

جامعة عمار ثلجي بالأغواط
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة بعنوان

التحفيزات القانونية للاستثمار في العقار الصناعي

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص: قانون أعمال

إشراف الدكتورة :

طويسات عائشة

إعداد الطالبتين:

غزال مارية

شطة رفيقة

لجنة المناقشة

رئيسا

مراد

أ.د بلكعبيات

مناقشا

مسعودة

بلخضر

مشرفا

عائشة

طويسات

السنة الجامعية 2022/2021 ة

شكر وعرفان

أحمد لله الذي بتوفيقه وكرمه تم انجاز هذا العمل

امتواضع

نتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان لفضيلة الدكتورة "طويسات عائشة"

لإشرافها على هذا العمل والتي لم تبخل علينا بنصائحها وإرشاداتها

كما نتقدم بالشكر لكل أساتذة الفضلاء على المساعدة وتقديم التوجيهات

ماريت رفيفة 

الإهداء

بعد أحمده لله والصلاة والسلام على رسول الله وآله

وصحبه أجمعين

أهدي ثمرة نجاحي هذه إلى

أمي وأبي سندي في كل خطوة أخطوها واللذان كان لهما الفضل في وصولي

إلى هنا أطال الله في عمرهما ومنحهما الصحة والعافية.

إلى أخي الغالي ورفيقات دربي أخواتي أكيبيات وأبنائهم وأزواجهم كل باسمه

إلى عائلة شطت وتهامي

رفيقة

الإهداء

إلى من لم يخلق لهما مثلاً

إلى من كانا لي مثلاً وقدوة أمي وأبي .

إلى من سررت معكم درج الوفاء أخواتي

إلى كل من زف إلى قلبك كلمت طيبت دفعتني قدما

إلى كل من ساهم في نجاحي

أهدي ثمرة جهدي

مارية

مقدمة

إن سياسة الانفتاح الاقتصادي التي تبنتها الجزائر سنة 1990 تعتبر سياسة اقتصادية جديدة، وذلك بالنظر إلى السياسة التي كانت سائدة قبل والتي كانت تقوم على أساس سيطرة القطاع العام على وسائل الإنتاج والتوزيع في مختلف القطاعات الاقتصادية، ومن ثم لم يكن في ظل هذه السياسة قدر كبير من الحرية لحركة القطاع الخاص كما تم استثمار رؤوس الأموال الأجنبية في الدولة بشكل كبير لمدة من الزمن.

أما سياسة الانفتاح الاقتصادي التي انتهجتها الدولة تقوم أساسا على تشجيع الاستثمار الخاص واستغلال الثروات الوطنية وجلب رؤوس الأموال، وهذا من خلال توفير ضمانات والحوافز ومنح الامتيازات المختلفة وتهيئة المناخ المناسب لها، وإطلاق الحرية للقطاع الخاص في مزاوله لنشاطه وإعادة الاعتبار لآليات السوق كأداة رئيسية في ضبط النشاطات الاقتصادية، لا يعتمد فقط على قرار الاستثمار بل يتطلب منح قانوني كامل لمعاملة رؤوس الأموال الوافدة على إقليمها أو ما يعرف "بالسياسة الاستثمارية في الدولة"، وتقضي هذه السياسة بان يكون للدولة تنظيم متكامل ينظم الاستثمار من بدايته إلى نهايته، إذا انه وبالإضافة إلى تشريع الاستثمار لابد من وجود تشريعات أخرى تعالج موضوعات هامة تتصل بالاستثمار والتي منها ما يتعلق بالملكية العقارية وتنظيم استغلال العقار الذي يتحكم إلى حد كبير في تحقيق وتجسيد هذه السياسة.

ويعتبر العقار الصناعي من بين القطاعات التي تحظى بالأولوية لدى المستثمرين الوطنيين والأجانب، لذا يحوز الاستثمار الواقع على العقار، أهمية كبيرة نظرا لما يساهم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية وبالتالي فان توفير العقار الصناعي لقيام الاستثمار عليه يعود بالفائدة على الدولة ومواطنيها إلى جانب المستثمرين فيه.

ولما كان العقار الصناعي يشكل عاملا مهما في تحقيق الاستثمار، فقد اهتمت الدولة الجزائرية وفي إطار مختلف سياساتها في تطوير وترقية الاستثمار، وتحقيق التنمية الاقتصادية، بتنظيم ومحاولة توفير المواقع العقارية المهيأة لاستقبال النشاطات الصناعية، كما يجدر بالذكر أن أول تنظيم لهذه المواقع كان سنة 1973 عن طريق ما يسمى بـ "المناطق الصناعية" وهي تعتبر الإطار الأول لمحاولة تنظيم وتوفير أراضي الأساس لصالح المستثمرين.

ونظرا لما تتمتع به الجزائر من مساحات شاسعة تنتوع فيها مختلف المقومات البشرية والطبيعية التي تعتبر المادة الخام الأكثر لفتا للانتباه والتي تشكل إغراء كبير للمستثمرين، مما يجعل العقار الصناعي الموجه للاستثمار من بين أهم الخيارات التي تستطيع الجزائر اغتنامها، من اجل تعويض العجز الذي

تعاني منه في بعض القطاعات الأخرى خاصة وان أكبر مورد للمداخيل الجزائرية من قطاع المحروقات وبالتالي فإن توفير العقار المناسب هو مفتاح الاستثمارات ذات مردودية العالية التي تكون لها انعكاسات ايجابية تساهم في دفع عجلة التنمية المرهونة باستقطاب المستثمرين، القادرة على خلق فرص العمل، دون إغفال للإيجابيات التي تعود على المستثمرين بالوفرة والأرباح.

وان موضوع العقار الصناعي يعد موضوع ذو أهمية كبيرة بالنسبة لأي دولة، لذا نجد المشرع الجزائري وعلى غرار مختلف التشريعات الأخرى حول تنظيم الملكية العقارية، سواء تعلق الأمر بأمالك وطنية أو خاصة وذلك من خلال النصوص القانونية الصادرة إلى غاية يومنا هذا تماشياً مع مختلف التغيرات الاقتصادية، حيث تم تقسيم الأملاك الوطنية إلى أملاك عامة وأملاك وطنية خاصة كل منها تضم عدة أصناف ومن بين هذه الأصناف (الأملاك الوطنية الخاصة) نجد العقار الصناعي، حيث أن العقار الصناعي ضل محصوراً في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات إلا أن هذه المناطق أصبحت لا تستوعب عدد المشاريع الصناعية في إطار الاستثمار نظراً لمحدودية هذه المناطق عدداً ومساحة فالجزائر و لتوفير المناخ المناسب للاستثمار عملت الدولة على توفير الأوعية العقارية لازمة وهذا بالاعتماد على مجموعة التغييرات والآليات، الهدف منها التشجيع على الاستثمار، وهذا ما جاءت به قوانين الاستثمار التي خصصت الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لتكون وعاء موجه الاستثمار لأجل تنمية الاقتصاد الوطني من جهة ومن جهة أخرى تسهيل عملية استفادة المستثمرين من القطع الأرضية لازمة لمشروعاتهم الاقتصادية وحل إشكالية الحصول على العقار الصناعي.

وعلى الرغم من الأهمية البالغة التي يحتلها العقار الصناعي على الصعيد الاقتصادي كونه موجه للاستثمار إلا أن المشرع الجزائري لم يتطرق لتعريفه إطلاقاً في أي من النصوص القانونية المنظمة له، وكان جل تركيزه على كيفية استغلال العقار الصناعي، ولكون هذا الاستغلال يكون وفق ضوابط محددة ومنظمة ومقننة ومن هنا جاءت فكرة اختيار هذا الموضوع المتمثل في: "التحفيزات القانونية للاستثمار على العقار الصناعي".

أهمية الدراسة:

- إن دراسة هذا الموضوع تحدد الإطار التنظيمي للعقار الصناعي والتحفيزات القانونية للاستثمار في هذا العقار.

- نظرا لتوجه سياسة الدولة في الجانب الاقتصادي نحو قطاع الصناعة وتشجيع الاستثمار، فإن العقار الصناعي يعد موضوع مهم وان إشكالية الاستفادة منه من أهم العوائق التي تواجه المستثمر.

أسباب ودوافع اختيار الموضوع:

أما عن الأسباب التي كانت دافع لاختيار هذا الموضوع فهي أسباب ذاتية وأخرى موضوعية
أولا: أسباب ذاتية:

- أهمية موضوع العقار الصناعي، والتطور التكنولوجي لاقتصاد السوق.
- الموضوع يتماشى مع مجال دراستنا وميولنا نحو قانون الاستثمار.

ثانيا: أسباب موضوعية:

- محاولة دراسة العقار الصناعي والتحفيزات القانونية الممنوحة في هذا النوع من الاستثمار.
- العقار الصناعي له دور استراتيجي في تحفيز الاستثمار الصناعي، وطنيا كان أو أجنبي وعاملا حقيقيا لعصرنة وترقية النسيج الصناعي الذي عرف تأخرا مهما ومن ثمة أصبح ضروري الوقوف على النظام القانوني للعقار الصناعي ومدى مساهمته في جذب الاستثمارات.
- تشجيع الاستثمار الصناعي وخلق فرص عمل لتشغيل الطبقة العاطلة عن العمل.
- إعادة الاعتبار لهذا الموضوع بالقدر الذي يستحقه.
- الاهتمام القانوني بهذا المجال.
- طرح رئيس الجمهورية لموضوع الاستثمار.

صعوبات الدراسة:

أما عن الصعوبات التي واجهتنا في انجاز هذه المذكرة فتتمثل تحديدا في ندرة المراجع المتخصصة في العقار الصناعي.

الإشكالية:

ومن خلال ما تقدم ذكره قررنا الانطلاق في معالجة موضوع البحث وذلك من خلال الإشكالية التالية:

❖ ما مدى نجاعة التحفيزات القانونية لتشجيع المستثمر في مجال العقار

الصناعي؟

وللإجابة على هذه الإشكالية قمنا بتقسيم هذا البحث إلى فصلين:
تطرقنا في الفصل الأول للنظام القانوني للعقار الصناعي المخصص للاستثمار وذلك بتحديد مفهومه والشروط القانونية والإدارية التي وضعها المشرع لاستغلاله، أما فيما يخص الفصل الثاني فخصصناه للوسيلة المعتمدة قانونا للاستثمار في هذا المجال والتمثلة في عقد الامتياز وطرق منحه. ومن أجل دراسة جميع جوانب الموضوع والإلمام به اعتمدنا في هذه المذكرة على المنهج الوصفي فيما يخص تحديد المفاهيم والتعاريف المتعلقة بالاستثمار في العقار الصناعي وعقد الامتياز، والمنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لتحفيز المستثمرين في مجال العقار الصناعي.

الفصل الأول : النظام القانوني

للعقار الصناعي المخصص

للاستثمار

إن الدخول في اقتصاد السوق وتدعيم فكرة الاستثمار من الناحية القانونية أصبح يتطلب ضرورة حسم وبدقة مسألة سوق العقار وخاصة العقار الصناعي

عرف العقار الصناعي منذ استقلال الجزائر عدة أنظمة للاستثمار، وان أول عملية تنظيم لهذا النوع من العقارات كان في بداية السبعينات، كما أن المشرع الجزائري قد نظم هذا العقار بتقسيمه إلى مناطق مختلفة الأصناف يستدعي لتنظيم هذه الأوعية العقارية المرتبطة بالاستثمار آليات وأنماط التسيير وفق شروط قانونية وإدارية من أجل تحسين المناخ الاقتصادي وتلبية الاحتياجات العقارية للمستثمرين، وتكون عملية الاستغلال إما بموجب قانون، أو بموجب اتفاقية تبرم من الجهة المالكة والجهة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي من أجهزة وطنية إلى أجهزة محلية أو إقليمية .

ولهذا سنقوم بدراسة هذا الفصل على النحو الآتي: المبحث الأول (مفهوم العقار الصناعي)

المبحث الثاني: (الأجهزة المسيرة للعقار الصناعي).

المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي المخصص للاستثمار وشروط استغلاله

قبل التطرق إلى تعريف العقار الصناعي سنرجع إلى تعريف العقار بصفة عامة وهو ما عرفته المادة 1/683 من القانون المدني¹، ويعتبر العقار إحدى الموارد المؤسسة ولا يمكن أن تقوم بدونه ويعبر عليه كذلك بالرأسمال العيني وقد أصبح العقار ذات وظائف متعددة وذو طبيعة فهناك العقار الحضري والعقار الاقتصادي والذي يتكون منه العقار السياحي أو العقار الفلاحي أو العقار الصناعي.²

المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي المخصص للاستثمار

لم يعرف المشرع الجزائري العقار الصناعي وإنما اكتفى بوضع القواعد والأدوات القانونية لتنظيم الوظيفة التي تستخدم فيها الأرض، حماية للصحة العامة والبيئة .

كما ارتبط مفهوم العقار الصناعي عند الباحثين الجغرافيين بالمساحة الجغرافية أو الرقعة الأرضية المحددة لإقامة المنشآت الصناعية، حيث يتطلب اختيار الموقع الجغرافي المحدد، مرحلتين أساسيتين - مرحلة التوطين العام الذي يتمثل في تحديد اختيار المساحة الجغرافية (الجهة البلدية) التي سينجز فيها المشروع الصناعي، ومرحلة التوطين الخاص الذي يتضمن تحديد الموقع بالضبط *le site* ستتجز فيه المنشأة الصناعية .وان اختيار موقع أو الرقعة الجغرافية لتوطين الصناعات يتطلب عدة عوامل تسعى الدولة لتحقيقها منها العامل الاقتصادي الذي يأتي في المقام الأول، والعامل الاجتماعي الذي يسعى إلى تحقيق استقرار السكان ورفع مستوى معيشتهم .

إما عند الاقتصاديين فارتبط مفهوم العقار الصناعي بمفهوم المال المخصص للاستثمار بحيث يتم الإنفاق على الأصول (أراضي أو مباني خلال فترة زمنية محددة بقصد زيادة إنتاجيتها وإضافة جديدة في ثروة المجتمع.³

كما عرف فقهاء الاقتصاد العقار الصناعي بأنه "أصل إنتاجي ثابت يستثمر فيه وتوظف الأموال فيه بقصد التنمية وزيادة رأس المال"⁴.

¹ القانون المدني، المادة 1-683 التي تنص بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ما عدى ذلك من شيء فهو منقول".

² بلكعبيات مراد، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، ط1، 2017، ص 11.

³ محمد بومخلوف، التوطين الصناعي وقضرايا التنمية في الجزائر (التجربة والآفاق)، ط1، دار الأمة، الجزائر، 2001، ص 74.

⁴ محمد أحمد محمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات - دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي - ط1، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2009، ص 24.

إن أول تحديد للعقار الصناعي كان في إطار القانون رقم 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية، وكذا المراسيم التنفيذية اللاحقة له الصادرة سنة 1984، حيث تضمنت تهيئة وإدارة وتسيير المناطق الصناعية.

وهو مصطلح حديث النشأة اقترن بالمشاريع الاستثمارية التي تمنحها الدولة على أملاكها الخاصة، كما يقترن بظهور سوق العقار الاقتصادي ويعتبر من بين الملفات الحساسة التي أثارت جدلا بين رجال القانون والسياسة والاقتصاد إلى حد تسمية هذا الملف "بمشكل العقار الاقتصادي أو الصناعي".

وعلى الرغم من وجود اختلاف بين المصطلحين إلا أن البعض يستعملها للدلالة على نفس المعنى¹، وهو مسؤولية مختلف الهيئات الرسمية المكلفة بالعقار الصناعي: وزارة الصناع، المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، أما مدة حق الامتياز 33 سنة قابلة للتجديد مرتين والحصول على العقار الصناعي بواسطة جزئيين:

• المزايدة العلنية المفتوحة والمحدودة.

• بالتراضي بترخيص من مجلس الوزراء بالنسبة للمشاريع ذات البعد الاستراتيجي.²

كما يمكن تعريفه على أنه الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لانجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الصناعية سواء كان مبني أو غير مبني مستغل أو غير مستغل يضاف العقارات التي تحوزها المؤسسات الاقتصادية العمومي خاصة الفائض العقاري الناتج عن حل هذه المؤسسات وبتحديد العقار الصناعي بصفة واضحة بموجب الخريطة الوطنية المحددة من قبل الدولة لمجمل المناطق الصناعية المتواجدة فيها العقار الصناعي على المستوى الوطني.³

كما يمكن تعريفه بأنه: "ذلك الفضاء المخصص للأنشطة الصناعية والتي تسمى عند محترفي القطاع بالعقار الصناعي، تميزا له عن العقار الفلاحي والحضري.

أما النصوص القانونية التي نظمت العقار في الجزائر لم تضع مفهوم واضح ومحدد للعقار الصناعي على عكس العقار الفلاحي والحضري."

¹ ثياب نادية، مداخلة بعنوان: إشكالية استغلال العقار الصناعي كمفهوم جديد للاستثمار في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2014.

² تعليمة وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، منظومة استغلال العقار.

³ مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار هومة، 2006، ص 9.

المطلب الثاني: تسيير المناطق الصناعية:

لم يقدم المشرع الجزائري أي تعريف للمناطق الصناعية، لكن يمكن تعريف المنطقة الصناعية بأنها: "عبارة عن أرضية مخصصة لإقامة مشاريع صناعية، ويتوقف نجاحها عن الموقع الذي تحتله لشبكة الطرق وقنوات التوزيع بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاتها"¹، وحسب المرسوم رقم 56-84 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية فقد أسند المشرع الجزائري مهمة تسيير المناطق الصناعية إلى مؤسسات اقتصادية متعددة ومتخصصة منها:

- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية *egzi*.

- المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية *cnaru*.

وتتمثل المهمة الأساسية لهذه الأجهزة في اكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية، وبعد قيام الأجهزة المعنية بأعمال التهيئة والتجزئة تقوم المؤسسات السالفة الذكر بإعادة التنازل عنها بواسطة عقود توثيقية ومستمرة لصالح المستثمرين، هذا وللإشارة إلى ان المؤسسة المسرة تقع على عاتقها مسؤولية الصيانة وترميم الهياكل الخارجية عند الحاجة ربط الشبكات للمنشآت الملحقة بها.²

الفرع الأول: المناطق الخاصة *zones spécifique*: إن أول ظهور لما يسمى بالمناطق الخاصة

كان في إطار القانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، حيث منحت امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق وان المشرع قد نظم العقار الصناعي على شكل نوعين رئيسيين في هذه المناطق وهما:

• مناطق مطلوب ترقيتها *Z.A.P zones à promouvoir*.

• مناطق التوسع الاقتصادي *Z.E.E zones d'expansion économique*.

والامتيازات الممنوحة هنا في إطار الاستثمار الصناعي، خاصة المتعلقة بالعقار تتمثل أساسا في: امتياز الإعفاء من الضريبة على نقل الملكية ومقابل أي شراء عقارات معينة للاستثمار فيها، كما أعفي المستثمر من دفع الرسم العقاري على الملكية ابتداء من تاريخ الحصول عليها ولمدة 05 سنوات وأقصاه 10 سنوات.³

¹ جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2002/2001، ص 10.

² بلكعيات مراد، المرجع السابق، ص 18.

³ المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، المتضمن كيفيات تحديد المناطق وترقيتها.

الفرع الثاني: المناطق الحرة والمناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة

المناطق الحرة هي مناطق مساحتها مضبوطة، وتمثل الأملاك الوطنية العمومية للدولة تمارس عليها أنشطة صناعية وخدماتي وتجارية وذلك طبقاً للشروط المقررة قانونياً والمنظمة في المرسوم التنفيذي رقم 94/321.¹

يتم أحداث هذا النوع من المناطق بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة وبناء على اقتراح وزير المالية باعتباره المسئول الأول عن الأملاك الوطنية للدولة فيحدد بذلك موقعها الجغرافي وحدودها ومساحتها والأنشطة التي يسمح إن تمارس فيها كما يمكن أن تتضمن هذه المناطق مطار أو ميناء، فإذا اشتملت هذه المناطق كلياً أو جزئياً على ميناء أو مطار، فهنا علينا تطبيق التشريع والتنظيم المعمول به، في مجال الأملاك الوطنية والأنشطة المينائية أو المطارية.²

باعتبار أن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للاكتساب أو التنازل أو الحجز عليها يشكل هذا الأمر صعوبة قانونية في تكثيف طبيعة التصرف العقاري الواقع على المناطق الحرة، لان الاستثمار في هذه المناطق يؤدي على اكتساب ملكية عقارية، وهذا ما يقودنا إلى التناقض الواضح في التنظيم والجدير بالذكر إن عملية ضبط حدود المناطق الحرة يخضع لدراسة معمقة تقوم بها لجنة تدعى "اللجنة الوطنية للمناطق الحرة". تتألف من وزير الداخلية وجميع الوزارات المعنية بإنشاء المنطقة، بالإضافة إلى بعض الهيئات الإدارية كقيادة الدرك الوطني، وتكون هذه اللجنة تحت رئاسة وزير المالية. أما بالنسبة للمناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة فقد ظهر هذا النوع من المناطق بموجب الأمر رقم .../03 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار حيث ادخل هذا النوع في النظام الاستثنائي للاستثمار لكن تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق جغرافياً، وطبيعة العقارات الواقعة فيها، قد ترك لصلاحيته هيئة عمومية والمسماة مجلس الوطني للاستثمار الذي يقوم بتحديد وتنظيمها على ضوء أهداف مخطط تهيئة الإقليم.

أولاً: المناطق المطلوب ترقيتها ZAP:

المناطق المطلوب ترقيتها تكون من البلديات التي تحدد قائمتها تراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية، والمالية وبعد استشارة السلطات

¹ أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994.

² بوجردة مخلوف المرجع السابق، ص 25.

المحلية وعلى أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديموغرافية المادية، الاجتماعية، الاقتصادية والمالية للبلديات.

ثانيا: مناطق التوسع الاقتصادي Z.E.E:

يقصد بها الأراضي الجيو اقتصادية والتي تتطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية البشرية، أو الهياكل القاعدية والتي يجب تجميعها والرفع من قدراتها التي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها.¹

المطلب الثالث: الشروط القانونية والإدارية لاستغلال العقار الصناعي

تتضمن الشروط القانونية تحديد التزامات كل من المستغل للعقار الصناعي والتزامات مانح حق استغلال العقار الصناعي.

الفرع الأول: الشروط القانونية

أ- الشروط المتعلقة بالمستغل: وردت هذه الشروط في عدة مراسيم وقوانين متعلقة بالاستثمار وسنتطرق إلى كل واحد على حدا:

1. المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية:

- يجب على المتعامل ألا يقوم بأي تغييرات وأشغال معنية على شبكة المنشآت المشتركة إلا بعد حصوله على ترخيص من طرف المؤسسة المسيرة.
- يجب على التعامل عند تهيئته للمنطقة أو التجزئة العقارية المملوكة له أن يحترم مبادئ حماية البيئة وذلك حتى لو كانت تجزئته غير مبنية أو استعمالها كمستودع فقط.
- يتحمل المتعامل مسؤولية وعبئ القيام بجميع الإجراءات اللازمة والتجهيزات الضرورية للتخلص أو لمعالجة كل الأضرار المحتملة والتي تمس مباشرة الصحة العمومية، الزراعة والمياه المستهلكة وكذلك فيما يخص الدخان المتصاعد من مصانعه والنفايات الغازية والصلبة.

2. القانون رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار:

- يجب أن تكون مستغل لعقار الصناعي في إطار الاستثمار حائزا بصفته مالكا في المنطقة المقصودة لقطعة أرضية يمكن أن تستغل أساسا لإقامة المشروع.

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 94 - 321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها.

- يلتزم المستغل بإنجازه مشروعه حسب الشروط والأجال المنصوص عليها في دفتر الشروط أو الاتفاقية أو في حالة عدم الانجاز في المدة المحددة يمكن للإدارة إضافة أجل آخر للمستغل.
 - يجب على المستغل مراعاة التشريع أو التنظيم المعمول بهما.¹
 - يجب على مستغل العقار الصناعي، أن يقدم لووكالة ترقية الاستثمار كشفا يبرر فيه مدى تنفيذ الالتزامات التي تعهد بها وفق النموذج المتفق عليه وذلك يكون مرة في السنة.
3. في إطار المرسوم 03-01 المتضمن تطوير الاستثمار:

لم يوضح هذا الأمر المصادق عليه بموجب القانون 16/01 الالتزامات الموقعة على عاتق المستثمر صناعيا إلا فيما يتعلق بالتزامه بالحصول على تصريح بالاستثمار من طرف الهيئات المكلفة بذلك مع مراعاة التشريع والتنظيم المعمول به وتحديد الشروط هنا حسب طبيعة المتعامل.²

4. في إطار الأمر رقم 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية:

وفي هذا الأمر أيضا لم توضح التزامات المستثمر إلا في حالة إتمام مشروع الاستثمار تكريس إجباريا ملكية البناءات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة من هذا الأخير بعقد موثق.³

ب- الشروط المتعلقة بمانح الاستغلال:

والمقصود بمانح حق استغلال العقار الصناعي هو الدولة ومن يمثلها من فروعها المحلية وكذا الهيئات الإدارية المنشأة لهذا الغرض وتنترق للشروط الخاصة بها وفق القوانين التالية:

في قانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار:

- لا يمكن أن تكون العقارات موضوع الاستثمارات المنجزة محل تسخير من طرف الإدارة إلا في الحالات التي ينص عليها التشريع المعمول به.⁴

¹ أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن منح الامتياز لاستغلال المناطق الخاصة، الجريدة الرسمية، ع67، المؤرخة في 19/10/1994.

² المادة 04 من الأمر 03/01.

³ أنظر المادة 13 من الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية، ع49، 03/09/2008.

⁴ أنظر المادة 40 من القانون 12/93 المؤرخ في 05/10/1993، المتضمن ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، ع64، المؤرخة في 06/10/1993.

• يجب على وكالة ترقية ودعم الاستثمار A.P.S.I أن تقوم بدورها والمتمثل في المتابعة أو المراقبة المستمرة للاستثمارات التي ستنجز، وعليه يتعين على المشرع أن يمنحها صلاحيات السلعة العامة، ولقد تم إلغاء هذه الوكالة A.P.S.I بموجب القانون 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار A.N.D.I بموجب المرسوم التنفيذي 356/06 المؤرخ في 2016/10/09 والذي يحدد صلاحيات هذه الأخيرة وتنظيمها.

1. في قانون 06/01 الصادر للأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار:

يتضمن هذا القانون نفس الالتزامات الواجب إتباعها من طرف مانح حق الامتياز ماعدا ما يتعلق بإعادة اكتساب الدولة للعقارات الممنوحة بالطرق الاستثنائية.

الفرع الثاني: الشروط الإدارية لاستغلال العقار الصناعية

ترتبط الشروط الإدارية أساسا بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي اللذان يضمن تنظيم استغلال العقارات الصناعية وموقعها على أساس مدى احترام تحقيق المنفعة العامة، وهي شروط خاصة بالتهيئة والتعمير اشترطها المشرع من أجل تحقيق المنفعة العامة والاستغلال الدائم والحسن للعقار الصناعي.¹

¹ زريعة ام الخير، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زين عاشور، الجلفة، 2014/2015، ص 18.

المبحث الثاني: الأجهزة المسيرة للعقار الصناعي

سنتناول في هذا المبحث مسالتين أو نقطتين خصصنا لكل واحدة منهما مطلبين:

الأول: الأجهزة المكلفة التي تتكفل بمهمة تسيير استغلال العقار الصناعي إذ إن هناك هي مالكة ومسيرة في نفس الوقت وهناك أجهزة ليست بمالكة للعقار وإنما هي مسيرة في عملية الاستغلال و تكون عملية الاستغلال إما بموجب القانون أو بموجب اتفاقية تبرم بين الجهة المالكة والجهة المسيرة وتختلف الجهات المسيرة لعملية تسيير استغلال العقار الصناعي من أجهزة وطنية إلى أجهزة محلية أو إقليمية تختلف بحسب طبيعة الملكية أو الوعاء العقاري المخصص للعقار الصناعي.

الثاني: سنتطرق إلى الهيئات المحلية المسيرة للعقار الصناعي على المستوى المحلي، نجد أن مهمة إدارة تسيير العقار أوكلت أيضا هيئات ومؤسسات فعليا هي المتصل المباشر بالعقار الصناعي على رأسها نجد والي الولاية ثم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار ثم مديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري.

المطلب الأول: الأجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي.

تختلف الهيئات والمؤسسات الوطنية التي تتولى تسيير حافظة العقار الصناعي ولكن الأمر رقم 08-04، والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية قد حدد الهيئات التي يمكنها تسيير حافظة العقار الصناعي في هذا النوع من الأراضي فلقد نصت المادة 05 من الأمر رقم 04-08 على ان الامتياز يمنح عن طريق المزاد العلني على الخصوص.

الفرع الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF

أنشأت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119-07¹ ومن خلال المادة الأولى المرسوم المذكور أعلاه فان الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهي تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة ، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير أي أنها تخضع للقانون الخاص في معاملاتها مع الغير وأضافت المادة الثانية من المرسوم ان الوكالة توضع تحت السلطة الوصائية الوزير المكلف بالاستثمارات وهو وزير الصناعة وترقية الاستثمارات ، على أن يحدد مقرها في مدينة الجزائر ويمكن أن

¹ المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي الجريدة الرسمية رقم 27 لسنة 2007.

يكون للوكالة هياكل محلية على كافة الإقليم الوطني، ولقد حدد الفصل الثاني في المواد من 3 إلى 10 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه المهام المخولة للوكالة بحيث نصت المادة 3 على انه يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري في مجال مكونات العقار الاقتصادي العمومي المذكورة في المادتين 5 و6 من نفس المرسوم، نلاحظ أن المادة تكلمت على عدة مهام وهي مهمة التسيير، ومهمة الترقية، ومهمة الوساطة، ومهمة الضبط العقاري. وهذه المهام كلها جمعها المشرع في إطار مهمة الوكالة في استغلال العقار الاقتصادي العمومي ، الذي يشكل الجزء الهام من لعقار الصناعي .والعقار الاقتصادي العمومي المشار إليه في المادة هو العقار أو الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة و الأصول أو العقارات المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات الاقتصادية بالإضافة إلى الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية¹ أما مناطق النشاطات بما فيها الأملاك أو الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للبلديات والولايات فإنها تعتبر عقارات عمومية كذلك على الرغم من أنها لا تدخل في أملاك الدولة الخاصة ولكن المشكل إن تسيير الأراضي أراضي التابعة لأمالك الخاصة للبلديات لان تلك الأراضي تسييرها لفائدة البلديات الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين وبالتالي فما دور الوكالة الوطنية في تسييرها ما دام أن مسيرها موجود.

والمعروف أن مهمة التسيير إما يكون الشخص بتسيير ملك له وعلى ذلك الأساس فان تكون له وفقا لأحكام حق الملكية والتي هي حق التمتع وحق التصرف² أو أن الشخص يسيير الملك لفائدة شخص آخر ويمثله بواسطة أدوات قانونية منها عقد الوكالة أو الإنابة³ أو بواسطة عقد التسيير الذي نصت عليه المادة الأولى من القالون رقم 89-01 والذي يعرف على أساس انه العقد الذي يلتزم بموجبه متعامل يتمتع بشهرة معينة معترف بها، يسمى مسيرا إزاء مؤسسة عمومية اقتصادية او شركة مختلطة الاقتصاد ، بتسيير كل أملاكها أو بعضها ، باسمها ولحسابها مقابل اجر فيضفي عليها علامته حسب مقايسة ومعايره ، ويجعلها تستفيد من شبكاته الخاصة بالترويج والبيع وأضاف المادة الثانية على أن تلتزم المؤسسة العمومية الاقتصادية أو الشركة المختلطة الاقتصاد بالمحافظة على الملك المسير في حالة جيدة طوال مدة

¹ انظر المرسوم رقم 122-07 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

² المادة 674 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتم.

³ المادة 571 والمادة 574 من نفس الأمر.

الاستعمال ، وبقاء هذا الملك حرا من التزام ما عدا الالتزامات التي لا تضر بحسن النية والمادة 3 من نفس القانون نصت على إن تضع المؤسسة العمومية الاقتصادية أو الشركة المختلطة الاقتصاد تحت تصرف المسير الوسائل الأزمة لأداء مهمته و نعد جميع التأمينات التي تحفظ وتصون الملك المسير.¹

إن أحكام عقد التسيير كما سلف ذكره يمكن أن يتطابق مع مهمة التسيير التي تقوم بها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري إلى أن أحكام عقد التسيير جاء في إطار المعاملات بين أشخاص القانون الخاص ولا يمكن أن يطبق الأمر مع الهيئات الإدارية وكذا فان الوكالة لا تسيير الملك في حد ذاته إنما هي تسيير عملية استغلاله وذلك فنها تبرم اتفاقية مع المالكين لتسيير استغلال الأراضي الموجهة للاستثمار بوجه عام بما في ذلك الوعاء المخصص للعقار الصناعي من الحافظة العقارية التي تكونها الوكالة لنفسها فإنها هي التي تسييرها بنفسها ومنى اجل ذلك تقوم بتزقيتها وتثمينها في إطار ترقية الاستثمار.²

أما الترقية المذكور في المادة 3 فانه ما دمنا في إطار الملكية العقارية والعقار الصناعي أو العقار الاقتصادي العمومي فإننا نتكلم عن الترقية العقارية التي حددها المشرع في المادة 2 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 في إطار النشاط العقاري والذي يشمل على مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة . ويمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات طابع الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري.

وكل شخص يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 يدعى متعاملا في الترقية العقارية حسب المادة 3 من نفس المرسوم التشريعي إلا أن المرسوم يتكلم عن الأملاك العقارية المبنية التي تنجز في إطار الترقية العقارية أو الأملاك العقارية التي يتم ترميمها، والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لا تعنى بالترقية العقارية التي تقوم بها في مجال العقار الصناعي تكون إلا في إطار العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة لأملاك الدولة الخاصة والمنشآت الصناعية أو المباني أو المخازن التابعة للمؤسسات المنحلة والمؤسسات العمومية الاقتصادية فان الوكالة لاستطيع أن تعاود تجديد المنشأة أو البناية والقيام بأعمال الترقية العقارية عليها لأنها ليست بمالكة لها والعمل الذي تقوم به الوكالة بصفة عامة يدخل في إطار ترقية الاستثمارات بالنسبة للعقارات التي تسييرها لفائدة الغير أو المالكين.

¹ انظر القانون المدني الجزائري ص 142 الكتاب الثاني الباب التاسع الفصل الأول مكرر القانون رقم 89-01 المؤرخ في 7 فبراير 1989 القسم الأول عقد التسيير.

² المادة 4 من المرسوم رقم 119-07

أما نشاط الترقية العقارية الذي تقوم به الوكالة فيكون على الأملاك والعقارات التي تكتسبها إذ نصت المادة 9 من نفس المرسوم على انه وطبقا للتشريع المسير للنشاط العقاري وتهيئة الإقليم للوكالة صفة المتعهد بالترقية العقارية ومؤهلة لاكتساب الأملاك العقارية بغرض التنازل عنها مجددا بعد تهيئتها وتجزئتها لاستعمالها في إطار ممارسة نشاطات إنتاج السلع والخدمات أي أن الوكالة لها صفة المتعهد بالترقية العقارية في مجال العقارات التي تكتسبها وتم تهيئها وتجزئها لتخصص كعقارات صناعية ومن ثمة تتنازل الوكالة فيما بعد ويكون ذلك بمقابل وهي نفس أعمال الترقية العقارية المحددة في إطار المادة 2 من الرسوم التشريعي 93-03، أما مهمة الوساطة التي تقوم بها الوكالة فهي عملية الوساطة التي تقوم بها الوكالة بين مالكي العقارات والمستثمرين ويكون ذلك أساسا في استقبال المزايدين على الترشح لنيل حق الامتياز وقيام الوكالة بالإشراف على عملية المزاد وتحرير محضر يرسو المزاد وعملها يتوقف على ذلك لان إبرام عقد الامتياز بعد الانتهاء من عملية المزاد العلني يتولى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا تحرير عقد الامتياز ففي حالة ما إذا كانت الأرض الممنوح حق الامتياز عليها تابعة للأملاك الخاصة للدولة أما في حالة ما إذا كانت الأرض تابعة لجهة عمومية أخرى كما في حالة المؤسسات العمومية الاقتصادية أو الأراضي التابعة للأملاك البلدية فان الجهات المعنية قانونا هي التي تتصرف فيها و المادة 5 حددت الأداة القانونية التي تقوم عليها الوساطة التي تكون بموجب اتفاقية تبرمها الوكالة مع مالكي العقارات مهما كانت طبيعة الملك.¹

وبالرجوع إلى المادة لا نجدتها تقيد العقارات بملك معين إذ إن الوكالة تتولى مهمة الوساطة العقارية وبذلك فهي تسير الوعاء العقاري المخصص لانجاز المنشآت الصناعية والإنتاجية أو الاستثمار بوجه عام بناء على اتفاقية convention بينها وبين مالكي العقارات بكل أنواعها وفي إطار الربط بين المادتين 3 و5 فان نوع الأراضي هو العقار الاقتصادي العمومي الذي قد يختلف ملاكه من أراضي تابعة للأملاك الدولة الخاصة إلى أراضي تابعة إلى أملاك الولايات الخاصة وأراضي التابعة للأملاك الخاصة للبلديات أو الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

أما مهمة الضبط العقاري التي تتولها الوكالة فان المادة 6 من المرسوم المذكور أعلاه حددتها في مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي وتقدم في هذا الإطار المعلومات للهيئة المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية وآفاقه ويتمثل نشاط الضبط بالنسبة للوكالة في المساهمة من اجل إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة لاستثمار.

¹ انظر القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

والمقصود بالهيئة المختصة محليا المذكورة في المادة 6 هم الجهات المحلية المتدخلة في السوق العقاري الصناعي المحلي سواء كانوا مالكين أو مسيرين كذلك مثل الوكالات الوطنية لتطوير الاستثمار الممثلة في الشباك الوحيد اللامركزية المتواجد على مستوى الولايات وكذا الوكالات القارية الولائية و اللجان الولائية المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار ومديريات أملاك الدولة ومؤسسات التسيير العقاري بخصوص المناطق الصناعية .

وأضافت المادة 7 و8 من نفس المرسوم بعض مهام الوكالة الذي يدخل في الإطار العام من اجل ضبط العقار الموجه للاستثمار بما في ذلك العقار الصناعي أو المخصص لانجاز المنشآت الصناعية أن الوكالة تقوم بنشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى ترقيتها لدى المستثمرين كما تضع لهذا الغرض بنك¹ معطيات يجمع العرض الوطني حول الأصول العقارية والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية ،وتعد الوكالة جدول أسعار العقار الاقتصادي الذي تقوم بتحنيه كل 6 أشهر، وتعد دراسات ومذكرات دورية حول توجهات السوق العقارية ، ويمكن أن تشكل الأسعار المتضمنة عبر جدول الأسعار مرجعا بالنسبة للأسعار الاقتصادية عند عمليات الامتياز أو التنازل.

كما أضافت المادة 10 من نفس المرسوم بعض المهم الأخرى التي تقوم بها الوكالة وهي القيام بكل العمليات المنقولة أو العقارية ، أو المالية والتجارية المتصلة بنشاطها وإبرام كل العقود والاتفاقيات المتصلة بنشاطها، وتطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بمجال نشاطها. ومن اجل تبعات الخدمة العمومية التي تقوم بها الوكالة تتلقى مساهمة مالية وتخصص للوكالة اعتمدت من اجل نشاطها وتحدد هذه الاعتمادات بقرار من وزير المالية و وزير المكلف بترقية الاستثمارات.

ولقد نصت المادة 21 من المرسوم لتنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية على أن تمنح لفائدة الوكالة الوطنية المذكورة أعلاه أجرة تمثل مبلغا نسبته 10 من ثمن في حالة التنازل أو مبلغ الإتاوتين السنويتين الأولين في حالة منح الامتياز وذلك مقابل تسيير هذه الحافظة العقارية لحساب مالك الأصول

¹ لقد قامت الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بفتح موقع على شبكة الانترنت وهو www.aniref.dz

الفرع الثاني: الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات

وهذا ما نصت عليه المادة 5 من الأمر رقم 08-04 على أن يكون الترخيص بمنح الامتياز بالمزاد العلني بموجب قرار صادر من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات، والمرسوم التنفيذي رقم 03-135¹ وبالرجوع إلى المادة 4 منه تنص على أن الوزير يبادر بكل التدابير الرامية إلى ضبط العقار الصناعي وتثمينه.

والوزير رجل سياسي وبهذه الصفة يمارس سلطة سياسية يعتبر مسؤولاً عنها أمام رئيس الحكومة، وهو أيضاً رئيس إدارة الوزارة ، وبهذه الصفة يمارس نشاطاً إدارياً واسعاً وهو الممثل القانوني للدولة التي يبرم باسمها العقود ، ويقوم بكل عمل أمام القضاء سواء كمدعي أو مدعي عليه وهو الأمر الرئيسي بصرف النفقات العمومية أي انه يعطي الأمر بالدفع داخل وزارته وبالإضافة إلى هذه الصلاحيات ، يتولى الوزير ثلاث سلطات تحددها صراحة النصوص القانونية وهي : السلطة التسلسلية والسلطة التنظيمية والسلطة الوصائية.

1. السلطة التسلسلية أو الرئاسية: وهي السلطة التأديبية التي يمارسها الوزير على موظفي وزارته ، ولها أوجه متعددة مثل تعيين مستخدمي الإدارة المركزية وكذا الترقية والمناصب ولكن كذلك معاقبتهم في إطار القانون للأخطاء المرتكبة أثناء أداء وظائفهم السلطة لإعطاء الأوامر لأعوان مصالحه عن طريق المنشور أو التعليمات

2. سلطة الحلول محل موظفيه: والتي تمكنه من تغيير وإلغاء القرارات المتخذة من طرف المرؤوسين.

3. السلطة التنظيمية: إن الوزير لا يتمتع بالسلطة التنظيمية لان مثل هذه السلطة هي من اختصاص رئيس الجمهورية وكذا رئيس الحكومة ، فهو لا يستطيع اتخاذ قرارات تنظيمية إلا عندما يسمح القانون بذلك لاسيما في مجال الضبط الإداري الخاص .

4. السلطة الوصائية: هذه السلطة التي تتميز عن السلطة التسلسلية تمارس على الهيئات اللامركزية وهي تتمثل في إجراءات الرقابة على أجهزة وكذلك أعمال الهيئات اللامركزية مثل المؤسسات العامة والجماعات المحلية التي تخضع للوزارة المعنية²

وإذا كانت هذه المهام التي يقوم بها محددة على الشكل الذي سبق بيانه فان دور الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات له دور هام حدده الأمر رقم 08-04 من خلال المادة 05 منه إذ انه هو الذي

¹ المرسوم التنفيذي رقم 03-135 يحدد صلاحيات وزير الصناعة الجريدة الرسمية العدد 22 لسنة 2003

² ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، ط2، 2007، ص111 و112.

يرخص باستغلال العقار الصناعي المجزئ من العقار الاقتصادي العمومي عن طريق قرار صادر منه يرخص بمنح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني وبالتالي فطبيعة قرار الوزير في مجال استغلال العقار الصناعي المخصص من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة ا و العقار الاقتصادي العمومي الذي تتولى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تسييره أو التابع الويها يدخل ضمن السلطة التنظيمية التي منحها الأمر رقم 04-08 له وكذا وفي نفس الوقت فان قرار الوزير بمنح الامتياز يدخل ضمن سلطة الوزير الوصائية على الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فمن اجل قيام هذه الأخيرة بالتصرف في الأراضي التابعة لها سواء كانت ملكة لتلك الأراضي أو أنها تسييرها لفائدة مالكيها فان فتح المزاد لمنح حق الامتياز عليها معلق على قرار مسبق من طرف وزير الصناعة وترقية الاستثمارات وبالنتيجة فانه لا يمكن للوكالة الوطنية أن تتصرف في الأراضي التابعة لها إلا إذا كان هناك قرار من الوزير وطبيعة هذا القرار هو قرار تحضيرى نص عليه القانون في إطار السلطة التنظيمية في مجال العقار الصناعي التابع للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وكذا السلطة الوصائية للوزير على هذه الأخيرة .

الفرع الثالث: مجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار

1- مجلس الوزراء: يتكون مجلس الوزراء من جميع الطاقم التنفيذي المشكل من جميع الوزارات المشكلة للحكومة المعينة بموجب مرسوم رئاسي بما في ذلك أعضاء الحكومة ويتراأس رئيس الجمهورية مجلس الوزراء طبقا للصلاحيات المحددة له في الدستور وبيت المجلس في جميع القضايا والملفت الوطنية المتعلقة بتنفيذ برنامج رئيس الجمهورية والحكومة ومن بين تلك الملفات والقضايا منح الامتياز على أراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية وهذا على حسب المادة 6 من الأمر 04-08 إذ أن الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي يكون بناء على قرار من مجلس الوزراء الذي يعتبر شرطا وجوبي ، والمشاريع التي تكون محلا لمنح الامتياز عن طريق التراضي هي التي لها طابع الأولوية وتشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن ومحدثة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة وتساهم في تنمية المناطق المحرومة ويكون الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من طرف مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار

2- المجلس الوطني للاستثمار: لقد تم إنشاء هذا المجلس بمقتضى نص المادة 18 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار والمعدلة بمقتضى نص المادة 12 من الأمر 08-06 ، والتي جاء فيها " ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمار مجلس وطني للاستثمار، يدعى في صلب النص المجلس".

كما أحالت نفس المادة إلى التنظيم لتحديد تشكيلته وكيفية سيره وصلاحياته، وقد تجسد ذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06-355¹، الذي ألغى المرسوم التنفيذي 01-181، حيث نصت المادة الثانية من هذا الررسوم بأنه يوضع المجلس المحدث لدى وزير المساهمات وترقية الاستثمارات تحت سلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته.

إن الشيء الذي يمكن استخلاصه من وضع المجلس تحت رئاسة رئيس الحكومة ولدى وزير مكلف بترقية الاستثمارات، هو منح ضمانات إضافية خاصة للمستثمر الأجنبي مما يفرض نوع من الفعالية والنجاعة لأعماله، كما يؤكد حرص الدولة على التوفيق بين مصالحها ومصالح المستثمر، ويعد المجلس جهة قرار وفي نفس الوقت جهة استشارة، وفي سبيل ذلك يتولى اقتراح إستراتيجية تطوير الاستثمار التي تتضمن سياسية دعم الاستثمارات، كل ذلك بالتنسيق مع برنامج الحكومة وفي سبيل ذلك، كما يتولى اقتراح التدابير التحفيزية، ويفصل في طبيعة المزايا التي تمنح للمستثمرين الأجانب إذا تعلق الأمر بالاستثمارات التي تنجز في إطار اتفاقية الاستثمار حسب مقتضيات المادة 12 مكرر من الأمر رقم 06-08.

وما يثير الاهتمام في هذا المجال هو أن نص المادة 18 من الأمر الأخير منحت اختصاصا مطلقا لهذا المجلس حين نصت «... بكل المسائل المتصلة بتنفيذ أحكام هذا الأمر» وبالنتيجة فإن صلاحيات هذا المجلس والمرتبطة بترقية الاستثمار تبقى واردة على سبيل المثال لا الحصر، وما من شك أن هذا المسعى يعد كذلك إحدى الضمانات المقررة لترقية المشاريع الاستثمارية لاسيما إذا علمنا أن تشكيلة المجلس تتسع لتشمل عدة وزارات لها علاقة بهذا المجال فنجد، الوزير المكلف بالمالية، بترقية الاستثمارات، بالجماعات المحلية، بالتجارة، بالطاقة والمناجم، بالصناعة، بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، بالتهيئة العمرانية وكذا بقية وزراء القطاعات المعنية بجدول أعمال المجلس يجتمع المجلس مرة واحدة على الأقل كل ثلاثة أشهر و تتوج اجتماعاته بقرارات وتوصيات زمن بين الصلاحيات التي للمجلس في لطار استغلال العقار الصناعي على حسب المادة 6 و7 من الأمر 08-4 هو اقتراحه لمنح الامتياز عن طريق التراضي وكذا تخفيض الإتاوة الاجبارية السنوية ولقد كان الأمر 06-11 يعطي للمجلس صلاحيات اكبر إذا أن منح الامتياز أو النازل على الأراضي التابعة لأملاك الدولة في إطار الاستثمار كان يتم بلائحة منه²

¹ الجريدة الرسمية العدد 46 لسنة 2006.

² المادة 5 - 2 من الأمر 11.06.

الفرع الرابع: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI : لقد أنشأت الوكالة الوطنية بموجب المادة 6 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار وأسست هذه الوكالة على أعقاب الوكالة الوطنية لترقية ودعم الاستثمار (APSI) التي تم إنشائها بموجب المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار وبعد إلغاءه تم تحويلها بموجب قانون رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمرسوم التنفيذي رقم 06-356¹ هو الذي يحدد صلاحياتها وتنظيمها وحسب المادة الأولى منه فان الوكالة هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تابعة وصائبا إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ومقرها مدينة الجزائر إضافة لمقرها الاجتماعي الكائن بالجزائر العاصمة لها هيكل إدارية لامركزية على المستوى الولائي في إطار الشباك الوحيد اللامركزي (المادة 22 و 23 من المرسوم السالف الذكر) ويقصد بالشباك الوحيد هو تجميع كل الخدمات الإدارية والمالية التي يحتاجها المستثمر في جهة واحدة لتسهيل عملية الاستثمار و ربح الوقت و كذا التقليل من حدة العراقيل أما عن صلاحيات الوكالة ، فهي تقوم أيضا باستقبال وتوجيه ومنح الامتيازات ومتابعة إنجاز واستغلال الاستثمارات الأجنبية، وتمنح الامتيازات في أجل أقصاه 30 يوما من تاريخ إيداع الطلب². كما أن للوكالة وظيفة متابعة المشروع الاستثماري من خلال التحقق من مدى احترام المستثمر للالتزامات الواردة وكذا الالتزامات التي تعهد بها في مقرر منح المزايا الذي يستفيد منه المستثمر من عدة مزايا جبائية ، فإذا لم يوف بها تقوم الوكالة بسحب الامتيازات بمقتضى مقرر سحب طبقا للمادة 16 من أمر 06-08 المعدل والمتمم لأمر 01-03. وقد كان للوكالة مهام كبير في مجال العقار الصناعي فهي تهتم بتوفير العقارات الضرورية لإنجاز الاستثمارات سواء كانت وطنية أو أجنبية من خلال الشباك الوحيد اللامركزي، بحيث تقوم بتسيير والتصرف في حافظة العقارات الصناعية الناتجة عن أصول المؤسسات العمومية المنحلة لإيجارها أو التنازل عنها بعوض لصالح المستثمرين وبصفة عامة فقد كانت الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار هي التي تمنح قرار منح الامتياز على الأراضي الموجهة للاستثمار إما بعد سنة 2006 و مع صدور الأمر 06-11 والذي من خلاله أعطى صلاحية الترخيص بمنح الامتياز إلى كل من الوالي والمجلس الوطني لاستثمار و بصدور الأمر 08-04 الذي ألغى الأمر 06-11 أصبح الترخيص بمنح الامتياز يصدر من الوزراء المختصين بالإضافة إلى الوالي المختص إقليميا ومجلس الوزراء و مع صدور المرسوم

¹ الجريدة الرسمية العدد 64 لسنة 2006.

² الأمر 06-08 المعدل لأمر: 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار جاء في: المادة: 05 منه بتعديلات جديدة فيما يخص آجال رد الوكالة وهي: اثنتان وسبعون ساعة (72) ساعة لتسليم المقرر المتعلقة بالمزايا الخاصة بالإنجاز وعشرة أيام (10) أيام لتسليم المقرر المتعلقة بالمزايا الخاصة بالاستغلال.

التنفيذي رقم 119-07 المتعلق بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمرسوم التنفيذي 122-07 المتعلق باللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار فقد تقلص دورها في مجال منح العقار الصناعي إذ أن طلب الحصول على العقار يودع على مستوى اللجنة المساعدة الولائية وليس على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي كما كان الحال سابقا ودور الوكالة يقتصر على منح الامتيازات الممنوحة في إطار قانون الاستثمار المصرح به على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي بموجب مقرر منح المزايا أما بخصوص العقار الصناعي فدور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لا يتعدى الدور الإعلامي بتحديد العقارات المتوفرة¹ وكذا استقبال طلبات المزايا الخاصة بالإعفاء الضريبي من رسوم الملكية العقارية في الإطار العام المتعلق بمنح المزايا للاستثمارات وفقا لقانون الاستثمار.

المطلب الثاني: الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي.

في البداية نشير إلى أننا تطرقنا سابقا في إطار دراستنا للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات إلى كل من مؤسسات تسيير المناطق الصناعية والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين باعتبارهما الأجهزة المسيرة لهذه المناطق وعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى كل من الوالي والمدير الولائي لإدارة أملاك الدولة واللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIRF.

الفرع الأول: الولاية

يعين الولاية بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية طبقا للمادة 9/78 من الدستور وفي إطار الصلاحيات المخولة له فهو يعمل كمثل للدولة على المستوى الإقليمي إذ هو القائد الإداري وحلقة الاتصال بين الولاية والسلطة المركزية فهو المتصرف بسلطة الدولة وهو مندوب الحكومة والممثل المباشر والوحيد لكل وزير من الوزراء وفي نفس الوقت يعتبر كمثل للولاية كشخصية معنوية إقليمية وبهذه الصفة فهو الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي ويمثل الولاية أمام القضاء²

أما في يخص دور الوالي في تسيير حافظة العقار الصناعي أو العقار الموجه للاستثمار فان الوالي وفيما يخص الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة بما فيها الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأراضي الفائضة المسترجعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فان الوالي هو المتصرف يرخص بمنح الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي بموجب قرار صادر منه وهذا ما نصت عليه المادة 05 من الأمر 11-06 وكذلك الأمر 04-08 الذي ألغى الأمر 11-06 فبموجب المادة 5-4 فإن الترخيص بمنح

¹ انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 121.07 المتضمن تطبيق الأمر 11.06

² ناصر لباد، المرجع السابق، ص 126 إلى 129.

الامتياز يكون بقرار من الوالي المختص إقليمياً باقتراح اللجنة المحددة بموجب التنظيم (حالياً اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار) تجدر الملاحظة انه مع صدور الأمر **04-08** فان قرار الوالي المرخص بمنح الامتياز لا يشمل الأراضي التي تدخل ضمن حافظة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأراضي العقار السياحي والأراضي التابعة لمحيط مدينة جديدة لان كل تلك الأراضي المخصصة من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة فالترخيص بمنح الامتياز عليها هو من اختصاص الوزراء المحددين في المادة 5.

ولكن التساؤل الذي يثار من خلال الأمر **04-08** فما دام أن الأراضي المحددة في المادة 5 يرخص بمنح الامتياز عليها بموجب قرارات صادرة من الوزراء وخصوصاً الحافظة العقارية التي تسيروها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي يرخص بمنح الامتياز عليها بقرار من وزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات والوكالة تربطها اتفاقية مع المديرية العامة لأملاك الدولة لكي تسيروا أراضي أملاك الدولة فماذا بقي من اختصاص الوالي من تلك الأراضي إلا إذا كان ذلك الأمر في إطار تمثيل الوزير من طرف الوالي بصفته ممثلاً للدولة على مستوى الولاية ولكن حافظة العقار الصناعي تتشكل أيضاً من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للولاية والبلدية التي تسيروها الوكالة الولائية للتسيير التنظيم العقاريين الحضريين أراضي المناطق الصناعية وكلها لا تدخل في تصنيف أملاك الدولة الخاصة ولحصر مهام الوالي في إطار تسيير استغلال العقار الصناعي فان مهامه تقتصر على ترأس اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار حيث يكرس تحديد مواقع الأراضي المخصصة للاستثمار بقرار من الوالي¹ والترخيص بمنح و الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار صلاحياته كممثل للدولة على مستوى الولاية أو الترخيص بمنح التنازل على المواقع المخصصة بمقررات اللجنة المساعدة على غير الأراضي التابعة للأملاك الخاصة خصوصاً الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للجماعات المحلية والمؤسسات المحلية.

الفرع الثاني: المديرية الولائية للأملاك الدولة

تنص المادة **2 / 120** من قانون الأملاك الوطنية **30-90** المعدل والمتمم بالقانون **14-08** على أن يتصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في جميع عقود تسيير والتصرف التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة يتصرف الوزير المكلف بالمالية ومن اجل تسيير الملاك التابعة للدولة على المستوى الإقليمي في إطار عدم التركيز إلى هناك تفويض من وزير المالية بمقتضى المادة 175 من المرسوم

¹ انظر المادة 3 و 5 من المرسوم التنفيذي رقم 122.07، الجريدة الرسمية، ع 27 لسنة 2007.

التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها فإنه يمكن للوزير المكلف بالمالية وفي إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و3 من المادة 120 من القانون رقم 90-30 أن يمنح تفويضا بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها وعلى هذا الأساس وتطبيقا للمادة 175 صدر قرار من وزير الاقتصاد مؤرخ في 20 يناير سنة 1992 يتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة¹ أما في مجال العقار الصناعي أو الموجه للاستثمار المخصص من أراضي أملاك الدولة الخاصة تنص المادة 10 من الامر 08-04 على أن يكرس عقد الامتياز المذكور في المادة 4 بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز وبهذه الصفة فان مدير أملاك الدولة يعتبر بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية أو الموثق الذي اختارت الإدارة اللجوء إليه² إلى أن من خلال الأمر 08-04 فان القانون هو الذي عينه على أساس انه في نفس الوقت يسهر على متابعة استغلال الأراضي الموجهة للاستثمار بمعية الأجهزة الأخرى ولهذا نصت المادة 12 من الأمر 08-04 على انه يترتب إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول به والالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ إجراءات من اجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا وكما نصت كذلك المادة 16/2 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-122 انه في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز للالتزامات المحدد في بنود دفتر الشروط وبعد توجيه اذارين موصى عليهما بالوصول ولم يرد عليهما يفسخ عقد الامتياز بقوة القانون طبقا لأحكام المادة 120 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة والمتضمن القانون المدني وبالتالي فان مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى عملية فسخ عقد الامتياز وذلك برفعه دعوى الفسخ أمام الجهة القضائية المختصة التي سنوضحها في المطلب الثاني وبالإضافة إلى ذلك فان مدير أملاك الدواة الولائي هو رئيس لجنة مكتب المزاد ورئيس لجنة فتح الأظرفة في حال تم منح الامتياز بالمزاد العلني³ إضافة إلى ذلك فان مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية يدفع أمام مفتشية أملاك الدولة في اجل 15 يوم من تاريخ المزادة، وبصفة عامة فان دور مدير أملاك الدولة في إطار تسيير استغلال العقار الصناعي

¹ الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 1992

² عمر حمدي باشا ويلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، ط 1، 2006 ص 56.

³ انظر المادة 3 - 3 من دفتر الشروط النموذجي الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي رقم 07-122.

المخصص من أراضي الخاصة لأملاك الدولة يشتمل على تحرير عقد الامتياز ومتابعة استغلال القطعة الممنوحة في إطار المشروع الاستثماري.

الفرع الثالث: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIRF

لقد أنشأت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120-07 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007¹ وذلك تطبيقاً للمادة 5 من الأمر 11-06 وتتشكل هذه اللجنة من 21 عضواً و يترأسها الوالي أو ممثل عنه وهي تجمع معظم أعضاء المجلس التنفيذي بالولاية بالإضافة إلى مدير الجهاز المكلف بتسيير المناطق الصناعية وممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليمياً وممثلين عن المكلفين بترقية المناطق الصناعية وممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ومدير الوكالة العقارية الولائية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع وممثل عن كل من غرفة التجارة والصناعة والحرف والفلاحة وممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها مع الاستثمار بالإضافة انه يمكن أن يستعان بأي شخص يمكنه مساعدتها ولجنة أمانة دائمة ملحقة بالأمين العام للولاية وتزود بالوسائل البشرية والمادية اللازمة.

وتكلف هذه اللجنة بإنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية ومساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية وكذا تشجيع جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضٍ مهيئة ومجهزة وموجهة لاستقبال الاستثمارات بالإضافة إلى المساهمة في الضبط والاستعمال العقلاني للعقار الموجه للاستثمار في إطار الإستراتيجية المحددة من الولاية مع الأخذ بعين الاعتبار على الخصوص التجهيزات العمومية و جعل المعلومات المتعلقة بالإمكانيات العقارية الموجهة للاستثمار في متناول المستثمرين عن طريق كل وسائل الاتصال، كما تتولى اللجنة تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية وتقتراح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة مع متابعتها لإقامة وانجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها

وفي إطار العقار الموجه للاستثمار فإنه كان في ظل الأمر 11-06 تعمل اللجنة عن طريق رئيسها الذي يودع مقرر تعيين موقع المشروع الاستثماري فيكرس التعيين بقرار من الوالي.²

وفي إطار عملها تجتمع اللجنة مرتين في الشهر وكلما دعت الضرورة إلى ذلك وتعد نظامها الداخلي، وتصادق عليه ولهذا تدون قرارات اللجنة في محاضر يوقعها كل الأعضاء الحاضرين .

¹ الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007

² عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المرجع السابق، ص 57.

و تستقبل اللجنة كل طلبات المترشحين للاستفادة من منح الامتياز أو التنازل عن القطع الأرضية و التي توجه الطلبات إلى الوالي والرامية إلى تعيين الأراضي وفي هذه النقطة أساسا تجدر الملاحظة إلى انه من قبل صدور الأمر 11-06 والمرسوم التنفيذي 07-20 كانت طلبات منح الامتياز أو التنازل تقدم على مستوى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الممثلة في الشباك الوحيد اللامركزي وبعد موافقة الوالي يمنح للمستثمر بموجب قرار من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار حق امتياز على القطعة الأرضية الموجهة للاستثمار ويقوم مدير أملاك الدولة فيما بعد بتحرير عقد الامتياز ، وكانت اللجنة المحلية المذكورة أعلاه عبارة عن لجنة محلية ولائية مساعدة فقط وتسمى اللجنة المحلية المساعدة على ترقية الاستثمارات CALPI ودورها لا يتعدى دورها في الإعلام فقط على ما هو متوفر من أراضي إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 07-120 وبمقتضى المادة 7 منه اوجب أن يقدم مرشح للاستفادة من منح الامتياز أو التنازل عن قطعة ارض إلى الوالي المختص إقليميا طلب تعيين قطعة الأرض يودع لدى أمانة اللجنة CALPIRF وبالتالي فان طلب منح الامتياز على قطعة الأرض يوجه إلى الوالي ويودع على مستوى أمانة اللجنة المذكورة أعلاه وليس كما كان عليه الأمر سابقا بان كان منح الامتياز يتم بموجب قرار من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

ويجب أن يرفق الطلب بدراسة تقنية واقتصادية وعند الاقتضاء تحديد الموقع المرغوب فيه ونسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنوية ،واللجنة تفصل في الطلبات في مدة أقصاها 30 يوم وعلى المستفيد من تخصيص قطعة الأرض بموجب قرار اللجنة أن يقوم بالإجراءات المتعلقة بالامتياز وهي دخول المزاد العلني أو القيام بإجراءات التنازل مع مالك القطعة الأرضية في اجل 6 أشهر من تاريخ تبليغه بقرار اللجنة مع إمكانية سحبه بانتهاء الأجل المحدد ما عدا في حالة القوة القاهرة وتقوم اللجنة بصفة دورية كل 6 أشهر بإرسال تقرير عن نشاطها الذي يبين العرض العقاري المتاح وإمكانيات الولاية إلى الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية مع نسخة من التقرير إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات¹.

¹ انظر المرسوم التنفيذي رقم 07. 120 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007

الفصل الثاني : منح الامتياز للاستثمار في العقار الصناعي

إن استغلال العقار الصناعي عن طريق منح الامتياز بالتراضي لفائدة المستثمرين يسمح للدولة من بسط سلطتها بعيدا عن التدخل في شؤون المستثمرين، حيث يحل محل هؤلاء محل الدولة في تسيير مؤسساتهم بكل حرية واستقلالية وشفافية في كنف تطبيق القوانين ودفتر الشروط المرفق بعقد الامتياز. وبذلك حاولت الدولة إيجاد الصيغ المناسبة لحل مشكلة العقار كأحد معوقات الاستثمار لأنه يعد أهم مورد من موارد المؤسسة الصناعية حيث لا تتحقق التنمية دون تسهيل عمل المستثمر من هذا الجانب فكان لابد من توفير هذا العقار من قبل الدولة، ويعتبر عقد الامتياز أو منح الامتياز الأداة القانونية الأنسب للدولة من اجل 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.

ومن اجل معرفة هذا الحل القانوني الذي لجا إليه المشرع للقضاء على مشكلة العقار الصناعي سنتطرق في هذا الفصل إلى مبحثين أولا (مفهوم عقد الامتياز) ثانيا (إجراءات منح الامتياز)

المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز

إن مفهوم عقد الامتياز يقتضي إلى تعريف عقد الامتياز في (المطلب الأول)، وكذا خصائص عقد الامتياز في (المطلب الثاني)، والطبيعة القانونية في (المطلب الثالث).

لقد جاءت المادة 23 من القانون رقم 12/93¹ لتنص على ظهور حق الامتياز كمفهوم جديد لعقود استغلال العقار الصناعي سواء بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها أو بالنسبة لمناطق التوسع الاقتصادي، والتي لم يكن لها وجود على أرض التطبيق.

إن عقد الامتياز هو عقد إداري، يلتزم صاحب الامتياز ببند العقد المرفق بدفتر الشروط المعد سلفا بنص قانوني، حيث يحل الفرد أو الشركة محل الدولة في تسيير المرفق الاقتصادي العام ويرتب حق الانتفاع.

المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز

إن منح الامتياز أو عقد الامتياز كآلية حديثة ووحيدة لاستغلال العقار الصناعي والعقار الموجه للاستثمار عامة، يعد مفهوماً جديداً يستدعي البحث فيه وإن المشرع الجزائري لم يعطي تعريف للعقار الصناعي ولم يجعله ضمن القوام التقني للعقار.²

لقد عرفه سليمان محمد الطماوي هذا العقد بأنه: "عقد إداري يتولى الملتزم - فردا كان أو شركة- بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة لعقد الامتياز"³.

نلاحظ أن عقد الامتياز يتعايش مع نظام اقتصاد السوق في كنف احترام المستثمر للقوانين المعمول بها ودفتر الشروط.

يصدر منح الامتياز في شكل قرار صادر من الوالي، حيث يسمح هذا القرار لإدارة أملاك الدولة بتحرير عقد الامتياز، حيث نصت المادة 10 من الأمر 04-08 على أنه: "يكرس الامتياز المذكور في

¹ المادة 23 من القانون رقم 12/93 المؤرخ في 15/10/1993، الجريدة الرسمية، 1993.

² منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة للعقار الصناعي، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2013/2014، ص 27.

³ د. مراد بلعبيبات، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، ط1، مطبعة بن سالم، الأغواط، الجزائر، 2017، ص 29.

المادة 04 بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفق بدفتر الأعباء ويحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز¹، نستنتج من خلال المادة إدارة أملاك الدولة هي صاحبة الاختصاص في إعداده. ويعرفه عمار عوابدي: بأنه عقد التزام المرفق العام، هو عقد إداري يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية، وطبقا للشروط التي توضع له، لأداء خدمة الجمهور، وذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن واستيلاءه على الأرباح².

وعرفه أحمد محيو "الامتياز هو اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل المرفق العام، ورغم أنه عبارة عن صك تعاقدية فإن دراسته ترتبط أيضا بالنظرية العامة للمرفق العام لأنه هدفه هو تسيير مرفق عام. واعتباره أسلوبا للتسيير يكمن الامتياز بتولي شخص يسمى صاحب الامتياز أعباء المرفق خلال فترة من الزمن"³.

المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز

عقد الامتياز هو أحد أنواع العقود، غير أنه يتمتع بمجموعة من سمات وخصائص تميزه عن باقي التصرفات القانونية وبالتالي منها:

- عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري.
- عقد الامتياز عقد محدد المدة.
- عقد الامتياز يرتب حق الانتفاع.
- حق الامتياز يقع على قطعة أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وغير المخصصة.
- عقد الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص⁴.
- عقد الامتياز لشخص مقيم أو غير مقيما اي جزائري الجنسية فقط، حتى وإن كان مؤسسة عمومية اقتصادية.
- هدف عقد الامتياز الاستثمار، سواء كان الاستثمار صناعيا أو تجاريا.
- عقد الامتياز محدد المناطق الخاصة المذكورة في إطار القانون 12/93.
- عقد الامتياز يكون لقاء دفع إتاوة.

¹ الأمر 08-04.

² عمار عوابدي، القانون الإداري، ج2، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 195.

³ أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1979، ص 440.

⁴ بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 75.

الفرع الأول: عقد الامتياز له طابع إداري: يعتبر عقد الامتياز نوعا من أنواع العقود الإدارية لتوفرها على كافة الشروط لاعتبار العقد إداريا¹، من اتصاله المباشر بإدارة وتسيير مرفق عام، فضلا عن وجود الشخص العام دائما طرفا فيه، كما يحتوي على شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص والتي تظهر عدم مساواة بين الأطراف المتعاقدة لفائدة الإدارة ممثلة في المصلحة العامة.

أولا: أن تكون الإدارة دائما طرفا في عقد الامتياز الإداري: بتوافق إدارتي السلطة الإدارية المانحة لعقد الامتياز ممثلة في الدولة، الولاية أو البلدية، المعبرة عن الشخص المعنوي وأحد الأفراد أو الشركات ينشأ الرضا، كما أنه قد يبرم بين شخص إداري وشركة من القطاع العام، ومن المقصود أن يكون أحد أطراف العقد شخصا من أشخاص القانون العام سواء الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة، ذلك أنه لا يجوز أن يوصف العقد أنه إداري إلا إذا كان أحد أطرافه على الأقل جهة إدارية، وإن من المقبول أن تكون الإدارة طرفا في عقد مدني فإنه ليس من المقبول أن يوصف أنه عقد إداري وشرط وجود جهة إدارية طرفا في العقد حتى يعتبر العقد إداريا، وباعتبار العقود الإدارية نوعا من أنواع عقود الإدارة العامة وعليه يجب أن يكون بالضرورة أحد أطراف عقد الامتياز الإداري شخصا عاما.²

ثانيا: أن يكون موضوع عقد الامتياز مرفق عام: إن فكرة المرفق العام تعبر بصفة عامة عن كل نشاط أو مشروع تقوم به السلطات العامة قصد تحقيق النفع العام، مثل مرفق العدالة والمواصلات، التعليم... ويتمثل الشرط الأول لاعتبار العقد إداريا أن يكون متصلا بنشاط مرفق عام.³

ثالثا: أن يحتوي عقد الامتياز على شروط استثنائية:

- يتضمن العقد شروطا استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص سواء قررت تلك الشروط، ولإدارة امتيازات لا يتمتع بها المتعاقد معاه، أو حقوق استثنائية للمتعاقد معها (مثل الفسخ الإداري وسلطة الرقابة والتوجيه)، فالإدارة المانحة للامتياز تتمتع بسلطات استثنائية تفرضها بصفقتها شخص من أشخاص القانون العام وذلك حماية لفئة المنتفعين، وضمانا لاستمرار السير الحسن للمرفق العام، إن الشروط الاستثنائية ليست الدليل الوحيد على الأخذ بأسلوب القانون العام، فقد لا يتضمن العقد أي شروط غير مألوفة في القانون الخاص مثال العقود التي تعتبر إدارية لو لم يتضمن العقد أي شروط استثنائية عقد

¹ ناصر لباد، القانون الإداري - النشاط الإداري - ط1، ج2، الجزائر، 2004، ص 436.

² بن علي حמיד، إدارة المرفق العام عن طريق الامتياز - دراسة التجربة الجزائرية - المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، ع3، 2009، ص 117.

³ محمود عاطف البنا، العقود الإدارية، ط1، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2007، ص 39.

الامتياز الإداري.¹ ومن الإمكانات الممنوحة للإدارة بإبرام عقود في تسيير المرافق العامة نتيجتين أساسيتين وهما:

1. أصل الفكرة الجوهرية التي يقوم عليها المرفق العام: يكمن فيما يقتضيه إتباع الحاجة الملحة لتحقيق المنفعة العامة، وهي حاجة تفر بمشروعية استخدام الوسائل القانونية للقانون العام، فمتطلبات هذه المنفعة تسمح للأشخاص العامة استعمال عض السلطات بصفة انفرادية في مواجهة المتعاقد معها والتي تكون محظورة في القانون الخاص.

2. اعتبار العقد في هذه الحالة إداريا: بالضرورة مع كل ما يؤدي ذلك من نتائج معروفة ضمن نطاق نظرية معايير العقد الإداري، وبالتالي إخضاعه لقواعد القانون العام ويدخل في اختصاص المحاكم الإدارية، وعملية وضع الشروط المتعلقة بهذه العملية الإدارية تفرض تمييزا ما بين الشروط التعاقدية التي تحدد العلاقة بين الإدارة والمتعاقد معها، والشروط التنظيمية التي تعدها الإدارة وتستطيع تعديلها كلما اقتضت ضرورة إعادة تنظيم ذلك المرفق.

كما ان العقد الذي يكون محله الانتفاع بمال عام هو بطبيعته من العقود التي تخضع لأحكام القانون العام، لأنها توافق طبيعة المال العام ولاصالتها الوثيق بمقتضيات النفع العام.

الفرع الثاني: عقد الامتياز عقد محدد المدة: لا يعتبر عقد الامتياز عقدا أبديا وليس تنازلا عن المرفق العام، إنما هو مجرد طريقة للتسيير يكون فيها التزام الملتزم لمدة محدودة، وغالبا ما تتسم هذه المدة بالطول نسبيا نظرا لطبيعة هذا العقد، وما يترتب عليه من إنفاق مبالغ مالية كبيرة لإدارة المشروع، يراعي في تحديدها أن تكون كافية لتغطية نفقات المشروع والسماح للملتزم بقدر معقول من الربح باعتبار عقد الامتياز الإداري من العقود التي ينصب محلها على إدارة وتسيير مرفق عمومي تابع للدولة، ونظرا لأنه من طائفة العقود غير المسماة، لا نجد له تنظيميا خاصا به يحدد المعالم الأساسية له، عدا ما تعلق بالقوانين المنظمة لبعض المرافق القطاعية، وغالبا ما تطلق هذه الأخيرة من حرية إبرامه دون تحديد لهوية المتعامل المتعاقد مع الإدارة المانحة له، خاصة وأن هذا العقد يتطلب من صاحب الامتياز أن يكون على قدر من الخبرة والكفاءة فضلا عن القدرة المالية والتقنية، فتضاعف وتزداد فرص إبرامه.²

¹ محمد الشافعي ابو راس، العقود الإدارية، ص 13، انظر الرابط التالي: <http://www-olc-bn-edu-eg/olc/images/413-pdf> تم تصفحه في 13 أبريل 2022 على الساعة 13:24 سا.

² ماجد راغب الحلو، العقود الإدارية والتحكيم، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2000، ص 38.

الفرع الثالث: عقد الامتياز محله إدارة وتسيير واستغلال مرفق عام

من المفترض أن الاتفاق في عقد الامتياز الإداري أن يكون على إدارة استغلال مرفق عام تابع للدولة، وذلك لتحقيق الغرض المرجو فالإدارة المانحة للامتياز تستهدف من وراء التزامها بتحقيق المنفعة العامة إلى تلبية حاجات مشتركة للجمهور.

فالمرافق العامة التي تستعمل بشأنها أسلوب الامتياز تتسم عادة الطابع الاقتصادي، ودائماً ما تكون خدماتها نظير رسم (مقابل)، الأمر الذي يشجع الأفراد والشركات الخاصة على الالتزام بإدارتها واستغلالها، فلا يتصور أن تعهد الإدارة إلى أحد الأفراد أو الشركات بإدارة مرفق إداري بحت لما في ذلك من خطورة تمتد آثارها إلى المنتفعين كما أن المرافق العامة الإدارية عادة لا تستدرج في نشاطها القطاع الخاص بحكم عدم استهدافها الربح الذي هو المعيار المحرك لهذا القطاع.¹

ورغم أن هناك من يرى أن محل عقد الامتياز الإداري لا يقتصر فقط على المرافق العامة الاستثمارية، بل يستعمل أيضاً في المرافق العامة الإدارية مثل امتياز الطرق، النقل المدرسي، امتياز المستشفيات، حيث اعترف الاجتهاد الإداري الفرنسي لأشخاص القانون الخاص بإمكانية إدارة المرافق العامة الإدارية، وكان ذلك في قضية "terrier"².

الفرع الرابع: أن يكون المقابل الذي يتقاضاه الملتزم رسماً

إذا ما تعلق الأمر بعقد الامتياز الإداري فإن الأمر ينحاز عن المألوف كما هو في العقود الملزمة للجانبين، حيث أن المقابل الذي يتحصل عليه الملتزم إزاء ما يوفره وما يقدمه من خدمات لا يكون مصدره الإدارة المانحة للامتياز، فهو ليس أجراً أو ثمناً، إنما رسماً يتقاضاه من المنتفعين بخدمات المرفق، وتقوم الإدارة بتحديد نسبتها القصوى على ألا يتجاوزها الملتزم.

فضلاً عن هذه الخصائص الرئيسية لعقد الامتياز، فالملتزم مع الإدارة يتحمل نفقات المشروع وأخطاره المالية فضلاً عن فوائده، ويضمن سيره سيرا منظماً مطرداً.³

¹ عادل السعيد أبو الخير، القانون الإداري (القرارات الإدارية، الضبط الإداري، العقود الإدارية)، القاهرة، 2008، ص 709.

² وليد حيدر جابر، طرق إدارة المرافق العامة - المؤسسة العامة والمخصصة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009، ص 10.

³ مفتاح خليفة عبد الحميد، المعيار المميز في العقود الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2007، ص 40.

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

تقوم المديرية الولائية لأملاك الدولة بعدة أدوار: الدور التقييمي، دور الخبير، دور المتعاقد، موثق الدولة، والمالكة لأملاك الدولة، ودور السلطة العامة باستعمال وسائل القانون العام ودور صاحبة الصفة في التقاضي، حيث إن عقد الامتياز هو ذو طبيعة مزدوجة ومركز تعاقدية على أساس القانون الإداري الذي هو غير مقنن وعند الاقتضاء القانون المدني ومركز لائحي بموجب دفتر الشروط المعد سلفا، عملا بنص الفقرة الأولى من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 على أنه: "يكرس الامتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم...، بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر الشروط معد طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم ويحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز.

يجب أن يتضمن عقد الامتياز، تحت طائلة البطلان، شروط منع التنازل أو الإيجار من الباطن إلى الامتياز قبل إتمام المشروع"¹.

نستنتج أن إدارة أملاك الدولة هي طرف في عقد الامتياز التي لها حق المتابعة وتمنع كل صاحب الامتياز أن يؤجر من الباطن وإذا تم ذلك يتعرض العقد للبطلان أو الفسخ.

الفرع الأول: اختصاصات أملاك الدولة على أساس مركز تعاقدية

تطبق على عقد الامتياز أحكام القانون الإداري وإذا لم نجد ما نطبقه تحتكم إلى القانون المدني باعتباره قواعد عامة، حيث عرفت المادة 54 من القانون المدني الجزائري العقد على أنه العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما.² ويتضح من خلال النص أن العقد لا يبرم إلا إذا اتفق الطرفين.

الفرع الثاني: اختصاصات أملاك الدولة على أساس مركز لائحي

يحدد دفتر الشروط، وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-152 على أنه:

"... يؤدي كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع المعمول به والالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط إلى إسقاط الحق من الجهات القضائية المختصة بمبادرة مدير أملاك الدولة المختص إقليميا".

¹ المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

² الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 19 سبتمبر، الجريدة الرسمية، ع 78.

أو حق المتابعة المنتظمة وفقا لما هو محدد في دفتر الشروط من تاريخ بداية الانجاز إلى غاية دخوله حيز التشغيل وذلك عن طريق دورات التفتيش المنتظمة وتكون المتابعة من اختصاص اللجنة الولائية قانونا بشهادة المطابقة المسلمة من طرف مصالح التعمير.

وقد تكون المتابعة من طرف الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة، كما قد تكون المعاينة من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح الاستثمار من طرف المجلس الوطني للاستثمار.¹

كما يسهر مدير أملاك الدولة المختص إقليميا على متابعة استغلال الأراضي في إطار منح الامتياز بصورة منتظمة بمعية الأجهزة الأخرى خصوصا اللجنة الولائية على مدى احترام المستفيد من حق الامتياز لدفتر الشروط لاسيما المتعلقة بانطلاق الأشغال، الإنجاز، الدخول في الإنتاج.

في حالة عدم احترام المستفيد من الالتزام ببنود دفتر الشروط وبعد توجيه إدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ولكن بدون جدوى، تباشر الجهات القضائية المختصة في إجراء إسقاط الحق طبقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 عند انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، يمكن منح صاحب الامتياز اجرا إضافيا يتراوح من سنة إلى ثلاث سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع.

في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي، فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون ان يتجاوز هذا المبلغ قيمة المورد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا فائض القيمة.

- عند انجازات البيانات في الأجال المحددة بدون مطابقتها للبرنامج المحدد أو رخصة البناء، فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض.

- عند عدم انجاز المشروع في الأجال المحددة مع عدم مطابقة البيانات مع البرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، فإنه لا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفاداة من التعويض.

- عند النطق بهدم البنايات من طرف القضاء المختص، فإنه يتعين على صاحب الامتياز وبمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.

- تحول الامتيازات والرهن التي يحتمل أنها أثقلت القطعة بسبب صاحب الامتياز المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق.²

¹ الفقرة 04 من المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المرجع السابق.

² بلكعبيات مراد، المرجع السابق، ص 40.

المبحث الثاني: إجراءات منح الامتياز

تتمتع الدولة بالشخصية الاعتبارية عملاً بالفقرة الأولى من المادة 49 من القانون المدني الجزائري¹، التي لم تعرف الدولة بل منحت لها الشخصية المعنوية، أما القانون الإداري فيعتبر الدولة جميع الهيئات الإدارية المركزية وهي رئاسة الجمهورية والوزارة الأولى والوزارات والمديريات العامة المركزية وكل ما هو مركزي ولو كانت خارج العاصمة، في حين نص الدستور الجزائري في المادة 12 على أنه "تستمد الدولة مشروعيتها وسبب وجودها من إرادة الشعب، شعارها "بالشعب وللشعب" وهي في خدمته وحده"².

كما يستفيد صاحب الامتياز من رخصة البناء لانجاز البناءات المتعلقة بالمشروع الاستثماري على الأرضية عملاً بنص المادة رقم 11 من الأمر رقم 08-04 التي نصت على أنه: "يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء..."³، فقد نص دفتر الشروط النموذجي لعقد الامتياز في مادته الثانية المتعلقة بقواعد التعمير ومعايير البيئة على وجوب مراعاة قواعد التعمير في عملية انجاز المشروع الاستثماري، كما يحق لصاحب الامتياز أن يستفيد من القروض التي تقدم من طرف البنوك وهيئات القرض من أجل تمويل المشروع الاستثماري طبقاً للمادة 11 من الأمر رقم 08-04 التي تنص على أنه: "يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء كما له بزيادة على ذلك بإنشاء الرهن الرسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني الناتج عن الامتياز وكذا على البناءات المقرر إقامتها على الأرض الممنوحة امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط".

ومن أجل تمكين المستثمر من الحصول على القرض البنكي عليه تقديم الملف الآتي:

- طلب الاستفادة من القرض البنكي.
- نسخة من عقد الامتياز.
- دراسة المشروع مع تقدير مالي للمشروع.
- اتفاقية مبرمة بين صاحب طلب القرض ورئيس مؤسسة أخرى في شكل صفقة تمويل المشروع.⁴

¹ الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 19 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 سبتمبر 1975.

² القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016، يتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية، ع 14، المؤرخة في 07 مارس 2016، ص 07.

³ الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، ع 49، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

⁴ بلكعبيات مراد، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، المرجع السابق، ص 42.

المطلب الأول: أساليب منح الامتيازات للمشاريع الاستثمارية

بالرجوع إلى أحكام القانون فقد نصت المادة 05 من القانون رقم 11-11 على أنه: "يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي".

- بناء على اقتراح من اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول العقارية المتبقية من المؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة.

- بناء على موافقة الوكالة الوطنية للتطوير السياحي على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي، وبعد موافقة وزير القطاع المختص، نستنتج من خلال نص المادة 15 من القانون 11-11 التي عدلت المادة 08 من الأمر 04-08 على أنه: "يمكن إن تستفيد المشاريع الاستثمارية بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وبعد قرارا مجلس الوزراء، من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الأيجاري السنوية المحددة في المادة 09".

يعد المجلس الوطني للاستثمار هيئة عمومية تسهر على تطوير الاستثمار، حيث نصت المادة 19 من الأمر رقم 03-01 على أنه: "يكلف المجلس على الخصوص بما يأتي¹:

- يقترح إستراتيجية لتطوير الاستثمار وأولياتها
- يقترح تدابير تحفيزية للاستثمار مساندة للتطورات الملحوظة
- يفصل في اتفاقيات المادة 12
- يفصل في المزايا التي تمنح في إطار الاستثمارات المذكورة في المادة 03

¹ بلكعبيات مراد، مقال حول: دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، 2012، ص 233.

- يفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم، فيما يخص المناطق التي يمكن تستفيد من النظام الاستثنائي المنصوص عليه في هذا الأمر".

- يقترح على الحكومة كل القرارات والتدابير الوقائية لتنفيذ ترتيب دعم الاستثمار وتشجيعه.

- يحث ويشجع على استحداث مؤسسات وأدوات مالية ملائمة لتمويل الاستثمار، وتطويرها.

- يعالج كل مسألة أخرى تتصل بتنفيذ هذا الأمر.¹

ونظرا للعبء الكبير الموكل على عاتق إدارة أملاك الدولة لتي تقوم بالأدوار المشار عليها سابقا، فقد أوكلت الدولة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تسيير أملاك العقار الصناعي التابع للأملاك الوطنية، بصفتها عضو في اللجنة الولائية ولها أن تقترح المشاريع الصناعي المقدمة لها من قبل المستثمرين، وهذا ما نصت به المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 على أنه: "يسند تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسترجعة تدريجيا والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك لحساب الدولة".

يتم هذا التسيير من طرف الهيئة المحلية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وعلى مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا والهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية.

ويتم تحديد دور الدولة في منح الامتياز بالتراضي داخل محيط مدينة جديدة عن طريق مهام الهيئة التي تقوم بتسيير محيط المدينة الجديدة، حيث تتولى على الخصوص ما يأتي:

- إعداد وغدرة وأعمال الدراسة والانجاز لهذه المدينة الجديدة، بالتنسيق مع جماعات إقليمية معنية.

- انجاز عمليات المنشآت الأساسية والتجهيزات الضرورية للمدينة الجديدة لحساب الدولة بصفتها صاحبة المشروع المفوض.

- القيام بالأعمال العقارية وجميع عمليات التنسيق والتسيير والترقية التجارية الضرورية لانجاز المدينة الجديدة.

حيث تمت الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة الوعاء العقاري الذي تتنازل عليه الدولة لصالحها لكن تبقى هذه الهيئة تعمل لحساب الدولة، وهذا ما نصت عليه المادة 11 من القانون 02-08 على أنه: "تتولى الدولة تكوين كل أو جزء من الحافظة العقارية التي تتخذ وعاء الإقامة كل مدينة جديدة للإقامة، من أموال عمومية وتتنازل عنها لهيئة المدينة الجديدة المنصوص عليها في المادة 07، تقوم هيئة المدينة

¹ نفس المرجع، ص 234.

الجديدة بتهيئة وإنجاز المنشآت القاعدية والتجهيزات لحساب الدولة والتنازل عنها بالبيع للمستعملين الآخرين وفقا للتشريع المعمول به".

أسند المشرع الجزائري قرار منح الامتياز عن طريق التراضي في محيط المدينة الجديدة للوزير المكلف بتهيئة الإقليم ممثل الدولة، الذي ينتهج سياستها الوطنية في مجال تهيئة الإقليم وتميمته المستدامة وهذا ما نصت عليه المادة 02 من القانون رقم 01-20 على أنه: "تبادر الدولة بالسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتميمتها المستدامة وتديرها".

تسير هذه السياسة بالاتصال مع الجماعات الإقليمية في إطار اختصاصات كل منها، وكذلك بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين والاجتماعيين للتنمية.

يساهم المواطنون في إعداد هذه السياسة وتنفيذها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

وأعطى المشرع الجزائري أولوية للاستثمار في المناطق الواجب ترقيتها في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم حيث عرف المشرع الجزائري في المادة 12 من القانون رقم 01-20 على أنه: "تشمل المناطق الواجب ترقيتها.

- الأقاليم المتميزة بضعف مستوى تميمتها الاقتصادية وبعدم كفاية نسيجها الصناعي وخدماتي".

- الأقاليم الريفية المحرومة التي تتميز بضعف مستوى تميمتها الاقتصادية وتواجه صعوبات خاصة.

- المناطق الحضرية الحساسة المتميزة بوجود مجموعات كبرى أو إحياء أحياء سكنية متدهورة وباختلال توازن حاد بين السكن والشغل.

- وكل إقليم آخر يتطلب أعمالا ترقيوية خاصة من طرف الدولة.

ويتضح من نص المادة أن هذه المناطق ناقصة التنمية أو بفعل خصوصيات طبيعية تحوّل دون تميمتها بفعل المناخ أو التضاريس الصعبة أو بُعدها عن المدن الكبرى أو حديثة النشأة.¹

المطلب الثاني: إبرام وتنفيذ عقد الامتياز

ومنه نتطرق إلى إبرام عقد الامتياز (أولا) وتنفيذ عقد الامتياز (ثانيا)

الفرع الأول: إبرام عقد الامتياز:

تنظر إدارة أملاك الدولة في الأملاك العقارية محل طلب إنجاز مشروع استثماري عليها هل أنها تابعة لأملكها أم لا؟ إذا كانت غير تابعة لأي شخص اعتباري أو شخص طبيعي فإنها تحوزها.

¹ بلكعبيات مراد، مقال حول دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، المرجع السابق، ص ص 235-236.

العبرة بمنح الامتياز من قبل إدارة أملاك الدولة بوجود اقتراح من الهيئة المختصة بمنح الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة، ولا يمكن إدارة أملاك الدولة أن تحرر عقد دون موافقة الهيئات وقرار الوالي المختص إقليمياً، الذي يرأسل إدارة أملاك الدولة بشأن ذلك في حالة القبول.

ينجز عقد الامتياز من قبل إدارة أملاك الدولة، التابع لها العقار الصناعي المراد إنجاز المشروع الاستثماري فيه، في شكل عقد إداري مرفق بدفتر الشروط - الأعباء - النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي الملحق بالمرسومين التنفيذيين رقم 152-09 ورقم 153-09 الذي حدد حقوق والتزامات الطرفين، مع إمضاء المستثمر المتعاقد مع هذه الإدارة بعد اطلاعه على بنود العقد وشروطه والإمضاء عليهم ثم يتم بعد ذلك الشهر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً بعد تسجيله لدى إدارة الضرائب شأنه في ذلك شأن جميع العقود.¹

أولاً: تحرير عقد الامتياز

قبل الشروع في التعاقد تقرر إدارة أملاك الدولة أنها لا تضمن صيانة أو إصلاح أو ترميم أو تحسين أملاكها وأن يقبلها المتعاقد كما هي، وهذا لا يعني أن تكون غير مجهزة بالماء أو الكهرباء أو الغاز...².
فما هو الضمان؟

تنص المادة الرابعة من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على أنه: "يعتبر كل من يستفيد من الامتياز عارفاً تمام المعرفة القطعية الأرضية التي اكتسب عليها الامتياز ويأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع، دون إن يطلب ضماناً أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإلتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى".

أي أن الامتياز يمنح بدون ضمان في قياس المساحة و لايمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة. غير أنه عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد. لكن إذا توفر أحد الشرطين فقط، لا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض، ويطلب كذلك الفسخ إذا ضم الامتياز ملكاً أو جزءاً من ملك غير قابل أن يكون محلاً لمنح الامتياز.

¹ د. مراد بلعبيات، العقار الصناعي، مطبوعة جامعية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، 2014/2013، ص 33.

² بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 81.

لا يمكن في أي حال من الأحوال ومهما كان السبب مطالبة الدولة بأي ضمان كان، لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع، وجب على المستفيد من منح الامتياز أبلغ الإدارة بالإشكال. الملاحظ أن الدولة رفعت المسؤولية على كل من شأنه أن تضم عيوب أو سلبيات على أملاكها ابتداء من تاريخ الانتفاع أما بعده فالمسؤولية تنفيذه والتزاماته العقدية بعد التوقيع على العقد ودفتر الشروط.

ثانيا: مصاريف منح الامتياز

تنص المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على أنه: "يدفع المستفيد من الامتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز أجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري لعقد الامتياز".

نستنتج ان المستفيد مطالب بدفع مصاريف ثلاثية وهي مصاريف أملاك الدولة ومصاريف التسجيل لدى إدارة الضرائب ومصاريف الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية وهي مصاريف ملزمة للمستفيد.¹ كما نصت المادة 17 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 على أنه: "يمكن تقسيم حقوق التسجيل وكذا الرسم على الإشهار العقاري المستحق بمناسبة إعداد عقود الامتياز على ممتلكات الدولة".² ويدفع صاحب الامتياز مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية طبقا لنص المادة 17 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على أنه: "يدفع المستفيد من الامتياز مبلغ الإتاوة السنوية والمصاريف المذكورة في المادة 08 أعلاه إلى صندوق مفتش أملاك الدولة... ف أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية".

يتم تعيين الإتاوة الإيجارية السنوية كما هي محددة في الفقرات السابقة عند انقضاء كل فترة إحدى عشر (11) سنة بناء على تقييم تعدده مصالح أملاك الدولة استنادا إلى السوق العقاري. الملاحظ أن المشرع الجزائري قد وسع من دائرة إعادة النظر في مبلغ الإتاوة إلى مدة طويلة، واستند في تحديد المبلغ الجديد إلى السوق العقاري تطبيقا لمبادئ اقتصاد المنهج ويمكن إن تدخل الدولة في تخفيضها وهذا ما قضت به المادة 15 من القانون 11-11 التي عدلت المادة 08 من الأمر رقم 04-08

¹ مراد بلكعيات، العقار الصناعي، مطبوعة جامعية، المرجع السابق، ص 34.

² قانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية ع 40، المؤرخة في 20 جويلية 2011.

على أنه: "يمكن إن تستفيد المشاريع الاستثمارية بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وبعد قرار مجلس الوزراء من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة في المادة 09 أدناه". يتضح من خلال هذا النص تخفيض إيراد من إيرادات إدارة أملاك الدولة، لأنه تحصيل الخزينة العمومية وقواعد دفعه من النظام العام لا يطبق التخفيض إلا من قبل مجلس الوزراء أعلى هيئة في البلاد.

كما حدد القانون كيفية التخفيض من خلال نص المادة 15 من القانون 11-11 التي عدلت المادة 09 من الأمر 04-08 على أنه: "... تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً الإتاوة السنوية التي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز".¹

تخضع الإتاوة الإيجارية السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة لتخفيض يطبق كما يأتي:

- 90% خلال فترة إنجاز الاستثمار التي يمكن ان تمتد من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات.
- 50% خلال فترة الاستغلال التي يمكن ان تمتد من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات.
- الدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 10 سنوات وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في ولايات الجنوب الكبير.

وفي هذا الإطار صدرت تعليمة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 12502 بتاريخ 25 ديسمبر سنة 2011، فإن الإتاوة الإيجارية السنوية لهذه الأملاك الواقعة بولايات الهضاب العليا والجنوب الكبير تكون على أساس الدينار الرمزي لكل متر مربع للأرضية بزيادة دينار رمزي لكل متر مربع مبني، أي يتعين ضرب مساحة القطعة الأرضية في واحد (1) دينار جزائري، والنتيجة يمثل سعر الإتاوة السنوية للامتياز.

إضافة إلى التدابير المالية التسهيلية فقد خفف القانون الأعباء المالية المرتبطة بالعقد فقد نصت المادة 32 من قانون المالية لسنة 2012 على أنه تمضي عقود الامتياز على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تعدها إدارة أملاك الدولة في إطار تسوية الأملاك العقارية المحازة على سبيل الانتفاع في من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري من حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية.²

¹ بلكبيبات مراد، العقار الصناعي، مطبوعة جامعية، المرجع السابق، ص 35.

² قانون رقم 11-16 المؤرخ في 28 ديسمبر يتضمن قانون المالية لسنة 2012، الجريدة الرسمية، ع 72، المؤرخة في 29 ديسمبر 2011.

إذا تبين للمستثمر إن قيمة الإتاوة مرتفعة، فإنه يمكن له أنه يطلب تخفيض إضافي بقرار من مجلس الوزراء وهذا ما نصت عليه المادة 15 من القانون 11-11 التي عدلت المادة 08 من الأمر 04-08 على أنه: "يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وبعد قرار مجلس الوزراء، من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة في المادة 02 أدناه".¹

ويعد المجلس الوطني للاستثمار هيئة عمومية تسهر على تطوير الاستثمار حيث نصت المادة 19 من الأمر 03-01 على أنه: "يكلف المجلس على الخصوص بما يأتي:

- يقترح إستراتيجية تطوير الاستثمار وأولوياتها.
- يقترح تدابير تحفيزية الاستثمار مسايرة التطورات الملحوظة.
- يفضل في الاتفاقات المادة 12 أعلاه.
- يفصل في المزايا التي تمنح في إطار الاستثمار المذكورة في المادة 03 أعلاه.
- يفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم، فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الاستثنائي المنصوص عليه في هذا الأمر.
- يقترح على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ ترتيب دعم الاستثمار وتشجيعه.
- يحث ويشجع على استحداث مؤسسات وأدوات مالية ملائمة لتمويل الاستثمار وتطويرها.
- يعالج كل مسألة أخرى تتصل بتنفيذ هذا الأمر.²

ويتم تحصيل أجر مصلحة الأملاك الوطنية كالاتي (الإتاوة السنوية $11 \times 4.5\%$)، أما عن حقوق التسجيل تتحدد نسبة حقوق التسجيل بـ 2% من مبلغ الثمن لمدة (33) سنة، عملاً بمذكرة المديرية العامة للأملاك الدولة في الفقرة 06 أعلاه على أنه: "أما فيما يتعلق بحقوق التسجيل، فإنه يجب على مصالحكم حسابها على أساس نسبة تقدر بـ 2% من المبلغ الإجمالي المتراكم لكل فترة منح الامتياز أي 33 سنة وهذا لكون أن المديرية العامة للضرائب لم تقبل طلب تقسيم الدفع لهذه الحقوق"³ بمعنى (الإتاوة السنوية $33 \times 2\%$).

¹ القانون 11-11، المرجع السابق.

² الأمر 03-01 المرجع السابق.

³ بلكعبيات مراد، العقار الصناعي، مطبوعة جامعية، المرجع السابق، ص 37.

ثالثا: إشهار عقد الامتياز

بعد تحرير عقد الامتياز يخضع هذا الأخير إلى الإشهار وذلك لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا بعد تسجيله شأنه شأن جميع العقود وتحدد نسبة الرسم على الشهر العقاري بـ0.5%.

الفرع الثاني: تنفيذ عقد الامتياز

إنه ومتى قام المشرع الجزائري بوضع نظام قانون لتسهيل عملية وإجراءات إبرام عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار. فإنه يظهر لنا أهمية التساؤل عن مدى اهتمام المشرع بالمرحلة اللاحقة لإبرامه أو مرحلة تنفيذه.

يقصد بتنفيذ عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار تلك الآثار القانونية المترتبة على إبرامه، حيث يعتبر هذا العقد كغيره من التصرفات القانونية يرتب حقوق والتزامات في ذمة طرفيه، سواء بالنسبة للمستفيد من حق الامتياز أو بالنسبة للإدارة مانحة الامتياز.¹

أولا: حقوق والتزامات صاحب الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار

في هذا الصدد نتطرق إلى حقوق صاحب الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار، ثم التزاماته التي تشكل في نفس الوقت حقوقا للإدارة المانحة للامتياز.

1. حقوق صاحب حق الامتياز في مجال العقار الصناعي الموجه للاستثمار

تعدد حقوق صاحب الامتياز بموجب عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي طبقا للأمر 04-08 المحدد بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة من اجل إنجاز مشاريع استثمارية، ومن أهم هذه الحقوق المكرسة بعد الحصول على القطعة الأرضية محل الامتياز، نذكر الحق في الحصول على التراخيص القانونية، الحق في إنشاء الرهن الرسمي، تكريس ملكية البناءات المنجزة من طرف صاحب حق الامتياز على الأرض الممنوح امتيازها والحق في التنازل عن البناءات والحقوق العينية.²

¹ راضية بركايل، مداخلة بعنوان: النظام القانوني لتنفيذ عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار، اليومين الدراسيين حول: عقود الامتياز كآلية لتسيير الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة، جامعة محمد منتوري، قسنطينة، الجزائر، يومي 14 و15 ديسمبر 2015.

² أمر رقم 04-08 المؤرخ في 01/09/2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية، ع 49، 2008.

أ- الحق في الحصول على التراخيص القانونية:

بما أن لصاحب حق الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي الحق في تشييد وإقامة منشآت فوق القطعة الأرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة محل الامتياز فهو ملزم كغيره من المقبلين على البناء باستصدار رخصة البناء، وهو حق مكرس طبقاً للمادة 11 من الأمر رقم 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة بالدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية حيث يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء، وبالرجوع إلى القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجده ربط حق استصدار رخصة البناء بحق الملكية المكفول دستورياً¹.

إذ تنص المادة 50 الفقرة 01 منه على أن: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض"، إلا أن صاحب حق الامتياز لا يعتبر مالكاً للقطعة الأرضية المراد استغلالها في إنجاز المشروع الاستثماري، ومنه يظهر التعارض بين مضمون هذه المادة ونص المادة 11 من الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، إلا أنه بالرجوع إلى المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 نجدها تنص على أن: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة بناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية"².

ومن خلال هذه المادة يتبين لنا أن طلب رخصة البناء لا يكون فقط من المالك الأصلي للأرضي إذ يمكن لأشخاص طبيعيين أو معنويين لم ترد الإشارة إليهم في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وتقديم طلب باستصدار رخصة البناء ومن هنا يمكن أن يتأسس حق صاحب الامتياز في الحصول على رخصة البناء بناء على العقد الإداري الذي ينص على تخصيص القطعة الأرضية محل الامتياز، وبما إن القانون منح للمستفيد حق الحصول على رخصة البناء فإنه عند الانتهاء من عملية بناء البنايات لغرض المشروع الصناعي الموجه للاستثمار، فإنه طبقاً للمادة 75 من القانون رقم 90-29 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير يجب عليه استصدار شهادة المطابقة تثبت مطابقة البناية للمواصفات التي جاءت في رخصة البناء، ومن أجل مباشرة بدأ تنفيذ المشروع الاستثماري.

¹ قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، ع 52، 1990، معدل ومتمم.

² مرسوم تنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 20/05/1991، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، ع 26، 1991.

ب- الحق في إنشاء رهن رسمي:

للمستفيد من الامتياز الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأراضي الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوح لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط، وطبقا لما جاء بيه المشرع ضمن القانون المدني فإنه يجب أن يكون الراهن مالك للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه كما يجب أن يكون المال المرهون عقار.

طبقا لنص المادة 11 من الأمر 04-08 فإن المشرع قد خول لصاحب حق الامتياز رهن الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز، هن يظهر الاختلاف بين التشريعات مما قد يؤدي إلى وجود مشاكل في هذا المجال بالإضافة إلى هذا يشترط أن يكون المال المرهون مما يصح التعامل فيه بالمزاد العلني، وهنا نصطدم بواقع أن البنوك ترفض قبول طلب قرض المستثمر الذي يقدم الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز كضمان إي رهن رسمي لأنه لا يمكن بيعه بالمزاد العلني.¹

ج- تكريس ملكية البنائيات المنجزة من طرف صاحب حق الامتياز على الأرض الممنوح امتيازها الحق في التنازل عن البنائيات والحقوق العينية

نتطرق أولا إلى حق المستفيد من حق الامتياز في تكريس ملكية البنائيات المنجزة من طرف صاحب حق الامتياز على الأرض الممنوح امتيازها، ثم الحق في التنازل عن البنائيات والحقوق العينية ✓ تكريس ملكية البنائيات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها:

تنص المادة من الأمر رقم 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، على التكريس الإجباري لملكية البنائيات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض محل امتياز فيما يلي:

- وجوب إتمام إنجاز البنائيات المقررة في المشروع الاستثماري، إذا نصت المادة 18 من المرسوم رقم 125-09 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.²

¹ خالفي أميرة، النظام القانوني لاستغلال القار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في القانون العام، جامعة العقيد أكلي محند أولحاج، البويرة، 2019، ص 60.

² مرسوم تنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، ع 27، 2009.

على ان يتم إثبات البنائات المقررة في المشروع الاستثماري عن طريق المعاينة القانونية وبناء على شهادة المطابقة، وهو ما يتوافق مع ما نصت عليه المادة 75 من القانون رقم 90-29 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير التي تنص على أنه: "يجب على كل فرد قام بعملية بناء أن يستصدر بعد إتمام البناية شهادة مطابقة، تثبت مطابقة البناية للمواصفات التي جاءت في رخصة البناء وهو ما ينطبق على صاحب حق الامتياز بصفته قام بتشيد بنايات وإنشاء منشآت".

- استصدار المستفيد من حق الامتياز لعقد ملكية موثق، ولذلك يجب القيام بالإجراءات القانونية لاستصدار عقد الملكية وذلك بعد الحصول على شهادة المطابقة إذ يدونها لا يمكن إبرام عقد الملكية، ويكون ذلك بمبادرة شخصية من المستثمر وليس من طرف الإدارة مانحة الامتياز.

✓ الحق في التنازل عن البنائات والحقوق العينية

كنتيجة لتكريس ملكية البنائات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض محل الامتياز أجاز المشرع طبقا للمادة 14 من الأمر رقم 08-04 المحدد لشروط وكيفيات الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية إمكانية التنازل عنها وعن الحق العيني الناتج عن حق الامتياز، على أن يكون ذلك فور الانجاز الفعلي للمشروع والبدء في النشاط، ولا يكون ذلك ممكنا إلا بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة وأحالت الفقرة 02 من نص المادة 14 إلى التنظيم من اجل تطبيق أحكام هذه المادة، وفعلا حددت المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية¹.

ومن الشروط القانونية للتنازل عن البنائات والحقوق العينية التي نصت عليها المادة 19: "يمكن التنازل عن ملكية البنائات والحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز بالنسبة للمدة المتبقية بشرط:

- انجاز البنائات المقررة في المشروع الاستثماري المعاينة قانونا بشهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة بالتعمير.

- يجب إن يكون بدء النشاط معين كذلك قانونا من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالاستثمار.

- يجب إعلام إدارة أملاك الدولة تحت طائلة البطلان بأي معاملة يحتل إجراؤها على حق الامتياز

¹ قيشو وردية، الاستثمار في العقار الصناعي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، ص 60.

ومتى تنازل المستثمر على حق الامتياز، فيقع على عاتقه عدة التزامات اتجاه المتنازل عنه تتمثل فيما يلي:

- الالتزام بنقل الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز والذي لا يتحقق إلا بشهر عقد التنازل عن الحق العيني عملا بالمادة 793 من القانون المدني¹.
- الالتزام بتسليم سند التنازل باعتباره حقا مجردا.
- الالتزام بعدم التعرض الشخصي للحق العيني العقاري سواء كان مبنيا على سبب مادي أو قانوني.
- ضمان التعرض الصادر عن الغير للحق العيني العقاري، كأن يدعي الغير الحق العيني العقاري سابقا أو تاليا له مستمدا من صاحب الامتياز، وإذا عجز هذا الأخير عن دفع ذلك الالتزام بالتعويض وهو ما يسمى ضمان الاستحقاق.

وبالمقابل تقع على المتنازل جملة من الالتزامات، فيلتزم المتنازل له تطبيقا للقواعد العامة، تحمل مصاريف التنازل عن الملكية البنائيات وعن الحق العيني، مالم يوجد اتفاق مخالف، ويقع على صاحب الامتياز الجديد أو المتنازل له الالتزام بدفع الإتاوة السنوية المحددة وتحمل جميع الالتزامات، لا على أساس حوالة الدين وإنما على أساس التنازل².

المطلب الثالث: انقضاء عقد الامتياز والآثار المترتبة عنه

عقد الامتياز مثله مثل العقود المحددة المدة فصاحب الامتياز يستمر في تسيير واستغلال المرفق العمومي طيلة المدة المتفق عليها في العقد، وعلى الرغم ما تتسم به مدة عقد الامتياز بالطول نسبيا إلا أنه لا يعتبر عقد أبدي بمجرد انتهاء المدة المتفق عليها ينقضي هذا العقد.

الفرع الأول: نهاية عقد الامتياز

باعتبار عقد الامتياز من العقود الإدارية المحددة المدة فصاحب الامتياز يستمر في استغلال المرفق العمومي طيلة المدة المتفق عليها في العقد وبانتهائها ينقضي العقد وهو ما يسمى بالنهاية الطبيعية، ولكن أحيانا ولأسباب معينة ينتهي عقد الامتياز قبل نهاية المدة المتفق عليها بين الأطراف وهو ما يسمى بالنهاية المبكرة لعقد الامتياز.

¹ أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، ع78، 1975، معدل ومتمم.

² سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون جامعة منتوري، قسنطينة، 2015، ص 287.

أولاً: النهاية الطبيعية لعقد الامتياز

إن عقد الامتياز من العقود الإدارية وبالتالي فإن امتياز المرافق العمومية ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها في اتفاقية الامتياز وهو ما يسمى بالنهاية العادية، ولكن تحديد مدة الامتياز لا تحول دون تجديده، إن كانت النصوص القانونية أو التنظيمية المنظمة للامتياز تسمح بذلك¹.
وبعد انقضاء مدة الامتياز المتفق عليها يرجع المرفق العمومي بكل أمواله المنقولة والعقارية للإدارة المتعاقدة مانحة الامتياز، وتحل هذه الأخيرة محل صاحب الامتياز في كل الحقوق والالتزامات المرتبطة بالامتياز، وهذا ما نصت عليه المادة 29-01 من دفتر الأعباء النموذجي لامتياز الطرق السريعة²: "عند انقضاء المدة المترتبة عن أحكام المادة 29 أعلاه، وبموجب هذا الانقضاء لا غير، يحل مانح الامتياز محل صاحب الامتياز من جميع الحقوق والالتزامات المرتبطة بالامتياز وتسليم على الفور التجهيزات والأجهزة وملحقاتها".

وعلى العموم الأموال المنقولة العقارية التي هي جزء من الامتياز كما هو محدد في الاتفاقية ودفتر الشروط هذا، وتؤول إليه جميع إيرادات الامتياز ابتداء من نفس اليوم.
وللإدارة كامل الحرية بعد نهاية مدة الامتياز في اختيار طريقة أخرى لإدارة المرفق العمومي المسترجع، أو حتى منح امتياز جديد لشخص آخر لأنها هي صاحبة السلطة التقديرية في هذا المجال حسب ما نراه محققاً للمصلحة العامة.

ثانياً: النهاية الغير طبيعية لعقد الامتياز

الأصل أنه ينقضي عقد الامتياز بعد نهاية المدة المتفق عليها، ولكن أحياناً ينتهي العقد قبل استنفاد هذه المدة، وترجع هذه النهاية المبسترة للعقد لأسباب متعددة ومتنوعة، منها ما يكون بسبب خطأ جسيم ارتكبه الملتزم، ومنها ما يكون بسبب طلب صاحب الامتياز لإنهاء عقد الامتياز، منها ما يعود للإدارة المنفردة للإدارة حفاظاً على المصلحة العامة أو لأسباب أخرى.

أ- إسقاط الامتياز

يؤدي صدور القرار بإسقاط الامتياز، كعقوبة لإخلال الملتزم بالتزامات إخلال جسيماً أي انتهاء الامتياز قبل انقضاء مدة العقد، لذا يعد إسقاط الامتياز قبل نهاية المدة المتفق عليها في عقد الامتياز وعقوبة تفرض على صاحب الامتياز لارتكابه خطأ جسيم في تسيير المرفق العام ويختلف بذلك عن فسخ

¹ محمد عبد المجيد إسماعيل، عقود الأشغال الدولية والتحكيم فيها، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003، ص 08.

² المرسوم التنفيذي رقم 96-308، المؤرخ في 18 سبتمبر 1996، متعلق بمنح امتياز الطرق السريعة.

العقد الذي لا يستلزم إخلال صاحب الامتياز بالتزامه التعاقدية، ولخطورة إجراء إسقاط الامتياز فعليا ما يتم النص عليه في بنود العقد ولكن عدم النص عليه صراحة لا يعني أن الإدارة مانحة الامتياز لا تملك سلطة إيقاعه¹.

ونظرا لقسوة عقوبة إسقاط الامتياز وجسامة الآثار المترتبة عنها فيشترط الفقهاء توافر بعض الشروط لإعطائه طابع المشروعية والتي تتمثل في:

1. يجب إثبات أن صاحب الامتياز قد ارتكب أفعالا إيجابية أو سلبية تشكل خطأ جسيم يضر بالسير العادي للمرفق العام كعجزه عن تسيير المرفق العمومي وأدائه للخدمات المطلوبة أو عدم وفائه بالتزاماته المالية اتجاه الإدارة المانحة للامتياز.

2. أضرار أو إخطار الملتزم بالعقد بالأخطاء المنسوبة إليه، ويطلب منه إزالة الأسباب التي أدت بالإدارة إلى التفكير في إسقاط الامتياز، وإعطائه فرصة لتدارك الوضع واستئناف تسيير المرفق العمومي في أجل مدته ثلاث أشهر من تاريخ الأضرار.

3. في حالة عدم استجابة الملتزم بالعقد لاعتذاره للإدارة المانحة للامتياز واستمراره في الإخلال بتسيير المرفق العمومي فيصبح في حق الإدارة إسقاط الامتياز دون تعويض للملتزم الذي تسبب بخطئه في ذلك. كما تجدر الإشارة إلى أن إسقاط الإدارة للامتياز بسبب ارتكاب الملتزم بالعقد لخطأ جسيم لا يحول دون متابعة صاحب الامتياز قضائيا.²

ب- فسخ عقد الامتياز بطلب صاحب الامتياز

يمكن هنا للملتزم بالعقد إن يطلب من السلطة الإدارية فسخ عقد الامتياز قبل نهاية المدة المتفق عليها في دفتر الشروط إذا كان غير قادر على استغلال المرفق العمومي وتسييره وفي هذه الحالة نادرا ما تحدث مقارنة بباقي حالت النهاية المبكرة للعقد، ويتعين على صاحب الامتياز القيام بكل التصليحات وإعادة التأهيل المطلوب.

ج- استرداد الامتياز

هو عبارة عن إنهاء الإدارة لعقد الامتياز قبل نهايته الطبيعية، دون أخطاء من جانب الملتزم بالعقد، ولكن مقابل تعويضه تعويضا عادلا، والاسترداد هنا عبارة عن فسخ لعقد الامتياز بالإرادة المنفردة للإدارة دون إخلال من صاحب الامتياز ولكن لدواعي تحقيق المصلحة العامة والحفاظ عليها.

¹ علي الخطار الشطناوي، موسوعة القضاء الإداري، ج1، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2004، ص 72.

² علي الخطار الشطناوي، المرجع السابق، ص 16

د- الفسخ القضائي لعقد الامتياز

يتحقق الفسخ بصدور حكم المحكمة الإدارية بناء على طلب يقدمه أحد الأطراف المتعاقدة، بسبب إخلال الطرف الآخر بالتزاماته التعاقدية، مع الإشارة هنا إلى أنه إذا كان صاحب الامتياز هو من تقدم للقضاء بطلب فسخ العقد، فلا يجوز له بأي حال من الأحوال التوقف عن الوفاء بجميع التزاماته، وعلى الأخص الالتزام الأساسي المتمثل في تشغيل المرفق العمومي، وإنما عليه الاستمرار في تقديم الخدمات للجمهور إلى غاية تقرير الفسخ بحكم قضائي.

ويتحقق الفسخ القضائي إذا أصبح المرفق العمومي غير قابل للحياة إذ يمكن ان تستمر الظروف الطارئة لمدة طويلة، بحيث يصبح الملتزم في حالة عجز مالي دائم مما يقتضي مساعدته ماليا بصفة شبه دائمة، فإذا صدر حكم أو قرار قضائي نهائي بتصفية الشركة ينقض الامتياز حتما، كما يمكن ان يتحقق الفسخ القضائي أيضا في حالة القوة العمومية إذا توافرت شروطها، والتي يتشدد القضاء الإداري في الأخذ بها.¹

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن نهاية عقد الامتياز

من أهم الآثار المترتبة على نهاية عقد الامتياز، هو انتقال إدارة المرفق العمومي إلى الإدارة مانحة الامتياز وكذلك الفصل في هذه الأموال المتعلقة بتسيير هذا الامتياز، والتي يمكن تقسيمها إلى ثلاثة أنواع:²

1. الأموال التي تؤول للإدارة المتعاقدة مجانا

وهي أساسا الأموال التي تعتبر من صلب المرفق العمومي، والتي تشكل جزءا لا يتجزأ من كيانه، بحيث يمكن للإدارة استغلاله أو تسييره دون الاستعانة بها، وعادة ما تنص اتفاقيات الامتياز أو دفاتر الشروط على هذه الأموال اللازمة لتسيير المرفق العمومي وكيفية أيلولتها للإدارة.

2. الأموال التي يجوز للإدارة شراؤها من الملتزم

تشمل هذه الطائفة الأموال التي لا تدخل في الفئة الأولى، ولا تعد ضرورية لتسيير المرفق العمومي، ولكن يجوز للإدارة شراؤها من الملتزم مقابل مبلغ مالي يتفقان عليه.

3. الأموال الشخصية:

وتشمل الأموال الشخصية الخاصة بالملتزم، والتي يملكها ملكية خاصة.

¹ علي الخطار الشطناوي، المرجع السابق، ص 19.

² نفس المرجع، ص 68 - 69.

خاتمة

إن العقار الصناعي في الجزائر شهد عدة أنظمة للاستثمار، وأولت الدولة أهمية كبيرة لتطوير وترقية الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية، وهذا من أجل تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين العموميين والخواص، الوطنيين والأجانب قصد تجسيد مشاريعهم الاستثمارية.

وفي سبيل السعي نحو الأفضل وتحقيق الرغبة القائمة في تنشيط الاستثمار الوطني خاصة، وفتح الباب أمام من يريد استغلال المواقع العقارية واستثمارها من خلال تقديم امتيازات وتحفيزات قانونية كما يلتزم وضع منظومة تشريعية وتنظيمية مستقرة تحكم مختلف جوانب الاستثمار مع تنظيم استغلال العقار الصناعي لمواجهة التطور السريع ولتحقيق التحولات الاقتصادية والاجتماعية التي تعمل الدولة على تحقيقها.

من خلال ما تم دراسته في هذا البحث، يمكن القول إن المشرع الجزائري يسعى لتهيأت المناخ الملائم للاستثمار في العقار الصناعي وإدراكه تماما انه أهم حوافز الاستثمار فأحطه بمجموعة من النصوص القانونية، كل ذلك لضمان استقرار البيئة الاستثمارية، إلا إن نظام الامتياز الغير قابل للتنازل خلق جدلا في أوساط بعض المستثمرين اللذين اعتبروه عائقا أمامهم لعدم تملكهم الأرض أو الأصل العقاري لأنه يخول حق الانتفاع (الاستعمال والاستغلال) دون ملكية الرقابة التي تظل في ذمة الأشخاص العامة، ورغم إن السلطات العمومية قد انتهت وبصفة جدية إلى إحداث إصلاحات حقيقة فيما يخص العقار الصناعي باتخاذها جملة من القوانين والتنظيمات الرامية إلى تحقيق أحسن استغلال، إلا إن العقار الصناعي في الجزائر لازال يعاني من جملة من المشاكل والعقبات من حيث تحديد أو من حيث كيفية استغلاله، ومن خلال فهمنا البسيط لهذا الموضوع توصلنا إلى النتائج التالية:

- ✓ تخبط تشريعي وعدم استقرار وثبات القوانين المنظمة للاستغلال العقاري الصناعي.
- ✓ منح الامتياز بالتراضي بدون ضوابط ومعايير محددة لن يكرس الشفافية وسيفتح الأبواب للمحسوبية والرشوة من خلال تسهيل تخصيص الأراضي لأشخاص ليستحقونها.
- ✓ انعدام سوق عقاري حر، وقلة المعلومات الضرورية حول الموجودات العقارية.
- وانطلاقا من النتائج السابقة يمكننا وضع بعض الاقتراحات على النحو الآتي:
- ✓ تبني إستراتيجية طويلة المدى وواضحة، لان انفتاح الاقتصادي يتطلب النظام، الدقة، والاستقرار القانوني.

✓ إعطاء صلاحيات أكثر للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لجعل تسيير العقار الصناعي أكثر مرونة.

✓ إنشاء سوق عقاري حر ومنع احتكار الدولة لكل المعاملات الواردة على العقارات.

ولهذا نأمل إن يكون هذا البحث المتواضع قد أحاط بصفة ولو قليلة بمختلف جوانب الموضوع، وأن يكون فاتحة لجهود تبذل في هذا المجال الذي يتميز بقدر كبير من الأهمية.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المراسيم والقوانين

❖ المراسيم:

- (1) المرسوم التنفيذي رقم 07.120 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007.
- (2) المرسوم التنفيذي رقم 09-152
- (3) المرسوم رقم 122-07 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 المحدد لشروط وكيفيات تسير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية
- (4) الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 19 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 سبتمبر 1975
- (5) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، ع78، 1975، معدل ومتمم
- (6) المرسوم تنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 20/05/1991، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، ع26، 1991
- (7) المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، المتضمن كيفيات تحديد المناطق وترقيتها.
- (8) المرسوم التنفيذي رقم 94 - 321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها.
- (9) المرسوم التنفيذي رقم 94/322 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن منح الامتياز لاستغلال المناطق الخاصة، الجريدة الرسمية، ع67، المؤرخة في 19/10/1994.
- (10) المرسوم التنفيذي رقم 96-308، المؤرخ في 18 سبتمبر 1996، متعلق بمنح امتياز الطرق السريعة
- (11) الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، ع49، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008

قائمة المصادر والمراجع

- (12) المرسوم تنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 02/05/2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، ع 27، 2009
- (13) الأمر 06-08 المعدل لأمر: 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار جاء في: المادة: 05 منه بتعديلات جديدة فيما يخص آجال رد الوكالة وهي: اثنتان وسبعون ساعة (72) ساعة لتسليم المقرر المتعلق بالمزايا الخاصة بالإنجاز وعشرة أيام (10) أيام لتسليم المقرر المتعلق بالمزايا الخاصة بالاستغلال
- (14) الأمر 08/04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية، ع 49، 03/09/2008.
- (15) الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01/09/2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية، ع 49، 2008
- (16) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 19 سبتمبر، الجريدة الرسمية، ع 78
- (17) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- ❖ القوانين:
- (18) القانون المدني الجزائري ص 142 الكتاب الثاني الباب التاسع الفصل الأول مكرر القانون رقم 89 - 01 المؤرخ في 7 فبراير 1989 القسم الأول عقد التسيير
- (19) القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، ع 52، 1990، معدل ومتمم
- (20) القانون 93/12 المؤرخ في 05/10/1993، المتضمن ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، ع 64، المؤرخة في 06/10/1993
- (21) القانون رقم 93/12 المؤرخ في 15/10/1993، الجريدة الرسمية، 1993
- (22) القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016، يتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية، ع 14، المؤرخة في 07 مارس 2016
- (23) القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية ع 40، المؤرخة في 20 جويلية 2011

قائمة المصادر والمراجع

- (24) القانون رقم 11-16 المؤرخ في 28 ديسمبر يتضمن قانون المالية لسنة 2012، الجريدة الرسمية، ع 72، المؤرخة في 29 ديسمبر 2011
- ثانيا: الكتب
- (25) عادل السعيد أبو الخير، القانون الإداري (القرارات الإدارية، الضبط الإداري، العقود الإدارية)، القاهرة، 2008
- (26) علي الخطار الشطناوي، موسوعة القضاء الإداري، ج1، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2004.
- (27) عمار عوابدي، القانون الإداري، ج2، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005
- (28) عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، ط1، 2006.
- (29) ماجد راغب الحلو، العقود الإدارية والتحكيم، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2000
- (30) محمد أحمد محمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات - دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي - ط1، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر 2009.
- (31) محمد بومخلوف، التوطين الصناعي وقضازيا التنمية في الجزائر (التجربة والآفاق)، ط1، دار الأمة، الجزائر، 2001.
- (32) محمد عبد المجيد إسماعيل، عقود الأشغال الدولية والتحكيم فيها، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003
- (33) محمود عاطف البناء، العقود الإدارية، ط1، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2007
- (34) مخلوف بوجردة، العقار الصناعي دار هومة ، 2006.
- (35) مراد بلكعبيات، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، ط1، مطبعة بن سالم، الأغواط، الجزائر، 2017.
- (36) مفتاح خليفة عبد الحميد، المعيار المميز في العقود الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2007
- (37) ناصر لباد، القانون الإداري - النشاط الإداري - ط1، ج2، الجزائر، 2004
- (38) ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، ط2، 2007.
- (39) وليد حيدر جابر، طرق إدارة المرافق العامة - المؤسسة العامة والخصخصة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009

قائمة المصادر والمراجع

ثالثا: الرسائل والأطروحات

(40) جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2002/2001.

(41) خالفي أميرة، النظام القانوني لاستغلال القار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في القانون العام، جامعة العقيد أكلي محند أولحاج، البويرة، 2019

(42) زريعة ام الخير، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زين عاشور، الجلفة، 2015/2014.

(43) سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون جامعة منتوري، قسنطينة، 2015

(44) قيشو وردية، الاستثمار في العقار الصناعي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة

(45) منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة للعقار الصناعي، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2014/2013

رابعا: المداخلات والمحاضرات:

(46) ثياب نادية، مداخلة بعنوان: إشكالية استغلال العقار الصناعي كمفهوم جديد للاستثمار في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2014.

(47) وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، منظومة استغلال العقار.

(48) أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1979.

خامسا: المقالات والمجلات

(49) بن علي حميد، إدارة المرفق العام عن طريق الامتياز - دراسة التجربة الجزائرية - المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، ع3، 2009

(50) بلكعيبات مراد، مقال حول: دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، 2012

- (51) راضية بركايل، مداخلة بعنوان: النظام القانوني لتنفيذ عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار، اليومين الدراسيين حول: عقود الامتياز كآلية لتسيير الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة، جامعة محمد منتوري، قسنطينة، الجزائر، يومي 14 و15 ديسمبر 2015
- (52) أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1979
- (53) بن عليّة حميد، إدارة المرفق العام عن طريق الامتياز - دراسة التجربة الجزائرية - المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، ع3، 2009
- (54) محمود عاطف البناء، العقود الإدارية، ط1، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2007،
- (55) بلكعيبات مراد، مقال حول: دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، 2012
- (56) راضية بركايل، مداخلة بعنوان: النظام القانوني لتنفيذ عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار، اليومين الدراسيين حول: عقود الامتياز كآلية لتسيير الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة، جامعة محمد منتوري، قسنطينة، الجزائر، يومي 14 و15 ديسمبر 2015
- سادسا: المواقع الإلكترونية
- (57) محمد الشافعي ابو راس، العقود الإدارية، ص 13، انظر الرابط التالي: <http://www-olc-bn-edu-eg/olc/images/413-pdf> تم تصفحه في 13 أبريل 2022 على الساعة 13:24 سا.

الفهرس

الصفحة	العنوان
	شكر وعران
	الإهداء
-أ-	مقدمة
الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي المخصص للاستثمار	
07	المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي المخصص للاستثمار
07	المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي المخصص للاستثمار
09	المطلب الثاني: تسيير المناطق الصناعية
09	الفرع الأول: المناطق الخاصة
10	الفرع الثاني: المناطق الحرة والمناطق التي تتطلب تميمتها مساهمة خاصة من الدولة
11	المطلب الثالث: الشروط القانونية والإدارية لاستغلال العقار الصناعي
11	الفرع الأول: الشروط القانونية
13	الفرع الثانية: الشروط الإدارية لاستغلال العقار الصناعي
14	المبحث الثاني: الأجهزة المسيرة للعقار الصناعي
14	المطلب الأول: الأجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي
14	الفرع الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
19	الفرع الثاني: الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات
20	الفرع الثالث: مجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار
22	الفرع الرابع: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار
23	المطلب الثاني: الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي.
23	الفرع الأول: الولاية
25	الفرع الثاني: المديرية الولائية لأملاك الدولة
26	الفرع الثالث: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

الفصل الثاني: منح الامتياز للاستثمار في العقار الصناعي	
31	المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز
31	المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز
32	المطلب الثاني: خصائص عقد الامتياز
33	الفرع الأول: عقد الامتياز له طابع إداري
34	الفرع الثاني: عقد الامتياز عقد محدد المدة
35	الفرع الثالث: عقد الامتياز محله الإدارة وتسيير واستغلال مرفق عام
35	الفرع الرابع: أن يكون المقابل الذي يتقاضاه الملتزم رسماً
36	المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز
36	الفرع الأول: اختصاصات أملاك الدولة على أساس مركز تعاقدية
36	الفرع الثاني: اختصاصات أملاك الدولة على أساس مركز لائحي
38	المبحث الثاني: إجراءات منح الامتياز
39	المطلب الأول: أساليب منح الامتيازات للمشاريع الاستثمارية
41	المطلب الثاني: إبرام وتنفيذ عقد الامتياز
41	الفرع الأول: إبرام عقد الامتياز
46	الفرع الثاني: تنفيذ عقد الامتياز
50	المطلب الثالث: انقضاء عقد الامتياز والآثار المترتبة عنه
51	الفرع الأول: نهاية عقد الامتياز
53	الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن نهاية عقد الامتياز
56	خاتمة
	قائمة المصادر والمراجع
	الفهرس