

جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# مذكرة ماستر

الحقوق

الفرع : قانون خاص  
التخصص : قانون أعمال

رقم: .....

إعداد الطالب:

فتحي عمارة

يوم: 2019/06/20

## التنظيم القانوني لامتياز استغلال العقار الصناعي في الجزائر

### لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة بسكرة	أستاذة محاضرة ب-	العضو 1: د الصالحة العمري
مشرفا	جامعة بسكرة	أستاذة محاضرة أ-	العضو 2: د عبير مزغيش
مناقشا	جامعة بسكرة	أستاذة مساعدة أ-	العضو 3: دابتسام صولي

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر و عرفان

أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى الأستاذة المشرفة الدكتورة " عبير مزغيش " على كل النصائح القيمة التي ساعدتني في إتمام هذا العمل ، كما أتمنى من الله عز وجل أن يوفقها في عملها الأكاديمي.

كما لا تفوتني الفرصة لأشكر كل منتسبي كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد خيضر من أساتذة و إداريين و عمال على كل المساعدات المقدمة لنا

فتحي عمارة

# إهداء

إلى والدي الغالي رحمة الله عليه

إلى الأم الحنونة التي ترعرعت بين أحضانها ( غيدة ) رحمة الله عليها

إلى أُمي الغالية ( فاطمة ) التي تغمرني بحبها وحنانها ، أطل الله عمرها

إلى أختي العزيزة ( فطوم )

إلى زوجتي العزيزة وقرّة عيني ولداي العزيزين ( ماهر ، و محمد طه )

إلى إخوتي وأبنائهم وإلى أختي وأبنائها .

إلى الأصدقاء والأهل ، إلى الزملاء والزميلات في العمل

إلى كل من يتخذ العلم سراجاً ينير له دربه في الحياة

إلى كل هؤلاء اهدي هذا العمل

فتحي عمارة

## قائمة المختصرات :

ق، ا، م، ا. قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ق، م، ج . القانون المدني الجزائري

ص الصفحة

ص.ص. من الصفحة إلى الصفحة

الخ. إلى آخره

ج، ر، ج، ج، د، ش الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مقدمة

بعد الاستقلال سعت الدولة الجزائرية إلى تطوير اقتصادها وتحقيق التنمية، وذلك بجلب رؤوس الأموال وتوفير مناصب شغل، وأكثر ما يحقق ذلك هو الاستثمار سواء الوطني أو الأجنبي .

ولجلب المستثمر وتحفيزه على دفع أمواله في إقامة مشاريع استثمارية، قامت الدولة بتقديم تحفيزات وضمانات كثيرة ، كتخفيض الضرائب أو الإعفاء منها كلياً ووضع نصوص قانونية خاصة به مع تطويرها حسب متطلبات سوق الاستثمار وحسب حاجة المستثمرين والاقتصاد الوطني، وأيضاً توفير الأوعية العقارية المناسبة.

لذلك قامت الدولة الجزائرية بتوجيه جزء لا يستهان به من أملاكها الوطنية إلى استقبال هذه المشاريع على اختلاف أنواعها فظهر العقار الفلاحي والسياحي والصناعي، فكانت في بادئ الأمر توجه أملاكها سواء عامة أو خاصة للاستثمار بمختلف إشكاله عن طريق التنازل بمختلف صوره مقابل قيمة لا تمثل حقيقة القيمة الحقيقية للعقار، وكان ههما الوحيد هو الدفع بعجلة الاستثمار وتنشيط الاقتصاد الوطني وزيادة التنمية، إلا أنها تقطعت بعد ذلك إلى توجه بعض المستثمرين إلى التصرف في تلك الأوعية العقارية ببيعها دون إقامة المشاريع المتفق عليها.

فقامت بإلغاء عقد التنازل وجاءت آلية جديدة وهي عقد الامتياز إلا أن المشرع الجزائري وبالرغم من تحديده مفهوم الأنواع المختلفة من العقارات الموجهة للاستثمار، إلا انه لم يحدد تعريف محدد للعقار الصناعي. رغم ما له من أهمية على الاقتصاد الوطني، بالمقابل وضع ترسانة من القوانين والمراسيم التنفيذية والتنظيمية للعقار الصناعي، وكان أول نص صدر بهذا الخصوص هو المرسوم رقم 45-73 المتعلق بإحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية .وقد تتالت النصوص القانونية بالصدور حسب احتياجات كل مرحلة.

فالعقار الصناعي كان في البداية يمنح للمستثمر بموجب عقد تنازل، إلى غاية صدور المرسوم التشريعي 93-12 الذي جاء بطريقة جديدة لاستغلال العقار الصناعي وهي عقدا الامتياز، وبصدور الأمر رقم 06-11 جعل المشرع هذا الامتياز قابلاً للتحويل إلى تنازل بعد الانتهاء من إنجاز

المشروع الاستثماري. لتراجع عن ذلك بصدور الأمر 04-08 أين ألغى كلية إمكانية التنازل وأبقى فقط على عقد الامتياز في استغلال العقار الصناعي.

لتنوّل التعديلات إلى غاية سنة 2017، أين قدم المشرع تحفيزات أكثر للمستثمر لما قام بتخفيض قيمة الاتاوات مع اختلاف تقديرها حسب موقع المشروع .

إن كثرة النصوص القانونية وتواليها انجر عنها في الكثير من الأحيان عدة ثغرات وفراغات قانونية، تم استغلالها في العديد من المناسبات لتحقيق الربح السريع وثناء البعض على حساب الاقتصاد الوطني والتنمية الاجتماعية وأيضاً غموضها وعدم تطبيقها في الكثير من الأحيان . مم يضع المستثمر أمام الكثير من الصعوبات التي تعرقله في تسيير مشروعه على أرض الواقع إضافة إلى النصوص القانونية فقد رصد المشروع الجزائري مجموعة من الهيئات والمؤسسات لتسيير العقار الصناعي وضبطه، بعد أن وُضع العقار الصناعي في مناطق خاصة وأراضي عدة تشكل في مجملها الحافظة العقارية للعقار الصناعي.

وعليه فإن دراستنا ستنحور حول العقار الصناعي و آلية استغلاله عن طريق عقد الامتياز مستبعداً من ذلك الأنواع الأخرى من العقارات كالعقار الفلاحي والسياحي والسكني.

## أهمية الدراسة:

نقف في دراستنا لهذا الموضوع أمام أهمية عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي ودوره في تحريك عجلة الاقتصاد الوطني و تطويره، و توفير مناصب شغل دائمة و رفع معدلات الفائدة و رفع نسبة النمو و تحقيق التنمية المستدامة، كما أن الآثار الإيجابية للعقار الصناعي تنعكس على كل المستويات الاقتصادية و الاجتماعية و حتى السياسية.

## أهداف الدراسة:

لعل اعتماد المشرع على أسلوب الامتياز يكون الهدف منه استيعاب مشروع استثماري إضافة إلى المحافظة على مكون هام من مكونات الأملاك الوطنية وهو تراث الأمة والثروة غير المتجددة،



لذلك ستكون أهداف دراستنا هي كيفية إيجاد آليات وصيغ للحماية الدائمة للاستثمار والتوسيع من نطاق المعاملات الاقتصادية لأن الهدف أو القاسم المشترك بين المستثمر والدولة هو التنمية الصناعية من خلال ضبط السوق بواسطة الأموال العقارية العمومية وذلك عن طريق التعمق في الجوانب المحيطة بعقد الامتياز من شروط وإجراءات، ضمانات وآليات الحماية المكرسة. تهدف هذه الدراسة إلى :

- تبيان إرادة المشرع الجزائري في اعتماد أسلوب الامتياز الذي يكون عن طريقه الحماية المتجددة للأموال الوطنية العقارية.
- تبيان كيفية إيجاد آليات تنشيط حركة الاستثمار الوطني.

### أسباب اختيار الموضوع:

وقد تم اختيار هذا الموضوع لعدة أسباب منها ما هو شخصي ذاتي ومنها ما هو موضوعي أكاديمي، أما الشخصي في :

- نظرا لكون دراستنا في تخصص قانون الأعمال رغبتنا في البحث في المواضيع التي تدخل في نطاقه للتعرف على مدى مطابقة ما درسناه وما هو موجود في أرض الواقع، كذلك أن موضوع العقار الصناعي استهواني للبحث في مختلف جوانبه.

- معرفة مدى تطور الاستثمار الوطني من منظور القواعد القانونية. أما الموضوعية:

- ما للعقار الصناعي من أهمية كبيرة لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال تكوين رؤوس الأموال واستحداث مناصب شغل.
- النصوص القانونية الكبيرة التي تهدف إلى تنظيمه وتطهيره.

## الدراسات السابقة:

### الدراسة الأولى:

النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم 04/08، للباحثة ليلة بوشنة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العام، بجامعة بجاية، السنة الجامعية 2013/2012

لقد تطرقت في هذه الدراسة إلى البحث في عقد الامتياز في ظل الأمر السالف الذكر وقبل صدور القوانين اللاحقة له. حيث قامت في أجزاء كبيرة من الدراسة بالمقارنة بين عقد الامتياز في ظل الأمر 04/08 والقوانين اللاحقة له مع التركيز على الأمر 04/08.

و يتجلى الفرق بين الدراستين في كون أن الباحثة السالفة الذكر قد ركزت في دراستها على أهم الجوانب لعقد الامتياز في ظل الأمر 04/08.

أما دراستنا فنتمركز حول امتياز استغلال العقار الصناعي بصفة عامة و خاصة في القوانين اللاحقة و المتممة للأمر 04/08 .

### الدراسة الثانية:

أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، للباحثين نورية بو دادة و ابتسام عماري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة بجاية، السنة الجامعية 2017/2016

حيث تطرقتا إلى أنظمة استغلال العقار الصناعي من خلال آلية وحيدة وهي عقد الامتياز مع إبراز أهم جوانبه مثل طبيعته القانونية وإجراءاته ونهايته وكذلك المنازعات المتعلقة به.

أما وجه الخلاف بين الدراستين فيتمثل في أن دراسة الباحثين السالفتين الذكر فقد تناولت عقد الامتياز كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي مع صدور قوانين جديدة تنظم تلك العملية.

أما دراستنا فتنحصر حول امتياز استغلال العقار الصناعي بصفة عامة و خاصة في القوانين اللاحقة و المتممة للأمر 04/08 و كذلك الإشارة إلى القوانين السابقة أي أن دراستنا شاملة نوعا ما.

## إشكالية الموضوع:

"فيما تتجلى الآليات المكرسة لعقد امتياز استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري؟"

## التساؤلات الفرعية:

- 1- ماهي طبيعة عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي؟
- 2 - ماهي الهيئات المكلفة بمنح عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي؟
- 3- ماهو دور الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في تشجيع الاستثمار ودعم التنمية؟

## المنهج المتبع :

سنعتمد في دراستنا المنهج التحليلي والوصفي لكون الموضوع يتطلب ذلك وتماشيا مع الدراسة القانونية بصفة عامة. مع الاستعانة بالمنهج الاستقرائي في بعض من جوانب دراستنا.

## هيكل الدراسة:

للإجابة عن الإشكالية المطروحة والتساؤلات الفرعية ارتأينا تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين، حيث سنتناول في **الفصل الأول** الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز وذلك من خلال التطرق إلى الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي (**المبحث الأول**) ومناطق الحافظة العقارية الصناعية وكيفية تسييرها (**المبحث الثاني**).

وتناولنا في **الفصل الثاني** عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي حيث تطرقنا إلى ماهية عقد الامتياز (**المبحث الأول**)، والآثار القانونية لعقد الامتياز (**المبحث الثاني**) ثم نهاية عقد الامتياز (**المبحث الثالث**).

# الفصل الأول:

الأحكام العامة للعقار

الصناعي محل الامتياز

# الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

## تمهيد :

تعتبر العقارات الصناعية أهم عنصر في الاستثمارات الكبيرة، فالعقار الصناعي هو أساس أي نشاط يكون هدفه تشجيع وتوسيع الاستثمار الوطني والأجنبي.

ولما كان ذو أهمية بالغة. فقد أولته الدولة قدرا كبيرا من الاهتمام والعناية.

فأصدرت مختلف القوانين والتشريعات التي تنظم العقار الصناعي . من خلال توضيح طبيعته القانونية وتنظيم مناطقه وكذا كيفية تسييره .

لذلك سوف تتمحور دراستنا في هذا الفصل على :

الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي (المبحث الأول).

ومناطق الحافطة العقارية الصناعية وكيفية تسييرها (المبحث الثاني).

# الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

## المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

رغم ما للعقار من أهمية بالغة في السير بعجلة الاستثمار نحو الأمام، وما ينتج عنه من توفير مناصب عمل، وتوفير الأموال ، وجلب التكنولوجيا وغيرها و إلا أنه لم يحضى بالاهتمام الكافي . فلم تصدر قوانين تنظمه إلا بحلول سنة 1973 ، لتستمر القوانين في الصدور منذ ذلك التاريخ .

العقار الصناعي يتوفر على مفهوم خاص يميزه عن غيره من المفاهيم وحافطة رصد لها المشرع عدة أجهزة وهيئات لتسييرها رغبة منه في الوصول إلى تحقيق الأهداف الموجودة .

لذلك سوف ندرس في هذا المبحث ماهية العقار الصناعي ( المطلب الأول) ، والشروط المطلوبة للعقار الصناعي ( المطلب الثاني) .

### المطلب الأول : ماهية العقار الصناعي :

سوف نتناول في هذا المطلب، مفهوم العقار الصناعي (الفرع الأول)، مميزات العقار الصناعي (الفرع الثاني)، والعقار الصناعي ومختلف العقارات المشابهة له (الفرع الثالث).

### الفرع الأول : مفهوم العقار الصناعي

إن تحديد مفهوم العقار الصناعي يستوجب علينا التطرق إلى وضع تعريف لغوي وأخر اصطلاحي. من خلال تحديد تعريف كل من مصطلح العقار، والصناعة كل على حدا لغويا، ثم اصطلاحا و ثم تحديد التعريف النهائي للعقار الصناعي.

### أولا : تعريف العقار الصناعي لغة :

مصطلح العقار الصناعي هو مصطلح مركب من كلمتين العقار والصناعي :

العَقَارُ : الجَمْعُ العَقَارَات

وَالعَقَارُ : هُوَ كُلُّ مَلِكٍ ثَابِتٍ لَهُ أَصْلٌ، كَالأَرْضِ وَالدَّارِ .

وَالعَقَارُ الحُرُّ : مَا كَانَ خَالِصُ المَلِكِيَّةِ يَأْتِي بِدخَلٍ يُسَمَّى رِبْعًا

وَالعَقَارُ مِنْ كُلِّ شَيْءٍ : خِيَارُهُ

وَمَصْدَرٌ عَقْرٌ : لَا يَمْلِكُ شَيْئًا .

لَيْسَ لَهُ دَارٌ وَلَا عَقَارٌ .

## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

وَيُقَالُ عَقَارُ الْبَيْتِ : أَيِّ مَتَاعِهِ<sup>1</sup>.

الْعُقْرُ وَالْعُقْرُ : الْعُقْمُ، هُوَ اسْتِعْقَامُ الرَّحْمِ

وَقَدْ عَقَرَتِ الْمَرْأَةُ عَقَارَةً وَعَقَارَةً وَعَقَرَتْ تَعْقِرُ عَقْرًا وَعَقْرًا وَعَقَرَتْ عَقَارًا.

وَهِيَ عَاقِرٌ لَا تَحْمَلُ<sup>2</sup>

الصَّنَاعَةُ : مُشْتَقَّةٌ مِنَ الْفِعْلِ : صَنَعَ . يَصْنَعُ . تَصْنِيعًا

وَيَقْصِدُ بِهِ كُلُّ حَرْفَةٍ أَوْ عِلْمٌ أَوْ فَنٌّ مَارَسَهُ الْإِنْسَانُ حَتَّى يُمَهِّرُ فِيهِ وَيُصْبِحُ حَرْفَةً لَهُ.

الْمَصْدَرُ الصَّنَاعِيُّ هُوَ مَصْدَرٌ قِيَاسِي يَشْتَقُّ بِإِضَافَةِ " يَاء " مُشَدَّدَةً وَتَاءَ التَّأْنِيثِ مَرْبُوطَةً،

يُضِيفُ مَجْمُوعَ الصِّفَاتِ الْخَاصَّةِ بِهِ مِثْلُ : اِشْتِرَاكِيَّةً، رَأْسَمَالِيَّةً.....

الْخُ.

وَعِلْمُ الصَّنَاعَاتِ مَعْرِفَةُ الْوَسَائِلِ الصَّنَاعِيَّةِ مُدَارِسَتِهَا عِلْمِيًّا وَعَمَلِيًّا، وَتَكْنُوْلُوجِيَا فِي اسْتِخْرَاجِ

الْمَوَادِّ الْأَوَّلِيَّةِ الْغِذَائِيَّةِ، وَتَقْبِيلَةَ كَصِنَاعَةِ السُّفْنِ وَالطَّائِرَاتِ.<sup>3</sup>

ثانيا : التعريف الاصطلاحي للعقار الصناعي :

إن العقار هو اسم أو صفة عن اللاتينية " immobilis " غير منقول وقد أخذت هذه

الكلمة معناها من اللاتينية. وله معنيين :

المعنى الأول : ما لا يمكن نقله بطبيعته . التربة ( مال والأرض ) .

وما يندمج بها ( البناء ) ، ويسمى بشكل أدق ما لا ثابتا .

المعنى الثاني : العقار الوبئي immeuble insoluble عقار مجاور لطريق عام .

والعقار بصفة عامة هو ما يعترف القانون بطابعه الثابت بسبب طبيعته أو تخصصه أو

الموضوع المطبق عليه ، أو معايير أعلى تخصصا ، ضده منقول .<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- ورد هذا التعريف في معجم لسان العرب لابن منظور . المجلد التاسع . دار صادر . طبعة جديدة . الجزء

9 ص.ص: 225-226.

<sup>2</sup>- ورد هذا التعريف في معجم لسان العرب لابن منظور. ص 291 .

<sup>3</sup>- معجم لسان العرب لابن منظور . المجلد السابع . دار صادر . الجزء السابع . ص 292.

<sup>4</sup>- جبراركورنو-معجم المصطلحات القانونية - ترجمة منصور القاضي . المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر ، الطبعة الأولى

- الجزء الثاني -بيروت لبنان . سنة 1998-ص، 1100 .

## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

أما الصناعة وهي مجموعة النشاطات الاقتصادية المكرسة لاستخراج الثروات غير الزراعية، وإنتاجها وتحويلها .

وتستعمل للدلالة في بعض الشركات أو في ظل نظام شيوع الأموال بين الزوجين على القدرة على العمل والإبداع والمهارة .  
ولفظ صناعي له معنيان :

**المعنى الأول :** ما يتعلق بالصناعة ، مثلا إنتاج صناعي ، نشاط صناعي .

**المعنى الثاني :** ما ينتج عن الصناعة مثال ذلك ، ملكية صناعية .<sup>5</sup>

**ثالثا : التعريف القانوني للعقار الصناعي :**

العقار الصناعي هو مختلف الأراضي التي وجهت للاستثمار ، وكل ما اتصل بها وما رصد لخدمتها ، بما في ذلك ما تبقى من المؤسسات العمومية بعد حلها . وما زاد على حاجتها من أصول والتي كانت تمتلكها أثناء ممارسة نشاطها وإنتاجها السلع .<sup>6</sup>

ما تجدر الإشارة إليه كذلك أن المشرع قد ذكر مصطلح " الأوعية العقارية " لإنجاز مناطق صناعية . ومناطق النشاطات .

وذلك في نص المادة 04 . من المرسوم التنفيذي 12 - 126 .

المعدلة والمتممة للمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 .

وذلك في الفقرة الأولى كما يلي :

- تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي

- أما الفقرة الثانية فجاءت كما يلي :

- انجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري وحرفي .<sup>7</sup>

<sup>5</sup>- جبرار كورنوص ، 1007

<sup>6</sup>- نورية بودادة ، ابتسام عماري ، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، كلية الحقوق ، جامعة بجاية ، السنة الجامعية 2016/2017 ، ص 11 .

<sup>7</sup>- انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 126 / 12 ، المؤرخ في 19 مارس 2012 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 119/07 الموافق ل 23 افريل 2007 - المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، ج، د، ش ، العدد 17 الصادر في 25 مارس 2012 ص 14 .



## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

الفرع الثاني : مميزات العقار الصناعي :

يتميز العقار الصناعي بعدة مميزات تمثل فيما يلي :

أولاً: من حيث تكوين العقار الصناعي :

بالرجوع إلى نشأة وتطور العقار الصناعي نجد أنه حديث النشأة ولم يتم إنشاؤه إلا بعد الاستقلال، ونجد أن العقار الصناعي في بداية تكونه جاء موافقا و النظام الاقتصادي والسياسي لتلك الفترة. حيث كانت الدولة تركز النظام الاشتراكي الذي يكرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية، فكانت أولى المحاولات لتنظيمه في السبعينيات من خلال المرسوم رقم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية.

ثانيا : من حيث كيفية الاستثمار في العقار الصناعي:

يرتبط العقار الصناعي بالاستثمار الذي يركز على فكرة الاستغلال دون التملك، لذا منح المشرع للمستثمر إمكانية استغلال العقار الصناعي، عن طريق عقد الامتياز دون غيره، بعد أن الغي عقد التنازل، وأيضا عقد الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل، كما أنه وضع عدة شروط وإجراءات إدارية يلزم المستثمر بإتباعها قبل استفادته من عقد الاجتياز تحت طائلة رفض منح الاجتياز.

ثالثا : من حيث توزيع المناطق :

يتكون العقار الصناعي من عدة مناطق موزعة ومقسمة الى مناطق صناعية، ومناطق النشاطات، مناطق خاصة ومناطق حرة، وما تبقى من أصول بعد حل المؤسسات العمومية الاقتصادية وما هو زائد عن حاجتها من أصول.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> - نورية بودادة ، ابتسام عماري ،مرجع سابق .ص 12.

## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

رابعا : من حيث تعقيد المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي :

تتميز منازعات العقار الصناعي بالتعقيد ما يوقع القضاة في حيرة في فهمها وتكييفها وإعطائها حلا ملائما خاصة أمام صعوبة فهم القوانين الطبقة على النزاعات الناتجة عن استغلال العقار الصناعي.

ونجد إن منازعات العقار الصناعي تختلف فهناك ما يتعلق بملكية المتعاملين، ومنها ما يتعلق بمدى تنفيذ الإدارة أو المستثمر لعقود التنازل، ويقود الامتياز، ومختلف شروطها.<sup>9</sup>

**الفرع الثالث : العقار الصناعي ومختلف العقارات المشابهة له :**

سنقوم في هذا الفرع بتمييز العقار الصناعي عن مختلف العقارات المشابهة له في شتى المجالات، وسنبداً بالعقار الفلاحي، ثم العقار السكني، ثم العقار السياحي.

**أولا : العقار الصناعي والعقار الفلاحي:**

**أ/ فيما يخص النصوص القانونية المؤطرة لهما:**

سن المشرع الجزائري مجموعة من النصوص، والأوامر من أجل تنظيم العقار الصناعي من بين هذه النصوص الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتضمن تطوير الاستثمار.<sup>10</sup> وكذا الأمر 08/06 المؤرخ في 15 جويلية سنة 2006 المتعلق بتطوير الاستثمار والمعدل والمتمم للأمر السابق (03/01).<sup>11</sup>

<sup>9</sup> - نورية بودادة ، ابتسام عماري ،مرجع سابق .ص 13.

<sup>10</sup> - انظر المادة 01 من الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار ج،ج،ج،د،ش ،.عدد 47 الصادر في 22 أوت 2001 .ص 5، معدل ومتمم ، ص 05 .

<sup>11</sup> - انظر المادة 01 من الأمر رقم 08/06 المؤرخ في 15 جويلية سنة 2006 ، المتعلق بتطوير الاستثمار والمعدل ، ومتمم للأمر 03/01 ، سابق ج،ج،ج،د،ش ، عدد 47 ، الصادر في 15 جويلية 2006 .ص 17.

## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

أما النصوص القانونية التي صدرت بصدد تنظيم العقار الفلاحي قد كان القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010، والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.<sup>12</sup>

وكذلك القانون 16/08 مؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي. كأحد الوسائل في التنمية الاقتصادية.<sup>13</sup>

والقانون 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق باستصلاح الأراضي وحيازة الملكية العقارية.<sup>14</sup>

بعدها صدر القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن لضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.<sup>15</sup>

**ب./ فيما يخص إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي:**

يعتبر الاستثمار الأجنبي جد فعال لكونه يقوم بجلب رؤوس الأموال الأجنبية وكذلك جلب اليد العاملة الفنية، والتكنولوجيات الحديثة. والتي تعتبر جد مهمة بالنسبة للدولة، ولهذا جاء الأمر 03/01 بمجموعة من القواعد التي تنظم الاستثمار وبالخصوص فيما ورد في المادة 20/14 والتي تنص على معاملة المستثمر الأجنبي بنفس معاملة المستثمر الوطني، سواء كان طبيعياً أو معنوياً.<sup>16</sup>

أما فيما يخص الاستثمار في العقار الفلاحي فقد قام المشرع من خلال ما أصدره من مراسيم وقوانين باستبعاد المستثمر الأجنبي، سواء كان عام ويكون بالشراكة مع مواطن جزائري

<sup>12</sup> - انظر المادة 01 و02 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط استغلال الأراضي

الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ، ج،ر،ج،ج،د،ش ، . عدد 46 الصادر في 18 أوت 2010 ، ص 04 .

<sup>13</sup> - انظر المادة 01 من قانون 16/08 ، مؤرخ في 03 أوت 2008 ، المتضمن التوجيه الفلاحي ، ج،ر،ج،ج،د،ش ، . عدد 46 الصادر في 10 أوت 2008 ، ص 07 .

<sup>14</sup> - قانون رقم 83 / 18 ، مؤرخ في 13 اوت 1983 ، التعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، ج،ر،ج،ج،د،ش ، . عدد 34 الصادر في 16 اوت 1983 ، معدل ومتمم .

<sup>15</sup> - قانون رقم 19/87 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 ، المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية ، ج،ر،ج،ج،د،ش ، . عدد 50 الصادر في 09 ديسمبر 1987 .

<sup>16</sup> - المادة 14 من الأمر 03/ 01 ، مرجع سابق ، ص 07 .

## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

أو خاص، في إن وكانت الشركة الجزائرية ذات فروع أصول وتحتوي من شركاء أجنب لهم أسهم فيها.<sup>17</sup>

### ج- فيما يخص كيفية الاستغلال:

يستغل العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين .

وهذا حسب نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها .

حيث تؤكد صراحة "يمنح الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه لمدة أدناها ثلاث

وثلاثون (33) سنة تجدد مرتين (02) وأقصاه تسع وتسعون (99) سنة." <sup>18</sup>

أما العقار الفلاحي فيستغل عن طريق الامتياز المشهر في الحافظة العقارية يمنحه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويكون لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوات سنوية ومع عدم إمكانية تحوله إلى تنازل .<sup>19</sup>

### ثانيا : العقار الصناعي والعقار السكني :

#### أ- فيما يخص النصوص القانونية المؤطرة لهما :

لقد سبقت الإشارة إلى أهم النصوص المؤطرة للعقار الصناعي ، لذلك سنتطرق إلى النصوص المنظمة للعقار السكني ، واهم مرسوم تشريعي صدر في إطار العقار السكني وهو القانون رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري .<sup>20</sup>

والقانون 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية .<sup>21</sup>

<sup>17</sup> - نورية بودادة ، ابتسام عماري ، مرجع سابق ، ص 14 .

<sup>18</sup> - مرسوم تنفيذي 153/09 ، مؤرخ في 02 ماي 2009 ، يحدد شروط وكيفيات المنح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير

المستقلة المحلة والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها . ج،ج،ج،د،ش ، عدد 27 الصادر في 06 ماي 2009 ، ص 18 .

<sup>19</sup> - انظر المادتين 04 و 10 من القانون رقم 03/ 10 ، مرجع سابق ، ص 03 و ص 04 .

<sup>20</sup> - مرسوم تشريعي 03/93 ، مؤرخ في 01 مارس 1993 ، يتعلق بالنشاط العقاري ، ج،ج،ج،د،ش ، عدد 14 الصادر في 03 مارس 1993 .

## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

ثم القانون رقم 03/87 المتضمن التنمية العمرانية .<sup>22</sup>، والقانون رقم 04/11 المتضمن الترقية العقارية.<sup>23</sup>

إلا أن كلا العقارين - الصناعي والسكني - يطبق عليهما القانون 29/90 المتضمن قواعد التهيئة والتعمير خاصة البنايات المنجزة فوقها.<sup>24</sup>

### ب/- فيما يخص كيفية الاستغلال :

لقد سبق وأن أشرنا إلى إن العقار الصناعي لا يتم استغلاله إلا بموجب عقد امتياز لمدة محددة قانونا، أما العقار السكني فاستغلاله يكون من قبل المرقين العقاريين، الذين يمتلكون الحق في شراء قطعة ترابية أو جزء من أراضي البلدية إما عن طريق التراضي أو ما يحدده التنظيم .<sup>25</sup>

### ثالثا : العقار الصناعي والعقار السياحي :

فيما يخص العقار الصناعي فقد تم ذكر معظم النصوص القانونية التي تنظمه ، فيكفي اللجوء إلى تقديم أمر الأوامر قام بإصدارها فيما يخص العقار السياحي وهي القانون رقم 01/03 الذي يتضمن التنمية المستدامة للسياحة .<sup>26</sup>

وكذا الأمر رقم 02/03 المحدد للقواعد العامة للاستغلال والاستغلال السياحيين للشواطئ.<sup>27</sup>

وأیضا القانون رقم 03/03 الذي يتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية.<sup>28</sup>

<sup>21</sup>- قانون رقم 07/86 ، مؤرخ في 04 مارس 1986 ، متعلق بالترقية العقارية ، ج،ر،ج،ج،د،ش، عدد 10 ، الصادر 05 مارس 1986 .

<sup>22</sup>- قانون رقم 03/87 ، مؤرخ في 27 جانفي 1987 ، متضمن التنمية العمرانية ، ج،ر،ج،ج،د،ش ، عدد 05 ، الصادر في 28 جانفي 1987 ( ملغى ) .

<sup>23</sup>- قانون رقم 04/ 11 مؤرخ في 17 فيفري 2011 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج،ر،ج،ج،د،ش ، عدد 14 ، الصادر في 06 مارس 2011 .

<sup>24</sup>- قانون رقم 29/90 ، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة والتعمير ، ج،ر،ج،ج،د،ش، عدد 52 ، الصادر في 1990 معدل ومتمم .

<sup>25</sup>- نورية بودادة ، ابتسام عماري ، مرجع سابق ، ص 16

<sup>26</sup>- قانون رقم 01/03 ، مؤرخ في 17 فيفري 2003 ، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، ج،ر،ج،ج،د،ش ، عدد 11 الصادر في 19 فيفري 2003 .

<sup>27</sup>- قانون رقم 02/03 ، مؤرخ في 17 فيفري 2003 ، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ ، ج،ر،ج،ج،د،ش ، عدد 11 ، الصادر في 19 فيفري 2003 .

## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

ولكن كل هذه التشريعات قد ألغيت، وذلك بموجب أحكام الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.<sup>29</sup>

فقد اعتبر هذا الأمر مشتركا بين كلا العقارين (الصناعي والسياحي).

ويعتبر العامل المشترك ما بين العقارين في كون العقار الموجه للاستثمار في مجال العقار الصناعي ذو أهمية كبيرة، كونه يهدف للربح المالي للمتعاملين الاقتصاديين.

وكذلك نفس الشيء بالنسبة للعقار السياحي كونه يجلب طاقم من السياح ويمنح أيضا بموجب عقد الامتياز بالمزايدة المفتوحة من أجل استغلال الشاطئ المفتوح ويكون أيضا بالتراضي للمجالس الشعبية البلدية، بعد استشارة الوزير المكلف بالسياحة.

### المطلب الثاني : الشروط المطلوبة للحصول على العقار الصناعي :

إن عملية استغلال العقار الصناعي ومناطقه يستوجب احترام مجموعة من الشروط من قبل الإدارة والمستثمر على حد سواء، وهاته الشروط منصوص عليها في عدة نصوص، سواء كانت نصوص عامة أو خاصة. لذا سوف يكون محور دراستنا في هذا المطلب إلى :

الشروط الواردة في النصوص العامة (الفرع الأول)، ثم الشروط الواردة في النصوص الخاصة (الفرع الثاني)

### الفرع الأول: الشروط الواردة في النصوص القانونية العامة:

هذه الشروط منصوص عليها في نصوص عامة، تحكم كل أنواع العقار بصيغة عامة وأيضا يتعلق بكل مكونات العقار الصناعي، ولا يتعلق بمنطقة معينة .

<sup>28</sup> - قانون رقم 03/03 مؤرخ في 17 فيفري 2003 ، متعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، ج،ر،ج،ج،د،ش ، عدد 11 ، الصادر في 19 فيفري 2003 .

<sup>29</sup> - أمر رقم 04/08 ، مؤرخ في 01 ديسمبر 2008 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع

استثمارية ، ج،ر،ج،ج،د،ش ، عدد 49 ، الصادر في 03 ديسمبر 2008 معدل ومتمم .

## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

أولا : شروط الحصول على رخصتي البناء والتجزئة :

تعتبر رخصة البناء من الرخص المسبقة فهي قرار إداري تتضمن الترخيص بالبناء، تصدر من السلطة الإدارية المختصة يسمح من خلالها القيام بأعمال البناء.

تطلب من طرف المالك أو الموكلة أو من له حائز على شهادة طبقا لأحكام القانون رقم 25/90 المؤرخ في 06 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، أمام الهيئات المركزية المتمثلة في الوزير المكلف بالتعمير، ومن هيئات لامركزية متمثلة في المجلس الشعبي البلدي والولائي، إذ انه تسلم رخصة البناء من طرف الوالي بالنسبة للبناءات والخدمات المحققة لصالح الدولة، الولاية، أو مصالحها العمومية والمواد الإستراتيجية، وبنائات لا تخضع لمخطط شغل الأراضي المصادق عليها .

ويسلمها الوزير المكلف بالتعمير والبناء، بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة لمشاريع ذات منفعة وطنية أو جهوية، إلا إن الجهة الإدارية يمكن أن تقبل منح الرخصة، كما يمكن أن ترفضها أو تقوم بتأجيل البت في الطلب، إذا ما كان المشروع مخالف للأحكام منصوص عليها في قواعد التهيئة والتعمير، وغير مطابق لمخطط شغل الأراضي. أما رخصة التجزئة فتقدم بناء على طلب من صاحب القطعة الأرضية، أو موكله القانوني، أو من طرف شخص يسمح له القانون بذلك، لأنها تشترط على كل عملية تقسيم القطعتين، أو عدة قطع في ملكية واحدة، أو عدة ملكيات موجهة لإقامة منشآت أو بنايات، فيمكن للإدارة أن ترفض طلب الرخصة، إذا كان مخالفا لما هو مقرر في مخطط شغل الأراضي، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إذ يستوجب أن يعد مذكرة تحتوي على كل المعلومات الواردة على الأراضي المجزئة للاستعمال الصناعي.

ثانيا : شرط احترام البيئة :

وفقا لقانون الغابات وحماية لها فان الإدارة تصدر قرارات فردية وقرارات تنظيمية عامة متمثلة في المنح ، الترخيص أو التنظيم وذلك قصد ضمان حماية الغابة .

ويظهر ذلك من خلال القانون رقم 12/84 الصادر في جوان 1984، حيث يشترط على المتعامل الحصول على رخصة تمنحها إدارة الغابات سواء تعلق الأمر بالنسبة لرخصة أو رخصة البناء في الأملاك الغابية أو بالقرب منها، أو رخصة استخراج المواد إذ على المتعامل

## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

إن يحترم كل قواعد وإجراءات الرخصة التي وضعتها الوزارة المكلفة بالغابات لأنها صعبة المنال.<sup>30</sup>

ومن أجل حماية المياه فقد صدر القانون رقم 12/05 المتعلق بالمياه.<sup>31</sup> الذي جاء بقواعد تستوجب حماية البيئة العمومية ، وكذا أنظمة تحميها من كل أشكال التلوث والتي من شأنها أن تمس بنوعية المياه ، وتكون مضرّة لمختلف استعمالاتها وهذا وفق ما ورد في القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة .<sup>32</sup>

**الفرع الثاني : الشروط الواردة في النصوص القانونية الخاصة :**

إن المناطق الموجهة للاستثمار متعددة ، تعددت معها النصوص القانونية التي تحكمها والتي جاءت في مجملها بقواعد وشروط واجبة الاحترام ، وذلك ما سنشير إليه مع التقسيمات حسب المنطقة التي تحكمها .

### أولا : بالنسبة للمناطق الصناعية :

في عام 1973 ظهرت ما تسمى بالمناطق الصناعية ، وكذلك بصدور القانون رقم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 ، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، حيث حدد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على المستوى إقليم البلديات والولايات وعبر كامل التراب الوطني، وتم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984.<sup>33</sup>

إن هناك التزامات تقع على عاتق كل من المستثمر والإدارة المانحة للامتياز ففيما يخص المستثمر، فهو ملزم بدفع تكاليف التهيئة والصناعة، وذلك بالقيام بكل الأعمال المتعلقة بربط القطعة الأرضية التي تحصل عليها في إطار الامتياز، ففنوات المياه، واتخاذ ما هو ضروري لصرف المياه المستعملة، أو معالجة مياهه الصناعية كما يمكنه القيام بأعمال التهيئة

<sup>30</sup>- قانون رقم 12/84 ، مؤرخ في 23 جوان 1984 ، المتعلق بالنظام العام للغابات ، ج،ر،ج،ج،د،ش، عدد 26 ، الصادر في 26 جوان 1984.

<sup>31</sup>- قانون رقم 12/05 ، مؤرخ في 04 أوت 2005 ، المتعلق بالمياه ، ج،ر،ج،ج،د،ش، عدد 60 ، الصادر في 04 ديسمبر 2005 .

<sup>32</sup>- قانون رقم 10/ 03 ، مؤرخ في 09 جويلية 2003 ، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، ج،ر،ج،د،ش، عدد 43 ، الصادر في 20 جويلية 2003.

<sup>33</sup>- مخلوف بوجردة ، العقار الصناعي ، دار هومة للطباعة والنشر ، الطبعة الثالثة ، الجزائر سنة 2008، ص 12.



## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

( توصيل المياه والكهرباء، الغاز، السكك الحديدية و التفرعات الخاصة بها، إذا كانت المنطقة الموصولة بسكة حديدية رئيسية). مع تحمله المسؤولية الناتجة عن الأضرار اللاحقة به شخصيا، أو من تحت رقابته عند القيام بالأشغال، وعليه في كل مرة، اخذ رأي الهيئة لمكلفة بالتهيئة.

كما يستوجب عليه احترام والحفاظ على الجانب الجمالي والعمراني للمنطقة وذلك بعدم رمي لنفايات في غير المناطق المخصصة لها، وكذا الردوم والتفريغات.

وان كانت في مناطق غير مشغولة بصفة مؤقتة، ويجب أيضا على المستثمر الحفاظ على منظور ونظافة المنطقة، وترك المساحات الخضراء، كما انه ملزم بالحفاظ على الصحة العمومية، والزراعية من خلال اتخاذ جميع الإجراءات الضرورية للوقاية، أو مواجهة ما ينتج من أضرار سواء وقعت بالفعل وكانت محتملة، الناتجة عن أدخنة وتسربات غازية ونفايات صلبة واتخاذ ما هو مناسب للحد من مستوى الصحيح.

أما ما يقع على عاتق الإدارة المانحة لحق الاستغلال من التزامات فتتمثل أساسا في صناعة الشبكات الرئيسية المشتركة بين مختلف المستثمرين كشبكات الكهرباء الأساسية، والطرق الداخلية أو الرابطة بالمنطقة وما هو خارجها، وإقامة قنوات التزويد الرئيسية بالمياه، ومخططات التصفية والتطهير الرئيسية، وأيضا تمويل المنطقة بالكهرباء والغاز، والقيام بكل أعمال الصيانة الضرورية، وتسنثنى حالة تمرير خط السكة الحديدية لان الجهة المختصة هي مؤسسة السكة الحديدية، وليست الهيئة المسيرة، وحماية ومراقبة المنطقة، أي مراقبة مدى احترام قواعد النظافة وأماكن رمي النفايات، ومراقبة كل داخل وخارج من المنطقة واتخاذ ما هو مناسب للوقاية، ومراقبة وصيانة الأجهزة المكلفة بحماية المنطقة من الحرائق وذلك بشكل متكرر ومستمر .

### ثانيا : بالنسبة للمناطق الحرة :

إن المناطق الحرة هي مناطق مساحتها مضبوطة، وتمثل الأملاك الوطنية العمومية للدولة وتمارس عليها أنشطة صناعية وخدمائية وتجارية، وذلك طبقا للشروط المقررة قانونيا

## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

ووفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن المناطق الحرة.<sup>34</sup>

بالعودة إلى الشروط القانونية الخاصة، والتي تعتبر المناطق الحرة جزء منها، وذلك بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 320/94، ودفتر الشروط النموذجي المتعلق بشروط استغلال المنطقة الحرة الملحق به، ففيما يتعلق بالمستثمر فإنه ملزم بالمحافظة على المنطقة ومشتملاتها وعقاراتها وذلك بتحمل كافة المصاريف الضرورية مع تحمل مسؤولية فسادها. في فترة الامتياز وقد استثنيت حالة القوة القاهرة من مسؤولية المستثمر صاحب الامتياز .

وأیضا القيام بالتأمين على الأخطار والحوادث التي يكون سببا فيها أو من هم تحت رقبته كما انه ملزم بإتمام الأشغال وتنفيذ المشروع المتفق عليه في دفتر الشروط، والآجال المحددة وإلا تدخلت الإدارة لإتمام الأشغال على نفقته ، أكثر من ذلك المستثمر ملزم بتقديم تقرير سنوي عن أعماله، ومدى تطابق نشاطه، والبرنامج الاستثماري، ويلتزم باتخاذ الاحتياطات الضرورية عند نقله لأية بضاعة أو مواد خطيرة داخل المنطقة .

وعلى المستغل المستفيد من الامتياز القيام بكل أعمال التهيئة والصيانة وتوفير الخدمات للمتعاملين داخل المنطقة وما هو ضروري لممارسة مهامهم، وتوفير بطاقات لكل داخل وخارج من المنطقة، والذي لا يتم إلا تحت رقابته، وهؤلاء المتعاملين لا يمارسون نشاطهم في المنطقة إلا بعد الحصول على رخصة التمركز مقدمة من المستثمر المستغل (أي صاحب الامتياز)

والإدارة المانحة للامتياز ملزمة هي الأخرى بالقيام بكل أعمال التهيئة، وربط المنطقة بالمنشآت الأساسية كالطرق وتزويدها بالغاز، والكهرباء، والماء، الهاتف، وكذلك شبكات صرف المياه وكل ما هو ضروري لضمان الراحة للمستثمرين وحسن ممارستهم لمهامهم، احترام الضمانات الممنوحة للمستثمرين، بحيث يجب على الإدارة عند استصدارها تشريع جديد، يقلص أو يعفى أو حتى يقيد من الامتيازات والإعفاءات الممنوحة سابقا للمستثمر في إطار قانون الاستثمار، عدم تطبيق هذا القانون على مستثمر أنجز مشروعه وبدا في الاستغلال، وذلك

<sup>34</sup> - مخلوف بوجردة ، مرجع سابق ، ص 24 .

## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

سعيًا من الدولة إلى تحقيق الاستقرار التشريعي من جهة، وعدم المساس بالضمانات والامتيازات الممنوحة للمستثمرين من جهة أخرى.

كما يمنع على الإدارة جعل عقار محل مشروع استثماري منجز موضوع تسخير أو مصادرة، وإلا في حالات خاصة منصوص عليها قانونًا، ويستوجب على الدولة في هذه الحالة دفع تعويض مناسب.<sup>35</sup>

### ثالثًا: بالنسبة للمناطق الخاصة:

إن أول ظهور لما يسمى بالمناطق الخاصة كان في إطار قانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، حيث منحت امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق، ونشير هنا إلى أن المشرع نظم العقار الصناعي في هذه المناطق على شكل نوعين رئيسيين من المناطق هما:

مناطق مطلوب ترقيتها " Z.A.P " Zones à promouvoir

مناطق التوسع الاقتصادي " Z.E.E " Zones d'expansion économique.<sup>36</sup>

وعلى خلاف ما قام به المشرع فيما يخص المناطق الصناعية والحرّة أين حدد الشروط الواجب احترامها من خلال المرسوم رقم 55/84 والمرسوم التنفيذي رقم 320/94 ودفترتي الشوط الملاحقين بهما فإنه فيما يخص المناطق الخاصة لم يفصل كثيرا في المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن منح امتياز استغلال المنطق الخاصة.

ويمكن استخلاص واجبات المستثمر في واجبه بانجاز مهامه وتنفيذ المشروع الاستثماري وفق المطلوب، والمنصوص عليه في دفتر الشروط وفي الآجال القانونية، وفي حالة اكتشافه لأية أشياء (ثمينة، أثرية، تحف، كنوز، أوسمة ومناجم و نقود). تبلغ إدارة الدولة لأنها المالكة الحقيقية لها حسب ما ينص عليه القانون ، خلال تنفيذ مشروعه فإن المستثمر المستغل ملزم باحترام القواعد الخاصة بحماية البيئة والحفاظ على الطابع الجمالي والعمراني

<sup>35</sup> - نورية بودادة ، ابتسام عماري، المرجع السابق، ص.ص : 20-21.

<sup>36</sup> - مخلوف بوجردة ، مرجع سابق ، ص 19 .

## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

للمنطقة، ولا يبدأ نشاطه إلا بعد حصوله على تصريح بالاستثمار من الوكالة الوطنية لدعم وترقية الاستثمار، وفي الأخير نشير إلى أن المستثمر الأجنبي

يخضع لأحكام الاتفاقية المبرمة بين الدولة الجزائرية ودولته سواء كان شخصا طبيعيا أو معنوياً.

إضافة إلى كل الموانع التي تقع على الإدارة، والتي تمت الإشارة إليها سابقا من الاحترام الضمانات الممنوحة للمستثمر، ومنع التشجير، والنزع من أجل المنفعة العامة عند إتمام تنفيذ المشروع ، والإلغاءات والمراجعات التي قد تطرأ في المستقبل، والتي يجب على الدولة احترامها في المناطق الخاصة على غرار المناطق الصناعية والحرّة.

وتجدر الإشارة إلى أن الدولة تقوم بتحميل جزء أو كل هذه النفقات حسب موقع المنطقة الخاصة، فإذا كانت هذه المنطقة واقعة في الجنوب فإنها تتكفل بها كليا، أما إذا كانت في مناطق خاصة أخرى فإنها تتكفل بها جزئياً.

**رابعا : بالنسبة للمناطق التي تتطلب مساهمة الدولة في انجازها:**

أول ظهور لهذه المناطق كان في ظل الأمر رقم 03/01 المتضمن تطوير الاستثمار، الذي حمل في طياته واجبات المستثمر المتمثلة في مراعاته للقانون الساري في هذا المجال ولا يفيد المستثمر في ممارسته إلا بشرط واحد، وهو التصريح به لدى وكالة تطوير الاستثمار، بعد ما تم إلغاء وكالة دعم وترقية الاستثمار، واحترام المتعلقة بهذه النشاطات.

وبذلك فإن المستثمر له حرية التنازل عند مشروعه لشخص آخر، ويبقى هذا الأخير ملزم بتنفيذ التزامات المستثمر الأصلي، ويتمتع أيضا بمزاياه، وفي حالة إخلاله بواجبه جاز للوكالة إلغاء التزامه.

إلا أن هذه الحرية الممنوحة له لا يعني تنصله من مسؤوليته بتنفيذ المشروع في الآجال المحددة له، وإلا تم سحب هذه الامتيازات بنفس طريقة منحه، وكذلك عليه احترام كافة الهيئات التي جاء بها هذا الأمر.<sup>37</sup>

<sup>37</sup> - نورية بودادة ، ابتسام عماري، مرجع سابق، ص. 21 - 23 .

## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

أما الشروط التي تقع على الإدارة فهي نفسها المنصوص عليها في المرسوم التشريعي رقم 12/93، فقد واصل القانون رقم 03/01 العمل بها، فنجده احتفظ بنفس الموانع الواقعة على الإدارة من خلال الضمانات الممنوحة للمستثمر، وعلى الأخص الاستقرار التشريعي للنصوص القانونية المعمول بها، والاستمرار بنفس القانون الذي تم في ظلّه حصول المستثمر على حق الاستغلال وإجراء عقد الاختيار فعدم إخضاعه لقانون جديد بعد انجازه للمشروع وبدئه في الاستغلال، وهذا ما يبعث في نفس المستثمر الراحة والطمأنينة خاصة منه الأجنبي لكونه على علم مسبق بالمنظومة القانونية التي سوف يعمل في ظلها.

ومنه فإن المستثمر قد يستفيد من مزايا منصوص عليها في نصوص قانونية ملغاة متى كان المشروع الاستثماري منجز في ظلّه، والإدارة ملزمة أيضا بالمعاملة على قدم المساواة من المستثمر الوطني والأجنبي، وذلك في تقديم الخدمات وتوفير المناخ المناسب الذي يساهم في تنمية الاستثمار وتطويره وتقديم تحضيرات للمستثمر من خلال الإعفاءات من دفع حقوق نقل الملكية بالنسبة للعقارات التي تخص الاستثمار وتحديد مجموعة من السلع والخدمات المعفاة من الضرائب وتكفل الدولة كليا أو جزئيا بمصاريف إقامة المنشآت الأساسية لإنجاز الاستثمار و من أهم الضمانات المقدمة من طرف المشروع للمستثمر منع الدولة من اللجوء إلى إجراء الصادرة الإدارية التي جاءت كبديل لإجراء التسخير لأي استثمار قد أنجز على هذه العقارات إلا في حالات محددة قانونيا و يكون ذلك مقابل دفع تعويض عادل ومنصف.

### خامسا: بالنسبة للأمر رقم 04/08:

يلتزم المستثمر بدفع مبالغ مالية مثل أتاوة إيجارية سنوية محددة من قبل أملاك الدولة ومقابل استغلاله لهذه القطعة الأرضية وحقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري وكل ما يلحق بالعقار من مصاريف منذ بدء الانتفاع بالعقار إلى غاية نهايته من ضرائب و رسوم وغيرها. ويقوم المستثمر باستغلال القطعة طوال مدة الاختيار وبعد نهايته بتقديم طلب لتجديده و إلا استرجعت الدولة القطعة الأرضية مع العلم أن المستثمر يقترض فيه العلم الكافي بالقطعة الأرضية فيأخذها كما هي يوم إبرام العقد وليس له الطلب أي ضمان أو تخفيض من الثمن أو غيرها ويتحمل بذلك كل ما يثقل القطعة الأرضية محل الاختيار من ارتفاعات سواء كانت ظاهرة أو خفية، إيجابية أو سلبية مع تلقيه لمقابل الارتفاقات والمستثمر ملزم بتنفيذ التزامه في

## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

إنجاز المشروع وفقا للشروط المحددة في دفتر شروط خاصة منها احترام الآجال والتبليغ عن أي اكتشاف أثري أو ذي قيمة عند ممارسة نشاطه وإلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، والذي يعلم مدير الثقافة للولاية.

بعد الانتهاء من المشروع يقدم المستثمر شهادة المطالبة و يصبح له الحق في التنازل عن المشروع الاستثماري وأيضا الحقوق الغيبية العقارية الناتجة عن الاستثمار، ولا يكون ذلك إلا بتوفير شروط الانتهاء من المشروع ومعاينته من خلال الجهة المختصة في تقديم شهادة المطابقة والبدء في النشاط المعين من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وفي حالة ورود أي معاملة على حق الاختيار فإن المستثمر ملزم قانونيا بإعلام مدير أملاك الدولة.<sup>38</sup>

### المبحث الثاني: مناطق الحافظة العقارية الصناعية وكيفية تسييرها :

تم تسطير العديد من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة بهدف إنجاز المشاريع الاستثمارية، وهذه الأراضي تشكل في حقيقة الأمر حافظة العقار الصناعي التي تتمثل في المناطق الصناعية الحرة و النشاطات الخاصة إضافة إلى ما تبقى من أصول عقارية ناجمة عند حل المؤسسات العمومية الاقتصادية ونظرا إلى أن سوء تسيير هذه المناطق قد يعود بنتائج وخيمة على الاقتصاد الوطني فإن المشروع قد قام بإنشاء مؤسسات عدة لتسيير هذه المناطق.

لذلك ارتأينا تقسيم المبحث إلى مناطق الحافظة العقارية الصناعية (المطلب الأول) والهيئات المكلفة بتسيير مناطق الحافظة العقارية الصناعية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول :مناطق الحافظة العقارية الصناعية :

حتى يكون الاستثمار مؤطرا بطريقة تساعد في تنميته وتطويره تم إنشاء مواقع عقارية موجهة خصيصا لاستقبال نشاطات صناعية تتماشى مع حاجات المتعاملين والمستثمرين، وعليه فإننا قسمنا هذا المطلب إلى المناطق الخاصة والحرة للدولة الموجهة للاستثمار (الفرع الأول)، أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات (الفرع الثاني) العقارات الناجمة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية وما هو زائد عن حاجتها ( الفرع الثالث).

<sup>38</sup> - نورية بودادة ، ابتسام عماري ، مرجع سابق ، ص 25 .

## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

الفرع الأول : الأراضي الخاصة والحررة للدولة الموجهة للاستثمار :

من خلال هذا الفرع سيتم تحديد النوع الأول من الأراضي الداخلة في تكوين العقار الصناعي وهي الأراضي الخاصة المقسمة إلى مناطق مطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي، وتحديد المناطق الحررة (ثانياً).

أولاً : الأراضي الخاصة:

لقد قسم المشرع الجزائري المناطق الخاصة إلى نوعين من المناطق وهما مناطق مطلوب ترقيتها، ومناطق التوسع الاقتصادي، وأول ما ظهرت المناطق الخاصة كان في القانون رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، وكان لزاماً على المشرع بهدف تنظيم هذه المناطق استصدار المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من القانون رقم 12/93 السالف الذكر.

أ - المناطق المطلوب ترقيتها :

لقد ادمج المشرع الجزائري مفهوم المناطق المحروقة، الجنوب، أقصى الجنوب، المعزولة، وأيضاً المناطق التي يجب ترقيتها، كلها جملة واحدة وهي المناطق التي يجب ترقيتها وتنظم هذه المناطق وتضبط حدود بموجب المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 الذي عرفها على أنها البلديات التي تأخرت هاما بالنسبة للمستوى الوطني أو المستوى الولائي في إشباع الحاجيات الاجتماعية في درجة التجهيز وفي درجة التجهيز وفي مستوى المداخل، وأيضاً القانون رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية على انه وحدات ترابية تحتاج إلى تنمية وتقتضي منح تدابير تشجيعه وتحفيزية ذات طابع اقتصادي، اجتماعي وضريبي في إطار قوانين المالية، والمخططات الوطنية للتنمية، ويتم تحديد البلديات المطلوب ترقيتها بموجب قرار مشترك بين السلطات المكلفة بالتهيئة العمرانية وكذا السلطات المكلفة بالجماعات المحلية بعد اخذ رأي الهيئات المحلية.<sup>39</sup>

<sup>39</sup> - نورية بودادة ، ابتسام عماري ، مرجع سابق ، ص 27 .

## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

ب : مناطق التوسع الاقتصادي :

وهي المناطق التي تتمتع بخصائص اجتماعية واقتصادية متكاملة، أي تتمتع بهياكل قاعدية وثروة بشرية، التي تسعى الدولة إلى ضمها بهدف رفع إمكانياتها للمساهمة في تطوير الأنشطة الاقتصادية باستثناء :

- المناطق المطلوب ترقيتها

- الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكانية الكبرى المحددة في القانون والتنظيم لا سيما القانون رقم 3/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والقانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 .

- الأماكن المخصصة لتقديم خدمات عمومية مثل الموانئ والمطارات.

-مواقع المركبات السياحية والاستجمامية الكبرى.

ويعين بقرار وزاري مشترك من السلطات المكلفة بالمالية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية والتخطيط، بعد اقتراح من الجماعات المحلية، وبعد اخذ رأي الاتحادات أو الجماعات التي يهمها الأمر، وتجدر الإشارة إلى أن هذه المناطق ليس لها وجود في الميدان.<sup>40</sup>

ثانيا : المناطق الحرة :

إن المناطق الحرة هي مناطق مساحتها مضبوطة، وتمثل الأملاك الوطنية العمومية للدولة، وتمارس عليها أنشطة صناعية وخدمائية وتجارية، وذلك طبقا للشروط المقررة قانونيا ووفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن المناطق الحرة.<sup>41</sup>

ويكون بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية، وتدخل جميع الأملاك العقارية المتمثلة في الأراضي والمباني داخل المناطق الحرة ضمن الأملاك الوطنية للدولة، كما أن تشمل المنطقة الحرة على مطار أو ميناء أو تقع بالقرب من ميناء أو مطار، وقد أنشئت هذه

<sup>40</sup> -نورية بودادة ، ابتسام عماري ، مرجع سابق . ص 28

<sup>41</sup> - مخلوف بوجردة ، مرجع سابق ، ص 24 .



## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

المناطق لتشجيع التصدير حيث أن نشاطات الإنتاج في المنطقة تكون موجهة نحو التصدير فتتسم إجراءاتها الإدارية بالبساطة والسهولة، وذلك تباينت المستثمرين من إقامة مشاريعهم كتزويد المنطقة بالمياه والكهرباء ووكل ما هو ضروري لممارسة النشاط الاستثماري مثل البنوك وقاعات الاجتماعات ..... الخ.... ويتم تسييرها من قبل المستغل الذي هو شخص معنوي عام وتمول من قبل الدولة .

وقد يكون شخص معنوي خاص (بنوك... الخ... )، ويقع تحت مسؤولية المستغل المحافظة على البيئة ، وحمايتها في داخل المنطقة وفي مدخلها ويقبض المستغل مقابلا على يقدمه من إيجار للمتقولات والعقارات وأيضا على ما يقدمه من خدمات وتجدر الإشارة انه في أرض الواقع، لم يتم إنشاء مناطق حرة باستثناء منطقة بلارة بولاية جيجل.

### الفرع الثاني : أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات :

لقد سعت الدولة إلى تطوير الاستثمار والرفع من مستوى التنمية، وقامت بتوفير عقارات للمستثمرين لانجاز مشاريعهم الاستثمارية، ويظهر ذلك من خلال إنشائها للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

### أولا : المناطق الصناعية :

لم يرد في التشريع الجزائري تعريف محدد للمناطق الصناعية إلا أنها تعرف عموما على إنها المناطق المقامة خصيصا من اجل احتواء المشاريع الصناعية، ويتم تحديدها من أدوات التهيئة والتعمير والتي يجب أن تنشأ خارج النطاق العمراني .

ويعود أول ظهور لهذه المناطق إلى سنة 1973 ، وذلك من خلال صدور المرسوم رقم

**45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973** المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة

المناطق الصناعية، وقد تم تحديد شروط إدارتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم **56/84**

المؤرخ في **03 مارس 1984** المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق الصناعية .

## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

### ثانيا : مناطق النشاط :

هي عبارة عن مناطق صغيرة المساحة والحجم جهزت وأنشأت لاستقطاب صناعات صغيرة متوسطة ذات طابع محلي كنشاط إنتاج السلع والخدمات، تم إنشاؤها بمبادرة من الهيئات المحلية من أجل إقامة مناطق نشاطات وإعمال، فلا نجد قانون أو تنظيم خاص بها، ووضح في المنظمة التشريعية، لذلك فهي تستند إلى قواعد التهيئة والتعمير، أما فيما يخص تسييرها فقد اسند قانون رقم 25/90، هذه الصلاحية إلى الملاحظة العقارية التابعة للجماعات المحلية (البلديات والولايات)، ويشترك في ملكيتها كل من الملاك الشاغلين وإلى الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين .

### الفرع الثالث : العقارات الناجمة عن حل المؤسسات الاقتصادية وما هو زائد عن حاجتها:

لتحديد مفهوم العقارات الناجمة عن حل المؤسسة العمومية والعقارات الزائدة يستوجب أولا تقديم مفهوم لهذه المؤسسة العمومية التي تعتبر شركات تجارية، تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام، أغلبية رأس مالها بصفة مباشرة أو غير مباشرة تخضع للقانون العام تقوم بتسيير مرافق عمومية بصفة مستقلة، وتتمتع باستقلال قانوني، والتي نتج عن حلها مجموعة من الأراضي، والعقارات، والمباني التي قامت الدولة بإدماجها ضمن الحافظة العقارية للعقار الصناعي، ثم تقسيمها إلى عقارات ناجمة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية وأخرى الزائدة عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية.<sup>42</sup>

### أولا : العقارات الناجمة عن حل المؤسسة العمومية الاقتصادية :

ويقصد بها الأصول الناجمة عن حل المؤسسة العمومية الاقتصادية كل الأملاك العقارية التابعة لها .

فيتم بمقتضى ذلك الحل انتهاء الآثار التي خلفتها المؤسسة العمومية أما باعتبارها شركة تجارية تخضع لأحكام القانون التجاري من المادة 765 إلى 778، وأما تلك التي تخضع للقانون العام، وذلك باستناد حقوقها وحصر موجوداتها، وسواء ديونها عن طريق تحويل مفردات

<sup>42</sup> - نورية بودادة ، ابتسام عماري، مرجع سابق ، ص 31.

## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

أصولها على نقود لتكزن كتلة ايجابية خاصة لأحوال، وذلك حتى يستوفي المتعاملين معها حقوقهم منها.

ويبقى منها إلا العقار الصناعي الذي لم يتصرف فيه بالتنازل.<sup>43</sup>

### ثانيا : العقارات الزائدة عن حاجة المؤسسة العمومية الاقتصادية :

هي ما تمتلكه المؤسسة العمومية من عقارات، إلا أنها لا تستعملها لكونها زائدة عن حاجتها وضرورياتها، فهي إذا العقارات التابعة للمؤسسات العمومية، أي المؤسسات التي لم يتم تخصيصها أو تصفيتها، إلا أن القانون قد خول للمؤسسات المساهمات صلاحية استرجاع العقارات الزائدة على نشاط المؤسسة العمومية التابعة لها. والتي تكون محل الانتفاع أو التملك، وإرساله إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، قد تم تحديد العقارات الزائدة في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 كالتالي:

- الأملاك العقارية الغير مستغلة، أو التي لم تخصصها لوجهة ما عند استصدار هذا المرسوم.
- الأملاك العقارية لا يتطابق استعمالها مع العرض الاجتماعي للمؤسسة .
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل في مجمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة الغير اللازمة لنشاطاتها .
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير التي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية .
- الأملاك العقارية المعروضة في السوق . بمبادرة من المؤسسة العمومية .
- الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية ،والمتوفرة التي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة .
- الأراضي التابعة لمناطق النشاطات عند تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم 153/09.

<sup>43</sup> - مخلوف بوجردة ، مرجع سابق ، ص 33 و ص 34 .

## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

المطلب الثاني : الهيئات المكلفة بتسيير مناطق الحافظة العقارية الصناعية :

لا يحض على أن خطأ تسيير الحافظة العقارية للعقار الموجه للاستثمار يعود على الدولة بأضرار كبيرة تمس باقتصادها، خاصة مع تراكمها وتسلسلها، ولتفادي ذلك، قام المشرع الجزائري برصد مؤسسات وهيئات عدة تقوم بتسيير وتهيئة مناطق العقار الصناعي، وذلك ما سنوضحه من خلال هذا المطلب، بحيث تتناول الهيئات المركزية (الفرع الأول)، والهيئات اللامركزية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الهيئات المركزية:

تتدخل الكثير من المؤسسات في تسيير العقار الصناعي على المستوى المركزي ويظهر ذلك من خلال القوانين المختلفة التي جاء بها المشرع وتتمثل هذه المؤسسات فيما يلي:

#### أولا : الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري :

لم تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كهيئة مركزية بموجب ذات طابع صناعي تتسع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تنظيمها وسيره وتحديد القانون الأساسي لها والمتمم في سنة 2012 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 19 مارس 2012، المدعمة بمديريات محلية تتمثل وظيفتها في تنفيذ وظائف الوكالة على المستوى المحلي، خاضعة لرقابة الوزير المكلف بالاستثمار.

وقد أوكل لها المشرع عدة مهام، إذ يمكن أن تتولى مهمة التسيير، والترقية والوساطة والضبط العقاري للأملاك الخاصة للدولة المتواجدة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو في كل مكان يتواجد فيه العقار الاقتصادي.<sup>44</sup>

- تسيير الأملاك الزائدة عند حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية، وما تبقى منها بعد حلها.

- تولي مهام الوساطة العقارية بالسعي إلى تقريب وجهات نظر مالكين للعقار الموجه للاستثمار، والمستثمرين بهدف انجاز مشاريعهم.

<sup>44</sup> - نورية بودادة ، ابتسام عماري ، مرجع سابق ، ص 33.

## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

- إن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تتمتع بصفة المرقى العقاري ولذلك لها القدرة في تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء متخصص للنشاط الاقتصادي، ثم نقوم بتهيئتها وانجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري ومكاتب أيضا ذات طابع حرفي بما هو ضروري، وكذا تقوم بتسييرها.

حسب المرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 19 مارس 2012 و فان رئاسة مجلس إدارة الوكالة هي من اختصاص الوزير المكلف بالاستثمار أو ممثله ويتشكل المجلس من:

- ممثل عن الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

- ممثلين (2) عن الوزير المكلف بالمالية (خزينة - أملاك دولة)

- ممثل عن الوزير المكلف بالعمران .

- ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة والصناعة التقليدية .

- ممثل عن الوزير المكلف بالنقل

- ممثل عن الوزير المكلف بالطاقة والمناجم

- ممثل عن الوزير المكلف بالفلاحة

- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة

- ممثل عن الوزير المكلف بالهيئة العمرانية والبيئة .<sup>45</sup>

**ثانيا : الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار :**

لقد جاءت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لتحل محل الوكالة الوطنية لترقية

الاستثمار بموجب الأمر رقم 03/01 وتعتبر مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية

<sup>45</sup> - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 126/ 12 ، مرسوم تنفيذي رقم 126/12 ، مؤرخ في 19 مارس 2012 ، يحدد ويتم المرسوم التنفيذي رقم 119/07 ، المؤرخ في 23 افريل 2007 ، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي ، ج . ر . ج . د.ش ، عدد 17 ، الصادر في 25 مارس 2012 . ص 15.

## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

والاستقلال المالي ولها الطابع الإداري الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 356/06، مقر هذه الوكالة في الجزائر العاصمة، ولها هياكل غير مركزية على المستوى المحلي.

ويحدد كل من الأمر 03/01، وكذلك المرسوم 356/06 صلاحياتها التي يمكن تلخيصها في:  
. تجسيد المشاريع الاستثمارية وضمان ترقية وتطوير الاستثمارات من خلال استقبال المستثمرين وإعلامهم ومنحهم للمزايا المرتبطة بالاستثمار مع مراقبة مدى تنفيذهم لالتزاماتهم وإضافة إلى تسيير صندوق دعم الاستثمار.

وكما وردت مهام أخرى في آخر تعديل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 100/17 المؤرخ في 05 مارس 2017 معدل ومتم للمرسوم التنفيذي رقم 356/06 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها. والمتمثلة في:

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

- ترقية الشركة والفرص الجزائرية عبر الإقليم الوطني وفي الخارج.

- تسيير المزايا، طبقا لأحكام المواد من 36,35,16، من القانون 09/16 مؤرخ في 03 أوت 2016 . والمتعلقة بالمشاريع المصرح بها قبل تاريخ نشر هذا القانون.<sup>46</sup>

. سير الوكالة الوطنية مجلس الإدارة يرأسه ممثل السلطة الوطنية، ويسيرها المدير العام، بمساعدة الأمين العام، يجتمع المجلس في دورة عادية مرتين في السنة، وذلك بناء على استدعاء من رئيسه، كما يمكن له أن يجتمع في دورة غير عادية بناء على استدعاء من رئيسه، ام بناء على اقتراح من ثلثي 3/2 من أعضائه.

<sup>46</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 06 / 356 ، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 ، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وتسييرها ، ج،ج،د،ش، عدد 64 ، الصادر في 11 أكتوبر 2006 .

## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

ثالثا : المجلس الوطني للاستثمار :

ينشا لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، ويوضع تحت سلطة ورئاسة رئيسي

الحكومة ويكلف المجلس بعدة مهام تتمثل في :

. يقترح إستراتيجية تطوير الاستثمار وأولوياتها.

. يدرس البرنامج الوطني لترقية الاستثمار ومقاييس تحديد المشاريع ذات الأهمية بالنسبة

للاقتصاد الوطني الذي يوافق عليه.

. يدرس اقتراحات المزايا والتعديلات الموجودة وقائمة السلع المنشأة من المزايا ومدى ملائمة

التدابير التحفيزية مع التطورات الملحوظة .

. يقترح عن الحكومة التدابير الضرورية لدعم الاستثمار والسعي إلى إنشاء مؤسسات وأدوات

مالية لتمويل وتشجيع الاستثمار .

. يقسم الفروض الضرورية لتغطية البرامج الوطني الترقية الاستثمار، ويضبط قائمة النفقات التي

يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الاستثمار وترقيته.

. يعالج كل مسألة أخرى ذات علاقة بالاستثمار .

يجتمع المجلس مرة كل ثلاثة أشهر على الأقل، ويمكن استدعاؤه عند الحاجة بناء على طلب

من رئيسه أو بطلب من احد أعضائه، فنتوج كل أعماله بقرارات وآراء وكذا توصيات.<sup>47</sup>

رابعا : إدارة أملاك الدولة :

لقد نصت المادة 83 من المرسوم التنفيذي 427/12 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير

الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، إن الوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام

الفقرتين 2 و3 من المادة 120 من القانون 30/90 ، أن الوزير المكلف بالمالية له صلاحيات

التصرف باسم الدولة في جميع عقود تسيير والتصرف الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة

للدولة ، حيث يقوم الوزير بتفويض للمدير الولائي لأملاك الدولة على المستوى الولاية لإدارة

<sup>47</sup> - نورية بودادة ، ابتسام عماري ، مرجع سابق ، ص 36.

## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

وتسيير تلك الأملاك وذلك من أجل إعداد العقود الخاصة مع إضفاء صيغة الشكلية فيه ، وفيما يخص العقار الصناعي ومن خلال الرجوع إلى نص المادة 10 من الأمر رقم 04/08 فنجد انه يكرس عقد الامتياز المذكور في نص المادة 4 بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة، إذ انه وما يجدر الإشارة إليه أن مدير أملاك الدولة يعتبر موثق الدولة.

فتتولى مديرية أملاك الدولة بإعداد عقد منح الامتياز بالتراضي مرفقا بدفتر الشروط ويتميز بحق الرقابة أيضا على أملاك وطنية بالإضافة إلى المهام التالية :

. تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة للأملاك الدولة، وحمايتها وتسييرها.

. القيام بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة، ويحفظ النسخ الأصلية وذات الصلة بها.

. السهر على السير المنتظم لمفتشيات أملاك الدولة في ولايتها.

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

### خامسا : مجلس الوزراء:

يتمثل دور مجلس الوزراء أساسا في مجال العقار الصناعي حسب نص المادة 06 من الأمر رقم 04/08 في منح الامتياز عن طريق التراضي. بعد ان يكون المجلس الوطني للاستثمار قد قام باقتراحه وذلك فيما يخص المشاريع ذات قيمة.

وطنية والتي تساهم في تطوير وتنمية الاقتصاد الوطني بصفة عامة، والمناطق المعزولة بصفة خاصة من حيث جلب التكنولوجيا وتوفير مناصب شغل، علاوة على ذلك، فان مجلس الوزراء له صلاحية تخفيض مبلغ الأتاوة الإيجارية السنوية بموجب قرار كما أنه يقوم باقتراح تخفيض إضافي قدره 1/33 من قيمة المشروع.

### سادسا : مجلس الحكومة:

قامت الدولة الجزائرية بإعداد برامج مختلفة ومتنوعة، من اجل تأهيل المناطق الصناعية ودعم الإنعاش الاقتصادي من خلال القرارات التي أصدرها مجلس الحكومة والتي استفادت بموجبها 49 منطقة من البرامج سالف الذكر عبر كامل التراث الوطني، وذلك في



## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

الفترة الممتدة ما بين 2001 إلى غاية 2006، على غرار مناطق الجنوب التي تستفيد من برامج خاصة.

### سابعاً : الوزارات المختلفة :

تعددت واختلفت الوزارات التي تدخل ضمن اختصاصاتها تسيير العقار الصناعي، فوجد وزارة الصناعة التي تحتفظ بسجل جميع المناطق الصناعية، ووزارة المساهمات وترقية الاستثمارات التي تقوم بتقديم اقتراحات فيما يخص العقار الصناعي، ووزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار التي جاءت محل وزارة الصناعة وترقية الاستثمارات والتي كانت مهمتها استشارية فيما يخص العقار الصناعي.

أما أهم وزارة فكانت وزارة المالية لكونها تمثل أملاك الدولة فيما يخص أملاك الدولة الخاصة ومنها الموجهة للاستثمار في التسيير والتصرف والاستئجار.<sup>48</sup>

### الفرع الثاني : الهيئات اللامركزية :

على المستوى المحلي تتواجد أربعة أنواع من المؤسسات تقوم بتسيير العقار الصناعي من أجل السير الحسن لها، والتقليل من الإجراءات الإدارية الصعبة ومن بينها:

#### أولاً : لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار :

أنشأت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120/07، والمتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع، وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20/10 حيث المادة الأولى منه تنص على " إن الهدف من هذا المرسوم هو تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها وتدعى في صلب النص اللجنة".

يتولى تسييرها المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات تحت وصاية الوالي .

فنتشكل اللجنة من الأعضاء الواردة في نص المادة 03 من المرسوم رقم 20/10، ويمكن إن نستعين بأي عنصر يمكنه مساعدتها في أداء مهامها.<sup>49</sup>

<sup>48</sup> - نورية بودادة ، ابتسام عماري ، مرجع سابق ص 38 .

## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

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

وتجمع اللجنة مرة واحدة في الشهر كلما دعت الضرورة إلى ذلك، ويفصل في طلباتها في أجل 30 يوم ويلزم كل مرشح من الاستفادة من منح الامتياز أو التنازل بإيداع الطلب إلى اللجنة.

### ثانيا : الشباك الوحيد :

يعتبر الهيكل المحلي للوكالة الوطنية لتطوير عملية الاستثمار، والجهة الوحيدة للتقليل من الإجراءات الإدارية حيث تم إنشاء الشباك الوحيد بموجب الأمر رقم 03/01 وذلك بغية توفير الخدمات الإدارية الضرورية لتحقيق الاستثمار الأجنبي موضوع التصريح، تتدخل ضمنها كل الإدارات، والهيئات المعنية بالمشروع الاستثماري، وذلك لجنب إضاعة الوقت والجهد في التنقل بين مختلف المرافق الإدارية، إذ نجد أن الفصل الثالث من الباب الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المتضمن صلاحيات لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها قد تناوله، وذلك من خلال نصوص المواد 21 إلى 29 منه و والذي من خلاله نجد انه يوجد عدة شبابيك وحيدة لامركزية على المستوى المحلي فتمثل في الجزائر العاصمة، البليدة، وهران، قسنطينة، عنابة، ورقلة، أدرار.

هذا الشباك الوحيد على مستوى الولاية يشمل ممثلين محليين للإدارة التي تتدخل فيها، أي تشمل على ممثلي المركز الوطني للسجل التجاري والضرائب، وأمالك الدولة والجمارك والتعمير، وتهيئة الإقليم والبيئة، والعمل بأمور المجلس الشعبي البلدي، ولكل ممثل المذكور سابقا له مهمة خاصة مرتبطة بطبيعة الإدارة التي يمثلها، فهم مكلفين بالتدخل لدى المصالح

<sup>49</sup> - مرسوم تنفيذ رقم 20/10 ، مؤرخ في 12 جانفي 2010 ، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها . ج،ج،ج،د،ش ، عدد 40 ، الصادر في 17 جانفي 2010 ، ص 08.

## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

المركزية، والمحلية لإدارتهم أو هيئاتهم الأصلية لتذليل الصعوبات المحتملة التي يلاقيها المستثمرون.

أما عن المستثمر غير المقيم فهو بدوره يخضع لحماية قانونية خاصة من قبل مدير الشباك الوحيد للامركزية، حيث يكون هذا الأخير على اتصال مباشر مع المستثمر غير مقيم، ويجب أن يوافق المستثمر في تقديم الاعتماد، تصريح الإيداع.<sup>50</sup>

للاستثمار وقرار منح الامتياز وأيضاً الأخذ بعين الاعتبار الملفات المدروسة من طرف أعضاء الشباك الوحيد، وضمان استكمالها بنجاح، وذلك بمجرد ربطها بالإدارات ذات الصلة

### ثالثاً : وكالة التسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين :

تعد هذه الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، لان الحسابات التي بها تكون في شكل تجاري لكونها تقوم بمبادرة وحياسة الحقوق العقارية، بعد ما أنهيت مهام الوكالات المحلية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/90، انتقلت كل المهام والالتزامات إلى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين بموجب مرسوم تنفيذي رقم 408/03، يعود ذلك إلى الاستعمال اللاعقلاني لمناطق النشاط، أي عجز الجماعات المحلية لتسيير الوضعية القانونية له، رغم ذلك فقد جاء القانون رقم 25/90 للحد من تدخل الجماعات المحلية في المعاملات العقارية لصالح الخواص.

### رابعاً : الوالي :

ممثل الحكومة والوزراء على مستوى الولاية، وتعتبر حلقة الوصل بين السلطة المركزية والولاية، وهو يمثل الولاية أمام القضاء لتمتعها بالشخصية المعنوية.

ويمثل دور في العقار الصناعي بالترخيص يمنح عقد الامتياز بالتراضي بموجب قرار، وذلك ما نصت عليه المادة 05 من الأمر رقم 04/08 باقتراح من لجنة المساعدة وترقية الاستثمار والضبط العقاري، وذلك فيما يخص الأراضي التي تخرج من اختصاص الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وأراضي العقار السياحي وأيضاً الداخلة ضمن محيط المدينة الجديدة لان الترخيص يمنح من قبل الوزراء المختصين.

<sup>50</sup> - نورية بودادة ، ابتسام عماري ، مرجع سابق ، ص 40 .

## الفصل الأول : الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز

### خلاصة الفصل الأول:

ما يمكن استخلاصه من هذا الفصل، هو أن المشرع الجزائري رغم انه لم يضع تعريفا محددًا وواضحًا للعقار الصناعي، وعبر في بعض من الأحيان بالعقار الاقتصادي أو العقار الموجه للاستثمار، إلا انه وجه لخدمته مناطق واسعة وشاسعة من أملاك الدولة الخاصة، وما يعاتب عن المشرع الجزائري هذا الشأن أنه لم يولى بالقدر الكافي من الاهتمام، وعدم تهيئة هذه المناطق بشكل كاف من القوانين والنصوص حتى تستقبل مشاريع استثمارية كبيرة مما يساهم في تحسين وتطوير الاقتصاد.

كما أن المشرع كون العديد من الهيئات والمؤسسات لتسيير العقار الصناعي لم تصل إلى تحقيق الأهداف الموجودة لعدم فعاليتها وكثرتها وكذلك تداخل النصوص والقوانين المنظمة لعملها في هذا الإطار.

وفي الأخير نشير أن المشرع قد دأب على استصدار النصوص القانونية لتنظيم العقار الصناعي، إلا أنها لم تصل إلى تنظيمه بسبب كثرتها وتعقيدها وعدم تعليق العديد منها في ارض الواقع.

# الفصل الثاني

عقد الامتياز كآلية قانونية

لاستغلال العقار الصناعي

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

### تمهيد :

لقد قام المشروع الجزائري بتوقيع نطاق العقار الصناعي ليشمل كل أملاك الوطنية الخاصة للدولة، كما قام بضبط الشروط الواجب توافرها في الأرض الموجهة للاستثمار، وذلك من خلال سنة للأمر **04/08**<sup>1</sup>، كما نص على أحكام تنفيذية له.

وقد سعى المشروع إلى وضع عقود للاستثمار في العقار الصناعي، سعياً منه إلى حماية الأملاك الوطنية الخاصة باعتبار ثروة غير متجددة، وكان أسلوب انتع في هذا المجال هو أسلوب التنازل أو عقد البيع على الأملاك الوطنية، الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين، من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية، وذلك بموجب عقد مراسيم ونصوص لاحقة سواء عند طريق التراضي أو المزاد العلني حسب الحالة، وبعدها جاء أسلوب الامتياز الذي يعود ظهوره إلى **المرسوم التشريعي 12<sup>2</sup>/93**، حيث استمر بكلا العقدين إلى غاية صدور الأمر **11/06**<sup>3</sup>، الذي غير من صفة عقد الامتياز فأصبح عقد امتياز قابل للتحويل إلى تنازل، ثم بعد مرور سنتين صدر أمر **04/08** الذي قام بإلغاء التنازل كلياً وجعل الامتياز أسلوباً وحيداً لاستغلال العقار الصناعي إلى غاية يومنا هذا، ومدعماً أكثر بقانون المالية التكميلي سنة 2015 عن طريق الأمر **01/15**<sup>4</sup>. الذي كرس الامتياز عن طريق التراضي كوسيلة وحيدة المنح الامتياز في العقار الصناعي. لضمان عدم استنزافه واستمرارية الدولة في امتلاكها لثرواتها. وعلى هذا الأساس سوف تتمحور دراستنا في هذا الفصل على ماهية عقد الامتياز (المبحث الأول) والآثار القانونية لعقد الامتياز (المبحث الثاني)، ثم نختم الفصل بنهاية عقد الامتياز. (المبحث الثالث).

<sup>1</sup>-أمر رقم **04/08**.

<sup>2</sup>- مرسوم تشريعي رقم **12/ 93** ، مؤرخ في 05 أكتوبر 1993 ، متعلق بترقية الاستثمار ، ج ، ر ، ج ، د ، ش ، عدد 64 ، الصادر في 10 أكتوبر 1993 .

<sup>3</sup>- أمر رقم **11/06** ، مؤرخ في 30 أوت 2006 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، ج ، ر ، ج ، د ، ش ، عدد 53

<sup>4</sup>- الأمر رقم **01/15** ، المؤرخ في 23 جويلية 2015 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ، ج ، ر ، ج ، د ، ش . عدد 40.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

المبحث الأول : ماهية عقد الامتياز :

يعتبر أسلوب الامتياز من أهم العقود التي تكون الدولة طرف فيها، وهو الطريق الوحيد لمنح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لغرض انجاز مشاريع استثمارية واستقطاب مستثمرين وطنيين وأجانب، وهذا ما يميزه عن أسلوب الامتياز المعروف في تسيير المرافق العمومية باعتبار أن موضوع الامتياز يمثل في الأراضي الخاصة التابعة للدولة.

بالنظر إلى أطراف العلاقة القانونية (الدولة أو إحداهما جهزتها)، فإن الأسلوب المتبع سيكون احد أساليب القانون العام، وهذا ما أكدته أحكام الأمر رقم 04/08.<sup>1</sup>

المنظمة لعقد الامتياز وذلك عملا بالمادة 15 من القانون رقم 11/11<sup>2</sup>، ثم دعمه الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 23/07/2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015. وفقا للمادة 48 منه.<sup>3</sup>

فباستعمال هذا الأسلوب وبتوفير الشروط التشكيلية والموضوعية الضرورية والمنصوص عليها في القانون. فيما للمستثمرين إبرام عقد الامتياز.

لذا سوف نتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم عقد الامتياز (المطلب الأول) بالإحاطة بكل الجوانب المتعلقة بعقد الامتياز، وسوف نقوم بدراسة أحكام عقد الامتياز (المطلب ثاني).

<sup>1</sup> - أمر رقم 04/08.

<sup>2</sup> - قانون رقم 11/11 ، مؤرخ في 18 جويلية 2011 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، ج،ر ،ج،ج،د ، ش ، عدد 40 ، ص 07.

<sup>3</sup> - امر رقم 01/ 15 مؤرخ في 23 جويلية 2015، متضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ، ج،ر ،ج،ج،د ، ش ، عدد 40 ، ص 16 .

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

المطلب الأول : مفهوم عقد الامتياز :

من خلال هذا المطلب سوف نقوم بتعريف عقد الامتياز من خلال المعنى الفوري والاصطلاحي والقانوني (الفرع الأول). ثم نبين خصائص عقد الامتياز (الفرع الثاني). ثم على تمييزه عن معظم العقود المشابهة له (الفرع الثالث)، ونقوم تطوره القانوني (الفرع الرابع).

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز

اولا : لغة:

إن الامتياز يعرف في قواميس اللغة على أنه:

اسْمٌ: اِمْتِيَازٌ: جَمْعُهَا: اِمْتِيَازَاتٌ، وَفَعْلٌ: اِمْتِيَازٌ: يَمْتَازُ، اِمْتَرُ، اِمْتِيَازًا، فَهُوَ مُمْتَازٌ، وَيُقَالُ اِمْتَارَ الْقَائِدُ أَي بَدَأَ فَضْلُهُ عَلَى مِثْلِهِ، وَيُقَالُ أَيْضًا اِمْتَارَ الْفَنَانُ فِي فَنِّ الْمَوْسِيقَى أَي بَرَعَ فِيهَا وَتَفَوَّقَ فِيهَا. وَامْتِيَازَاتٍ هِيَ تَمَكِينُ شَخْصٍ أَوْ جَمَاعَةٍ مِنَ الْفِيَامِ بِعَمَلٍ دُونَ سِوَاهُمْ، إِذَا فَالِامْتِيَازَاتِ: مَجْمُوعَةٌ مِنَ الْحَصَانَاتِ وَالْإِعْفَاءَاتِ وَالنَّسْهِلَاتِ الَّتِي يَتَمَتَّعُ بِهَا الدُّبُلُومَاسِيُونَ وَمَوْظُفُو الْمُنْتَظَمَاتِ الدَّوْلِيَّةِ. أَمَامِنْطَقَةُ الْاِمْتِيَازِ فَهِيَ الْمِنْطَقَةُ أَوْ الْحُدُودُ الَّتِي تَكُونُ ضِمْنَهَا حَصَانَةٌ فَاعِلَةٌ.<sup>8</sup>

ثانيا : اصطلاحا:

يعرف الامتياز على أنه:

- حق يعود لدائن في أن يدفع له من ثمن بيع مال أو أكثر من أموال المدين بالأفضلية عن باقي الدائنين.
- بالمعنى الواسع: حق أفضلية يمكن أن يكون مصدره، إتفاقياً أو قضائياً أو قانونياً على حد سواء.
- بالمعنى الضيق: ضمان يمنحه القانون لدائمين معينين سبب صفة دينهم.

<sup>8</sup>-معجم المعاني الجامع من موقع: <http://www.almaany-com-a-/dictionnaire/ar-ar>، تاريخ الاطلاع عليه

2019/ 02/ 12 ، على الساعة 11:00 نسخة pdf .



## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

- والامتياز العقاري: عقد لمدة طويلة (عشرين سنة على الأقل) معد لإقامة مؤسسات يمنح مالك عقار (مبني أم لا) بموجبه، بصفة حق عيني التمتع لشخص آخر يسمى "صاحب الامتياز الذي بإمكانه تغيير تخصيص المال. وأتأهلهأوتعديله لحاجات نشاطه حتى إقامة بناء جديد وأكثر ضمن شروط معينة. شرط أن يؤدي المالك كلفتها في حدود فائض القيمة في نهاية الامتياز، وكذلك لقاء سنوية.<sup>9</sup>

و يعرف عقد الامتياز فقهيًا بأنه نظام بموجبه تمنح الدولة قطعة أرضية لمدة محددة لمستثمر معين قصد تحقيق مشروع اقتصادي لقاء دفع أجرة امتياز، وعرفه البعض لآخر على أنه عقد رسمي تمنح بموجبه الدولة (مالكه الأصل) حق الانتفاع لمدة معينة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد انجاز مشروع استثماري، ويشهر لدى المحافظة العقارية.

- فعقود الامتياز إذا هي عبارة عن صيغ قانونية يتم بموجبها إبرام عقود ثنائية ما بين المستثمر والإدارة العقارية، يحتوي دفتر الشروط ملحق بالعقد بين كل الحقوق والالتزامات الواقعة على الهيئة المتعاقدة والمستثمرين.<sup>10</sup>

ثالثًا: قانونًا:

- عرفت المادة 982 - من ق. م ، ج

«الامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته، ولا يكون للدين امتياز

إلا بمقتضى نص قانوني».<sup>11</sup>

- يفهم من نص هاته المادة أن الامتياز أولوية أيأفضلية قررها القانون لدين معين مراعاة لصفته، وذلك بنص قانوني.

<sup>9</sup>- جيرار كورنو ، معجم المصطلحات القانونية ، ترجمة منصور القاضي الطبعة الأولى ، الجزء الأول ، المؤسسات الجامعية للدراسات والنشر ، بيروت ، لبنان ، سنة 1998 ، ص ، ص ، 266 - 267 .

<sup>10</sup>- ليلة بوشنة ، مرجع سابق ص ، ص 11/10

<sup>11</sup>- أمر رقم 58/75 ، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني ، معدل ومتمم . ص 222

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

- الامتياز يمكن أن يكون استيلاء مقررًا للأشخاص المعنوية العامة، ومن المنطقي أن يقرر المشرع لها سلطة الاستيلاء على العقارات المملوكة للأفراد لتسيير مهمتها في تحقيق هذه المنفعة العامة.

بالإضافة إلى الدولة فإن جميع الأشخاص المعنوية العامة تتمتع بهذه السلطة أو بهذا الامتياز دون سواها. سواء كان الأشخاص عامة محلية أو أشخاص عامة مرفقيه. إذا كانت هذه القاعدة العامة في هذا المجال، فإنه يجوز رغم ذلك أن تتم إجراءات الاستيلاء لصالح احد الملتزمين بإدارة أحد المرافق العامة لتحقيق نفع الملتزم يؤول بكل منشاته بالإدارة مانحة الامتياز بعد انتهاء مدة عقد الالتزام وبذلك يكون الاستيلاء على العقار قد تم لصالحها في حقيقة الأمر، وليس لصالح الملتزم.<sup>12</sup>

بالعودة إلى التشريعات والقوانين التي عرفت الامتياز في العقار الصناعي الذي هو

موضوعنا فقد عرفته المادة 03 من الأمر رقم 11/06.

«يمنح الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية وبشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها».<sup>13</sup>

أما المرسوم التنفيذي رقم 121/ 07 - فقد أكد على منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأمالك العمومية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمار ذات طابع صناعي أو سياحي أو تجاري أو خدماتي كما يأتي :

• عن طريق المزاد العلني، المفتوح أو التعهدات المفتوحة، عندما تكون واقعة على مستوى

بلديات ولايات الجزائر وعنابة وقسنطينة ووهران.

- بلديات مقر الولاية ومقر الدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد .

<sup>12</sup> - صونية بن طيبة، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، سنة 2010، ص25.

<sup>13</sup> - انظر المادة 03 ، من الأمر 11/06 04 .

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

- بلديات مقر الولاية في الهضاب العليا .<sup>14</sup>

- نستنتج من هذا التعريف أن المشروع في هذا الموسم قد حصر الامتياز التابعة لأملاك الدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في ولايات معينة دون أخرى وهي ولايات شمال البلاد وكذا مقر ولايات الهضاب العليا.

ثم جاء الأمر رقم 04/08، وعم عملية منح الامتياز على كل ولايات وذلك في المادة 03 منه<sup>15</sup>، ثم جاء المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي حدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.<sup>16</sup>

حيث أن هذا المرسوم حصر منح الامتياز على الأراضي المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بعد إدماج الأراضي الموجودة بالمناطق الصناعية . وهذا في المادة 07 منه:

" يمنح الامتياز على الأراضي المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود. يعاد إدماج الأراضي الموجودة بالمناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتخضع لأحكام هذا المرسوم.....".

رابعاً: قضائياً :

جاء في قرار الدولة الجزائري بأن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو: عقد إداري

تمنح بموجب السلطة الامتياز للمشغل، باستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع أتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه".<sup>17</sup>

<sup>14</sup> - مرسوم تنفيذي 121/07 ، مؤرخ في 23 افريل 2007 ، يتضمن أحكاماً لأمر 11/06 ، المؤرخ في 30 أوت 2006 ، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج،ر،ج،ج،د،ش ، عدد 27 .

<sup>15</sup> - انظر المادة 03 من الامر 04/08.

<sup>16</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 152/09 ، مؤرخ في 02 ماي 2009 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج،ر،ج،ج،د،ش ، عدد 27 .

<sup>17</sup> -القرار 11950 الصادر من مجلس الدولة ، بتاريخ 09 مارس 2004 ، فهرس رقم 11952 ، مجلة مجلس الامة العدد 05،2004، ص 57 و 212.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

من خلال التعريف يتبين لنا أن مجلس الدولة اعترف وبصريح العبارة بالطابع الإداري والطابع العام لعقد الامتياز بما يعطيه من سلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها تجاه الطرف المتعاقد ( المستثمر).

من خلال هذا القرار نصل إلى القول انه يمكن الاعتماد على هذا التعريف الذي يخص منح الامتياز على الأملاك العامة التابعة للدولة على أساس الاستثناس والمقارنة ولا يمكن تطبيقه على أملاك الخاصة للدولة وذلك إن الامتياز الوارد على الأملاك الخاصة للدولة غير قابل للفسخ أو الرجوع إلا في حالة الإخلال بالتزامات الواردة في دفتر الشروط وبنود العقد بالإضافة إلى ذلك أن المستفيد من الامتياز في حالة الأملاك العامة للدولة لا يمكن الحق في تجديد العقد مرتين تصل مدته 99 سنة.<sup>18</sup>

كما أن عقد الامتياز في مجال الأملاك العامة للدولة يمكن تعديله بالإرادة المنفذة للدولة على عكس عقد الامتياز في الأملاك الخاصة للدولة لا يمكن تعديله بإرادتها المنفردة .

### الفرع الثاني : خصائص عقد الامتياز:

من خلال التعريفات السابقة، يمكن القول بان عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي يتمتع بمجموعة من الخصائص تتمثل فيما يلي :

أولا : عقد إداري:

عملا بالمادة 10 من الأمر 04/08 «يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة...».<sup>19</sup>

من خلال استقراء نص هذه المادة فان عقد الامتياز يحرره مدير أملاك الدولة ، وذلك حسب كفيات محددة في دفتر الشروط الملحق بالمراسيم التنفيذية المنظمة لقانون 04/08. ثم يقوم المدير الفرعي بتسجيل قرار منح الامتياز ، لهذا يتطلب أن يكون عقد إداري موثق... أي يفرع في قالب شكلي ورسمي .

<sup>18</sup> - المادة 16 ، المرسوم التنفيذي رقم 09 /153.

<sup>19</sup> - انظر المادة 10 ، من الأمر رقم 04/08.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

ثانيا: عقد يبرم باستعمال أساليب القانون العام :

وهذا عملا بأحكام المادة 15 من القانون رقم 11 بوسيلة التراضي، بعد أن كان عن طريق المزاد العلني أو التراضي

ثالثا : يرد على حق عيني عقاري :

الامتياز يرد على قطعة أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو على المرافق التابعة للمؤسسات العمومية ، وهذا عملا بالقانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية في المادة 02 «عملا بالمادتين 15/17 من الدستور تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة...»

وبالرجوع إلى المادة 17 و18 من نفس القانون فإنها حددت بدقة تلك الأملاك الخاصة والتي تقع عليها مختلف التصرفات القانونية من بينها عقود الامتياز.<sup>20</sup>

رابعا : عقد يرتب حق الانتفاع أو استغلال العقار :

حسب التعاريف السابقة فإن المتعاقد مع الإدارة في عقد الامتياز الموجه للاستثمار يقوم بالانتفاع من عقار قصد استخدامه لانجاز مشروع استثماري.

خامسا : عقد يمنح الامتياز لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص :

يبرم عقد الامتياز بين طرفين مختلفين احدهما ينتمي إلى القانون العام والآخر خاضع للقانون الخاص عملا بنموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 السالف الذكر. وعليه فإن منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أراضيها متوفرة تابعة لأملاكها. الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص : قصد إنشاء مشروع استثماري لكن بالرجوع إلى المادة الأولى من هذا المرسوم نجد أن السلطة التنفيذية أخطأت حين أضافت مصطلح الأشخاص الخاصة للقانون العام والتي لا تستفيد من أسلوب منح الامتياز تطبيقا للمادة 03 من الأمر رقم 04/08 ، والمعدلة بالمادة 15 من قانون المالية التكميلي.

<sup>20</sup> -ليلة بوشنة ، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم 04/08 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع القانون العام، . التخصص القانون العام للأعمال ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمن ميرة ، بجاية ، للسنة الجامعية 2012/2013 . ص 12 .

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

سادسا: عقد محدد المدة:

مفاده أن الأراضي التابعة لأملاك الدولة الوجهة للاستقبال مشاريع استثمارية محل امتياز لمدة أنداها 33 سنة قابلة للتجديد، وأقصاها 99 سنة، وهذا انطلاقا من نص المادة 04 من الأمر رقم 04/08 السالف الذكر.

سابعا :عقد يكون مقابل دفع الأتاوة:

بالرجوع إلى أحكام المادة15 من المرسوم التنفيذي رقم 09 / 152 «يمنح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة مقابل دفع أتاوة ايجابية سنوية محددة». وعملا بالمادة 09 من قانون المالية التكميلي 2011 فانه " تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا الأتاوة الايجابية السنوية التي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز". كما تم الإشارة إليه في السابق فان المستثمر المتعاقد مع الدولة يقدم مقابلا ماليا نتيجة انتفاعه بالعقار بدل الإيجار .<sup>21</sup>

الفرع الثالث : تميز عقد الامتياز عن معظم العقود المتشابهة له :

عقد الامتياز عقد إداري في الجزائر في عدة مجالات ولهذا فقد نظم بنصوص مختلفة تميزه عما يشابهه، لذلك سوف نحاول التطرف إلى التمييز بينه وبين بقية العقود المشابهة.

أولا : عقد الامتياز وعقد الإيجار :

تؤجر إدارة أملاك الدولة الأموال الخاصة للدولة التي نسيورها مباشرة أو مخصصة للمصالح العامة التابعة للدولة.<sup>22</sup>

فكل من الإيجار والامتياز يخولان لصاحبهما المنفعة بشيء لا يملكانه لمدة محددة إلى أن الإيجار يخول لصاحبه حقا شخصيا فقط لأنه لا يستطيع التصرف في العين المؤجرة فلا يجوز رهنه .

<sup>21</sup>- ليلة بوشنة ، مرجع سابق ص . ص: 12- 13

<sup>22</sup>-أعمر يحيوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ، سنة 2001 ، ص 143

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

بينما عقد الامتياز فيجوز رهنه ويقع على عاتقه إجراءات التسجيل والشهر، كما أن مقابل الإيجار يمثل قيمة ما ينتفع به من الشيء أما الأتواتفي عقد الامتياز فلا تقاس على أساس الانتفاع لان المستثمر يستفيد من تخفيضات قد تصل إلى الدينار الرمزي.

### ثانيا: عقد الإيجار والامتياز في الأملاك الوطنية:

إن الامتياز في الأملاك الوطنية يشبه الامتياز فيالعقار الصناعي ولهما نفس الهدف (الدافع، الغرض) وذلك ما نستخلصه في نص المادة 64 مكرر من القانون رقم 04/08 المعدل والمتمم للقانون 30/90 ، حيث نجد كلاهما يعتبر عقد تمنحه السلطة لصاحبت الامتياز إلى صاحب الامتياز ويكون مقابل دفع أتاوة سنوية، وهذا يكون بغرض خدمه عامة وفي مدة زمنية معينة.

إلا أنهما يختلفان من حيث الاستغلال والنصوص التي تحكم كل منهما ، حيث أن الامتياز في الأملاك الوطنية يحكمه القانون رقم 14/08، في حين أن الامتياز في العقار الصناعي، فيحكمه الأمر 04/08 وكل القوانين اللاحقة له.

### ثالثا: عقد الامتياز والامتياز في العقار الفلاحي:

مايمكن الإشارة إليه في هذا العنصر هو أن الامتياز استغلال العقار الصناعي.

- تحدد إدارة أملاك الدولة أتاواتايجارية سنوية، تمثل 33/1 من القيمة التجارية الحقيقية وفق السوق العقارية الحرة للعقار محل منح الامتياز، ويتم تحيين هذه الأتاوات بعد انقضاء 11 سنة .

أما فيما يخص العقار الفلاحي فتحدد أتاوة استغلاله . بموجب قانون المالية .<sup>23</sup>

### رابعا: عقد الامتياز عن عقد التسيير :

لقد خضع المشروع الجزائري عقد التسيير بقانون خاص وهو ما ينصح من خلال القانون 01/89 والذي نص في مادته الأولى على تعريف عقد التسيير حيث عرفه «العقد الذي يلتزم بموجبه متعامل يتمتع بشهرة معترف بها يسمى مسير مؤسسة أو شراكة مختلطة الاقتصاد

<sup>23</sup> -نورية بودادة ،ابتسام عماري ، مرجع سابق ، ص 50.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

بتسيير كل أموالها أو بعضها ولحسابها مقابل أجر، فيضفي عليها لامته حسب مقاييسه ومعاييرها ويجعلها تستفيد من شبكاته الخاصة بالبيع والترويج».

من خلال هذا التعريف نجد عقد التسيير وعقد الامتياز الإداري يلتقيان في نقطة هامة وهي تسيير الأموال تابعة للدولة، إلا أن هناك اختلاف بين العقدين، يتمثل في :

- تكون الإدارة دائما في طرف في عقد الامتياز والمتمثلة في هيئات عمومية تابعة للدولة. في حين أن أحد أطراف عقد التسيير يتمحور أو يتجسد في المؤسسة العمومية الاقتصادية والشركات ذات الاقتصاد المختلط التي تعتبر بمثابة شركات تجارية وليست هيئات إدارية من حيث مصدر الأموال.

- مصدر الأموال في عقد الامتياز في لاستغلال العقار الصناعي يعود إلى صاحب الامتياز الذي تسيير أموال خاصة به، عكس ما هو عليه في عقد التسيير حيث يقوم بمهمة تسيير أموال تابعة للدولة .

- الأرباح في عقد الامتياز هي الربح الذي يجنيه المشروع موضوع عقد الامتياز في شكل ما تحصل عليه من رسوم بها ربح محدد، أما في عقد التسيير فإن الربح هو عبارة اتفاق مسبق بين الإدارة والمسير حسب الأتعاب.

- بجد أن عقد الامتياز تكون تبعه المخاطر على عاتق صاحب الامتياز، أما في عقد التسيير تكون تبعه المخاطر على عاتق الإدارة.<sup>24</sup>

### الفرع الرابع: التطور القانوني لمفهوم عقد الامتياز في التشريع الجزائري:

إن التطور القانوني لعقد الامتياز استغلال العقار الصناعي ضمن مفهوم عقد الامتياز بصفة عامة، وعليه سوف تتمحور دراستنا هنا وإلى مرحلتين أساسيتين من مراحل الدولة الجزائرية وهي ما قبل 1989 وما بعد سنة 1989 .

<sup>24</sup>-سمير مكيدة ، عقد الامتياز في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادةالماستر في الحقوق ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة السنة الجامعية 2014/2015 ص 27.



## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

أولا : ما قبل 1989 :

يعتبر عقد الامتياز وليد الإيديولوجية الليبرالية في تسيير المرفق العام أو استغلال عقار تابع للمرفق العام، إلا أنه في الجزائر استعمل منذ الاستقلال إلى يومنا هذا لكن بنسب متفاوتة بين مختلف المراحل التي مر بها النظام القانوني الجزائري والذي تأثر بمختلف الأنظمة التي مرت بها الجزائر.

استعمل الامتياز بعد الاستقلال مباشرة مع التأميمات، واستعمل لإقامة علاقة قانونية بين الدولة والمؤسسات العامة التي أحدثت لتسيير النشاطات أو القطاعات المؤسسة، واستعمل كذلك لتأطير العلاقة بين الدولة والجماعات المحلية كما هو الحال في امتياز قاعات السينما، وهذا ما يتضح من خلال نصوص المرسوم رقم 53/67. والأملك ذات طابع السياحي، وبعض المنشآت الرياضية، وهو ما يتضح من خلال أحكام المرسوم 16/68. ثم تقهقر هذا الأسلوب وتخلت عنه الدولة بالرغم من استعماله في بعض الحالات وتكريسه صراحة في قانون البلدية سنة 1967 ولا سيما المادة 220 منه وقانون الولاية لسنة 1969 ولا سيما المادة 136 منه.

وعاد المشروع الجزائري ليكرس نظام الامتياز، ولكن هذه المرة بنهج جديد كوسيلة ليبرالية لتسيير الموافق العامة وكرس من خلال قانون الم لسنة 1983 ( القانون 17/83 ) التي عرفت الامتياز كرسنه لتوجه جديد وكذا المرسوم رقم 260/85.<sup>25</sup>

ثانيا : مرحلة ما بعد 1989 :

بعد 1989 وتغيير النهج من الاشتراكية إلى الليبرالية الذي كرسه عدة نصوص، أصبح عقد الامتياز يأخذ مكانه مرموق في القانون، وهذا مانجده من خلال المرسوم 308/96 المتعلق بمنح الامتياز الطرق السريعة كما أصبح عقد الامتياز في هذه المرحلة أكثر انفتاحا على الخواص عكس المرحلة الأولى حيث استعمل عقد الامتياز لإقامة علاقة قانونية بين الدولة والمؤسسات العمومية وذلك نتيجة الانفتاح الاقتصادي الذي عرفته الجزائر آنذاك مما اضطرها إلى اللجوء إلى مثل هذه الآلية لتسيير المرفق العام وإشباع رغبات المنتفعين المتزايدة

<sup>25</sup> - سمير مكيد ، مرجع سابق ، ص . ص : 10/09 .

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

وتحسين الخدمة فلذلك نقول إن استعمال عقد الامتياز يكون دائما ملازما للعجز الذي تعرفه الدولة في تسيير بعض المرافق مثل، النقل وتسيير المياه والى ذلك، وهذه خاصة بعد خوصصة تسيير بعض القطاعات التي كانت من احتكار الدولة.

وهذا ما يتضح حاليا من مختلف النصوص التي ظهرت خلال هذه المرحلة لا سيما الأمر 13/69، والمتضمن قانون المياه المعدل والمتمم للقانون 17/83 والذي مكن الخواص الاستفادة من الامتيازات، وبهذا بدا المجال يتسع تدريجيا دون أن تتخلى الدولة الكلاسيكية لتسيير المرفق العمومي مباشرة. أو عن طريق مؤسسة عمومية لتأتي بعد ذلك نصوص قانونية مشابهة لهذا الأمر وسعت من نطاق عقد الامتياز وفتح المجال أمام الخواص. في كل القطاعات دون القطاعات الحساسة والاستراتيجية.<sup>26</sup>

إن ما يمكن أن نستخلصه من خلال ماسبق أن عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي كجزء من المفهوم العام لعقد الامتياز هو عقد إداري تبرمه الإدارة مع أحد الأشخاص سواء من أشخاص القانون العام أو الخاص من أجل استغلال عقار أو تسيير مرفق أو أصول متبقية. تحت مسؤولية الملتزم، ولمدة زمنية محددة مقابل أتاوة سنوية لصالح الإدارة.

### المطلب الثاني : أحكام عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي :

إن عقد الامتياز مثله مثل بقية العقود الأخرى ، يبرم وفق إطار منصوص عليه قانونيا. لذلك سوف تتمحور دراستنا في هذا الطلب على تبيان أركان عقد الامتياز (الفرع الأول)، ثم نضع مجموعة الشروط والإجراءات التي يجب احترامها عند إبرام عقد الامتياز (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: أركان عقد الامتياز:

ينشأ عقد الامتياز من توافق إرادتي السلطة المانحة للامتياز والمستثمر (الملتزم) شأنه شأن العقد المدني، الذي يتم فيه انعقاد العقد بتوافق إرادتين من خلال تبادل الإيجاب والقبول. إضافة إلى أن يكون محله مشروعا، وسبب وإنشائه قانوني وان لا يصب في شكل معين .

<sup>26</sup>- سمير مكيد ، مرجع سابق .ص ، ص 11/10 .

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

وعليه لكي يكون عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي صحيحا لا بد من توفر أركان العقد وهي الرضا والمحل والسبب والشكل.

أولا : الرضا :

لقد نصت المادة 59 من ق،م ، ج ، على :

«يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتها المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية».<sup>27</sup>

بحيث لا يجب أن يكون هناك تعاقد إلا إذا تلاقت إرادتي الإدارة والمتعاقد معها في شكل إيجاب وقبول، فذلك جوهر الرابطة وما يميزها عن التصرف الإدارة عن طريق القرائن القانونية التي تصدر عن إرادة الإدارة وحدها، وبمرور الزمن بتطور القوانين والتشريعات لم ينحصر العقد في توافق الإرادتين بل هو اتفاق يلتزم به المتعاقدان، وهذا ما نصت عليه المادة 54، ق،م،ج، "العقد اتفاق يلتزم بموجب شخص أو عدة أشخاص آخرون بمنح، أو فعل أو عدم فعل شيء ما".<sup>2</sup>

كما أن عنصر الرضا في القانون الإداري التعبير عنه يكون دائما مكتوبا. بالصفات العمومية. الاتفاقيات، عقود التوريد... الخ...

ولا يتم إلا بعد إمضائه من طرف الموظف المخول قانونيا بذلك. وإلا يكون باطلا بطلانا مطلقا.

ويمكن أن تحكمه تنظيمات خاصة وشروط، ومنها أن تقوم الإدارة قبل الإفصاح عن رضاها بان تعد دفتر شروط تضع فيه شروطا للتعاقد مع الطرف الآخر ولهذا لا يتم التراضي إلا بعد الاطلاع على دفتر الشروط مثلما جاء به دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز

<sup>27</sup> -المادة 59 الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني.

2-المادة 54 من الأمر رقم 75 /58.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

بالتراضي للمرسوم التنفيذي 1152/09 في مادته 23 التي تؤكد على أن المستفيد منح الامتياز بأنه اطلع على دفتر الشروط وان يتخذه مرجعا له.<sup>28</sup>

وعلى العموم يجب أن يكون صحة الرضا في العقود الإدارية ما تصح به في العقود الخاصة من أهلية وخلوها من العيوب .

وأن كانت الأهلية في القانون المدني المفروضة لصحة إبرام العقود المدنية منها بلوغ الشخص 19 كاملة، فإن الأمر على خلافه إذا تعلق الأمر بأهلية الشخص العام الذي يتعاقد باسم المصلحة العامة والتي يقصد منها صلاحية السلطة الإدارية لإبرام العقد الذي تقبل عليه ، مثل الوالي في العقود التي تبرمها الولاية، وتتمركز العقود الإدارية ومنها عقد الامتياز في إبرامها وتنظيمها في مرتبة بين العقود المدنية وعقود الإذعان.<sup>29</sup>

### ثانيا : المحل :

يعرف المحل في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 152/ 09 بأنه :

" يمنح الامتياز الأراضي المتوفرة التابعة خاصة لأملاك الدولة .... " <sup>30</sup>

وللمحل شروط وهي :

- أن يكون موجود : أي أن يكون الشيء موجود وقت نشوء الالتزام .
- وأن يكون ممكن وجود بعد ذلك، أما إذا هلك بعد نشوء الالتزام فإنه يكون قد قامت علة نشوئه على محل موجود، ويكون العقد بعد ذلك قابل للفسخ.
- المحل ممكن : مثلما نصت المادة 93 من ق ، م، ج،

« إذا كان محل التزامات مستحيل بذاته كان العقد باطلا بطلانا مطلقا ».<sup>31</sup>

وبهذا اعتبر المحل ركن من العقد وانعدامه يؤدي إلى بطلان العقد .

<sup>28</sup>- سمير مكيدة ، نفس المرجع ، ص-ص 17/16.

<sup>29</sup>-سمير مكيدة ، نفس المرجع ، ص 18

<sup>30</sup>- انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09.

<sup>31</sup>- انظر المادة 93 من الأمر 58/75 ، المتضمن قانون المدني .

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

-قابل للتعيين: نصت المادة 94 . الفقرة الأولى . ص ، ق،م، ج :  
" إذا لم يكن محل الالتزام معين بذاته واجب أن يكون معين بنوعه، ومقداره، وإذا كان العقد باطل".<sup>32</sup>

إي أن تعيين المواصفات مثل المساحة، الحدود، بحيث نصت المادة 12 من نموذج دفتر الشروط لمنح الامتياز بالتراضي بعنوان قوائم الأرضية على أنه "مساحة القطعة الأرضية...".

والسعة المذكورة في العقد وهي سعة القطعة التي قيست بقصد منح الامتياز والناجئة عن الإسقاط الأفقي ، وهذه المساحة وافق الطرقات على منحها ولا تقبل بأي طعم أو تكرار من أي طرف كان ."

-قابل للتعامل فيه: يكون الشيء غير قابل للتعامل منه، فلا يصلح أن يكون محل للالتزام إذا كانت طبيعته أو الغرض الذي خصص له بأي ذلك، وإذا كان التعامل فيه غير مشروع.<sup>33</sup>

### ثالثا : السبب :

من أركان العقد السبب، بحيث لا يمكن التعاقد بدون سبب وعليه سوف نتناول هذا الركن حسب التالي:

-تعريف السبب : هناك تعريفين:

1- تعريف السبب في ق،م،ج. القواعد العامة : عرفه الأستاذ السنهاوري «الغرض المباشر الذي يقصد بالالتزام الوصول إليه من وراء التزامه».

<sup>32</sup>-انظر المادة 94 من الأمر 58/75 ، المتضمن القانون المدني.

<sup>33</sup>-سارة بن محياوي ، نظام القانوني لعقد الامتياز في التشريع الجزائري ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر ، في الحقوق - تخصص قانون الإداري ، تليه الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمدخضر، بسكرة، السنة الجامعية 2012/2013 ، ص ، ص 19/18.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

### 2- تعريف السبب في العقد الإداري :

يجمع الفقه على ضرورة السبب كركن في العقود الإدارية، وان الأفكار المدنية يعينها التي تحكم الموضوع في هذا المرحل ما مع مراعاة ما يتعلق بطبيعة العلاقات الإدارية. وهنا نكتفي في أحكام ركن السبب بالإحالة على مصادر مدنية ومن النادر أن تتعاقد الإدارة مع الشخص بدون سبب .

### رابعاً: الشكل:

الشكلية هي إجراء غرض العدالة والمساواة بين المتعاقدين وتتضمن جملة من الإجراءات والترتيبات يقوم بها المتعاقدون بعد تمام الأركان الموضوعية حيث يتم إفراغ هذه الأركان الموضوعية في قالب رسمي وإذا لم يتفق المتعاقدون لا يمكن لها التعاقد.<sup>34</sup>

الفرع الثاني: الإجراءات التي يجب احترامها عند إبرام عقد الامتياز استغلال العقار الصناعي: لقد المشروع الجزائري نصوص، وقواعد قانونية تحدد الشروط العامة الواجب احترامها عند إبرام عقد الامتياز، أو بعبارة أخرى الإجراءات التي يجب احترامها عند إبرام عقد الامتياز. وقد أشار القانون إلى أن إدارة أملاك الدولة من المخول بمنح الامتياز، وهذا وفق الأمر رقم 04/08.<sup>35</sup>

وينح عقد الامتياز حسب الحالات التالية :

- أملاك الدولة تمنح من قبل الوزير المسند إليه القطاع .
  - الأملاك الوطنية التابعة للولاية تمنح من قبل الوالي .
  - الأملاك التابعة للبلدية تمنح من رئيس المجلس الشعبي البلدي .
  - أملاك الحافظة العقارية تمنح من قبل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري .
- وهذا العقد يرفق وجوبا بدفتر الشروط وارد وفقا لما هو منصوص عليه في المرسومين التنفيذي رقم 152/09 و 153/09.<sup>36</sup>

<sup>34</sup> - سارة بن محياوي ، مرجع سابق ص.ص: 20/19 .

<sup>35</sup> - أمر رقم 04/08 .

<sup>36</sup> - نورية بودادة ، ابتسام عماري ، مرجع سابق ص 59.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

أولا : إجراءات تكوين عقد الامتياز :

### 1- اختيار صاحب الامتياز:

نصت المادة 15 من قانون رقم 11/11 التي عدلت الفقرة من المادة 03 من الأمر 04/08 على أنه «يمنح الامتياز على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين لقانون الخاص، وذلك نستنتج مشاريع استثمارية مع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها».<sup>37</sup>

نستنتج من النص هذا من المادة أن منح الامتياز يقتصر على طريقة واحد. وهي التراضي وألغى منح الامتياز عن طريق المزاد العلني، وهذا هو الجدي الذي جاء المشرع الجزائري وكذلك بالنسبة للقانون رقم 01/15 في المادة 48 منه.<sup>38</sup>

وهذا هو القانون الساري المفعول بخلاف التشريع السابق الذي كان بنص على طريقتين لمنح الامتياز وهما :

-المزاد العلني .

-التراضي .

وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر 04/08، على أنه «يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد، أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية بشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها».<sup>39</sup>

### 2- إبرام عقد الامتياز :

عملية إبرام عقد الامتياز تمر بمرحلتين :

أ : انعقاد عقد الامتياز .

<sup>3</sup>- القانون رقم 11/11.

<sup>4</sup>- القانون رقم 01/15.

<sup>39</sup>- أمر رقم 04/08.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

ب: المصادقة على عقد الامتياز

أ : انعقاد عقد الامتياز :

قبل أن يبرم الامتياز فانه من الضروري أن يقرر المجلس التداولي سواء بالنسبة للبلدية أو للولاية اعتماد الامتياز كطريقة لتسيير المرفق العام أو منح أراضي تابعة لهما، حيث أن صدور المداولة والمصادقة عليها لايعين عقد اتفاقية الامتياز قد ينشا لأنه بالإمكان التراجع عنه أو إلغائها.

فبعد أن يقرر المجلس الشعبي التداول (سواء بلدي أو ولائي) اعتماد الامتياز كطريقة لمنح أراضي تابعة لهما، تطبق مجموعة من الإجراءات التي تقوم بها الهيئة التنفيذية من إعداد دفتر الشروط وتحرير العقد الامتياز النهائي الذي يتم عرضه على المجلس (سواء البلدي أو الولائي) للمناقشة والمرافقة عليه ، لكن العقد لا ينعقد من الناحية القانونية إلا بعد مصادقة الوالي عليه حيث يمثل هذا الإجراء المرحلة التالية لإبرام عقد الامتياز.<sup>40</sup>

بالإضافة إلى ذلك تكون الموافقة بمنح الامتياز عن طريق التراضي من طرف المجلس الوطني للاستثمار بعد موافقة مجلس الوزراء، وذلك حسب ملفات المشاريع المفتوحة والمتمثلة في :

- المشاريع الاستثمارية التي تؤدي إلى تعزيز التنمية في المناطق المحرومة والمعزولة
- المشاريع الوطنية ذات أهمية والمنجزة ضمن اتفاقية الاستثمار
- المشاريع الاستثمارية التي يشارك فيها الأجانب
- أي مشروع استثماري تفوق قيمته 500 دينار جزائري والتابع للنظام العام حيث يستوجب على المستفيد من الامتياز أن يودع ملفه على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي، شرط أن يكون ملفه يحتوي على مخطط التمويل المذكور في دفتر الشروط وتحديد بدقة أي يجب أن يحتوي جميع المعلومات الخاصة بصاحب المشروع ( رأس المال الخاص به) ، القيمة

<sup>40</sup>-سارة بن محياوي، مرجع سابق ، ص30 .



## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

المالية للمشروع، والاعتمادات المالية التي بموجبها يمكن أن تساعد على الحصول على المشروع<sup>41</sup>.

### ب : المصادقة على عقد الامتياز:

أن عقد الامتياز لا ينعقد من الناحية القانونية إلا بعد المصادقة عليه بموجب قرار، حيث تمثل الرقابة التي يوفقها الوالي على عقد الامتياز في التحقق من الإجراءات والمطابقة للنص النموذجي.<sup>42</sup>

### ثانيا: وثائق الامتياز:

يجسد الامتياز قانونيا بموجب وثيقتين تحتويان على عناصر متعددة ومعقدة تحدد حقوق والتزامات طرفي عقد الامتياز وهما :

- عقد الامتياز

- دفتر الشروط

### أ - عقد الامتياز :

وهو الاتفاق الذي يبرم بين الجهة الإدارية مانحة الامتياز، والملتمز طبقا لما ينص عليه دفتر الشروط، حيث تشكل الاتفاقية الامتياز الجزء الأقصر في الامتياز فتكون في غالب الأمم، موجزة ومختصرة تتضمن المبادئ العامة والخطوط العريضة التي اتفق عليها طرف العقد.

فتقتصر على تحديد الأطراف (الإدارة مانحة الامتياز وصاحب الامتياز) وبصفة دقيقة ضبط مضمون الاتفاق.

<sup>41</sup> - نورية بودة ، ابتسام عماري ، مرجع سابق ، ص 62

<sup>42</sup> - سارة بن مياوي ، مرجع سابق ، ص 31.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

### ب دفتر الشروط:

يعتبر دفتر الشروط وثيقة هامة تضعها الإدارة لتحديد بموجبه شروط منح امتياز استغلال العقار الصناعي، كما ينصب أيضا على تحديد موضوع عقد الامتياز ومدته وحقوق وواجبات الأطراف المتعاقدة وقابليته أو عدم قابليته لتحديد كفيات ذلك كما يعتبر دفتر الشروط صورة سابقة عن عقد الامتياز وخطوة أولية للإعلان عن رغبة الإدارة في إبرامه .

بالنسبة لمدة عقد امتياز استغلال العقار الصناعي محدد بثلاث وثلاثون سنة وهذا حسب المادة 12- من المرسوم التنفيذي رقم 152/09د:

«يمنح الامتياز المذكور أعلاه في المادة 07 لمدة أدناها ثلاث وثلاثون سنة قابلة لتجديد مرتين وإقصائها تسع وتسعون (99) سنة. وفي حالة عدم تجديد الامتياز، يتعين على مالك البنايات دفع أتاوة ايجابية سنوية لفائدة الدولة المالكة للأرض تحددها إدارة أملاك الدولة بالاستناد إلي السوق السنوي للعقار»<sup>43</sup>

### المبحث الثاني: الآثار القانونية لعقد الامتياز

من المتعارف عليه قانونيا إن كل عقد أيا كان مدنيا أو إداريا مبرم بين طرفين مستوفى للشروط الشكلية والموضوعية يولد آثار قانونية لا بد على أطراف العقد أن يكونوا على دارية بها، وكما هو متعارف عليه في القواعد العامة، فإن العقود الإدارية تختلف في طريقة إبرامها لاختلاف أطرافها بحيث منح القانون للأشخاص المعنوية العامة، بالمقابل رتب على هذه السلطة قيودا كما رتب على هذا الشخص المعنوي العام التزامات تجاه المتعاقد معه، وهذا الأخير بدوره يتحمل الالتزامات المترتبة من العقد المبرم بينه وبين الشخص المعنوي العام لكن هذا لايعني إهدار حقوق المتعاقد مع الإدارة في مجال عقد الامتياز العقاري، حيث منح المشروع للمستثمر مجموعة من الحقوق وأكد عليها في عدة مرات قانونية من اجل ضمان حماية المستثمر.

وعليه سوف نتناول في هذا المبحث، المستفيد من الامتياز.

حقوق والتزامات المستثمر (المطلب الأول)

<sup>43</sup> -المرسوم التنفيذي رقم 152/09.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

حقوق والتزامات الدولة ما تحت الامتياز (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: حقوق والتزامات المستثمر المستفيد من الامتياز

لقد قام المشروع بتكريس مجموعة من الحقوق، يتمتع بها المستثمر (صاحب الامتياز) تتصل أساسا بموضوع الامتياز إذا سيكون من الصعب أن لم يكن من المستحلي إيجاد أطراف تقبل التعاقد مع الإدارة، إن لم تتمتع بحقوق معنية تدفعها للتعاقد معها لان الهدف الرئيسي للمستثمر هو الاستفادة من الامتيازات الممنوحة له والتي تعود عليه بأرباح مالية كثيرة، إضافة إلى أهداف التي أقرتها الدولة لصالح المستثمر يكون بأهداف تنمية وتشجيعه للاقتصاد الوطني، وبالتالي تكون الفائدة للطرفين، كما رتب بمقابل المشرع على عاتق المستثمر التزامات عدة وفرض عليه احترامها.

وعليه سنبين في هذا الجزء: حقوق المستثمر (الفرع الأول)، التزاماته (الفرع الثاني)

### الفرع الأول: حقوق المستفيد من الامتياز:

تترتب على منح الامتياز مجموعة من الحقوق تتمثل في:

#### أولاً- الحصول على عقار مؤمن بعقد رسمي:

إن التوثيق الرسميلامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة في صورة عقد إداري<sup>44</sup> يعد من بين الحقوق الأساسية التي يتمتع بها المستثمر المستفيد من الامتياز على أساس إن هذا الأخير يشكل احد الضمانات المهمة لاستغلال العقار الصناعي بالصورة القانونية وبالتالي فانه يشكل الحماية القانونية الكاملة.

#### ثانياً- التمتع الدائم والمستقر للعقار محل الامتياز :

يتمتع صاحب الامتياز بالاستقرار الدائم للقطعة الأرضية محل امتياز لسبب بسيط وهو ارتباط هذا الحق لمدة منح الامتياز، حيث أن طول مدة المنح من شأنها تكريس حق التمتع الدائم والمستقر للعقار الذي ينشئ عليه المشروع الاستثماري خاصة انه في انتفاع المستقر غير

<sup>44</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 152/06.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

قابل لإعادة النظر فيه عند طريق الإسقاط إلا لسبب إخلال ثابت وعند طريق القضاء، وأكثر من ذلك فيمكن نقل حق الامتياز عند طريق التوريث.<sup>45</sup>

ثالثا : استقرار مبلغ الأتاوة الايجارية على مدى 11 سنة.

يتمتع عقد الامتياز بالاستقرار في مبلغ الأتاوة الايجابية المقررة كمقابل الاستغلال العقار لمدة 11 سنة غير قابلة لتحسين، إلا بعد انقضاء هذه المدة، مما يجعل المستفيد من الامتياز يتجنب الآثار السلبية لسوق العقار.<sup>46</sup>

رابعا- الإعفاء من دفع الضريبة العقارية:

أكد تمتع صاحب الاستثمار من هذا الحق مما اعترفت به الحكومة إبتداء من جانفي 2012 حيث قررت تخفيض تكاليف اقتناء العقار الصناعي بنسبة تفوق 6 بالمائة، بعد اقتراحها إلغاء حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري وأتعاب تسجيل العقد في إطار تشجيع صيغة منح العقارات الصناعية عن طريق حق الامتياز .

وجاءت هاته في مشروع قانون المالية لسنة 2012 ،بحيث تم اقتراح إعفاء المستثمرين من العقارات الصناعية (بصيغة حق الامتياز) من حقوق التسجيل تصل إلى 5 بالمائة من القيمة الايجارية لقيمة العقار الصناعي.

أما المستفيدين من العقارات الصناعية المعينة فقد اقترحت الحكومة إعفائهم من حقوق التسجيل بـ 5 بالمائة إلى جانب الرسم على الإشهار العقاري بنسبة بالمائة من القيمة الايجارية والإعفاء من أتعاب إعداد العقد التي تبقى تكاليفها جزافية .

خامسا- الاستفادة من المزايا الممنوحة في ظل الامر 03/01:

كرس هذا الحق نصالمادة 03 من الأمر رقم 03/01 وهي كالتالي «يمكن أن تستفيد الاستثمارات المذكورة في المادتين 01 و02 أعلاه من المزايا التي يمنحها هذا الأمر، ويحدد المجلس الوطني للاستثمار المذكور في المادة 18 أدناه شروط الحصول على هذه المزايا».<sup>47</sup>

<sup>45</sup> - ليلة بوشنة مرجع سابق ، ص 80

<sup>46</sup> - ليلة بوشنة ، مرجع سابق ، ص 81 .

<sup>47</sup> - المادة 03 من الأمر 03/01.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

بالرجوع إلى نص المادة 01 من نفس الأمر فإن النظام الذي يطبق على الاستثمارات المنجزة في إطار منح الامتياز المحدد في هذا الأمر، ويفهم من خلال هذه المادة والمادة السابقة أن الاستثمارات التي تتم وفقا لطريقة منح الامتياز تستفيد من امتيازات الممنوحة في إطار الأمر رقم 03/01 .

كما تخضع هذه الاستثمارات إلى الاستفادة من المزايا قبل انجازها إلى تصريح بالاستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.<sup>48</sup>

### سادسا- الحصول على رخصة البناء:

يترتب من حق الامتياز أيضا حصول صاحب الامتياز على رخصة بناء وذلك من اجل البدء في انجاز المشروع الاستثماري، باعتبار أن كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع، ويمنح هذا الحق بمفهوم نص المادة 52 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير من اجل تسير بنايات جديدة مهما كان استعمالها وتتساوى إجراءات طلب الرخصة بين الشخص الطبيعي والمعنوي، فلم يميز المشروع بينهما وبالتالي فان صاحب الامتياز يتحصل على رخصة البناء بقوة قانونية استثناء الشروط الضرورية لقبول الطلب المنصوص عليه في القانون.<sup>49</sup>

### سابعا : رهن حق الامتياز لضمان قرض :

من بين الحقوق الأخرى التي اقرها المشرع الجزائري لصاحب الامتياز، الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقار الناتج عن الامتياز وكذلك البنائات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها، وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط وهذا ما نصت عليه المادة 11 من الأمر رقم 04/08.<sup>50</sup>

<sup>48</sup>-الأمر رقم 03/01.

<sup>49</sup> -الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في الشروع الجزائري ، مجلة العلوم الإنسانية عدد 08، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2005، ص04

<sup>50</sup>-الأمر رقم 04/08 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، مرجع سابق .

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

يفهم من خلال نص هذه المادة، أن المشرع الجزائري ومن اجل تسهيل وتشجيع عملية الاستثمار، منح إمكانية رهن العقار محل الامتياز من اجل الافتراض وتوفير موارد مالية له من أجل إنجاز مشروعه الاستثماري في مدة قصيرة، كون المشكل الوحيد الذي يعترض المستثمر ويعيقه في انجاز مشروعه الاستثماري في أجال محددة هو نقص الموارد المالية باعتباره قام بعمليات إنفاق من مصاريف لأجل الحصول على عقد الامتياز.

### ثامنا : ضمان الملكية التامة للمباني المشيدة على العقار الممنوح :

يمثل هذا الحق أكثر الحقوق التي تهم المستثمر والتي يسعى إلى تحقيق باعتبار أنه بمجرد إتمام مشروع الاستثمار تكرر إجباريا ملكية البنايات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح اختيارها وجوبا بمبادرة من هذا الأخير بعقد رسمي الأمر الذي جعله يثبت ملكيته في المباني المشيدة على تلك الأرض ما يسمح لصاحب الامتياز التصرف في المال محل الامتياز، ولكن أصبح حاليا صعب المنال. بسبب الشروط التي فرضها المشرع من أجل الامتلاك مقارنة بما كان عليه في السابق أثر الأمر رقم 11/06 الملغى بالأمر رقم 04/08. والذي كانت الدولة بموجب تسهل عملية اقتناء الأراضي نظرا لقصر مدة الامتياز.<sup>51</sup>

### تاسعا : التنازل عن حق الامتياز بعد انجاز المشروع :

يعتبر التنازل عن حق الامتياز احد الحقوق الأخرى التي يمكن أن يتمتع بها المستفيد من الامتياز بعد أن كان وفق الأمر 11/06 يتم بموجب عقد رسمي بين إدارة أملاك الدولة والمستثمر وفقا للإجراءات القانونية المتبعة لذلك، والتي تتم بنفس طريقة منح الامتياز، ليستغني عنه المشرع الجزائري في المار 04/08 مع استبقاء إمكانية تنازل، المستفيد عن حقه في الامتياز فور الانجاز الفعلي للمشروع الاستثمار وبالبدء في النشاط وبعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة .

كما أضاف المشرع في نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 إمكانية التنازل على ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز بالنسب للمدة المتبقية بشرط:

<sup>51</sup> -ليلة بوشنة ، مرجع سابق ، ص 85 .

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

- انجاز البناءات المقررة في المشروع الاستثماري المعاينة قانونا بشهادة المطابقة المسلمة من مصالح المختصة بالتعمير .
- برد النشاط المعايين قانونا حسب الحالة من اللجنة المختصة أو من الهيئة الملكية بالمدينة الجديدة، أو من الهيئة بمنطقة التوسع السياحي.
- يكون بدء النشاط معايين قانونا من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالاستثمار .
- إعلام إدارة أملاك الدولة تحت طائلة البطلان بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الامتياز.<sup>52</sup>

أما المرسوم التنفيذي رقم 153/09 فانه منع التنازل على حق امتياز المجلد العقاري لمدة 5 سنوات ابتداء من تاريخ منح الامتياز حيث انه أدرج بنود منح التنازل تحت طائلة البطلان عند منح الامتياز على أصل عقاري مبني.<sup>53</sup>

### الفرع الثاني: الالتزامات :

إلى جانب الحقوق التي يتمتع بها المستثمر المستفيد من حق الامتياز يترتب على عاتقه التزامات وهي :

#### أولا : دفع الأتاوة الايجارية بصورة منتظمة:

يترتب على عاتق المستفيد من الامتياز دفع الأتاوة الايجابية المقررة من قبل إدارة أملاك الدولة بصورة منتظمة لدي صندوق مفتشيه أملاك الدولة المتخصصة إقليميا، وفي حالة تأخير في الدفع يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية، بحيث تقوم بمتابعة الدين الذي على عاتق المستفيد من الامتياز بشتى الوسائل، فحين يتهاون المستفيد من الامتياز في دفع

<sup>52</sup>- نفس المرجع، ص 86.

<sup>53</sup>- المادة 21 ، فقرة 03 ، المرسوم التنفيذي رقم 153/09.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

الأثوة الايجابية السنوية المقررة مقابل منح امتياز في المدة المحدودة لذلك والمتمثلة في اجل أقصاه 15 يوم ابتداء من تاريخ التبليغ مبلغ الأثوة السنوية .<sup>54</sup>

تقوم إدارة أملاك الدولة المحلية بعد انقضاء الأجل بعد اعتذار المستفيد من الامتياز من اجل تسديد المبلغ في اجل لا يتعدى أسبوع مضاف إليه غرامة تتمثل 02/ من المبلغ المستحق ويبلغ صاحب الامتياز عن طريق سند التحصيل الذي يوضح ديون التي على عاتقه.<sup>55</sup>

**ثانيا :انجاز المشروع في آجال محدودة في عقد الامتياز:**

يترتب على عاتق المستفيد من الامتياز انجاز مشروعه الاستثماري في مدة محدودة في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع ورخصة البناء المنصوص عليها في المادة 29 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 على أنه " يجب على المستفيد من حق الامتياز أن يشرع في انطلاق أشغال مشروعه خلال مدة لا تتجاوز... ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء، يلتزم المستفيد من منح الامتياز: بانجاز مشروعه الاستثماري والبدء في النشاط في أجل... من تاريخ تسليم رخصة البناء "<sup>56</sup>.

**ثالثا : احترام التشريعات والتنظيمات المتعلقة بنشاطات المتقنة وحماية البيئة :**

يجب على المستفيد من حق الامتياز أن ينجز المشروع الاستثماري أو القيام بعملية التعمير أو البناء مع احترام قواعد التعمير ومع احترام قواعد التعمير ومعاييره والهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة المقصودة والأحكام المنصوص عليها في دفتر الشروط .<sup>57</sup>

بالإضافة إلى مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بنشاطات المتقنة .<sup>58</sup>

<sup>54</sup> - المادة 22 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 153 /09 يحدد شروط كفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير مستقلة المحلة والأصول الفائزة التابعة لمؤسسات الاقتصادية وتسييرها ، المرجع السابق .

<sup>55</sup> -المادة 17 من دفتر الشروط النموذجي لمالحق للمرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، يتحدد شروط كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع اشهارية استثمارية ، مرجع السابق .

<sup>56</sup> -المادة 29 ، من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي ، 152/ 09 ، نفس المرجع .

<sup>57</sup> -المادة 02، من دفتر الشروط النموذجي الملحق للمرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، المرجع السابق

<sup>58</sup> -المادة ، من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار ، المرجع السابق .



## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

رابعاً : الامتناع عن عقد التنازل أو التأجير من الباطن :

سبق وان تناولنا هذه النقطة في السابق بحيث يمكن أن تكون، حقا كما يمكن أن تكون والالتزام يقع على عاتق المستفيد من الامتياز تحت طائلة الفسخ، أي تنازل أو تأخيري من الباطن قبل إتمام المشروع وتشغيله عندما يكون موضوع منح الامتياز قطعة ارض شاغرة. بحيث لا يمكن للمستفيد من الامتياز أن يتنازل عن حقه في الامتياز على مجمل الأصل العقاري خلال مدة 5 سنوات ابتداء من تاريخ منحه حق الامتياز عندما يكون موضوع حق الامتياز أصلا عقاريا مبنيا ويتم أيضا منح المستفيد صراحة تحت طائلة الفسخ من الاستعمال كل الأصل العقاري الممنوح أو جزء منه لإغراض غير تلك التي منحت له من أجلها.<sup>59</sup> نفس الالتزام يقع على عاتق المستفيد من الامتياز عندما تكون قطعة أرضية تابعة للأموال الخاصة للدولة تحت طائلة الإسقاط أن يتنازل أو يؤجر من الباطل حق الامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله ويمنع المستفيد صراحة تحت طائلة الإسقاط من استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوح امتيازها لإغراض غير تلك التي منحت له من أجله.<sup>60</sup>

**المطلب الثاني : حقوق والتزامات الدولة مانحة الامتياز :**

أن تمتع الدولة بامتيازات السلطة العامة يجعل منها في المرتبة لا تتساوى مع المتعاقد معها، إلا إن هذا لا يمنح من تحمل هذه الأخيرة للالتزامات التعاقدية المرتبة عن العقود التي تكون طرف فيها ، المحددة في دفتر الشروط إلى جانب التزامات المستثمر.

لذل سوف نتناول في هذا المطلب :

حقوق الدولة مانحة الامتياز ( الفرع الأول)

والتزامات (الفرع الثاني)

**الفرع الأول :حقوق الدولة مانحة الامتياز :**

تتمتع الدولة بمجموعة من الحقوق سيتوجب على المستثمر المستفيد من الامتياز

احترامها وهي:

<sup>59</sup> - من المادة 21 المرسوم التنفيذي 153/08 ، المرجع السابق.

<sup>60</sup> - ليلية بوشة ، مرجع سابق ، ص 90.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

أولاً : الحصول على أتاوة إيجارية سنوية عوض تسديد ثمن الشراء :

من أهم الحقوق التي تتمتع بها الدولة والتي تقع على عاتق المستفيد من الامتياز، كما ذكرنا سابقاً دفع أتاوة ايجابية سنوية عوض تسديد ثمن الشراء وذلك مقابل الانتفاع بالأرض محل الامتياز وهو عائد تقوم الإدارة المكلفة بالأموال الوطنية في قوانين المالية وتدخل هذه العائدات في شمولية أموال الخزينة.

وتتمثل هذه الأتاوة الايجابية في القيمة التجارية المحددة طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية والمعمول بها من طرف مصالح أملاك الدولة والتي تدفع سنوياً ومسبقاً لدى صندوق مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليمياً في أجل 15 يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغ مبلغ الأتاوة السنوية وبعدها بانقضاء هذا الأجل يتم أعمار المستفيد من الامتياز من أجل تسديد مبلغ الأتاوة مضاف إليه غرامة تمثل 2 بالمائة من المبلغ المستحق في ظرف أسبوع.<sup>61</sup>

ثانياً : رقابة استعمال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة :

الرقابة حق وسلطة تتمتع بها الإدارة وهو من بين أهم الآثار المرتبة على القد الإداري مفاده إشراف الدولة (المصلحة المتعاقدة) على تنفيذ العقد بغية التحقق من أن ذلك التنفيذ وفقاً للشروط المحددة بالعقد، إلا أن هاته السلطة ليست مطلقة، بحيث لا يمكن للإدارة تجاوز مبدأ المشروعية .

أكدت على هذا الحق نص المادة 17 من القانون رقم 04/08 المتضمن قانون الأملاك الوطنية بحيث منحت للمؤسسات الوطنية وهيئات التصفية الإدارية وأملاك الموظفين. ومؤسسات المراقبة لكل فيها يخصه رقابه استعمال أملاك التابعة للأملاك الوطنية وفقاً للقوانين والتنظيمات التي تحدد اختصاصاتهم ، وأكد ذلك نص المادة 38 من نفس القانون . تمنع الإدارة بالأملاك الوطنية في إطار اختصاصاتها يستحق الرقابة الدائمة على استعمال الأملاك الداخلية فالأملاك الوطنية الخاصة .<sup>62</sup>

<sup>61</sup> - ليلة بوشنة ، مرجع سابق ، ص.ص: 95-96.

<sup>62</sup> - ليلة بوشنة ، مرجع سابق ، ص.ص: 95-96.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

وبخصوص دائما نقطة جزئية الرقابة فقد اظهر المشرع جهاز خاص بهذه العملية، وهذا في المرسوم التنفيذي رقم 11/06 الذي يحدد كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة المخصصة والملحفة بالهيئات والمؤسسات العمومية.<sup>63</sup> وهذا ما لانجده في دفتر الشروط الملحق بكل المرسومين 152/09 ، 153/09 .

**ثالثا : تعديل بعض الشروط عقد الامتياز :**

هذه السلطة بدورها مستمدة من المصلحة العامة وليست المطلقة فالإدارة تمكن حق التعديل في العقد كلما اقتضت ظروف المشروع أو تنفيذه ويظهر ذلك خاصة في سلطة تعيين قيمة الأتاوة الايجابية السنوية عند انقضاء دفتر تعادل 11 سنة بالرجوع إلى السوق العقارية بحيث لا يمكن تقييد الدولة مع صاحب الامتياز بالمقابل المالي المتفق عليه عند إبرام العقد ودائما تعدل منه بعد مرور 11 سنة وحصول إدارة أملاك الدولة على تقييم تعدده مصالحها تحدد فيه القيمة الجديدة المفروضة على صاحب الامتياز.<sup>64</sup>

**رابعا : فسخ حق الامتياز عن إخلال المستفيد للالتزامات الواردة في دفتر الشروط :**

بعد أن تحولت المناطق الصناعية إلى مجرد مستودعات لم تثمر عن الأهداف المرجوة بالمقابل تحصل أصحابها على أموال طائلة دون تحقيق أي استثمار .

أوصت الإدارة على ترتيب العقاب المناسب عن كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الذي يسري عليه وللالتزامات التي يتضمنها دفتر الشروط عن طريق اتخاذ إجراءات من اجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بحيث للإدارة السلطة في فسخ العقد المبرم بينها وبين المتعاقد معها .في أي وقت وباتفاق الطرفين بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.<sup>65</sup>

<sup>63</sup> -المادة 5 من الدفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 06/11 ، الذي يحدد كفيات منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية الموافق عليه في قرار مؤرخ في 29-مارس-2011 ، يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كفيات منح الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية ، ج،ر،ج،د،ش، عدد 34 ، الصادر في 19 جوان 2011.

<sup>64</sup> -المادة 15 ، من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 .

<sup>65</sup> -ليلة بوشنة ، مرجع سابق ، ص 97.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

الفرع الثاني : التزامات الدولة مانحة الامتياز :

بالاعتبار الإدارة طرف في العقد الامتياز استغلال العقار الصناعي تتحمل مجموعة من

الالتزامات مثلها مثل المستفيد من الامتياز وهاته ، الالتزامات تمثل في :

أولا : توفير المناخ الملائم لاستقبال مشاريع الاستثمار :

تلتزم الدولة الراغبة في تطوير الاستثمار ، وإنجاح المشاريع الاستثمارية بتعزيز الثقة

لدى المستثمرين ويأتي ذلك إلا من خلال توفير المناخ الاستثماري ملائم عن طريق منح إطار

قانوني محكم يسمح بالاستثمار ويكفل تحصيل عائداته.

وهذا الإطار يمثل أساسا في شكل قوانين تكبح أي إعاقة المشاركة القطاع الخاص في مشاريع

الاستثمار.<sup>66</sup>

ثانيا : عدم تطبيق الإلغاءات والمراجعات مستقبلا :

لحل مسألة تثبيت عقود الاستثمار جاءت مراعاة لمصلحة المستثمر الأجنبي بحيث لم

تكن محلا للاتفاقيات الثنائية لحماية الاستثمار وفقها ودائما جاءت في صلب النصوص

الوطنية للتشجيع الاستثمار لتؤكد وبشكل عام أن هذا المبدأ عاما ليس بحاجة الاتفاق شأنه

وصار حقا مكفولا، وجاء تأكيد هذا المبدأ في نص المادة 15 من الأمر رقم 03/01 المتعلق

بتطوير الاستثمار.<sup>67</sup>

ثالثا: عدم عرض الاستثمار المنجز في إطار منح الامتياز

الموضوع المصادقة الإدارية:

تتضمن القوانين المتعلقة بالاستثمار نصوصا تعزز الحماية الكافية للمستثمرين باعتبار

التشريع وأداة التعبير الدولة عن سياساتها واتجاه المستثمر. من بين هذه النصوص تلك المتعلقة

بحماية ملكية المستثمر وبعدم التعرض لاستثمار انه بالمصادرة أو نزع الملكية. أو التأميم. إلا

في الحالات المنصوص عليها قانونا.

وفي سبيل ذلك لا يمكن لمانح الحق استغلال العقار الصناعي كالتزام أن جعل العقارات

محل تسخير من طرف الإدارة إلا في الحالات التي ينص عليها التشريع المعمول به. علما أن

التسخير هذا الاستيلاء على الملكية لمدة معينة.

<sup>66</sup> - ليلة بوشنة ، مرجع سابق ، ص 99.

<sup>67</sup> - المادة 15 من الامر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

ولقد كرست هذه القاعدة المادة 16 من الأمر رقم 03/01 في نصها.

ولا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع مصادرة إدارية، إلا في الحالات

المنصوص عليها في التشريع المعمول به. ويرتب على المصادرة تعويض .عادل ومنصف.<sup>68</sup>

### رابعاً: المراقبة المستمرة لمشروع الاستثمار:

منح المشرع الهيئة المكلفة بالمدنية الجديدة أو الهيئة المكلفة بالمنطقة التوسع صاحبة معاينة بدء النشاط الاستثماري كما منح نفس الصلاحية أيضاً للوكالة الوطنية بتطوير الاستثمار بنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح للاستثمار.

وبالتالي يعلمون إدارة أملاك الدولة عن معاملة يحتل عن معاملة يحتل إجراءات على حق

الامتياز، وهو ما يفهم من خلال نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09.<sup>69</sup>

كما بين المرسوم التنفيذي رقم 20/10 المتضمن لجنة تنظيم المساعدة على تحديد الموقع وترقية

الاستثمارات وضبط العقار، لتشكيلتها وسيرها بدقة المهام التي تخص بها.<sup>70</sup>

### خامساً: دفع الدولة للتعويض مقابل إسقاط المستفيد من الامتياز:

للدولة كامل السلطة في فسخ حق المستفيد من الامتياز في حالة عدم إقامة المشروع

الاستثماري الذي ينجزه عند انتهاء الأجل الإضافي لذلك، إلا أنها تلتزم بتعويض فائض القيمة

التي أتى بها المستثمر على الملك العقاري من خلال الأشغال المنجز بصفة نقابية دون أن

تجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10 على سبيل

التعويض.

أما إذا تم انجاز البناءات في الأجل المحدد دون مطابقتها للبرنامج أو لرخصة البناء فان

إسقاط الحق يتم بدون أن تعويض

68 - المادة 16 ، من الأمر رقم 03/01.

69 - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 152/ 09 .

70 - المرسوم التنفيذي رقم 20/10 .المتضمن لجنة تنظيم المساعدة على تحديد الموقع .

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

كما انه إذا لم يتم انجازه المشروع في الآجال المحددة، وكانت البنائيات غير مطابقة للبرنامج المحدد أو لرخصة البناء، فإنه لا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض.<sup>71</sup>

### سادسا: الالتزام باحترام بنود دفتر الشروط:

تلتزم الدول باحترام ماورد في دفتر الشروط من بنود والتي قامت بوضعها من أجل توضيح شروط وكيفيات سير أسلوب منح الامتياز ومثلها مثل المستثمر فكونها واضحة لبنود دفتر الشروط وما يمنح لها لامتياز ولا سلطة في التعسف، والخلال بشروط العقد.

خاصة وان المشروع منح لإدارة أملاك الدولة النموذج الذي يكون عليه دفتر الشروط وابرز منح الإدارة أملاك الدولة والنموذج الذي يكون عليه دفتر الشروط وابرز دليل على ذلك دفتر الشروط الملحقين بالمرسومين التنفيذيين 09/09، 153/152.<sup>72</sup>

كما أنها حين تتعاقد مع المستثمر تصبح بنفس درجته في تحميل الواجبات وتُسأل عن كل إخلاء تقوم به ويظهر ذلك جليا في خضوعها للقضاء عن طريق طعن المستثمر ضد فإنها أمام القضاء.

<sup>71</sup> - ليلة بوشنة، مرجع سابق، ص 102، وص 103.

<sup>72</sup> - المرجع نفسه، ص 103.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

### المبحث الثالث : نهاية عقد الامتياز

ينتهي عقد الامتياز وفقا لما نصه عليه قواعد القانوني الإداري، مع أنه غير متقن وقد طُجا إلى تطبيق القواعد العامة أي القانون المدني إذا أنجز تطبيقه.

وإن كان لصاحب الامتياز الحق في استغلال المرفق العام طوال هذه مدة العقد، إلا أن دواعي المصلحة العامة تقتضي على السلطة العامة في بعض الحالات إلغاء المرفق العام أو التعديل طريق إدارية. غير أنه يمكن أحيانا أن تلجأ السلطة العامة، إلى تجديد أو تمديد مدة العمل بالعقد، تتضمن شروط لابد من توفرها على نحو سليم وصحيح وه ذا ما سننظر إلىه فيما يلي:

حيث سوف تدرس النهاية الطبيعية لعقد الامتياز (المطلب الأول)

والنهاية الغير طبيعية لعقد الامتياز أو (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول : النهاية الطبيعية لعقد الامتياز :

يعتبر عقد الامتياز من العقود الزمنية التي تغير الزمن عنصرا جوهرها فيها، وبالتالي فإن النهاية الطبيعية لعقود الامتياز تحمل بانقضاء الزمن المحدد لنهاها وإذا كان عقد الامتياز هو الالتزام بتسيير مرفق عام وكان المفروض أن يستثمر المرفق في أداء الخدمة المنطوية إلى زمن غير المحدد فإن من السلم به في فرنسا قد حرم تأديته لكن العقود وقد تؤدي إلى النهاية الطبيعية للعقد إلغاء العقد المقرر، ولكن توجد أسبابا ليلإلغاء تمثله مقتضيات المصلحة العامة، وتستطيع ذلك في أي وقت، وبغير وانتهاء هذه العقد السبب الطبيعي لانتهاء عقد الامتياز النهاية عادية.<sup>73</sup>

يبرم عقد امتياز استغلال العقاري الصناعي لمدة محددة ينفق عليها أطراف العقد وهي ثلاثون وثلاثون 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، وه ذا في كل التنظيمات والتشريعات المتعاقبة وتدرج في دفتر شروط العقد كما لاحظنا سابقا.

وبالتالي قد تكون أمام حالتين، تمديد عقد الامتياز وتجديده.

وبالتالي سوف تقسم هذه المطلب إلى تمديد عقد الامتياز ( الفرع الأول) وتجديد عقد

امتياز (الفرع الثاني).

<sup>73</sup> - مراد بلحبيات ، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، أطروحة يقدمه لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية . جامعة محمد خيضر بسكرة . السنة الجامعية 2011/، ص 250.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

### الفرع الأول : تمديد عقد الامتياز

مدة العقد من تاريخ المصادقة

ويمكن لعقد الامتياز أن يمدد عند انتهاء العقد المتفق عليها ، ويجرى ذلك بإنهاء طرفي العقد. وأثناء سريان مدة العقد أو عند انتهاء وبأخذ الاتفاق شكل الملحق الذي يضاف إلى العقد الأساسيوإدارة تمديد العقد يجب أن يعينها صراحة وان تصدر من السلطة المختصة بإجراء عقد الامتياز

وهذا ما نص عليه الفقرة 03 من المادة 21 من دفتر الشروط النموذجي الملحق

بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09. بخصوص التمديد علأنه:

" تمددآجال انطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا وتنفيذها إذا حال سبب قاهر دون التنفيذ به وذلك لمدة تساوي المدة التي تقدر فيها على المستفيد بالتزاماته. لايمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا." <sup>74</sup>

### الفرع الثاني: تجديد عقد الامتياز:

يبدأ سريان مدة العقد من تاريخ المصادقة النهائية عليه، وانقضاء المدة المحددة من هذا التاريخ وينقضي العقد بقوة القانون، ولكن تحديد لمدة لا يحول دون تجديد عقد الامتياز عند النهاية مدته، وهذا يمكن التمييز بين حالته التجديد وبالعقد الجديد حالته تمديد العقد القديم. فالنسبة للحالة الأولىإذا انقضى عقد الامتياز فانه يجوز للملتزم أن يتقدم للتعاقد مرة أخرى ولمدة جديدة، وبمقتضى عقد جديد، والحالة الثانية هي تمديد العقد والمتفق عليها في العقد الأصلي. وسواء تعلق الأمر بالتمديد أو التجديد لفترة أخرى ن فيجب أن تكون نسبة الطرفين واضحة.ويجبأن يصدر أو تجديد من السلطة المختصة بإبرام العقد الأول أو الأصلي وبالتالي يجب مراعاة الطرف المتبعة في إبرامه. <sup>75</sup>

### المطلب الثاني : النهاية غير الطبيعية لعقد الامتياز:

<sup>74</sup> -مراد بلكعبيات ، مرجع ابق ، ص 251 .

<sup>75</sup> -سمير مكيد ، مرجع سابق ، ص 47 وص 48.



## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

بمأن الشق الثاني من كيفية نهاية عقد الامتياز هي غيرطبيعية، فبالتالي وجود مستجدات أو ظروف تقحم على عقد بك

النهاية الغير طبيعية وهي كما يلي:

### الفرع الأول: إسقاط الامتياز

وهو فسخ العقد على حساب الملتزم نتيجة الخطأ، بل هو جزء توقعه السلطة فانه الامتياز على صاحب الامتياز جراء أخطاء جسيمة وارتكابه في حق استغلاله للعقار الصناعي. وليكون فسخ عقد الامتياز نتيجة حسم لصاحب الامتياز لابد من توافر مجموعة من الشروط وهي :

- وليكون الملتزم قد ثبت ارتكابه خطأ جسيم في إدارته للمرفق والذي لا تجدي نفعا وسائل الضغط التي تستخدمها معه الإدارة ، وتكون في حال الإهمال الفادح من جانب الملتزم.
  - أضرار الملتزم للمخالفات المنصوص عليها في القوانين المنظمة لكيفية استغلال العقارات الصناعية محل الامتياز وهذا الأضرار يجب أن يوجه قبل توقيع جزاء النسخ.
  - يتعين أن يحكم القاضي بالفسخ وهي التي ينفرد لها عقد الامتياز على خلاف القاعدة العمة التي يحق الإدارة في توقيع الجزاءات.دون حاجة للجوء إلى القضاء.<sup>76</sup>
- الفرع الثاني: الاسترداد:

وهو عبارة عن إنهاء الإدارة لعقد الامتياز قبل نهاية الطبيعية دون خطأ من جانب الملتزم مقابل تعويضه تعويضا عادلا وفي الحقيقة فان الاسترداد ما هو إلا مجرد فسخ لعقد الامتياز استعمالا من الإدارة لحقها في إنهاء العقود الإدارية ودون الخطأ من المتعاقد وذلك لدواعي المصلحة العامة، ويكون الاسترداد في إحدى الحالات التالية:

### أولا : الاسترداد المنصوص عليه في العقد أو الاسترداد الإتفاقي:

وهو الطريقة الأكثر شيوعا في عقود الامتياز والنصوص الواردة بشأنه هي نصوص تعاقدية والتي تعين على القاضي احتياها ن وتتضمن عقود الامتياز عادة حدا أدنى من المدة التي لا يجوز للإدارة أن تشرذد الموفق أو العقار الصناعي خلالها وعندها يتعين عليها احترام هذا

<sup>76</sup> - سمير مكيد ، مرجع سابق ص.ص: 48 49.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

الشروط أي بحلو التاريخ المنصوص عليه في العقد، ومهما كان الوقت الذي تختاره الإدارة فلا تكون منافسة في استعمال حقها.

وقد يتضمن العقد أسباب على سبيل الحصر لممارسة الاسترداد وحينها يتعين على الإدارة أن تحترم هذا الشروط ن أما إذا فلا العقد في النص على هذه الأسباب فان الإدارة لا تستطيع أن تلجا للاسترداد إلا لأسباب كما سبق القول تتعلق بالمصلحة العامة باعتبار أن هذا الشروط عام يهيمن على جميع تصرفات الدارة، فان لجأتالي استرداد العقار الصناعي أو المرفق مخالفته بذلك شروط العقد فان القاضي الإداري يستطيع أن يقضي بإلغاء القرار الصادر بالاسترداد.

### ومن آثار الاسترداد الإتفاقي:

انقضاء العقد وبالتالي فانه على الملتزم رد الأرباح التي يحققها من تاريخ الاسترداد. والأصل أن ينصب الاسترداد على العقار أو المرفق بكامله، بحيث لا تستطيع الإدارة إن تشرد جانبا منه فقط، ولكن السؤال الذي يطرح نفسه: ما موقف الإدارة بالنسبة إلى الالتزامات التي يتحملها الملتزم في مواجهة الغير وقد يتولى على هذه الإجابة العقد، أي بحلول الإدارة محل الملتزم في تلك الالتزامات، أما في حالة عدم النص عليها في العقد فان الإدارة تتحمل كافة الالتزامات.<sup>77</sup>

ويكون تعويض الإدارة إلى الملتزم أما بدفع مبلغ إجمالي أو عن طريق إقساط سنوية محددة.

### 1 التعويض الإجمالي:

يراعي عن طريق تقديران يشمل عنصرين:

**العنصر الأول:** متعلق بمواجهة النفقات اللازمة لتغطية رأس المال ، والذي يتمثل في الأسهم والسندات التي تكون منها رأس المال وكل ما انفق على تجهيز المرفق أو العقار الصناعي.  
**العنصر الثاني:** متعلق بما يفقده الملتزم من أرباح نتيجة الاسترداد المرفق قبل ميعاده الطبيعي ويقدر عادة وفقا لمتوسط أرباح الملتزم من خلال رقم يحدده العقد من السنوات التي تسبق الاسترداد مباشرة .

<sup>77</sup>-سمير مكيد، مرجع سابق ص 50 و ص 51.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

### 2-التعويض في صورة أقساط سنوية :

ويدخل في تقديرها العنصران السابقان، فبدلاً من أن تدفعه الإدارة مدة واحدة فإنها تقسّمه على عدة من السنوات التي يتفق عليها الطرفان، غير أن من الناحية العلمية فإن طريقة حساب هاته الأقساط معقدة للغاية والتي يدخل في حسابها اعتبارات متعددة وغالباً ما يلجأ إليها بعد الاعتماد وهي خبرة، ولكن التعويض على دفعة واحدة هو الأنسب للملتزم والذي يستطيع أن يطلب من الإدارة أن ترفعه إدارياً فيه غيباً لمصالحه وكما سبقت الإشارة إليه فإن الاسترداد الاتفاقي غالباً م يتم أيضاً على تعويض المستحق للملتزم.

### ثانياً : الاسترداد غير المنصوص عليه في العقد :

حتى ولو خلا عقد الامتياز من النص على حق الإدارة في استرداد العقار أو المرفق الصناعيين دون الحاجة لانتظار نهاية مدته، فإن هذا الحق أصيل لا يمكنه التنازل عنه أو حتى تقيد حربتها في استعماله لأنها تتدخل لتنظم ذلك العقار أو المرفق، في كل وقت يجب صلح لأداء الخدمة المنوطة به.

وبالتالي فإن لها الحق في تغيير من طرف استغلاله إلى طرف الآخر قبل الاستغلال المباشر، لان ذلك من ثوابت القضاء الإداري في إعطاء الحق الإداري في إنهاء العقود الإدارية قبل نهايتها الطبيعية وفق المقتضيات المصلحة العامة .

### الفرع الثالث: الفسخ لأسباب أخرى :

قد يفسخ عقد الامتياز قبل مدته الطبيعية لأسباب أخرى منها :

#### أولاً: الفسخ الاتفاقي:

وهو الذي يتم باتفاق الإدارة والمستفيد في الاختبار قبل نهاية مدة الامتياز وتخلص بطريقة الاستيراد الاتفاقي، ولكن بطريقتين مختلفتين:

- حق الإدارة في استرداد العقار الصناعي وهو ثابت سواء نص العقد أو لم ينص.

- الفسخ الاتفاقي يتم عن تراضي كامل بين الإدارة وصاحب الامتياز.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

---

ثانيا : الفسخ بقوة القانون:

واضح مثال لهذه الطريقة حالة القوة القاهرة إلى تؤدي إلى تدمير العقار أو المرفق الصناعي، فان لامتياز يخفض أو يبطل أو يغير في أي وقت بدون تعويض وذلك أما لصالح الصحة العمومية، وأمالاتقاء الفيضانات أو إيقافها أو وأما عدم سبب عدم مراعاة البنود التي يتضمنها الامتياز.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

### خلاصة الفصل الثاني:

على ضوء ما تم دراسته في هذا الفصل، يمكن القول بأن عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي يعتبر من العقود الإدارية طويلة المدة باعتبار أن الإدارة العامة احد طرفيه، لا ينصب إلا على أملاك الوطنية الخاصة للدولة.

والطريق الآخر يكون مستثمرا أما شخص طبيعي أو معنوي، خاضع للقانون الخاص. عن طريق التراضي حسب آخر التعديلات من اجل انجاز مشروع استثماري على أراضي خاضعة للدولة.

بالتالي يقع على عاتق كل من الإدارة صالحة الامتياز المستثمر المستفيد من الامتياز حقوق والتزامات تكون كآثار لذلك العقد.

الخطبة

## الخاتمة

من خلال دراستنا نستخلص أن العقار الصناعي يمثل أداة مهمة في تفعيل وتطوير الاقتصاد الوطني عن طريق جلب المستثمر وتحفيزه لإقامة مشاريع استثمارية وقد جاء المشرع الجزائري بالامتياز كوسيلة لمنح الأراضي لإقامة مشاريع استثمارية وجاء بنصوص أخرى بهدف التخفيف من أعباء البحث عن المستثمر وقد حقق المشرع بذلك نتائج هامة لا يستهان بها نذكر منها:

### نتائج الدراسة:

- الامتياز وضع حد لتحويل الأراضي الممنوحة للمستثمر بهدف انجاز مشروعه إلى أغراض أخرى.

- الامتياز وضع حد لما في العقار الذين كانوا يستغلون رغبة الدولة في تطوير اقتصادها بالتنازل عن أراضيها بثمن لا يمثل قيمتها. لتحويلها لملكية خاصة بهم .

- لا يمنح الامتياز إلا بعد دراسة مسبقة وبالتالي التخلص من المتطفلين الذين لا يملكون القدرات اللازمة لانجاز مشاريعهم .

- إن الامتياز يمنح لمدة 33 سنة قابلة للتجدي لتصل إلى 99 سنة وبذلك منح المشرع للمستثمر ضمانا هامة تمثل دافعا قويا للمستثمر وهي الاستقرار في استغلاله لهذه القطعة.

• كما أن لامتياز استغلال العقار الصناعي أثار في تشجيع الاستثمار منها:

- الدولة تستغل وجود مستثمر لديه إمكانيات كبيرة من أجل تنمية واقتصادها، وهذا يجعلها تمنحه امتيازات وتنازلات متعددة.

- وجود هاته الامتيازات والتنازلات تشجع على الاستثمار وتوسيعه من خلال التنافس بين المستثمرين.

- رغبة الدولة الدائمة في توفير مناصب عمل دائمة من منح الامتياز لاستغلال العقار الصناعي.

### الاقتراحات:

- إن الوظيفة الأولى لامتياز استغلال العقار الصناعي إنها تغلق شروط الإنتاج القبل وتحديد ميزاته التكنولوجية وتحقيق التكامل بين عناصر الإنتاج ونظرا لهذه النقائص يمكن تقديم الاقتراحات التالية:

## الخاتمة

-على الرغم من أن المشرع اعتمد على طريقة الامتياز الذي يمنح عن طريق التراضي في منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لانجاز المشاريع، إلا انه نص على انتقال ملكية المباني المقامة على هذه الأراضي إلى المستثمر بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع الاستثماري، وكذلك نص على إمكانية التنازل عن هذا المشروع بعد إتمامه إلى الغير من قبل المستثمر وذلك مانص عليه في المادتين 13 و14 من الأمر 04/08، وكان من المفروض على المشرع أعمال مصلحة الدولة أكثر في هذه النقطة، وبالتالي من الأفضل وبالتالي لو قام بإدراج هذه البنائيات ضمن الأملاك الخاصة للدولة بعد إنهاء المشروع وبذلك وجب على المشروع تعديل نص المادتين.

-على الرغم توفر أراضي شاسعة يمكن توجيهها لانجاز مشاريع استثمارية إلا أننا في الواقع لانجد أي اثر لتنظيم العقارات الصناعية ، وذلك لعدم فعالية النصوص القانونية وعدم تطبيقها، وكذلك فالدولة ملزمة بوضع مكان خاص للعقار الصناعي ضمن المنظومة القانونية الخاصة بالعقار مثله مثل باقي العقارات.

- توفير الأمن والاستقرار السياسي لتشجيع المستثمر على الخواص في انجاز مشروعه خاصة بعد ما عادت به العشرية السوداء من تراجع للأمن والاستقرار، وبالتالي تجنب المستثمرين المجازفة للاستثمار في ظروف مماثلة .
- الإسراع في إجراءات منح الامتياز ، وكذلك متابعة ومراقبة التنفيذ وذلك كله بعد مجموعة من القواعد القانونية المؤطرة لهذه العملية.



# قائمة المصادر والمراجع

## 1- المصادر :

### أ : المعاجم :

- 1-معجم لسان العرب لابن منظور . المجلد التاسع . دار صادر . طبعة جديدة. الجزء 9.
- 2-معجم لسان العرب لابن منظور . المجلد السابع . دار صادر . طبعة جديدة. الجزء 7
- 3- جيرار كورنو، معجم المصطلحات القانونية ، ترجمة منصور القاضي، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر، الطبعة الأولى الجزء الأول ، بيروت لبنان ، سنة 1998.
- 4- ----- ، معجم المصطلحات القانونية ، ترجمة منصور القاضي المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر، الطبعة الأولى، الجزء الثاني ، بيروت لبنان ، سنة 1998.

### ب: النصوص القانونية:

#### • القوانين :

- 1- قانون رقم 83 / 18 ، مؤرخ في 13 أوت 1983 ، متعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، ج . ر . ج . ج . د.ش ، الصادر في 16 أوت 1983 معدل ومتمم .
- 2- قانون رقم 12/84 ، مؤرخ في 23 جوان 1984 ، المتعلق بالنظام العام للغابات ، ج . ر . ج . ج . د.ش ، عدد 26 ، الصادر في 26 جوان 1984.
- 3- قانون رقم 07/86 ، مؤرخ في 04 مارس 1986 ، متعلق بالترقية العقارية ، ج . ر . ج . ج . د.ش ، عدد 10 ، الصادر في 05 مارس 1986.
- 4- قانون رقم 03/87 ، مؤرخ في 27 جانفي 1987 ، متضمن التنمية العمرانية ، ج . ر . ج . ج . د.ش ، عدد 05 ، الصادر في 28 جانفي 1987 ( ملغى ) .
- 5- قانون رقم 19/87 ، مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 ، متضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ، ج . ر . ج . ج . د.ش ، الصادر في 09 ديسمبر 1987.
- 6- قانون رقم 29/90 ، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، متعلق بالتهيئة والتعمير ، ج . ر . ج . ج . د.ش ، عدد 52 ، الصادر في 1990 معدل ومتمم .
- 7- قانون رقم 01/03 ، مؤرخ في 17 فيفري 2003 ، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، ج . ر . ج . ج . د.ش ، عدد 11 الصادر في 19 فيفري 2003 .

8- قانون رقم 02/03 ، مؤرخ في 17 فيفري 2003 ، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ ، ج . ر . ج . د.ش ، عدد 11 الصادر في 19 فيفري 2003 .

9- قانون رقم 03/03 ، مؤرخ في 17 فيفري 2003 ، متعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، ج . ر . ج . د.ش ، عدد 11 الصادر في 19 فيفري 2003 .

10- قانون رقم 10/03 ، مؤرخ في 09 جويلية 2003 ، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، ج . ر . ج . د.ش ، عدد 43 ، الصادر في 20 جويلية 2003 .

11- قانون رقم 12/05 ، مؤرخ في 04 أوت 2005 ، المتعلق بالمياه ، ج . ر . ج . د.ش ، عدد 60 ، الصادر في 04 ديسمبر 2005 .

12- قانون رقم 16/08 ، مؤرخ في 13 أوت 2008 ، المتضمن التوجيه الفلاحي ، ج . ر . ج . د.ش ، الصادر في 10 أوت 2008 .

13- قانون رقم 03/10 ، مؤرخ في 15 أوت 2010 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

14- قانون رقم 04/11 ، مؤرخ في فيفري 2011 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج . ر . ج . د.ش ، عدد 14 ، الصادر في 06 مارس 2011 .

15- قانون رقم 11/11 ، مؤرخ في 18 جويلية 2011 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، ج . ر . ج . د.ش ، عدد 40 الصادر في 20 جويلية 2011 .

#### • الأوامر:

1- أمر رقم 58/75 ، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل ومتمم .

2- أمر رقم 03/01 ، مؤرخ في 20 أوت 2001 ، يتعلق بتطوير الاستثمار ، ج . ر . ج . د.ش ، عدد 47 ، الصادر في 22 أوت 2001 .

3- أمر رقم 08/06 ، مؤرخ في 15 جويلية 2006 ، يعدل ويتمم الأمر 03/01 ، المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار ، ج . ر . ج . د.ش ، عدد 47 ، الصادر في 22 أوت 2001 .

04- أمر رقم 11/06 ، مؤرخ في 30 أوت 2006 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عني الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، ج . ر . ج . د.ش ، عدد 53 ، الصادر في 30 أوت 2006 .

05- أمر رقم 04/08 ، مؤرخ في 01 ديسمبر 2008 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عني الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، ج . ر . ج . ج . د.ش ، عدد 49 ، الصادر في 03 ديسمبر 2008 .

06- أمر رقم 01/15 ، مؤرخ في 23 جويلية 2015 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج . ر . ج . ج . د.ش ، عدد 40 ، الصادر في 23 جويلية 2015.

## المراسيم:

### 1 -المراسيم التشريعية:

- مرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط

العقاري، ج . ر . ج . ج . د.ش . عدد 14 ، الصادر في 03 مارس 1993 .

- مرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 ، متعلق بترقية

الاستثمار ج . ر . ج . ج . د.ش . عدد 64 ، الصادر في 10 أكتوبر 1993 .

### • المراسيم التنفيذية :

- مرسوم تنفيذي رقم 322/94 ، مؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، يتعلق بمنح امتياز

الأراضي الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار ، ج . ر . ج .

ج . د.ش ، عدد 67 ، الصادر في 17 أكتوبر 1994 ( ملغى).

- مرسوم تنفيذي رقم 356/06 ، مؤرخ في 09 أكتوبر 2006 ، المتضمن

صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها ، ج . ر . ج . ج .

د.ش ، عدد 64 ، الصادر في 11 أكتوبر 2006.

- مرسوم تنفيذي رقم 121/07 ، مؤرخ في 23 افريل 2007 ، يتضمن تطبيق

أحكام الأمر رقم 11/06 ، المؤرخ في 30 اوت 2006 .

- مرسوم تنفيذي رقم 152/09 ، مؤرخ في 02 ماي 2009 ، يحدد شروط وكيفيات

منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز

مشاريع استثمارية ، ج . ر . ج . ج . د.ش ، عدد 27 ، الصادر في 06 ماي 2009

- مرسوم تنفيذي رقم 153/09 ، مؤرخ في 02 ماي 2009 ، يحدد شروط وكيفيات

منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير

المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

وتسييرها ، ج . ر . ج . ج . د.ش ، عدد 27 ، الصادر في 06 ماي 2009 .

- مرسوم تنفيذي رقم 20/10 ، مؤرخ في 12 جانفي 2010 ، يتضمن تنظيم لجنة

المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها ،

ج . ر . ج . ج . د.ش ، عدد 04 ، الصادر في 17 جانفي 2010 .

- مرسوم تنفيذي رقم 126/12 ، مؤرخ في 19 مارس 2012 ، يحدد ويتم  
المرسوم التنفيذي رقم 119/07 ، المؤرخ في 23 افريل 2007 ، والمتضمن إنشاء  
الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي ، ج . ر . ج .  
د.ش ، عدد 17 ، الصادر في 25 مارس 2012 .

### ج : القرارات القضائية :

- القرار رقم 11950 ، الصادر من مجلس الدولة، بتاريخ 09 مارس 2004 ، فهرس  
رقم 11952 ، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، الجزائر، 2004 .

### 2- المراجع :

#### أ : الكتب :

- 1- أعمار يحيوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، دار  
هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر سنة 2001.
- 2- مخلوف بو جردة ، العقار الصناعي ، دار هومة ، الطبعة الثالثة ، الجزائر ، سنة 2009 .
- 3- صبرينة بن طيبة ، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري ، دار الهدى ،  
عين مليلة ، الجزائر ، سنة 2010 .

#### ب: الرسائل والمذكرات الجامعية :

##### 1- رسائل الدكتوراه :

- مراد بلكعبيات ، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، أطروحة  
لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ،  
جامعة بسكرة ، السنة الجامعية 2011/2012 .

##### 2- مذكرات الماجستير :

- ليلة بوشنة ، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم 04/08 ، مذكرة لنيل  
شهادة الماجستير في القانون – فرع القانون العام – كلية الحقوق والعلوم السياسية ،  
قسم الحقوق ، جامعة بجاية ، السنة الجامعية 2012/2013 .

##### 3- مذكرات الماستر :

- سارة بن محياوي ، النظام القانوني لعقد الامتياز في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق – تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة بسكرة ، السنة الجامعية 2013/2012.
- سمير مكيد ، عقد الامتياز في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق – تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة بسكرة ، السنة الجامعية 2015/2014.
- نورية بودادة ، ابتسام عماري ، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة بجاية ، السنة الجامعية 2017/2016.

#### ج: المقالات الجامعية :

- الزين عزري ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الإنسانية ، العدد 08 ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، سنة 2005 .

#### د : المواقع الالكترونية :

- موقع المعاني الجامع – معجم عربي عربي :

<http://www.almaany-com-a-/dictionnaire/ar-ar> تاريخ الزيارة: يوم 2019/02/12 على الساعة 10:30.

الفهرس

الصفحة	
أ	مقدمة
02	الفصل الأول: الأحكام العامة للعقار الصناعي محل الامتياز
03	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي
03	المطلب الأول: ماهية العقار الصناعي
03	الفرع الأول : مفهوم العقار الصناعي
03	أولا : تعريف العقار الصناعي لغة
04	ثانيا : التعريف الاصطلاحي للعقار الصناعي
05	ثالثا : التعريف القانوني للعقار الصناعي
06	الفرع الثاني : مميزات العقار الصناعي
06	أولا: من حيث تكوين العقار الصناعي
06	ثانيا : من حيث كيفية الاستثمار في العقار الصناعي
06	ثالثا : من حيث توزيع المناطق
07	رابعا : من حيث تعقيد المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي
07	الفرع الثالث : العقار الصناعي ومختلف العقارات المشابهة له
07	أولا : العقار الصناعي والعقار الفلاحي
07	أ/ فيما يخص النصوص القانونية المؤطرة لهما
08	ب/. فيما يخص إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي
09	ج- فيما يخص كيفية الاستغلال
09	ثانيا : العقار الصناعي والعقار السكني
09	أ- فيما يخص النصوص القانونية المؤطرة لهما
10	ب- فيما يخص كيفية الاستغلال
10	ثالثا : العقار الصناعي والعقار السياحي
11	المطلب الثاني : الشروط المطلوبة للحصول على العقار الصناعي
11	الفرع الأول : الشروط الواردة في النصوص القانونية العامة
12	أولا : شروط الحصول على رخصتي البناء و التجزئة
12	ثانيا : شرط احترام البيئة
13	الفرع الثاني : الشروط الواردة في النصوص القانونية الخاصة
13	أولا : بالنسبة للمناطق الصناعية
14	ثانيا : بالنسبة للمناطق الحرة
16	ثالثا : بالنسبة للمناطق الخاصة



17	رابعا : بالنسبة للمناطق التي تتطلب مساهمة الدولة في انجازها:
18	خامسا: بالنسبة للأمر رقم 04/08
19	المبحث الثاني :مناطق الحافظة العقارية الصناعية وكيفية تسييرها
19	المطلب الأول : مناطق الحافظة العقارية الصناعية
20	الفرع الأول : الأراضي الخاصة والحررة للدولة الموجهة للاستثمار
20	أولا : الأراضي الخاصة
20	أ : المناطق المطلوب ترقيتها
21	ب : مناطق التوسع الاقتصادي
21	ثانيا : المناطق الحررة
22	الفرع الثاني : أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات
22	أولا : المناطق الصناعية
23	ثانيا : مناطق النشاط
23	الفرع الثالث : العقارات الناجمة عن حل المؤسسات الاقتصادية وما هو زائد عن حاجتها:
23	أولا : العقارات الناجمة عن حل المؤسسة العمومية الاقتصادية
24	ثانيا : العقارات الزائدة عن حاجة المؤسسة العمومية الاقتصادية
25	المطلب الثاني : الهيئات المكلفة بتسيير مناطق الحافظة العقارية الصناعية
25	الفرع الأول : الهيئات المركزية
25	أولا : الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
26	ثانيا : الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار
28	ثالثا : المجلس الوطني للاستثمار
28	رابعا : إدارة أملاك الدولة
29	خامسا : مجلس الوزراء
29	سادسا : مجلس الحكومة
30	سابعا : الوزارات المختلفة
30	الفرع الثاني : الهيئات اللامركزية
30	أولا : لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار
31	ثانيا : الشباك الوحيد
32	ثالثا : وكالة التسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين
32	رابعا : الوالي
33	خلاصة الفصل الأول
35	الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

35	تمهيد
36	المبحث الأول : ماهية عقد الامتياز
37	المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز
37	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز
37	أولا: لغة
37	ثانيا: اصطلاحا
38	ثالثا: قانونا
40	رابعا: قضائيا
41	الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز
41	أولا: عقد إداري
42	ثانيا: عقد يبرم باستعمال أساليب القانون العام
42	ثالثا: يرد على حق عيني عقاري
42	رابعا: عقد يرتب حق الانتفاع أو استغلال العقار
42	خامسا: عقد يمنح الامتياز لشخص طبيعي أو معنوي
43	سادسا: عقد محدد المدة
43	سابعا: عقد يكون مقابل دفع أتاوة
43	الفرع الثالث: تمييز عقد الامتياز عن معظم العقود المشابهة له
43	أولا: عقد الامتياز و عقد الإيجار
44	ثانيا: عقد الامتياز و الامتياز في الأملاك الوطنية
44	ثالثا: عقد الامتياز و الامتياز في العقار الفلاحي
44	رابعا: عقد الامتياز و عقد التسيير
45	الفرع الرابع: التطور القانوني لمفهوم عقد الامتياز
45	أولا: ما قبل 1989
46	ثانيا: مرحلة ما بعد 1989
47	المطلب الثاني: أحكام عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي
47	الفرع الأول: أركان عقد الامتياز
48	أولا: الرضا
49	ثانيا: المحل
50	ثالثا: السبب
51	رابعا: الشكل
51	الفرع الثاني : الإجراءات التي يجب احترامها عند إبرام عقد الامتياز استغلال العقار الصناعي

52	أولا : إجراءات تكوين عقد الامتياز
52	1- اختيار صاحب الامتياز
52	2- إبرام عقد الامتياز
53	أ : انعقاد عقد الامتياز
54	ب : المصادقة على عقد الامتياز
54	ثانيا: وثائق الامتياز
54	أ- عقد الامتياز
55	ب دفتر الشروط
55	المبحث الثاني: الآثار القانونية لعقد الامتياز
56	المطلب الأول :حقوق والتزامات المستثمر المستفيد من الامتياز
56	الفرع الأول :حقوق المستفيد من الامتياز
56	أولا- الحصول على عقار مؤمن بعقد رسمي
56	ثانيا- التمتع الدائم والمستقر للعقار محل الامتياز
57	ثالثا : استقراء مبلغ الأتاوة الايجابية على مدى 11 سنة
57	رابعا- الإعفاء من دفع الضريبة العقارية
57	خامسا- الاستفادة من المزايا الممنوحة في ظل الامر 03/01
58	سادسا- الحصول على رخصة البناء
58	سابعا : رهن حق الامتياز لضمان قرض
59	ثامنا: ضمان الملكية التامة للمباني المشيدة على العقار الممنوح
59	تاسعا : التنازل عن حق الامتياز بعد انجاز المشروع
60	الفرع الثاني : الالتزامات
60	أولا : دفع الأتاوة الايجابية بصورة منتظمة
61	ثانيا :انجاز المشروع في آجال محدودة في عقد الامتياز
61	ثالثا : احترام التشريعات والتنظيمات المتعلقة بنشاطات المتقنة وحماية البيئة
62	رابعا : الامتناع عن عقد التنازل أو التاجير من الباطن
62	المطلب الثاني : حقوق والتزامات الدولة ما تحت الامتياز
62	الفرع الأول :حقوق الدولة مانحه الامتياز
63	أولا : الحصول على أتاوة ايجابية سنوية عوض تسديد ثمن الشراء
63	ثانيا : رقابة استعمال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة
64	ثالثا : تعديل بعض الشروط عقد الامتياز
64	رابعا : فسخ حق الامتياز عن إخلال المستفيد للالتزامات الواردة في دفتر الشروط

65	الفرع الثاني : التزامات الدولة مانحة الامتياز
65	أولا : توفير المناخ الملائم لاستقبال مشاريع الاستثمار
65	ثانيا : عدم تطبيق الإلغاءات والمراجعات مستقبلا
65	ثالثا: عدم عرض الاستثمار المنجز في إطار منح الامتياز موضوع المصادقة الإدارية
66	رابعا: المراقبة المستمرة لمشروع الاستثمار
66	خامسا: دفع الدولة للتعويض مقابل إسقاط المستفيد من الامتياز
67	سادسا: الالتزام باحترام بنود دفتر الشروط
68	المبحث الثالث : نهاية عقد الامتياز
68	المطلب الأول : النهاية الطبيعية لعقد الامتياز
69	الفرع الأول : تمديد عقد الامتياز
69	الفرع الثاني : تجديد عقد الامتياز
70	المطلب الثاني : النهاية غير الطبيعية لعقد الامتياز
70	الفرع الأول : إسقاط الامتياز
70	الفرع الثاني: الاسترداد
70	أولا : الاسترداد المنصوص عليه في العقد أو الاسترداد الاتفاقي
71	ومن آثار الاسترداد الاتفاقي
71	1-التعويض الإجمالي
72	2-التعويض في صورة أقساط سنوية
72	ثانيا: الاسترداد غير المنصوص عليه في العقد
72	الفرع الثالث: الفسخ لأسباب أخرى
72	أولا: الفسخ الاتفاقي
73	ثانيا: الفسخ بقوة القانون
74	خلاصة الفصل الثاني
76	الخاتمة
79	قائمة المصادر و المراجع
85	الفهرس الفهرس

## ملخص :

إن الدولة الجزائرية قامت بالعديد من المحاولات المتكررة لتطوير اقتصادها وبالتالي اهتمت بال عقار الصناعي وذلك ما يتجلى في النصوص القانونية العديدة الهادفة إلى تنظيمه. وإلى المؤسسات الكثيرة الموجهة إلى تسييره، والتي نصت عليها القوانين المتعاقبة، كما أن المشرع قام بتوجيه العديد من الأراضي خصيصا لإقامة المشاريع الاستثمارية والتي كانت في البداية تمنح عن طريق التنازل بمقابل إلا انه تراجع عن ذلك لينص على طريقة وحيدة وهي الامتياز، ونجد أن المشرع واصل تغيير طريقة منحه ليستقر في الأخير على منحه بطريقة التراضي وكان بذلك عقد الامتياز هو وسيلة الوحيدة التي يمكن بموجبها استغلال الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، كما أن المشرع الجزائري قد حدد طريقتين لنهاية عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي، نهاية طبيعية وأخرى غير طبيعية ولكل طريقة حالاتها.

### **Abstract:**

The Algerian State has made numerous attempts to develop its economy and thus has taken an interest in industrial real estate, which is reflected in the many legal texts that aim to regulate it, and the many institutions that are directed to manage it. The legislator has directed many lands specifically for the establishment of investment projects Which was initially granted by way of waiver in return, but he retracted it to provide for a single method of excellence, and we find that the legislator continued to change the way to grant him to settle in the latter to grant him in a manner of compromise and was the concession contract is the only way The Algerian legislator has identified two ways to end the contract of concession to exploit the industrial property, natural and abnormal end, and each method of its situation.