤرخ في 17-10-1994، المتعلق بمنح الامتياز في أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج.ر.ع 67، مؤرخة في 19 أكتوبر 1994.
10. المرسوم التنفيذي 01-282، المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، ج.ر.ع 55، صادرة في 26 سبتمبر 2001.

11. المرسوم التنفيذي 03-408، المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، يعدل ويتم أحكام المرسوم التنفيذي 90-405، ج.ر.ع 68، صادرة في 05 نوفمبر 2003.
12. المرسوم التنفيذي 06-355، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وتنظيمه وسيره، ج.ر.ع 64، صادرة في 11 أكتوبر 2006.
13. المرسوم التنفيذي 06-356 المؤرخ في 09-10-2006 الذي يحدد صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج.ر.ع 64، مؤرخة في 11 أكتوبر 2006.
14. المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم، المؤرخ في 02 أبريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ج.ر.ع عدد 27، الصادرة في 25 أبريل 2007.
15. المرسوم التنفيذي 07-120، المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج.ر.ع 27، صادرة في 05 أبريل 2007.
16. المرسوم التنفيذي 09-153، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج.ر.ع عدد 27، المؤرخة في 06 ماي 2009.
17. المرسوم التنفيذي رقم 10-20، المؤرخ في 12 جانفي 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها ج.ر.ع 04، صادرة في 17 جانفي 2010.
18. المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ر.ع 79، مؤرخة في 29 ديسمبر 2010.

19. المرسوم التنفيذي 12-126، المؤرخ في 19 مارس 2012، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، ج.ر.ع 17، صادرة في 25 مارس 2012.
20. المرسوم التنفيذي 12-427، المؤرخ في 16-12-2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.ر.ع 69، مؤرخة في 19 ديسمبر 2012.
21. المرسوم التنفيذي 17-100، المؤرخ في 05 مارس 2017، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 06-356، ج.ر.ع 16، صادرة في 08 مارس 2017.

ثانيا: القرارات الوزارية

1. القرار الوزاري المشترك، مؤرخ في 5 مارس 1984، يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج.ر.ع 10، مؤرخة في 6 مارس 1984 .

ثالثا: التقارير الوزارية

1. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تقرير وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، برنامج إعادة تأهيل وعصرنة المناطق الصناعية ومناطق النشاط الإشكالية، الحوصلة والآفاق، ماي 2000.

رابعا: الكتب

1. ابن منظور، لسان العرب، الجزء السابع، المكتبة التوفيقية، القاهرة، د.س.ن.
2. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، ط3، الجزائر، 2009.
3. جهاد زهير ديب الحرازين، عقود الامتياز (دراسة تطبيقية على مرفقي الاتصالات والكهرباء)، مكتبة الوفاء القانونية، ط1، مصر، 2013.
4. سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، مطبعة جامعة عين الشمس، ط5، مصر، 1991.

5. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة، 1998.
6. عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار-الأنشطة العادية وقطاع المحروقات، د.ط، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 654.
7. عيوط محمد وعلي، الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، دار هومة، ط2، الجزائر، 2014.
8. مغيب نعيم، قانون الصناعة، الترخيص للمؤسسات المصنفة، د.ط، د.د.ن، لبنان، 1996.
9. ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، دار المجدد للنشر والتوزيع، ط2، الجزائر، 2011.
10. نعيمة أوعيل، واقع الاستثمار الأجنبي المباشر في ظل التغيرات الاقتصادية في الجزائر 1998-2005، دار الوفاء لدنيا الطباعة والنشر - الإسكندرية، ط1، مصر، 2016، ص 139.

خامسا: الأطروحات و الرسائل و المذكرات

أ-أطروحات الدكتوراه

1. بلكعيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه علوم، قسم الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011-2012.

2. بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم غير منشورة، قسم الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016-2017.
3. خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم ، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2016 .
4. لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، رسالة دكتوراه في العلوم ،شعبة القانون الخاص، قسم الحقوق، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، الحاج لخضر، 2017-2018.

ب-رسائل الماجستير

1. تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2014-2015.
2. العمودي محمد الطاهر، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر 1999-2009، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، قسم العلوم الاقتصادية، فرع تحليل اقتصادي، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2012.
3. موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، رسالة ماجستير، قسم الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق بودواو، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، 2009.

ج-مذكرات الماستر

1. كريد محمد، مشوش مصعب، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون خاص للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق، جيجل، 2015.
2. مريم بودخاني، صيغ نشاطات الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس - المدية، 2012-2013.
3. موساوي مريم، النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونييسي علي البلدية، 2015.

سادسا: المقالات

1. بن ددوش قماري نضرة، شتوان حنان، "العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 15، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، جوان 2016، ص ص 682، 690.
2. شايب باشا كريمة، "عقد الامتياز ودوره كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي في الجزائر"، مجلة دراسات قانونية، عدد 17، تصدر عن مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، الجزائر، أبريل 2013، ص ص 71، 99.
3. شربالي مواز، عقود استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، عدد 02، ديسمبر 2016 معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت.
4. قني سعدية، " الطبيعة القانونية للعقار الصناعي المخصص للاستثمار في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي، 2017، ص ص 158، 177.

5. محمد حجاري، "إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة معسكر، 2012، ص ص 116، 137.

سابعاً: المداخلات

1. زعموش فوزية، دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، مداخلة في الملتقى الوطني حول الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، يومي 18 و 19 نوفمبر 2015.

ثامناً: المواقع الالكترونية

1- معجم المعاني المجاني المنشور على الموقع الإلكتروني:

<http://www.almaaany.com/ar-ar>

الفهرس

بسملة

كلمة شكر

إهداء

قائمة المختصرات

1 مقدمة

الفصل الأول: ماهية العقار الصناعي

10 المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي

10 المطلب الأول: المقصود بالعقار الصناعي

10 الفرع الأول: التعريف بالعقار الصناعي

10 أولاً: التعريف اللغوي والاصطلاحي للعقار

11 3. التعريف اللغوي للعقار

11 4. التعريف الاصطلاحي للعقار

12 ثانياً: التعريف اللغوي والاصطلاحي للصناعة

12 3. التعريف اللغوي للصناعة

12 4. التعريف الاصطلاحي للصناعة

13 ثالثاً: تعريف العقار الصناعي

15 الفرع الثاني: خصائص العقار الصناعي

15 أولاً: من حيث نشأة العقار الصناعي

17 ثانياً: من حيث كيفية الاستثمار في العقار الصناعي

17 ثالثاً: من حيث توزيع المناطق

17 رابعاً: من حيث صعوبة المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي

18 الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عما يشابهه من عقارات

18 أولاً: العقار الصناعي والعقار الفلاحي

18 4. بالنظر إلى التأطير القانوني

- 19 5. بالنظر إلى إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي
- 20 6. بالنظر إلى كيفية الاستغلال
- 21 ثانياً: العقار الصناعي والعقار السياحي
- 21 4. بالنظر إلى التأطير القانوني
- 22 5. بالنظر إلى إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي
- 23 6. بالنظر إلى كيفية الاستغلال
- 24 ثالثاً: العقار الصناعي والعقار السكني
- 24 4. بالنظر إلى التأطير القانوني
- 25 5. بالنظر إلى إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي
- 26 6. بالنظر إلى كيفية الاستغلال
- 26 ج. عن طريق المزاد
- 26 د. عن طريق التراضي
- 27 المطلب الثاني: شروط استغلال العقار الصناعي
- 28 الفرع الأول: الشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي
- 28 أولاً: الشروط المتعلقة بالجهة المانحة لاستغلال العقار الصناعي
- 28 3. المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار
- 29 4. القانون 01-16 المعدل للأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار
- 29 ثانياً: الشروط المتعلقة بمستغل العقار الصناعي
- 29 6. المرسوم التنفيذي 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية
- 30 7. المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار
- 31 8. المراسيم التنفيذية 94-319، 94-320 و 94-322
- 32 9. الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار
- 33 10. الأمر 08-04 و المرسوم التنفيذي 09-152
- 34 الفرع الثاني: الشروط الإدارية لاستغلال العقار الصناعي
- 34 أولاً: الشروط الإدارية العامة لاستغلال العقار الصناعي

34	3. بالنسبة لقانون المياه
35	4. بالنسبة لقانون الغابات
36	ثانياً: الشروط الإدارية الخاصة لاستغلال العقار الصناعي
38	المبحث الثاني: حافطة العقار الصناعي ومؤسسات تسييره
38	المطلب الأول: حافطة العقار الصناعي
39	الفرع الأول: أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات
39	أولاً: المناطق الصناعية
40	ثانياً: مناطق النشاط
41	الفرع الثاني: أراضي المناطق الخاصة والمناطق الحرة
41	أولاً: المناطق الخاصة
42	1. المناطق المطلوب ترقيتها
43	2. مناطق التوسع الاقتصادي
44	ثانياً: المناطق الحرة
46	الفرع الثالث: العقارات المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية
46	أولاً: العقارات المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة
47	ثانياً: العقارات الفائضة غير اللازمة للمؤسسات العمومية الاقتصادية
48	المطلب الثاني: مؤسسات تهيئة وتسيير العقار الصناعي
48	الفرع الأول: الهيئات المركزية
48	أولاً: مجلس الحكومة
49	ثانياً: مجلس الوزراء
49	ثالثاً: المجلس الوطني للاستثمار
50	رابعاً: الوزارات
51	خامساً: إدارة أملاك الدولة
52	سادساً: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)
54	سابعاً: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)

56	..... الفرع الثاني: الهيئات اللامركزية
56	..... أولاً: الوالي
56	..... ثانياً: وكالات التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين
57	..... ثالثاً: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار)
	(CALPIREF)
58	..... رابعاً: الشباك الوحيد

الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي

63	..... المبحث الأول: مفهوم عقد امتياز العقار الصناعي وبيان أحكامه
63	..... المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز
64	..... الفرع الأول: المقصود بعقد الامتياز
64	..... أولاً- تعريف عقد الامتياز
65	..... ثانياً- خصائص عقد الامتياز
66	..... 1. عقد الامتياز يربط حق عيني عقاري
66	..... 2. عقد الامتياز عقد شكلي
67	..... 3. عقد الامتياز عقد زمني محدد المدة
67	..... 4. عقد الامتياز من عقود الإذعان
	..... 5. عقد الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص أو القانون العام
68	..... الفرع الثاني: وضعية الامتياز في العقار الصناعي
68	..... أولاً- الامتياز القابل للتنازل
69	..... 1. في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12
69	..... 2. في إطار قوانين المالية لسنوات: 1994، 1996 و 1998
71	..... 3. في إطار الأمر 03-01
72	..... 4. في إطار الأمر 11-06
73	..... ثانياً- الامتياز غير القابل للتنازل

73	1. الامتياز غير القابل للتنازل في إطار الأمر 04-08
74	2. في إطار قانون المالية التكميلي لسنة 2011
75	3. في إطار القانون المالية التكميلي لسنة 2015
75	4. في إطار قوانين المالية لسنة 2016-2017 و 2018
77	المطلب الثاني: أحكام عقد الامتياز في إطار الأمر 04-08 ..
77	الفرع الأول: شروط إبرام عقد الامتياز في إطار الأمر 04-08
77	أولاً- شروط تقديم الطلب ودراسته
77	1. الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
78	2. لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار
78	3. المجلس الوطني للاستثمار
79	ثانياً- مواصفات القطعة الأرضية المقبولة لتكون محل حق امتياز .
80	الفرع الثاني: منح الامتياز بالتراضي
81	الفرع الثالث: نهاية عقد الامتياز
84	المبحث الثاني: آثار عقد امتياز العقار الصناعي
84	المطلب الأول: الالتزامات والحقوق المترتبة عن عقد الامتياز
84	الفرع الأول: التزامات وحقوق صاحب الامتياز
84	أولاً- التزامات صاحب الامتياز
85	1. الالتزام باحترام دفتر الشروط
85	2. الالتزام بتحمل الضرائب والرسوم والمصاريف
86	3. الالتزام باحترام الارتفاقات
86	4. الالتزام بالإبلاغ عن الممتلكات الثقافية
86	5. احترام قواعد التعمير ومعايير البيئة
86	ثانياً- حقوق صاحب الامتياز
87	1. الحق في الحصول على رخصة البناء
87	2. الحق في تكوين رهن رسمي

87	..... 3. الحق في التنازل عن ملكية البنايات المنجزة
88	..... 4. الحق في الاستفادة من مزايا الاستثمار
90	..... الفرع الثاني: التزامات وحقوق الإدارة المانحة
90	..... أولاً- التزامات الإدارة المانحة
90	..... ثانيا- حقوق الإدارة المانحة
91	..... المطلب الثاني: النزاعات المترتبة عن عقد الامتياز وطرق حلها
91	..... الفرع الأول: تسوية منازعات عقد امتياز العقار الصناعي عن طريق القضاء
92	..... أولاً- اختصاص القضاء الإداري في منازعات عقد الامتياز
94	..... 1. المنازعات الناتجة عن إسقاط حق الامتياز
94	..... 2. المنازعات الناجمة عن فسخ عقد الامتياز
96	..... ثانيا- اختصاص القضاء العادي في منازعات عقد الامتياز
97	..... الفرع الثاني: تسوية منازعات عقد امتياز العقار الصناعي وديا
97	..... أولاً- الصلح
99	..... ثانيا- الوساطة
100	..... ثالثا- التحكيم
104	..... خاتمة
109	..... قائمة المصادر والمراجع