

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

قسم: الحقوق
شعبة: قانون خاص
تخصص: قانون أعمال

رقم:

إعداد الطالبين:

- عيشوش سقني (2000433727)
- سامية شاوش إخوان (2000435898)
يوم: 27 جوان 2022.

"الآليات القانونية لاستثمار العقار الصناعي في الجزائر"

لجنة المناقشة:

ياسين قرفي	أستاذ محاضر قسم "ب"	جامعة محمد خيضر - بسكرة	رئيسا
حسناء بوشريط	أستاذ محاضر قسم "أ"	جامعة محمد خيضر - بسكرة	مشرفا
فتحي محدة	أستاذ محاضر قسم "أ"	جامعة محمد خيضر - بسكرة	مناقشا

السنة الجامعية : 2022/2021.

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

قسم: الحقوق
شعبة: قانون خاص
تخصص: قانون أعمال

رقم:

إعداد الطالبتين:

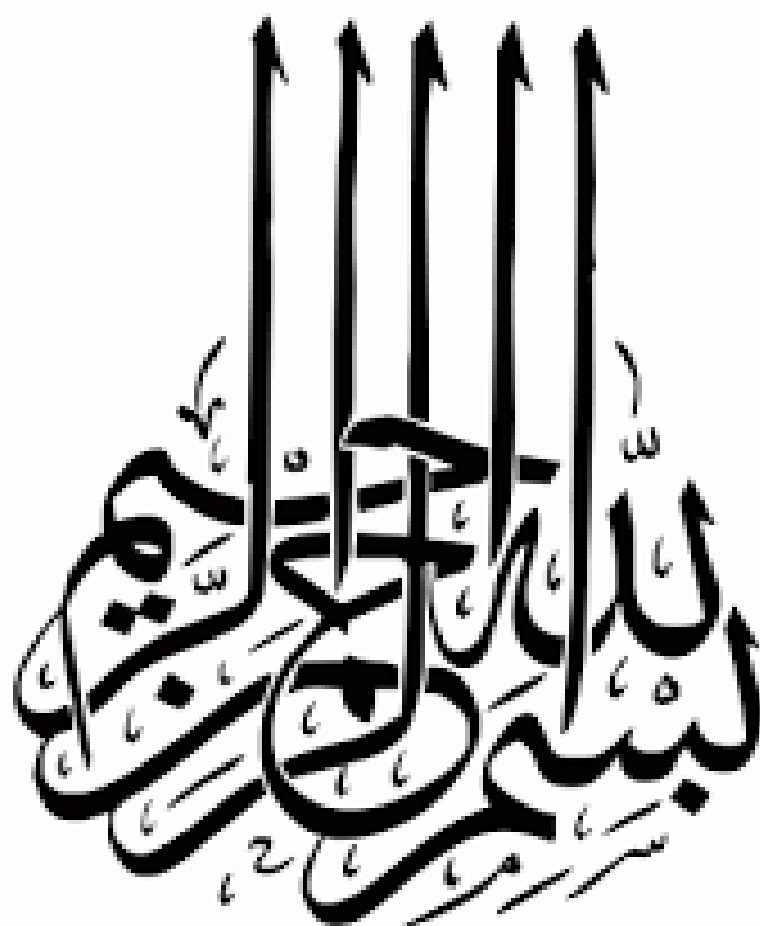
- عيشوش سقني (2000433727)
- سامية شاوش إخوان (2000435898)
يوم: 27 جوان 2022.

"الآليات القانونية لاستثمار العقار الصناعي في الجزائر"

لجنة المناقشة:

ياسين قرفي	أستاذ محاضر قسم "ب"	جامعة محمد خيضر - بسكرة	رئيسا
حسناء بوشريط	أستاذ محاضر قسم "أ"	جامعة محمد خيضر - بسكرة	مشرفا
فتحي محدة	أستاذ محاضر قسم "أ"	جامعة محمد خيضر - بسكرة	مناقشا

السنة الجامعية : 2022/2021.



شكر وعرفان

الحمد لله ربي العالمين

والصلاة والسلام على أشرف المرسلين

نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين

أما بعد:

نشكر الله القدير ونحمد حمدا كثيرا على توفيقه لنا بإتمام هذه المذكرة،

وانطلاقا من قوله صلى الله عليه وسلم:

"فمن لا يشكر الله لا يَشكر الناس".

فإننا نتوجه بأسمى معاني الشكر والتقدير

إلى أستاذتنا المحترمة المشرفة الدكتورة " حسان بوشريط "

على قبولها الإشراف على هذه المذكرة

والتي لم تبخل علينا بالتوجيهات والنصائح

فبفضل الله ثم توجيهاتها

تم والحمد لله هذا العمل المتواضع

كما نتوجه بالشكر إلى اللجنة الموقرة على قبول مناقشة هذا العمل

وإلى كل أستاذتنا على مستوى قسم الحقوق

فلهم منا كل الاحترام والتقدير.

وإلى كل من قدم لنا يد المساعدة من قريب أو بعيد

لإنجاز هذه المذكرة

إهداء

أهدي هذا العمل

إلى "أمي" الحنون

التي تعبت لأجلي وضحت

اللهم أدم عليها الصحة والعافية

إلى روح "أبي" الغالي

إلى أحبة روعي وبهجة فؤادي اخوتي واخواتي

إلى صديقتي وزميلتي في هذا العمل

إلى صديقتي وبهجة روعي

وصاحبات القلب الطيب والنوايا الصادقة.

إهداء

أهدي هذا العمل

إلى روح أبي العزيز الغالي الذي ارتحل ولم يراني أرتقي سلالمة العلم والدراسة

ولا يسعني إلا الدعاء له بالرحمة والمغفرة

وأن يسكنه المولى عز وجل الفردوس الأعلى يارب.

إلى أمي التي حملت على كاهلها مسؤولية تربيتنا وتعليمنا وكانت سنداً في الحياة

ومهما فعلت أبقى مقصرة في حقها

وأرجوا من الله أن يحفظها ويديم عليها الصحة والعافية ويبارك في عمرها

إلى إخوتي وأخواتي

إلى كل عائلتي صغيرها وكبيرهما أينما وجدت دون استثناء

إلى صديقتي وزميلتي في هذا العمل المتواضع

إلى كل صديقاتي وأصدقائي الأعزاء

إلى كل شخص ساعدني وأعانني ولو بابتسامة

فلهم جميعاً مني فائق الشكر والاحترام والحب والتقدير

مقدمة

يعد الاستثمار في الجزائر أحد الدعائم الأساسية للنهوض بالاقتصاد الوطني وخلق تنمية مستدامة، نظرا للامكانيات التي تتوفر الجزائر، حيث تملك مناخ وتضاريس وأقاليم جغرافية تتيح فرص استثمارية في مختلف القطاعات.

وفي هذا الإطار يعتبر الاستثمار الصناعي من أهم أنواع الاستثمار تأثيرا على التنمية الاقتصادية، حيث يسعى فيه المستثمر جاهدا للحصول على وعاء عقاري يمكنه من تجسيد مشروعه الاستثماري، وتبعاً لذلك سعت الجزائر بهدف جلب المستثمر إلى تذليل الصعوبات التي تعترض توفير الأوعية العقارية، حيث سخرت الجزائر أوعية عقارية وجهتها للاحتضان المشاريع الاستثمارية، وحددت طرق وأساليب الاستفادة منها.

ويسمى هذا النوع من الأوعية العقارية بالعقار الصناعي الذي يعرف بأنه مجموع الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير وكذا العقارات الموجهة للاستثمار والتي من شأنها استيعاب وحدات إنتاج ثروة أو خدمات، وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار، بما في ذلك ما تبقى من المؤسسات العمومية بعد حلها وما زاد عن حاجتها من أصول، والتي كانت تمتلكها أثناء ممارسة نشاطها وإنتاجها السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة.

وبذلك فإن العقار الصناعي يحتل مكانة بارزة باعتباره الحلقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي والوعاء الأنسب لممارسة مختلف الاستثمارات الصناعية، وبالتالي عامل هام يدفع بالمؤسسات نحو الازدهار في محيط إيجابي، كما يعتبر آلية لإنعاش الاستثمار المحلي والأجنبي ودعم الاقتصاد.

وتبعاً لذلك خص المشرع الجزائري العقار الصناعي باعتباره جزء من العقار الاقتصادي بترسانة قانونية متنوعة، سعياً منه لتوفير مناخ استثماري ملائم وتطبيقاً للسياسة العقارية في المجال الاستثمار بما من شأنه دفع عجلة التنمية وترقية الاستثمار.

أسباب اختيار الموضوع:

تعود دوافع اختيارنا لهذا الموضوع إلى عدة أسباب منها ما هو شخصي ومنها ما هو موضوعي، ونذكر منها ما يلي:

1. الأسباب الشخصية:

- متعة دراسة المواضيع المتعلقة بالاستثمار العقاري، وفي ظل وجود كم هائل من النصوص القانونية المعالجة له، والتي تحتاج للدراسة والتحليل المطولين، وكذلك حجم المذكرة والوقت، الذي لا يدعمنا للخوض في الاستثمار العقاري على ضوء القانون والاجتهاد القضائي، ما اضطرنا لتناول المسائل المتعلقة بآليات استثمار العقار الصناعي فقط دون باقي أنواع العقارات. الموجه للاستثمار.
- الرغبة الشخصية في معرفة واقع تطبيق آليات استثمار العقار الصناعي في الجزائر .
- التعمق في دراسة موضوع العقار الصناعي واستغلاله كونه أكبر مشكل لا زال يورق المشرع والمستثمرين.
- المساهمة في توفير مرجع دقيق في الآليات القانونية الاستغلال العقار الصناعي وذلك لندرة الدراسات المتخصصة في هذا الموضوع.

2. الأسباب الموضوعية:

- عرض تدابير النهوض بالعقار الصناعي في الجزائر.
- عمليات تطهير العقار الصناعي التي شهدتها مختلف ولايات الوطن وبشكل مكثف في الآونة الأخيرة، أين أصبح موضوع تطهير العقار الصناعي واسترجاعه حديث الساعة، في إطار تطبيق الحكومة الجزائرية لسياستها الاستثمارية وهو ما دفعنا إلى تناول الواقع القانوني والعملي للاستثمار الصناعي بالدراسة والتحليل.

أهمية الموضوع:

حيث تظهر أهمية دراسة موضوع الآليات القانونية الاستثمار العقاري الصناعي في الجزائر من خلال ما يلي:

- أهمية الاستثمار الصناعي في الدفع بالاقتصاد الوطني وتعزيز تدفق الاستثمارات الأجنبية.
- يحتل موضوع العقار الصناعي مكانة هامة في الدراسات القانونية والاقتصادية لكونه أهم أنواع العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.
- ارتباط العقار الصناعي بسياسة الدولة الاستثمارية، وعامل مهم في تحقيق سياسة الدولة في جلب الاستثمار.
- يشكل العقار الصناعي عنصرا من عناصر الذمة المالية للدولة وعامل أساسي لإقامة المشاريع الاستثمارية.
- يعد العقار الصناعي وسيلة تمويل للمشاريع الاستثمارية نظرا لغلاء الأوعية العقارية التي من شأنها احتواء المشروع.
- يعد استثمار العثار الصناعي أهم آلية لتنفيذ برامج الحكومة الهادفة لتحقيق التنمية الاقتصادية خارج قطاع المحروقات.

أهداف الدراسة:

حاولنا من خلال هذه الدراسة إلقاء الضوء على مختلف جوانب الموضوع من أجل تحقيق الأهداف التالية:

- محاولتنا لإبراز الجانب العملي لطرق استغلال العقار الصناعي، وعرض واقع آليات استثمار العقار الصناعي في الجزائر
- تطور وفعالية عقد التنازل كآلية قانونية الاستثمار العقاري الصناعي في الجزائر
- تطور وفعالية عقد الامتياز كآلية قانونية الاستثمار العقاري الصناعي في الجزائر

- تحديد طبيعة مختلف النزاعات المثارة في مجال استغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي عن طريق عقدي التنازل والامتياز، والتي تحول دون تحقيق استقرار البيئة العقارية ودورها كعامل لجلب الاستثمارات الأجنبية.

الدراسات السابقة:

يعتبر موضوع العقار الصناعي بصفة عامة موضوع جديد ومتجدد شهد تنظيمه وجود ترسانة قانونية كبيرة وعدة تعديلات على مستوى طرق استغلاله، حيث تمت دراسته من قبل العديد من الباحثين في طور الدكتوراه وكتبت فيه العديد من المقالات، وعليه نذكر من بين هذه الدراسات السابقة ما يلي:

الدراسة الأولى: **عقد الامتياز لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر**، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 1، 2018/2019، من اعداد الباحثة كريمة فردي، حيث ركزت في هذه الدراسة على عقد الامتياز غير القابل للتنازل، ومدى اعتباره ضمانا فعالا للدولة لحكماية احتيطاتها العقارية الخاصة الموجهة للاستثمار الصناعي من جهة والوسيلة الأنجع لترقية الاستثمار الوطني وتحفيز الاستثمار الأجنبي من جهة أخرى.

الدراسة الثانية: **النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر**، رسالة دكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2016، للباحثة سميحة حنان خوادجية، حيث كانت الدراسة عبارة عن عرض لتنظيم المشرع الجزائري لمختلف جوانب العاقر الصناعي من خلال التركيز على عقود استغلاله، وعرض مختلف المنازعات المترتبة عن استغلاله، بالإضافة إلى التركيز على الإطار المؤسسي لتسيير ودعم العقار الصناعي.

الدراسة الثالثة: **المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي**، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق - بن عكنون، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2014/2015، من اعداد الباحثة فاطمة تاتولت، والتي قامت بدراسة العقار الصناعي من الناحية القانونية النظرية، ومن الناحية العملية الميدانية، بالاعتماد على المواقف القضائية، وما استقر

عليه القضاء الجزائري في هذا السياق، محاولة وضع حد للبس والغموض الذي يسود مجال العقار الصناعي باعتباره رهان حقيقي للتنمية، كما ركزت على آليات حصول المستثمر على العقار الصناعي، حيث تطرقت الباحثة لأساليب الحصول على العقار الصناعي قبل صدور الأمر رقم 04-08، لتنتقل لدراسة أساليب الحصول على العقار الصناعي بعد صدور الأمر رقم 04-08.

الإشكالية:

حاولنا من خلال مذكرتنا الموسومة بعنوان "الآليات القانونية لاستثمار العقار الصناعي في الجزائر" معالجة الإشكالية التالية:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيم استثمار العقار الصناعي ليؤدي الدور

المنوط به؟

المنهج المتبع في الدراسة:

وللإجابة عن هذه الإشكالية تم اتباع المنهج الوصفي والتحليلي والذان رأيناها مناسبين لإنجاز هذه الدراسة، ونظرا لطبيعة الموضوع والتي تعتمد أساسا على دراسة وتحليل النصوص القانونية، ثم تقييمها.

حيث اعتمدنا على المنهج الوصفي بهدف جمع المعلومات حول العقار الصناعي ووصف مختلف طرق وآليات استغلاله.

أما المنهج التحليلي فاعتمدنا عليه في تحليل مختلف نصوص قانون الاستثمار الجديدة والقديمة وعملنا على تقييمها من خلال إبراز مواطن الضعف والقوة في هذه القوانين ومواكبتها للتطورات الحاصلة في مختلف القطاعات.

خطة الموضوع:

لقد قسمنا الدراسة إلى فصلين اثنين:

تناولنا في الفصل الأول آلية التنازل على العقار الصناعي، من خلال التطرق إلى مبحثين، الأول عرضنا فيه مفهوم التنازل وإطاره القانوني، ثم تحديد طبيعة المنازعات الناتجة عن التنازل في المبحث الثاني.

أما الفصل الثاني فدرسنا فيه آلية الامتياز لاستغلال العقار الصناعي، من خلال التطرق إلى مبحثين، الأول عرضنا فيه مفهوم الامتياز وإطاره القانوني، ثم تحديد طبيعة المنازعات الناتجة عن الامتياز في المبحث الثاني.

الفصل الأول:

"التنازل كآلية قانونية لاستثمار العقار الصناعي"

تمهيد:

تقتضي عملية الاستثمار توفير العقار المناسب لاستيعاب المشاريع الاستثمارية، ولذلك سعت الجزائر جاهدة إلى وضع الأطر القانونية اللازمة لتوفير هذا العقار، وذلك من خلال اعتماد إجراءات تهدف إلى توفير الأوعية العقارية المناسبة وتحديد طريقة منحها للمستثمر، وفي هذا الغطار يعد لعقد التنازل أول آلية لاستثمار العقار الصناعي.

وعليه سنحاول من خلال هذا الفصل عرض تحديد الإطار المفاهيمي والقانوني لعقد التنازل من خلال التطرق إلى المبحثين التاليين:

المبحث الأول: تنظيم عقد التنازل لاستثمار العقار الصناعي.

المبحث الثاني: المنازعات الناتجة عن التنازل كألية لاستثمار العقار الصناعي.

المبحث الأول: تنظيم عقد التنازل لاستثمار العقار الصناعي.

لقد تولى المشرع تنظيم عقد التنازل عن العقار الصناعي لفائدة المستثمرين أصحاب المشاريع، من خلال إقرار جملة من الشروط والإجراءات بما من شأنه أن يحسن من بيئة الأعمال، وعليه سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق إلى المطالبين التاليين:

المطلب الأول: مفهوم عقد التنازل لاستثمار العقار الصناعي.

المطلب الثاني: إجراءات وشروط التنازل عن العقار الصناعي الموجه للاستثمار

المطلب الأول: مفهوم عقد التنازل لاستثمار العقار الصناعي.

يعتبر عقد التنازل الآلية الأولى التي كرسها المشرع الجزائري لاستثمار العقار الصناعي، وتبعاً لذلك سنحاول من خلال هذا المطلب تعريف عقد التنازل وتحديد خصائصه ثم نحدد مجال تطبيق هذا العقد.

الفرع الأول: تعريف عقد التنازل لاستثمار العقار الصناعي.

تتمتع الدولة مثلها مثل الأشخاص الطبيعية بحرية التصرف في ممتلكاتها العقارية الخاصة، إذ يخول لها حق التصرف، حق الاستغلال وحق الاستعمال، طبقاً لما تقضي به المادة 674 من القانون رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،¹ التي تضمن أن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة. وفي هذا الإطار يقصد بالتنازل "عملية تحويل ملكية ممتلكات عقارية بعة للأملاك الخاصة للدولة بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية".²

¹ الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة في 29 سبتمبر 1975، الصفحة 996، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 26 جوان 2005.

² تعريف وارد في موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري www.aniraef.dz، تاريخ الاطلاع: 2022/04/09، الساعة: 15:39.

ويعرف عقد التنازل كطريقة لاستغلال العقار، على أنه: "عقد يتم ما بين المستثمر والإدارة المالكة لعقار مبني أو غير مبني، بحيث تقوم الإدارة بنقل ملكيته وتحويله بمقابل مالي، ووفق شروط قانونية وتنظيمية بغرض الاستثمار الوطني، أو الأجنبي".¹

وتبعا لذلك نستنتج أن عقد التنازل هو عقد إرادي ورضائي، تحكمه المبادئ العامة لعقد البيع، وهذا الأخير يعرفه الفقه بأنه عقد ملزم لجانبيين فهو يلزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو ملكية حق مالي آخر ويلزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابل ذلك ثمنا نقديا،² وتبعا لذلك يقوم المتنازل بنقل ملكية العقار للمتنازل له، وعلى المتنازل له أن يقدم الثمن نقدا.³

كما نستنتج من التعريفات الموضحة سالفًا أن التنازل عن الأوعية العقارية بغرض الاستثمار يقتضي أن تكون الأملاك الخاصة التابعة للدولة، بحيث انه لا مجال لان تكون هذه الأخيرة التابعة للأفراد إلا وفق لإرادتهم الخاصة.⁴

وتجدر بنا الإشارة إلى أن الطبيعة القانونية للتنازل في إطار استغلال الأراضي الموجهة لعملية الاستثمار هو عقد البيع ما دام أن المستثمر سيدفع مقابل القطعة الأرضية،⁵ ولقد فصل المشرع بموجب الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،⁶ في طريقة استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث يجب أن تكون هذه الأخيرة مخصصة للاستثمار بطريقة مباشرة، وتعد الدولة في هذه الحالة في مرتبة البائع،

¹ مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار هومه، الجزائر، 2006، ص64.

² وهيبة نعمان، عقد التنازل عن براءة الاختراع، مجلة صوت القانون، العدد4، 2015، ص45.

³ عبد الرزاق أحمد السنهوري، عقد البيع، المجلد الأول، الجزء4، الطبعة2، ص21.

⁴ مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص52.

⁵ تعريف وارد في موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري www.aniraef.dz، تمت زيارته بتاريخ: 2022/04/09، على الساعة: 15:46.

⁶ الأمر رقم 06-11، المؤرخ في 30 أوت 2006، والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 53، الصادرة في 30 أوت 2006، والموافق عليه بالقانون رقم 06-19، المؤرخ في 14 نوفمبر 2006، الجريدة الرسمية عدد 72، الصادرة في 15 نوفمبر 2006.

والمستثمر كمشترى لها مهما كان وطني، أو أجنبي، شخص طبيعي، أو معنوي، خاضع للقانون الخاص، أو القانون العام يكون محلاً للحصول على هذه الأملاك العقارية.

ولقد تم إلغاء نظام التنازل بتعديل الأمر رقم 06-11 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بموجب الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 ديسمبر 2008، والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية،¹ وبقي أمر استغلال العقار الصناعي مقتصر على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو التراضي، ثم عدل الأمر بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011.²

وبالرجوع إلى المادة 32 من الأمر 08-04 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، نجد أنها تنص على أن تكرر عمليات التنازل أو منح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي بعقد تعدد إدارة أملاك الدولة عندما يتعلق الأمر بأصل متبق أو فائض اكتتاب من المستفيد من التنازل أو صاحب الامتياز لدفتر الشروط الذي أرفقت نماذج من هذا المرسوم، أو بعقد توثيقي عندما يتعلق الأمر بأصل متوفر على مستوى المنطقة الصناعية.³

وعليه نستنتج أن التنازل هو عملية تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية وعقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع كلها تسميات لعقد يصب في نتيجة واحدة، وهي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية وشاملة، فينصب على الأملاك

¹ الأمر رقم 08-04، المؤرخ في 01 ديسمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة في 03 ديسمبر 2008.

² القانون رقم 11-11، المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد 40، الصادرة في 20 جويلية 2011.

³ أنظر المادة 32 من الأمر رقم 08-04، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، المصدر السابق.

الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية،¹ ويشترط في هذه الأملاك المراد التنازل عنها أن تكون غير مخصصة، أي أملاك متوفرة، أو بعبارة أخرى أن لا تكون موضوعة في تصرف و خدمة وزارة أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.²

الفرع الثاني: خصائص عقد التنازل لاستثمار العقار الصناعي.

يتميز عقد التنازل كطريق لاستثمار العقار الصناعي بالعديد من الخصائص التي تميزه، يمكننا تلخيصها فيما يلي:

1. يتميز عقد التنازل بمراعاته للمصلحة العامة وضرورة المحافظة على الأملاك الوطنية

الخاصة على بعض الشروط غير المألوفة في العقود المدنية أو التجارية، والتي من شأنها أن تجعل الإدارة في مركز ممتاز في مواجهة الطرف المتعاقد معها، وذلك بما يخوله عقد التنازل من امتيازات، كالتنازل على أساس شرط فاسخ وإرفاق هذا العقد بدفتر شروط،³ وحق الإدارة في توقيع جزاءات معينة في حالة إخلال المتعاقد بالتزاماته التعاقدية.⁴

2. عقد التنازل عقد إداري،⁵ حيث يتم تكريسه بموجب عقد إداري تبرمه مديرية أملاك الدولة المختصة مع المستفيد حسب نموذج العقد الملحق بالمذكرة رقم 03476 المؤرخة في 08 أبريل 2013، في إطار توحيد شكل العقود.⁶

¹ فاطمة تاتولت، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق - بن عكنون، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2014-2015، ص 73.

² مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 62.

³ غنية سطوطح، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدية، 2016/2017، ص 182.

⁴ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه في العلوم، شعبة القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، 2014/2015، ص 188.

⁵ البند 18 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992، المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والتي تعتبر ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات، الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 23 فيفري 1992.

⁶ المذكرة رقم 03476 المؤرخة في 08 أبريل 2013، المتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطني، وزارة المالية. نقلا عن: غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 236.

3. عقد التنازل عقد شكلي: حيث تمثل الشكالية في عقد التنازل ركن لنقل الملكية العقارية تحت طائلة البطلان، وتتضمن كلا من عنصر الرسمية ووجوب الشهر لنقل الملكية وضرورة استيفائه طبقاً للقوانين المعمول بها والمنظمة لإجراءات الشهر، والمحافظة العقارية المختصة بالشهر لا تقوم بإجراءات الشهر إلا إذا أفرغ العقد في شكل رسمي، فكل عقد يكون موضوع شهر يجب أن يقدم في شكل رسمي دون استثناء لأي حالة، وتكون مديرية أملاك الدولة هي المختصة بتحرير هذا العقد بصفتها موثق الدولة¹، وذلك طبقاً لما تقضي به أحكام المادة 16 من الأمر 74-75 والتي تنص على أن: "العقود الإدارية والاتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"².

كما تقضي أحكام المادة 16 الفقرة 2 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992، والمتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والتي تعتبر ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات، والتي أقرت بأن المشتري يتمتع بالملكية التامة للعقار ابتداء من تاريخ إشهار العقد.

وتبعاً لذلك فإن مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، هو من يتولى تحرير العقد المتضمن نقل ملكية الأصل العقاري لفائدة المستثمر على أن يتمتع المستثمر بالملكية التامة للعقار ابتداء من تاريخ نشر هذا العقد في المحافظة العقارية.

4. عقد التنازل عقد معلق على شرط فاسخ، حيث يتضمن عقد التنازل على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للإستثمار شرط فاسخ يتمثل في انجاز المشروع،

¹ سعدية قني، دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تنظيم وتسيير العقار الصناعي على ضوء التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 8، الجزء 1، جامعة منتوري، قسنطينة، 2017، ص 47.

² الأمر رقم 74-75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

ويخضع لدفترالشروط منظم بمقتضى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 07-121، والمتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11-06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وبالتحديد ما تضمنته المادة 13 منه.¹

الفرع الثالث: مجال تطبيق عقد التنازل كآلية لاستغلال العقار الصناعي

نقصد بمجال تطبيق عقد التنازل كآلية لاستغلال العقار الصناعي ذلك الوعاء العقاري الذي يمكن التنازل عنه لفائدة المستثمر، وهو ما يسمى بحافطة العقار الصناعي، والتي تمثل الرسم الجغرافي الذي وضعه المشرع الجزائري لاستقبال المشاريع الاستثمارية.²

أولاً: المناطق الصناعية:

حيث يقصد بالمناطق الصناعية "تلك الفضاءات ذات المساحة الكبيرة نسبياً والتي تكون مجهزة وصالحة، وهي موجهة إلى إنشاء وتأسيس أنشطة اقتصادية"،³ وتعرف أيضاً بأنها: "تلك الفضاءات العقارية الاقتصادية المنشئة والمحددة النطاق من قبل لدولة لاحتواء مشاريع استثمارية والتي ينبغي إنشاؤها خارج المحيط العمراني وهذا تقادياً لما قد ينجم من مخاطر عن الاستغلال الصناعي".⁴

واعتبرت وزارة المساهمة وترقية الاستثمار المناطق الصناعية بأنها: "مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات اقتصادية ذات مصلحة وطنية أو خاصة".⁵

¹ المرسوم التنفيذي رقم 07-121، المؤرخ في 23 أفريل 2007، والمتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11-06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27، المؤرخة في 25 أفريل 2007، (الملغى).

² منى حنيش، بيع الأملاك العقارية للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري للخواص عن طريق التنازل، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 01، جامعة يحي فارس، المدينة، 2017، ص 167.

³ تعريف وارد في موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري www.aniraef.dz، المرجع السابق.

⁴ فاطمة تاتولت، المرجع السابق، ص 13.

⁵ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 50.

ويتم انشاء المناطق الصناعية بمرسوم، خلافا لمناطق النشاط التي تكون ناتجة عن مبادرات محلية،¹ وفي هذا الصدد يعتبر عام 1973 أول ظهور لهذه المناطق وذلك بصدور المرسوم رقم 45-73 المتضمن إنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية،² أين كلفت هذه الأخيرة بجمع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية،³ كما تضمن تحديد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على إقليم الولايات والبلديات، وعبر كامل التراب الوطني،⁴ والتي تم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم 84-55.⁵

ثانيا: المناطق المطلوب ترقيتها:

يقصد بالمناطق الواجب ترقيتها مجموع الوحدات الترابية التي تحتاج إلى التنمية، حيث جاء في إطار المرسوم التشريعي 93-12، وأحيل تنظيمها وضبط حدودها إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المتضمن كفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيتها،⁶ مع احترام شروط المادة 50 من القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية⁷، حيث تبين هذه المادة أن قائمة البلديات التي يجب ترقيتها تتم هي الأخرى بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية، كل ذلك وفقا للمقاييس المؤثرة في التهيئة العمرانية والمتمثلة في الضوابط الديمغرافية، الاجتماعية والاقتصادية، والمالية للبلديات المعنية.

¹ سميحة حنان خوادجية، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة1، 2015/2016، ص19.

² المرسوم رقم 73-45، المؤرخ في 28 فيفري 1973، المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد20، الصادرة في 09 مارس 1973.

³ سليم ساسي، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، المعهد الأعلى للقضاء، الجزائر، 2009، ص 15.

⁴ مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص12.

⁵ المرسوم رقم 84-55، المؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد10، الصادرة في 06 مارس 1984.

⁶ المرسوم التنفيذي رقم 91-321، المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 89-09، المؤرخ في 7 فيفري 1989، المتضمن كفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1989 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد44، الصادرة في 25 سبتمبر 1991.

⁷ القانون رقم 87-03، المؤرخ في 27 جانفي 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد5، الصادرة في 28 جانفي 1987، ص149.

- وتعتبر هذه المناطق في القوانين مناطق المحرومة ومن سماتها:¹
- التخلف الواضح في الهياكل الأساسية الاقتصادية المرافقة لهيكل الإنتاج مقارنة بالمناطق الأخرى.
 - انعدام المشاريع الاقتصادية ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو الخدماتي بالمقارنة مع المناطق الأخرى.
- ويمكن للدولة من خلال هذه المناطق تقديم مساعداتها للبلديات المطلوب ترقيتها، لاسيما تدعيم اقتناء الأراضي لتتخذ كمواقع لاستقبال المشاريع الاستثمارية، ومساعدة البلدية في انجاز منشآت أساسية للإنتاج كمشاريع استثمارية صناعية... الخ.²

ثالثا: مناطق النشاطات

حيث يقصد بمناطق النشاطات مجموع الأوعية العقارية ذات المساحة والحجم الصغيرة والمجهزة، وأنشأت لاستقطاب صناعات صغيرة متوسطة ذات طابع محلي كنشاط إنتاج السلع والخدمات،³ تم إنشاء مناطق النشاطات من طرف الولايات والبلديات، وذلك في إطار من التنمية المحلية للولايات والبلديات، وذلك بموجب قرارات اتخذت في إطار تطبيق الأمر رقم 26-74 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، ووفقا لقوانين الاستثمار السارية المفعول، حيث خصصت تجزئات من الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للبلديات من أجل إقامة مناطق نشاطات لاستقبال مشاريع تنموية لفائدة المستثمرين الذين تم اعتماد استثماراتهم الخاصة، ويتم إنشاء هذه المناطق وفق أدوات التهيئة والتعمير، وكانت تتم انجاز هذه المناطق حتى بتخصيص

¹ سامية حساين، التدخل التشريعي لحماية الاستثمار العقاري، الملتقى الوطني بعنوان "الاستثمار العقاري في الجزائر"، قسم

الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و12 ديسمبر، 2013، ص9.

² سليم ساسي، المرجع السابق، ص75.

³ تعريف وارد في موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري www.aniraef.dz، المرجع السابق.

أملاك أو أراضي تابعة لأملاك الدولة الخاصة و ثم تحول لفائدة البلديات وكانت تتم استعادة من القطع الأرضية داخل مناطق النشاطات.¹

رابعاً: المناطق الخاصة

تم استحداث هذا النوع من الحظائر الصناعية نتيجة لفشل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية في تسيير واستيعاب مشاكل العقار الصناعي السلطات العمومية المعنية بمحاولة إيجاد آلية قانونية لتنظيم أحسن لهذه المواقع واستغلالها استغلال رشيد، فتم استحداث نوعين من المناطق، مناطق خاصة وأخرى حرة.²

وتبعاً لذلك تم إحداث هذه المناطق في ظل المرسوم التشريعي (الملغى) رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار³، وأحيل تنظيمها للمرسوم التنفيذي رقم 321/94 المحدد لشروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها⁴، أين منحت العديد من الامتيازات القانونية والاقتصادية تحفيزاً للاستثمار في هذه المناطق، وتأخذ هذه الأخيرة شكلين هما:

- مناطق التوسع الاقتصادي "Zones d'expansion économique" Z.E.E

- والمناطق الواجب ترقيتها "Zones à promouvoir" Z.A.P

إلا أن هذا التصنيف والشكل أعلاه والذي تضمنه المرسوم التشريعي 93-12 أعلاه في المادة 20 منه، تم التخلي عنه في الأمر رقم 01-03.⁵

¹ وليد عماري، فيمية قسوري، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) ودورها في الاستثمار العقاري، الملتقى الوطني بعنوان "الاستثمار العقاري في الجزائر"، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و12 ديسمبر، 2013، ص5.

² محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر في ضوء الآليات القانونية الجديدة، الملتقى الوطني بعنوان "الاستثمار العقاري في الجزائر"، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و12 ديسمبر، 2013، ص7.

³ المرسوم التشريعي 93-12، المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتضمن ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد64، الصادرة في 06 أكتوبر 1993.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 94-321، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية عدد67، الصادرة في 19 أكتوبر 1994.

⁵ الأمر رقم 01-03، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد47، الصادرة في 22 أوت 2001.

المطلب الثاني: شروط وإجراءات عقد التنازل عن العقار الصناعي الموجه للاستثمار

سنحاول من خلال هذا المطلب تحديد مختلف شروط وإجراءات عقد التنازل على العقار الموجه للاستثمار، حيث سنتناول في الفرع الأول شروط استعادة المستثمر من عقد التنازل عن العقار الصناعي الموجه للاستثمار، ثم نتناول في الفرع الثاني إجراءات الاستعادة من عقد التنازل عن العقار الصناعي.

الفرع الأول: شروط التنازل على العقار الصناعي الموجه للاستثمار

فرض المشرع الجزائري جملة من الشروط القانونية، والتي تعتبر بمثابة قيد في استعادة المستثمر من عقد التنازل عن العقار الصناعي، وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

أولاً: قيد الجنسية

حيث تعتبر جنسية المستثمر أول قيد ينظر إليه في اقدام الدولة أو أحد هيئاتها لابرام عقد التنازل عن العقار الصناعي الذي يدخل ضمن أملاكها، وقد عرف هذا القيد عدة تعديلات قانونية ويعود ذلك إلى التوجه السياسي الذي يطغى على تنظيم ملكية العقار الموجه للاستثمار الصناعي،¹ فكان المشرع يجعل التنازل لفائدة المستثمر المحلي دون الأجنبي تارة، وتارة أخرى يتنازل عن العقار لفائدة المستثمر الأجنبي دون المحلي، وتارة أخرى لفائدة المستثمرين معا، ويمكننا تلخيص أهذه الحالات فيما يلي:

1. التنازل عن العقار الموجه للاستثمار لفائدة المستثمر الأجنبي دون المحلي:

حيث نجد أن المشرع الجزائري في قانون الاستثمارات رقم 63-277 المؤرخ في 26 جويلية 1963،² قد جعل إمكانية التنازل عن وعاء عقاري لفائدة المستثمرين الأجانب دون الوطنيين في مجال الاستثمار الخاص لتجسيد مشاريعهم الاستثمارية سواء باحداثها أي إنشاءها أو بتوسيعها وتجديدها، ويرجع هذا القرار لعدة اعتبارات، من بينها:

¹ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص182.

² القانون رقم 63-277، المؤرخ في 26 جويلية 1963، يتضمن قانون الاستثمارات، الجريدة الرسمية عدد 53.

- جذب التكنولوجيا ورؤوس الأموال الأجنبية مهما كان مصدرها وزيادة المعرفة الإدارية ومهارة العمال.¹
- حاجة الدولة للقدرات الأجنبية الفنية والتقنية لبناء وتطوير اقتصادها.²
- تحقيق فكرة عدم مساهمة الحكومة في إقامة قاعدة صناعية لصالح البرجوازية المحلية،³ مثلما جاء في برنامج طرابلس، وسد الباب أمام هؤلاء في توسيع ثروتهم.⁴
- تحديد نشاطات القطاع الخاص بشكل يمنع قيام أي تكتلات أو قوة اقتصادية.⁵
- ضعف رأس المال الخاص الوطني وعدم توفره على الشروط التي تؤهله لقيادة سياسة تنمية الصناعة، نتيجة مباشرة الخواص للصناعات التي تستهلك أكثر من الصناعات التي تفيد الاستثمار، وهو ما دفع الدولة الجزائرية بالعمل على تنمية اقتصادها الصناعي من خلال توسيع القطاع العام بإشراك القطاع الخاص.⁶

2. التنازل عن العقار الموجه للاستثمار لفائدة المستثمر المحلي دون الأجنبي:

حيث نجد أن المشرع الجزائري وبمقتضى أحكام القانون رقم 82-11 المتعلق بالإستثمار الاقتصادي الخاص الوطني،⁷ قد تراجع عن فكرة التنازل لفائدة الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الأجنبية، وجعل تطبيقها مقتصرًا على الاستثمارات الخاصة الوطنية، ولحساب شخص أو عدة أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية والمقيمين بالجزائر، في حين أنه لا يمكن للمستثمرين

¹ بولعيد بلوچ، معوقات الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة الشلف، الجزائر، العدد2، 2006، ص74.

² عبد العزيز قادي، الإستثمارات الدولية، الطبعة2، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 111.

³ اسماعيل العربي، التنمية الاقتصادية في الدول العربية في المغرب، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1974، ص108.

⁴ الجيلالي عجة، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص ص، 26 و 69.

⁵ إكرام مياسي، الإندماج في الإقتصاد العالمي وانعكاساته على القطاع الخاص في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 110.

⁶ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص185.

⁷ القانون رقم 82-11، المؤرخ في 21 أوت 1982، يتعلق بالإستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 24 اوت 1982.

الأجانب إنجاز مشاريع استثمارية في الجزائر إلا في إطار الشركات ذات الإقتصاد المختلط طبقاً لأحكام القانون رقم 82-13 والمتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الإقتصاد وسيرها.¹ كما كرس المشرع نفس التوجه في التنازل عن العقار الموجه للاستثمار الصناعي في القانون رقم 88-25،² والذي جعل الاستثمارات الخاصة الوطنية في إطار مؤسسات تجارية خاضعة للقانون الخاص والتي يحوز رأسمالها الكامل أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنويين، ذوي الجنسية الجزائرية الأسبقية في الحصول على الأراضي، ولا سيما في المناطق المحرومة أو المناطق التي تتطلب تنمية خاصة، وذلك في إطار المزايا والحوافز الممنوحة في قانون الاستثمار.³

3. التنازل عن العقار الموجه للاستثمار لفائدة المستثمر المحلي والأجنبي معا:

بعد تكريس حق التنازل عن الأوعية العقارية لفائدة المستثمرين الأجانب في القطاع الخاص، بموجب قانون الاستثمارات رقم 63-277، ودون منح هذا الحق للمستثمر المحلي، تدارك المشرع الجزائري هذا الوضع في قانون الإستثمارات المتمثل في الأمر رقم 66-284، وأكد على ضرورة إشراك الرأسمال الوطني الخاص لتحقيق التنمية الاقتصادية،⁴ من خلال فتح المجال لإقامة مشاريع استثمارية أمام كل شخص طبيعي أو معنوي، سواء كان أجنبي أو جزائري، ومنحه الحق في الحصول على وعاء عقار لتجسيد مشروعه الاستثماري مع حماية الملكية من كل إجراء متعلق بتأميمها، إلا ما تعلق منها بدواعي التنمية الإقتصادية والمنصوص عليها بموجب نص تشريعي خاص، وذلك في إطار احترام وتكريس حق التعويض العادل والمنصف.⁵

¹ القانون رقم 82-13، المؤرخ في 28 أوت 1982، يتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الإقتصاد وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 35، الصادرة في 31 أوت 1982.

² القانون رقم 88-25، المؤرخ في 12 جويلية 1988، يتعلق بتوجيه الإستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 28، الصادرة في 13 جويلية 1988.

³ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 185.

⁴ اسماعيل العربي، المرجع السابق، ص 34.

⁵ أنظر المادة 02 والمادة 08 من الأمر رقم 66-284، المؤرخ في 15 سبتمبر 1966، يتضمن قانون الاستثمارات، الجريدة الرسمية العدد 80، الصادرة في 17 سبتمبر 1966.

كما كرس المشرع الجزائري التوجه أعلاه أيضا بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12، والقانون المتعلق بترقية الإستثمار، حيث أصبح حق التنازل لاكتساب العقارات للاستثمار عليها متاح لفائدة جميع المستثمرين الوطنيين والأجانب، وذلك مساهمة لما تضمنته أحكام قانون النقد والقرض.¹

وتبنى المشرع نفس التوجه أيضا في الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، في اكتساب العقار بالتنازل مباشرة أو بعد تحويل الامتياز إلى تنازل، لفائدة المستثمر الوطني والأجانب على حد سواء، مع إلغائه لفكرة التمييز بين الاستثمار العام والخاص، وهو ما استمر عليه المشرع الجزائري إلى غاية صدور الأمر رقم 08-04، والمتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الذي ألغى كل أشكال التنازل على العقار الموجه للاستثمار الصناعي.

ثانيا: قيد الترخيص:

يعتبر قيد الترخيص من أهم شروط الاستفادة من عقد التنازل عن العقار الصناعي، حيث لا يمكن التنازل عن العقار الموجه لإقامة المشاريع الصناعية لفائدة أصحابها إلا إذا كانت هذه المشاريع حاصلة على ترخيص باستغلال الوعاء العقاري الذي جسد عليه المشروع، باعتباره إجراء ضروري لرقابة الدولة لحركة استغلال المشاريع الاستثمارية والتحكم في توسع الاستثمار الخاص، فهو يعتبر من بين أهم الوثائق التي يجب ارفاقها بملف طلب الحصول على العقار،² ويأخذ الترخيص باستغلال العقار الصناعي شكلين اثنين:

إما في شكل رخصة مسبقة، فطبقا لما تقضي به أحكام المادة 4 من الأمر رقم 66-284 المتضمن قانون الاستثمارات، تمنح هذه الرخصة لفائدة إحداث أو إنماء مؤسسات صناعية من شأنها زيادة الإنتاج والاستفادة من من الضمانات والمنافع المنصوص عليها في قانون الاستثمارات بشكل كلي أو جزئي، والمقامة من طرف أشخاص طبيعيين أو معنويين، جزائريين كانوا أم أجانب.

¹ أنظر المادة 01 والمادة 17 من المرسوم التشريعي رقم 93-12، المتضمن ترقية الاستثمار، المصدر السابق.

² غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 187.

وإما أن يكون الترخيص في شكل اعتماد، والذي يتخذ شكل مقرر إدارية تصدر عن الجهة المختصة وفق شكليات معينة،¹ وهو يعد بمثابة أداة رقابة على مشاريع الاستثمارات والتحقق من مطابقتها للمخططات الإنمائية الوطنية،² فقد اعتبره المشرع الجزائري شرطا للاعتراف بالمؤسسة الإقتصادية الخاصة وتمكينها من الحصول على الأراضي من أجل تجسيد المشاريع الاستثمارية وكذا الحصول على المزايا والضمانات الممنوحة في إطار قوانين الاستثمار.

ثالثا: الشرط الفاسخ

حيث يشترط المشرع الجزائري لانتقال ملكية العقار المتنازل عليه لفائدة المستثمر بصفة نهائية إنجاز المشروع الإستثماري، طبقا للبرنامج المحدد وخلال المدة اللازمة وذلك تجسيدا لما يسمى في صلب النص "بالشرط الفاسخ"، ويترتب على عدم تحقق هذا الشرط فسخ عقد التنازل إما فوراً بقوة القانون، أو عن طريق القضاء وبمبادرة من الجهة المختصة أو المالكة، وذلك في إطار ما تقضي به أحكام المادة 86 من المرسوم رقم 86-05،³ والمادتين 07 و 12 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992، إضافة إلى دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-122.⁴

ونشير إلى أن الشرط الفاسخ في عقود التنازل تم استبداله بشرط إنجاز المشروع الاستثماري في عقود الامتياز، وهذا الأخير لا يخول للمستفيد من العقار إلا حق الإنتفاع ويمنعه من كل تصرف ناقل للحق العيني إلا بعد إنجاز المشروع الإستثماري.⁵

¹ الجيلالي عجة، المرجع السابق، ص 45.

² أنظر المادة 17 من القانون رقم 82-11، المتعلق بالاستثمار الإقتصادي الخاص الوطني، المصدر السابق.

³ المرسوم التنفيذي رقم 86-05، المؤرخ في 07 جانفي 1986، يتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا، كما يحدد كفيات هذا البيع، الجريدة الرسمية العدد 1، الصادرة في 08 جانفي 1986 (الملغى).

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 07-122، المؤرخ في 23 أفريل 2007، يحدد شروط وكفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 25 أفريل 2007.

⁵ المذكرة رقم 04001 المؤرخة في 16 أوت 1995، المتعلقة بتطبيق التعليمات الموجهة للمحافظين العقاريين، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية. نقلا عن: غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 193.

بالإضافة إلى أن تطبيق شرط الإنجاز يجسد وفق وثيقة تسمى بشهادة المطابقة والتي تسلم من طرف المصالح المعنية تبعا للقوانين المتعلقة بالتعمير.¹

الفرع الثاني: إجراءات التنازل على العقار الصناعي الموجه للاستثمار

يتم التنازل على العقار الصناعي الموجه للاستثمار على مرحلتين اثنتين نتناولها على النحو التالي بيانه:

أولا: إجراءات التنازل على العقار الموجه للاستثمار في اطار الاحتياطات العقارية الخاصة بالبلدية.

نص الأمر رقم 26-74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات والمراسيم التنفيذية له،² على أنه يمكن للبلدية أن تتنازل عن الوعاء العقاري لقاء عوض على أساس تقدير مصلحة أملاك الدولة مع أخذ بعين الإعتبار للنفقات من كل نوع التي تتحملها البلدية،³ ومنها تكاليف تهيئة الأراضي المخصصة للبناء، وذلك فيما يخص جميع الإستثمارات غير التي تقوم بها البلدية المعنية.⁴

وبالرجوع إلى المادة 2 من الأمر رقم 26-74 السالف الذكر، فإنه لا يتم التنازل إلا على الاوعية العقارية محل الإستثمار التي تكون داخله منطقة عمرانية، غير أن هذا النطاق تم توسيعه بموجب المادة 151 قانون المالية لسنة 1985،⁵ ليمتد التنازل إلى الأراضي المتواجدة خارج المناطق العمرانية.

¹ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص189.

² الأمر رقم 26-74، المؤرخ في 20 فيفري 1974، والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد 19، الصادرة في 05 مارس 1974.

³ أنظر المادة 10 الفقرة 2 من الأمر رقم 26-74، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، المصدر السابق.

⁴ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص168.

⁵ القانون رقم 84-21، المؤرخ في 24 ديسمبر 1984، المتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية العدد 72، الصادرة في 31 ديسمبر 1984.

1. إجراءات التنازل على العقار الموجه للاستثمار الداخل في منطقة عمرانية:

حيث يتم التنازل عن الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار والداخلة في منطقة عمرانية وفقا للإجراءات والضوابط¹ التالية:

- تتم عملية بيع قطع الأراضي بشكل علني طبقا للمادة 11 الفقرة 2 من الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، وبعد مداولة المجلس الشعبي البلدي على أساس قائمة تتضمن المترشحين للشراء وتفتح للجمهور قصد الإطلاع عليه.
- مراعاة أحكام الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء والمراسيم التنفيذية له، والتي تقضي بأن تكون الأراضي المعدة لتأسيس كل بناء أو تهيئة تقوم بها إدارات الدولة والولايات أو البلديات وكذلك المؤسسات العمومية أو المكاتب والمقاولات العمومية أو المقاولات المسيرة ذاتيا والموضوعة تحت وصاية الدولة أو الجماعات المحلية، موضوع اختيار من طرف لجنة اختيار الأرض.²
- يجب أن يحتوي الطاب المتعلق باختيار أرض معدة للبناء أو أية تهيئة المقدم إلى اللجنة إلزاميا على نوع وبرنامج أو تركيب البناءات والتهيئات المقررة وكذلك مميزاتها الرئيسية، ومساحة الأرض الضرورية، وبيان نوع الإرتفاقات والأضرار المختلفة.
- يجب أن يتضمن الطلب أيضا الإقتراحات الخاصة بالتأسيس والمدرجة في خريطة على قياس مناسب، وذلك طبقا لما تقضي به أحكام المادة 34 من المرسوم رقم 75-109 المتضمن تحديد كفاءات تطبيق الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء.

¹ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص ص، 169، 170.

² أنظر المادة 30، والمادة 31، والمادة 32 من المرسوم رقم 75-109، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن تحديد كفاءات تطبيق الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83، الصادرة في 17 أكتوبر 1975.

وتبعاً لذلك تجتمع لجنة اختيار الأرض وتبدي رأيها بشأن الطلب وإن كان رأيها غير موافق بشأن الأرض أو الأراضي المقصودة فإنها تبذل جهودها لتعيين أرض مكانها،¹ كما تكون كل قطعة أرض معدة للبيع موضوع تجزئة من قبل البلدية وجوباً، بمراعاة قانون التعمير.²

وفي إطار التنازل عن الأراضي الداخلة في المناطق العمرانية نجد حالتين³:

أ. التنازل على الأراضي لصالح الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية:

حيث كان يتم التنازل قبل اصدار القانون رقم 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، وفق الضوابط التالية:

- تتم عن طريق التراضي بين البلدية والمكتسبين الجدد.
- يجب أن تخصص الأراضي المباعة أساساً للتجهيزات من كل نوع، وعليه يكون البيع موقوفاً على رأي اللجنة المكلفة باختيار الأرض، وتسجيل التجهيز الذي تستعمل له تلك الأراضي في المخطط الوطني للتنمية.
- يرخص بالبيع بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي والتي تشتمل الإلتزامات والحقوق الموجودة في دفتر الشروط المعد وفقاً لدفتر الشروط النموذجي المحدد بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الداخلية والوزير المكلف بالتعمير الحضري،⁴ وكذا مبلغ وشروط البيع، ويوافق على المداولة بموجب قرار من الوالي.
- يتم توقيع عقد تحويل الملكية ضمن الشكل الإداري بين الأطراف المتعاقدة فور المصادقة على مداولة المجلس الشعبي البلدي المرخصة بالبيع.⁵

¹ أنظر المادة 37 من المرسوم رقم 75-109، المتضمن تحديد كيفية تطبيق الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، المصدر السابق.

² أنظر المادة 04 من المرسوم رقم 76-27، المؤرخ في 07 فيفري 1976، يتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للإحتياجات العقارية، الجريدة الرسمية عدد 17، الصادرة في 27 فيفري 1976.

³ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص170.

⁴ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 أكتوبر 1978، المتضمن المصادقة على دفتري الشروط المتعلقة بتنازل البلديات عن الأراضي التابعة لإحتياجاتها العقارية، الجريدة الرسمية العدد 42، الصادرة في 17 أكتوبر 1978.

⁵ أنظر من المادة 05 إلى المادة 09 من المرسوم رقم 76-27، المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للإحتياجات العقارية، المصدر السابق.

ب. التنازل الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية البلدية لصالح الخواص:

حيث يتم بيع هذه الأراضي وفق الضوابط التالية:

- يتم بيعها بصفة أصلية بطريق المزاد العلني، واستثناء بطريق التراضي بعد موافقة المجلس الشعبي البلدي إذا لم يتقدم عدد كاف من المترشحين لشراء مجموع الأراضي التي يمكن تخصيصها في الآجال المحددة في الإشهار.¹
- يتم البيع بطريق المزاد العلني وفق شروط وإجراءات نظمها المرسوم رقم 76-27 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للاحتياجات العقارية، بدءاً من الإشهار والترشح إلى غاية إبرام عقد التنازل.
- يدعى المجلس الشعبي البلدي للمداولة فور اختتام قائمة المترشحين قصد اختيار المكتتبين الجدد على أساس محاضر اختيار الأرض، وتبين المداولة المرخصة للبيع قائمة المترشحين المقبولين نهائياً وكذا سعر البيع، وترخص في نفس الوقت لرئيس المجلس الشعبي البلدي بإبرام عقود نقل الملكية مع الملاك الجدد، وتخضع هذه المداولة طبقاً لأحكام المادة 37 من المرسوم رقم 75-109 لموافقة الوالي المختص إقليمياً، وبناءً على هذه المداولة يبرم العقد الناقل للملكية على الشكل الإداري،² وعلى أساس دفتر الشروط، يدفع ثمن البيع وجوباً نقداً وفوراً إلى قبضة البلدية طبقاً للتنظيم الجاري به العمل آنذاك.³

¹ أنظر المادة 21، من المرسوم رقم 76-27، المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للاحتياجات العقارية، المصدر السابق.

² المرسوم رقم 76-29 المؤرخ في 07 فيفري 1976، يتعلق بتحديد الكيفيات المالية لاملاك الأراضي المكونة للاحتياجات العقارية البلدية، الجريدة الرسمية العدد 17، الصادرة في 27 فيفري 1976 (الملغى).

³ أنظر المادة 20 من المرسوم رقم 76-27، المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للاحتياجات العقارية، المصدر السابق.

2. إجراءات التنازل على العقار الموجه للاستثمار خارج المناطق العمرانية:

لقد سبق وأشرنا إلى أن التنازل على الأوعية العقارية محل الإستثمار لا يشمل إلا ما كان منها داخل منطقة عمرانية، غير أنه ولضرورات واعتبارات معينة ارتأت السلطات العليا في الجزائر بموجبها توسيع هذا النطاق بموجب المادة 151 قانون المالية لسنة 1985،¹ ليتمدد التنازل إلى الأراضي المتواجدة خارج المناطق العمرانية، وتطبيقا لهذه المادة صدر المرسوم رقم 86-05 المؤرخ في 07 جانفي 1986، المتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا، كما يحدد كفيات هذا البيع.² ولقد عبرت المادة الأولى والمادة الثالثة من المرسوم رقم 86-05 السالف الذكر وبينت أحد الأسباب التي جعلت التنازل عن الأراضي يمتد إلى خارج المناطق العمرانية، فجاء في مضمونها أن الأراضي المحددة في هذا المرسوم توجه للاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا، ولا يمكن جعلها في مساحات التعمير أو في المناطق المهيأة نظرا لنوع المشروع أو لأهدافه، أو لخصائصه حسب رأي لجنة اختيار القطعة الأرضية.³

وتبعا لذلك فإن التنازل عن الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار الخارجة عن المناطق العمرانية يتم وفقا للإجراءات والضوابط⁴ التالية:

- تقديم طلب مدعم بوصل إيداع ملف الإعتماد، إلى مصالح الولاية،⁵ متضمنا نوع وبرامج البناءات والتهيئة المقررة أو تركيبها، وكذا مواصفاتها الرئيسية، وبيان لمساحة القطعة الأرضية الضرورية بما في ذلك القطعة المخصصة لتوسيعات محتملة لاحقة، ومختلف

¹ القانون رقم 84-21، المؤرخ في 24 ديسمبر 1984، يتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية العدد 72، الصادرة في 31 ديسمبر 1984.

² المرسوم التنفيذي رقم 86-05، المؤرخ في 07 جانفي 1986، يتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا، كما يحدد كفيات هذا البيع، المصدر السابق.

³ أنظر المادة 03 من المرسوم رقم 86-05، المتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا، كما يحدد كفيات هذا البيع، المصدر السابق.

⁴ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص ص، 173-175.

⁵ أنظر المادة 03 من المرسوم رقم 86-05، المتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا، كما يحدد كفيات هذا البيع، المصدر السابق.

الإحتياجات الضمنية) المياه، الغاز، الكهرباء، النقل... الخ)، بالإضافة إلى بيان نوع المرافق والأضرار المحتملة.

- ارفاق ذلك بمقترح أو مقترحات إقامة البناء مبينة في المخطط بالمقياس المطلوب.
- وبعد دراسة اللجنة للطلب واستشارة الهيئات المعنية، يتم:
- وطبقا لأحكام المادة 48 من المرسوم رقم 82-304 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فيفري 1982 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، يتم وضع النتائج المتوصل إليها في محضر اجتماع يوقعه أعضاء اللجنة.¹
- يرسل رئيسها محضر اختيار القطعة الأرضية مصحوبا برسم تخطيطي لموقعها وبالملف المكون لهذا الغرض إلى المصالح الولائية المكلفة بأملاك الدولة، وتقوم هذه الأخيرة فور تسلمها الوثائق المذكورة بتحديد ثمن القطعة الأرضية المعنية حسب القيمة التجارية وترسل الملف كاملا إلى الوالي قصد البت في طلب تخصيص القطعة الأرضية المذكورة بعد الحصول على الرأي الموافق من المصلحة الولائية المكلفة بالفلاحة، وترسل نسخة من هذا القرار إلى صاحب الطلب.
- وبعد الرأي الموافق للوالي بالتنازل تعد المصالح الولائية المكلفة بأملاك الدولة عقدا إداريا لبيع القطعة الأرضية ولا يتم تحرير هذا العقد إلا بعد تقديم المعني وثيقة الإعتماد النظامية، ويكون البيع معلقا على شرط فاسخ يتمثل في اشتراط التنفيذ المطابق لبرنامج الاستثمار المعتمد في المدة اللازمة لإنجازه حسب ما هو مقرر في ملف الإعتماد نفسه ويرفع الشرط الفاسخ بناء على تقديم المشتري شهادة المطابقة طبقا لأحكام المادة 46 من

¹ المرسوم رقم 82-304، المؤرخ في 09 أكتوبر 1982، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية عدد 41 الصادرة في 12 أكتوبر 1982.

القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء،¹ والتي تعتبر بمثابة رخصة لاستقبال الجمهور إذا كانت البناية معدة لا سيما للاستغلال الصناعي.²

- إثبات إنجاز المشروع يتم بموجب شهادة المطابقة المسلمة من طرف الجهات المختصة، أما متابعة ومراقبة استغلال المشروع فيتولاها الديوان الوطني لتوجيه الإستثمارات الخاصة الوطنية.³

ثانياً: إجراءات التنازل على العقار الصناعي الموجه للاستثمار في إطار قوانين الأملاك الوطنية

بعد إلغاء المشرع الجزائري للأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات،⁴ والمراسيم التنظيمية لإجراءات التنازل على الأراضي الموجهة للإستثمار، صدر القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، متضمناً القاعدة العامة في التنازل على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

حيث تقضي أحكام المادة 89 من القانون أعلاه بإمكانية بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة سواء كانت تابعة للدولة، أو كانت تابعة للجماعات الإقليمية، وغير مخصصة أو ألغى تخصيصها،⁵ والتي تم تعديل أحكامها بموجب المادة 26 من القانون رقم 08-14 الذي يعدل ويتم القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية،⁶ حيث تم في هذا الصدد استبدال مصطلح "البيع" بمصطلح "التنازل".

¹ أنظر المادة 04، المادة 05، المادة 06 من المرسوم رقم 86-05، المتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الإستثمارات الخاصة المعتمدة قانونياً، كما يحدد كيفيات هذا البيع، المصدر السابق.

² أنظر المادة 46 من القانون رقم 82-02، المؤرخ في 6 فيفري 1986، والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية عدد 6، الصادرة في 09 فيفري 1982.

³ المرسوم رقم 83-98، المؤرخ في 29 جانفي 1983، المتضمن إنشاء الديوان الوطني لتوجيه الإستثمار الخاص الوطني ومتابعته وتنسيقه، الجريدة الرسمية العدد 05، الصادرة في 01 فيفري 1983.

⁴ أنظر المادة 88 من القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 50، الصادرة في 19 نوفمبر 1990.

⁵ أنظر المادة 89 من القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة في 20 ديسمبر 1990.

⁶ القانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يعدل ويتم القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 03 أوت 2008.

ويتم التنازل على العقار الصناعي الموجه للاستثمار في قانون الأملاك الوطنية بصفة أساسية عن طريق المزاد العلني، وعن طريق التراضي بصفة استثنائية، وذلك على النحو التالي بيانه:

1. التنازل عن العقار الصناعي بطريقة المزاد العلني:

بالرجوع إلى أحكام المادتين 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك،¹ والمادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط وكفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة،² وتطبيقاً لأحكام القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بما فيها التي ألغي تخصيصها ولم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية، عن طريق المزاد العلني إلا إذا كانت هناك قوانين خاصة تنص على غير ذلك.

حيث يتم البيع عن طريق المزاد العلني بموجب إذن من الوالي بناءً على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية، وتكون المزادات علنية وعلى أساس دفتر شروط، تعده مصلحة الأملاك الوطنية ومطابق للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية ويعلن عليها بواسطة ملصقات وإعلانات في الصحافة قبل عشرين (20) يوماً من تاريخ إجراء البيع بالمزاد وتحدد مصلحة الأملاك الوطنية السعر الأدنى للعقارات محل التنازل حسب القيمة التجارية للعقارات.³

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 60، الصادرة في 24 نوفمبر 1991.

² المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69، الصادرة في 19 ديسمبر 2012.

³ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص ص، 177، 178.

2. التنازل عن العقار الصناعي بطريق التراضي:

حيث يمكن التنازل أو التأجير بالتراضي على أساس القيمة التجارية أو الإيجارية الحقيقية للأموال المعنية لأجل عمليات تحقق فائدة أكيدة للجماعة الوطنية،¹ بصفة استثنائية، بمبرر قانوني وبموجب ترخيص من الوزير المكلف بالمالية.²

فطبقاً لما تقضي به أحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك، تتمثل الحالات الإستثنائية التي تباع فيها العقارات بالتراضي في عدة حالات نذكر منها:

- البيوع التي تتم للولايات والبلديات والمؤسسات العمومية الإقتصادية،

- حالة ما إذا لم يأت ببيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد بنتيجة.

وتقضي أحكام المادة 10 الفقرة 1 من نفس المرسوم التنفيذي بأن البيع يكون بصفة أصلية

بطريق التراضي إذا نصت القوانين الخاصة على ذلك.

¹ أنظر المادة 89 من القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المصدر السابق.

² المذكرة رقم 03439 المؤرخة في 22 أوت 1998، المتعلقة بالعمليات التقليدية لأموال الدولة والترخيص المسبق، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية. نقلا عن: غنية سطوطح، المرجع السابق، ص177.

المبحث الثاني: المنازعات الناتجة عن التنازل كآلية لاستثمار العقار الصناعي.

يترتب على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد التنازل عدة العديد من المشاكل التي تتحول إلى منازعات لا بد من النظر فيها، وتبعاً لذلك سنحاول من خلال هذا المبحث عرض أهم المنازعات الناتجة عن استثمار العقار الصناعي وتحديد طبيعتها، وعرض مختلف آليات تسويتها، من خلال التعرض للمطالب التالية:

المطلب الأول: تحديد طبيعة المنازعات الناتجة عن آلية التنازل لاستثمار العقار الصناعي

المطلب الثاني: تسوية المنازعات الناتجة عن آلية التنازل لاستثمار العقار الصناعي

المطلب الأول: تحديد طبيعة المنازعات الناتجة عن آلية التنازل لاستثمار العقار الصناعي

إن المقصود بتحديد طبيعة المنازعات هو بيان مختلف النزاعات التي تثور بخصوص الأوعية العقارية التي تم استثمارها بواسطة عقد التنازل.

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي في إطار عقد التنازل

تتمثل أهم المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي في كل من عدم الاتفاق عن سعر التنازل وفسخ عقد التنازل، كما تتعلق ببيع الأملاك التابعة للدولة لفائدة المؤسسات العمومية الاقتصادية.

أولاً: عدم الاتفاق على سعر التنازل

تتعلق هذه المنازعة بالسعر المطبق للقطع التي بيعت وشغلت بموجب قرار تخصيص،¹ حيث يتمثل النزاع في عدم الاتفاق بين المستثمر ومؤسسات التهيئة على أساس سعر إعادة التنازل للتجزئات العقارية.²

¹ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 337.

² عائدة مصطفى، التسوية القضائية للمنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي، الملتقى الوطني السادس حول: "الاستثمار العقاري في الجزائر"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 24 و 25 فيفري، 2014، ص 03.

وفي مقابل ذلك نجد أن المستثمر يطالب بإعادة التنازل لفائدته على أساس سعر الاقتناء أو الشراء المحدد من إدارة أملاك الدولة، أي الثمن الذي اشترت به هذه المؤسسة العقار،¹ غير أن هذه الأخيرة ترفض هذا الاقتراح وتطالب بإعادة التنازل على أساس السعر الحقيقي للعقار أي سعر السوق، على اعتبار أن هذه المؤسسة كانت في بداية الأمر عبارة عن مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري تعمل وفق آليات المردودية التجارية، وهي مجبرة على تحقيق أرباح،² إلى غاية صدور القانون رقم 01-88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية،³ والتي كان هدفها تحقيق الربح.

وقد طرح هذا الأمر السالف الذكر إشكال قانوني وقضائي في كيفية حل هذا النزاع وكيفية تحديد هذا السعر، فهل القاضي يحكم بإعادة التنازل لصالح المستثمرين على أساس الاقتناء أو الشراء المحدد من أملاك الدولة.

ولكن فيحل هذا الإشكال لا يستطيع القاضي أن يحكم بإعادة التنازل على أساس سعر السوق خاصة إذا أخذ بعين الاعتبار الفارق الزمني، وهو ما يترتب عنه فارق مالي كبير لذلك بقي هذا المشكل مطروحا أمام القضاء لعدة سنوات.⁴

وفي إطار الحد من تزايد هذه النزاعات صدرت تعليمية وزارية مشتركة بتاريخ 08 أوت 1999، أتت بحل لهذا الإشكال القائم بين المهياً والمتعامل، حيث تكون عملية إعادة التنازل لفائدة المتعامل على أساس سعر الاقتناء الذي اشترت به المؤسسة أو مهياً العقار بإضافة تكاليف التهيئة والتجهيز، وهامش معقول من الربح.⁵

¹ مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 89.

² سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 337.

³ القانون رقم 01-88، المؤرخ في 12 جانفي 1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية عدد 2، الصادرة في 13 جانفي 1988.

⁴ كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه في قانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2013، ص 219.

⁵ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 338.

وفي حالة عدم قيام أجهزة التهيئة بأشغال التهيئة والتجهيز، وغالبا ما يكون الأمر كذلك ولعدة أسباب،¹ فإن حل هذا النزاع يكون على أساس خصم جميع نفقات التجزئة والتهيئة من سعر إعادة التنازل الواجب دفعه، والمقدر دائما على أساس سعر السوق.²

ثانيا: المنازعات المتعلقة بعدم استكمال إجراءات التنازل

إن عدم استكمال المستثمر أو الإدارة مالكة الوعاء العقاري الممنوح في إطار الاستثمار إجراءات عملية التنازل، يترتب عليه عدة إشكالات قانونية التي يترتب عليها عدم انتقال ملكية العقار لفائدة المستثمر.

فبالنسبة للمستثمرين الذين لم يقوموا بإتمام الإجراءات الشكلية المطلوبة لإضفاء الرسمية على هذه القرارات واستيفائها لإجراءات الشهر وتحويلها إلى عقود إدارية، خاصة مسألة دفع الثمن الكامل للعقار المتنازل عليه، وذلك لعدة أسباب خارجة عن إرادة المستثمر نفسه³، فأصبح المستثمرين شاغلين لهذه الأراضي بموجب قرارات تخصيص فقط.⁴

كما نجد أن هذا الإشكال قد برز بصورة أكبر أثناء عملية التنازل عن الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية بعد خضوعها لإجراءات الخصخصة، وذلك نتيجة لاختلاف نظام الملكية التي نشأت فيها بعض المؤسسات العمومية آنذاك دون تسويتها لوضعية حافظتها العقارية، أو تحديد الطبيعة القانونية لها وهنا تظهر عدم مسؤولية المستثمرين في إتمام الإجراءات الشكلية لملفات التنازل.⁵

وعليه نجد أنه في حل هذا الإشكال يتم التمييز بين وضعيتين اثنتين⁶، الأولى قبل صدور المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بالاستثمار، والمرسوم التنفيذي رقم 94-322 المتعلق بمنح الامتياز على أراضي الأملاك الخاصة التابعة للدولة والواقعة في المناطق الخاصة، والذي نص

¹ مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 90.

² عايدة مصطفى، المرجع السابق، ص 04.

³ مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 94.

⁴ حمزة فسيح، المرجع السابق، ص 143.

⁵ كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 223.

⁶ عايدة مصطفى، المرجع السابق، ص 06.

على تحول الامتياز إلى تنازل مع إنجاز المشروع، حيث أن المشرع تخلى على مبدأ التنازل المباشر لأمالك الدولة الخاصة أو التنازل بناء على الشرط الفاسخ.¹

فإذا كان المستثمر قد نفذ الشروط المنصوص عليها في التشريعات والتنظيمات المعمول بها قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 93-12، وانتهى من إنجاز مشروعه الاستثماري، ولم تسوى الوضعية القانونية لعقاره بعد، وكان المستثمر قد دفع ثمن التنازل الذي حددته إدارة أملاك الدولة، فإنه يعتبر مالكا، ويجب على مصالح أملاك الدولة إعداد عقد الملكية في الشكل الرسمي، أما إذا لم يدفع المستثمر ثمن التنازل بعد، في هذه الحالة على مصالح أملاك الدولة أن تقوم بمتابعته بكل الطرق القانونية والإدارية والقضائية لإجباره على تنفيذ التزامه بدفع الثمن على أساس القيمة التجارية الحقيقية للعقار وقت إبرام العقد، مضافا إليه ثمن التهيئة ودمج فيه نسبة الفائدة المقبول بها عموما.

أما بالنسبة لإجراءات التسوية بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتضمن ترقية الاستثمار، فقد كانت مغايرة لما كانت قبل صدوره، فإذا أنجز المستثمر مشروعه كليا، يكون التنازل عن طريق قرار ولائي شريطة دفع الثمن، أما إذا لم ينته بعد المستثمر من إنجاز مشروعه، يمنح حق امتياز عن طريق قرار ولائي مع السماح لهذا الأخير بتحويله إلى تنازل في حالة إتمام المشروع.²

كما نجد أن هناك عدة منازعات مرتبطة بعدم استكمال إجراءات التنازل والتي تكون الإدارة هي سبب فيها، لرفضها لإجراءات التنازل، حيث جاء في قضية للسيد (حمداني حبيب) من ولاية تيبازة، المستفيد من ترخيص تنازل في إطار الاستثمار عن قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة مساحتها 4000م² متواجدة خارج المحيط العمراني، بموجب قرار صادر عن السيد الوالي والمُعد بتاريخ 15 أكتوبر 1989 تحت رقم 1110.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 94-322، يتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار، المصدر السابق.

² المرسوم التشريعي رقم 93-12، المتضمن ترقية الاستثمار، المصدر السابق.

حيث أن السيد حمداني كان قد طالب مصالح أملاك الدولة التابعة لولاية تيبازة عدة مرات باستكمال الإجراءات لصالحه، غير أنها رفضت الطلب بحجة انقضاء المدة القانونية المحددة، وهو ما دفع بالسيد حمداني لتقديم طعن لدى والي ولاية تيبازة، أين طلب هذا الأخير بإعادة دراسة الملف لأن مسؤولية التأخير تلقى على عاتق الإدارة، لاسيما فيما يخص إعداد المخطط الطبوغرافي وكذا التقييم.

ولكن الرفض استمر من قبل المفتش الجهوي الذي ذكر أنه كان يستلزم إلغاء الاستفادة، لأن المعني لم يتقدم في الوقت المناسب، أو التسوية على أساس أحكام المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار، والذي يكرس منح الامتياز قابل للتنازل.¹

ونتيجة لذلك تدخلت الإدارة المركزية بموجب المذكرة رقم 148 المؤرخة في 11 جانفي 2003، تحث على متابعة التنازل عن القطعة الأرضية المعنية لفائدة المتعامل طبقا للجهاز القانوني والتنظيمي المعمول به آنذاك المتمثل أحكام المرسوم رقم 86-05 المؤرخ في 07 جانفي 1986 ونصوصه التطبيقية، شريطة أن يستوفي المتعامل الشروط المنصوص عليها ضمن هذا الجهاز القانوني، وأن تتم عملية التنازل على أساس القيمة التجارية الحالية.²

الفرع الثاني: المنازعات الناتجة عن فسخ عقد التنازل

حيث تقضي أحكام البند 12 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992³ بالفسخ القضائي لعقد التنازل في حال ما إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط، وبعد توجيه إنذارين له برسالة مسجلة، مع إشعار بالاستلام، وذلك بموجب دعوى يباشر اجراءاتها المدير أملاك الدولة المختص إقليميا في الولاية.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 94-322، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية عدد 67، الصادرة في 19 أكتوبر 1994.

² سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص ص 338-339.

³ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والتي تعتبر ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات، الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 23 فيفري 1992.

وتجدر الإشارة إلى أن عقد التنازل كان يرتبط بشرط فاسخ الذي يتعلق بمدى إنجاز المشروع وفق البرنامج الاستثماري المعتمد وفي المواعيد المقررة له، وحسب ما تم تحديده في طلب الاعتماد ويتم معاينة عدم إنجاز المشروع من طرف الديوان الوطني للتوجيه ومتابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة،¹ حيث يقوم بتحرير محضر عدم الإنجاز، ترسل نسخة منه مرفقة مع نسخة من الملف إلى المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة بالولاية، ليياشر هذا الأخير إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء.²

بالإضافة إلى انه كان يشترط في عقود التنازل عدم إمكانية التنازل عن الأراضي المتنازل عنها، فلا يمكن للمستفيد أن يقوم ببيع القطعة الأرضية، ولا تأجيرها، تحت طائلة سقوط الحق، وإرجاع الملك الخاص للدولة بمقتضى قرار من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية، ومع إرجاع الأقساط الحالة والمدفوعة للمشتري المسقط حقه بعد خصم (5%) بعنوان الفائض والغرامات، وفي صورة قيام المشتري بإحداثيات أو مغروسات أو بنايات فإنها تبقى ملكا للدولة بحكم الالتصاق ويعوض عن ثمن مواد البناء واليد العاملة ويعاد التنازل عن العقار.³

وقد كان شرط عدم إمكانية التنازل عن الأراضي المتنازل عنها يطرح عدة نزاعات، حيث كان هناك من المستثمرين من اكتسبوا أراضي متواجدة خارج المحيطات العمرانية سابقا طبقا لأحكام قانون المالية لسنة 1985، لإنجاز مشاريع لا يمكن نظرا لطبيعتها، أن تنشأ داخل النسيج العمراني، غير أن أولئك المستثمرين لم يتمكنوا من إنجاز مشاريعهم لأسباب موضوعية يطالبون الإدارة المركزية بإلغاء بند الفسخ وامتناع إعادة البيع، قصد تمكينهم من بيع الأراضي التي يملكونها في بعض الأحيان لمدة تزيد عن 10 سنوات.

كما نجد أيضا تنازل الإدارة في إطار الترقية العقارية عن عدد كبير من القطع الأرضية المتواجدة داخل المحيطات العمرانية لفائدة مستثمرين خواص، قبل سنة 1990 من طرف البلديات

¹ عايدة مصطفاوي، المرجع السابق، ص 07.

² سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 340.

³ المرجع نفسه، ص 343.

طبقا لقانون الاحتياطات العقارية، وعمليات التنازل هذه التي أنجزت على أساس عقود إدارية تتضمن بند عدم إعادة التنازل عن الأراضي المعنية.

ورغبة من المشرع في حل مشاكل استثمار العقار الصناعي وإزالة العراقيل لا سيما تلك التي يواجهها المتعاملون فيما يخص شهر وتسجيل العقود الإدارية، أصدر المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن تطبيق المادة 74 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، ونص على أن الشرط الفاسخ لتنازل البلدية عن القطع الأرضية المخصصة للبناء، يعتبر باطلا وعديم الأثر، وعليه فإن كل المعاملات العقارية تصبح حرة وغير مقيدة بأي شرط ما عدا ما يتعلق منها بأهلية ورضا الأطراف.¹

بالإضافة إلى ذلك أيضا تم إصدار تعليمة وزارية تحت رقم 219 بتاريخ 4 أبريل 1999² والتي تقضي بعدم الاعتراض على الصفقات محل نقل ملكية الأراضي المعنية بالأمر والامتناع عن ذكر البند المتعلق بالشرط الفاسخ ضمن العقود المحتمل إعدادها.

وبعد ذلك تم إصدار تعليمة وزارية أخرى تحت رقم 04382 بتاريخ 15 أوت 2000،³ والتي ألغت الشرط الفاسخ في عقد التنازل عن القطع الأرضية الكائنة خارج المحيطات العمرانية في إطار ترقية الاستثمار وفي إطار الاستثمار الاقتصادي الخاص.⁴

الفرع الثالث: منازعات بيع الأملاك التابعة للدولة لفائدة المؤسسات العمومية الاقتصادية

حيث يتعلق الأمر بأملاك المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري التي كانت تحوزها على سبيل الانتفاع، والتي كانت محل تسوية من خلال التنازل على الأملاك الخاصة للدولة لفائدتها، غير أن عمليات التنازل هذه اعترضتها الكثير من المشاكل والعراقيل والتي تحول البعض منها إلى منازعات قضائية،⁵ نذكر منها ما يلي:

¹ عايدة مصطفى، المرجع السابق، ص 07.

² سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 340.

³ المذكورة رقم 04382 المؤرخة في 15 أوت 2000، المتعلقة بالاستثمار الاقتصادي الخاص وإلغاء الشرط الفاسخ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية. نقلا عن: غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 176.

⁴ عايدة مصطفى، المرجع السابق، ص 8.

⁵ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 209.

- ادعاء المؤسسة ملكية العقار استنادا على عقود ملكية محرزة قبل الاستقلال لفائدة المؤسسات الفرنسية التي سبقت هذه المؤسسات الاقتصادية.
- محاولة المؤسسة تسوية العقارات التي لا علاقة لها بالنشاط الاقتصادي.
- المطالبة بتسوية عقارات غير مشغولة أصلا من طرف المؤسسات المعنية.
- رفض بعض المؤسسات العمومية التحصل على عقد إداري ينقل الملكية العقارية لفائدتها وذلك لاعتقادها بتبعيتها للدولة.
- استنفاد محاسبي أملاك الدولة لإجراءات التحصيل الجبري التي أقرها القانون بسبب عدم إعطاء المؤسسات الاقتصادية أية أهمية للقوائم الحسابية المبلغة لها والمتضمنة إشعار بدفع القيمة التجارية للعقارات موضوع التسوية.
- لجوء بعض المؤسسات إلى بيع أملاكها العقارية قبل تسديد قيمتها الكلية لفائدة خزينة الدولة.¹
- المنازعات المترتبة عن البيوع المقررة لفائدة العمال الأجراء في إطار التصفية، خاصة من حيث تكوين الحصص، المساحة المقرر بيعها، الوعود بالبيع، قيمة الأصول المتنازل عنها سواء كانت منقولة أم عقارية (القاعدة التجارية والعقار) ... إلخ.²

المطلب الثاني: تسوية المنازعات الناتجة عن آلية التنازل لاستثمار العقار الصناعي

إن التطرق لتسوية منازعات استثمار العقار الصناعي عن طريق آلية التنازل يقتضي منا عرض مختلف الحلول التي انتهجها المشرع الجزائري في حل مشاكل العقار الصناعي، فبغض النظر عن التسوية القضائية للمنازعات، نجد أن المشرع قد قام باللجوء إلى تسوية بعض الإشكالات المتعلقة ببعض الأوعية العقارية بشكل ودي بعيدا عن القضاء.

¹ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص ص 209، 210.

² يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2005، ص ص، 93 - 95.

الفرع الأول: تسوية وضعية الأملاك العقارية محل المنازعات

يقصد بالتسوية القانونية لوضعية الأملاك العقارية هو تسويتها تسوية شاملة من حيث الوعاء والبناء من أجل تحديد الطبيعة القانونية لهذه الأملاك والنظام القانوني.

أولاً: تسوية وضعية الأملاك العقارية وفقاً للأمر رقم 85-01.

حيث يعتبر الأمر المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الإطار القانوني للتطهير العقاري لاسيما العمراني منه مستوحياً قواعده القانونية من القانون المدني غير أن التأخر في انطلاق عمليات المسح لأسباب مادية وبشرية،¹ إضافة إلى أنه إذا كان من السهل تسوية وضعية الأراضي وفقاً للأمر رقم 75-74 السالف الذكر فإن الأمر يخلف إذا تعلق الأمر بالبنائيات، وإن كانت قواعد القانون المدني قادرة على تسوية وضعية البنائيات بين مالك الأرض ومالك البنائيات فإنها غير قادرة على تسوية وضعية البنائيات المقامة بصفة غير قانونية في مواجهة الإدارة المكلفة بالتهيئة والتعمير لا سيما وأن قواعد التهيئة والتعمير من النظام العام،² و عليه ومن أجل الخروج ببعض الأملاك العقارية من قالب لا شرعي إلى قالب شرعي أصدر المشرع الأمر رقم 85-01 المتضمن تحديد انتقالياً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها،³ لتلافي الثغرات التي شابت القوانين السابقة وليكمل النصوص القانونية التي لم تستوعب كل مشاكل شغل الأراضي.⁴

وريثماً تتسجم القواعد الإدارية والتسيير العقاري في مجال التعمير والتهيئة العمرانية حدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها في ظل الأحكام التشريعية المعمول بها، مؤكداً على عدم الجواز لأي شخص طبيعي أو معنوي، خاص أو عام، مباشرة أو بإقامة أي بناء

¹ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 218.

² المرجع نفسه، ص ص 218، 219.

³ الأمر رقم 85-01، المؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد انتقالياً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 14 غشت 1985.

⁴ لاسيما مسألتا الحياة والالتصاق، طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة في 29 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 26 جوان 2005.

دون الحصول المسبق على رخصة البناء، كما أكد على أن رخصة البناء لا تعوضها أية رخصة إدارية أخرى ومهما كانت السلطة الإدارية التي تسلمها، وأكد على أن رخصة تجزئة الأراضي للبناء لا تعوض بأي حال من الأحوال رخصة البناء.

وفي إطار تطبيق الأمر رقم 85-01 الذي يحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، تم اصدار المرسوم رقم 85-212 المتضمن تحديد الشروط المتعلقة بتسوية أوضاع الذين يشغلون بشكل فعلي أراض عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن،¹ حيث يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت في تاريخ نشر الأمر رقم 85-01 محل عقود غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، كما يحدد شروط التكفل بالمباني المشيدة في تاريخ صدور الأمر المذكور، والتي يمكن جعلها مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء.²

وتبعا لذلك صدرت تعليمية وزارية مشتركة بتاريخ 13 أوت 1985، والمتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع مؤكدة على وجوب مراعاة عند تسوية البناء الصفة القانونية للقاعدة العقارية، من خلال إحترام قواعد التعمير ومقاييس البناء، كما تدخلت لتحديد المقصود من البناء والغرض منه، والموقع الذي أقيم فيه البناء ومرافقه.³

ونتيجة لذلك فقد شملت عمليات التسوية القانونية الثلاث وضعيات التالية:

¹ المرسوم رقم 85-212، المؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 14 أوت 1985.

² الأمر رقم 85-01، المؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 14 أوت 1985.

³ التعليمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع، الصادرة عن وزير المالية، ووزير الداخلية والجماعات المحلية، ووزير العدل، ووزير الفلاحة والصيد البحري، ووزير التخطيط ووزير البناء والتعمير والإسكان، الجريدة الرسمية العدد 34، المؤرخة في 14 أوت 1985.

1. التنازل على البنايات التي شيدت فوق أراض يملكها الخواص:

ويتعلق الأمر بالبنايات التي شيدت فوق أراض يملكها الخواص، والتي كانت موضوع صفقات غير مشروعة، وهذه الأخيرة يقصد بها جميع عمليات نقل ملكية أراضي للبناء بين أناس أحياء خرقا للأحكام التشريعية السارية ودون مراعاتها، وترتب عليها قيود في حق التملك وقد أتاح الأمر رقم 85-01 إمكانية تنازل الخواص على القطع الأرضية العارية أو المبنية بشرط الحصول على رخصة مسلمة من الوالي المختص،¹ بعد أن كان نقل الملكية محظورا من خلال الأمر رقم 74-26 سوى للبلديات.²

وتبعاً لذلك فإنه يترتب على نقل ملكية قطعة أرضية بما يخالف القانون رقم 85-01 الذي يحدد إنتقالاً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، حلول البلدية بقوة القانون محل أطراف صفقة النقل غير القانونية في حق الملكية دون رد الثمن المدفوع، ومن غير دفع المصاريف والتعويضات، مع اتخاذ البلدية أي إجراء يستهدف تثبيت الشاغلين الفعليين لهذه الأراضي، في حقوقهم الحيازية عن طريق التنازل لهم عنها بعوض وبالتراضي متى كانت المباني التي شيدها أو اعتزموا تشييدها مطابقة لطابع المنطقة أو الموقع، ومراعاتها شروط التعمير ومقاييس البناء.³ وتتنازل البلدية التي حلت محل مالك الأرض في حقوقه للشاغل الفعلي على القطعة الأرضية، على أساس السعر الذي يساوي قيمة بيع الملك المتنازل عنه وفق التقويم الذي تقدره مصالح أملاك الدولة، ولا تعني التسوية إلا القاعدة الأرضية، مع وجوب تطبيق المستفيد القواعد المادية في مجال تكوين ملف طلب رخصة البناء ودراسته، ويكرس التنازل بموجب عقد إداري تعده البلدية.

¹ أنظر المادة 08 والمادة 09 من الأمر رقم 85-01، الذي يحدد إنتقالاً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، المصدر السابق.

² أنظر المادة 06 من الأمر رقم 74-26، والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، المصدر السابق.

³ أنظر المادة 13 والمادة 14 من الأمر رقم 85-01، الذي يحدد إنتقالاً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، المصدر السابق.

2. التنازل على أراضي البناء التي هي ملك عمومي وشيد الغير فوقها بناية وفي حوزته سند أو رخصة لشغلها:

باستقراء أحكام المادة الثانية من المرسوم رقم 85-212 والذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن نجد أن هذه الوضعية تشمل الحالات المنصوص عليها في المادة 785 من القانون المدني وتتمثل هذه الوضعية في حالة إقامة شخص لمنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضا صاحبها، ويعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها وفي هذه الحالة ليس لصاحب الأرض أن يطلب إزالة المنشآت وإنما يخير بين دفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغ يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت مالم يطلب صاحب المنشآت نزعها، أما إذا كانت المنشآت قد بلغت حدا من الأهمية و كان تسديدها مرهقا لصاحب الأرض جاز له تملك الأرض لمن أقام المنشآت مقابل تعويض عادل.¹

وتبعا لذلك تتم تسوية هذه الوضعية بتنازل الشخص المعنوي العمومي عن الأراضي التي حازها الغير بموجب سند أو رخصة أو عقد أو اتفاقية كتابية صادرة عن الشخص المعنوي العمومي المالك وليست لها قيمة سند الملكية.²

حيث يتم هذا التنازل على أساس السعر الذي يساوي قيمة بيع الملك المتنازل عنه، كما تستنتج من التقويم الذي تقدره مصالح أملاك الدولة، طبقا لما ورد في التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985.

3. التنازل على الأراضي العمومية التي شغلت دون سند أو رخصة:

باستقراء أحكام التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985 فإن التنازل على الأراضي العمومية التي شغلت دون سند أو رخصة تسوى وضعتها بالاستناد إلى المادتين 782 و 784 من القانون المدني، فنجد أن المادة 782 من هذا الأخير نصت على أن كل

¹ أنظر المادة 785 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني المصدر السابق.

² أنظر المادة 02 من المرسوم رقم 85-212، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، المصدر السابق.

ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وأقامه على نفقته ويكون مملوكا له، إلا إذا قامت بينة تقضي بخلاف ذلك.¹

كما تقضي أحكام المادة 784 من القانون المدني بأنه في حال أقام شخص منشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضاه صاحبها، فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم بإقامة المنشآت، إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال ذلك، أو أن يطلب استبقاءها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها، وفي مقابل ذلك يجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك لا يلحق بالأرض ضررا إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقاءها مقابل دفع قيمتها.

ففي هذه الحالة يتنازل الشخص المعنوي العمومي المالك على الأراضي على أساس تقويم مصالح أملاك الدولة والشؤون العقارية، ويرفع سعر الأرض بمبلغ تعويض يمثل كلفة البناية الموجودة المفروض انتسابها إلى الشخص المعنوي العمومي، مع خصم قيمة مواد البناء التي جلبها الشاغل الفعلي،² وذلك طبقا لما ورد في التعليم الوزارية المشتركة، المؤرخة في 13 أوت 1985.

وعليه فإنه في جميع الحالات السابق توضيحها يتم التنازل بطريق التراضي، من خلال اعداد عقد الملكية حسب الشكل الإداري وتسلم رخصة البناء و/ أو رخصة تجزئة الأرض للبناء مع عبارة تسوية الوضعية ولا تسلم هذه الوثائق إلا بعد دفع الثمن والحقوق والرسوم المطلوبة،³ تجدر الإشارة إلى أن هذا التنازل لا يشمل إلا الأراضي التي شيدت فوقها بنايات

¹ أنظر المادة 782 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

² غنية سطوطح، المرجع السابق، ص ص، 221، 222.

³ أنظر المادة 03 والمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 85-212، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، المصدر السابق.

أو التي يعتزم البناء فوقها ويتوفر فيها الحد الأدنى من قواعد التعمير ومقاييس البناء سواء قبل إنجازها أو بعد إنجاز الأشغال التي تجعلها مطابقة.¹

بحيث يراعى في تحديد سعر التنازل مرافق المكان، فإذا كانت البنايات المشيدة فوق مكان هيئت مرافقه يجب أن تدخل مصالح أملاك الدولة في الحساب لدى تحديد سعر البيع المصاريف التي أنفقتها الجماعات المحلية لتهيئة مرافق المكان، أما إذا كانت البنايات المشيدة فوق مكان لم تهيأ مرافقه ففي هذه الحالة يتعين على البانين المعنيين بتسوية الوضعية بالتكفل بأشغال تهيئة مرافق المكان وتحمل مصاريف دراستها، دون إحداث تغيير كبير في البرامج المخططة التي تتولاها الجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية،² وفقا لما جاء في التعليم الوزاري المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985.

كما يجب أن تكون مساحة الأرض المتنازل عنها مطابقة للمساحة المبنية وحدها أو مطابقة في جميع الأحوال الممكنة للحدود الدنيا والقصى المحددة بموجب الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات،³ وكذا المرسوم رقم 76-28 المتضمن كفايات تحديد ضبط الإحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، وإلى جانب احترام قواعد التعمير في المنطقة يشترط لتسوية الوضعية ضرورة أن يكون النشاط المقرر إحداثه يستجيب للتنظيم المعمول به فيما يخص النشاطات الصناعية والتجارية والحرفية.⁴

ففي كل الأحوال المتعلقة بتسوية أوضاع الذين يشغلون أراض عمومية، فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال تسوية وضعية البنايات والتنازل على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العامة

¹ أنظر المادة 05، من المرسوم التنفيذي رقم 85-212، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، المصدر السابق.

² غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 222.

³ أنظر المادة 06 من الأمر رقم 74-26، والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، المصدر السابق.

⁴ أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 76-28، المؤرخ في 07 فيفري 1976، يتضمن تحديد كفايات ضبط الإحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، الجريدة الرسمية عدد 17، الصادرة في 27 فيفري 1976. الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 90-405، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 56، الصادرة في 26 ديسمبر 1990.

التي تدخل في نطاق المادة الثانية عشر من القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984، المتعلق بالأحكام الوطنية،¹ والبنائيات المشيدة فوق أراضي تابعة لمزارع فلاحية عمومية، وتكون هذه البنائيات محل هدم.²

وقد ألغي الأمر رقم 85-01 بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير،³ مع استمرار خضوع المعاملات التجارية التي استهلكت قبل صدور القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري لأحكام الأمر المذكور، ما باقى الأراضى الداخلة في مساحات التعمير و لم تدمج نهائياً في الاحتياطات العقارية البلدية فتتم تسويتها طبقاً للمادة 86 من قانون التوجيه العقاري و ما عداها من الأملاك فتبقى تابعة لملاكها الأصليين و تخضع للقوانين العقارية المعمول بها.

ثانياً: تسوية وضعية بعض الأراضي بعد صدور القانون رقم 88-25 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية.

لقد كان ملف الاستثمار وفقاً للقانون رقم 82-11 المتضمن للإستثمار الإقتصادي الوطني الخاص يستلزم الرأي بالموافقة من قبل لجنة اختيار الأرض، حيث يتخذ الوالي مقرر احتجاز الأرض، في حين يسلم قرار الإعتماد حسب الحالة سواء من طرف اللجنة الولائية أو اللجنة الوطنية.

¹ أنظر المادة 12 من القانون رقم 84-16، المؤرخ في 30 جوان 1984، يتعلق بالأحكام الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 03 جويلية 1984. الملغى بالقانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، تضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990.

² أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 85-212، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، المصدر السابق.

³ القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990.

وقد ترتب عن إلغاء القانون رقم 82-11 بموجب القانون رقم 88-25 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الوطنية الخاصة بقاء العديد من الملفات عالقة ومحل منازعات فيما يخص الكيفيات التي يجب اتباعها للتكفل بالملفات المودعة.

بالإضافة إلى أن العديد من القطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والرمم من تواجدها خارج محيطات التعمير، إلا أنه تم منحها قبل صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-29، من طرف السلطات المحلية، إما لإنجاز مشاريع استثمارية وإما بغرض إنشاء تجزئات وحتى من أجل حاجيات شخصية، وقد كانت هذه الأوعية العقارية مستهلكة دون تحصيل أدنى مقابل من قبل إدارة أملاك الدولة.¹

ونتيجة للمنازعات المترتبة على الأراضي الممنوحة من طرف اللجان الولائية في إطار المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985، والتي لم تستكمل إجراءاتها كليا، والتي لم يتحصل المستثمرون على كل الوثائق طبقا للقانون رقم 82-11 المتضمن الإستثمار الإقتصادي الوطني الخاص بسبب إلغائه² صدرت المذكرة رقم 5311 المؤرخة في 25 ديسمبر 1988، والتي قضت بأنه تسوى الملفات بإعداد وتسليم عقود التنازل لفائدة المستثمرين على أساس الأراء بالموافقة من قبل لجان اختيار الأراضي دون المطالبة بمقرر الإحتجاز أو قرار الإعتماد، أما في حالة منح السلطات المحلية لأراضي واقعة خارج محيطات التعمير من أجل إنجاز مشاريع استثمارية حيث لم تكن السلطات مؤهلة للتنازل على هذا النوع من الأراضي، فضلا عن أن هذه الأخيرة كانت ملكا تابعا للدولة، و لتسوية وضعية المعنيين تقرر الأخذ بعين الإعتبار لمقررات منح الأراضي من السلطات المحلية، والقيام بتسوية الأوعية العقارية المعنية و ذلك بتسليم عقود الملكية لفائدة المعنيين.³

وطبقا للمنشور رقم 02 المؤرخ في 20 سبتمبر 1986 فقد حددت أسعار التنازل بحسب القيمة التجارية المحددة وقت المعاملة فإنه في حالة شساعة القطعة الأرضية المدرجة ضمن محيط

¹ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 224.

² القانون رقم 82-11، المتضمن الإستثمار الإقتصادي الوطني الخاص، المصدر السابق.

³ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 224.

التعمير يتعين تطبيق على الخمسة آلاف (5000 م²) الأولى أسعار الإحتياطات العقارية، والفائض يستوجب تقييمه كأرض فلاحية أي بالهكتار.¹

ثالثا: التسوية بالإدماج النهائي ضمن الإحتياطات العقارية البلدية

في إطار تطهير العقار الصناعي تدخلت الحكومة لتسوية وضعية الأوعية العقارية الصناعية لا سيما التي لم تكن مكتسبة بصفة نهائية من طرف هيئات التهيئة، واختلفت هي الأخرى حول إجراءات تسوية فيما بالنظر إلى كون البلدية مالكة للأراضي أو غير مالكة لها. ففي حال ما إذا كانت الأراضي ملكا للبلدية ومحل تجزئة قانونية فإن تسوية الوضعية تكون بإتمام إبرام العقود وشهرها دون أن يترتب عن ذلك أي مشكل، بالإضافة إلى أنه إذا كانت التسوية سابقة على استصدار رخصة التجزئة، فإنه يجب استصدار هذه الأخيرة على سبيل التسوية مع تدخل مصالح التعمير تقنيا إن كان لذلك محل من أجل أن تكون الوحدات العقارية موضوع المعاملات قانونية.²

أما في حال ما إذا كانت البلدية غير مالكة للأراضي محل التسوية، فإننا بين حالتين:

1. حالة ما إذا كانت هذه الأراضي داخل مساحات التعمير أو خارجها، فإذا كانت الأراضي تابعة للخواص أو للدولة ومدخلة في مساحات التعمير في شكل مناطق صناعية أو مناطق نشاطات، قبل صدور قانون التوجيه العقاري، وكانت موضوع مداوات قانونية أو موضوع رخص للبناء، أو رخص تجزئة الأراضي لأجل البناء، فتسوى وضعيتها عن طريق الإدماج النهائي ضمن الإحتياطات العقارية البلدية، ثم إعادة التنازل عليها من طرف البلدية لفائدة الهيئة المهيئة المعنية.³
2. حالة ما إذا كانت القطع الأرضية غير مدخلة في مساحات التعمير وكانت تابعة للخواص فيتم التنازل عليها مباشرة من طرف مالكيها لفائدة الهيئة المعنية أما إذا كانت

¹ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص ص، 224، 225.

² المرجع نفسه، ص 225.

³ أنظر المادة 86 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، المصدر السابق.

تابعة للأملاك الخاصة للدولة فتكون التسوية عن طريق التنازل المباشر من طرف مصالح أملاك الدولة لفائدة الهيئة أو المتعامل المعني.¹

وفي إطار متابعة أشغال تطهير العقار الصناعي دعت السلطات العليا مصالح أملاك الدولة على الإسراع في الإنتهاء من عملية تحويل ملكية القطع الأرضية المتواجدة داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والتابعة للأملاك الخاصة للدولة إلى هيئات التهيئة،² أو إلى البلديات بالنسبة للأراضي المنجزة على سطحها مناطق نشاطات، وكذا الإسراع في شهر رخص التجزئة، وكذا العقود التي تكرر عملية التنازل لفائدة المستفيدين.³ وفي هذا الصدد اشترط بعض مديري أملاك الدولة لإعداد قرارات التحويل لصالح البلديات الدفع المسبق من طرف الجماعات المحلية المعنية للمبالغ المستحقة مقابل تحويل ملكية الأراضي المعنية وهذا ما عطل أكثر تطهير الوضعيات العالقة، رغم أن التعليم الوزاري المشتركة رقم 01 المؤرخة في 01 جانفي 1993، نصت على تحويل الأراضي المعنية للبلديات دون اشتراط التسديد المسبق للسعر بل على أساس فقط تعهد البلدية لدفع هذه المستحقات لإدارة أملاك الدولة، ويقوم الولاية بمشاوره هذه الأخيرة، والبلديات المعنية بتحديد جدول استهلاك للمصاريف التي يستلزم تسجيلها ضمن ميزانيات البلديات و المخصصة لتغطية مستحقات أملاك الدولة عليها.⁴

غير أن هذا الاجراء لم يكن فعالا نتيجة للتماطل وتردد الجماعات المحلية للقيام بدفع المبالغ المستحقة، كما ترتب عليه أيضا تضرر عددا كبير من المستفيدين، على الرغم من أن الأمر يتعلق بمشكل إداري محض، ولإزالة هذا العائق أمر المدير العام للأملاك الوطنية، مصالح أملاك الدولة من أجل تسوية وضعية هؤلاء المواطنين شريطة توفر شروط التسوية المطلوبة

¹ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 225.

² المذكرة رقم 5045 المؤرخة في 03 أكتوبر 1999، المتعلقة بتطهير العقار الصناعي، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية. نقلا عن: غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 226.

³ المذكرة رقم 2401 المؤرخة في 09 ماي 2001، المتعلقة بمتابعة أشغال تطهير العقار الصناعي، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية. نقلا عن: غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 226.

⁴ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 227.

قانونيا و المتمثلة في الوثيقة المثبتة للمنح المعدة قبل 18 نوفمبر 1990، بإصدار قرارات التحويل على سبيل التسوية في إطار الإحتياطات العقارية البلدية دون أي شرط آخر، مع مطالبة الولاية بتسجيل القروض الضرورية في ميزانيات البلديات لتعويض إدارات أملاك الدولة في هذا الاطار. كما جاء أيضا المنشور الوزاري المشترك رقم 01 المؤرخ في 08 سبتمبر 1999، ليؤكد على أنه يجب قبل الشروع في أية عملية تنازل على القطع الأرضية داخل المناطق الصناعية من طرف الهيئة المهیئة اكتساب القطعة الأرضية على أساس محرر رسمي إذا كان ذلك لم يتم بعد، واستخراج وشهر رخصة التجزئة إذا لم يكن هذا الإجراء قد تم بعد،¹ وقد تضمن هذا المنشور إجراءات لتسوية وضعيات الذين استفادوا من قطع أرضية في المناطق الصناعية على النحو التالي:²

1. تسوية وضعية القطعة الأرضية بعقد توثيقي للمستفيد، إذا كان هذا الأخير دفع سعر التنازل نهائيا والذي يضم سعر الأرض وتكاليف التهيئة، أو بعد تكملة السعر التكميلي المتضمن مصاريف التهيئة إذا كان السعر مؤقتا.
2. تسوية الوضعية بالنسبة للمستفيد مع خصم مصاريف أشغال التهيئة والتجهيز التي تقع في الأصل على عاتق الهيئة المهیئة وقام بها بنفسه لأسباب مختلفة.
3. تحيين الثمن وإن كان التمليك سابقا بالنسبة للقطع الأرضية التي لم يدفع ثمنها مع الابتعاد عن كل مضاربة والأخذ بعين الاعتبار السعر القاعدي المطبق عند شراء القطعة الأرضية من طرف المتعامل مضافا إليه ثمن التهيئة ونسبة فائدة لصالح مؤسسات التهيئة، أما بالنسبة للقطع الأرضية المدفوعة الثمن جزئيا يدفع باقي الثمن.
4. وبالنسبة للقطع الأرضية داخل المناطق الصناعية، فيترتب، بطلان التنازل بين المتعاملين إذا لم يتحصل المتعامل على عقد ملكية رسمي، و حرية المعاملة بالنسبة للأراضي التي

¹ المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 08 سبتمبر 1999، المصدر السابق.

² غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 227.

لها عقود رسمية بعد الموافقة المسبقة من طرف مسير أو مهيي المنطقة الصناعية و في ظل الشروط التي تتضمن احترام هوية المنطقة الصناعية.

رابعاً: تسوية الأملاك العقارية المحازة من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية:

حيث تتم تسوية الوضعية القانونية للأملاك العقارية المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية وذات الطابع الصناعي والتجاري بمقتضى أحكام المنشور رقم 01 المؤرخ في 09 سبتمبر 1993،¹ بقصد تمكينها من اكتساب الأملاك التي تشغلها بطريق التنازل عليها، من طرف الدولة لفائدتها وتمثل الإجراء المسطر بموجب هذا المنشور في الفصل من قبل لجنة ولائية في تسوية العقارات المحازة على سبيل الانتفاع من طرف هذه المؤسسات والتابعة للأملاك الخاصة للدولة لاسيما فيما يخص تقييم حاجيات التسيير في المجال العقاري، و السماح لهذه المؤسسات بدفع قيمة الممتلكات المراد تسويتها إما فوراً و إما عن طريق إصدار أسهم لصالح الخزينة العمومية.²

ليتم بعد ذلك تعديل أحكام هذا المنشور بموجب المنشور رقم 02 المؤرخ في 09 سبتمبر 1996، والذي تضمن كليات تحويل ملكية الأملاك الخاصة للدولة والمحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية وذات الطابع الصناعي والتجاري، حيث منح لهذه المؤسسات لأجل تسوية وضعيتها خيارين اثنين:

- إما دفع الثمن فوراً.

- إما دفع ثمن التنازل لها عن الأملاك التي تحوزها خلال مدة عشرين (20) سنة مقابل

فائدة مقدرة بنسبة 6% لكل سنة عن طريق إصدار تعهدات لصالح الخزينة العمومية بدل

إصدار الأسهم.³

غير أن ذلك ترتب عليه عدة مشاكل إجرائية أخرى لا سيما ما تعلق منها بكيفية دفع

التعهدات وكذا سير اللجان الولائية، وتبعاً لذلك تم تعديل المنشور مرة أخرى بموجب المنشور رقم

¹ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 228.

² المرجع نفسه، ص 228.

³ المرجع نفسه، ص 229.

01 المؤرخ في 20 مارس 2002، بغرض إتمام الإجراء المنصوص عليه في المنشورين السابقين، ونص هذا المنشور على أنه في حالة الدفع المؤقت يعد العقد المكرس لتحويل الملكية بعد دفع، لدى مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، حصة أولية لمبلغ أدنى يساوي 5% من قيمة الأملاك التي تم تسويتها، ويدرج ضمن العقد الإداري المكرس لتحويل الملكية شرط فاسخ يتضمن عدم التنازل عن الأملاك المعنية قبل الدفع الكامل لثمن البيع، كما أن تسوية الذمة المنجزة على أساس التسديد بإصدار تعهدات تحول و بصفة آلية من طرف مصالح أملاك الدولة، إلى تسديد بالتقسيط، مع وجوب تعديل العقد الإداري المثبت لطريقة الدفع الجديد.¹

ليتم بعد ذلك تجميد عمليات تسوية الأملاك المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية، بموجب البرقية رقم 106 والصادرة عن وزارة المالية بتاريخ 04 ماي 2004،² وذلك تحسباً لأحكام قانون المالية لسنة 2005، فيما يتعلق بأحقية الدولة في استرجاع أراضي المؤسسات العمومية غير اللازمة موضوعياً لنشاطها.³

غير أن هذا التجميد لم يطل، فقد تم رفعه بموجب المذكرة رقم 3029 المؤرخة في 28 ماي 2005، والتي نصت على إمكانية متابعة تسوية وضعية العقارات المبنية المحازة من طرف المؤسسات العمومية باستثناء الأراضي الجرداء التي من الممكن استرجاعها من طرف الدولة في إطار المادة 85 من القانون رقم 04-21.⁴

¹ المنشور رقم 01 المؤرخ في 20 مارس 2002، معدل للمنشور رقم 01 المؤرخ في 09 سبتمبر 1993، المعدل والمتمم، المتعلق بكيفية تحويل ملكية الأملاك الخاصة للدولة المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية والمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري، الصادر عن وزير المالية. نقلا عن: غنية سطوطح، المرجع السابق، ص229.

² المذكرة رقم 2115 المؤرخة في 08 ماي 2004، المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للممتلكات المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية. نقلا عن: غنية سطوطح، المرجع السابق، ص229.

³ القانون رقم 04-21، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2004.

⁴ المذكرة رقم 3029 المؤرخة في 28 ماي 2005، المتعلقة بتسوية الذمة العقارية للأملاك المحازة من طرف المؤسسات العمومية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية. نقلا عن: غنية سطوطح، المرجع السابق، ص229.

وفي هذا الإطار فإن المؤسسات العمومية تستفيد من متابعة التنازل بشأنها عن طريق شهر العقد مع ضرورة توفر الشروط التالية:

3. تسديد المبلغ الإجمالي للتنازل الذي تم تبليغه من قبل مصالح أملاك الدولة
 4. أن يكون عقد التنازل تم إعداده قبل صدور الأمر رقم 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، وقيد الشهر العقاري بعد صدوره.
 5. يجب أن يتضمن عقد التنازل إلزاميا بندا إضافيا يحدد للمؤسسة المشتريّة أنه لا يمكن أن تكون الأراضي والمباني المعنية بهذا التنازل محل تنازل مستقبلا وأن كل صفقة لاحقة بها يجب أن تخضع فقط إلى صيغة الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل طبقا للأمر رقم 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.¹
- وفي حالة رفض المؤسسة المعنية توقيع العقد الجديد المتضمن هذا البند يتعين إعلام هذه الأخيرة في شكل إنذار أن المبلغ المدفوع لن يسترد وتعتبر كتسبيق لإتاوة الشغل.²
- وفي حال ما إذا اختارت المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري تسوية الأملاك التي تحوزها على سبيل الإنتقاع، وباشرت بالدفع الجزئي لمبلغ التنازل ولم يتم شهر العقود، فإنه يتعين إعادة النظر في مثل هذه الملفات حسب صيغة الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل مع الإشارة إلى أن المبلغ المسدد من طرف المؤسسة المعنية يعتبر فقط تسبيق لإتاوة منح الإمتياز.³

¹ المنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ في 12 أوت 2009، المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الإمتياز للأملاك المحازة على سبيل الانتقاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، الصادر عن وزير المالية. نقلا عن: غنية سطوطح، المرجع السابق، ص229.

² المذكورة رقم 8677 المؤرخة في 02 أوت 2009، المتعلقة بتسيير والحفاظ على الأملاك العمومية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية. نقلا عن: غنية سطوطح، المرجع السابق، ص230.

³ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص229.

أما في حال تعلق الأمر بالأموال التي تم تحديدها من طرف مصالح أملاك الدولة والتي لم تكن بعد محل طلب تسوية من طرف المؤسسات التي تشغلها، فإنه يتعين على مصالح أملاك الدولة اتخاذ التدابير اللازمة لتحديد محتويات تلك الأملاك وكذا تقييمها لمنح الإمتياز لفائدة المؤسسات التي تحوزها.¹

كما استفادت المؤسسات العمومية الاقتصادية من تسوية وضعية القطع الأرضية التابعة لأموال الدولة الممنوحة لفائدتها في إطار الاحتياطات العقارية البلدية من أحكام التعليم الوزاري المشتركة رقم 02 المؤرخة في 31 جويلية 1994، وذلك بإعادة التنازل على هذه الأوعية العقارية لفائدتها بموجب عقود الملكية، وذلك بعد تحويل ملكية ذات الأوعية التابعة لأموال الدولة ضمن الاحتياطات العقارية التابعة للجماعات المحلية المعنية.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه التسوية لا تتم لفائدة هذه المؤسسات إلا بعد التأكد من أنها استفادت فعلا من منح أوعية عقارية تابعة لأموال الدولة في إطار الاحتياطات العقارية البلدية ووجود وثيقة إدارية معدة قبل 18 نوفمبر 1990 تثبت هذا المنح.²

أما في حال ما إذا كانت المؤسسة العمومية تابعة لمنطقة صناعية فإنها تستفيد في إطار التسوية من أحكام المنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في 08 سبتمبر 1999، والمتعلق بكيفيات وشروط تطهير العقار الصناعي.

خامسا: إلغاء الشرط الفاسخ لعقود التنازل المبرمة قبل صدور قانون التوجيه العقاري:

حيث تم إلغاء الشرط الفاسخ الذي يمنع إعادة البيع بموجب المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 27 أبريل 1991، والذي يحدد كيفيات تطبيق أحكام المادة 74 من قانون التوجيه العقاري،

¹ المذكرة رقم 010646 المؤرخة في 07 أكتوبر 2009، المتعلقة بشروط تسوية الأملاك المحازة على سبيل الإنتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية. نقلا عن: غنية سطوطح، المرجع السابق، ص230.

² المذكرة رقم 6476 المؤرخة في 01 ديسمبر 2001، المتعلقة بتسوية وضعية قطع الأراضي التابعة لأموال الدولة الممنوحة لفائدة المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري في إطار الاحتياطات العقارية البلدية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية. نقلا عن: غنية سطوطح، المرجع السابق، ص230.

بحيث استفاد من هذه الأحكام المستثمرون الذين استفادوا من التنازل على قطع أرضية للاستثمار متواجدة داخل المحيطات العمرانية.

في حين لم يتمكن بعض المستثمرين الذين اكتسبوا أراض متواجدة خارج المحيطات العمرانية من إنجاز مشاريعهم الاستثمارية لأسباب موضوعية، فطلبوا من الإدارة المركزية إلغاء الشرط الفاسخ وإعطائهم رخصة لإعادة بيع هذه الأراضي، وتبعاً لذلك قررت السلطات العليا إلغاء الشرط الفاسخ بالنسبة للأراضي التي بيعت من طرف مصالح أملاك الدولة قبل تاريخ 18 نوفمبر 1990، وهو تاريخ صدور قانون التوجيه العقاري.¹

ولا يتم تطبيق إلغاء الشرط الفاسخ وفقاً المنصوص عليه في دفا تر الشروط النموذجية وكذا عقود التنازل، في حال ما إذا تعلق الأمر بالأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي بيعت بعد تاريخ 18 نوفمبر 1990 وصدور المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992، وذلك في إطار محاربة عمليات المضاربة.²

سادساً: التسوية القانونية لوضعية الأملاك العقارية في إطار المادتين 47 و 48 من قانون المالية لسنة 2005.

فطبقاً لما تقضي به أحكام المادتين 47 و 48 من قانون المالية لسنة 2005، ومواصلة لعمليات تطهير الملكية العقارية شملت التسوية القانونية لوضعية الأملاك العقارية، وضعية أخرى³ تتمثل في:

- حالة منح السلطات المؤهلة لأراضي غير ممسوحة تابعة للأملاك الخاصة للدولة و شيدت عليها بنايات برخصة بناء أو بدونها طبقاً للتشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي يكون في مقدور مالكيها الظاهر الذي يتوفر لديه سند قانوني للملكية أن يثبت أثناء عمليات المسح العام، دفع ثمن الحيازة الذي أداه حسب الحالة، لدى قابض البلدية أو لدى مصالح أملاك الدولة، تتم عملية القيد النهائي في السجل العقاري مباشرة لفائدة صاحب الملكية

¹ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 231.

² المرجع نفسه، ص 231، 232.

³ المرجع نفسه، ص 234.

الظاهر فيما يخص مجموع العقارات والأراضي والبنائيات وفي حالة عدم تبرير الدفع، كليا أو جزئيا يتم القيام بقيد مؤقت إلى غاية الدفع الكامل للثمن الذي لا يقل عن قيمة السوق الحالية، و تواصل مصالح أملاك الدولة تحصيله، طبقا للتشريع المعمول به، ولا تطبق هذه الأحكام في حالة البناء المؤقت و إنما يجرى مسح الأرض وقيدها في الحالة باسم الدولة.¹

- في حال ما إذا تتعلق بقطع أرضية عارية أو مبنية ملك للدولة في أصلها وتم التنازل عليها للخواص، بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية تطبيقا للأمر رقم 74 - 26 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات، أو بموجب أحكام قانونية أو تنظيمية أخرى، واتضح أن القياس الذي تم أثناء عمليات المسح العام للأراضي، بين أن المساحة تفوق النسبة المسموح بها و المقدرة بـ 1/20 مقارنة بتلك المقيدة في العقد الإداري فإن المساحة الزائدة إذا لم تشكل قطعة أرض قابلة للبناء وفقا لقانون التهيئة والتعمير، يتم التنازل عنها بالتراضي لفائدة صاحب العقد الإداري عندما يطلب ذلك صراحة مقابل ثمن لا يقل على القيمة الحقيقية، و في حالة غياب طلب صريح للإقتناء تعين المساحة الزائدة على أنها وحدة عقارية متباينة تمسح و تقيد في السجل العقاري باسم الدولة.²

سابعا: تسوية الوضعية القانونية للأملاك العقارية وفقا للقانون رقم 08 - 15.

تم إصدار هذا القانون من أجل تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها والتي نشأت في ظل وجود الثغرات القانونية، وغياب الرقابة الردعية، حيث يتعلق الأمر بإتمام إجراءات التنازل في إطار تسوية وضعية البنائيات المشيدة على أراضي تابعة للأملاك الوطنية.³

1. البنائيات المشيدة على أراضي تابعة للأملاك الوطنية العامة:

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 90 - 30 لا سيما المادتين 04 و 66 يمكننا القول بأن الطبيعة التي تتميز بها هذه البنائيات كونها مشيدة على أرض تابعة للأملاك الوطنية العامة وغير

¹ انظر المادة 48 من القانون رقم 04 - 21، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، المصدر السابق.

² أنظر المادة 47، المصدر نفسه.

³ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص ص، 334، 335.

قابلة للتصرف فيها،¹ تجعلها غير قابلة للتنازل عليها وبالتالي يقع على كل الأشخاص المعنوية العامة المالكة والإدارات المسيرة لها واجب حماية هذه الأراضي من مختلف أنواع المساس بها ومتابعة المخالفين بالبناء غير الشرعي وطردهم.

غير أن هذه الطبيعة قد تتغير في حال ما إذا كان بالإمكان إلغاء تصنيفها وحولت إلى أملاك وطنية خاصة، بالإضافة إلى توفر مختلف الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 08-15،² كما يشترط أن يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزاً على وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية، ورخصة للبناء.³

وفي حال ما إذا تم تشييد البنايات في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار وكذا وضعية قطعة الأرض،⁴ وقد تم إحداث اللجنة سالفة الذكر بموجب المادة 32 من القانون رقم 08-15، والتي طبقت أحكامها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المتضمن تحديد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرهما.⁵

2. البنايات المشيدة على أراضي تابعة للأمالك الوطنية الخاصة:

تتجسد هذه الوضعية في تشييد بنايات أو عدم اتمام البناء على قطع أراضي تابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، دون مراعاة الإجراءات التشريعية والتنظيمية المعمول بها، وتبعاً لذلك يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالإتفاق مع السلطات المعنية تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي إذا كان قابلاً لذلك وفقاً للتشريع المعمول به.

¹ أنظر المادة 04 والمادة 66 من القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المصدر السابق.

² أنظر المادة 16، القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008، المعدل بالقانون رقم 08-13، المؤرخ في 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية عدد 68، الصادرة في 31 ديسمبر 2013.

³ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 236.

⁴ المذكرة رقم 03476 المؤرخة في 08 أبريل 2013، المتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية، وزارة المالية. نقلاً عن: غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 237.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02 ماي 2009، المتضمن تحديد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرهما، الجريدة الرسمية العدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.

وتجدر الإشارة إلى أن القطعة الأرضية المتنازل عليها يجب أن تكون متناسبة مع المساحة المبنية، والتي تشمل مساحة الأرض المبنية تضاف إليها مسالك الدخول ومساحات التبعية الخارجية طبقاً لقواعد التعمير المطبقة في المنطقة، والتي يتم تحديدها من طرف مصالح أملاك الدولة بالتنسيق مع مصالح التعمير في الولاية.¹

وتبعاً لذلك فإن الموافقة على التسوية توجه إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل، وفي هذا الصدد يجب على صاحب التصريح الذي سويت وضعيته إيداع طلب في أجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ إعداد العقد للحصول على رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز حسب حالة البناء،² وفي حال على عدم تقديم صاحب التصريح الذي سويت وضعيته لهذا الطلب فإنه يتعرض لعقوبة جزائية تتمثل في غرامة تتراوح ما بين خمسين ألف دينار إلى مائة ألف.³

الفرع الثاني: التسوية القضائية للمنازعات الناتجة عن آلية التنازل لاستثمار العقار الصناعي
سنحاول من خلال هذا الفرع التطرق إلى التسوية القضائية للمنازعات الناتجة عن آلية التنازل لاستثمار العقار الصناعي من خلال تحديد اختصاص القاضي الإداري بمنازعات عقد التنازل لاستثمار العقار الصناعي.

أولاً: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات عقد التنازل لاستثمار العقار الصناعي

طبقاً لما تقضي به أحكام المادة 800 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المشرع الجزائري اعتمد على المعيار العضوي كأساس لتوزيع الاختصاص في القضاء الإداري، حيث يأخذ بعين الاعتبار صفة الشخص المتنازع وإلى أي طائفة ينتمي.

وعليه فإن جميع المنازعات التي تكون فيها الإدارة سواء الدولة أو الولاية أو البلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري طرفاً، فإن الاختصاص يؤول للمحاكم الإدارية بصفة ابتدائية،

¹ أنظر المادة 36 والمادة 38 من القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المصدر السابق.

² غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 237.

³ أنظر المادة 40 من القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المصدر السابق.

أو اختصاص مجلس الدولة بصفة ابتدائية ونهائية فيما يخص القرارات اللامركزية على حسب المادة 09 من القانون العضوي رقم 98-01 المتعلق بمجلس الدولة.

ولكن القول بالاعتماد على هذا المعيار العضوي لوحده لم يكن كاف، ذلك لأن المشرع اعتمد إلى جانبه المعيار المادي الذي يتمثل في البند غير المألوف والذي يتمثل في أن يوجد داخل العقد بنود أو شروط غير معروفة، ولا نجدها في العقود المبرمة في القانون المدني.¹ وفي هذا الصدد تعتبر عقود التنازل التي تم تحريرها من طرف الوالي أو مصالح أملاك الدولة في إطار القانون رقم 82-11، والمرسوم التشريعي رقم 93-12، والأمر 06-11 على الأراضي التابعة لأملاك الدولة أي كل عقود التنازل المحررة قبل 2008، عقودا إدارية يختص بالفصل فيها القضاء الإداري اختصاصا مطلقا.²

ففي هذا الإطار يقوم القاضي بحل كل النزاعات المتعلقة بفسخ عقد التنازل استنادا للقرار الوزاري المشترك رقم المؤرخ في 19 فيفري 1992³ والموجه لانجاز المشاريع استثمارية والتي تعتبر ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات، حيث نص على الفسخ القضائي لعقد التنازل في البند 12 من دفتر الشروط النموذجي المشار إليه أعلاه، حيث جاء قوله: "إذا لم يحترم مشتري بنود دفتر الشروط، وبعد توجيه إنذارين له برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام، ولكن دون جدوى فإن مدير أملاك الدولة المختص إقليميا في الولاية يباشر إجراءات الفسخ عن طريق القضاء". وتبعاً لذلك فإن دفتر الشروط الملحق بالقرار يتضمن شرط فاسخ يتمثل في اشتراط التنفيذ المطابق لبرنامج الاستثمار المعتمد حسب الكيفيات والآجال المتفق عليها طبقاً لنص المادة 06 من المرسوم 86-05 الذي يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تمتلكها الدولة وتعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونياً، كما يحدد كيفيات هذا البيع،⁴ أين تتولى

¹ فاطمة تاتولت، المرجع السابق، ص 47.

² سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 366.

³ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 237.

⁴ المرسوم رقم 86-05، المؤرخ في 07 جانفي 1986، يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تمتلكها الدولة وتعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونياً، كما يحدد كيفيات هذا البيع، الجريدة الرسمية عدد 01، الصادرة في 08 جانفي 1986.

الوكالة المكلفة بمتابعة الاستثمار في حالة عدم انجاز المشروع، تحرير محضر بذلك، تحيله إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا ليباشر إجراءات دعوى الفسخ، ويكون للمتنازل له في حالة الفسخ الحق في طلب تعويض عن الفسخ، تحدده إدارة أملاك الدولة تبعا لتقدم الأشغال.¹

كما نجد أيضا بأن القاضي الإداري يختص كذلك بكل الدعاوى الناتجة عن استغلال الوعاء العقاري الموجه للاستثمار والتابع لأملاك الدولة يمثلها مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، بصفته مفوض من طرف وزير المالية الذي يمثل الدولة أمام القضاء في المنازعات المتعلقة بالأملاك الخاصة للدولة.²

ثانيا: اختصاص القاضي العادي بالمنازعات الناتجة عن آلية التنازل لاستثمار العقار الصناعي

حيث ينعقد اختصاص القضاء العادي بالنظر في المنازعات التي تثور بين المستثمرين داخل المناطق الصناعية،³ وذلك على أساس اعتبارين هما:

- أن مؤسسات تهيئة وتسيير هذه المناطق تبرم عقودها مع المتعاملين أو المستثمرين داخل هذه المناطق وفقا لأدوات التعمير بموجب عقود توثيقية ومشهرة، والتي تعتبر عقودا مدنية.
- وأن أطراف العقد ليسوا أشخاصا عمومية إدارية كما أن العقد هو عقد مدني وغالبا ما يكون النزاع متعلق بإلزام المؤسسة المهيأة بإتمام إجراءات البيع ونقل الملكية وعلى اعتبار أن هذه الأخيرة تعتبر مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، فإنها تخضع في معاملاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري.⁴

فالمؤسسات التي تتكفل بتهيئة المناطق الصناعية اعتبرها المشرع كما سبق وأن أشرنا مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تخضع في تعاملاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري، طبقا لنص المادة 45 من القانون رقم 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات

¹ سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري تشريعا وقضاء، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية العلوم السياسية، جامعة باتنة 1- الحاج لخضر، الجزائر، 2017/2018، ص 233.

² سليم ساسي، المرجع السابق، ص 56.

³ عائدة مصطفى، المرجع السابق، ص 15.

⁴ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 373.

العمومية الاقتصادية والتي تقضي بإخضاع الهيئة العمومية ذات الطابع الاقتصادي والتجاري للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، وتعتبر تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع للقانون التجاري، وتجدر الإشارة إلى أن الغير هنا يقصد به كل من يتعامل مع المؤسسة من غير الأشخاص العمومية التي نصت عليها المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وتبعاً لذلك فإن المنازعات التي تثور بمناسبة علاقة المؤسسات المهيأة، أو المالكة للمنطقة الصناعية مع المستثمر، في مجال استغلال الأراضي الواقعة بالمنطقة الصناعية يختص بها القضاء العادي، ولا يؤثر في النزاع والاختصاص مديرية أملاك الدولة كطرف منضم في الخصام. كما ينعقد أيضاً اختصاص القاضي العادي بالفصل في المنازعات التي تثور داخل مناطق النشاطات التي تسيروها الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وفيما يتعلق بعقود التنازل يجب أن نفرق بين عقود التنازل التي أبرمت قبل صدور قانون التوجيه العقاري 90-25، والعقود التي أبرمت بعد صدور هذا القانون:

- عقود التنازل المبرمة قبل صدور قانون التوجيه العقاري تخضع للقضاء الإداري، وفي حال أبرمت البلديات تصرفات خرقاً للمادة 73 من القانون رقم 90-25 فإنها تعتبر باطلة ويفصل في ذلك القضاء الإداري.
- أما العقود التي أبرمتها الوكالات المحلية لتنظيم وتسيير العقاريين الحضريين والمتعلقة بالتنازل عن أراضي مناطق النشاطات، فإن الاختصاص يعود للقضاء العادي على أساس أن هذه الوكالات مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وبالتالي فإن القاضي الإداري غير مختص في الفصل في المنازعات المتعلقة بها. وعليه اختصاص القاضي العادي هو تحصيل حاصل لطرفي العقد، نظراً للطبيعة القانونية للمؤسسات المكلفة بالترقية والتسيير، وكل النزاعات المثارة بخصوص تنفيذ أو ابطال أو فسخ هذه العقود هي من صميم اختصاص القضاء المدني.¹

¹ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 374.

فعملا بالمادة 515 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يؤول الاختصاص إلى القسم العقاري بالنظر في كل الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقص الحقوق المترتبة على عقود استغلال العقار الصناعي المشهورة والمحررة من المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

وفي هذا الصدد نجد قرار مجلس الدولة المؤرخ في 15 أبريل 2003 تحت رقم 1،4841¹ والذي أكد على أن قضاة الدرجة الأولى في تمسكهم بالاختصاص في النزاع المتعلق بتنفيذ العقد الذي أبرمته الوكالة المحلية مع (أ ح) والمؤرخ في 31 جانفي 1994، قد خالفوا ما جاءت به من أحكام المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية السارية آنذاك، لأنه حسب مقتضيات المادة 24 من المرسوم التنفيذي 90-405 الخاص بتسيير وتنظيم الوكالات المحلية لتسيير وتنظيم العقاريين الحضريين، متى ثبت أن هذه الوكالات المحلية هي مؤسسات عامة ذات طابع تجاري تمسك حساباتها على الشكل التجاري، فإن القاضي الإداري غير مختص بالبت في النزاع الذي تكون مثل هذه المؤسسات طرفا فيه، لأن نزاعاتها قائمة مع متقاضين خاضعين للقانون الخاص. وتجدر بنا الإشارة إلى أنه فيما يتعلق بالأراضي التابعة لمناطق النشاطات والتي تسييرها الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وفيما يتعلق بعقود التنازل يجب أن نفرق بين عقود التنازل التي أبرمت قبل صدور قانون التوجيه العقاري 90-25²، والعقود التي أبرمت بعد صدور هذا القانون:

- عقود التنازل المبرمة قبل صدور قانون التوجيه العقاري تخضع للقضاء الإداري، وفي حال أبرمت البلديات تصرفات خرقا للمادة 73 من القانون رقم 90-25 فإنها تعتبر باطلة ويفصل في ذلك القضاء الإداري.
- أما العقود التي أبرمتها الوكالات المحلية لتنظيم وتسيير العقاريين الحضريين والمتعلقة بالتنازل عن أراضي مناطق النشاطات، فإن الاختصاص يعود للقضاء العادي على أساس

¹ القرار رقم 004841 المؤرخ في 15 أبريل 2003، الصادر عن مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة عدد4، الجزائر، 2003، ص77.

² القانون رقم 90-25، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المصدر السابق.

أن هذه الوكالات مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وبالتالي فإن القاضي الإداري غير مختص في الفصل في المنازعات المتعلقة بها. وعليه اختصاص القاضي العادي هو تحصيل حاصل لطرفي العقد، نظرا للطبيعة القانونية للمؤسسات المكلفة بالترقية والتسيير، وكل النزاعات المثارة بخصوص تنفيذ أو إبطال أو فسخ هذه العقود هي من صميم اختصاص القضاء المدني.¹

فعملا بالمادة 515 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يؤول الاختصاص إلى القسم العقاري بالنظر في كل الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقص الحقوق المترتبة على عقود استغلال العقار الصناعي المشهورة والمحررة من المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.²

كما يمكن التنازل على الأراضي العارية المتوفرة، التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية يقوم بها المقيمون أو غير المقيمين بالتراضي وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين وذلك على أساس دفتر شروط يحدد شروط إنجاز التنازل وكيفيات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته، مع تطبيق تخفيض على القيمة التجارية للأراضي المتنازل عليها لفائدة الاستثمارات في النشاطات المعترف بأولويتها في المخططات السنوية و/ أو نشاطات التصدير وذلك بنسبة 80% عندما تكون الإستثمارات في المناطق الواجب تميمتها، و 25% عندما تكون الإستثمارات خارج هذه المناطق.³

¹ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 374.

² القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة في 23 أفريل 2008.

³ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 178.

ملخص الفصل الأول:

حاولنا من خلال هذا الفصل عرض مختلف الجوانب المتعلقة بعقد التنازل كآلية اعتمدها المشرع الجزائري لاستثمار العقار الصناعي، والتي سخر لها ترسانة قانونية متنوعة، سعى من خلالها إلى الحد من مشكل العقار الصناعي.

حيث قمنا بالتطرق إلى تنظيم عقد التنازل لاستثمار العقار الصناعي، بتحديد مفهومه وأهميته في استثمار العقار الصناعي، وعرضنا مختلف الشروط والإجراءات التي وضعها المشرع الجزائري لاستفادة المستثمر من عقد التنازل عن العقار الصناعي الموجه للاستثمار.

ثم قمنا بعرض مختلف المنازعات الناتجة عن استثمار العقار الصناعي بطريق عقد التنازل، فاضطررنا لتحديد طبيعة تلك المنازعات وعرضنا طرق تسويتها من موقف المشرع الجزائري منها.

الفصل الثاني:

"الإمتياز كآلية قانونية لاستثمار العقار الصناعي"

تمهيد:

من أجل تنظيم وضبط العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة اعتمد المشرع على عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي، هذا الأخير نجد أن تطبيقاته كثيرة في الدومين العام كذلك يعتبر كألية لاستغلال المرافق العامة، وبسبب فتح الأنشطة الاقتصادية أمام الخواص ومع تغير فكرة الدولة المتدخلة إلى دولة حارسة فقد وصل عقد الامتياز كألية لاستغلال العقار الصناعي وأصبح أحد الوسائل الهامة لتشجيع الاستثمار من خلال تسهيل عملية الحصول على العقار. ويعتبر الامتياز الوسيلة الوحيدة لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وذلك من أجل الحفاظ عليه وحمايته من الاستنزاف واستغلاله الاستغلال الأمثل ومن ثم تحقيق المصلحة العامة للدولة الرامية إلى تطوير الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية. وعليه سنحاول من خلال هذا الفصل عرض النظام القانوني للامتياز باعتباره آلية ثانية لاستثمار العقار الصناعي، وذلك من خلال التطرق إلى المبحثين التاليين:

المبحث الأول: تنظيم عقد الامتياز لاستثمار العقار الصناعي.

المبحث الثاني: الآثار القانونية المترتبة على تنفيذ عقد الامتياز والمنازعات الناجمة عنه.

المبحث الأول: تنظيم عقد الامتياز لاستثمار العقار الصناعي.

لقد تبني المشرع الجزائري الامتياز كأسلوب لمنح العقار الصناعي بدءا من سنة 1993، وذلك بموجب أحكام المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار،¹ الذي أنشأ لجنة ولائية مكلفة بمنح الأوعية العقارية وهي لجنة دعم وترقية الاستثمار، وبعده الأمر رقم 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية،² تم اعتماد إجراءات أخرى لمنح الامتياز.

حيث تولى المشرع تحديد شروط وكيفيات أعمال منح امتياز العقار الصناعي لصالح المستثمرين أصحاب المشاريع، وحالات ذلك، بما يضمن نجاح وفعالية هذه الإجراءات في تحسين بيئة الأعمال، وعليه سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق إلى المطالب التالية:

المطلب الأول: مفهوم عقد امتياز العقار الصناعي

المطلب الثاني: تنظيم إبرام عقد امتياز العقار الصناعي

المطلب الأول: مفهوم عقد امتياز العقار الصناعي

سنحاول من خلال هذا المطلب تعريف الإمتياز كألية قانونية لاستثمار العقار الصناعي وعرض مختلف خصائص ثم نحدد طبيعته القانونية.

الفرع الأول: تعريف وخصائص عقد امتياز العقار الصناعي

سنحاول من خلال هذا الفرع تناول تعريف عقد امتياز العقار الصناعي، ثم نستنتج بعد ذلك أهم خصائصه.

¹ المرسوم التشريعي رقم 93-12، المتعلق بترقية الاستثمار، المصدر السابق.

² الأمر رقم 04-08، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، المصدر السابق.

أولاً: تعريف عقد امتياز العقار الصناعي

عرف المشرع الجزائري الامتياز بأنه العقد الذي خول بموجبه الدولة مدة معينة، حق انتفاع بقطعة أرض متوفرة وتابعة أملكها الخاصة، شخصاً طبيعياً أو معنوياً خيضع للقانون اخلاص، مقيماً أو غريباً مقيماً، أو مؤسسة عمومية إقتصادية، لتستعمل تلك الأرض أساساً في إقامة مشروع استثماري.¹

ويعرف عقد الامتياز الصناعي حسب الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملك الخاصة لدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، أنه: " عقد تخول الدولة ممثلة في إدارة أملك الدولة حق انتفاع بقطعة أرضية غير مخصصة أو محتملة التخصيص لفائدة شخص طبيعياً أو معنوياً خاضع للقانون الخاص أو العام، وهذا ليستفيد من تلك الأرض في إقامة مشروع استثماري".²

وهناك من ذهب إلى تعريف الامتياز بأنه عقد إداري يتولى الملتزم - فرد كان أو شركة - بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العامة فضال عن الشروط التي تضمنها الإدارة لعقد الامتياز وهذا التعريف مأخوذ من كتب القانون الإداري وهو خاص بامتياز المرفق العام وليس الامتياز الخاص بالأملك الخاصة التابعة للدولة الممنوحة للمستثمر، من أجل إقامة مشروعه الاستثماري.³

¹ محمود سردو، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بني العقلانية والتبذير، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 11، العدد 2، 2019، ص 57.

² فاطمة بحري، نسيم بن طيفور، الاختصاص القضائي في منازعات عقود امتياز العقار الصناعي، مجلة الفقه القانوني والسياسي، المجلد 2، العدد 2، 2021، ص 10.

³ محمود سردو، المرجع السابق، ص 57.

ثانيا: خصائص عقد امتياز العقار الصناعي

يتميز عقد امتياز العقار الصناعي بمجموعة من الخصائص، نذكر منها ما يلي:

1. عقد الامتياز عقد إداري رسمي: حيث تقضي أحكام المادة 10 من الأمر رقم 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، على أنه: "يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أمالك الدولة".¹

وعليه فإن عقد الامتياز يقرر من طرف مدير أمالك الدولة حسب كيفيات محددة في دفتر الشروط الملحق بالمراسيم التنفيذية المنظمة الأمر رقم 04-08، ثم يقوم المدير الفرعي بتسجيل قرار منح الامتياز، إذ يتطلب أن يكون عقد إداري موثق ويفرغ في قالب شكلي ورسمي، وذلك وفقا لما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 القانون المدني الجزائري،² ويسلط عليه إجراءات الشهر لكونه وارد على العقار.

1. عقد الامتياز عقد محدد المدة: فطبقا لما تقضي به أحكام المادة 04 من الأمر 08-04، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، والمادة 12 من المرسوم التنفيذي 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، فإن عقد الامتياز من العقود الزمنية طويلة المدة، إذ تمنح على الأراضي التابعة لأمالك الدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لمدة أدناها ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين، وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة.³

¹ الأمر رقم 04-08، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، المصدر السابق.

² الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

³ المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 05 ماي 2009.

2. عقد الامتياز يكون مقابل دفع إتاوة: حيث تقضي أحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، فإنه: "يمنح عقد الامتياز على أرض تابعة للدولة مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية محددة".¹

وعليه نستنتج أن المستثمر المتعاقد مع الدولة يقدم مقابلا ماليا نتيجة انتقاعه بالعقار الذي يشبه بدل الايجار، يحدد من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا.

3. الامتياز يرتب حق عيني عقاري: حيث نجد أن المستثمر في مجال العقار الصناعي يستفيد من حق الانتقاع على العقار الموجه للاستثمار لمدة محددة قانونا، إلا أنه لا يعد مالكا لها بل مجرد منتفع بها، فطبقا لما تقضي به أحكام المادة 844 من القانون المدني الجزائري² فإن حق الانتقاع يمنح إلى المستثمر الذي يتعاقد مع إدارة أمالك الدولة، على أنه يكتسب حق الانتقاع بالتعاقد، وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون، وذلك من أجل استخدامه لإنجاز مشاريع استثمارية.

4. عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي مرتبط بإنجاز مشروع استثماري: حيث يهدف المشروع الاستثماري إلى لمزولة أحد الأنشطة الاستثمارية في قطاع الصناعة أو الفالحة أو التجارة أو التعليم أو الصحة أو النقل أو الخدمات وباقي المصادر الضرورية الأخرى، وهو بذلك عقد استثماري ينصب على تمكين وترقية أرض تابعة لأمالك الخاصة للدولة.

5. عقد الامتياز من عقود الإذعان

حيث نجد أن عقد الامتياز يتضمن شروط تعاقدية تحكمها قاعدة "العقد شريعة المتعاقدين"، وشروط لائحية تملك من خلالها الإدارة مانحة عقد الامتياز امتيازات السلطة العامة كتعديل العقد وفسخه أو إلغائه، ويجعل المتعاقد معها ملزم بقبوله كما هو مفروض عليه دون أن يكون له حق المناقشة أو تعديل هذه البنود.

¹ المرسوم التنفيذي 09-152، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المصدر السابق.

² الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد امتياز العقار الصناعي

بالنظر إلى صفة الأطراف التي تحكم عقد الامتياز العقار الصناعي وكذا الهدف من إبرامه فإنه يتضح لنا أن هناك اختلاف بينه وبين عقود الامتياز التقليدية التي تخضع للقانون الإداري.

أولاً: ضوابط تحديد العقد الإداري

يخضع عقد الامتياز كأصل للقانون العام بصفة عامة وإلى القانون الإداري بصفة خاصة، وهذا يظهر جليا في الأسس التي يركز عليها هذا العقد، والتي تتمثل في وجود طرف عام في العاقبة التعاقدية، هذا الطرف يمثل السلطة العامة ويتجسد لنا في إدارة أمالك الدولة في إطار عقد امتياز العقار الصناعي.

واستنادا إلى المادة 10 من الأمر 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، نجد أن عقد امتياز العقار الصناعي يتم أعداده من طرف مديرية أملاك الدولة كما جاء أيضا في المرسوم التنفيذي 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية،¹ في المادة 19، والتي نصت على أنه: "يتم إعداد عقد الامتياز المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة للولاية ... بموجب قرار تفويض وزير المالية بتاريخ".

وتبعاً لذلك نستنتج أن عقد الامتياز تقوم بإعداده إدارة أملاك الدولة عن طريق المدير الذي يتم تعيينه بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، لكن يعتبر هذا الأساس غير كافي لنقول أن عقد الامتياز هو عقد إداري، ففي حالة يتم إبرام عقد بين أشخاص القانون الخاص، وبالتالي لا تكون الإدارة طرفاً في العقد ويكون العقد المبرم له صفة العقد الإداري، وهذا كون أن أحد الأطراف قد أبرم العقد لحساب شخص معنوي عام.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المصدر السابق.

كما نجد أن العقد الإداري يرتكز على ضوابط لإضفاء الصفة الإدارية على عقد الامتياز إلا أنه لا يكفي وجود طرف عام في العقد بل لابد من توافر ضابطين¹ آخرين هما:

- أن يكون العقد ذات صلة بالمرفق العام ومدلول المرفق العام هو مجموعة الأجهزة والمؤسسات الإدارية بشكل عام، هذه الأجهزة تقوم بوظائف وأنشطة هدفها إشباع المصلحة العامة.

ولتحديد مفهوم المرفق العام بشكل أوضح لا بد لنا من تحديد عناصر المرفق العام وهي: الهدف من إنشاء المرفق العام هو تحقيق المصلحة العامة، أن يكون المرفق العام خاضع لإدارة العامة².

وعليه بإسقاط هذه العناصر في عقد امتياز العقار الصناعي، نجد أن العنصر الثاني قد تحقق وهذا بالنظر إلى محل العقد الذي هو في الأصل يعود إلى ملكية الدولة، أما بالنسبة للعنصر الأول الذي يتمثل في تحقيق المصلحة العامة لا يعد عنصر أساسي في عقد الامتياز العقاري الصناعي كون أن هذا العقد يقدم مصلحة المستثمر بصفة مباشرة³.

حتى يكون عقد الامتياز عقد إداري لابد أن يتضمن شروط استثنائية التي لا يمكن للأشخاص إدراجها في العقود التي يبرمونها وذلك لأنها تجسد فكرة الإدارة العامة، وتعد فكرة وجود شرط استثنائي في العقد كافية لقول إن العقد الإداري حتى ولم يكن موضوع العقد متعلق بمرفق عام⁴.

وفي هذا الإطار تقضي أحكام المرسومين التنفيذيين 09-153 و 09-193 بأن عقد امتياز العقار الصناعي يتم إدراج فيه بعض الشروط الاستثنائية.

¹ محمود سردو، المرجع السابق، ص 58.

² عبد الحميد بن عيشة، العلاقة بين السياسة والإدارة العامة في الجزائر، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2010/2011، ص 43.

³ مخلوف لكحل، المرجع السابق، ص 112.

⁴ المرجع نفسه، ص 113.

من أمثلة الشروط الاستثنائية الموجودة في عقد امتياز العقار الصناعي هي تلك الشروط المتعلقة بشكل العقد الداري وسلطة فرض جزاءات على المتعاقد كفسخ عقد الامتياز في حالة قام المستثمر بإخلال أحد التزاماته.¹

إلا أنه بالرغم من أنه عقد إداري لكن يجمع بين الشروط التنظيمية وأخرى تعاقدية وتظهر هذه الشروط بصفة خاصة في دفتر شروط عقد الامتياز.²

ثانيا: الطابع التنظيمي والتعاقدي لعقد الامتياز

ويعتبر المركز التنظيمي والتعاقدي لعقد الامتياز المدلول الحديث الذي مفاده أن عقد الامتياز ليس تصرف قانوني من جانب واحد وليس عقد مدني الأصل بل هو عقد إداري إلا أنه يتميز بنصوص تعاقدية ونصوص تنظيمية.³

1. الطابع التنظيمي لعقد الامتياز

يقصد بالمركز التنظيمي لعقد الامتياز أنه يتميز بمجموعة من الشروط التنظيمية أو اللائحية، وهذه الشروط تختص بوضعها الإدارة التي تقوم بإبرام العقد، وتكون ملزمة للطرف الآخر، ومثال عن هذه الشروط تقوم الإدارة بتبيان كيفية أداء الخدمة للمنتفعين، ويجوز للإدارة تعديل الشروط حسب ما تقتضيه المصلحة العامة.⁴

وبالرجوع إلى عقد امتياز العقار الصناعي فنجد أنه يشتمل على شروط تنظيمية وتظهر جليا من خلال طريقة منح الامتياز بأسلوب التراضي الذي يكون بقرار من الوالي بعد موافقة واقتراح بعض الجهات المعنية مثل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، أيضا من أمثلة الشروط التنظيمية لعقد الامتياز هو أنه يجب على المستثمر سواء كان

¹ مخلوف لكحل، المرجع السابق، ص 115-117.

² المرجع نفسه، ص 115.

³ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل، الجزء 7، المجلد 1، دار احياء التراث العربي، لبنان، 1964، ص 294.

⁴ عمار بوضياف، عقد الامتياز في التشريع الجزائري مع تطبيقات الامتياز، المرافق المحلية، مجلة الفقه والقانون، العدد 10، 2014، ص 21.

وطنيا أو أجنبيا قبل البدء في مشروعه الاستثماري أن يتقدم الى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار من أجل التسجيل¹.

بالإضافة إلى ذلك نجد أن مقابل الذي يدفعه صاحب الامتياز يتمثل في الإتاوة الإيجارية تشمل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية.²

وعليه نستنتج من خلال هذه الأحكام أن الإدارة هي التي لها السلطة في فرض هذه الشروط وغياب إرادة المتعاقد معها³.

2. الطابع التعاقدي لعقد الامتياز

باعتبار أن العقد هو توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني، حيث يلزم لإبرام العقد تطابق إرادة المتعاقدين، وبالرجوع إلى عقد الامتياز نجد أنه يشمل على قواعد شخصية يتفق عليها الأطراف ولا يجوز للأطراف أن يعدلوا هذه القواعد خاصة في مرحلة تنفيذ العقد.

وتعددت الآراء الفقهية حول الطبيعة التعاقدية لعقد الامتياز حيث يرى البعض أن عقد الامتياز يخضع إلى فكرة العقد شريعة المتعاقدين وهذا بسبب أنه لا يمكن للأطراف تعديله أو إنهائه إلا إذا اتفق الأطراف على ذلك حتى وإن كان محل العقد هو مرفق عام.⁴

إلا أن أصحاب هذا الرأي تم انتقادهم من قبل الكثير من الفقهاء هؤلاء اعتبروا عقد الامتياز له خصائص تنظيمية لأنه ذو صلة بالمرفق العام وبالتالي يكون ذات صفة غير تعاقدية.⁵

¹ مخلوف لكحل، المرجع السابق، ص 123.

² أنظر المادة 62 من القانون 14-10، المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة في 31 ديسمبر 2014.

³ مخلوف لكحل، المرجع السابق، ص 125.

⁴ حورية فراح، استراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة ماجستير، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجازئر، 2007/ 2008، ص 55

⁵ قواوي بن سليمان، منح حق الامتياز في العقارات التابعة للدولة، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة الجازئر 1، 2017/2018، ص 15.

ومن أمثلة الشروط التعاقدية التي نجدها في عقد الامتياز العقار الصناعي في تلك المتعلقة بمدة انطلاق المشروع الاستثماري وتاريخ نهايته وكذا الشروع في النشاط حيث تخضع هذه الشروط للتفاه أطراف العقد.¹

نجد أن الإدارة لها السلطة في تعديل الشروط المتعلقة بالمصلحة العامة، لكن بالنسبة لبند ذات صلة بالمستثمر فإنه لا يمكن للإدارة تعديلها بإرادتها الحرة، حيث يجب عليها الرجوع إلى الطرف الآخر في العقد وبالتالي فإن هذا النوع من الشروط يخضع للقاعدة العامة التي نجدها في العقود الخاصة وهي أن العقد شريعة المتعاقدين.²

وتبعاً لذلك نستنتج أن عقد الامتياز العقار الصناعي هو عبارة عن عقد إداري لا تظهر فيه مظاهر السلطة العامة كتلك التي نراها في العقود الإدارية، كون أن عقود امتياز العقار الصناعي ترمي إلى الموازنة بين مصلحتين، فالأولى تظهر من خلال منح العقار من أجل تشجيع وإنشاء المشاريع الاستثمارية كمصلحة عامة للاستثمار، والثانية تتمثل في رغبة المستثمر في تحقيق الربح.³

أيضاً نستنتج أن عقد امتياز العقار الصناعي يتمتع بالأسس الإدارية كتلك التي نجدها في العقود الإدارية والتي تظهر واضحة في أن هناك إدارة عامة كطرف في العقد وأن العقد يتضمن شروط استثنائية سبق والإشارة إليها وأنه لا يتعلق بالمرفق العام لكن بصفة غير مباشرة يهدف إلى تحقيق النفع العام.⁴

أما بالنسبة للشروط التنظيمية والتعاقدية فهي تظهر بصورة واضحة في عقد امتياز العقار الصناعي حيث أن الشروط التنظيمية تخضع إلى أحكام القانون الإداري أما بالنسبة للبند

¹ قواوي بن سليمان، المرجع السابق، ص15

² أنظر المادة 21 من دفتر شروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المصدر السابق.

³ مخلوف لكحل، المرجع السابق، ص 125.

⁴ المرجع نفسه، ص126.

التعاقدية فهي تدخل ضمن أحكام القانون المدني وبالتالي إن الطبيعة القانونية لعقد امتياز العقار الصناعي هي ذات طبيعة مختلطة¹.

المطلب الثاني: تنظيم إبرام عقد امتياز العقار الصناعي

تسهيلا لعملية منح عقد الامتياز في الأراضي الخاصة التابعة للدولة قامت الدولة بانتهاج عدة سبل هدفها الوحيد تشجيع الاستثمار وتوفير فرص العمل، حيث قام المشرع بإلغاء الأمر رقم 11-06 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، فألغى من خلاله إجراء التنازل، وذلك لما تسببه من أضرار من بينها استقطاب شريحة المستثمرين الوهميين الذين استغلوا القوانين المحفزة للاستثمار لأغراض المصلحة الخاصة، بعدها جاء الأمر رقم 04-08 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، والذي اعتمد على الامتياز كوسيلة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي وذلك إما عن طريق المزاد العلني أو طريق التراضي.

الفرع الأول: صيغ منح عقد امتياز العقار الصناعي

إن الغرض من هذه الصيغ أو أساليب منح الامتياز هو التسهيل على المستثمر للحصول على العقار الصناعي من أجل البدء في المشروع.

أولاً: منح عقد الامتياز عن طريق المزاد العلني

رغم أن المشرع ألغى هذه الصيغة بموجب القانون رقم 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011،² إلا أنه من المنصف الإشارة إليها، حيث أقر في الأمر 04-08 في مادته 03 عن طرق الحصول على الوعاء العقاري الموجه للاستثمار حيث تبنت هذه المادة

¹ مراد بلعبيات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011، ص 53.

² القانون رقم 11-11، المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد 40، الصادرة في 20 جويلية 2011.

طريقتين أولها هي المزاد العلني كقاعدة عامة في منح امتياز العقار الصناعي، أما الاستثناء فكان عن طريق التراضي¹.

1. مفهوم أسلوب المزاد العلني

بالرجوع إلى ما تقضي به أحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-152 نجد أنه لم يعرف أسلوب المزاد العلني بصفة عامة لكن في المواد 2، 3 منه نجد أن المشرع قسم أسلوب المزاد العلني إلى نوعين ولكل نوع تعريف خاص به، حيث تنص المادة 02 من المرسوم 09-152 على أنه: "يقصد بالمزاد العلني المفتوح عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز في الأرضية المعنية وذلك لإنجاز مشروع استثماري وفقا لقواعد التهيئة والتعمير المطبقة"، في حين نجد أن المادة 03 قد عرفت أسلوب المزاد العلني المحدود وتنص على: "يقصد بالمزاد العلني المحدود عرض الامتياز عن طريق المنافسة في أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة سابقا والذي سيشترك فيه المستثمرين الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط".²

من خلال المفاهيم المقدمة حول أسلوب المزاد العلني المفتوح والمقيد نستنتج أن كلاهما يتم عن طريق المنافسة بين أشخاص طبيعيين أو معنويين وذلك بتقديم أفضل عرض لربح المناقصة، لكن الاختلاف يبدو واضحا في المزاد العلني المحدود أو المقيد يتطلب توفر شروط مؤهلة في بعض الأشخاص حتى يتقدموا للمشاركة في المزاد العلني.³

باعتبار أن عقد الامتياز هو عقد إداري إلا أنه تم الاعتماد على أسلوب المزاد العلني في منحه، المزاد العلني يعد أحد الوسائل أكثر شيوعا في إبرام الصفقات العمومية وبالتالي نجد أن هناك ارتباط بينهما وهذا الوضع أدى بنا إلى الاستناد بالقواعد العامة التي تحكم أسلوب المزاد

¹ الأمر رقم 08-04، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، المصدر السابق.

² المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المصدر السابق.

³ مراد بلكعبيات، المرجع السابق، ص53.

العلمي في قانون الصفقات العمومية، وهذا الأسلوب يركز على مبادئ تظهر في المادة 03 من المرسوم الرئاسي رقم 10-236، التي تتمثل في مبدأ المنافسة الحرة ومبدأ المساواة بين المترشحين.¹

أيضا هناك مبدأ آخر يقوم عليه المزاد العلني والمتمثل في الإعلان عن المزاد فهو إجراء شكلي وتلتزم به الدارة في كل انواع المزاد العلني.²

2. الترخيص بالمزاد العلني

يتم الاعتماد المزاد العلني كان يتم عليه كأصل عام في منح العقار الصناعي وهذا قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

وعليه يمنح عقد امتياز العقار الصناعي بالمزاد العلني وذلك بعد الترخيص بموجب :

- قرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية.
 - قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لمحيط مدينة جديدة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسييرها وذلك طبقا لمخطط تهيئة المدينة الجديدة.
 - قرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من لجنة يحدده تنظيمها وتشكيلها وتسييرها³.
- وعليه نستنتج أن الجهة المخولة بمنح الترخيص بأسلوب المزاد العلني يختلف باختلاف طبيعة القطعة الأرضية المعنية وبالتالي هناك تعدد في الجهات المخولة لها قانون منح امتياز العقار الصناعي.

¹ المرسوم الرئاسي رقم 10-236، المؤرخ في 07 أكتوبر 2010، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية عدد 58، الصادرة في 07 أكتوبر 2010، المعدل والمتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 13-03، المؤرخ في 13 جانفي 2013، الجريدة الرسمية عدد 2، الصادرة في 13 جانفي 2013.

² ليلة بوشنة، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم 08-04، مذكرة ماجستير، فرع قانون عام، تخصص قانون عام لأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013، ص 51.

³ أنظر المادة 05 من الأمر رقم 08-04، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، المصدر السابق.

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

أما بالنسبة لكيفية الحصول على العقار الصناعي عن طريق المزاد العلني فإنه يعلن عن المزايدات الشفوية والمختومة في جريدتين وطنيتين او باي وسيلة اشهارية اخرى ويجب ان يتضمن الاعلان مكان وتاريخ اجراء المزايدة الشفوية او تاريخ اخر اجل لإيداع التعهدات المختومة و كذلك تاريخ فرز التعهدات و هذا قبل 30 يوما على الاقل من تاريخ فتح المزاد عندما يرسو المزاد العلني عند شخص واحد تقوم مديرية أملاك الدولة بتحرير عقد إداري علني، الذي يتضمن منح امتياز القطعة الأرضية المعنية تم بشهر العقد بالمحافظة العقارية ويتم تسليم للمستثمر نسخة وذلك من أجل تمكينه بالانتفاع واستغلال العقار.

ثانيا: أسلوب التراضي كصيغة مستحدثة ووحيدة في منح امتياز العقار الصناعي

بالرجوع إلى المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 نجد أن المشرع الجزائري قد اعتمد على أسلوب التراضي في منح امتياز العقار الصناعي وبالتالي نلاحظ أنه حصر طرق منحه في طريقة وحيدة وهي التراضي عكس ما كان ي عتمد قبل هذا التعديل في الأمر 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، في مادته 03.

1. مفهوم التراضي

انطلاقا من الأمر رقم 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، نجد أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا لأسلوب التراضي، مقارنة مع أسلوب المزاد العلني الذي خصص له تعريف في المرسوم التنفيذي

¹ حورية فراخ، نظام الامتياز كخيار استراتيجي في مجال الاستثمار في الجزائر، أطروحة الدكتوراه في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2016/2017، ص ص 281، 282.

رقم 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

ولكن بالرجوع إلى قانون الصفقات العمومية نجد أنه المشرع عرف التراضي في المادة 45 من المرسوم الرئاسي 15-247 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، على أنه: "إجراء تخصيص صفقة لمتعامل متعاقد واحد دون الدعوى الشكلية إلى المنافسة¹". وتبعاً لذلك نستنتج أن أسلوب التراضي لا يتضمن إجراءات المزاد العلني الطويلة والبطيئة بحيث تتعاقد الإدارة أو المصلحة مع شخص واحد يستوفي جميع الشروط المطلوبة ولا يتم الإعلان عن الدعوى وبالتالي لا يكون هناك مشاركين، واستناداً إلى نفس المادة من المرسوم الرئاسي نجد أن التراضي نوعان: حيث التراضي البسيط والتراضي بعد الاستشارة ويقصد بكل من التراضي البسيط هو إبرام العقد من الإدارة ومتعاقد واحد دون الإعلان عن اية مناقشة ويتميز هذا النوع بالسرعة في إجراءاته²، كما أنه لا يتطلب تكاليف كتلك التي نجدها في أسلوب المزاد العلني.

أما بالنسبة للتراضي بعد الاستشارة، فإنه لا يتم إبرام العقد إلا بعد القيام باستشارة المؤسسات المؤهلة والمعتمدة وتكون هذه الاستشارة محدودة وبسيطة وعن طريق كل الوسائل المكتوبة الملائمة ويتميز هذا النوع بالحرية في المفاوضات إلا أنه يحمل بعض النقاط السلبية حيث يؤدي إلى خطر تعطيل مبادئ الشفافية والمساواة وفتح باب التعسف³.

وتجدر الإشارة أن الغرض من اعتماد أسلوب التراضي في منح امتياز العقار الصناعي هو اسهل في التطبيق ولا يستدعي إجراءات طويلة ومعقدة كتلك التي نجدها في أسلوب المزاد العلني⁴، بالتالي يمكن للمستثمر أن يتخلص من الصعوبات البيروقراطية التي يواجهها قبل بدء استثماره.

¹ المرسوم الرئاسي رقم 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية عدد 50، الصادرة في 20 سبتمبر 2015.

² ليلة بوشنة، المرجع السابق، ص 53.

³ المرجع نفسه، ص 53، 54.

⁴ المرجع نفسه، ص 55.

2. الترخيص بمنح امتياز العقار الصناعي بالتراضي

بالرجوع إلى أحكام الأمر رقم 08-04 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، نجد أن المشرع الجزائري قد كرس التراضي كأسلوب استثنائي حيث يتم الرجوع اليه في حالات محددة في القانون وهذه الحالات قد ذكرها المشرع على سبيل الحصر في المادة 07 من الأمر رقم 08-04 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.

وتجدر الإشارة إلى أن الجهة المخولة قانونا بترخيص التراضي في منح امتياز العقار الصناعي هو مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، إلا أنه بصدر قانون المالية التكميلي لسنة 2011،¹ ألغى أسلوب المزاد العلني وكرس آلية التراضي كصيغة وحيدة في منح امتياز العقار الصناعي .

بالإضافة إلى أن بعض مواد الأمر رقم 08-04 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، قد تم تعديلها لا سيما المواد 03، 05، 08، 09 في المادة 15 منه وألغى أحكام المادتين 06 و 07 في المادة 16 منه،² وتبعا لذلك أصبح يمنح الامتياز على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات المشاريع الاستثمارية.

وأصبح يرخص الامتياز التراضي بقرار من الوالي بعد أن كان يتم بقرار من مجلس الوزراء، إلا أن قرار الوالي يكون بناءات على اقتراح:

- لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة

¹ القانون رقم 11-11، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، المصدر السابق.

² الأمر رقم 08-04، المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، المصدر السابق.

والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

- الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة¹.

وتجدر الإشارة إلى أنه وعلى الرغم من أن المشرع الج ازئري قد اعتمد على آلية وحيدة في منح امتياز العقار الصناعي إلا أنه أضاف عدة تعديلات فيما يخص الترخيص بقرار الامتياز، حيث تم اصدار قانون المالية لسنة 2013،² والذي عدل المادة 05 من الأمر رقم 04-08 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، فأصبح قرار منح امتياز العقار الصناعي يكون من طرف الوالي بموجب اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة بالدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وبناء على اقتراح الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الراضي الواقعة داخل حدود المدينة الجديدة وبعد موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم،³ بالنسبة لهذا التعديل فقد أضاف موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم فيما يخص الاراضي الواقعة داخل المدينة الجديدة.

والمشرع لم يكتف بهذا الحد بل أضاف تعديل آخر بموجب قانون المالية 2015، وبالتالي يتم منح الامتياز العقار الصناعي بالتراضي الذي يكون غير قابل للتحويل إلى التنازل بقرار من الوالي بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار، وبسبب هذه التعديلات التي مست أحكام أسلوب التراضي في منح امتياز العقار الصناعي فإنه قد صدرت عدة تعليمات وزارية من

¹ أنظر المادة 15 من القانون رقم 11-11، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، المصدر السابق.

² القانون رقم 12-12، مؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، الجريدة الرسمية عدد 72، الصادرة في 30 ديسمبر 2012.

³ أنظر المادة 05 من الأمر 04-08، المعدلة بموجب المادة 34 من القانون رقم 12-12، المتضمن قانون المالية لسنة 2013، المصدر السابق.

أجل تنفيذ القواعد الجديد المتعلقة بمنح امتياز من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تكون مخصصة لتجديد المشاريع الاستثمارية.¹

بصدور قانون المالية لسنة 2020،² قام المشرع الجزائري بتعديل نص المادة 05 من الامر 04-08 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، وذلك تحديدا في المادة 118 منه بحيث أصبح يرخص الامتياز بالتراضي بناءا على قرار من الوالي وباقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

ومن هذه التعليمات هناك التعلية الوزارية المشتركة التي صدرت في 06 أوت 2015 تشرح هذه التعلية الكيفيات الجديدة والإجراءات المتبعة للحصول على حق الامتياز بالتراضي وكذا الآجال الجديدة لمعالجة الملفات.

الفرع الثاني: شروط إبرام عقد امتياز العقار الصناعي

إن عقد امتياز العقار الصناعي كغيره من العقود يخضع لمجموعة من الأركان حتى ينعقد صحيحا، من رضا، محل، سبب وشكلية، بحيث يتم التحقق من وجود الرضا في طريقة اختيار كل طرف من أطراف العقد للأفراد، وذلك عن طريق الإيجاب والقبول فيصدر الإيجاب من الإدارة التي تحكمها قواعد خاصة في اختيار المتعاقد معها، إذ يجب أن يبرم العقد من طرف مختص متمتع بالأهلية والمتمثل في المدير الولائي لأملاك الدولة المفوض من قبل وزير المالية وذلك مع المستثمر الذي يصدر منه القبول.

أما المحل فهو العملية القانونية التي تراضى الطرفان على تحقيقها والتي تقتضي إنشاء الالتزامات على عاتق الطرفين ويشترط فيه أن يكون موجود أو قابل للوجود، معين أو قابل للتعين وأن يكون مشروعاً وينصب على العقار الذي يكون تابعا للأملاك الخاصة للدولة.

¹ سيد علي زادي، الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلة 15، عدد 01، 2017، ص 534.

² القانون رقم 19-14، المؤرخ في 11 ديسمبر 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية عدد 81، الصادرة في 30 ديسمبر 2019.

أما بخصوص السبب فهو الغرض الذي يهدف المتعاقد الوصول إليه من وراء التعاقد وهو انجاز مشروع استثماري، شريطة أن يكون مشروع وغير مخالف للنظام والآداب العامة، وأخيرا الشكلية في عقد الامتياز والتي كرسها المشرع الجزائري بموجب عقد إداري وهذا ما نصت عليه المادة 10 من الأمر رقم 04-08 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، كما تتضمن إجراءات التسجيل والشهر العقاري.

أولا: الشروط التقنية لإبرام عقد امتياز العقار الصناعي

كان عقد الامتياز يمنح عن طريق المزاد العلني كأصل واستثناء عن طريق التراضي وذلك وفقا للأمر رقم 04-08 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، وبعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 أصبح الامتياز يمنح عن طريق التراضي فقط.¹

1. الشروط المتعلقة بأطراف العقد

يشمل عقد الامتياز طرفين وهما: الدولة مانحة الامتياز، والمستثمر المستفيد من الامتياز والذي قد يكون شخصا طبيعيا أو معنوي، وطني أم أجنبي.

أ. بالنسبة للسلطة المانحة للامتياز:

بالرجوع إلى الأمر رقم 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، نجد أنه لم يتضمن شروط تتعلق بالإدارة مانحة الامتياز في مجال العقار الصناعي، لذلك يشترط فيها الشروط العامة المتعارف عليها في مجال القانون الإداري كالاختصاص.²

يقصد بالسلطة المانحة للامتياز جميع الجهات الإدارية التي خول لها القانون صلاحيات السهر على تنفيذ العقد ومراقبته، وتتمثل في جهتين هما :

¹ القانون رقم 11-11، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، المصدر السابق.

² أحمد جبوري، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2011، ص 92.

الجهة المؤهلة لإبرام عقد الامتياز الصناعي، والمتمثلة في إدارة أملاك الدولة باعتبارها الجهاز الإداري الذي أعطى له القانون حق التسيير والتصرف في جميع العقارات الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،¹ وتتمثل إدارة أملاك الدولة في الأجهزة الموجودة على المستوى المركزي الممثلة من طرف وزير المالية، الذي يتصرف باسم الدولة في جميع المسائل التي تهم المالك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.²

أما على المستوى المحلي، فبناء على نص المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، فإن وزير المالية يمنح تفويضا بموجب قرار لمدير أملاك الدولة لإعداد العقود والتي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها.³

أما الجهة الثانية فهي الجهات الإدارية المؤهلة لتسيير العقد، التي أنشأت من أجل متابعة المشاريع الاستثمارية وتقديم التسهيلات للمستثمرين وتمكينهم من إنجاز مشاريعهم الاستثمارية في وقت قصير ومساعدتهم على التخلص من العوائق التي قد تعترضهم.⁴

ب. بالنسبة للمستثمر المستفيد من الامتياز :

نصت المادة 15 من القانون رقم 11-01، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 والتي ألغت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر 08-04 على ما يلي: "يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص".

¹ نورية غامنية، المرجع السابق، ص ص 49، 50.

² أنظر المادة 120 القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المصدر السابق.

³ المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69، الصادرة في 19 ديسمبر 2012.

⁴ نورية غامنية، المرجع السابق، ص ص 50 - 58.

كما جاء أيضا في نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، على ما يلي: "تطبيقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة الثالثة والمادتين السابعة والرابعة عشرة من الأمر رقم 08-04، ويهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لفائدة أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية خاضعة للقانون العام أو الخاص".

وعليه نستنتج من هاتين المادتين أنه لم ترد أية شروط خاصة للمستفيد من الامتياز، لذلك يتم اللجوء إلى الشروط العامة كالأهلية في التعاقد، فبإمكان أي شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية تقديم طلب للحصول على العقار من أجل الاستثمار ويكون مرفقا بدفتر الشروط.¹

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يعم بتحديد جنسية المستفيد من الامتياز ولا شروط الإقامة في الجزائر، وهذا دليل على أنه فتح المجال للاستفادة من حق الامتياز لكل مستثمر وطني أو أجنبي مقيم أو غير مقيم،² إذ يعتبر مقيما كل شخص طبيعي أو معنوي يكون المركز الرئيسي لنشاطاته في الجزائر،³ وغير مقيما إذا كان المركز الرئيسي لنشاطاته الاقتصادية خارج الجزائر، على هذا الأساس يأخذ المشرع بناء على قانون النقد والقرض بجنسية رأس المال لا بجنسية الأشخاص.⁴

¹ كريم حرز الله، تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، جامعة لونيبي علي، البلدة، الجزائر، ص 214.

² ليلة بوشنة، المرجع السابق، ص 38.

³ أنظر المادة 125 من الأمر رقم 03-11، المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 27 أوت 2003، المعدل والمتمم بالأمر رقم 10-04، المؤرخ في 26 أوت 2003، الجريدة الرسمية عدد 50، الصادرة في 01 سبتمبر 2010.

⁴ كمال عليوش قربوع، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 85.

2. الشروط المتعلقة بطلب الامتياز

حيث يمر طلب منح الامتياز بمجموعة من المراحل والتي لا تختلف كثيرا على المراحل المتعارف عليها في الصفقات العمومية والمتمثلة في مرحلة الإبرام ومرحلة التنفيذ، إلا أنه لمراحل منح الامتياز نوع من الخصوصية نظرا لطبيعة الأطراف المتعاقدة فيه، موضوعه، أسلوبه والهدف منه.

أ. مرحلة ما قبل التعاقد:

حيث تشمل مرحلة ما قبل التعاقد كلا من الترخيص بمنح الامتياز واعداد عقد الامتياز، وسنتناولهما على النحو التالي بيانه:

- الترخيص بمنح الامتياز:

حيث يقوم المستثمر طالب الامتياز بإيداع طلب للحصول على وعاء عقاري أو أصل عقاري لدى المدير الولائي المكلف بالاستثمار المختص إقليميا.

ويشمل ملف الاستثمار على طلب يقدم إلى المدير الولائي المكلف بالصناعة والاستثمار على مستوى الولاية المعنية، بطاقة معلومات تسلم من طرف المديرية المكلفة بالصناعة، ويسلم كذلك المستثمر مخطط إجمالي للمشروع المزمع إنجازه، يشتمل خصوصا على كشف وصفي ومبلغ القروض المالية التي يمكن أن تمنح له ونسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنية، كما يجب تقديم ملف متضمن طلب مرفق بدراسة تقنية واقتصادية لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليميا.¹

بعدها يقوم المدير الولائي المكلف بالاستثمار بدراسة الملف كما يستشير المديرية الولائية المعنية بالمشروع، ويقوم بإبداء رأيه في أجل لا يتعدى 08 أيام.

ويتم تحويل الملف للوالي مع تقرير تقييمي معمل، في اجل 08 أيام من تاريخ تلقي آراء المديرية التي تمت استشارتها، وباعتبار أن قرار منح الامتياز بالتراضي من اختصاص الوالي

¹ أنظر المادة 14 والمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المصدر السابق.

فإن هذا الأخير يقوم بإصدار قرار بالقابلية للحصول على الإمتياز بالتراضي في حالة الموافقة على منح الإمتياز، بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار بالتنسيق مع المديرين الواليين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.¹

في حالة رفض الملف، يلتزم المدير الولائي المكلف بالاستثمار بإعلام المعني في أجل 15 يوم، عن طريق مراسلة مبررة.

- إعداد عقد الإمتياز

بعد منح الوالي الترخيص للمستثمر يسمح له بالانتفاع من حق الإمتياز بالتراضي على العقار ويرسل الطلب إلى إدارة أمالك الدولة لتقوم بتحضير وإعداد مشروع قرار المنح (عقد الإمتياز) وذلك بعد إطلاع المستثمر على دفتر الشروط،² يتوجب عليه دفع مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن منح الإمتياز³ إلى صندوق مفتش أمالك الدولة وذلك في أجل لا يتجاوز 15 يوما ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة.⁴

بعدها يبرم المدير الولائي لأمالك الدولة المختص عقد الإمتياز بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية مع المستفيد بناء على تفويض من وزير المالية الذي يمنح له صلاحية إعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي،⁵ وذلك في إطار عقد إداري موثق يكرس الإمتياز فيه استنادا إلى دفتر شروط يحدد بدقة برنامج الاستثمار

¹ أنظر المادة 05 من الأمر رقم 08-04، المعدلة بموجب المادة 15 من القانون 11-11، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، والمعدلة بموجب المادة 34 من القانون رقم 12-12 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، المعدلة والمتمة بموجب المادة 48 من الأمر رقم 15-01، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، المصدر السابق.

² مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 81.

³ أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المصدر السابق.

⁴ أنظر المادة 17-01، المصدر نفسه.

⁵ أنظر المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، المصدر السابق.

وكذا بنود وشروط منح الامتياز،¹ بعدها يلتزم المستثمر الذي منح له حق الامتياز بعد أن يطالع مضمون دفتر الشروط ويوافق على محتواه باحترام البنود الواردة فيه ويقوم بإمضائه وإعلان في العقد بأنها طلع مسبقا على دفتر الشروط وصادق عليه.²

ب. المرحلة النهائية:

حيث تتمثل إجراءات هذه المرحلة في كل شهر عقد الامتياز ثم تجسيده.

- شهر عقد الامتياز:

حيث تتولى إدارة أملاك الدولة بعد إعدادها لعقد الامتياز إجراءات شهره في المحافظة العقارية لاعتباره عقد وارد على عقار،³ خاصة وأن المشرع الجزائري جعل من الشهر إجراء إلزامي حتى ينتج آثاره سواء فيما بين المتعاقدين أو اتجاه الغير وذلك بهدف استقرار المعاملات العقارية.⁴

وباعتبار عقد الامتياز من بين التصرفات التي لا وجود لها إلا من تاريخ إشهارها، فقد نصت المادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري على أنه: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار ال وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية".⁵

نستنتج من خلال نص هذه المادة أن المشرع أخذ أولاً بنظام الشهر العيني واعتبر الشهر العقاري إجراء هام كما أن إجراء تسجيل عقد الامتياز يتم على مستوى مصلحة الضرائب وتكون عملية التسجيل مرحلة سابقة لشهر المعاملات العقارية، ويترتب على التسجيل وظيفتين مراقبة

¹ أنظر المادة 10 من الأمر 08-04، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، المصدر السابق.

² ليلة بوشنة، المرجع السابق، ص 60.

³ حمزة فسيح، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص 128.

⁴ كريمة فريدي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008، ص 26.

⁵ الأمر رقم 74-75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

الإدارة لجميع المعاملات العقارية مهما كان نوعها، وتحصيل حقوق الدولة عن طريق فرض رسوم عنكل معاملة¹.

- تجسيد عقد الامتياز :

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

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

¹ ولد الشيخ شريفة، إشكالات المنازعات العقارية، العقار الخاص، مجلة منظمة المحامين، عدد 04، تيزي وزو، الجزائر، 2006، ص153.

² ليلة بوشنة، المرجع السابق، ص 60.

³ أنظر المادة 65، المادة 66، المادة 67 من القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عدد 51، الصادرة في 15 أوت 2004.

⁴ فائزة سقار، الامتياز بالتراضي كألية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 04، عدد 02، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2019، ص 147.

⁵ أنظر المادة 49 والمادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، الذي يحدد كيفيات عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07، الصادرة في 12 فيفري 2015.

في حالة عدم انطلاق الاشغال بسبب قوة القاهرة، تعتبر مدة إنجاز المشروع قابلة للتجديد تحدد بمدة تساوي تلك التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته، ولا يمكن اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا¹.

3. شروط العقار محل حق الامتياز

بالرجوع إلى أحكام الأمر رقم 08-04، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، المعدل والمتمم، ونص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، نجد أن الوعاء العقاري الذي يكون محال لحق الامتياز والموجه للاستثمار الصناعي يدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة، وغير مخصص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة ويخضع لقواعد التهيئة والتعمير المعمول بها.

أ. العقار محل حق الامتياز التابع للأملاك الخاصة للدولة وغير مخصص لفائدة مصالح

عمومية

إن الوعاء العقاري محل حق الامتياز لا يكفي فقط أن يكون ضمن الأملاك الخاصة للدولة، وإنما يشترط إلى جانب ذلك عدم تخصيصه للمرافق والمصالح العمومية التابعة للدولة.

ب. العقار محل حق الامتياز تابع للأملاك الخاصة للدولة :

تخضع أملاك الدولة الخاصة للنظام القانوني للأملاك الوطنية والتي تعرف بأنها مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، إذ تتكون الأملاك الوطنية من: أملاك عمومية وخاصة تابعة للدولة، أملاك عمومية وخاصة تابعة للولاية، أملاك عمومية وخاصة تابعة للبلدية، وذلك طبق لنص المادة 02 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدلة بالمادة 02 من القانون رقم 08-

2.14

¹ أنظر المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المصدر السابق.

² القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المصدر السابق.

تتمثل الأملاك الوطنية العمومية في الأملاك التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، وتكون غير قابلة ال للتصرف وللتقادم ولا للحجز، أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي الأملاك التي تؤدي وظيفة اماتالكية ومالية للدولة وغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية، وتكون قابلة للتنازل.¹

بالتالي فإن العقار الموجه للاستثمار الصناعي يدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة، ويخرج من نطاق الأملاك الوطنية العامة مهما كانت الجماعة العمومية التابع لها، كما أنه يكون حكرا للدولة، دون سواها من الجماعات الإقليمية، ولذلك تعمل الدولة على استرجاع وإدماج ضمن أمالكها الخاصة الأراضي المتوفرة والمتواجدة بالمناطق الصناعية الموجودة سابقا والتي أثبتت أنها غير مستغلة أو لم تمنح للاستغلال أصلا، وكذا الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وغير اللازمة لنشاطها.²

لا يكفي أن يكون العقار تابعا للأملاك الخاصة للدولة حتى يكون موجه للاستثمار الصناعي، بل لابد أن لا يكون ذا طابع فلاحي أو سياحي أو سكني، أو متعلق بالمواقع الأثرية والثقافية كما أن بعض العقارات وإن كانت مستقلة صناعيا فإنها تخرج من نطاق العقار الموجه للاستثمار الصناعي، وتخضع لأنظمة قانونية خاصة بها سواء من حيث الاستغلال أو التسيير أو الوصاية حتى لو كانت ضمن الأملاك الخاصة للدولة، كالقطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية والقطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.³

يكون العقار محل حق الامتياز أراضي عارية أو أرضي مبنية: بالنسبة للأراضي العارية فهي تلك الأراضي غير المبنية المتواجدة ضمن المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات أو في

¹ أنظر المادة 03 من القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المصدر السابق.

² غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 259.

³ أنظر المادة 02 من الأمر رقم 08-04، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، المعدلة بموجب المادة 61 من الأمر رقم 14-10، المتضمن قانون المالية 2015، المصدر السابق.

فضاءات اقتصادية خاصة، كما تشمل الأصول المتبقية والفائضة عن المؤسسات العمومية وغير المبنية التي استرجعت من طرف الدولة وأدمجت ضمن الأملاك الخاصة للدولة، أما الأراضي المبنية ذات الاستغلال الصناعي فهي تلك الأصول المتبقية عن تصفية بعض المؤسسات العمومية، المتوفرة والمدمجة ضمن الأملاك الخاصة للدولة، أو الأصول التي اكتسبتها شركات العمال في اطار تصفية المؤسسات المنحلة.¹

في هذا الإطار يتعين على مصالح أملاك الدولة القيام بإحصاء شامل لحصر كل الأملاك التابعة للأملاك الخاصة للدولة بما فيها الأملاك التابعة للبلدية والمحازة من طرف هذه المؤسسات والتي تعود إلى الدولة.

أما فيما يخص الأملاك التي لم يتم تشخيصها، فيستلزم على مصالح أملاك الدولة اتخاذ كافة التدابير اللازمة، سيما بالتقرب إلى مصالح أخرى مثل: الضرائب، التأمينات شركات تسيير المساهمات، وذلك لتحديد وتعيين كافة هذه الأملاك قصد منحها بطريق الامتياز لفائدة المؤسسات التي تحوزها وتحصيل مبالغ الاتاوات المستحقة مقابل حق الامتياز.²

ت. العقار محل حق الامتياز غير مخصص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها :

هنا تجدر الإشارة إلى أنه يكفي أن يكون العقار الصناعي ضمن للأملاك الخاصة للدولة حتى يكون قابلا لمنحه لاستغلاله، بل لا بد أن لا يكون مخصصا أو يجرى تخصيصه لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها، أو لفائدة مصالح عمومية تابعة للجماعات المحلية، ويعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي لخدمة الصالح العام، هو وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف

¹ أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 05 ماي 2009.

² المذكرة رقم 010646، المؤرخة في 07 أكتوبر 2009، المتعلقة بشروط تسوية الأملاك المجازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية. نقلا عن: غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 230.

دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها.¹

وتعتبر الأراضي المخصصة لفائدة المصالح العمومية أو المؤسسات ذات الطابع الإداري غير متوفرة وبالتالي لا يمكن أن تكون محل منح حق امتياز إلا إذا تم مسبقا إلغاء تخصيصها وفقا للقانون وبعد الموافقة الصريحة للمصلحة المستفيدة من التخصيص.²

وقد نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 على إمكانية تخصيص أصول المؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة لفائدة مصالح عمومية ذات طابع إداري وذلك بموجب ترخيص من الوزير المكلف بالمالية وبناءات على اقتراح من الوزير المختص قطاعيا، غير إن الفقرة الثالثة منها نصت على عدم إمكانية تخصيص الأصول الفائضة والأصول المتبقية المتواجدة داخل القطاعات المعمرة لاستقبال مشاريع استثمارية.³

ث. وقوع العقار محل حق الامتياز ضمن القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير والاستثناء الوارد عليه:

فحسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 09-152، كأصل يجب أن يكون الوعاء العقاري الموجه للاستثمار ضمن القطاعات المعمرة التي يشملها القوام التقني في الأملاك العقارية، وبذلك تستبعد المشتملات الأخرى والمتمثلة بزيادة على الأملاك العمومية الطبيعية في الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية، الأراضي الغابية وذات الوجهة الغابية، الأراضي الحلفائية، الأراضي الصحراوية، المساحات والمواقع المحمية.⁴

¹ أنظر المادة 82 من القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المصدر السابق.

² المذكورة رقم 2037، المؤرخة في 30 جوان 2009، المتعلقة بالأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة، الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الصادرة عن المديرية العامة للمالك الدولة والموجهة للاستثمار. نقلا عن: غنية سطوطح، المرجع السابق، ص230.

³ المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات الاقتصادية وتسييرها، المصدر السابق.

⁴ أنظر المادة 03 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، المصدر السابق.

إلا أنه استثناء أجاز المشرع إقامة مشاريع استثمارية خارج القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير إذا كانت تستدعي طبيعة هذه المشاريع ذلك، ويقصد به القطاعات غير القابلة للتعمير وغالبا ما تكون أراضي فلاحية (خارج القطاع العمراني)، وتتمثل القطاعات غير القابلة للتعمير في القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.¹

¹ أنظر المادة 23 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المصدر السابق.

المبحث الثاني: الآثار القانونية المترتبة على تنفيذ عقد الامتياز والمنازعات الناجمة عنه.

يصبح الامتياز نافذا بمجرد التوقيع على العقد، وفي حالة عدم التوقيع عليه يكون الامتياز باطلا وغير منتج لآثاره القانونية، غير أنه قد يحدث وتثار بعض المشاكل القانونية التي تستدعي تدخل القضاء لحلها.

وتبعا لذلك سنتناول في هذا المبحث الآثار القانونية المترتبة على تنفيذ عقد الامتياز والمنازعات الناجمة عنه من خلال التطرق إلى المطالب التالية:

المطلب الأول: الآثار القانونية المترتبة على تنفيذ عقد الامتياز والمنازعات الناجمة عنه.

المطلب الثاني: تسوية المنازعات الناتجة عن آلية الامتياز لاستثمار العقار الصناعي

المطلب الأول: الآثار القانونية المترتبة على تنفيذ عقد الامتياز والمنازعات الناجمة عنه.

سنحاول من خلال هذا المطلب عرض مختلف الآثار القانونية التي تترتب على عقد الامتياز، ومختلف المنازعات التي قد تثور بشأن هذه الآلية من آليات استثمار العقار الصناعي. **الفرع الأول: تنفيذ عقد امتياز استغلال العقار الصناعي:**

ففي تنفيذ عقد الامتياز تختلف الجهة المختصة بالتوقيع على عقد الامتياز باختلاف السلطة المانحة له، فإذا كانت الدولة هي المانحة فإن الوزراء المختصون حسب القطاع هم الذين يوقعون على عقد الامتياز، أما بالنسبة للولايات والبلديات فإنها تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وبالتالي يمكن أن تمنح الامتياز في نطاق اختصاصها شرط الحصول على رخصة مسبقة في الحالة التي يشترط فيها القانون ذلك،¹ بحيث يتولى التوقيع على عقد الامتياز:

- الوزير في عقود الامتياز الوطنية
- المدراء في المؤسسات الوطنية

¹ عايدة هدوري، المرجع السابق، ص 190.

- الوالي بالنسبة للولايات

- رئيس البلدية إذا تعلق الأمر بالبلدية

الفرع الثاني: آثار عقد امتياز استغلال العقار الصناعي:

تتصرف آثار عقد امتياز استغلال اعقار الصناعي إلى كل أطراف العقد¹ على النحو

التالي:

1. حقوق والتزامات الإدارة مانحة الامتياز: وتتمثل في:

أ. حقوق الإدارة مانحة الامتياز: فالإدارة تتمتع بالحقوق التالية:

- الحصول على إتاوة إيجارية سنوية

- رقابة استعمال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة

- الحق في تعديل بعض شروط عقد الامتياز

- حق فسخ الامتياز

ب. التزامات الإدارة مانحة الامتياز: تتحمل الإدارة مقابل منح الامتياز الواجبات التالية اتجاه

المستثمر ومشروعه الاستثماري:

- توفير المناخ الملائم لإنجاز المشروع الاستثماري

- عدم تطبيق الإلغاءات والمراجعات مستقبلا

- عدم عرض الاستثمار المنجز في إطار الامتياز لموضوع نزع الملكية للمنفعة العامة

- الالتزام بدفع التعويضات للمستفيد

- المراقبة المستمرة للمشروع الاستثماري

- الالتزام باحترام دفتر الشروط

2. حقوق والتزامات المستفيد من حق الامتياز: إذ يقع على عاتق المستثمر العديد من

الالتزامات مقابل تلقيه جملة من الحقوق.

¹ جلال عزيزي، عبد الكريم موكه، عقد الامتياز كألية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار: العقار الصناعي - نموذجاً، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد3، جامعة محمد الصديق بن يحيي، جيجل، 2021، ص132.

أ. حقوق المستفيد من حق الامتياز: وتتمثل¹ فيما يلي:

- الحق في الحصول على رخصة البناء.
- التمتع الدائم والمستقر بالعقار محل الامتياز.
- الحق في إنشاء رهن رسمي.
- الحق في الاستفادة من المزايا الممنوحة في ظل القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار.²

- التنازل عن حق الامتياز بعد إنجاز المشروع الاستثماري.

ب. التزامات المستفيد من حق الامتياز: وتتمثل³ فيما يلي:

- دفع إتاوة إيجارية سنوية.
- احترام ما ورد في دفتر الشروط.
- الإبلاغ عن الممتلكات الثقافية المكتشفة.

الفرع الثالث: المنازعات الناتجة عن الامتياز كآلية لاستثمار العقار الصناعي.

يترتب على استغلال العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز العديد من النزاعات بين طرفيه، منها ما قد ينشأ قبل منح امتياز استغلال العقار الصناعي، أي قبل إنجاز المشروع أصلاً، وبعد منح امتياز استغلال العقار الصناعي، أي بعد الانطلاق في إنجاز المشروع الاستثماري.

1. المنازعات الناشئة قبل منح امتياز استغلال العقار الصناعي

وتتمثل صور النزاع في هذه المرحلة في العراقيل الإدارية والتباطؤ في منح عقود الامتياز وكذلك رفض طلب الاستفادة من هذا العقد.

¹ جلال عزيزي، عبد الكريم موكه، المرجع السابق، ص133.

² القانون رقم 16-09، المؤرخ في 03 أوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد46، الصادرة في 06 أوت 2016.

³ جلال عزيزي، عبد الكريم موكه، المرجع السابق، ص133.

أ. العراقيل الإدارية والتباطؤ في منح عقود الامتياز:

فالمستثمر يعاني من عدة عراقيل إدارية، والتباطؤ في دراسة طلبات الاستفادة من الأملاك الوطنية الخاصة بموجب عقد الامتياز، وهذا يعود ما يعود بالسلب على المشروع الاستثماري ويؤخر عملية إنجازه، والتي تتمثل في مقررات الترخيص التي لا ترقى لدرجة العقد الرسمي، وهذا ما يجعلها تخالف الشروط الشكلية اللازمة في التصرفات الواردة على العقار مما يعطل عملية انطلاق المشاريع الاستثمارية،¹ و صدر في هذا الصدد قرار المحكمة العليا رقم 18236 المؤرخ في 28 أكتوبر 1998 عن الغرفة العقارية.²

كما يعد من العراقيل صدور تعليمية من وزير المالية لتجميد منح الامتياز بالتراضي لحدوث تجاوزات منها التعليمية الوزارية رقم 247 المؤرخة في 23 جوان 2000، ونتج عن تجميد إجراءات التنازل بعد وضع نظام لعقد الامتياز بموجب الأمر رقم 04-08 لتعطل بعض الملفات العالقة كون المستفيدين يرفضون صيغة منح الامتياز غير القابل للتنازل، مما أدى إلى عدم انطلاق المشاريع المزمع انجازها في غياب سندات الملكية،³ طبقا للتعليمية الوزارية رقم 01252 المؤرخة في 07 فيفري 2012، التي جاءت لإعطاء حلول قانونية، ففي حالة التسديد الكلي لمبلغ التنازل قبل الأول من سبتمبر 2008 تلتزم الإدارة بتسليم عقد الملكية للجهة المستفيدة من التنازل، أما في حالة ما إذا تم التسديد الجزئي أو الكلي لمبلغ التنازل بعد الأول من سبتمبر 2008،⁴ لا بد من التفرقة بين حالتين:

الحالة الأولى: عندما يتعلق الأمر بالجمعيات تتابع الملفات على أساس منح الامتياز غير القابل للتنازل مقابل دفع إتاوة.

¹ سهام مسكر، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2-لونيسى علي، الجزائر، 2017، ص 346.

² قرار المحكمة العليا رقم 18236 المؤرخ في 28/10/1998 الصادر عن الغرفة العقارية، المجلة القضائية، العدد 01، لسنة 1999، ص 81.

³ سهام مسكر، المرجع السابق، ص 346.

⁴ المرجع نفسه، ص ص 346، 347.

الحالة الثانية: عند عدم تسديد أي مبلغ من الإتاوة يجب منح الامتياز للمستفيد، وفي حالة رفض الأشخاص والمؤسسات هذه الإجراءات ستلغى مقررات استقاداتهم من القطع الأرضية لتمنح إلى أشخاص آخرين وفقا لعقد الامتياز.

غير أنه في بعض الحالات قد يتبين أن الأراضي مخصصة للمصالح العمومية أو لمؤسسات عمومية كانت محل منح حق الامتياز لانجاز مشاريع قبل الغاء التخصيص وفي هذا الصدد صدرت مذكرة عن أملاك الدولة رقم 2037 المؤرخة في 18 أبريل 2005. ويضاف إلى هذه العراقيل عدم رد الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لمنح المستثمر الأجنبي التصريح ليتمكن من طلب عقد الامتياز.¹

ب. المنازعة في قرار رفض منح الامتياز:

قبل تحديد إمكانية الطعن في قرار رفض منح الامتياز، يتعين علينا التمييز بين الطلبات المقدمة من المستثمرين الأجانب، وطلبات المستثمرين المستفيدين من الامتيازات طبقا للقانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، وطلبات المستثمرين المباشرة دون الاستفادة من الامتيازات، فبالنسبة للطلبات المقدمة من المستثمرين الأجانب وطلبات المستثمرين المستفيدين من الامتيازات، يستلزم تصريحا للاستثمار صادرا عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار دون إهمال الدراسة المسبقة من المجلس الوطني للاستثمار كإجراء مسبق يخول له إمكانية الترشح لطلب منح العقار الموجه للاستثمار الصناعي أمام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار.²

فبعد إيداع التصريح بالاستثمار وطلب الامتياز من المستثمر، يتم منح الامتياز عن طريق قرار صادر عن الوكالة الوطنية لترقية وتطوير الاستثمار في أجل أقصاه 30 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، لإصدار قرار المنح أو الرفض، غير أنه قد يحدث وترد عليه بالرفض، ففي

¹ سميحة حنان خوادجية، منازعات عقد امتياز الأملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار في العقار الصناعي، يوم دراسي حول: "عقود الامتياز كآلية لتسيير الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 14-15 ديسمبر، 2015، ص 04.

² سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 344.

هذه الحالة يمكن للمستثمر أن يرفع طعنا إداريا في قرار الوكالة القاضي بالرفض لدى السلطة الوصية (رئيس الحكومة)، وعليه الفصل في هذا الطعن في أجل 15 يوما بموجب قرار إداري¹ ويقدم المستثمر الطعن في شكل عريضة مكتوبة وموقعة بالإجراءات المتبعة في رفع الدعوى الإدارية، مرفقة بقرار الوكالة موضوع الطعن، أو بأي عنصر مبرر للطعن المرفوع.

وهذا القرار الإداري الصادر عن رئيس الحكومة في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12، المتعلق بترقية الاستثمار لم يكن قابل للطعن فيه قضائيا على اعتبار أن هذا القرار سيادي، وهذا كان يشكل عائقا كبيرا أما المستثمرين الذين تم رفض طلبهم بمنح الامتياز الذي قدموه ويدفع بهم إلى عدم المخاطرة بجهدهم ووقتهم وأموالهم.²

ولذلك تدارك المشرع هذا النقص بموجب الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار وسمح بالطعن في قرار الوكالة أمام القضاء طبقا للمادة 07 منه التي نصت في فقرتها الأخيرة على أنه: "يمكن أن يكون قرار الوكالة موضوع طعن أمام القضاء"، وبعد تعديل هذه المادة بموجب المادة 05 من الأمر رقم 06-08،³ أصبح يمنح للوكالة أجل 72 يوما للرد على طلب الامتياز.

وتم إضافة المادة 07 مكرر التي بمقتضاها، يجوز حق الطعن للمستثمرين الذين يرون أنهم قد غبنوا بشأن الاستفادة من المزايا، من إدارة أو هيئة مكلفة بتنفيذ هذا الأمر، وكذا الأشخاص الذين يكونون موضوع إجراء سحب تطبيقا للمادة 33 والتي تقضي بسحب المزايا الجبائية والجمركية وشبه الجبائية والمالية، في حالة عدم احترام المستثمر للالتزامات المفروضة عليه.

ويمارس هذا الطعن لدى لجنة تحدد تشكيلتها عن طريق التنظيم، ويمارس هذا الطعن دون المساس بالطعن القضائي الذي يستفيد منه المستثمر، ويجب أن يمارس هذا الطعن خلال 15 يوما التي تلي تاريخ التبليغ بالقرار محل الاحتجاج أو صمت الإدارة أو الهيئة المعنية مدة 15

¹ أنظر المادة 07 من الأمر رقم 01-03، المتعلق بتطوير الاستثمار، المصدر السابق.

² كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 181.

³ الأمر رقم 06-08، المؤرخ في 15 جويلية 2006، يعدل ويتمم الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47، الصادرة في 19 جويلية 2006.

يوما ابتداء من تاريخ إخطارها، ويوقف الطعن المذكور آثار القرار المطعون فيه، وتفصل اللجنة في الطعن في أجل شهر واحد ويكون لقرارها الحجية أمام الإدارة أو الهيئة المعنية بالطعن. ونفس الأحكام كرست في ظل القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار في المادة 11 منه.¹

2. المنازعات الناشئة بعد منح امتياز استغلال العقار الصناعي

تتمثل أهم صور هذه المنازعات في عدم مشروعية قرار المنح أو سحبه أو عدم قبول تجديده لفائدة المستثمر أو المنازعة في الحق العيني العقاري المترتب على عقد الامتياز أو فسخ هذا العقد.

أ. المنازعات في عدم مشروعية قرار المنح وحالات سحبه:

قد تتعلق المنازعة في قرار منح الامتياز بسبب عدم مشروعية هذا المنح أصلا وذلك لعدم احترام الشروط القانونية لمنحه، وفي ذلك صدر قرار عن مجلس الدولة تحت رقم 11950 المؤرخ في 09 مارس 2004.²

كما يمكن أن تترتب المنازعة نتيجة سحب قرار منح الامتياز بدون تعويض في حالة عدم احترام المستثمر لرخصة البناء، عملا بالمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية،³ وفي حالة عدم قيام المستفيد بانجاز مشروعه الاستثماري في المدة المحددة له، فيكون للوكالة الوطنية لترقية وتطوير الاستثمار الحق في السحب الجزئي أو الكلي لهذه

¹ تنص المادة 11 من القانون رقم 16-09، المتعلق بترقية الاستثمار، على أنه: "يحق للمستثمر الذي يرى أنه قد غبن من إدارة أو هيئة مكلفة بتنفيذ هذا القانون بشأن الاستفادة من المزايا أو كان موضوع إجراء سحب أو تجريد من الحقوق شرع فيه تطبيقا لأحكام المادة 34 أدناه، الطعن أمام لجنة تحدد تشكيلتها وتنظيمها وسيرها عن طريق التنظيم، وذلك دون المساس بحقه في اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة".

² قرار رقم 11950 المؤرخ في 09 مارس 2004، الصادر عن مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، الجزائر، 2004. أنظر: جمال سايس، المرجع السابق، ص 212.

³ المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المصدر السابق.

الامتيازات، وذلك وفق نفس الإجراءات التي تم بها المنح، طبقاً للمادة 12 من الأمر رقم 08-04، فيكون بموجب قرار إداري صادر عن الوكالة دون المساس بالأحكام القانونية الأخرى والمعمول بها في حالة عدم احترام المستفيد لأحكام هذا المرسوم.

غير أنه لا يمكن أن تسحب هذه الامتيازات إذا أثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم تنفيذ التزاماته وإنجاز المشروع، ويستدعي الأمر في هذه الحالة لتدخل القضاء لأن القوة القاهرة مسألة موضوعية تخضع لتقدير القاضي.¹

والمنازعة في قرار سحب الامتياز تنصب على إلغاء القرار الإداري القاضي بالسحب أو الحصول على التعويض من المستفيد في حالة تأكيد السحب، ولإدارة أن تسحب الامتياز دون في حالة عدم قيام المستثمر بإنجاز المشروع في المدة المحددة، وفي هذا صدر قرار عن مجلس الدولة تحت رقم 052933 المؤرخ في 2010/04/29²، وإذا استحق المستفيد التعويض تلتزم الدولة بدفعه بعنوان فائض القيمة المحتملة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض، وفي حالة هدم البناية بناء على حكم قضائي على المستفيد من عقد الامتياز إعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية على نفقته.³

ونشير إلى أن قرار سحب الامتياز مخالف لقواعد القانون الإداري التي تقضي بسحب القرارات غير المشروعة، في حين أن قرار منح الامتياز مشروع وقت إصداره، وعليه يجوز للإدارة سحبه متى ثبت لها عدم مشروعيته لتصحيح الخطأ التي وقعت فيه، إلا أن القرار المشروع يكسب المستفيد منه حقوق، فلا يجوز سحبه لضمان عدم رجعية القرار الإداري، ويشترط في سحب القرار الإداري أن يتم خلال 04 أشهر من تبليغ القرار المطعون فيه أو نشره عملاً بالمادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹ أنظر المادة 46 الفقرة الثانية من المرسوم التشريعي 93-12، المتضمن ترقية الاستثمار، المصدر السابق.

² قرار رقم 052933 المؤرخ في 29 أبريل 2010، الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، القسم الأول، قرار غير منشور. نقلاً عن: سهام مسكر، المرجع السابق، ص 349.

³ سهام مسكر، المرجع السابق، ص 349.

وبالرجوع إلى أحكام عقد الامتياز نستشف أن سحب القرار بمنح العقد ليس لعدم مشروعية قرار منحه أو لتصحيح خطأ إداري، بل هو نتيجة خطأ المستفيد من هذا الامتياز لعدم تنفيذه للالتزامات المحددة في دفتر الشروط، بما يخالف قواعد القانون الإداري، برغم الإشكالات التي يطرحها، غير أن المشرع يعتبره أنسب طريقة للاستثمار في العقار الاقتصادي، بما يحافظ على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، وأحسن حل للمنازعات المترتبة خلال السنوات الماضية.

ب. المنازعات المتعلقة بالشروط القانونية لمنح الامتياز:

شهدت هذه الصورة ولا زالت تشهد الكثير من المنازعات، ففيها صدر القرار رقم 11950 عن مجلس الدولة والمؤرخ في 09 مارس 2004،¹ والذي يقضي بأن العقد المبرم بين طرفي النزاع يتعلق بعقد امتياز إداري، تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت للعقار التابع للأملاك الوطنية بشكل متواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه متى رأت السلطة المانحة ذلك، حيث أن العقد المذكور أعلاه لا يسمح لصاحبه بالحصول على أي حق شخصي دائم وخاصة الحق في تجديد الامتياز.²

ويتبين من الوثائق المرفقة بالملف ومنها عقد الامتياز موضوع النزاع الحالي أن مدة ثلاث سنوات قد انتهت، والمستأنف مازال يستغل الأماكن بدون تجديد العقد، وقضاة أول درجة لما قضوا بطرده من الأماكن هو وكل من شغل بإذنه طبقوا صحيح القانون، مما يستوجب تأييد قرارهم المستأنف.

ت. المنازعات المتعلقة بالحق العيني العقاري المترتب على عقد الامتياز:

تظهر هذه الصورة من المنازعة في الحجز التنفيذي على الحق العيني العقاري³ الناتج عن عقد الامتياز عدة منازعات خاصة في حالة عدم انجاز المشروع الاستثماري، إذ بوصف حق

¹ القرار رقم 11950 المؤرخ في 09 مارس 2004، الصادر عن مجلس الدولة، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2004، ص 212. نقلا عن: سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 347.

² سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 347.

³ يجب التفرقة بين الحق العيني العقاري الممنوح على أرض الدولة المتمثل في حق انتفاع لأن الدولة تبقى مالكة الرقبة، والحق العيني الممنوح على المنشآت المنجزة من صاحب الامتياز والذي يمثل حق ملكية تام ودائم. أنظر سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 348.

الإمتياز حقا عينيا عقاريا، يجوز للدائن الحجز عليه حجزا تنفيذيا إذا كان بيده سندا تنفيذيا، وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه (صاحب الامتياز)، أو عدم وجودها¹ وفقا للمادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويتم الحجز على الحق العيني العقاري بموجب الأمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة² التي يوجد بدائرة اختصاصها هذا العقار و/أو الحق العيني العقاري في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب طبقا للمادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. إلا أن الحجز على حق الامتياز الوارد على القطعة الأرضية الموجهة للاستثمار التابعة للأشخاص العموميين غير جائز طالما انجاز المشروع لم يتحقق، وبالتالي حق الامتياز منعدم، ولا يجوز الحجز على شيء منعدم وغير موجود³، وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 2011/07/21 تحت رقم 4.708865.

ث. المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز:

إضافة إلى السحب الذي يكون في غالب الأحيان في حالة التنفيذ الجزئي للمشروع، يمكن للإدارة المختصة أن تقوم بفسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية ودون اللجوء إلى القضاء، وهو ما يسمى بإسقاط الحق والذي يعني فسخ الإدارة للعقد بإرادة منفردة لاسيما عند قيام الملتزم بخطأ جسيم، وباعتبار أن هذا العقد يقع على أملاك وطنية عامة.⁵

وبالرجوع لنص المادة 12 من الأمر رقم 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، نجد أنها تنص على أنه:

¹ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 348.

² محضر حجز حق انتفاع وقيدته حجم 01 رقم 56 المؤرخ في 17 نوفمبر 2009، مصدره أمانة ضبط المحكمة العليا الكائن مقرها بشارع 11 ديسمبر 1960، الأبيار، الجزائر العاصمة، ص 01، وما بعدها، نقلا عن: سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 348.

³ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 348.

⁴ قرار رقم 708865 المؤرخ في 21 جويلية 2011 الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، القسم الثاني، المتعلق بالطعن بالنقض في قرار الغرفة الاستعجالية عن مجلس قضاء قسنطينة القاضي ببطان إجراء الحجز التنفيذي، قرار غير منشور، مصدر أمانة ضبط المحكمة العليا. نقلا عن سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، ص 348.

⁵ سهام مسكر، المرجع السابق، ص 350.

"يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول وللالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ الإجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً".

إن الفسخ يكون في أي وقت وباتفاق الطرفين، وتحليل هذه الحالة والتمعن فيها نجدها لا تشكل منازعة، وذلك لأن الفسخ يتم بإرادة الطرفين، وقد يكون بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد بنود دفتر الشروط ويمكن حصر الحالات التي تشكل منازعة فيما يلي:¹

- التغيير في وجهة الأصل العقاري أو استعماله جزئياً أو كلياً لأغراض أخرى غير الأغراض المحدد في دفتر الشروط.

- إنجاز البناء وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد أو لرخصة البناء.

- عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي الذي يتراوح من سنة إلى 3 سنوات بعد انتهاء الأجل المحدد في عقد الامتياز.²

- وفي حالة عدم إنجاز البناء المقررة، يتم إسقاط حق الامتياز تطبيقاً لأحكام المادة 12 من الأمر رقم 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية،³ أما الجهات القضائية المختصة لأن المستفيد أخل بالتزاماته المنصوص عليها في دفتر الشروط.

المطلب الثاني: تسوية المنازعات الناتجة عن آلية الامتياز لاستثمار العقار الصناعي

نظراً للطبيعة القانونية بعقد الامتياز في اعتباره عقد إداري فإن اختصاص القضاء الإداري بوجه عام يقوم على نوعين من الدعاوى، تتمثل الأولى في دعوى القضاء الكامل، أو ما يعرف بدعوى التعويض، والثانية هي دعوى الإلغاء أو دعوى المشروعية، وفي بعض الحالات قد يضيع

¹ عايدة مصطفى، المرجع السابق، ص 11، 12.

² سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 349.

³ أنظر المادة 12 من الأمر رقم 04-08، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، المصدر السابق.

حق المتقاضي نتيجة للتباطؤ في الفصل في الدعاوى السابقة فيلجأ المتقاضي لدعوى استثنائية هي دعوى الاستعجال.

الفرع الأول: دعاوى القضاء الكامل

دعوى القضاء الكامل أو دعوى جبر الضرر كما يسميها فقهاء القانون الإداري، هي دعوى شخصية ذاتية يرفعها صاحب الصفة والمصلحة المتعاقد مع الإدارة أما الجهات القضائية الإدارية، دفاعا عن مركزه القانوني الناشئ عن العقد، متبعا في ذلك الإجراءات والشكليات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل والعاقل لإصلاح الضرر الناجم عن النشاط الإداري الضار،¹ ويقوم القاضي الإداري من خلالها بالبحث في وجود الحق الشخص المكتسب، ومدى تحقق الضرر ونسبته، ليحكم فيما بعد بالتعويض الكامل والعاقل عنه.²

وتأخذ دعوى القضاء الكامل عدة صور متعددة بحسب ما تستهدف، وما تخلف من آثار، وما تقرضه من شروط³ أو ما ترسمه من معالم:

1. المطالبة بطلان عقود استغلال العقار الصناعي

وذلك متى تعلق الأمر بأركان العقد الذي بموجبه تم منح العقار الصناعي، من حيث ضرورة توفر ركن الرضا، الأهلية، المحل والسبب، مع وجوب تحقق شروط صحة وسلامة انعقاده، خاصة وأن العقد فيه طرف ينتمي للقانون العام وهو الإدارة، وبالتالي هذه الأخيرة تخضع في عقودها إلى الشروط الموضوعية والإجرائية التي نص عليها المشرع.⁴

¹ محمد سليمان الطماوي، القضاء الإداري (قضاء التعويض وطرق الطعن في أحكامه)، الطبعة 2، دار الفكر العربي، مصر، 1977، ص 250.

² عدة بوهدة محمد الأمين، القضاء الإداري صاحب الاختصاص في منازعات عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري والبيئة، مخبر القانون العقاري والبيئة، المجلد 4، العدد 7، جامعة ابن باديس، مستغانم، الجزائر، 2016، ص 2.

³ مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودور في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1-الحاج لخضر، الجزائر، 2017/2018، ص 162.

⁴ محمد الأمين عدة بوهدة، المرجع السابق، ص 2.

ففي حال تخلف ركن أو ورد عيب يؤثر في سلامة أحد عقود استغلال العقار الصناعي جاز للمتعاقد مع الإدارة أن يطلب من القاضي الإداري الحكم ببطلانه، ولهذا الأخير السلطة التقديرية الكاملة في فحص صحة العقد، ومتى تأكد أن العقد شاب أحد أركانه عيب من العيوب يؤدي إلى بطلانه، فيحكم بطلانه مع الحكم بالتعويض عن الأضرار التي كان على صاحب الامتياز أو المتنازل تحملها خلال الوقت الذي اعتقد فيه أن العقد كان صحيحا.¹

2. المطالبة بإبطال تصرفات الإدارة المخالفة لالتزاماتها التعاقدية

ففي عقود الامتياز مثلا متى صدر من الإدارة تصرف على خلاف التزاماتها التعاقدية، فإن صاحب الامتياز يستطيع الحصول على حكم بإبطال تلك التصرفات عن طريق القضاء الكامل، لأنه بوصفه متعاقد لا يمكنه اللجوء إلى قضاء الإلغاء، ويتم حفظ دعواه لانتمائها للقضاء الكامل حتى ولو اقتضت على طلب إلغاء قرار إداري أصدرته الإدارة بصفتها متعاقدة.²

3. المطالبة بتعويض الأضرار التي لحقت المتعاقد أثناء تنفيذ العقد

يحق لصاحب الامتياز أن يرفع دعوى يطالب بمقتضاها القاضي الإداري بالتعويض عن الأضرار التي لحقت من الجهة مانحة الامتياز، وذلك في حال ما إذا لم يكن هو المتسبب في الضرر، وللقاضي متى تأكد من وجود ضرر ولو كان لسبب خارجي عن إرادة الإدارة السلطة التقديرية في أن يحكم ضد هذه الأخيرة بالتعويض.³

4. المطالبة بفسخ عقود استغلال العقار الصناعي

كما سبق وأن أشرنا للإدارة سلطة فسخ العقود المتعلقة باستغلال العقار الصناعي بإرادتها المنفردة، وذلك دون الحاجة للقضاء في تقريره، وأمام هذا الحق للمتعاقد مع الإدارة مستغل العقار أن يتقدم بدعوى أمام القضاء الكامل للمطالبة بالفسخ بسبب إخلال الإدارة المتعاقد معها إخلالا جسيما بتنفيذ التزاماتها التعاقدية، أو لتجاوزها الحدود المسموح بها في مجال استعمال سلطاتها في

¹ مراد بلكعبيات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، في علوم الحقوق، فرع قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2012/2011 ص ص 62، 63.

² عدة بوهدة محمد الأمين، المرجع السابق، ص 3.

³ المرجع نفسه، ص 4.

تعديل العقد، وذلك بأن يتضمن مثلاً التعديل تغييراً في موضوع العقد ومحلّه، أو كان تعديل الإدارة للعقد كلياً ينصب على كافة شروطه، أو كان من شأن تعديل الإدارة للعقد الإخلال بتوازنه المالي أو الاقتصادي، ما يجعل التزامات المتعاقد لا تتناسب مع حقوقه.

وللقاضي أن يحكم بفسخ العقد مع إلزام الإدارة بالتعويض للمتعاقد مع الإدارة، متى ثبت له أن هذه الأخيرة قامت بتصرف غير جائز، وأن الأسباب التي من أجلها تؤدي إلى فسخ العقد كانت غير موجودة.¹

وفي هذا الصدد ادعت الوكالة الوطنية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية قسنطينة ممثلة بمديرها عريضة افتتاح دعوى لدى أمانة ضبط محكمة زيغود يوسف (القسم العقاري) بتاريخ 07 نوفمبر 2010 تحت رقم 10-707، والمشهرة لدى المحافظة العقارية للحامة بوزيان ضد المدعي (د ح)، تلتبس فيها فسخ عقد الإمتياز المؤرخ في 15 نوفمبر 2000، والمشهر بتاريخ 06 ديسمبر 2000 حجم 37 رقم 67، وتبعاً لذلك القضاء على المدعي عليه وأل من يحل محله أو تحت إشرافه، الخروج من القطعة الأرضية الكائنة بالمنطقة الصناعية ديدوش مراد، لعدم انجاز المشروع رغم مرور عشرة سنوات.

وأجاب المدعي عليه بواسطة محاميه بمذكرة مؤرخة في 27 ديسمبر 2010، أن المدعية لا تملك صفة التقاضي، والقطعة الأرضية محل عقد الإمتياز مازالت تابعة لبلدية ديدوش مراد، وأنه باشر الإجراءات الأولية من أجل تحقيق مشروع، لكن نتيجة حصول نزاع بين المستثمر (ب هـ) وبين بلدية ديدوش مراد، صدر قرار قضائي يقضي بإضافة مساحة له تستقطع من المساحة الأرضية الممنوحة للمدعي عليه (د ح)، وردت المدعية بموجب مذكرة إضافية مؤرخة في 10 جانفي 2011، بثبوت صفتها في الدعوى لأن مهمتها تتمثل في تسيير الوعاء العقاري الذي كان تابعاً للبلديات.

وبعد تبادل العرائض المتعدد بين الطرفين، أدرجت القضية للنظر فيها، والنطق بالحكم في الجلسة المؤرخة في 24 جانفي 2011 يقضي بعدم ثبوت صفة الوكالة في الدعوى لأنها لم تكن

¹ عدة بوهدة محمد الأمين، المرجع السابق، ص 4.

طرفا في العقد المراد فسخه، حيث طلب الفسخ يكون في حالة العقود الملزمة للجانبين، ويقدم من أحد المتعاقدين عملا بنص المادة 119 من القانون المدني، وهو ما يثبت تجاهل قضاة الموضوع أحكام المادة 73 من القانون التوجيهي 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، والتي أكدت على بطلان أي معاملة من الجماعات الإقليمية في تسيير وعائها الترابي لصالح الخواص وإسناد هذه المهمة للوكالات المحلية.

وقبل القيام بإجراءات الفسخ تحت طائلة البطلان، لا بد من توجيه إعدارين للمستثمر برسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول لتدارك التقصير قبل 06 أشهر من القيام بالفسخ، وعند عدم جدوى الإعدارين، تباشر إجراءات الفسخ بقوة القانون¹، لأن القرار الصادر بالفسخ يكون حكما تقريريا يقر حالة الفسخ ولا ينشئها.²

هذا ويفسخ عقد الامتياز في حالة التأجير الثانوي أو التنازل عن حق الامتياز دون موافقة الوكالة وإدارة أملاك الدولة على ذلك بصفة كتابية وصريحة، وفي حالة استعمال القطع الأرضية أو جزء منها والممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منح من أجلها عقد الامتياز، كتغيير النشاط المتفق عليه في دفتر الشروط.

وفي كلا الحالتين السابقتين، يتم فسخ عقد الامتياز بقوة القانون وبصفة فورية من الإدارة ودون اتباع الاجراءات القضائية.³

الفرع الثاني: دعاوى الإلغاء

دعوى الإلغاء أو كما تسمى دعوى المشروعية، هي دعوى موضوعية عينية يرفعها صاحب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية، وفقا للشكليات والإجراءات القانونية للمطالبة بإلغاء

¹ مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 102.

² سهام مسكر، المرجع السابق، ص 350.

³ كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 184.

قرار إداري غير مشروع،¹ بحيث ينظر القاضي بموجب هذه الدعوى في مدى مشروعية القرار الإداري أو عدم مشروعيته، شرط صدور القرار الإداري وهو معيب بعدم المشروعية.² وخضوع عقد الامتياز في العقار الصناعي لقضاء الإلغاء يبدو غريبا، رغم أنه عقد وليس قرار، لأن قضاء العقود الإدارية ومسؤولية الإدارة عن أعمالها التعاقدية هو الاختصاص الأصلي للقضاء الكامل، وقضاء الإلغاء يكون محدودا.³

وفي هذا الصدد تأخذ دعوى قضاء الإلغاء في هذا الصدد صور متعددة:

1. إلغاء القرارات الإدارية المنفصلة عن عقد الامتياز:

يفرض القانون على الإدارة في اختيار الشخص المتعاقد معها، مجموعة من الإجراءات والشكليات الواجبة الإتباع للمحافظة على المال العام وضمان مبدأ المساواة بين المتعاملين، وفي هذا الصدد كل القرارات التي تعدها الإدارة مانحة الامتياز تمهيدا منها لإبرام العقد تعد بمثابة أعمال منفصلة، تخضع لإمكانية المطالبة بإلغائها متى افتقدت للشروط والشكليات المنصوص عليها قانونا.

وتجدر الإشارة إلى وجود فرق بين القرار الإداري المنفصل عن العقد والقرار التنفيذي للعقد، فالقرارات التي تصدرها الإدارة بمناسبة عقد امتياز استغلال العقار الصناعي نوعان:

- قرارات تصدرها الإدارة أثناء المراحل التمهيدية وقبل إبرام العقد، وهي قرارات منفصلة، نهائية يمكن أن يطلب وقف تنفيذها أو إلغائها.

- قرارات تصدرها الجهة المانحة للامتياز تنفيذا للعقد استنادا إلى نصوصه، هي قرارات تدخل في نطاق القضاء الكامل ولا يمكن المطالبة بإلغائها لتجاوز السلطة أو وقف تنفيذها.

هذا ويمكن لغير المتعاقد صاحب الصفة والمصلحة، في إطار منح عقد الامتياز العقار الصناعي أن يطلب من القاضي الإداري إلغاء القرارات الإدارية التي أصدرتها الإدارة المانحة للامتياز أثناء عملية التعاقد أو في مراحل إبرام العقد دون أن تحترم المبادئ التي تحكم هذا العقد

¹ محمد الأمين عدة بوهدة، المرجع السابق، ص 4.

² المرجع نفسه، ص 5.

³ محمد الأمين عدة بوهدة، المرجع السابق، ص 5.

لاسيما ما كان من قبل في منح الامتياز بالمزاد العلني، فمتى شاب هذه القرارات عيب وجه من أوجه عدم المشروعية، جاز للمتعامل المتعاقد الطعن بالإلغاء ضد هذه القرارات الإدارية الصادرة من الإدارة، وذلك بسبب خرقها للشروط والإجراءات الشكلية المنصوص عليها لمنح عقد الامتياز.¹

2. إلغاء القرارات الصادرة عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار:

نظرا للطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار واعتبارها من الأشخاص المعنوية العامة كما سبق وأن أشرنا، لها سلطة القيام بأعمال مادية وتصرفات قانونية بمناسبة ممارسة اختصاصاتها، تتخذ شكل القرارات الإدارية متى انفردت بإصدارها، ومختلف المنازعات التي تثور عند قيامها بذلك، هذه الأخيرة تكون من اختصاص القاضي الإداري دون القضاء العادي،² وبالرجوع للمادة 11 و34 من القانون 09-16، يتخذ الطعن في القرارات الصادرة عن الوكالة الشكل التالي:

2.1. إلغاء قرار الوكالة المتعلق برفض منح المزايا

للمستثمر الذي منح له عقد امتياز استغلال العقار الصناعي، طلب الاستفادة من المزايا المقررة في قانون الاستثمار والمتعلقة بالعقار موضوع الامتياز كما سبق وتكلمنا عنها، بتقديم الطلب للهيئة المعنية المتجسدة في الشبابيك اللامركزية المتواجدة على مستوى كل ولاية،³ وفي هذا السياق يتعين على الوكالة أن تعلن عن رغبتها في منح المزايا بشكل صريح خلال مدة زمنية حددها قانون الاستثمار بـ 72 من بالنسبة لتقديم مقرر المزايا الخاصة بالانجاز، و 10 أيام للمزايا الخاصة بالاستغلال، تبدأ من تاريخ إيداع طلب الاستفادة من المزايا.⁴

¹ محمد الأمين عدة بوهدة، المرجع السابق، ص 6.

² أنظر المادة 26 من القانون رقم 16-09، المتعلق بترقية الاستثمار، المصدر السابق.

³ الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار هي مؤسسة عمومية ذات شخصية قانونية واستقلالية مالية، مهمتها الرئيسية هي تطوير ومتابعة الاستثمارات، وهذا بتسهيل استكمال الإجراءات الإدارية المتعلقة ببعث مشاريع خلق المؤسسات من خلال الشباك العمالياتي الوحيد. أنظر الموقع الإلكتروني للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، www.andi.dz، تمت زيارته بتاريخ 2022/05/16، على الساعة: 10:30.

⁴ أنظر المادة 07 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم بالأمر رقم 06-08، المصدر السابق.

بعد انتهاء المدة القانونية المحددة للوكالة من أجل الرد طلب المزايا، يمكن للوكالة بوصفها سلطة إدارية عامة وفي إطار ممارسة اختصاصاتها أن تصدر قرارا إداريا، يتضمن الموافقة على طلب المستثمر بمنحه المزايا التي أقرها قانون الاستثمار، كما يمكن لها قرارا إداريا تقضي فيه برفض طلب المستثمر بمنحه المزايا.¹

وعليه في حالة رفض منح المزايا المتعلقة بالعقار الممنوح للمستثمر أن يقدم طعنا إداريا ضد مقرر الرفض الصادر من الوكالة أما لجنة الاستثمار، ولهذه الأخيرة أن تفصل في الطعن بأن تقبله أو ترفضه، وفي هذه الحالة يصبح قرار لوكالة المتضمن رفض منح المزايا نهائيا في مواجهة المستثمر، وعليه يبقى لهذا الأخير إمكانية اللجوء لتقديم طعن قضائي لإلغاء قرار الوكالة.²

وبالتالي للمستثمر أن رفع دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري للمطالبة بإلغاء القرار الإداري الصادر عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المتعلق برفض منح المزايا المتعلقة بالعقار الصناعي الممنوح استغلاله بموجب عقد الامتياز، وذلك في المعاد المقرر لرفعها ووفق للإجراءات والشروط المتعلقة برفع دعوى الإلغاء.

2.2. إلغاء قرار الوكالة المتعلق بسحب المزايا

بالرجوع للمادة 34 من القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، وفي إطار منح المزايا المتعلقة بالعقار الصناعي محل عقد الامتياز، قد يحدث أثناء ممارسة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لمهامها المتعلقة بمتابعة ومراقبة المشاريع الاستثمارية لاسيما التي منحت لها المزايا المقررة في قانون الاستثمار، أن تكتشف أن المستثمر لم يقم بانجاز مشروعه الاستثماري وفقا للالتزامات التي تعهد بها، وأمام هذه الوضعية للوكالة وتطبيقا للصلاحيات التي خولها لها القانون أن تقوم بسحب المزايا الممنوحة للمستثمر بموجب قرار إداري، وهذا الأخير يمكن أن

¹ عدة بوهدة محمد الأمين، المرجع السابق، ص 7.

² أنظر المادة 11 من القانون رقم 09-16، المتعلق بترقية الاستثمار، المصدر السابق، ص 19.

يكون محل طعن إداري، وقضائي بنفس الشروط والإجراءات التي سبق وأن تناولناها في قرار رفض منح المزايا.¹

الفرع الثالث: دعوى الاستعجال

دعوى الاستعجال متى مست القرارات الصادرة بشأن الامتياز إجراءات المنافسة والإشهار، وهذا ما يمكن أن يكون في عقود الامتياز المبرمة وفق أسلوب المزاد العلني، ما بعد تكريس الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة أصبح مستبعد إمكانية اللجوء إليه.² ومن بين القضايا التي شهدت تنقلا بين كل من القضاء الإداري والقضاء العادي قضية السيد (س ع و) ضد الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية قسنطينة،³ وذلك في إطار تسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي بسبب تجاوز الممثلين لصلاحياتهم.

¹ محمد بلفضل، المرجع السابق، ص 125.

² مخلوف لكحل، المرجع السابق، ص 279.

³ القرار رقم 07-179 المؤرخ في 20 أكتوبر 2007، الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة، (الغرفة العقارية)، مصدره أمانة ضبط مجاس قضاء قسنطينة، ص3. نقلا عن: سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 325.

ملخص الفصل الثاني:

حاولنا من خلال هذا الفصل النطرق إلى عقد الإمتياز كآلية قانونية بديلة اعتمدها المشرع الجزائري لاستثمار العقار الصناعي، نظرا للعيوب ومسائل آلية عقد التنازل وما نجم عنها من مشاكل وفوضى عقارية، وظهر مشكل نقص العقار الصناعي على الرغم من توفر أوعية عقارية كافية لاحضان المشاريع الاستثمارية نتيجة لعدم لقتناءها من بعض المستفيدين دون استغلالها. وتبعاً لذلك كرس المشرع الجزائري عقد الإمتياز بموجب الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 ديسمبر 2008، والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.

وتبعاً لذلك قمنا بعرض تنظيم عقد الامتياز لاستثمار العقار الصناعي، من خلال تحديد مفهومه، وشروط وإجراءات إبرام عقد امتياز العقار الصناعي، بالإضافة إلى عرض مختلف الآثار القانونية المترتبة على تنفيذ هذا عقد الامتياز وأهم المنازعات الناجمة عنه، وكيفية تسويتها.

الخاتمة

وفي الأخير نخلص إلى القول أن نجاح السياسة المعتمدة لتشجيع الاستثمار تواجه في الواقع مشكلات عدة أهمها تلك المتعلقة بالفضاء الذي يستقر فيه النشاط الاستثماري، وهو العقار الموجه للاستثمار، الذي يبقى من أهم المشاكل التي تواجه المستثمرين، على المستويين التشريعي والتنظيمي على السواء.

وللحد من هذه المشاكل في استثمار العقار الصناعي عمل المشرع على وضع نظام أقر فيه العديد من التدابير والإجراءات التي يمكن وصفها بالإيجابية. وتوصلنا إلى العديد من النتائج نذكر منها ما يلي:

- عدم نجاعة التنازل كآلية الاستثمار العقاري الصناعي.
- عدم نجاعة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية الاستثمار العقاري الصناعي.
- التعديلات المتكررة لإجراءات منح عقد امتياز العقار الصناعي
- الحفاظ على آلية الامتياز عن طريق التراضي كآلية وحيدة الاستثمار العقاري الصناعي.
- يوفر نظام الامتياز أحسن الظروف للقيام باستثمار ناجح سواء بالنسبة للمستثمر المستفيد الذي يسعى للحصول على عقار لمدة طويلة، وبأقل تكلفة، وبالمساحة التي يرغب فيها، وبالنسبة للدولة التي تسعى للحظ على أمالكها العقارية كونها ثروة غير متجددة، بالإضافة إلى تحقيقها لمصلحة عامة اقتصادية واجتماعية.
- أصبحت طلبات الحصول على حق الامتياز بالتراضي على عقار موجه للاستثمار تودع بدراسة تقنية واقتصادية على مستوى جهة واحدة وهي مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليمياً، ودارسة هذه الطلبات تكون من مهام المدير الولائي المكلف بالاستثمار مع استشارة مديريات الولاية المعنية، كلما اقتضت الضرورة ذلك، بما يضمن عدم تبديد جهود المستثمرين بسبب تعقيد الإجراءات الإدارية بين مختلف الجهات ما يسبب ضياع الوقت.
- تبسيط إجراءات منح الامتياز عن طريق التراضي بنقل صالحية منحه من مجلس الوزراء إلى الوالي المختص إقليمياً.

- أقر المشرع الجزائري تخفيضات في الإتاوة الإيجاري السنوية للعقارات محل الامتياز تتناسب والمردود المالي والاقتصادي للاستثمار.
- وجود مشاريع صناعية مجمدة في بعض الولايات لسنوات، نتيجة لعدم حصول المستثمرين على عقارات صناعية، وذلك بسبب التعقيدات الإدارية والإجراءات البيروقراطية.
- كرس المشرع نظام امتياز استغلال العقار الصناعي لمدة طويلة نسبيا تقترب إلى الملكية حيث تصل إلى 99 سنة، على الرغم من محاولته في العديد من التعديلات للابتعاد عن فكرة التمليك والتنازل عن الأوعية العقارية الموجبة للاستثمار.
- في وقت لا يجد فيه بعض المستثمرين أوعية عقارية لاحتضان مشاريعهم يوجد في المقابل مناطق صناعية أصبحت كمدن الأشباح، حيث حاز فيها مستثمرون على عقارات لا استغلوها والتركوها لغيرهم.
- تمثل المساحات العقارية غير المستغلة نسبة 24 % من مجمل العقار المسلم للمستثمرين الصناعيين عن طريق الامتياز، وهو ما يضعف من معدل استغلال العقار الصناعي بالجزائر.
- الانطلاق في عمليات استرجاع بعض الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية غير مستغلة في إطار تطهير العقار الصناعي، وتوسيع النشاطات، بما من شأنه تنظيم خريطة الاستثمار.
- صعوبة استرجاع بعض الأراضي غير المستغلة، وذلك ألن المنح يتم إداريا، إلا أن السحب وخاصة فيما يخص العقار الصناعي القديم الذي كان فيه تمليك، والمستثمرين الذين لديهم عقود ملكية لا يمكن استرجاع العقار منهم إلا عن طريق العدالة.
- الاعتماد على نظام الامتياز يبين المستثمرين الحقيقيين من المزيفين الذين يرغبون في الاستيلاء على العقار الممنوح لهم دون إنجاز المشروع.

وتبعاً لما سبق عرضه من نتائج قدمنا العديد من الاقتراحات نذكر منها ما يلي:

- إبقاء ملكية البنايات المنجزة على الأراضي محل حق الامتياز ملكاً للدولة مع تعويض المستثمر بعد انتهاء الامتياز تعويضاً مناسباً للقيمة التجارية للبنايات وقت نقل ملكيتها للدولة أو تعويضاً حسب سعر المواد واليد العاملة وبذلك يتحقق نوع من الاستقرار، حيث يسترجع المستثمر قيمة ما أنفقه، وتسترجع الدولة العقار دون أن تنتشب منازعات بخصوص الملكية في هذا العقار.
- ضم النصين التنظيميين للأمر رقم 08-04 المعدل والمتمم، بإدماج أحكام المرسومين التنفيذيين رقم 09-152 ورقم 09-153 في مرسوم تنفيذي واحد، وفقاً لآخر التعديلات للتقليص من النصوص القانونية وتوحيدها مادامت تحمل نفس الأحكام، ولعدم التضارب في التأسيس القانوني وكذا رفع اللبس على الباحث والإدارة المانحة للامتياز والمستثمر صاحب الامتياز، وحتى القاضي الفاصل في النزاع إن وجد هذا الأخير.
- السهر على تفعيل الحكامة الرشيدة داخل المؤسسات المكلفة بترقية وتطوير الاستثمار ودعمه والمسيرة للعقار الصناعي، وذلك لإزالة العقبات الإدارية بصورة نهائية.
- ضرورة تفعيل الدور الرقابي لكل من الجهات الإدارية المكلفة بتنظيم عملية استغلال العقار الصناعي، والقضاء.

قائمة المصادر

والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

1) النصوص القانونية:

أ. القوانين:

- القانون رقم 63-277، المؤرخ في 26 جويلية 1963، يتضمن قانون الاستثمارات، عدد الجريدة الرسمية غير متاح.
- القانون رقم 82-11، المؤرخ في 21 أوت 1982، يتعلق بالإستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 24 أوت 1982.
- القانون رقم 82-13، المؤرخ في 28 أوت 1982، يتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الاقتصاد وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 35، الصادرة في 31 أوت 1982.
- القانون رقم 82-02، المؤرخ في 6 فيفري 1986، والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية عدد 6، الصادرة في 09 فيفري 1982.
- القانون رقم 84-16، المؤرخ في 30 جوان 1984، يتعلق بالأملك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 03 جويلية 1984. الملغى بالقانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، تضمن قانون الأملك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990.
- القانون رقم 84-21، المؤرخ في 24 ديسمبر 1984، المتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية العدد 72، الصادرة في 31 ديسمبر 1984.
- القانون رقم 87-03، المؤرخ في 27 جانفي 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد 5، الصادرة في 28 جانفي 1987.
- القانون رقم 88-25، المؤرخ في 12 جويلية 1988، يتعلق بتوجيه الإستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 28، الصادرة في 13 جويلية 1988.
- القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 50، الصادرة في 19 نوفمبر 1990.

- القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة في 20 ديسمبر 1990.
- القانون رقم 88-01، المؤرخ في 12 جانفي 1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية عدد 2، الصادرة في 13 جانفي 1988.
- القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عدد 51، الصادرة في 15 أوت 2004.
- القانون رقم 04-21، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2004.
- القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة في 23 أفريل 2008.
- القانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يعدل ويتمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 03 أوت 2008.
- القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008، المعدل بالقانون رقم 13-08، المؤرخ في 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية عدد 68، الصادرة في 31 ديسمبر 2013.
- القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد 40، الصادرة في 20 جويلية 2011.
- القانون رقم 12-12، مؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، الجريدة الرسمية عدد 72، الصادرة في 30 ديسمبر 2012.

- القانون 14-10، المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015،
الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة في 31 ديسمبر 2014.
 - القانون رقم 16-09، المؤرخ في 03 أوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة
الرسمية عدد 46، الصادرة في 06 أوت 2016.
 - القانون رقم 19-14، المؤرخ في 11 ديسمبر 2019، يتضمن قانون المالية لسنة
2020، الجريدة الرسمية عدد 81، الصادرة في 30 ديسمبر 2019.
- ب. الأوامر:**
- الأمر رقم 66-284، المؤرخ في 15 سبتمبر 1966، يتضمن قانون الاستثمارات، الجريدة
الرسمية العدد 80، الصادرة في 17 سبتمبر 1966.
 - الأمر رقم 74-26، المؤرخ في 20 فيفري 1974، والمتضمن تكوين احتياطات عقارية
لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد 19، مالصادرة في 05 مارس 1974.
 - الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام
وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.
 - الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي
وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.
 - الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة
الرسمية عدد 78، الصادرة في 29 سبتمبر 1975، الصفحة 996، المعدل والمتمم،
بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة
في 26 جوان 2005
 - الأمر رقم 85-01، المؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد
المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 14 أوت 1985.
 - الأمر رقم 01-03، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة
الرسمية عدد 47، الصادرة في 22 أوت 2001.

- الأمر رقم 03-11، مؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية عدد52، الصادرة في 27 أوت 2003، المعدل والمتمم بالأمر رقم 10-04، المؤرخ في 26 أوت 2003، الجريدة الرسمية عدد50، الصادرة في 01 سبتمبر 2010.
- الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 اوت 2006، والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 53، الصادرة في 30 اوت 2006، والموافق عليه بالقانون رقم 06-19، المؤرخ في 14 نوفمبر 2006، الجريدة الرسمية عدد 72، الصادرة في 15 نوفمبر 2006.
- الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 ديسمبر 2008 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية عدد49، الصادرة في 03 ديسمبر 2008.
- (2) النصوص التشريعية:
أ. المراسيم التشريعية:
- المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتضمن ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد64، الصادرة في 06 أكتوبر 1993.
- ب. المراسيم الرئاسية:
- المرسوم الرئاسي رقم 10-236، المؤرخ في 07 أكتوبر 2010، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية عدد58، الصادرة في 07 أكتوبر 2010، المعدل والمتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 13-03، المؤرخ في 13 جانفي 2013، الجريدة الرسمية عدد 2، الصادرة في 13 جانفي 2013.
- المرسوم الرئاسي رقم 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية عدد50، الصادرة في 20 سبتمبر 2015.

ت. المراسيم التنفيذية:

- المرسوم رقم 75-109، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن تحديد كفيات تطبيق الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83، الصادرة في 17 أكتوبر 1975.
- المرسوم رقم 76-27، المؤرخ في 07 فيفري 1976، يتضمن تحديد الكفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للإحتياجات العقارية، الجريدة الرسمية عدد 17، الصادرة في 27 فيفري 1976.
- المرسوم التنفيذي رقم 76-28، المؤرخ في 07 فيفري 1976، يتضمن تحديد كفيات ضبط الإحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، الجريدة الرسمية عدد 17، الصادرة في 27 فيفري 1976. الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 90-405، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 56، الصادرة في 26 ديسمبر 1990.
- المرسوم رقم 76-29 المؤرخ في 07 فيفري 1976، يتعلق بتحديد الكفيات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتياجات العقارية البلدية، الجريدة الرسمية العدد 17، الصادرة في 27 فيفري 1976 (الملغى).
- المرسوم رقم 83-98، المؤرخ في 29 جانفي 1983، المتضمن إنشاء الديوان الوطني لتوجيه الإستثمار الخاص الوطني ومتابعته وتنسيقه، الجريدة الرسمية العدد 05، الصادرة في 01 فيفري 1983.
- المرسوم رقم 85-212، المؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 14 أوت 1985.

- المرسوم رقم 86-05 المؤرخ في 07 جانفي 1986، يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تمتلكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا، كما يحدد كيفيات هذا البيع، الجريدة الرسمية عدد 01، الصادرة في 08 جانفي 1986.
- المرسوم التنفيذي رقم 94-322، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية عدد 67، الصادرة في 19 أكتوبر 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 60، الصادرة في 24 نوفمبر 1991.
- المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973، المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 20، الصادرة في 09 مارس 1973.
- المرسوم رقم 82-304، المؤرخ في 09 أكتوبر 1982، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية عدد 41 الصادرة في 12 أكتوبر 1982.
- المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 10، الصادرة في 06 مارس 1984.
- المرسوم التنفيذي رقم 86-05 المؤرخ في 07 جانفي 1986، يتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا، كما يحدد كيفيات هذا البيع، الجريدة الرسمية العدد 1، الصادرة في 08 جانفي 1986 (الملغى).
- المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 89-09، المؤرخ في 7 فيفري 1989، المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب

- ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1989 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد44، الصادرة في 25 سبتمبر 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 94-321، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية عدد67، الصادرة في 19 أكتوبر 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-121، المؤرخ في 23 افريل 2007، والمتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27، المؤرخة في 25 أفريل 2007، (الملغى).
- المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23 أفريل 2007، يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد27، الصادرة في 25 أفريل 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69، الصادرة في 19 ديسمبر 2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02 ماي 2009، المتضمن تحديد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، الجريدة الرسمية العدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد27، الصادرة في 05 ماي 2009.

- المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 05 ماي 2009.

- المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69، الصادرة في 19 ديسمبر 2012.

ث. القرارات الوزارية:

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 أكتوبر 1978، المتضمن المصادقة على دفتري الشروط المتعلقة بتنازل البلديات عن الأراضي التابعة لاحتياجاتها العقارية، الجريدة الرسمية العدد 42، الصادرة في 17 أكتوبر 1978.

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والتي تعتبر ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات، الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 23 فيفري 1992.

ج. التعليمات الوزارية:

- التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع، الصادرة عن وزير المالية، ووزير الداخلية والجماعات المحلية، ووزير العدل، ووزير الفلاحة والصيد البحري، ووزير التخطيط ووزير البناء والتعمير والإسكان، الجريدة الرسمية العدد 34، المؤرخة في 14 أوت 1985.

ثانيا: قائمة المراجع

(1) الكتب:

- اسماعيل العربي، التنمية الاقتصادية في الدول العربية في المغرب، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1974.
- إكرام مياسي، الاندماج في الإقتصاد العالمي وانعكاساته على القطاع الخاص في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2011.
- الجيلالي عجة، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- عبد العزيز قادري، الإستثمارات الدولية، الطبعة 2، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 111.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل، الجزء 7، المجلد 1، دار احياء التراث العربي، لبنان، 1964.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المجلد الأول، عقد البيع، الجزء 4، الطبعة 2.
- كمال عليوش قريوع، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
- محمد سليمان الطماوي، القضاء الإداري (قضاء التعويض وطرق الطعن في أحكامه)، الطبعة 2، دار الفكر العربي، مصر، 1977.
- مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار هومه، الجزائر، 2006.

(2) المقالات العلمية المنشورة:

- بولعيد بلوج، معوقات الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا، جامعة الشلف، الجزائر، العدد 2، 2006.
- بسمة بوبشطولة، الإشكالات التي يثيرها العقار الصناعي كمحل للنشاط الإستثماري في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 7، العدد 2، 2020.

- عايدة مصطفاوي، التسوية القضائية للمنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي، الملتقى الوطني السادس حول: "الاستثمار العقاري في الجزائر"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 24 و25 فيفري، 2014.
- عمار بوضياف، عقد الامتياز في التشريع الجزائري مع تطبيقات الامتياز، المرافق المحلية، مجلة الفقه والقانون، العدد10، 2014.
- سامية حساين، التدخل التشريعي لحماية الاستثمار العقاري، الملتقى الوطني بعنوان "الاستثمار العقاري في الجزائر"، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و12 ديسمبر، 2013.
- سعدية قني، دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تنظيم وتسيير العقار الصناعي على ضوء التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد8، الجزء1، جامعة منتوري، قسنطينة، 2017.
- سهام مسكر، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلديّة2-لونيبي علي، الجزائر، 2017.
- سميحة حنان خوادجية، منازعات عقد امتياز الأملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار في العقار الصناعي، يوم دراسي حول: "عقود الامتياز كآلية لتسيير الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 14-15 ديسمبر، 2015.
- سيد علي زادي، الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلة 15، عدد 01، 2017.
- شريفة ولد الشيخ، إشكالات المنازعات العقارية، العقار الخاص، مجلة منظمة المحامين، عدد 04، تيزي وزو، الجزائر، 2006.

- فاطمة بحري، نسيمة بن طيفور، الاختصاص القضائي في منازعات عقود امتياز العقار الصناعي، مجلة الفقه القانوني والسياسي، المجلد 2، العدد 2، 2021.
- فايزة سقار، الامتياز بالتراضي كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 04، عدد 02، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2019.
- كريم حرز الله، تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، جامعة لونيبي علي، البليدة، الجزائر.
- منى حنيش، بيع الأملاك العقارية للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري للخواص عن طريق التنازل، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 01، جامعة يحي فارس، المدية، 2017.
- محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر في ضوء الآليات القانونية الجديدة، الملتقى الوطني بعنوان "الاستثمار العقاري في الجزائر"، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و 12 ديسمبر، 2013.
- محمود سردو، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بني العقلانية والتبذير، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 11، العدد 2، 2019.
- محمد الأمين عدة بوهدة، القضاء الإداري صاحب الاختصاص في منازعات عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري والبيئة، مخبر القانون العقاري والبيئة، المجلد 4، العدد 7، جامعة ابن باديس، مستغانم، الجزائر، 2016.
- وليد عماري، فهيمة قسوري، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) ودورها في الاستثمار العقاري، الملتقى الوطني بعنوان "الاستثمار العقاري في الجزائر"، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و 12 ديسمبر، 2013.
- وهيبة نعمان، عقد التنازل عن براءة الاختراع، مجلة صوت القانون، العدد 4، 2015.

3) الرسائل والأطروحات:

أ. رسائل وأطروحات الدكتوراه:

- حورية فراح، نظام الامتياز كخيار استراتيجي في مجال الاستثمار في الجزائر، أطروحة الدكتوراه في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2017/2016.
- سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه في العلوم، شعبة القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، 2015/2014.
- سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري تشريعا وقضاء، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1- الحاج لخضر، الجزائر، 2018/2017.
- عبد الحميد بن عيشة، العلاقة بين السياسة والإدارة العامة في الجزائر، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، 2010/2011، جامعة الجزائر 1، ص 43.
- غنية سطوح، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدية، 2017/2016.
- كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه في قانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2013.
- مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودور في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1- الحاج لخضر، الجزائر، 2018/2017.
- مراد بلكعيبات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011.

ب. رسائل ومذكرات الماجستير:

- أحمد جبوري، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011.
- فاطمة تاتولت، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق - بن عكنون، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2014-2015.
- حورية فراح، استراتيجية استصلاح الأراضي في القانون الجزائري بين اكتساب الملكية ومنح حق الامتياز، مذكرة ماجستير، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجازنر، 2007/ 2008.
- كريمة فريدي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة لإخوة منتوري، قسنطينة، 2008.
- حمزة فسيح، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.
- قواوي بن سليمان، منح حق الامتياز في العقارات التابعة للدولة، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة الجازنر 1، 2017/2018، ص 15.
- ليلة بوشنة، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم 08-04، مذكرة ماجستير، فرع قانون عام، تخصص قانون عام لأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013، ص 51.
- يوسف حفصي، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2005.

ت. مذكرات المدرسة العليا للقضاء

- سليم ساسي، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، المعهد الأعلى للقضاء، الجزائر، 2009.

(4) المحاضرات والدروس:

- سميحة حنان خوادجية، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2016/2015.

(5) المواقع الإلكترونية:

- الموقع الإلكتروني للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، www.andi.dz، تمت زيارته بتاريخ 2022/05/16، على الساعة: 10:30.

- الموقع الإلكتروني للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري www.aniraef.dz، تاريخ الاطلاع: 2022/04/09، الساعة: 15:39.

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
	شكر وعرافن
أ-ح	مقدمة
7.....	الفصل الأول: التنازل كآلية قانونية لاستثمار العقار الصناعي.....
8.....	تمهيد.....
9.....	المبحث الأول: تنظيم عقد التنازل لاستثمار العقار الصناعي.....
9.....	المطلب الأول: مفهوم عقد التنازل لاستثمار العقار الصناعي.....
9.....	الفرع الأول: تعريف عقد التنازل لاستثمار العقار الصناعي.....
12	الفرع الثاني: خصائص عقد التنازل لاستثمار العقار الصناعي.....
14.....	الفرع الثالث: مجال تطبيق عقد التنازل كآلية لاستغلال العقار الصناعي.....
14.....	أولا: المناطق الصناعية.....
15	ثانيا: المناطق المطلوب ترقيتها.....
16.....	ثالثا: مناطق النشاطات.....
17	رابعا: المناطق الخاصة.....
18.....	المطلب الثاني: شروط وإجراءات عقد التنازل عن العقار الصناعي الموجه للاستثمار.....
18.....	الفرع الأول: شروط التنازل على العقار الصناعي الموجه للاستثمار.....
21.....	أولا: قيد الجنسية.....
22.....	ثانيا: قيد الترخيص.....
23.....	ثالثا: الشرط الفاسخ.....
23.....	الفرع الثاني: إجراءات التنازل على العقار الصناعي الموجه للاستثمار.....
29....	أولا: إجراءات التنازل على العقار الموجه للاستثمار في إطار الاحتياطات العقارية الخاصة بالبلدية.....
31.....	ثانيا: إجراءات التنازل على العقار الصناعي الموجه للاستثمار في إطار قوانين الأملاك الوطنية.....
32.....	المبحث الثاني: المنازعات الناتجة عن التنازل كآلية لاستثمار العقار الصناعي.....

32.....	المطلب الأول: تحديد طبيعة المنازعات الناتجة عن آلية التنازل لاستثمار العقار الصناعي
32.....	الفرع الأول: المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي في إطار عقد التنازل
32.....	أولاً: عدم الاتفاق على سعر التنازل
34.....	ثانياً: المنازعات المتعلقة بعدم استكمال إجراءات التنازل
36.....	الفرع الثاني: المنازعات الناتجة عن فسخ عقد التنازل
38.....	الفرع الثالث: منازعات بيع الأملاك التابعة للدولة لفائدة المؤسسات العمومية الاقتصادية
39	المطلب الثاني: تسوية المنازعات الناتجة عن آلية التنازل لاستثمار العقار الصناعي
40	الفرع الأول: تسوية وضعية الأملاك العقارية محل المنازعات
40	أولاً: تسوية وضعية الأملاك العقارية وفقاً للأمر رقم 85-01
40	ثانياً: تسوية وضعية بعض الأراضي بعد صدور القانون رقم 88-25 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية
46.....	ثالثاً: التسوية بالإدماج النهائي ضمن الاحتياطات العقارية البلدية
48.....	رابعاً: تسوية الأملاك العقارية المحازة من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية
54.....	خامساً: إلغاء الشرط الفاسخ لعقود التنازل المبرمة قبل صدور قانون التوجيه العقاري
54.....	سادساً: التسوية القانونية لوضعية الأملاك العقارية في إطار المادتين 47 و 48 من قانون المالية لسنة 2005
55.....	سابعاً: تسوية الوضعية القانونية للأملاك العقارية وفقاً للقانون رقم 08-15
58.....	الفرع الثاني: التسوية القضائية للمنازعات الناتجة عن آلية التنازل لاستثمار العقار الصناعي
58.....	أولاً: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات عقد التنازل لاستثمار العقار الصناعي
60.....	ثانياً: اختصاص القاضي العادي بالمنازعات الناتجة عن آلية التنازل لاستثمار العقار الصناعي
64	ملخص الفصل الأول
65.....	الفصل الثاني: الإمتياز كآلية قانونية لاستثمار العقار الصناعي
66.....	تمهيد
67.....	المبحث الأول: تنظيم عقد الامتياز لاستثمار العقار الصناعي
67.....	المطلب الأول: مفهوم عقد امتياز العقار الصناعي

67.....	الفرع الأول: تعريف وخصائص عقد امتياز العقار الصناعي
68.....	أولاً: تعريف عقد امتياز العقار الصناعي
69.....	ثانياً: خصائص عقد امتياز العقار الصناعي
71.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد امتياز العقار الصناعي
71.....	أولاً: ضوابط تحديد العقد الإداري
73	ثانياً: الطابع التنظيمي والتعاقد لعقد الامتياز
76	المطلب الثاني: تنظيم إبرام عقد امتياز العقار الصناعي
76	الفرع الأول: صيغ منح عقد امتياز العقار الصناعي
76	أولاً: منح عقد الامتياز عن طريق المزاد العلني
79.....	ثانياً: أسلوب التراضي كصيغة مستحدثة ووحيدة في منح امتياز العقار الصناعي
83.....	الفرع الثاني: شروط إبرام عقد امتياز العقار الصناعي
84.....	أولاً: الشروط التقنية لإبرام عقد امتياز العقار الصناعي
96.....	المبحث الثاني: الآثار القانونية المترتبة على تنفيذ عقد الامتياز والمنازعات الناجمة عنه
96.....	المطلب الأول: الآثار القانونية المترتبة على تنفيذ عقد الامتياز
96.....	الفرع الأول: تنفيذ عقد امتياز استغلال العقار الصناعي
97.....	الفرع ثاني: آثار عقد امتياز استغلال العقار الصناعي
98.....	الفرع الثالث: المنازعات الناتجة عن الامتياز كآلية لاستثمار العقار الصناعي
106.....	المطلب الثاني: تسوية المنازعات الناتجة عن آلية الامتياز لاستثمار العقار الصناعي
107	الرع الأول: دعاوى القضاء الكامل
111	الفرع الثاني: دعاوى الإلغاء
114	الفرع الثالث: دعوى الاستعجال
115	ملخص الفصل الثاني
116	الخاتمة
120	قائمة المصادر والمراجع
135	فهرس المحتويات
139	الملخص

يكتسي العقار الصناعي أهمية خاصة في مجال الاستثمار، حيث يسعى المستثمر للحصول على الأوعية العقارية التي تمكنه من تجسيد مشروعه الاستثماري، ولذلك سعى المشرع الجزائري إلى جلب المستثمر من خلال تذليل الصعوبات التي تعترض توفير الأوعية العقارية، غير أن ذلك يصطدم بمشكلة المضاربة في العقار، وحصول من لا يستحق على عقار يتركه شاغرا غير مستغل، وهو ما دفع بالمشرع إلى التصدي لهذه الظاهرة من خلال اعتماد أساليب متعددة وإجراءات معينة عند منح الأوعية العقارية للمستثمر، كما أن هذه الإجراءات بدورها تصطدم بمشكلة إعاقة المستثمر، حيث لجأ المشرع إلى تغيير طرق منح العقار الصناعي بالتحول من نظام إلى آخر.

فكانت بالبداية بعقد التنازل، ونتيجة للعديد من المشاكل التي ترتبت عليه، انتقل المشرع تدريجيا نحو عقد الامتياز، بعد أن كان يوفر صيغة الامتياز القابل للتحول إلى تنازل، وبعد إصدار الأمر رقم 04-08 اعتمد المشرع على الامتياز كألية وحيدة لاستثمار العقار الصناعي، كما عرفت هذه الآلية أيضا صيغتين الامتياز عن طريق المزاد العلني، وعن طريق التراضي، ليستقر المشرع على آلية الامتياز بالتراضي كألية قانونية وحيدة لاستثمار العقار الصناعي.

الكلمات المفتاحية: الاستثمار، العقار الصناعي، عقد التنازل، عقد الامتياز

Summary:

The industrial property is of particular importance in the field of investment, as the investor seeks to obtain real estate coffers that enable him to materialize his investment project, and therefore the Algerian legislator sought to attract the investor through overcoming the difficulties that impede the provision of real estate coffers, but this collides with the problem of speculation in real estate. This led the legislator to confront this phenomenon through the adoption of various methods and certain procedures when granting real estate coffers to investors. The legislator changed the ways of granting industrial property by switching from one system to another.

As a result of the many problems that resulted from it, the legislator gradually moved toward the concession contract, after it provided the formula of concession that could be converted into a waiver, and after the issuance of order No. 04-08, the legislator relied on the concession as a single mechanism for investing industrial estate. The mechanism also defined the two forms of concession by auction and by mutual consent, so that the legislator would establish the consensual concession mechanism as the sole legal mechanism for the investment of industrial property

Keywords: Investment, industrial property, assignment contract, concession contract.