

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف - المسيلة



كلية : الحقوق والعلوم السياسية
قسم : الحقوق

ميدان : الحقوق
تخصص : قانون أعمال

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي
بعنوان

النظام القانوني لإستغلال العقار الموجه للإستثمار في الجزائر
- العقار الصناعي نموذجاً -

إشراف الأستاذ:
الطيب بلواضح

إعداد الطالب:
صلاح الدين موقاري

لجنة المناقشة :

اللقب والإسم	الرتبة	الصفة
		رئيساً
الطيب بلواضح	أستاذ	مشرفاً ومقرراً
		ممتحناً

السنة الجامعية : 2022/2021

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

المرجع: القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقات العلمية ومكافحتها.

تصريح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد(ة): صلاح الدين موقاري

الصفة: طالب، استاذ باحث، باحث دائم: طالب

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 207626847

الصادرة بتاريخ: 20 مارس 2022 - عن بلدية: تارمونت

المسجل بكلية: الحقوق والعلوم السياسية - قسم: الحقوق

تخصص: قانون اعمال - تحت رقم التسجيل: 171735093801

والمكلف بإنجاز اعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، اطروحة دكتوراه) الموسومة بـ:

النظام القانوني لإستغلال العقار الموجه للإستثمار في الجزائر - العقار الصناعي نموذجاً

أصرح بشرفي بأنني التزم بالمعايير العلمية والمنهجية ومعايير الاخلاقيات المهنية والنزاهة الاكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور اعلاه

التاريخ

2022/06/05

امضاء المعني (ة):



رئيس المجلس الشعبي البلدي
بتمويض مسة الموناش الكاش

بشير صابر

استمارة معلومات

الصورة

المعلومات الشخصية:

الاسم: صلاح الدين
اللقب: موقاري
اسم الاب: السعيد
اسم ولقب الأم: فطوم بلخير
تاريخ الازدياد: 25 سبتمبر 1998
مكان الازدياد: حمام الضلعة
رقم الهاتف: 06.63.95.47.69

البريد الالكتروني: salaheddinmou@gmail.com

العنوان الشخصي: أم الشواشي بلدية تارمونت - المسيلة

البكالوريا:

المعدل: 11.93
الشعبة/التخصص: تسيير وإقتصاد
سنة الحصول على شهادة البكالوريا: 2017

الليسانس:

تخصص الليسانس: قانون خاص
الدفعة/ سنة التخرج: 2020/2019

الماستر:

تخصص الماستر: قانون اعمال
الدفعة/ سنة التخرج: 2022/2021

الوضعية المهنية:

موظف:
عاطل عن العمل:

في حالة موظف:

وظيف عمومي:
قطاع خاص:

المصلحة المستخدمة:
اسم المؤسسة/ الشركة:

الرتبة في العمل:

الصيغة:

موظف دائم:
موظف في اطار عقود:
نوع العقد:

امضاء الطالب



إهداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبي المرسلين ، ها أن اليوم والحمد
الله أطوي سهر الليالي وتعب الأيام وخلصت مشواري . أهدي هذا العمل إلى .
من أعلى الله منزلتهما ، و ربط طاعتهما بعبادته من لهما الفضل بعد الله عز وجل
فيما وصلت إليه ، والذي الكريمين .
إلى من قاسمتهم سنوات العمر وحلاوة الحياة وقسوتها أحيانا أخرى ، إخوتي وكل
العائلة .
إلى من مرّوا يوماً أو أياما بحياتي فتقاسمنا من فيض العلم جرعة ومن الرأي
فكرة ، إلى كل الأصدقاء والزملاء .
إلى كل نفس مازالت محافظة على ثباتها ولم تنحرف في الدين و لا الدنيا .

شكر وتقدير

نحمد الله تعالى ونشكره على توفيقه وتيسير أمري بإنهاء دراستي .

وانطلاقاً من قول النبي ﷺ « من لا يشكر الناس لا يشكر الله »

أتقدم بأسمى عبارات الإحترام والتقدير للأستاذ المشرف " الطيب بلواضح " الذي
تفضل بالإشراف على مذكرتي له مني كل الشكر والإحترام .

كما لا يفوتني في هذا المقام أن أشكر كل من علمني حرفاً ، و كل من كان له
فضل علي بنجاحي و وصولي إلى هنا ، إلى جميع أساتذتي في جميع مراحل
الدراسية .

كما لا أنسى تقديم جزيل الشكر لكل الذين ساعدوني لإنجاز هذا العمل من قريب أو
من بعيد .

مقدمة

يعد العقار الموجه للإستثمار العنصر الأول والركيزة الأساسية لإقامة مشاريع إستثمارية و وسيلة لتحقيق التنمية الاقتصادية والإجتماعية ، إذ يعتبر هذا العقار كل ملك ثابت له خالص الملكية وغير مرتبط برهون ويكون موجه لإنشاء مشاريع إستثمارية ذات طابع صناعي أو سياحي أو فلاحى والتي تدر بدخل سنوي دائم ، وبالاعتماد على طبيعة الإستثمارات المنجزة على العقار الإستثماري تم تقسيمه إلى عقار الفلاحي ، عقار السياحي ، و العقار الصناعي هذا الأخير هو موضوع دراستنا .

يعرف العقار الصناعي استنادا إلى الغرض الذي ظهر لأجله بأنه الأراضي المخصصة وما رصد لخدمتها لإستقبال مشاريع صناعية ، بما في ذلك ما تبقى من المؤسسات العمومية بعد حلها وما زاد عن حاجتها من أصول والتي كانت تمتلكها أثناء ممارسة نشاطها .

يحظى هذا النوع من العقارات بإهتمام كبير من أجل المحافظة عليه وترقيته ، يتجلى هذا الإهتمام في الترسانة القانونية الضخمة التي جاءت لتنظيمه

ولقد مر تنظيم العقار الصناعي في الجزائر بمرحلتين تتمثل المرة الأولى في المرحلة الإشتراكية ، وكان أول نص قانوني صدر بهذا الشأن هو المرسوم رقم 45-73 المتعلق بإحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، وقد صدر بعده الأمر 74/26 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية ، والذي منح للبلديات الاحتكار على جميع الأراضي العامة والخاصة ، فكانت كل المعاملات في العقار تتم عن طريق البلدية ، استنادا إلى هذا المرسوم والأمر تم إنشاء مناطق صناعية ومناطق النشاطات لإحتضان المؤسسات العمومية التي كانت تأخذ حصة الأسد من هذه المناطق ، وبعد الأزمة المالية التي حلت بالجزائر صدر القانون رقم 11 /82 المتعلق بالإستثمار الإقتصادي الخاص الوطني الذي بموجبه تم فتح المجال للخواص الوطنيين إنشاء مشاريعهم الإستثمارية ضمن الإقتصاد الوطني الموجه من طرف الدولة ،

في هذه المرحلة كان العقار الصناعي يمنح بموجب عقد التنازل .

أما المرحلة الثانية فقد جاءت تزامنا مع تبني الدولة لإقتصاد السوق بموجب دستور 1889 ، وفي إطار هذا الدستور صدر المرسوم التشريعي 12/ 93 المتعلق بترقية الإستثمار الذي جاء بمزايا وحوافز لجلب المستثمر الوطني الخاص والأجنبي بمنحهم عدة امتيازات، قام هذا المرسوم باستحداث مناطق جديدة في مجال العقار الصناعي تمثلت هذه المناطق في : المناطق الخاصة والمناطق الحرة ، يتم استغلال العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز ، و بعد انجاز صاحب الإمتياز

للمشروع الاستثماري في المدة المتفق عليها تقوم الدولة بالتنازل عن ملكية العقار الصناعي لفائدته ، في سنة 2001 تم إلغاء المرسوم التشريعي 93 / 12 بموجب الأمر رقم 01/03 الذي أتى بنوع جديد من المناطق هي المناطق التي تتطلب مساهمة خاصة من الدولة ، مع ترك تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية وطبيعة العقارات الواقعة عليها لصلاحيات " المجلس الوطني للاستثمار " الذي يقوم بتحديد وتنظيمها على ضوء مخطط تهيئة الإقليم ثم تلاه الأمر 06/08 المعدل والمتمم للأمر 01/03 المتعلق بتطوير الاستثمار .

أكد المشرع على آلية منح العقار الصناعي عن طريق الإمتياز و التنازل وذلك بإصدار الأمر 11 / 06 المؤرخ في 30 أوت 2006 ، لم يدم العمل بهذا الأمر طويلا فقد تم إغائه بموجب الأمر 04/ 08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز وتم بموجبه إلغاء العمل بطريقة التنازل والاكتفاء بالآلية الإمتياز لمنح العقار الصناعي ، تلتها عدة تعديلات منصوص عنها في قانون المالية أهمها التي كانت في قانون المالية التكميلي لسنة 2011

من خلال هذه التعديلات تظهر مساعي الدولة للنهوض بالعقار الصناعي وجلب أكبر قدر ممكن من المستثمرين سواء الوطنيين أو الأجانب لكن يمكن القول أن هذه المساعي و القوانين في طريقها لتحقيق الفشل إذا لم يتم تدارك الأمر وذلك عدة أسباب أهمها غياب التسيير الراشد .

سبب الدراسة :

سبب دراستنا لهذا الموضوع منها ما هو ذاتي و منها ما هو موضوعي ، تتمثل الأسباب الذاتية في :

- كون تخصصي قانون أعمال اخترت موضوع متعلق بقانون الإستثمار .
- انفتاح الجامعة على محيطها الإقتصادي يتطلب منا كطلبة قانون شرح بعض المفاهيم المتعلقة بالإستثمار .
- كثرة تداول مصطلح تنظيف العقار الصناعي في الآونة الأخيرة مما أثار في نفسي إستفهام حول معرفة العقار الصناعي وكيف يتم منحه .
- أما بالنسبة للأسباب الموضوعية فهي تتمثل في :
- إهتمام الدولة المتزايد للعقار الصناعي كونه أول آلية لتحقيق السياسة الإستثمارية و أهم الحوافز لجذب المستثمرين .
- قلت الدراسات المتخصصة في هذا الموضوع .

- بعثرت القوانين المنظمة للعقار الصناعي ومحاولة منا جمعها في دراسة متخصصة تحت عنوان النظام القانوني للعقار الصناعي .

أهمية موضوع الدراسة :

تتمثل أهمية دراسة هذا النوع من العقار في الدور الذي يلعبه العقار الصناعي في تحريك عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال ترقية الإستثمارات وتوفير مناصب الشغل، حيث تعمل الدولة على توفير هذا العقار وتنظيمه وتهيئته لتوفير أحسن الظروف للمستثمر .

الهدف من الدراسة :

تتجلى أهداف دراسة النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي في إظهار الوعاء العقاري الذي يستهدفه المستثمر لإقامة مشروعه الإستثماري ، وكذا إبراز آلية الإمتياز التي اعتمدها المشرع كطريقة وحيدة لمنح العقار الصناعي .

الدراسات السابقة :

• الدراسة الأولى

عقد الإمتياز ودوره في تطوير الاستثمار للباحث لكحل مخلوف ، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص ، تخصص قانون السوق ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر بباتنة ، الجزائر ، 2017/2018

تناولت هذه الدراسة ما يقارب 346 صفحة ، انطلق الباحث من الإشكالية : هل توصل المشرع أخيرا من خلال عقد الإمتياز إلى وضع ضمانات كافية تكرس حماية مزدوجة للدولة من جهة و المستثمر من جهة أخرى ؟ للإجابة على هذه الإشكالية قسم الباحث دراسته إلى فصل تمهيدي تطرق فيه إلى تطور الإستثمار في العقار الصناعي ثم قسم الأطروحة إلى بابين نتناول في الباب الأول إلى منح امتياز العقار الاقتصادي و تم تقسيمه إلى فصلين تطرق في الفصل الأول إلى مفهوم عقد الامتياز في العقار الاقتصادي و تناول في الفصل الثاني ابرام عقد الامتياز و انقضاؤه ، وخصص الباب الثاني إلى الضمانات المترتبة عن عقد امتياز العقار الاقتصادي و تم تقسيمه إلى فصلين تناول في الفصل الأول الحقوق و الالتزامات المترتبة عن عقد الامتياز و في الفصل الثاني ضمانات فض منازعات عقد الامتياز.

اعتمد الباحث في دراسته على العديد من المناهج ابرزها التاريخي ، الوصفي التحليلي و المنهجين السابقين هما ما تم اتباعهما في موضوع دراستنا كما تناولت هذه الدراسة عقد الإمتياز في العقار الاقتصادي وهو ما ساعدنا في الفصل الثاني من موضوعنا .

• الدراسة الثانية

أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري ، للطالبتين نورية بودادة و ابتسام عماري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، 2016/2017

حيث اعتمدتا الباحثتين على إشكالية مفادها فيما تتمثل آليات استغلال العقار الصناعي في منظور المشرع الجزائري؟

للإجابة على الإشكالية قسمتا الموضوع إلى فصلين تناول الفصل الأول الأحكام العامة للعقار الصناعي وتطرقا في الفصل الثاني إلى عقد الإمتياز كآلية وحيدة لإستغلال العقار الصناعي وكذلك المنازعات المتعلقة به .

اعتمدنا على المنهج التحليلي والاستقرائي للنصوص القانونية

تكمن أوجه الشبه في دراستنا بهذا الموضوع كوننا تطرقنا لعقد الإمتياز كآلية وحيدة لمنح العقار دون التطرق لعقد التنازل المنصوص عليه في التشريعات السابقة

أما أوجه الإختلاف تكمن في القوانين اللاحقة والمتممة للأمر 08/04 خاصتنا بعد سنة 2015 التي تناولناها في دراستنا .

صعوبات الدراسة:

حاولنا التطرق إلى كل جوانب هذا الموضوع إلا أن ضيق الوقت حال دون ذلك و كذلك بعثرت المواد القانونية المنظمة له ، ولقلة المراجع المختصة في هذا الموضوع

الإشكالية :

من خلال ما تطرقنا إليه و لأهمية هذا العقار حاولنا الإحاطة وإظهار النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري وذلك بطرح الإشكالية المتمثلة في :

• هل وفق المشرع في تنظيم عملية استغلال العقار الصناعي ؟

كيف نظم المشرع عملية استغلال العقار الصناعي ؟

وللإجابة على الإشكالية التالية يقتضي منا الإجابة على التساؤلات التالية :

• مما تتكون حافطة العقار الصناعي ؟

• ماهي الأجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي ؟

• لمن يتم منح هذا العقار وكيف يتم ذلك ؟

المنهج المتبع :

للإجابة على الإشكالية إعتدنا على المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الصناعي ، والمنهج الوصفي الذي يمكننا من ابراز مختلف المفاهيم القانونية المتعلقة بالموضوع .

لهذا قمت بتقسيم موضوع الدراسة إلى فصلين تطرقت في الفصل الأول إلى الوعاء الجغرافي للعقار الصناعي والأجهزة المنظمة له ، تم تقسيمه لمبحثين تناولت في المبحث الأول الوعاء الجغرافي لهذا العقار من خلاله تعرفنا على الأراضي المخصصة لإحتضان الإستثمارات أما المبحث الثاني فتطرقت فيه إلى الأجهزة المنظمة للعقار التي بدورها تتمثل في هيئات ومؤسسات وطني ومحلية .

أما الفصل الثاني فخصصته للآلية الوحيدة التي نص عليها المشرع لمنح العقار المتمثلة في عقد الإمتياز الذي مت بدراسة مفهومه والآثار المترتبة عنه وكذا نهايته.

الفصل الأول: الوعاء الجغرافي والأجهزة المسيرة له

يعتبر العقار الصناعي الاساس المادي المخصص الانجاز المشاريع الإستثمارية، إذ أولت الدولة اهتماما كبيرا لتنظيم هذا النوع من العقارات بإصدارها لمجموعة من القوانين والتنظيمات التشريعية التي أقرت بتخصيص العديد من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عرفت بمصطلح الوعاء الجغرافي للعقار الصناعي وهو الذي سنتناوله في المبحث الأول، ومن أجل الاستغلال العقلاني لهذه المناطق قامت الدولة بإنشاء مجموعة من الأجهزة التي من شأنها تنظيم هذا الوعاء الجغرافي سنتعرف على هذه الأجهزة في المبحث الثاني .

المبحث الأول: الوعاء الجغرافي للعقار الصناعي

من شأن تحديد الوعاء الجغرافي التعريف بالوفرة العقارية الموجهة لإستقبال المشاريع الصناعية والخدماتية بمختلف خصوصياتها ومقارنتها بالطلب عليها ويسمح كذلك بالتركيز والتوجيه الأفضل والأحسن لمختلف الاستثمارات¹، فارتأينا في هذا المبحث تحديد مكونات الحافظة العقارية وذلك بدأ بالمناطق الخاصة والحررة للدولة الموجهة للإستثمار ثم المناطق المهيأة وأخيرا إلى ما تبقى من أراضي للمؤسسات العمومية والأراضي الفائضة لهذه المؤسسات

المطلب الأول: المناطق الخاصة والحررة للدولة الموجهة للإستثمار

سعت الدولة لجلب مشاريع استثمارية في مناطق تعرف تأخرا في التنمية، بحيث تم تنظيم هذه المناطق في المرسوم التشريعي 12/ 93 المتعلق بتطوير الإستثمار إلى نوعين رئيسيين هما المناطق الخاصة والمناطق الحررة

وبإلغاء المرسوم التشريعي 12/ 93 الذي نص على هذه المناطق بموجب الأمر 03/01 المؤرخ في 20/ 08/ 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار أدخل بموجبه نوع آخر من المناطق الخاصة وهي المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة²

الفرع الأول: المناطق الخاصة

تستفيد الاستثمارات المنحزة في هذه المناطق من امتيازات قانونية للمساهمة في التنمية الجهوية بحيث صنفت هذه المناطق إلى صنفين هما

-المناطق الواجب ترقيتها

-مناطق التوسع الاقتصادي

اولا: المناطق الواجب ترقيتها

تعرف المناطق الواجب ترقيتها على انها الوحدات الترابية الواقعة ببلديات تعرف تخلفا بحيث تحتاج الى تنميه خاصه وتقتضي منح تدابير تنموية، وهذا ما اكدته المادة 51 من القانون 03 /87 المتعلق بالتهيئة العمرانية³ " سعيا وراء ضمان تنمية مناطق الواجب ترقيتها طبقا للخطة الوطنية للتهيئة العمرانية، سيتم في اطار قوانين

¹ سمير بليل، النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب بالبلدية، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جوان 2012، ص 10

² كريمة فردي، عقد الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، 2018-2019، ص 199

³ القانون رقم 03 /87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 متعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية، عدد 05 سنة 1987، ملغى

المالية وعند الاقتضاء عن طريق التنظيم اتخاذ اجراءات تشجيعيه وتحفيزيه ذات طابع اقتصادي اجتماعي وجبائي تختلف وتكيف حسب كل منطقة":

عرفت هذه المناطق تسميات مختلفة عبر النصوص التشريعية والتنظيمية في هذا المجال فعرفت بالمناطق المحرومة، مناطق الجنوب، مناطق اقصى الجنوب، المناطق المعزولة ،والمناطق الواجب تنميتها. غير انه تم الاستغناء عن هذه المفاهيم وإدماجها في مفهوم واحد وهو المناطق الواجب ترقيتها¹... وكان هذا بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 321/91² هو المرسوم الذي هذه المناطق الذي تستخدم فيه البلدية كقاعد اساسية، بحيث وضع معايير تعكس الضوابط الديموغرافية، المادي، الاجتماعية، الاقتصادية والمالية لتحديد البلديات الواجب ترقيتها كآتي³

- المميزات الديموغرافية : و تقوم على اعتبارات مدروسة كإجمالي عدد السكان المقيمين في الولاية و السكان الريفيون مع الأخذ في الحسبان تحديد نسبة البطالة و حجمها .

- المميزات المادية المتعلقة بالموقع الجغرافي : و التي تشمل حصرا و أساسا في الجنوب ، السهول الهضاب العليا و المناطق الجبلية إلى جانب المناطق الحدودية .

- المميزات الاجتماعية : و تتمثل تباين معدلات مجالات عدة : كنسبة التمدرس ، نسبة الكهرباء الريفية ، نسبة التجهيز لجلب مياه الشرب ، نسبة الاستجابة للتغطية الصحية و نسبة شغل كل مسكن .

- المميزات المالية : و تتجسد أساسا في إحصاء الموارد المالية لكل بلدية و تعداد الاستثمارات بالدينار لكل ساكن في الولاية .

وبالاستناد الى هذه المعايير يتم تحديد البلديات الواجب ترقيتها بموجب قرار مشترك من السلطات المكلفة بالتهيئة العمرانية وكذا السلطات المكلفة بالجماعات المحلية والمالية بعد اخذ رأي الهيئات المحلية، وعند تحديد هذه المناطق تقدم الدولة مساعدات مباشرة فتولد عنها مناصب عمل⁴ .

ثانيا: مناطق التوسع الاقتصادي

تطبيقا لأحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة حدودها صدر المرسوم التنفيذي رقم 94/321 المحدد لشروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، حيث عرف المناطق

¹ بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة ، الطبعة الثانية ، 2006 ، ص 21

² المرسوم التنفيذي رقم 321/92 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، متضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها ، الجريدة الرسمية، عدد 44 ، سنة 1991

³ خواجية سمحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة 1 ، كلية الحقوق، 2014-

2015، ص 74

⁴ المادة 20 من المرسوم التنفيذي 321/92

الخاصة بأنها فضاءات جيوإقتصادية تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي او تكامله وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية المطلوب حشدها ورفع شأنها أو الكفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الإقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها بحيث يستثنى منها

✓المناطق المطلوب ترقيتها

✓الأقطاب الصناعية في الحواضر والمجمعات الصناعية الكبرى

✓مساحات الارتفاق اول الخدمة والتي تشمل عليها الموانئ والمطارات

✓مواقع المركبات السياحية والاستحمامية الكبرى

يتم تعيين هذه المناطق بقرار وزاري مشترك بين السلطات المكلفة بالمالية والجماعات المحلية العمرانية والتهيئة العمرانية والتخطيط باقتراح من الجماعات المحلية المختصة إقليميا، وتجدر الإشارة الى ان هذه المناطق ليس لها وجود في الميدان¹.

الفرع الثاني: المناطق الحرة والمناطق التي تطلب مساهمة خاصة

اولا: المناطق الحرة

تعرف المناطق الحرة لأنها مساحة جغرافية محدودة تستفيد من نظام ضريبي خاص، تحتوي على بنية تحية مسيرة للأنشطة الصناعية أو التجارية أو الخدماتية لذلك قد تشمل على ميناء او مطار او بالمقربة منها كما أنه يجب ان تتم الاجراءات الادارية داخل المنطقة بصفة سريعة وبسيطة دون تعقيدات ومشاكل في التسيير².

تناول المشرع الجزائري المناطق الحرة في الفصل الثاني من المرسوم التشريعي 93/ 12³ وأحيل تنظيمها لأحكام المرسوم التنفيذي 94/ 320⁴ المتعلق بالمناطق الحرة الذي حدد الشروط العامة لإقامتها وتسييرها وحسب المادة 2 فقره 2 منه تستحدث المنطقة الحرة بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية ويحدد موقعها الجغرافي وحدودها وقوامها ومساحتها.... ، لقد وقع الاختيار على منطقة بلارة بولاية جيجل كمنطقة⁵ تم انشائها بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97

¹ بوجردة مخلوف ، المرجع السابق، ص 23

² بن أحمد سميرة وهداجي نذير، "دور المناطق الصناعية و المناطق الحرة كمناطق إستثمارية خاصة في تعزيز النمو الإقتصادي لمجمعات عربية " ،مجلة إيكوفين، جامعة بشار ، الجزائر، العدد 02 ، 2020 ، ص 21

³ المرسوم التشريعي رقم 93/ 12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، متعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية ، عدد 64، سنة 1993

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 94 / 320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، متضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الإستثمار ودعمها ومتابعتها، الجريدة الرسمية، عدد 67 ، سنة 1994

⁵ عيدة قليلش، منازعات إستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر ، جامعة محمد خيذر بيسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق، 2018- 2019، ص 25

106/1¹ الا انه لم يتم قيام لهذه المنطقة في الواقع، في سنة 2003 صدر الامر 03/202² لإعادة تنظيم المناطق الحرة الا انه تم الغاء منطقة بلارة بموجب المرسوم التنفيذي 05/01³ وحولت الى منطقة صناعية ليليها الغاء الامر 03/02 بموجب القانون 06/10⁴ .

ثانيا: المناطق التي تتطلب مساهمة خاصة

ظهر هذا النوع من المناطق من خلال الامر 01/03⁵ المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار وتبقى للمادة 10 التي ادرجها المشرع في النظام الاستثنائي الاستثمار حيث تعتبر هذه المناطق نوع مستحدث للمنادى الخاصة التي تم إلغائها بموجب المادة 35 من نفس الأمر، يتولى المجلس الوطني للاستثمار المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي 06/355 المؤرخ في 09/10/2006⁶ تحديد وتنظيم هذه المناطق، وكذلك تطرق المشرع لهذه المناطق في القانون 16/09⁷ المتعلق بترقية الاستثمار

المطلب الثاني: المناطق المهيأة

يعد تشجيع وترقية الاستثمار وتوسيع نطاق تأسيس الصناعات بما يلبي حاجيات الاقتصاد الوطني ويهيئ المناخ اللازم لدعم المشاريع العامل الأساسي لإنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاطات التي تعد أداة فعالة لتحقيق الأهداف التنموية على المستوى الوطني هذا قامت السلطات بإنشاء مساحات ومواقع تخضع لتهيئة مسبقة عرف النوع الأول منها بالمناطق الصناعية تحتوي على مركبات ووحدات صناعية كبيرة أما النوع الثاني تعرف بمناطق النشاطات تظم الصناعات الصغيرة والمتوسطة

الفرع الأول: المناطق الصناعية

تعرف بانها تلك الفضاءات العقارية الإقتصادية المنشأة والمحددة النطاق من قبل الدولة لاحتواء مشاريع استثمارية والتي ينبغي

1 مرسوم تنفيذي رقم 97/106 المؤرخ في 05 أبريل 1997، المتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة (جيجل) ، الجريدة الرسمية، عدد 20، سنة 1997

2 الأمر رقم 03/02 المؤرخ في 19 جويلية 2003، متعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية، عدد 43، سنة 2003

3 مرسوم تنفيذي رقم 05/01 ، المؤرخ في 03 جانفي 2005، متضمن إلغاء المرسوم التنفيذي 97/106 ، الجريدة الرسمية، عدد 04 ، سنة 2005

4 قانون رقم 06/10 المؤرخ في 24 جوان 2006 ، متضمن إلغاء الأمر رقم 03/02 ، الجريدة الرسمية، عدد 42 ، سنة 2006

5 الأمر رقم 01/03 المؤرخ في 20 أوت 2003، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، عدد 47، سنة 2003

6 المرسوم التنفيذي رقم 06/355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للإستثمار وتشكيله وتنظيمه، الجريدة الرسمية، عدد 64 ، سنة 2006

7 القانون رقم 16/09 المؤرخ في 03 أوت 2016 ، متعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، عدد 64 ، سنة 2016

انشاؤها خارج المحيط العمراني وهذا تفاديا لما قد ينجم من مخاطر عن الاستغلال الصناعي¹.

أولاً: تهيئة المناطق الصناعي

بصدور القانون 45/ 73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية حيث حددت شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى اقليم البلديات والولايات² وقد حدد المرسوم رقم 55/ 84 و 84/ 56 المؤرخان في 03 مارس 1984 كفيات ادارة وتسيير المناطق الصناعية³ تتم تهيئة المناطق الصناعية عن طريق هيئات مختلفة نذكر منها حسب ما نص عليه المرسوم 55/ 84

_ هيئات عمومية اقتصادية منشأة بموجب المرسوم رقم 02/ 83 المؤرخ في 09 مارس 1983 وهذا عندما تكون المنطقة تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية او وطنية تكون تابعة لوزارات مختلفة

_ مؤسسات إقتصادية عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية خاصة وتابعة لسلطة رئاسة واحدة

_ عن طريق وحدة متخصصة تنشأ بموجب القانون وفي التنظيمات المعمول بها عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لمؤسسه واحدة

بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 12/ 126 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 07/ 119 اسندت مهمة تسيير المناطق الصناعية الى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

ثانياً: تسيير المناطق الصناعية

حسب المرسوم التنفيذي 56/ 84 فقد أسندت مهمة تسيير المناطق الصناعية إلى العديد من الأجهزة نذكر منها المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية ومؤسسة تسيير المناطق المهمة الأساسية المسندة لهذه الأجهزة هي تلقي العقارات واكتساب الملكية بصفة قانونية ثم القيام بأعمال التجزئة لإعادة التنازل عنها لصالح

1 فاطمة تاتولت، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والإجتهد القضائي، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2014 – 2015، ص 13

2 الطيبي عبد الله و أحمد صديقي، " آليات دعم وتطوير المناطق الصناعية في الجزائر من أجل تحقيق التنمية المستدامة، مجلة الاقتصاد و إدارة الأعمال، جامعة أحمد دراية، أدرار، العدد 04، سبتمبر 2017

3 فاطمة تاتولت، المرجع السابق، ص 14

المستثمرين بواسطة عقود توثيقية مشهورة لدى المحافظة¹، كما تقوم بأعمال الترميم للهياكل الخارجية وشبكات الربط عندما تكون المنطقة بحاجة لذلك.

في سنة 1994 أصدر مجلس الحكومة المنعقد في 22/ 10/ 1994 تعليمة رقم 1041 تتضمن 10 نقاط لأجل التكفل بالمناطق الصناعية من بينها اقتراح إنشاء لجان محلية لمتابعة وتطوير المناطق الصناعية ، في سنة 2003 وبعد تفاقم المشاكل في المناطق الصناعية صدر عن الوزير المنتدب لدى رئيس الحكومة والمكلف بالمساهمة وترقية الإستثمار قرار متضمن إنشاء أربعة شركات تسيير مساهمات الدولة، وتتكفل بتسيير حافظات الدولة من أراضي داخل المناطق الصناعية وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 07/ 122 أسند تسيير المناطق الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

الفرع الثاني: مناطق النشاطات

تعتبر مناطق النشاطات فضاء عقاري محدد ومنظم بأدوات التهيئة والتعمير عادة ما تكون أقل حجما من المناطق الصناعية مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي او نشاطات متعددة² تم انشاءها بموجب قرارات اتخذت في إطار تطبيق الامر رقم 74/ 26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات .

اسندت مهمة تسيير هذه المناطق في إطار الأمر 74/ 26 الى البلديات³، قبل ان تعهد هذه المهمة الى وكالات محلية عقارية تم انشاؤها بموجب المرسوم رقم 86/ 04 إلا أنه بعد التحول إلى اقتصاد السوق وبموجب قانون التوجيه العقاري رقم 90/ 25 اسندت مهمة تسيير مناطق النشاطات الى مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تسمى الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين التي تم انشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90/ 405 الذي حدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك وفي سنة 2003 تم حل هذه الوكالات وعوضت بالوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/ 5408 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90/ 405 ، وتجدر الإشارة إلى أن تسيير وتهيئة المناطق الجديدة أصبح من

1 زايدي سيد علي، العقار الصناعي الموجه للإستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2020/ 2021، ص 61

2 كريمة فريدي، المرجع السابق، ص 187

3 منصور أسماء، عقد الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1 ، كلية الحقوق، 2014/ 2013 ص 15

4 طاشور دهبية ومنظلي يمينة، إستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2014/ 2013 ص 16

5 مرسوم تنفيذي رقم 03/ 408 المؤرخ في 5 نوفمبر 2003 يعدل وتتم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 90/ 405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك

اختصاص الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وكذلك سمح المشرع في قانون المالية 2016 لأشخاص القانون الخاص إنشاء مناطق صناعية ومناطق نشاطات وتهيئتها وتسييرها على ارض غير فلاحية تدرج ضمن الملكية الخاصة¹

المطلب الثالث: حافظة العقار الصناعي للمؤسسات العمومية الاقتصادية

ان هذا العقار ناتج عن حل بعض المؤسسات العمومية الاقتصادية التي شملتها الخوصصة² ، وما هو زائد عن هذه المؤسسات، هذه الأراضي الوعاء الأفضل لإنجاز المشاريع الإستثمارية وخصوصا المشاريع المخصصة للأنشطة الصناعية خصوصا إذا كانت تلك القطعة الأرضية المخصصة من هذا الوعاء العقاري سبق وإن كانت تمارس عليها المؤسسة العمومية نشاطا صناعيا أو إنتاجيا إذ أن ذلك يسهل على المستثمر الصناعي استغلال القطعة الأرضية لأنها كانت مجهزة مسبقا لإنجاز المنشآت الصناعية والإنتاجية

ما يعيننا في هذا المطلب هو أصل العقار الصناعي التابع للمؤسسات الاقتصادية بعد حلها (الفرع الأول) والأصول العقارية الفائزة للمؤسسات العمومية الاقتصادية (الفرع الثاني)

الفرع الأول: الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة

ان عملية إعادة هيكلة المؤسسات العمومية انتهت دون الحسم وعدم وضوح الطبيعة القانونية للملكية العقارية لهذه المؤسسات وهذه الوضعية تختلف باختلاف طبيعة كل مؤسسة³ وفي هذا الشأن وجب تناول كل نوع على حدى

أولا: الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية و غير المستقلة المحلة

نصت المادة 108 من قانون المالية لسنة 1993 على : " تعتبر المؤسسات العمومية المحلية ملكا للدولة وعلى إثر ذلك تطبق عليها جميع الاحكام القانونية والتنظيمية التي تحكم المؤسسات العمومية وكما هو معروف بموجب المواد 02 إلى 04 من القانون 88 / 01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية أي أن الأصول العقارية المتبقية لهذه المؤسسات العمومية المحلية غير المستقلة في حالة حلها تدمج ضمن املاك الدولة الخاصة مع تحمل الخزينة العمومية لديون هذه المؤسسات⁴، وفي إطار الأمر 01 / 03 المتعلق بتطوير الاستثمار وبموجب المادة 26 منه تم انشاء من هذه الأصول حافظة عقارية موجهة للإستثمار والتي تنص:"

1 القانون رقم 15 / 18 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 متضمن قانون المالية لسنة 2016 ، الجريدة الرسمية، عدد 72 سنة 2015

2 سليم ساسي، النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، المعهد العالي للقضاء بالجزائر، ص 23

3 شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة سعد حطب البلية، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، 2012 / 2013 ، ص 218

4 المرجع نفسه، ص 340

تنشئ الدولة إنطلاقاً مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المنحلة قصد ضمان تمثيلها لتطوير الإستثمار حافظة عقارية يستند تسييرها إلى الوكالة المكلفة بتطوير الإستثمار... " ومن أجل الإستفادة من هذه العقارات نصه المادة 80 من قانون المالية 2003 يمكن التنازل أو إيجار هذه العقارات بناء على اقتراح الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار بترخيص من الوزير المكلف بالأموال الوطنية.

ثانياً: الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة المحلة

تعرف هذه المؤسسات العمومية باستقلاليتها المالية عن الخزينة العمومية أو ميزانية الدولة بحيث تتولى تمويل نشاطاتها بنفسها، وعند حل هذه المؤسسات فإن أصولها المتبقية ترجع وتدمج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أي يتم تطبيق أحكام المرسوم التشريعي رقم 93 / 18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994

لكن يمكن أن تكون الأصول العقارية المتبقية المملوكة للمؤسسة العمومية المنحلة قد تم التنازل عنها كلها أو بعضها لفائدة الأجراء ، فإن تكفلت الخزينة العمومية بديونها فإن أصول هذه المؤسسة تدخل وتدمج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة¹ حسبما نصت عليه المادة 69 من القانون 2000 / 06 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، وفي حالة عدم تكفل الخزينة العمومية بديون هذه المؤسسة أقرت المواد 201 و 234 من قانون المالية لسنة 2002² متمثلة في

- إما عن طريق تملك هذه الأصول من طرف الدولة لدى المصفي وفي حالة ما إذا كانت المؤسسة العمومية المعنية بالتصفية ليست مدينة تجاه الخزينة العمومية

-إما عن طريق تحويل هذه الأصول العقارية لفائدة الدولة عندما تكون هذه المؤسسة العمومية المعنية بالتصفية مدينة تجاه الخزينة العمومية وذلك بتخفيض ديونها بما يتناسب مع القيمة الحقيقية للأصل المتبقي، وهذا بعد تخليصه من كافة الديون الأخرى

-عندما تكون ملكية الأصول المتبقية للخواص فإنه يترتب على المصفي بالتنسيق مع مديرية الأملاك الوطنية للولاية المختصة إقليمياً أن تتخذ الإجراءات اللازمة بهدف تسوية وضعية هذه العقارات بشرائها أو تعويض ملاكها طبقاً لأحكام القانون المدني ثم إذا تطلب الأمر تحويلها وإعادة إدماجها ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة³

1 بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 43

2 القانون رقم 2001 / 21 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001 المتضمن قانون المالية لسنة 2002 ، الجريدة الرسمية ، عدد 79 سنة 2001

3 بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 44

صدر المرسوم التنفيذي 07 / 122 المؤرخ في 23 / 04 / 2007 المتضمن شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة بالمناطق الصناعية، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 09 / 153 المؤرخ في 02 / 05 / 2009 محدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها والذي جاء فيه نص المادة 02 : "تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة.

وأما الأصول العقارية المتبقية عن المؤسسات العمومية التي خضعت لعملية التصفية فيتم جردها من طرف المصفي ويحول محضر الجرد المرفق ببطاقة تقنية عن كل عقار إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يتولى تسجيله ضمن الأملاك العقارية الخاصة غير المخصصة¹.

الفرع الثاني: الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية

هي العقارات الغير مستعملة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي بقيت قائمة في حالة نشاط، أي المؤسسات التي لم يتم خصصتها أو حلها² وفي إطار استرجاع هذه الأراضي التي تعتبر فائضة وتحوزها المؤسسات العمومية وغير لازمة موضوعيا لنشاطها صدر المرسوم 07 / 122 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول الفائضة المؤرخ في 25 / 04 / 2007 والذي ألغى بالمرسوم التنفيذي رقم 09 / 153 بحيث تم تحديد العقارات الزائدة في نص المادة 03 من هذا المرسوم وتتمثل هذه العقارات في :

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية
- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية الاقتصادية

¹ سرود محمد، "تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير"، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة الشلف، العدد 2 (المجلد 11، 2019) ص 55

² جلال عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة الطاهر موالى سعيدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2014 / 2015، ص 19

- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية .

تعتبر زيادة على ذلك أصولا فائضة ، الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة والخاضعة لأحكام هذا المرسوم ، وكذلك أيضا تخضع لأحكام هذا المرسوم الأراضي التابعة لمناطق النشاطات المتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية .

المبحث الثاني: الأجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي

يعتبر العقار الصناعي البنية التحتية اللازمة لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ما أدى بالمشروع للاهتمام بالعقار بشكل عام والعقار الصناعي بوجه خاص يتمثل هذا الاهتمام في القوانين والمراسيم الصادرة في هذا الشأن .

بعد تعرفنا على الوعاء الجغرافي للعقار الصناعي لابد من معرفة الأجهزة المسيرة لهذا الوعاء وهو ما سنتناوله في هذا المبحث إذ تم تقسيم هذه الأجهزة إلى أجهزة وهيئات وطنية (المطلب الأول) وهيئات تنشط على المستوى الولائي تعرف بالأجهزة المحلية المسيرة للعقار الصناعي (المطلب الثاني)

المطلب الأول: الهيئات والمؤسسات المسيرة للعقار الصناعي ذات الطابع الوطني

بعد الإطلاع على مختلف القوانين المتعلقة بتهيئة وتنظيم العقار الصناعي لاحظنا وجود العديد من الهيئات المنظمة لهذا العقار أهمها مجلس الوزراء والوزارات المختلفة (الفرع الأول)، المجلس الوطني للإستثمار (الفرع الثاني)، الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (الفرع الثالث) وأخيرا الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (الفرع الرابع)

الفرع الأول مجلس الوزراء والوزارات المختلفة

يتكون مجلس الوزراء من جميع الطاقم التنفيذي المشكل من جميع الوزارات المشكلة للحكومة المعينة بموجب مرسوم رئاسي، يترأس رئيس الجمهورية المجلس بحيث يتمثل دور هذا المجلس في مجال العقار الصناعي حسب نث المادة 6 من الأمر 04/ 08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 في منح الامتياز عن طريق التراضي ويكون ذلك بناء على اقتراح من المجلس الوطني للإستثمار إضافة إلى ذلك فإن مجلس الوزراء له صلاحية تخفيض مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية بموجب قرار كما أنه يقوم باقتراح تخفيض إضافي من قيمة المشروع¹ .

1 غامنية نورية وحنائلة معمر، " الإطار المؤسستي لتهيئة وتسيير العقار الصناعي"، مجلة القانون العقاري والبيئة،

كذلك كلفت كل وزارة على حدى ببعض المهام في مجال العقار الصناعي فنجد على رأس هذه الوزارات وزارة الصناعة المكلفة بوضع بطاقة تقنية فنية خاصة بكل منطقة صناعية ووضع بنك معلومات حقيقي عن الموجودات العقارية¹، وزارة المساهمة وترقية الاستثمار التي كلفت باقتراح تدابير تساعد على تحسين طرق تسيير العقار الصناعي الموجه للإستثمار، بالإضافة إلى وزارة المالية التي يرأسها وزير المالية الذي هو الجهاز المركزي الإدارة الأملاك الخاصة للدولة بما فيها الموجهة للإستثمار.

الفرع الثاني: المجلس الوطني للإستثمار

هو جهاز تم إنشاؤه بموجب المادة 18 من الأمر 03/ 01 ، يضمن الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أمانته وموضوع تحت سلطة الوزير الأول الذي يتولى رئاسته والذي أبقى على أحكامه في ظل القانون 09/ 16 المتعلق بترقية الاستثمار ، يتولى هذا المجلس رسم الاستراتيجية العامة للدولة في مجال الاستثمارات الوطنية والأجنبية ويقوم باقتراحها على الحكومة بهدف تفعيلها من الناحية العملية²

تم إنشاؤه بموجب المادة 18 من الأمر 03/ 01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل بموجب الأمر 06 / 08³ المتعلق بتطوير الاستثمار

تم تنظيم المجلس الوطني للإستثمار بالمرسوم التنفيذي رقم 06/ 355 المتعلق بصلاحيات المجلس وتشكيله وتنظيمه وسيره، وقد نصت المادة 04 منه على أعضاء هذا المجلس والملاحظ أن جل الأعضاء وزراء مما جعل شراح القانون يصفونه بالحكومة المصغرة، تتمثل مهام المجلس الوطني للإستثمار حسب المادة 03 من المرسوم المذكور أعلاه ما يلي

- اقتراح استراتيجية تطوير الاستثمار
- دراية البرنامج الوطني للإستثمار والموافقة عليه
- تفصل في المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الاستثنائي المنصوص عليه في الأمر 03/ 01
- معالجة كل المسائل ذات العلاقات المتعلقة بالاستثمار

جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، العدد 2 (المجلد 9 ، 2021) ، ص 307

¹ خواجية سميحة حنان ، المرجع السابق، ص 13

² عبد الحميد سنتوفي، المعاملات الإدارية والضريبية للإستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016/ 2017 ، ص 61

³ الأمر رقم 06/ 08 المؤرخ في 15 جويلية 2006 يعدل ويتمم الأمر رقم 03 / 01 ، المؤرخ في 20 أوت 2003 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 47 ، سنة 2006

بصدور الأمر 04/ 08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، حيث أصبح المجلس مهمش تقتصر مهامه على مجرد اقتراح منح الامتياز عن طريق التراضي المتخذ من طرف مجلس الوزراء مع اقتراح تخفيض إضافي عن الأتاوة الإجارية السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة¹.

الجدير بالذكر أن المجلس الوطني للإستثمار تولى مهمة منح تراخيص الامتياز بالتراضي في ضل الأمر 11/ 06 الملغى بموجب المادة 15 من الأمر 04/ 08.

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار

أنشأت الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار بموجب المادة 06 من الأمر 03 /01 المتعلق بتطوير الإستثمار لتحل محل الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار² تعتبر هذه الوكالة مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي حسب ما نصت عليه المادة 21 من نفس الأمر وهو ما أكدته المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 356/ 06 والتي أضافت الطابع الإدارية للوكالة، وضعت تحت تصرف الوزير المكلف بترقية الإستثمار ولها هياكل غير مركزية على المستوى المحلي بحيث مقرها الرئيسي موجود بمدينة الجزائر العاصمة³، يديرها مجلس إدارة يرأسه ممثل السلطة الوطنية وهي الوزارة المكلفة بترقية الإستثمار، ويسيرها مدير عام يساعده أمين عام.

ومن مهام الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار

بالتطرق إلى مهام الوكالة في إطار الأمر 03/ 01 وكذلك المرسوم 356/ 06 تم تلخيص هذه المهام في ما يلي

- ضمان ترقية الإستثمارات وتطويرها ومتابعتها
- استقبال المستثمرين المقيمين وإعلامهم ومساعدتهم
- منح المزايا المرتبطة بالإستثمار
- التأكد من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون
- إعلام المستثمرين عن توفر الأوعية العقارية
- ضمان تسيير الحافطة العقارية الموجهة للإستثمار

1 الأمر رقم 04 /08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، محدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، عدد 49، سنة 2008

2 أنشأت بموجب المرسوم التشريعي 12 /93 المتعلق بتطوير الإستثمار الملغى بموجب الأمر 03 /01 المتعلق بتطوير الإستثمار

3 المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 356 /06، المرجع السابق

- تجميع كل المعلومات المفيدة لفائدة بنك المعطيات العقارية المؤسس على مستوى الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار .

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 17 / 100 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 06 / 356 وردت مهام أخرى تمثلت في

- جمع ومعالجة ونشر المعلومات المرتبطة بالمؤسسة والاستثمار لفائدة المستثمرين

- تسجيل الاستثمارات ومتابعة تقدم المشاريع واعداد إحصائيات الانجاز وتحليلها

- تسهيل بالتعاون مع الادارات المعنية الترتيبات للمستثمرين وتبسيط اجراءات وشكليات انشاء المؤسسات ، وشروط استغلالها وانجاز المشاريع ، بهذا الصدد في تحسين مناخ الاستثمار في كل وانيه . - ترقية الشراكة والفرص الجزائرية للاستثمار عبر الاقليم الوطني في الخارج .

إن سير الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار محل انتقاد شديد، الأمر الذي يفرض بذل مجهود كبير لأداء مهمة تطوير الاستثمارات في الجزائر بفعالية أكثر، وإنشاء جو من الثقة بين المستثمر والوكالة، باعتبارها المتحدث الرسمي باسم الدولة في مواجهة المستثمرين

من أجل ذلك تم إصدار تقرير من طرف لجنة الأمم المتحدة حول تقييم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار تضمّن عدة توصيات من شأنها تحسين سير هذه الوكالة حتى تكون فعّالة أكثر¹.

الفرع الرابع: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تم استحداث هذه الوكالة من طرف المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07 / 119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المحدد لقانونها الخاص² وطبقا للمادة الأولى منه فإنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وضعت تحت تصرف الوزير المكلف بالصناعة وترقية الإستثمار، تخضع في علاقاتها مع الدولة للقانون العام بحيث تتمثل هذه العلاقات في الرقابة الوصائية التي تخضع لها الوكالة من قبل وزارة الصناعة وترقية الاستثمار باعتبارها وكالة تقوم بتأدية خدمة عمومية وهي تسيير الأملاك الخاصة للدولة كما أنها تخضع لرقابة المفتشية العامة للمالية، وتعد تاجر في علاقاتها مع الغير بحيث

1 زاويدي سيد علي، " دور بعض الأجهزة المنظمة لعملية إستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار في الجزائر"، مجلة معارف، جامعة ألكلي محند اوالحاج البويرة ، العدد 19(المجلد9) ديسمبر 2015

2 المرسوم التنفيذي رقم 07 / 119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي ، ج ر عدد 27 سنة 2007 ، المعدل والمتمم.

تقوم بكل عمليات التسيير وفقا للطرق التجارية¹، يقع مقرها الرئيسي بالجزائر العاصمة ولها هياكل عبر كامل التراب الوطني، خضعت لتنظيم مزدوج من حيث تسييرها وإدارتها إذ أسندت مهمة تسيير الوكالة إلى مجلس الإدارة ويديرها المدير العام .

أما بالنسبة لمهام الوكالة فقد حددت في الفصل الثاني من المواد 3 إلى 10 من المرسوم التنفيذي المنشأ لها بحيث نصت المادة 03 منه على إمكانية تولي الوكالة مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الاقتصادي المذكور في المادتين 5 و 6 ، وتكمن مهام الوكالة في النقاط التالية.

- تسيير الحافظة العقارية وترقيتها
- تقريب المستثمرين الصناعيين والسلطة المانحة للامتياز
- تقديم المعلومات للهيئة المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري المقدم وتوجهات السوق العقارية وآفاقها
- نشر المعلومات حول الأصول العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى ترقيتها لدى المستثمرين
- وضع بنك معطيات يجمع العرض الوطني حول الأصول والأوعية العقارية
- تحديد جدول أسعار العقار الاقتصادي وتحديثها كل 6 أشهر
- بصدور المرسوم التنفيذي 12/ 126(3) تم إلغاء المواد 6، 7، 8 من المرسوم التنفيذي 07/ 119 المعدل والمتمم والذي من شأنه أن يؤدي إلى سحب صلاحية ضبط العقار الصناعي من الوكالة وبالتالي يفرغها من محتواها ويجعلها مخصصة بمهمة الوساطة والترقية العقارية شأنها شأن الوكالات السابقة².

المطلب الثاني: الهيئات المحلية المسيرة للعقار الصناعي

من أجل تحقيق اللامركزية وتسهيل الإجراءات الإدارية أمام المستثمرين والاستغلال الأمثل للعقار الصناعي كلف الوالي بعدة مهام متعلقة بتنظيم العقار الصناعي باعتباره رئي السلطة التنفيذية للولاية (الفرع الأول) واستحداث الشباك الوحيد اللامركزي في كل الولايات (الفرع الثاني)، تشكيل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار (الفرع الثالث) وتمثيل مدير أملاك الدولة لوزير المالية على مستوى الولاية (الفرع الرابع)

1 منصور أسماء ، المرجع السابق، ص 138

2 حمليل نواره ، "دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في ضبط وتسيير العقار الصناعي في الجزائر" ، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو، العدد (2) المجلد (10) ، ص 214

الفرع الأول: الوالي

تعتبر الولاية جماعة إقليمية للدولة حسب ما نصت عليه المادة 17 من الدستور¹ وهي تتمتع بالشخصية المعنوية حسب المادة 49 من القانون المدني التي تحدد الأشخاص الاعتبارية والإستقلال المالي حسب ما ورد في المدة الأولى من القانون 07/ 12 المتعلق بالولاية، تعمل تحت وصاية وزارة الداخلية والجماعات المحلية، يرأسها الوالي الذي يعد همزة وصل بين الولاية والسلطة المركزية فهو المتصرف باسم الدولة على المستوى المحلي وهو مندوب الحكومة والممثل المباشر لكل وزير من الوزراء وفي الوقت نفسه يعتبر ممثلاً للولاية كشخصية معنوية إقليمية ، وبهذه الصفة فهو الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي وممثل الولاية أمام القضاء²

أما فيما يخص دور الوالي في تسيير حافظة العقار الصناعي فإن صلاحياته في ظل الأمر 04/08 اقتصرت في إصدار قرار منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدد على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بشرط ألا تكون تابعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وبصدور القانون رقم 11/ 11 الذي عدل المادة 05 من الأمر رقم 04/ 08 أصبح الوالي مخول بالترخيص بمنح الامتياز بالتراضي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، لكن لم يطرأ تعديل أو إلغاء للمادة 06 من الأمر 04/ 08 التي تقر بمنح الامتياز بالتراضي من طرف مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للإستثمار هذا الذي دفع إلى تداخل صلاحيات منح الامتياز بالتراضي هل هو الوالي أم مجلس الوزراء ، الرأي الراجح هو الوالي وليس مجلس الوزراء استناداً إلى قانون المالية التكميلي لسنة 2015 الذي أكد على سلطة الوالي بمنح الامتياز بالتراضي بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يعمل بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية ويعد هذا التعديل بمثابة استبعاد مؤقت للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار فيما يخص منح الامتياز على العقار الموجه للإستثمار³.

وبموجب قانون المالية لسنة 2020 تراجع المشرع الجزائري عن الصلاحيات التي منحها للمدير الولائي للإستثمار بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ، من خلال تعديله مرة أخرى للمادة الخامسة من الأمر رقم 04-08 ونصته على أن الوالي يرخص بالامتياز بالتراضي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بدلاً من المدير الولائي للإستثمار ،

¹ مرسوم رئاسي رقم 442 /20 مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020 ، الجريدة الرسمية ، العدد 80 ، سنة 2020

² ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية ، سنة 2010 ، ص 126

³ زايدي سيد علي، العقار الصناعي الموجه للإستثمار في الجزائر، المرجع السابق، ص187

بالتالي استرجعت اللجنة الولائية للصلاحيات التي اكتسبتها بموجب الأمر رقم 08-04 وفقدتها بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015 .

الفرع الثاني: الشباك الوحيد اللامركزي

تطرق المشرع الجزائري إلى الشباك الوحيد في إطار المرسوم 93 / 12 المؤرخ في 05 / 10 / 1993 المتعلق بترقية الاستثمار بموجب الفقرة الثانية من المادة 8 منه والذي اعتبرته الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار نفسها وتم تنظيمه في المادة 22 من المرسوم 94 / 319 المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات ودعمه ومتابعتها¹، في نهاية التسعينيات كانت ملفات الحصول على العقار الصناعي من أجل الإستثمار تقدم لدى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار متمثلة في شباك وحيد على مستوى الجزائر العاصمة لها مدة 60 يوم للرد من تاريخ الطلب حسب المرسوم التشريعي 93 / 12، وقد كان يتوقع أن يلعب الشباك الوحيد دوره كاملا من خلال توفير الخدمات الإدارية اللازمة إلا أنه لم يرقم بالدور المكلف به لأن الإدارات التي كانت ممثلة لم تكتسب التفويض وذلك حتى تقوم مقام إدارتها الأصلية وتنشط باسمها بالإضافة إلى الضغط والعبء المتولدان على الشباك الوحيد بسبب عدم وجود مراكز جهوية تساعده في استقبال وتوجيه ومرافقة حاملي المشاريع الإستثمارية، وبعد صدور الأمر 01 / 03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل للمرسوم التشريعي 93 / 12 بقي المشرع محافظا على الشباك الوحيد ولكن كهيئة محلية موجودة في كل ولايات الوطن، نصمت هذه الشبائيك بموجب المرسوم التنفيذي 01 / 282 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار والذي تم إلغاءه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06 / 355 هذا الأخير ينضم الأحكام القانونية الأساسية للشباك الوحيد اللامركزي

أسندت مهمة إدارة الشباك الوحيد اللامركزي إلى مدير يصنف ويدفع راتبه استنادا إلى وظيفة نائب مدير في المديرية العامة للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار²،

وتتمثل مهام الشباك الوحيد غير المركزي بصفة عامة التي وردت في ظل أحكام الأمر رقم 01/03 المتعلق بتطوير الاستثمار وذلك بموجب المادة 23 منه، حيث يؤهل الشباك الوحيد قانونا لتوفير الخدمات الإدارية الضرورية لتحقيق الاستثمارات المصرح بها ويحتج بقرار الشباك الوحيد على الإدارات المعنية

- يتأكد الشباك الوحيد بالاتصال مع الإدارات والهيئات المعنية من تخفيف وتبسيط إجراءات وشكليات تأسيس المؤسسات وإنجاز المشاريع

¹ بوكروش فوزية ، " نطاق تدخل الهيئات التي حولها المشرع الجزائري لتسيير الأوعية العقارية محل الإمتياز الصناعي"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية ، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، العدد 4 (المجلد 4 ، سنة 2019 ، ص 552

² المادة 21 من المرسوم التنفيذي 17 / 100 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 16 سنة 2017

- يسهر الشباك على تنفيذ المؤسسات والمشاريع المزمع إنجازها
 - يتولى الشباك الوحيد إدارة المحفظة العقارية المتكونة من أصل المؤسسات العمومية المنحلة ، قصد ضمان تمثيلها لتطوير الاستثمار
 - كما يتم عرض أراضي الأساس العقارية من خلال تمثيل الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار ، على مستوى الشباك الوحيد اللامركزية
 - ويجب التنويه أن المشرع استحدث أربعة مراكز في القانون 16/ 09 بموجب المادة 27 تتمثل هذه المراكز في.
 - مركز تسيير المزايا ، ويكلف بتسيير المزايا والتحفيزات المختلفة الموضوعة لفائدة الاستثمارات بواسطة التشريع الساري المفعول ، باستثناء تلك الموكلة للوكالة
 - مركز استيفاء الاجراءات ، ويكلف بتقديم الخدمات المرتبطة بإجراءات إنشاء المؤسسات وإنجاز المشاريع
 - مركز الدعم لإنشاء المؤسسات ، ويكلف بمساعدة ودعم إنشاء وتطوير المؤسسات
 - مركز الترقية الإقليمية ، ويكلف بضمان ترقية الفرص والإمكانات المحلية
- كما يكون لقرارات أعضاء هذه المراكز الحجية أمام الإدارات التابعة لها.
- وتجدر الإشارة أن المادة 36 من القانون 16/ 09 كفل الشباك الوحيد اللامركزي بتنظيم أحكام هذا القانون وكذا بالآثار المترتبة على الفترة الانتقالية في انتظار تنصيب المراكز المذكورة في المادة 27 من أعلاه.

الفرع الثالث: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار

من الحلول التي وضعها المشرع لتسهيل الحصول على العقار الصناعي وتنفاذي التعقيدات الإجرائية وتعدد الجهات المختصة بتنظيم العقار تم استحداث لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار بموجب نص المادة 5 من الأمر 11/ 06 المؤرخ في 30/ 08/ 2006 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وتطبيقا للمادة السالفة الذكر صدر المرسوم التنفيذي رقم 120/ 07¹ المعدل بموجب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 20/ 10²، هذا الأخير هو النص التنظيمي الحالي المنظم للجنة، بحيث صدر هذا المرسوم تماشيا مع الإلغاء

¹ المرسوم التنفيذي رقم 120 /07 المؤرخ في 12 جانفي 2007 ، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها ، الجريدة الرسمية، عدد 27، سنة 2007

² المرسوم التنفيذي رقم 20 /10 المؤرخ في 12 جانفي 2010 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها ، الجريدة الرسمية ، عدد 04 سنة 2010

الذي مس الأمر 06 / 11 وتطبيقا لأحكام الأمر 08 / 04 وهو ما يتضح في نص المادة الأولى للمرسوم التنفيذي 10 / 20¹.

يتولى الوزير المكلف بالصناعة وترقية الإستثمار تسيير أمانة اللجنة تحت سلطة الوالي حسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 10 / 20، وتتشكل اللجنة من عدة أعضاء تناولتهم المادة 3 من نفس المرسوم وهم كالاتي

- الوالي أو ممثله ، رئيسا
- رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع
- مدير الأملاك الوطنية - مدير التخطيط والتهيئة العمرانية
- مدير التعمير والبناء - مدير النقل
- المدير المكلف بالطاقة والمناجم. - مدير البيئة
- مدير الإدارة المحلية - مدير المصالح الفلاحية
- المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات
- مدير التجارة - مدير الشؤون الدينية والأوقاف - مدير السياحة
- المدير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية - مدير الوكالة العقارية في الولاية
- مدير الثقافة - المدير المكلف بالموارد المائية - مدير التشغيل
- مدير الجهاز المكلف بتسيير المنطقة الصناعية
- ممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليميا - ممثلين عن المكلفين بترقية مناطق النشاطات والمناطق الصناعية
- ممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
- ممثل عن كل غرفة من غرف التجارة والصناعة و الحرف والفلاحة
- ممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها بترقية الاستثمار

كما يمكن اللجنة أن تستعين بأي شخص يمكنه مساعدتها في أداء مهامها ما يلاحظ جليا أن تشكيلة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار وضبط العقار أصبحت أوسع من اللجنة الأولى إذ تم إشراك ممثلين جدد عن هيئات

¹ عيساوي عبد القادر ، " دور جهاز الكليراف في مجال الاستثمار في التسريع الجزائري "، مجلة الإجهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 3 (المجلد 10) ص 610

وقطاعات أخرى لم يردوا في تشكيلة اللجنة المنظمة في المرسوم السابق وهذا يظهر نية المشرع في إعطاء اهتماما أكثر بمجال ما يحيط بالمشاريع الصناعية والاستثمارية لما لهذه الأخيرة من صلة بالبيئة والسياحة والنقل والسكن والعمارة¹

أما فيما يخص المهام المسندة للجنة فإنها تكلف على أساس بنك المعلومات الذي تمسكه والمتكون من مجموع المعلومات التي تقدمها مصالح أملاك الدولة والصناعة والأجهزة المكلفة بالعقار بما يلي

- اقتراح منح الامتياز عن طريق المزاد العلني على الأراضي المتوفرة
- تحديد استراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية
- المساهمة في الضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار الاستراتيجية التي تحددها الولاية
- اقتراح كل طلب امتياز محتمل يمنح بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار عن طريق الوزير المكلف بترقية الاستثمارات
- مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها
- وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للاستثمار تحت تصرف المستثمرين بواسطة كل وسائل الاتصال
- اقتراح إنشاء مناطق صناعية ومناطق نشاط جديدة على الحكومة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما
- متابعة إقامة المشاريع الاستثمارية وتقييمها

وفي الأخير ننوه المشرع الجزائري قام بتعطيل دور هذه اللجنة تحت ظل قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ، وخول مهامها للمدير الولائي المكلف بالاستثمار، غير أنه قام بإعادة دمجها في الساحة الاستثمارية بموجب قانون المالية لسنة 2020 مما يعني أنها لا تزال تقوم بالمهام المنوطة بها قانونا والتي سبق طرحها

الفرع الرابع: مديرية أملاك الدولة

توجد على كل مستوى مديرية لأملاك الدولة بحيث تعتبر إدارة هذه المديرية الجهة المخول لها القانون إعداد العقود الادارية المتعلقة بها وبهذا فإن مدير أملاك الدولة

¹ شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص96

يعتبر موثق الدولة وأكدت المادة 06 من القانون رقم 10 / 03 بنصها: "تعد إدارة الأملاك الوطنية باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 5، أعلاه عقد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز"¹. وتعتبر إدارة أملاك الدولة مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تختص بتنظيم وتسيير جميع الممتلكات التابعة للدولة تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91 / 65 المؤرخ في 02 مارس 1991،

إذ يتولى مدير أملاك الدولة مهمة تحرير عقد الامتياز وإعطائه طابعاً رسمياً، إذ تنص المادة 10 من الأمر رقم 08 / 04 على تكريس قرار منح الامتياز الصادر عن

الوالي بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة، مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج

الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز، بهذه الصفة فإن مدير أملاك الدولة يعتبر موثق الدولة والجماعات المحلية أو الموثق الذي اختارت الإدارة اللجوء إليه²، بحيث يقوم المدير الولائي لأملاك الدولة بتسجيل قرار منح الامتياز الصادر عن الوالي ونفس المصلحة التابعة لأملاك الوطنية تتم إجراءات شهره³.

وله سلطة إسقاط حق الإمتياز في حالة عدم إحترام المستفيد من الإمتياز بنود دفتر الشروط وبعد توجيه إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام ولكن بدون جدوى، تباشر الجهات القضائية المختصة في إجراء إسقاط حق الإمتياز بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً تطبيقاً لأحكام المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 09 / 152⁴.

إضافة إلى ذلك مدير أملاك الدولة عضو في العديد من اللجان الولائية المكلفة بدراسة طلبات الإستفادة من العقار الموجه للإستثمار إلا أن حضور بعضهم هو حضور سلبي في عدم اعتراضهم كتابياً على إنتهاك أراضي فلاحية أو الأراضي الحضرية ذات القيمة العالية لهذه الأسباب نوه المدير العام للأملاك الوطنية في مذكرة موجهة للمدراء الولائيين بوجود التنسيق مع مصالح الولاية، لتكثيف المراقبات الدورية الميدانية في إطار اللجنة الفرعية المكلفة بمتابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية؛ قصد الوقوف عن قرب على مدى تقدم نسبة إنجاز المشاريع، ليتسنى اتخاذ التدابير اللازمة في حالة أي تقصير غير مبرر .

1 القانون رقم 10 / 03 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة أملاك الدولة الخاصة، الجريدة الرسمية، عدد 46 ، سنة 2010

2 عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2006 ص 560

3 محمود خلف الجبوري، العقود الإدارية، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان الأردن ، 2010 ،ص 271

4 المرسوم التنفيذي رقم 09 / 152 المؤرخ في 2 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي الصناعية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية، عدد 27 سنة 2009

ملخص الفصل الأول :

رغم أن المشرع لم يتطرق إلى تعريف العقار الصناعي إلا أنه سعى جاهدا في وضع الأطر القانونية اللازمة لتوفير هذا العقار، وذلك من خلال اعتماد إجراءات تهدف إلى توفير أوعية عقارية مناسبة لإحتضان الإستثمارات ، يعاب على هذه الأوعية أن عددا كبيرا منها يفتقد للتهيئة اللازمة ، ولغرض تهيئة وتسيير هذا العقار قام المشرع بإنشاء العديد من الهيئات و المؤسسات منها الوطنية و المحلية .

بعد توفير الوعاء الجغرافي للعقار الصناعي والنص على الأجهزة المنظمة له ما كان على المشرع سوى النص على طرق منح هذه الأوعية ، وقد إعتد في هذا على عقد الإمتياز كآلية وحيدة .

الفصل الثاني: عقد الإمتياز كآلية وحيدة لإستغلال العقار الصناعي

تداخلت آليات منح العقار الصناعي وذلك محاولة من المشرع لإيجاد الآلية المناسبة و الأمثل لمنح هذا العقار ، فقد كان يعتمد على التنازل، وكذا الإمتياز في بعض الحالات، كآلية لإستغلال العقار الصناعي وبصدور الأمر 04 /08 استغنى عن التنازل واعتمد على آلية الإمتياز كآلية وحيدة لمنح العقار الصناعي وهو موضوع دراستنا في هذا الفصل تناولنا في المبحث الأول منه ماهية عقد الإمتياز وفي المبحث الثاني الآثار القانونية الناتجة عنه.

المبحث الأول: ماهية عقد الإمتياز

لدراسة هذا العقد تناولنا في المطلب الأول مفهوم عقد الإمتياز وطريقة تكوينه في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم عقد الإمتياز

لعقد الإمتياز مفهوم واسع إذ يتطلب منا تعريفه (الفرع الأول) ودراسة طبيعته القانونية (الفرع الثاني)

الفرع الأول: المقصود بعقد الإمتياز

أولاً: تعريف عقد الإمتياز

إن أول ظهور لعقد الإمتياز كان في المرافق العامة سواء على المستوى المحلي أو الدولي، وعليه وقبل التطرق إلى عقد الإمتياز الوارد على العقار الصناعي وجب التطرق لمفهوم عقد الإمتياز وفق القواعد العامة فعرف على أنه وسيلة من وسائل تسيير المرافق العمومية أو امتياز المرفق العمومي وقد، يسمى كذلك بالتزام المرفق العمومي، ويعتبر عقداً أو اتفاقاً تكلف بموجبه الإدارة المانحة سواء الدولة أو الولاية أو البلدية شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً من القانون العام أو من القانون الخاص يسمى صاحب الامتياز، بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة. يدير صاحب الامتياز هذا المرفق بالاستعانة بعماله وأمواله متحملاً المسؤولية الناجمة عن ذلك، يتقاضى صاحب الامتياز مقابلاً مالياً لقيامه بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي يحدد هذا المقابل في العقد، يدفعه المنتفعون بخدمات هذا المرفق¹.

كما عرفه الأستاذ محمد الصغير بعلي بقوله: "هو من طرق إدارة وتسيير المرافق العامة وعقد من العقود الإدارية، يتمثل في اتفاق الإدارة المتعاقدة أو الملتزمة مع شخص خاص عادة يسمى الملتزم، بإدارة وتسيير وتشغيل أحد المرافق العامة لمدة معينة، مقابل رسوم يتقضاها من المنتفعين والمستعملين للمرفق العام، مع تحمل مخاطر ذلك ربحاً أو خسارة²."

وكذلك عرف في التعليمات 842/94.03 الصادرة عن وزير الداخلية والجماعات المحلية: "أن أسلوب الإمتياز يعتبر الطريقة الأكثر شيوعاً في استغلال المرافق

¹ ناصر لباد، المرجع السابق، ص220-221

² محمد الصغير بعلي، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 15

العامة وهو عقد تكلف بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة فردا أو شركة خاصة بإدارة مرفق عام واستغلاله لمدة معينة من الزمن بواسطة عمال و أموال يقدمها صاحب حق الإمتياز وهو الملتزم على مسؤوليته مقابل رسوم يدفعها المنتفعون من خدمات وذلك في إطار النظام القانوني الذي يخضع له هذا المرفق"¹.

أما بالنسبة لعقد الإمتياز على العقار الصناعي فقد كان أول ظهور له في إطار تطبيق المادة 23 من المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، صدر المرسوم التنفيذي رقم 94-322 إذ نصت المادة الأولى منه على تعريف الإمتياز: "الإمتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة":

نلاحظ من هذا التعريف أن المشرع لم يفرق بين المستثمر المحلي والمستثمر الأجنبي وكذا بين الأشخاص الاعتبارية سواء العمومية أو الخاصة وهذا تطبيقا لسياسة الإنفتاح الإقتصادي

وعرف قضائيا من خلال قرار مجلس الدولة الصادر في 09 مارس 2004 قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952 ما يلي: "أن عقد الإمتياز التابع لأملك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الإمتياز للمستغل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة ولكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه"³

وبصدور الأمر رقم 06-04 المؤرخ في 15 / 07 / 2006 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006 تم تعريف عقد الإمتياز وفق المرسوم التشريعي رقم 07-121 في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم إلا أننا لن نتطرق لهذا التعريف وذلك لإلغاء المرسوم الذي نص عليه في وقت وجيز، وذلك بموجب الأمر 08-04 الذي تم فيه تعريفه في إطار هذا الأمر وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-153 بما يلي: « منح الإمتياز هو الاتفاق التي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها لخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري »

1 التعلية رقم 94.3 / 842، المؤرخة في 07 سبتمبر 1994، الصادرة عن وزير الداخلية والجماعات المحلية بعنوان إمتياز المرافق العمومية المحلية وتأجيرها

2 مرسوم تنفيذي رقم 94 / 322، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية، عدد 67، سنة 1994

3 قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 9 مارس 2004 قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952

ونلاحظ أن المرسوم التنفيذي رقم 09-153 تطرق لنفس التعريف وذلك من خلال دفتر الشروط الملحق بكلا المرسومين .

وقد عرفه الأستاذ بوجردة مخلوف على أنه : " ذلك العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة ، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص ، مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة من المناطق المذكورة سالفا " 1

إنطلاقا من هذه التعاريف يمكن تعريف عقد الإمتياز على أنه «عقد إداري بين الدولة متمثلة في إداراتها والمستثمر، إذ تمنح الدولة لهذا الأخير قطعة أرض بعقد محدد المدة قابل للتجديد ليجسد مشروعه الإستثماري على أرض الواقع ويمنح هذا العقد اعتمادا على دفتر شروط مع دفع المستثمر إتاوة إيجارية سنوية».

ثانيا : خصائص عقد الإمتياز

1- عقد إداري :

اعتبر المشرع الجزائري عقد الإمتياز عقد إداري وذلك من خلال ما نصت عليه المادة 10 من الأمر رقم 08-04 حيث جاء فيها : « يكرس الامتياز المذكور في المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة ... »

من خلال دراسة هذه المادة فإن عقد الامتياز يحرره مدير أملاك الدولة ، وذلك حسب كفاءات محددة في دفتر الشروط الملحق بالمراسيم التنفيذية المنظمة لقانون رقم 08-04 ، ثم يقوم المدير الفرعي بتسجيل قرار منح الامتياز ، لهذا يتطلب أن يكون عقد إداري موثق .

2 – عقد شكلي :

يعرف العقد الشكلي بأنه : هو العقد الذي يستوجب توفر ركن الشكلية كركن رابع إلى جانب الأركان الثلاثة الرضا و المحل و السبب .

و يعرف العقد الشكلي كذلك بأنه: « العقد الذي يقضي القانون بأن يكون في قالب شكلي اعتبر القانون الجزائري عقد الامتياز عقد شكلي»

و هذا ما نصت المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي على أنه : يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة² كما اعتبر المشرع أن عقد

1 بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص69

2 المرسوم التنفيذي رقم 09 / 152 ، المرجع السابق .

الامتياز هو عقد شكلي يحتاج إلى كتابته في وثيقة رسمية ممضاة من قبل الموظف العمومي و المتعاقد الآخر ، لوجود حقوق و التزامات على الطرفين .

3- عقد محدد المدة :

يعرف العقد الزمني بأنه ذلك العقد الذي يكون الزمن عنصرا جوهريا فيه ، بحيث يكون هو المقياس الذي يقدر به محل العقد ، وعقد الامتياز لا يمكن تصوره إلا مقترنا بالزمن لارتباطه بالمنفعة ، والإيجار والعمل وكل هذه العقود لا يمكن تقديرها إلا بالزمن¹ .

فعقد الامتياز يكون دائما محدد المدة، وذلك بغيتنا للحفاظ على سلطة الإدارة بتنظيم وتسيير هذه العقارات ، وبالمقابل لا تكون هذه المدة قصيرة إذ يجب أن يكون الحد الأدنى فيها يسمح لصاحب الامتياز بإتمام مشروعه الاستثماري واسترداد المبالغ المالية التي أنفقها في انجاز المشروع . لهذا غالبا ما تكون مدة الامتياز طويلة نوعا ما وقابلة للتجديد، وقد حددت هذه المدة في نص المادة 12 من الأمر 09-152:" يمنح الإمتياز المذكور في المادة 07 أعلاه لمدة أدناها ثلاثة وثلاثون (33 سنة) ، قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسع وتسعون (99 سنة) " .

4- عقد الإمتياز يرتب حق الإنتفاع :

اي يخول لشخص معين منفعة شيء وهو بذلك يتمتع بنفس خصائص حق الإنتفاع، بحيث انه حق عيني يخول صاحبه عنصري الاستغلال والاستعمال للقطعة الأرضية لمدة محددة، فقد نصت المادة 844 من القانون المدني² على اكتساب حق الإنتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون.

ومنه يمكن للمستثمر أن يقدم طلب للحصول على رخصة بناء باسمه وله امكانية اقامة رهن رسمي عقاري لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز الأمر الذي يجعل مختلف المنشآت والمباني التي أنشأها مملوكة له أما في حالة نهاية الامتياز يحصل على تعويضات مناسبة³.

5- عقد من عقود الإذعان :

إن ما يمنحه القانون للإدارة مانحة عقد الامتياز من امتيازات السلطة العامة كتعديل العقد وفسخه أو إلغائه يجعل المتعاقد معها ملزم بقبوله كما هو مفروض عليه دون

1 عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني نظرية الإلتزام بوجه عام (مصادر الإلتزام)، دار إحياء التراث العربي، بيروت ، لبنان ص 166

2 الامر رقم 75 / 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية ، عدد 78 ، صادر في 1975/09/30 المعدل والمتمم

3 زايدي سيد علي، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، المرجع السابق، ص 245

ان يكون له حق المناقشة أو تعديل هذه البنود ما يجعل من عقد الامتياز عقد إذغان¹.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز وتميزه عن الأنظمة المشابهة

أولاً: الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز

لقد ثار تساؤل حول طبيعة عقد الإمتياز الصناعي، واختلفت الآراء الفقهية في تحديدها وسبب هذا الإختلاف منهم من إعتبر عقد الإمتياز عقدا إداريا ومنهم من إعتبره عقدا مدنيا .

إذ يرا مناصري الإتجاه القائل أن عقد الإمتياز عقدا إداريا على أنه

عقد إداري أي الإدارة هي طرفا فيه لتسيير الأملاك الوطنية ، كما أن العقود الإدارية هي قابلة للتعديل من جانب الإدارة وحدها ومن حقها توقيع جزاءات على المتعاقد معها إذا أخل بهذه الالتزامات . فمن حقها توقيع الجزاء كالفسخ ، وحق الرقابة والمتابعة . لأن الأصل أن الامتياز هو حلول الفرد أو الشركة محل الدولة في تشغيل عقار اقتصادي ، ولصاحب الامتياز حق الانتفاع على محل الامتياز لمدة زمنية طويلة المدة².

يكون عقد الامتياز ملحق بدفتر الشروط الذي يتضمن مجموعة شروط تسيير واستخدام المرفق كما يفرضها مانح الامتياز والذي يذعن لها صاحب الامتياز ، بمعنى أن هذه الشروط هي ملزمة وغير قابلة للمناقشة والاعتراض وإذا رفضها المتعاقد فلا يمكن له إبرام عقد الامتياز .

ويرا مناصري الإتجاه القائل أن عقد الإمتياز عقدا مدنيا إذ أنه يحتوي على شق يضم الشروط التعاقدية حيث يكون فيها مانح الامتياز وصاحب الامتياز على قدم المساواة وفقا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين هذه الشروط تتعلق بالحقوق المالية لصاحب حق الامتياز التي لا يجوز تعديلها إلا بموافقة هذا الأخير . فالشروط التعاقدية تضمن لصاحب الامتياز إمكانية حمايته من الخسارة وتحقيق قدر معقول من الربح . ومن أمثلة عن هذه الشروط مدة سريان العقد ، حق صاحب الامتياز في تحصيل الإتاوات وحق صاحب الامتياز في الحصول على تعويض مالي في حال سبب له تعديل البنود التنظيمية ضارا . هذه البنود التعاقدية لا يجوز تعديلها من قبل السلطة الإدارية بإرادتها المنفردة ، وإنما باتفاق إرادة طرفي العقد³ .

1 ناتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 125

2 لالوش سميرة، " آليات إستثمار العقار الصناعي بموجب عقد الإمتياز"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 1 (المجلد 10) ، 2022 ، ص 250

3 وليد حيدر جابر، التفويض في إدارة واستثمار المرافق العامة، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، لبنان 2009، ص 132

أما الرأي الراجح فهو ما نصت عليه المادة 10 من القانون رقم 04-08 التي نجد أنها نصت على : " يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار ، وكذا بنود وشروط منح الامتياز " .

ومنه لا اجتهاد مع وجود نص قانوني ، لأن المادة جاءت صريحة وواضحة ، حيث اعتبرت عقد الامتياز عقد إداري يفرض عليه شكلا خاصا هو الشكلية اللازمة للانعقاد لا للإثبات ، ولكي يعتبر عقد الامتياز عقدا رسميا يجب أن :

- يحرر من طرف مدير أملاك الدولة .

- احترام البنود الواردة في القانون وذلك من خلال تحريره للعقد(3)

ثانيا: تمييز عقد الإمتياز عن الأنظمة المشابهة

تبنى المشرع العديد من الأنظمة المشابهة لعقد الإمتياز سواء في القانون العام أم الخاص إذ تمنح هذه الأنظمة لصاحبها الحق في الإستعمال والإستغلال، ومن بين هذه الأنظمة نذكر منها :

1- الإمتياز وعقد البناء والتشغيل والتحويل (BOT) .

يقصد بعقد البوت « مشروع تعهد به الحكومة إلى أحد الشركات وطنية كانت أو أجنبية وسواء كانت شركة من شركات القطاع العام أو القطاع الخاص (شركة المشروع) وذلك لإنشاء مرفق عام وتشغيله لحسابها مدة من الزمن ثم نقل ملكيته إلى الدولة «¹، ومصطلح البوت BOT هو اختصار لكلمات انجليزية ثلاث :

البناء : build ، التشغيل : operate ، نقل الملكية : transfer

من أوجه الشبه للعقدين

- الزمن عنصر أساسي في كليهما أي أنهما من العقود الزمنية

- كلا العقدين يقوم على أساس منح الامتياز واستغلال المرفق العام -الملكية تظل للجهة الإدارية في كلا العقدين .

أما من ناحية الاختلاف فيتمثل في

-المشروع في عقد الامتياز يسلم لصاحب الامتياز جاهز أو على الأقل مكتمل البنية الأساسية لأجل تسييره وتقديم الخدمات للجمهور ، على عكس ذلك فإن نظام البوت نجد فيه الملتزم هو من يتكفل ماديا وفنيا بإنجاز البنية الأساسية للمرفق العمومي

¹ محمد عبد المجيد إسماعيل، عقود الأشغال الدولية والتحكيم فيها، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003، ص 52

وتسييره فيما بعد طيلة المدة المتفق عليها في العقد ، وفي الأخير ينقل ملكيته لمناح الامتياز

- يتمثل موضوع عقد (BOT) في بناء مشروع عام أو مرفق عام اقتصادي ، يحوزه الطرف المتعاقد مع الدولة ، و لا تعني الحيازة هنا تملك المشروع ، و إنما له الحق في استغلاله من الناحية التجارية بتحصيل الإيرادات الناتجة عنه ، ثم إعادة المشروع إلى الدولة دون مقابل ، أو مقابل تعويض عند انتهاء مدة العقد . بخلاف عقد امتياز العقار الصناعي لان صاحب الامتياز فيه لا يقوم بإنشاء منشآت أو مرافق عامة .

- يخفف عقد البناء و التشغيل و التحويل (BOT) الأعباء العامة عن كاهل الدولة من خلال إتاحة فرصة للقطاع الخاص للمشاركة في بناء المشاريع أو المرافق العامة الاقتصادية التي توجه لخدمة الصالح العام ، أما عقد الامتياز الصناعي الغرض منه توجيه العقار لاستيعاب مشروع استثماري فهو لا يقدم خدمات للصالح العام ، لكن تكون له تأثير على التنمية الاقتصادية للبلاد ، من خلال إتاحة المزيد من فرص العمل و تشغيل الأيدي العاملة¹.

2- عقد الإمتياز وعقد الإيجار:

ورد تعريف الإيجار في القانون المدني على أنه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم ، و يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر².

من خلال التعريف السابق لعقد الإمتياز وتعريف عقد الإيجار تكمن أوجه الشبه بينهما في :

- كلا العقدين يعتبر فيهما الزمن عنصر جوهرى

- عقدان يخولان لصاحبهما المنفعة بشيء لا يملكه لمدة محددة

أما أوجه الاختلاف فتتمثل في:

- الإيجار يخول لصاحبه حقا شخصيا فقط لأنه لا يستطيع التصرف بالعين المؤجرة فلا يجوز رهنه ، بينما عقد الامتياز فيجوز رهنه ويقع على عاتقه إجراءات التسجيل والشهر³ .

1 خواجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 295

2 المادة 467 من الأمر رقم 58/ 75 ، المرجع السابق

3 خواجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 292

- مقابل الإيجار يمثل قيمة ما ينتفع به من الشيء أما الإتاوات في عقد الامتياز فلا تقاس على أساس الانتفاع لأن المستثمر يستفيد من تخفيضات قد تصل إلى الدينار الرمزي

3- عقد الإمتياز الصناعي وعقد الإمتياز الفلاحي

يعتبر الإمتياز الآلية الوحيدة لإستغلال العقار الصناعي وكذا العقار الفلاحي، حيث عرف عقد الإمتياز الفلاحي بموجب المادة الرابعة من القانون 10/03 المؤرخ في 15/08/2010 ، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة كالتالي : >> الامتياز هو الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص (المستثمر صاحب الامتياز) حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية << .

يتضح من خلال ما سبق أن الامتياز الوارد على العقار الفلاحي يتشابه مع الامتياز الوارد على العقار الصناعي ، حيث أن كلاهما يكرسان بموجب عقد إداري ، يتكون من عقد منح الامتياز و دفتر شروط ، و تكون لإحكامه الصفة التعاقدية و الصفة التنظيمية ، كما يعطي كلاهما حق عيني عقاري لصاحب الامتياز وتكمن اوجه الاختلاف بينهما في

- الاطراف المستفيدين من الإمتياز في العقار الاقتصادي فإنه يمنح لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص ، أما امتياز العقار الفلاحي فيمنح للشخص الطبيعي الجزائري الجنسية فقط

- يمنح إمتياز العقار الصناعي لمدة أدهاها 33 سنة قابل للتجديد مرتين بينما يمنح إمتياز العقار الفلاحي لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد

كما انه في حالة عدم امتثال صاحب الامتياز لالتزاماته طبقا لعقد الامتياز الفلاحي ، فان هذا الأخير يفسخ بالطرق الإدارية بمبادرة من إدارة الأملاك الوطنية بعد أخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، على عكس عقد الامتياز الصناعي ففي حالة وجود إخلال من صاحب الامتياز الصناعي فان فسخ عقد الامتياز يكون أمام الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا¹ .

المطلب الثاني : تكوين عقد الإمتياز

1 المرجع نفسه، ص 300

لإبرام أي عقد الإمتياز يجب توافق إرادة طرفي العقد، سنقوم بالتعرف عليهما في الفرع الأول و نتناول كيفية إبرام هذا العقد في الفرع الثاني

الفرع الأول: أطراف عقد الإمتياز

من المعروف ان العقد يتمثل في توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني، وعقد الإمتياز كباقي العقود يتمثل في توافق إرادة الطرف الأول الذي هو مانح الإمتياز مع إرادة الطرف الثاني وهو المستثمر

أولاً : مانح الإمتياز

بما أن محل عقد الإمتياز يتمثل في الأراضي التابعة لأملك الدولة الخاصة، وعليه يجب أن يكون مانح الإمتياز متمثل في الدولة بدور هذه الأخير كلف الوالي بمنح الإمتياز وذلك في نص المادة 05 من الأمر 04 /08 المعدلة بموجب المادة 118 من قانون المالية لسنة 2020¹: «يرخص الإمتياز بالتراضي بموجب قرار من الوالي»

وحسب المادة 10 من الأمر 04 /08 يتم تحرير عقد الإمتياز في شكل عقد إداري تعده إدارة أملك الدولة، و بالضبط في مصلحة تحرير العقود الإدارية ، لأن هناك حقوقا و التزامات تترتب على عاتق الطرفين ، و بالتالي نظرا لأهمية هذا العقد فالكتابة شرط جوهري فيه لأنه لا يمكن تصور إبرام عقد الامتياز بدون كتابة² .

ثانيا: المستفيد من الامتياز

كما ذكرنا سابقا أن الطرف الثاني في عقد الإمتياز هو المستفيد من الإمتياز الذي يعرف بإسم المستثمر، ومن خلال تعريف المسرع لعقد الإمتياز نرى بأنه لم يشترط الجنسية الجزائرية ولا حتى الإقامة، بل إكتفى فقط بالنص على أن يكون شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص وهو ما نصت عليه المادة 3 من الأمر 08 /04 المعدلة بموجب المادة 15 من القانون رقم 11/11³: «يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط ، عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة المتوفرة ، لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص ، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية ، ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها »

والملاحظ أن المشرع لم يفرق بين المستثمر المحلي والأجنبي وذلك تكريسا لمبدأ عدم التمييز بين المستثمرين المنصوص عليه في قانون الإستثمار 03 /01 ،

¹ قانون رقم 19 / 19 المؤرخ في 11 ديسمبر 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية، عدد 81 سنة 2019

² معطى الله مصطفي، "نظام الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 6 ، جانفي 2016، ص 147

³ القانون رقم 11 / 11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، الجريدة الرسمية، عدد 40 سنة 2011

وتأكيدا على أن المشرع لم يمنع الأجانب من استغلال العقار الصناعي قام بإلغاء إمكانية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تفاديا لتمليك الأجنبي عقارا ذو أهمية اقتصادية كبرى وكان تابعا للأملاك الخاصة بالدولة¹.

الفرع الثاني: إبرام عقد الإمتياز

عقد الإمتياز ككل العقود، إذ يجب لإبرامه توافر الأركان العامة متمثلة في الرضا، المحل، السبب وبالإضافة إلى الشكلية، وبما أن عقد الإمتياز من عقود الإذعان فإن الإدارة المتعاقدة فرضت في هذا العقد على التراضي كأسلوب وحيد لمنح الإمتياز (أولا) وكذا سنتطرق إلى مراحل إبرام هذا العقد (ثانيا)

أولا اعتماد أسلوب التراضي كنمط وحيد لإبرام عقد الإمتياز

عقد الامتياز لم يبق في شكله الذي ظهر به لأول مرة حيث عرف عدة تطورات منذ ظهوره وفي سنة 2006 تم التأكيد على طريقة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بعد الانجاز الفعلي للمشروع والتنازل المباشر عندما يتعلق الأمر بالمشاريع المدمجة مع النص على قواعد وإجراءات جديدة وهذا بموجب الأمر 06/11 الملغى²، و بإصدار الأمر رقم 04/ 08 إعتد المشرع على نظام الإمتياز كإجراء حصري لإبرام عقد الإمتياز مع إلغاء إمكانية تحويله إلى تنازل، واعتمد في منحه على دفتر شروط و عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي و كان المزاد العلني هو القاعدة العامة حيث يرخص الوزراء كل حسب اختصاصه منح الامتياز باستعمال المزاد العلني حسب ما نصت عليه المادة 05 من الأمر رقم 08/ 04 تم العمل بهذا إلى غاية سنة 2011 إذ استغنى على أسلوب المزاد العلني و رسم أسلوب التراضي كأسلوب وحيد وذلك من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011 .

ثانيا: مراحل إبرام عقد الإمتياز

1- تقديم طلب الحصول على عقار صناعي

يقدم المستثمر طلب للحصول على عقار صناعي يودع على مستوى أمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار CALPIREF التي يديرها مدير الصناعة و المناجم التابعة للولاية³.

وهذا ما أكدت عليه المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم

¹ منصور أسماء، عقد الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي، المرجع السابق، ص 41

² سفار فايزة، "الإمتياز بالتراضي كآلية قانونية لإستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار في الجزائر"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، سنة 2019، ص 147

³ موقع مديرية الصناعة والمناجم لولاية المسيلة <https://dim-msila.dz/?p=54> أطلع عليه يوم 25 أبريل 2022

10/ 20¹ بنصها: «: يرسل المترشح للامتياز بالتراضي على
قطعة أرض طلبا إلى اللجنة يرفق بدراسة تقنية واقتصادية للمشروع.....»

2- مسار الطلب

يتم النظر في الطلب من طرف اللجنة الولائية المكلفة بالمساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار في أجل أقصاه 30 يوم حسب المادة 4 من المرسوم 10/ 20 للبت في قبوله، وإذا تم قبول الطلب يتم تحويله إلى الوالي الذي له وحده صلاحيات منح الإمتياز

3- تحرير عقد الإمتياز

إعتادا على قرار الوالي يقوم المدير الولائي لأملاك الدولة المختص بصفته موثق الدولة و الجماعات المحلية بإبرام عقد الامتياز مع المستفيد بناء على تفويض من وزير المالية يمنح له صلاحية إعداد العقود التي تهتم الأملاك العقارية الخاصة للدولة و إعطائها الطابع الرسمي و تم تأهيل إدارة أملاك الدولة أيضا بإعداد عقود الامتياز مجانا وذلك ما جاء في قانون المالية 2013²، و يكون ذلك العقد في صورة عقد إداري موثق أي في شكله الرسمي وهذا ما نصت عليه المادة 10 من الأمر 08/04.

وبما أن عقد الإمتياز وارد على عقار فإنه يتم شهره لدى المحافظة العقارية تحت طائل البطلان .

المبحث الثاني: الآثار القانونية الناتجة عن عقد الإمتياز

خرج المشرع في عملية تنفيذ عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي عن القواعد العامة المعروفة في مجال تنفيذ عقود الإمتياز، إذ نجد أنه منح حقوقا يستفيد منها كل من صاحب الإمتياز وكذا الإدارة المانحة للإمتياز، بالمقابل فرض التزامات على طرفي العقد وعليه تناولنا في المطلب الأول الحقوق الناتجة عن عقد الإمتياز وفي المطلب الثاني الإلتزامات المترتبة عن هذا العقد.

المطلب الأول: الحقوق الناتجة عن عقد الإمتياز

منح المشرع طرفي العقد حقوقا منها ما نص عليه في الأمر 08/ 04 والمرسومين التنفيذيين 09/ 152 و 09/ 153 ومنها ما هو موجود في القواعد العامة

الفرع الأول: حقوق المستثمر

¹ المرسوم التنفيذي رقم 10/ 20 ، مرجع سابق
² قانون رقم 12/ 12 يتضمن قانون المالية لسنة 2013 ، الجريدة الرسمية، عدد 72 سنة 2012

أولاً: الحصول على رخصة البناء

ألزم المشرع بضرورة الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في أي عمل من أعمال البناء سواء تعلق الأمر بتشييد بناء لأول مرة أو توسيع بناية قائمة أو تدعيمها أو تسييج، وأن كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع¹، وتعرف رخصة البناء بأنها "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق لشخص (طبيعياً أو معنوياً) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران". وتعد هذه الرخصة آلية أوجدها المشرع لضمان رقابة الإدارة على المجال العمراني وذلك بجعل الحصول عليها لازماً على كل من يريد تشييد بناية جديدة، تحويل أو تمديد بناية قديمة، سكنات فردية أو جماعية².

وقد نصت المادة 11 من الأمر رقم 08/04 السالف الذكر على حق صاحب الإمتياز في الحصول على رخصة البناء وبالرجوع لأحكام القانون 90/29 المتضمن التهيئة والتعمير المعدل و المتمم³، نجده ربط حق إصدار رخصة البناء بحق الملكية، إذ تنص المادة 50/1 منه على أنه: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض". وبما أن صاحب الإمتياز لا يعتبر مالكا للقطعة الأرضية المراد إقامة عليها المشروع الإستثماري، هنا يظهر التعارض بين مضمون هذه المادة ونص المادة 11 من الأمر 08/04 السالف الذكر، لكن أحكام المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15/19 المؤرخ في 25/01/2015 يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁴، نصت على أن طلب رخصة البناء لا يكون فقط من المالك الأصلي للأرض، إذ يمكن لأشخاص طبيعية أو معنوية أخرى لم ترد الإشارة إليهم في القانون 90/29 السالف الذكر تقديم طلب استصدار رخصة بناء، فمن خلال هذه المادة يمكن أن يتأسس حق صاحب الإمتياز في الحصول على رخصة البناء على أساس العقد الإداري الذي ينص على تخصيص القطعة الأرضية محل الإمتياز لهذا الأخير.

ثانياً: الحق في ملكية البنايات المنجزة على قطعة الأرض

عرف المشرع الملكية بأنها حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن

1 عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 8، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2005، ص4

2 شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 153

3 القانون رقم 90/29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52 سنة 1990

4 المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07 سنة 2015

لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة، و نجد أن للمستثمر الحق في تملك
البنائيات المنجزة على العقار الناتج عن عقد الإمتياز وذلك بطلب منه لممتلكها بعقد
موثق وهو الحق الذي نصت عليه المادة 13 من الأمر 04/ 08 بقولها: " عند إتمام
مشروع الإستثمار تكرر إجبارياً ملكية البنائيات المنجزة من المستثمر على الأرض
الممنوح امتيازها وجوباً بمبادرة من هذا الأخير وبعقد موثق ". كما أكدت ذلك
المادة 18 من المرسوم التنفيذي 09/152 إذ جاء فيها " عند إتمام البنائيات المقررة
في المشروع الإستثماري المعاينة قانوناً بناء على شهادة المطابقة، تكرر إجبارياً
ملكية البنائيات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض الممنوح إمتيازها بمبادرة
من هذا الأخير بعقد موثق " .

ويجدر بالذكر أن المشرع اشترط في هذا الشأن إتمام إنجاز البنائيات المقررة في
المشروع الإستثماري المعاينة قانوناً بشهادة المطابقة المسلمة من المصالح
المختصة بالتعمير .

ثالثاً: حق الإنتفاع بالإرتفاقات

يستفيد صاحب الإمتياز بالإرتفاقات الناتجة عن عقد الإمتياز

وكذا يتحمل الإرتفاقات السلبية سواء الظاهرة أو الخفية وهو ما نصت عليه المادة 5
من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط الني تطبق على منح
الإمتياز بالتراضي المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/ 09

رابعاً: الحق في إنشاء رهن رسمي لضمان قرض بنكي

من حقوق صاحب الإمتياز إنشاء رهن رسمي لضمان قرض بنكي ويعرف الرهن
الرسمي بأنه حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي هو الرهن ويتقرر ضماناً للوفاء
بدين وهذا الحق العيني يتقرر على عقار مملوك للمدين أو لكفيل عيني ، و بموجبه
يكون للدائن الحق في استيفاء دينه من ثمن هذا العقار مقدماً في ذلك على الدائنين
العاديين لمالك هذا العقار وللدائنين أصحاب الحقوق العينية على هذا العقار
المتأخرين في المرتبة ومنتبعا هذا العقار تحت يد من انتقلت إليه ملكيته¹، و أتاح
المشرع للمستفيد من الإمتياز طلب قروض لتمويل مشروعه الإستثماري عن طريق
رهن رسمي لدى البنوك والمؤسسات المالية على الحق العيني العقاري الناتج عن
عقد الإمتياز وكذا البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوحة ذلك لضمان
القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط و هذا ما نصت عليه
المادة 11 من الأمر 04/ 08

خامساً: الإستفادة من مزايا قانون الإستثمار

¹ عبد الرزاق أحمد السهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، في التأمينات الشخصية والعينية ، الجزء العاشر
، دار إحياء التراث العربي ، بيروت لبنان ، ص 270

إن عملية الاستثمار ليست مجرد عملية توظيف لرؤوس الأموال قصد الحصول على الأرباح وإنما عبارة عن مشروع تنموي¹، مما يستدعي أن يوفر لها المناخ الملائم، وهو ما عمل عليه المشرع الجزائري من أجل توفير المناخ المناسب للإستثمار التي كرسها في قانون الإستثمار 09/ 16 إذ نجد أن المادة 8 من هذا القانون تنص على: " بغض النظر عن أحكام الأمر 04-08 المؤرخ في الأول سبتمبر سنة 2008 المعدل و المتمم و المذكور أعلاه ، و مع مراعاة الاحكام الخاصة المطبقة على الاستثمارات المبينة في المادتين 14 و 17 أدناه تستفيد الاستثمارات المسجلة طبقا لأحكام المادة أعلاه غير الواردة في القوائم السلبية بقوة القانون و بصفة آلية من مزايا الانجاز المنصوص عليها في هذا القانون "

تخضع هذه الاستثمارات التي استفادت من المزايا قبل انجازها إلى تصريح بالإستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار،

ويجدر بالذكر أن المشاريع التي يساوي مبلغها أو يفوق خمسة ملايين دينار لا يمكنها الاستفادة من المزايا إلا بعد موافقة مسبقة من المجلس الوطني للاستثمار فهذا النوع من الاستثمارات لا يكفي إجراء التسجيل لمنحها المزايا لا بد من موافقة المجلس الوطني للاستثمار².

سادسا: الحق في تجديد مدة الإمتياز

تنص المادة 4 من الأمر 04/ 08 على: " تكون الأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية محل منح امتياز لمدة أدناها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد

وأقصاها تسع وتسعون سنة (99) ". وهو ما أكده المرسوم رقم 09/152 في مادته 12، و المرسوم 153/ 09 في المادة 16 تؤكد على مدة(33)

تجدر الإشارة إلى أن مدة الامتياز في القانون السابق³ كانت تقدر بـ20 سنة ، قابلة للتجديد مرة واحدة .

الفرع الثاني: حقوق مانح الإمتياز

أولا: حق الرقابة طوال مدة الإمتياز

1 د/ياحي مريم، محاضرات في قانون الإستثمار، موجهة لكلية السنة الثانية ماستر قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2021، 2022 ص18

2 لكلل مخلوف، عقد الإمتياز ودوره في تطوير الإستثمار، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2017/ 2018، ص 210

3 الأمر رقم 06-11، مؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 53 ، سنة 2006، (ملغى).

إن الرقابة حق تتمتع به الإدارة وهو من أبرز الآثار المترتبة على العقد الإداري، و يعني بحق الرقابة التوجيه و مراقبة أوضاع تنفيذ العقد و تغيير تلك الأوضاع ، فالإدارة تتدخل بدرجة تزيد عن حد التأكد من سلامة تنفيذ العقد و ذلك بإعطاء أوامر للمتعاقد للتنفيذ التزاماته وتوقع عقوبات في حالة إخلاله¹ .

ويظهر هذا الحق في عقد الإمتياز بداية من ضبط حدود القطعة الأرضية ، إلى انتقاء المترشحين ومتابعة إنجازهم للمشروع الإستثماري ، وجوب موافقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كهيئة مسيرة على تغيير النشاط الاستثماري تضيف الفقرة الأخيرة من المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 على وجوب إعلام ادارة أملاك الدولة بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الامتياز وذلك تحت طائلة البطلان.

وهذه العمليات تدخل كلها ضمن حق السلطة والرقابة المانحة للإمتياز في الإشراف على نجاح المشاريع الإستثمارية وتوجيهه قصد تحقيق الأهداف المرجوة منه .

ثانيا: الحق في تعديل العقد

سمح المشرع للإدارة بتعديل عقد الإمتياز على خلاف مبادئ القانون الخاص الخاص في تعديل بعض الشروط بإرادتها المنفردة ودون موافقة الطرف الآخر، وذلك كلما اقتضت المصلحة العامة ذلك.

ويظهر هذا الحق في شروط العقد التنظيمية المتعلقة أساسا بشروط التنفيذ المتفق عليها ونوع الأشياء محل التعاقد ، مدة التنفيذ وطرق التنفيذ ، كما يتجلى حق الإدارة مانحة الإمتياز في تعديل شروط العقد ، فيما يخص تمديد مدة إنجاز المشروع ومسألة مراجعة الإتاوة المحددة والتي تتم من طرف مديرية أملاك الدولة²، وبالمقابل يكون لصاحب الإمتياز في حالة استعمال الإدارة لحقهما في تعديل شروط العقد الحق في المطالبة بفسخ العقد ، وإذا تجاوز التعديل حدود الإتفاق وأثر على بنود العقد يكون لصاحب الإمتياز الحق في المطالبة بالتعويض إذا أدى التعديل إلى الإخلال بالتوازن المالي للعقد³.

المطلب الثاني: الإلتزامات المترتبة عن عقد الإمتياز

بمقابل الحقوق التي منحت لطرفي العقد نجد أن المشرع فرض عليها كذلك الإلتزامات تتناولها في هذا المطلب

الفرع الأول: إلتزامات المستثمر

1 لكل مخلوف، المرجع السابق، ص 229

2 المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم 09/ 152 الذي حدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

3 منصور أسماء، عقد الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي، المرجع السابق ، ص 76

أولاً: إنجاز المشروع الإستثماري في الوقت المحدد

من أبرز الإلتزامات الواقعة على عاتق المستثمر هو إنجاز المشروع الإستثماري في الأجل المتفق عليها في عقد الإمتياز أو دفتر الشروط الملحق له، وفي هذا الإلتزامات شدد المشرع الجزائري على ضرورة تنفيذ العقد في المدة المحددة و التي تم الاتفاق عليها ضمن بنود العقد ، حيث أنه لم يحدد مدة إنجاز المشروع الإستثماري ذلك لخصوصية كل مشروع إستثماري إذ اكتفى بتحديد وقت بدأ المشروع والمتمثل في تاريخ تسليم رخصة البناء وترك تحديد المدة لأطراف العقد، و في هذا الإطار يجب على صاحب الامتياز أن يحترم المدة المتفق عليها في العقد ، و في حالة مخالفته لذلك أي في حالة تأخر عن التنفيذ يترتب على ذلك حق السلطة المانحة للامتياز توقيع الجزاءات عليه ، و هذا ما جاءت به المادة 29 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي بموجب المرسوم التنفيذي 09-152 حيث نصت على ما يلي : " يجب على المستفيد من منح الامتياز أن يشرع في انطلاق مشروعه خلال مدة لا تتجاوز ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء".

كما حدد أجل إضافي و ذلك في حالة السبب القاهر ، و في هذه الحالة يتم تمديد هذه الأجل لمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالإلتزاماته¹.

ثانياً: الإلتزام بمراعات قواعد ومعايير التعمير والبيئة

يجب على المستثمر أن يحترم قواعد البناء والتعمير والهندسة المعمارية و القواعد التي تهدف إلى حماية البيئة الناجمة عن الأحكام المعمول بها ، والمطبقة على المنطقة المقصودة، وبالرجوع الى القانون 90-29² المتعلق بالتهيئة و التعمير نجد المادة الأولى تنص " يهدف هذا القانون الى تحديد القواعد العامة الرامية الى تنظيم انتاج الاراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة و أيضا وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي على أساس احترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية".

وعليه يجب إنجاز المشروع الاستثماري أو القيام بعملية التعمير أو البناء مع احترام قواعد التعمير ومعايير³.

بالإضافة إلى إلتزام المستثمر قواعد التعمير يجب عليه كذلك إلتزام قواعد البيئة، وهو ما تناولته المادة 3 من قانون تطوير الإستثمار⁴ بنصها : "تنجز الإستثمارات

1 لكل مخلوف، المرجع السابق، ص 212

2 القانون رقم 90/ 29، المرجع السابق .

3 المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152

4 القانون 09/ 16 ، المرجع السابق

المذكورة في أحكام هذا القانون في ظل احترام القوانين والتنظيمات المعمول بها لا سيما تلك المتعلقة بحماية البيئة ...".

ويجب على المستثمر الحصول على رخصة الاستغلال و التي تهدف الى تحديد تبعات النشاطات الاقتصادية على البيئة ، و التكفل بها و الترخيص عبارة عن وثيقة ادارية تثبت ان المنشأة المصنفة المعنية تطابق الأحكام و الشروط المتعلقة بحماية و صحة و أمن البيئة و المنصوص عليها و في قانون البيئة و لا يمكن لأي رخصة أخرى ان تحل محلها¹.

ثالثاً: الإلتزام بعدم التآجير من الباطن

التعاقد من الباطن هو عبارة عن اتفاق يبرم بين المتعاقد الأصلي و الغير يتولى بموجبه هذا الأخير تنفيذ جزء من الإلتزامات التعاقدية الواقع على عاتق الاول ، و ذلك لأنه نتيجة لضخامة المشروع المراد انجازه و تشعب التكنولوجيا و كثرة التخصصات يجعل من الصعب على المتعاقد الأصلي أن يقوم بتنفيذ المشروع دون الاستعانة بالغير من ذوي الاختصاص²

يقصد به في عقد الامتياز الصناعي أن صاحب الامتياز يقوم بالاتفاق مع متعاقد آخر حيث يسمح له بموجب هذا الاتفاق من المساهمة في استغلال العقار الصناعي موضوع الامتياز من خلال انجاز جزء من المشروع الاستثماري ، و ذلك لعدم قدرة صاحب الإمتياز بإنجاز المشروع بمفرده ، على أن يبقى صاحب الامتياز هو المسؤول الوحيد عن تنفيذ التزاماته أمام السلطة المانحة للامتياز ،

وبالرجوع إلى المادة 15 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 09-152 السالف الذكر ، يمنع منعاً باتاً التنازل أو التآجير من الباطن لحق الامتياز الوارد على الأملاك الخاصة للدولة ، قبل إتمام المشروع الاستثماري ، و ذلك تحت طائلة الإسقاط.

رابعاً: الإلتزام بدفع الإتاوة الإيجارية

إن منح العقار الصناعي للمستثمر بموجب عقد الإمتياز يكون مقابل دفع الأتاوة الايجابية المقررة من قبل إدارة أملاك الدولة بصورة سنوية لدى صندوق مفتشيه أملاك الدولة المتخصصة إقليمياً، والتي حددت ب5% أي 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز، وتخضع الإتاوة الإيجارية السنوية التي تحددتها

1 لكل مخلوف ، المرجع السابق، ص 216

2 الياس ناصف ، عقود الدولة (عقد البوت في القانون المقارن) ، منشورات حلبي الحقوقية ، لبنان ، 2011، ص 288

مصالح أملاك الدولة لتخفيض يطبق وفق ما نصت عليه المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011¹ حيث نصت على ما يلي : " تخضع الإتاوة الإيجارية السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة لتخفيض يطبق كالاتي :

90 % خلال فترة انجاز الاستثمار التي يمكن ان تمتد من سنة (1) واحدة إلى ثلاث (3) سنوات .

50 % خلال فترة استغلال الاستثمار التي يمكن ان تمتد من سنة (1) واحدة إلى ثلاث (3) سنوات .

الدينار الرمزي للمتر المربع (م 2) خلال فترة عشرة (10) سنوات و ترتفع بعد هذه المدة الى 50 % من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب و الهضاب العليا .

الدينار الرمزي للمتر المربع (م 2) خلال فترة خمسة عشرة (15) سنة و ترتفع بعد هذه المدة إلى 50 % من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات الجنوب الكبير "

يلاحظ من خلال نص هذه المادة ، أن المشرع فرق في مبالغ تسديد الإتاوة الإيجارية للعقار موضوع عقد الامتياز الصناعي المقدمة لصاحب الامتياز على أساس موقع الاستثمار ، وذلك بهدف إشراك المستثمرين في تنفيذ برنامج خطط التنمية الاقتصادية.

الفرع الثاني: إلتزامات مانح الإمتياز

أولاً: توفير القطعة الأرضية

يتم إعداد عقد الإمتياز مرفقا بدفتر الشروط ، إذ ألزمت مديرية أملاك الدولة بإعداد عقود منح الإمتياز في أجل لا يفوق 15 يوماً²، و عليه تلتزم الإدارة مانحة الإمتياز بتوفير القطعة الأرضية للمستثمر محل امتياز بالحالة التي عليها أثناء إبرام العقد ، مع تحديد أهم معالمها وحدودها، ويتم تسليم العقار لصاحب الامتياز في الموعد المتفق عليه ، بحيث كلما تأخرت الإدارة في تسليم العقار تأخر تبعاً لذلك انجاز المشروع الاستثماري ، و خاصة و أن إجراءات التسليم لها أهمية بالغة في تنفيذ عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي ، ذلك لان مدة العقد تبدأ من تاريخ تسليم القطعة الأرضية موضوع الامتياز . كما يجب أن يكون العقار الصناعي مطابقاً للمواصفات المتفق عليها و المنصوص عليها في العقد من حيث المساحة و الموقع و طبيعة العقار.

¹ المادة 15 من القانون 11/11 المؤرخ في 20 جويلية 2011 المعدلة للمادة 9 من الأمر 04/ 08
² المذكرة رقم 06422 مؤرخة في 8 جوان 2011 و المذكرة رقم 07062 مؤرخة في 30 جوان 2011

ثانيا: توفير المناخ المناسب للإستثمار

يقصد بمصطلح مناخ الاستثمار مجموعة القوانين و السياسات و المؤسسات و الخصائص الهيكلية المحلية و الاقتصادية و السياسية و الاجتماعية و التي تؤثر في ثقة المستثمر و تقنعه بتوجيه استثماراته إلى بلد دون آخر¹

و عليه كل دولة تسعى لتطوير الإستثمار و جلب المشاريع الاستثمارية تعزيز الثقة لدى المستثمرين و يأتي ذلك بتوفير مناخ إستثماري ملائم عن طريق منح إطار قانوني محكم يسمح بالاستثمار و يكفل تحصيل عائداته .

و في هذا الإطار صدرت مذكرة عن أملاك الدولة تشدد فيها على أن تكون الإجراءات التي تسير العقار مرنة و هذا بهدف تطوير مناخ الاستثمار و تحسين تنافسية المؤسسات و إنعاش النمو الاقتصادي لبلادنا ، و لذلك شددت مديريةية الأملاك الوطنية على ضرورة الإسراع في إعداد العقود الادارية و تقديمها للشهر و العقاري².

وبما أن الإمتياز عقد و بالإضافة إلى الإلتزامات المذكورة تلتزم الإدارة المانحة بكل حق من حقوق المستثمر .

تكون نهاية عقد الإمتياز الصناعي كغيره من العقود الإدارية، و بما انه عقد محدد المدة فإنه ينتهي بموجب إنقضاء المدة المحددة له علما أنها محدد ب ثلاثة و ثلاثون سنة قابلة للتجديد مرتين³ هذا في الحالة العادية ، أما الطرق الإستثنائية فيتم إنهاء العقد قبل نهاية مدته بإتفاق الطرفين أي الإدارة و صاحب الإمتياز، أشار دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسومين 152/ 09 و 153/ 09 إلى هذا و يكون ذلك في أي وقت كان ولم يحدد كيفية مباشرة هذا الفسخ الإتفاقي خاصة أنه لم يحدد الوقت الذي يتم فيه الإتفاق على الفسخ أيكون قبل أثناء مباشرة الأشغال أم قبل أو بعد نهايتها

و بسكوت المشرع عن كيفية الفسخ يجعلنا نتجه لتطبيق القواعد العامة في مجال الفسخ الإتفاقي

وكذلك يتم فسخ العقد قضائيا وذلك بلجوء مدير أملاك الدولة إلى القضاء إذا لم يحترم صاحب الإمتياز بنود دفتر شروط العقد أو نفذ هذه الشروط بشكل مخالف لما تم الإتفاق عليه ، يتم توجيه إعدارين بريالة موصى عليها مع الإشعار بالإستلام لكن

1 ناجي بن حسين ، دراسة تحليلية لمناخ الاستثمار في الجزائر ، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2006-2007 ص56

2 مذكرة رقم 05794 بتاريخ 11 يونيو 2013 ، المديرية العامة للأملاك الوطنية ، متعلقة بترقية الاستثمار - إعداد و اشهار العقود .

3 المادة 04 من الأمر 04 /08 ، المرجع السابق

دون جدوى فتباشر إتجاهه الإجراءات القانونية من أجل إسقاط حق الإمتياز وقد تطرقت الفقرة الأولى من المادة 12 من الأمر 04 / 08 إلى هذا بنصها: "يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول وللالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز ، لدى الجهات القضائية المختصة ، بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا " .

وحدد المرسومان 152 / 09 و 153 / 09 الحالات التي يتم فيها فسخ عقد الإمتياز بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا كالتالي:

- إن وجد إخلال أو تهاون للالتزامات الواقعة على عاتق المستثمر والمنصوص عليها في دفتر الشروط يؤدي إلى فسخ العقد من طرف الجهات القضائية ، وبمبادرة مدير أملاك الدولة المختص إقليميا .

- إذا لم يتمكن صاحب الامتياز من إتمام مشروعه الاستثماري في المدة المقررة في العقد ، مع احترام طبيعة المشروع ، والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء ، كما يمكن منح صاحب الامتياز أجل إضافي يتراوح ما بين سنة إلى 3 سنوات وذلك حسب طبيعة المشروع الاستثماري .

- إذا لم يتم إتمام المشروع الاستثماري وذلك عند انتهاء الأجل الإضافي ، فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الدولة تعويض مقابل فائض القيمة ، والتي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية ، دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد ، وسعر اليد العاملة المستعملة ، مع اقتطاع نسبة 10 بالمائة على سبيل التعويض ، وتتحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا فائض القيمة .

- إن أنجز المستثمر المشروع في المدة المقررة ، ولكن بدون مطابقتها للبرنامج المحدد أو لرخصة البناء ، فإن إسقاط الحق يتم بدون تعويض .

- إذا ما أقر القضاء بهدم البنايات ، فإنه يستوجب على صاحب الامتياز ، إعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى ما كانت عليه في السابق ويكون ذلك بمصاريفه الخاصة¹

1 المواد 20 . 21 . 22 من المرسوم التنفيذي 152/ 09 و المواد 22 . 23 . 24 من المرسوم التنفيذي 153 / 09

الخاتمة

في خاتم دراستنا المتعلقة بالنظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي نستخلص أنه للعقار الصناعي دور مهم في تفعيل وتطوير الإقتصاد الوطني، عن طريق جلب المستثمر سواء وطني او الأجنبي وتحفيزه لإقامة مشاريع إستثمارية ، هذا الدور الفعال للعقار الصناعي لم يغفل عنه المشرع وقام بتسخير ترسانة قانونية لحماية هذا العقار ، وسعيا منه على توفير المناخ المناسب للمستثمر في هذا الشأن .

من خلال هذه الدراسة توصلنا لبعض النتائج الهامة منها :

- مشكلة العقار الصناعي تتمثل في كونها مشكلة تسيير لا مشكلة ندرة .
- إعتقاد عقد الإمتياز كأسلوب لمنح العقار الصناعي يكون هذا الإمتياز للإنتفاع دون الملكية وذلك للحد من التلاعبات التي تمس أملاك الدولة .
- منح المشرع للمستثمر ضمانات هامة تمثل دافعا مهما للمستثمر ، وهي الإستقرار في إستغلاله لهذه القطعة ، وكذلك التخلص من الأعباء المالية في حالة فرض قوانين جديدة أو ضرائب جديدة .
- غلق الباب أمام المستثمرين الوهميين الذي يعتمدون على تغيير وجهة الملك العقاري إلى غير المشاريع الإستثمارية بعد تملك العقار المتنازل عنه ، من خلال منح الامتياز بصيغة التراصي فقط الغير قابل الى تنازل .
- كثرة القوانين الخاصة بتنظيم العقار الصناعي مما أثرت سلبا على تنظيم هذا النوع من العقارات و تخوف المستثمرين .
- العدد الكبير للأجهزة المنظمة للعقار الصناعي يحدث تداخل في المهام بينها .
- تمثل المساحات العقارية غير المستغلة نسبة 60% من مجمل العقار المسلم للمستثمرين الصناعيين عن طريق الامتياز ، وهو ما يضعف من معدل استغلال العقار الصناعي بالجزائر .

بناء على ما توصلنا إليه من نتائج حول هذه الدراسة نقترح

الحلول التالية :

- تطوير وتجهيز وتهيئة المناطق الموجهة للاستثمار تماشيا مع التطورات والمعايير الدولية بهدف جلب الاستثمار .
- جمع القوانين المبعثر والمتعلقة بالعقار الصناعي في تشريع موحد والتطبيق الفعال في أرض الواقع .

- استحداث جهاز وطني يحتوي على بنك معلومات لكل العقار الصناعي لتسيير هذا الأخير .

- تعديل المرسومين التنفيذيين 09/152 و 09/153 الذين ينصا في مجمل المواد على صيغة المزداد العلني الذي تم إلغائه في سنة 2011 .

- اصدار تنظيم يحدد طريقة اختيار المستفيد من العقار الصناعي

إلغاء حق المستفيد في الرهن الرسمي للعقار المتحصل عليه بموجب عقد الإمتياز إلا بعد تقدم أشغال التهيئة إلى نحو 60% أو أكثر .

- إنشاء لجان مراقبة وتفتيش تتولى مهمة مراقبة جميع الأراضي الممنوحة في إطار الاستثمار والعمل على التطبيق الصارم للقانون في حالة عدم احترام دفتر الشروط من خلال القيام باسترجاع جميع العقارات غير مستغلة أو التي حولت عن وجهتها بجميع الطرق الادارية أو القضائية .

تم بحمد الله .

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

- 1- الياس ناصف ، عقود الدولة (عقد البوت في القانون المقارن) ، منشورات حلبي الحقوقية ، لبنان ، 2011 .
- 2- حمدي باشا و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2006 .
- 3- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني نظرية الإلتزام بوجه عام (مصادر الإلتزام)، دار إحياء التراث العربي، بيروت ، لبنان .
- 4- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، في التأمينات الشخصية والعينية ، الجزء العاشر، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، لبنان .
- 5- محمد الصغير بعلي، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006 .
- 6- محمد عبد المجيد إسماعيل، عقود الأشغال الدولية والتحكم فيها، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003 .
- 7- مخلوف بوجردة ، العقار الصناعي، دار هومة ، الطبعة الثانية ، 2006 .
- 8- وليد حيدر جابر، التفويض في إدارة واستثمار المرافق العامة، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، لبنان 2009 .

ثانياً: المقالات

- 1- الطيبي عبد الله و أحمد صديقي، " آليات دعم وتطوير المناطق الصناعية في الجزائر من أجل تحقيق التنمية المستدامة، مجلة الاقتصاد و إدارة الأعمال، جامعة أحمد دراية، أدرار، العدد 04، سبتمبر 2017 .

- 2- بن أحمد سميرة وهداجي نذير، "دور المناطق الصناعية و المناطق الحرة كمناطق إستثمارية خاصة في تعزيز النمو الإقتصادي لمجتمعات عربية"، مجلة إيكوفين، جامعة بشار، الجزائر، العدد 02، 2020 .
- 3- بوكروش فوزية، " نطاق تدخل الهيئات التي حولها المشرع الجزائري لتسيير الأوعية العقارية محل الإمتياز الصناعي"، مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، العدد 4 (المجلد 4، سنة 2019) .
- 4- حمليل نوار، "دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في ضبط وتسيير العقار الصناعي في الجزائر"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو، العدد 2 (المجلد 10) .
- 5- زايدي سيد على، " دور بعض الأجهزة المنظمة لعملية إستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار في الجزائر"، مجلة معارف، جامعة أكلي محند والحاج البويرة، العدد 19 (المجلد 9) ديسمبر 2015 .
- 6- سردو محمد، "تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير"، مجلة الأكاديمية للدراسات الإجتماعية و الإنسانية، جامعة الشلف، العدد 2 (المجلد 11)، 2019 .
- 7- سقار فايزة، "الإمتياز بالتراضي كآلية قانونية لإستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار في الجزائر"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور بالحلفة، سنة 2019 .
- 8- عزري الزين، " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 8، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2005 .
- 9- عيساوي عبد القادر، " دور جهاز الكليراف في مجال الاستثمار في التسريع الجزائري"، مجلة الإجهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 3 (المجلد 10)
- 10- غامنية نورية وحيثالة معمر، " الإطار المؤسسي لتهيئة وتسيير العقار الصناعي"، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، العدد 2 (المجلد 9)، 2021 .
- 11- لالوش سميرة، " آليات إستثمار العقار الصناعي بموجب عقد الإمتياز"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 1 (المجلد 10)، 2022 .
- 12- معطى الله مصطفى، "نظام الامتياز كآلية لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 6، جانفي 2016 .

ثالثا: المذكرات والأطروحات

أ/ مذكرات و أطروحات جامعية

- 1- بليل سمير ، النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب بالبليدة، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جوان 2012 .
- 2- بن حسين ناجي ، دراسة تحليلية لمناخ الاستثمار في الجزائر ، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2006-2007 .
- 3- تاتولت فاطمة ، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والإجتهد القضائي، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2014 – 2015 .
- 4- جلال عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الإستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة الطاهر موالى سعيدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2014 / 2015 .
- 5- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة 1 ، كلية الحقوق، 2014-2015 .
- 6- زايدي سيد علي، العقار الصناعي الموجه للإستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2020 / 2021 .
- 7- سنتوفي عبد الحميد ، المعاملات الإدارية والضريبية للإستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016 / 2017 .
- 8- شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة سعد دحلب بالبليدة، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، 2012 / 2013 .
- 9- فردي كريمة ، عقد الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، 2018-2019 .

10- قليش عيدة ، منازعات إستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري،
مذكرة ماستر ، جامعة محمد خيذر ببسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم
الحقوق، 2018- 2019 .

11- طاشور دهية ومنقلي يمينة، إستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة
ماستر، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2013 /2014 .

12- لكحل مخلوف ، عقد الإمتياز ودوره في تطوير الإستثمار، أطروحة دكتوراه،
جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق،
2018/2017 .

13- منصور أسماء، عقد الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي، مذكرة
ماجستير، جامعة الجزائر 1 ، كلية الحقوق، 2013/2014 .

ب/ مذكرات خارجية

1- سليم ساسي، النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة
تخرج المدرسة العليا للقضاء، الدفعة
السابعة عشر، المعهد العالي للقضاء بالجزائر .

رابعاً: النصوص القانونية :

أ/ الدستور

دستور 2020 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 442 /20 ، المؤرخ في 30
ديسمبر 2020 ، متعلق بالتعديل الدستوري ، المصادق عليه في أول نوفمبر 2020
الجريدة الرسمية، عدد 82 ، سنة 2020

ب/ النصوص التشريعية

1- أمر رقم 58-75 ، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ،متضمن القانون المدني،
الجريدة الرسمية، عدد 78 ، صادر في 1975/09/30 ،معدل ومتمم .

2- القانون رقم 03 /87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 متعلق بالتهيئة العمرانية،
الجريدة الرسمية، عدد 05 سنة 1987، ملغى .

3- القانون رقم 29/ 90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، متعلق بالتهيئة والتعمير،
الجريدة الرسمية، عدد 52 سنة 1990 .

4- المرسوم التشريعي رقم 12 /93 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، متعلق بترقية
الاستثمار، الجريدة الرسمية ، عدد 64، سنة 1993 .

- 5- الأمر رقم 03 /01 المؤرخ في 20 أوت 2003، المتعلق بتطوير الإستثمار،
الجريدة الرسمية، عدد 47، سنة 2003 .
- 6- القانون رقم 2001 /21 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001 المتضمن قانون المالية
لسنة 2002 ، الجريدة الرسمية ، عدد 79 سنة 2001 .
- 7- الأمر رقم 03 /02 المؤرخ في 19 جويلية 2003، متعلق بالمناطق الحرة،
الجريدة الرسمية ، عدد 43، سنة 2003 .
- 8- الأمر رقم 06 /08 المؤرخ في 15 جويلية 2006 يعدل ويتمم الأمر رقم 01 /
03 ، المؤرخ في 20 أوت 2003 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية،
العدد 47 ،سنة 2006 .
- 9- قانون رقم 06 /10 المؤرخ في 24 جوان 2006 ، متضمن إلغاء الأمر رقم
03 /02 ، الجريدة الرسمية ، عدد 42 ، سنة 2006 .
- 10- الأمر رقم 06-11، مؤرخ في 30 أوت 2006 ،يحدد شروط وكيفيات منح
الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز
مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 53 ، سنة 2006 ،(ملغى).
- 11- الأمر رقم 08 /04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 ،محدد شروط وكيفيات منح
الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك
الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، عدد 49 ،
سنة 2008 .
- 12- القانون رقم 10 /03 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات
إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة أملاك
الدولة الخاصة، الجريدة الرسمية، عدد 46 ، سنة 2010 .
- 13- القانون رقم 11 /11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية
التكميلي لسنة 2011 ، الجريدة الرسمية، عدد 40 سنة 2011 .
- 14- قانون رقم 12 /12 يتضمن قانون المالية لسنة 2013 ، الجريدة الرسمية، عدد
72 سنة 2012 .
- 15- القانون رقم 15 /18 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 متضمن قانون المالية
لسنة 2016 ، الجريدة الرسمية، عدد 72
سنة 2015 .

16- قانون رقم 09 /16 المؤرخ في 03 أوت 2016 ، متعلق بترقية الإستثمار ،
الجريدة الرسمية، عدد 64 ، سنة 2016 .

17- قانون رقم 19 / 19 المؤرخ في 11 ديسمبر 2019، يتضمن قانون المالية
لسنة 2020، الجريدة الرسمية، عدد 81 سنة 2019 .

ج/ المراسيم التنفيذية

1- المرسوم التنفيذي رقم 92 / 321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، متضمن
كيفية تحديد المناطق الواجب ترقيتها ، الجريدة الرسمية، عدد 44 ، سنة 1991 .

2- المرسوم التنفيذي رقم 94 / 320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، متضمن
صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الإستثمار ودعمها ومتابعتها، الجريدة
الرسمية، عدد 67 ، سنة 1994

3- مرسوم تنفيذي رقم 94 / 322، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتعلق بمنح
إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية
الإستثمار، الجريدة الرسمية، عدد 67 ، سنة 1994 .

4- مرسوم تنفيذي رقم 97 / 106 المؤرخ في 05 أبريل 1997، المتضمن إنشاء
المنطقة الحرة لبلارة (جيجل) ، الجريدة الرسمية، عدد 20، سنة 1997 .

5- مرسوم تنفيذي رقم 03 / 408 المؤرخ في 5 نوفمبر 2003 يعدل وتتم أحكام
المرسوم التنفيذي رقم 90 / 405 المؤرخ

في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم
العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية، عدد 68 سنة 2003 .

6- مرسوم تنفيذي رقم 05 / 01 ، المؤرخ في 03 جانفي 2005، متضمن إلغاء
المرسوم التنفيذي 97 / 106 ، الجريدة الرسمية، عدد 04 ، سنة 2005 .

7- المرسوم التنفيذي رقم 06 / 355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتعلق
بصلاحيات المجلس الوطني للإستثمار وتشكيله وتنظيمه، الجريدة الرسمية، عدد
64 ، سنة 2006 .

8- المرسوم التنفيذي رقم 07 / 119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء
الوكالة الوطنية للوساطة والضبط

العقاري ويحدد قانونها الأساسي ، ج ر عدد 27 سنة 2007 ، المعدل والمتمم .

- 9- المرسوم التنفيذي رقم 07 / 120 المؤرخ في 12 جانفي 2007 ، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار .
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 09 / 152 المؤرخ في 2 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي الصناعية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية، عدد 27 سنة 2009 .
- 11- مرسوم تنفيذي رقم 09-153 مؤرخ في 2 ماي 2009 ، يحدد الشروط والكيفيات لمنح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية ، عدد 27 ، صادر في 06/05/2009 .
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 10 / 20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها ، الجريدة الرسمية ، عدد 04 سنة 2010 .
- 13- المرسوم التنفيذي 15/19 المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، الجريدة الرسمية، العدد 07 سنة 2015 .
- د/ قرارات قضائية
- قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 9 مارس 2004 قضية رقم 11950
فهرس رقم 11952 .
- خامسا: المنشورات**
- 1- التعليم رقم 94.3 / 842، المؤرخة في 07 سبتمبر 1994، الصادرة عن وزير الداخلية والجماعات المحلية بعنوان إمتياز المرافق العمومية المحلية وتأجيرها
- 2- المذكرة رقم 06422 مؤرخة في 8 جوان 2011 .
- 3- المذكرة رقم 07062 مؤرخة في 30 جوان 2011 .
- 4- يحي مريم، محاضرات في قانون الإستثمار، موجهة لكلية السنة الثانية ماستر قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2021 / 2022.
- سادسا: المواقع الإلكترونية**

1- موقع مديرية الصناعة والمناجم لولاية المسيلة - [https://dim-
msila.dz/?p=54](https://dim-msila.dz/?p=54) تمت الزيارة يوم 25 أفريل 2022

الفهرس

01.....	مقدمة
06.....	الفصل الأول: الوعاء الجغرافي والأجهزة المسيرة له
07.....	المبحث الأول: الوعاء الجغرافي للعقار الصناعي
07.....	المطلب الأول: المناطق الخاصة والحررة للدولة الموجهة للإستثمار
07.....	الفرع الأول: المناطق الخاصة
07.....	أولا: المناطق الواجب ترقيتها
08.....	ثانيا: مناطق التوسع الاقتصادي
09.....	الفرع الثاني: المناطق الحررة والمناطق التي تطلب مساهمة خاصة
09.....	أولا: المناطق الحررة
10.....	ثانيا: المناطق التي تطلب مساهمة خاصة
10.....	المطلب الثاني: المناطق المهياة
10.....	الفرع الأول: المناطق الصناعية
11.....	أولا: تهيئة المناطق الصناعي
11.....	ثانيا: تسيير المناطق الصناعية
12.....	الفرع الثاني: مناطق النشاطات
13.....	المطلب الثالث: حافظة العقار الصناعي للمؤسسات العمومية الإقتصادية
13.....	الفرع الأول: الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الإقتصادية المحلة
13.....	أولا: الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية غير المستقلة
14.....	ثانيا: الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة
15.....	الفرع الثاني: الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية
16.....	المبحث الثاني: الأجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي
16.....	المطلب الأول: الهيئات والمؤسسات المسيرة للعقار الصناعي ذات الطابع الوطني

- 16.....الفرع الأول مجلس الوزراء والوزارات المختلفة
- 17.....الفرع الثاني: المجلس الوطني للإستثمار
- 18.....الفرع الثالث: الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار
- 19.....الفرع الرابع: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
- 20.....**المطلب الثاني: الهيئات المحلية المسيرة للعقار الصناعي**
- 21.....الفرع الأول: الوالي
- 22.....الفرع الثاني: الشباك الوحيد اللامركزي
- 23.....الفرع الثالث: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار
- 25.....الفرع الرابع: مديرية أملاك الدولة
- 28.....**الفصل الثاني: عقد الإمتياز كآلية وحيدة لإستغلال العقار الصناعي**
- 29.....**المبحث لأول: ماهية عقد الإمتياز**
- 29.....**المطلب الأول: مفهوم عقد الإمتياز**
- 29.....الفرع الأول: المقصود عقد الإمتياز
- 29.....أولا: تعريف عقد الإمتياز
- 31.....ثانيا: خصائص عقد الإمتياز
- 33.....الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز وتميزه عن الأنظمة المشابهة
- 33.....أولا: الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز
- 34.....ثانيا: تمييز عقد الإمتياز عن الأنظمة المشابهة
- 36.....**المطلب الثاني : تكوين عقد الإمتياز**
- 37.....الفرع الأول: أطراف عقد الإمتياز
- 37.....أولا : مانح الإمتياز
- 38.....ثانيا: المستفيد من الامتياز
- 38.....الفرع الثاني: إبرام عقد الإمتياز
- 38.....أولا: إعتقاد أسلوب التراضي كنمط وحيد لإبرام عقد الإمتياز

- 38.....ثانيا: مراحل إبرام عقد الإمتياز
- 39.....المبحث الثاني: الآثار القانونية الناتجة عن عقد الإمتياز
- 39.....المطلب الأول: الحقوق الناتجة عن عقد الإمتياز
- 39.....الفرع الأول: حقوق المستثمر
- 40.....أولا: الحصول على رخصة البناء
- 40.....ثانيا: الحق في ملكية البنايات المنجزة على قطعة الأرض
- 41.....ثالثا: حق الإنتفاع بالإرتفاقات
- 41.....رابعا: الحق في إنشاء رهن رسمي لضمان قرض بنكي
- 41.....خامسا: الإستفادة من مزايا قانون الإستثمار
- 42.....سادسا: الحق في تجديد مدة الإمتياز
- 42.....الفرع الثاني: حقوق مانح الإمتياز
- 42.....أولا: حق الرقابة طوال مدة الإمتياز
- 43.....ثانيا: الحق في تعديل العقد
- 43.....المطلب الثاني: الإلتزامات المترتبة عن عقد الإمتياز
- 43.....الفرع الأول: إلتزامات المستثمر
- 44.....أولا: إنجاز المشروع الإستثماري في الوقت المحدد
- 44.....ثانيا: الإلتزام بمراعات قواعد ومعايير التعمير والبيئة
- 45.....ثالثا: الإلتزام بعدم التآجير من الباطن
- 45.....رابعا: الإلتزام بدفع الإتاوة الإيجارية
- 46.....الفرع الثاني: إلتزامات مانح الإمتياز
- 46.....أولا: توفير القطعة الأرضية
- 47.....ثانيا: توفير المناخ المناسب للإستثمار
- 49.....الخاتمة
- 51.....قائمة المراجع

المخلص :

خصص المشرع العديد من المناطق لإستقبال الإستثمارات الصناعية ، تتمثل هذه المناطق في المناطق الخاصة والحررة للدولة ، المناطق المهية التي تتكون من المناطق الصناعية ومناطق النشاط ، وضم لهذه المناطق الأراضي المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية ، مشكلة بذلك الوعاء الجغرافي للعقار الصناعي .

لمنح هذا العقار تم الإعتماد على عقد الامتياز ، وهو الوسيلة الوحيدة التي يمكن بموجبها استغلال الاراضي الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، وذلك بموجب الأمر 08/04 المؤرخ في الأول من سبتمبر 2008 .

Abstract :

The legislature allocated many zones to receive industrial investments. These zones are in the private and free zones of the State, the prepared zones are formed in industrial zones and areas of activity. These zones are annexed to the remaining and surplus land of the economic public institutions, thus forming the geographical base of the industrial property.

To grant this property, the concession contract was relied upon and is the only means by which land intended for the completion of investment projects can be exploited under the 04/08 Order of September 1, 2008.