



جامعة زيان عاشور بالجللفة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر

تخصص : قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

د . محديد حميد

إعداد الطالب:

ذيب لخضر

الموسم الجامعي : 2017/2016م

1438 / 1437 هـ



جامعة زيان عاشور بالجللفة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر

تخصص : قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

د . محديد حميد

إعداد الطالب:

ذيب لخضر

أعضاء لجنة المناقشة :

د / بشار رشيد رئيسا

د / محديد حميد مشرفا و مقورا

د / بريكي محمد مناقشا

الموسم الجامعي : 2017/2016م

1438 / 1437 هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

اهدي ثمرة جهدي وفاء وامثانا إلى والداي

أطال الله في عمرهما

إلى جميع أهلي وأفراد عائلتي كل باسمه

إلى كل أصدقائي مع تمنياتي لهم بالنجاح

إلى أساتذة جامعة الجلفة مع بالغ أمنياتي وعظيم تقديري

شكر

من يستحق الشكر هو الله سبحانه وتعالى الذي وفقني إلى هذا

العمل المنواضع

وبعد الله يأتي الشكر درجات

أولا أشكر الأستاذ المشرف على هذه الرسالة الدكتور محمّد

حميد، الذي لم يدخل عليا بالإرشادات والتوجيهات

كما أتوجه بفائق شكري وامثاني إلى أعضاء لجنة المناقشة على

تفضلهم بقبول مناقشة مدّكرتي، وعلى ما أمضوه من وقت وما

بدلوه من جهد لقراءة هذه المدّكرة.

و أشكر كل من ساعدني في إنجاز هذه المدّكرة من قريب أو

من بعيد.

مقدمة

مقدمة:

شهد العالم تحولات ضخمة وسريعة في المجال الاقتصادي مما أجبر دولا عديدة إلى ضرورة اللحاق بركب التنمية منها الجزائر، ولتحقيق ذلك كن لا بد من السير في اتجاه اقتصاد السوق وتحرير رؤوس الأموال وتدعيم أصحاب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من قروض وتسهيلات إدارية لإنجاز مشاريعها، غير أن ذلك لن يتحقق إلا من خلال إعادة النظر في القوانين العضوية ذات الصلة وإصدار أخرى جديدة منها إعادة النظر في خصوصية المؤسسات الاقتصادية وقوانين الاستثمار وتنظيم الملكية، إلا أن جملة من الإشكاليات والعقبات صادفت هذه الأهداف المرجوة منها كيفية العمل على خصوصية المؤسسات العمومية وتمكين المستثمرين من القروض ومكان إنجاز هذه المشاريع وهو ما يطلق عليه العقار الصناعي.

يعتبر العقار الصناعي العقبة الكبرى أمام الاستثمار في الجزائر وهذا عائد لعدة أسباب منها ما يتعلق بعدم وضوح مفهوم الملكية العقارية، خاصة الصناعية والسبب فوضى سوق العقار، وتراكمت مفهوم الملكية التقليدي والقائم على الاستغلال والاستعمال والتصرف، في حين يقوم الاستثمار على الاستغلال والربح.

وفي هذا المجال أصدرت الجزائر العديد من القوانين خدمة للعقار الصناعي ومرونة الملكية العقارية، بداية من قانون 73/45¹، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لإنشاء مناطق صناعية مرورا بالقانون 88/01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية²، إلى قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري³، وقانون 29/90 المتعلق

¹ المرسوم التنفيذي 45/73 المؤرخ في 18-02-1973 المتضمن إجراءات لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية الجريدة الرسمية ، رق 20 بتاريخ 1973/03/09 .

² القانون التوجيهي للمؤسسة العمومية رقم 88-01 المؤرخ في 12 يناير 1988 الجريدة الرسمية ، عدد 02 لسنة 1988.

³ القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية ، 50 ل : 1990/11/19 .

بالتهيئة والتعمير¹، وقانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار²، وصولاً إلى إقرار الامتياز بأمر 04-08³، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

انتهجت الجزائر أسلوب الامتياز في مجال العقار الصناعي كصيغة قانونية في سبيل تطوير آليات التنمية الصناعية وإعادة بعث الاقتصاد الوطني وتحرير النشاط الاقتصادي وإقامة صناعة وطنية قادرة على تنويع الصادرات وتخليص الاقتصاد الوطني من التبعية للمحروقات.

ولعل أهمية هذه الدراسة تكمن في أهمية عقد الامتياز كأسلوب ناجع وفعال لتسيير العقار الصناعي بالجزائر وكأداة تنشيط اقتصادي وكوسيلة ربح تحدي الخصخصة للانتقال الفعلي من الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الحر.

من هنا جاءت فكرة اختيار هذا الموضوع المتمثل في "عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي" هذا الأخير يكتسي أهمية بالغة خاصة بالنسبة لدارسي القانون حيث تتجلى هذه الأهمية في:

- إن دراسة هذا الموضوع تحدد الإطار القانوني العام الذي يطبق على الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في حالة حدوث منازعة.
 - أنه موضوع جديد وعليه فإن دراسته والوصول إلى حلول واستنتاجات للإشكالات التي يطرحها الموضوع لها فائدة كبيرة لطلبة القانون العقاري وإثراء للمكتبة الجامعية.
- أما الأسباب التي كانت دافعا لاختيار هذا الموضوع فهي أسباب ذاتية وأخرى موضوعية.

¹ القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتنقية والتعمير، ج ر، عدد 52، سنة 1990.

² القانون 93-12 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، العدد 64، سنة 1993 الملغى بالأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

³ الأمر 04-08 المؤرخ في 01/09/2007 المحدد للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، عدد 49، سنة 2007.

أسباب ذاتية تتمثل في:

- ميولاتي الشخصية لموضوع العقار الصناعي والقوانين المنظمة له.
- تخصصي في الجامعة (قانون عقاري) الذي يربطني دائما بكل ما يتعلق بالعقار.

أسباب موضوعية تتمثل في:

محاولة دراسة موضوع الطبيعة القانونية للامتياز في مجال العقار الصناعي وإبراز أي غموض أو عدم انسجام في أحكامه، بالإضافة إلى التطلع نحو إيجاد التكييف القانوني المناسب لأسلوب الامتياز في إطار العقار الصناعي بالنظر لكونه يوفق بين المصلحة الخاصة والمصلحة العامة.

انطلاقا مما سبق ذكره يمكن طرح الإشكالية التالية:

ما هو النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار استغلال العقار الصناعي؟.

وما مدى فعالية النصوص القانونية الضابطة لعقد الامتياز كأسلوب لتسيير العقار الصناعي في الجزائر؟.

وللإجابة على هذه الإشكالية قمنا بتقسيم هذه الدراسة إلى فصلين حيث خصصنا الفصل الأول لعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي متطرقين إلى صيغته القانونية ومفهومه، وتعريفه وشروط وكيفيات منحه. في حين خصصنا الفصل الثاني لدراسة أحكام الامتياز في مجال العقار الصناعي وذلك من خلال التطرق لآثار الامتياز نهايته والمنازعات الناشئة عنه.

كما اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج التحليلي الوصفي لأنه المنهج الأنسب لدراسة البحوث والمواضيع القانونية.

أما عن الصعوبات التي واجهتني في إنجاز هذه المذكرة فتتمثل تحديدا في ندرة المراجع المتخصصة في العقار الصناعي بالإضافة إلى انعدام الاجتهادات القضائية في

هذا الموضوع لكونه موضوعا جديدا فضلا عن ضيق الوقت الذي غالبا ما يداهم أي باحث في أي مجال فيؤثر سلبا على قدرته في العطاء أكثر والتحصيل العلمي الجيد.

الفصل الأول

ماهية عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

تمهيد:

إن تطور مفهوم الدولة وانفتاحها على ما يسمى بالعولمة أدى إلى تغير الكثير من المفاهيم، بما فيها إدارة وتسيير المرافق العمومية التي كانت حكرا على الأشخاص العامة فقط، غير أن ذلك أصبح من غير الممكن نظرا لتطور وتعدد حاجات المجتمع، أين أصبحت الدولة عاجزة عن تلبية كل هذه المتطلبات لوحدها فأصبح تدخل الخواص في إدارة وتسيير المرافق العمومية ضرورة حتمية لا رجعة فيها، الأمر الذي أصبح يشكل خطرا على الدولة وسيادتها، لذلك لا بد من إيجاد طرق قانونية مناسبة للموازنة بين حفاظ الدولة على وجودها مع السماح للقطاع الخاص بإدارة المرافق العامة، ومن أهم هذه الطرق نجد أسلوب الامتياز الذي أخذت به الجزائر على غرار دول العالم بل تطور هو الآخر حيث لم يعد حكرا على إدارة المرافق العمومية فقط، بل تعدى ذلك ليصبح كأسلوب لاستغلال أملاك الدولة من طرف الخواص كما هو عليه الأمر حاليا في الجزائر بالنسبة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في إطار العقار الصناعي.

لذا سنقوم بدراسته كآلية لاستغلال الأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وذلك من خلال مبحثين اثنين بالشكل التالي:

المبحث الأول: مفهوم الامتياز في إطار العقار الصناعي ونطاق تطبيقه.

المبحث الثاني: الأحكام القانونية لعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي والمنازعات الناشئة عنه.

المبحث الأول: مفهوم الامتياز في إطار العقار الصناعي ونطاق تطبيقه.

بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار تناول لأول المشرع الامتياز كعقد يتم بموجبه استغلال العقار الصناعي وبتعاقب التشريعات الخاصة بهذا النوع من العقارات -العقار الصناعي- حدثت عدة تغييرات على هذا العقد حيث أنه في ظل الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية كان يعتبر استثناء عن الأصل إذ أن العقار لصناعي كان يستغل عن طريق عقد التنازل بصفة أصلية.

إلا أنه وبصدور الأمر 08-04¹، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أصبح الامتياز هو العقد الوحيد والطريق الأصلي الذي يستغل به العقار الصناعي وذلك لإلغاء المشرع عقد التنازل بموجب المادة 15 من نفس الأمر والتي جاء فيها "تلغى أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 غشت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وأحكام المادة 82 من قانون المالية رقم 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2007 والمتضمن قانون المالية لسنة 2008".

¹ الأمر 08-04 المؤرخ في 1 رمضان 1429 الموافق لـ 1 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49 لسنة 2008.

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

من خلال هذا المطلب سنحاول تحديد مفهوم عقد الامتياز في ظل الأمر 04-08 وذلك بالتطرق إلى تعريفه في الفرع الأول ومن خلال الفرع الثاني سنحاول مقارنته مع ما يشابهه في القواعد العامة ونقوم بتحديد نطاق تطبيقه في الفرع الثالث.

الفرع الأول: تعريف الامتياز في مجال العقار الصناعي

لم يتضمن الأمر 04-08 الموافق بموجب القانون رقم 08-20¹ المؤرخ في 23 نوفمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .

تعريف الامتياز في مجال العقار الصناعي

تنفيذا لهذا الأمر صدر المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمرسوم التنفيذي رقم 09-153 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة، والغير المستقلة المحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، وعليه من خلال ما سبق سيتم إعطاء تعريف للامتياز وفقا لكل مرسوم من المرسومين:

أولاً: تعريف الامتياز في إطار المرسوم المتعلق بالامتياز على الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

إن المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، لم يتضمن تعريف للامتياز بل تضمنه نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على

¹ القانون رقم 08-20 المؤرخ في 25 ذي القعدة 1429 الموافق لـ 23 نوفمبر 2008 المتضمن الموافقة على الأمر 04-08، ج ر، العدد 66، سنة 2008.

منح الامتياز عن طريق المزاد للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية حسب الشكل التالي هو "الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري.

وهو نفس التعريف الذي تضمنه نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 07-121¹ والمتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 والمحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

ثانيا: تعريف الامتياز في إطار المرسوم المتعلق بمنح الامتياز على الأصول المتبقية.

لم يتضمن المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير المستقلة المحلة، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها تعريف الامتياز بل تضمنه دفتر الشروط النموذجي المحدد للبنود والشروط المطبقة على منح الامتياز، عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة، والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية حسب الشكل التالي:

الامتياز هو "الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملكها الخاصة قصد استيعاب مشروع استثماري وهو نفس التعريف الذي تضمنه دفتر الشروط النموذجي المحدد للبنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن

¹ المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 5 ربيع الثاني 1428 الموافق لـ 23 أبريل 2007، المتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 27، لسنة 2007.

طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 07-122 والمحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية¹، والذي جاء تطبيقاً للأمر رقم 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.²

الفرع الثاني: مقارنة عقد الامتياز بما يشابهه في القواعد العامة

من خلال استقراء التعريف الذي أسند لعقد الامتياز يتضح لنا جلياً أنه يتشابه مع جملة من الحقوق في القواعد العامة.

فهو يتشابه مع حق الانتفاع والحكر وكذا مع عقد الإيجار وعليه من خلال هذا المطلب سنتناول مجمل هاته التفاصيل لرفع اللبس عن هذا العقد.

أولاً: مقارنة عقد الامتياز بحق الانتفاع

إن حق الانتفاع المترتب عن منح الامتياز في إطار الاستثمار يختلف عن حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني إذ أن هذا الأخير لا يخول لصاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء، بالإضافة إلى المنتفع يستعمل الشيء المنتفع به بحالته التي تسلمه بها، وبحسب ما أعد له وأن يديره إدارة حسنة بينما في إطار عقد الامتياز فإنه يمنح الحق للمستفيد به أن يحصل على رخصة البناء، وكذا يستطيع إنشاء رهن رسمي على الحق

¹ المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 05 ربيع الثاني 1428 الموافق لـ 23 أبريل 2007 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11، ج ر، عدد 27، لسنة 2007.

² الأمر 06-11 المؤرخ في 06 شعبان 1427 الموافق لـ 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز ولتنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، عدد 72 لسنة 2006.

العقاري الناتج عن منح الامتياز وكذا على البيانات المقرر إقامتها على الأراضي الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل مشروع استثماري.¹

ثانيا: مقارنة حق الامتياز بحق الحكر

يعتبر حق الحكر حقا عينيا يرد على عقار في حاجة إلى الإصلاح ويخول صاحبه الانتفاع بهذا العقار بنظير القيام بتعميره بالغرس فيه بالإضافة إلى دفع أجرة عن انتفاع ولصاحب حق الكر أن يتصرف في العقارات موضوع الحكر بكل التصرفات الناقلة للملكية أو المرتبة للحقوق.

نستنتج من هذا أن حق الحكر هو حق عيني مثله مثل حق الامتياز إلا أنه يختلف ويتميز عنه أساس في أن حق الامتياز ولو كان يرتب حقوقا على العقارات موضوع الامتياز لكنه لا يسمح بالقيام بأي تصرف ناقل للملكية.²

ثالثا: مقارنة عقد الامتياز بعقد الإيجار

يعرف عقد الإيجار بأنه العقد الذي يخول للمستأجر حق الانتفاع بالعين المؤجرة مدة معينة لقاء دفع أجرة معينة وعليه فإن عقد الإيجار يتميز بعدة خصائص نذكر منها ما يلي:

- عقد الإيجار عقد محدد المدة.
- عقد الإيجار يرتب حق الانتفاع.
- عقد الإيجار يمنح للشخص الطبيعي أو المعنوي.
- عقد الإيجار يكون لقاء دفع أجرة.
- عقد الإيجار يرتب حق شخصي.

بالنتيجة فإن المقارنة بين عقد الامتياز وعقد الإيجار تبرز في نقاط التشابه التالية:

¹ ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، دفعة 17 سنة 2006-2009، ص 33.

² محمود مصطفى جمال، نظام الملكية، دار الملكية الحديث، دون طبعة، دون سنة، ص 88.

- هما عقدان من عقود المعاوضة أي يكونان لقاء دفع أجرة وهذا رغم أن الإتاوة طول قد تصل إلى 40 سنة ، أما عقد الإيجار فقد يصل إلى 12 سنة.
- يعتبر عقد الإيجار عملا قانونيا، من أعمال الإدارة إن تمس بأصل الملكية وأصل الشيء لا يغير في طبيعة العقار لأن مدته طويلة قبل 40 سنة وقد تمس بأصل الشيء وتغير في الانتفاع بالعقار الأمر الذي يجعله من أعمال التصرف وإن كان لا يرتب إلا حق الانتفاع فقط.¹

رابعاً: مقارنة عقد الامتياز بعقد المنح

عقد المنح هو حق الانتفاع المؤبد يرتب حقا عينيا عقاريا ويكون مقابل دفع إتاوة سنوية فهو عقد إيجار من نوع خاص يمكن تسميته عقد إيجار مؤبد.

ويمكن تسميته عقد امتياز لأن هذا الأخير يتمتع بجميع خصائص عقد المنح ضف إلى ذلك التسمية الصريحة لعقد الامتياز بعقد المنح في المادة 148 من قانون المالية لسنة 1996 حيث اعتبرته عقد منح بالمعنى الكامل له.

إلا أن هذين النوعين من العقود يختلفان عن بعضهما من وجهتين فهو عقد مؤبد.

عقد الامتياز يمكن تحويله إلى عقد كامل أو بيع أي من حق انتفاع إلى ملكية الرقبة بينما عقد المنح لا يمكن تحويله إلى تنازل مطلقا إلا أن كلاهما يمثل حقا عينيا عقاريا.

الفرع الثالث: نطاق تطبيق عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

لقد وسع المشرع الجزائري من نطاق تطبيق الامتياز في مجال العقار الصناعي خاصة بموجب الأمر 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية إذ أنه شمل الأملاك

¹ محمود مصطفى جمال ، مرجع سابق ، ص 97.

الوطنية الخاصة التي تستجيب للشروط التي نص عليها وكذا العقارات التي تشتمل عليها الحافطة العقارية والتي أوكل المشرع تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.¹

أولاً: الأملاك الوطنية الخاصة الخاضعة للامتياز

نص المشرع في المرسوم رقم 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تحديداً في المادة السادسة والسابعة منه على جملة من الشروط القانونية التي يجب توفرها في العقارات التي يطبق عليها الامتياز وعلى هذا الأساس قد وسع نطاق تطبيق الامتياز إلى كل الأملاك الوطنية الخاصة والتي تعرف على أنها الأملاك الوطنية غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية للدولة والولاية والبلدية وتتميز هذه الأملاك بأنها غير قابلة للتقادم ولا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي تقبل الحجز أما إمكانية التصرف فيها فهي جائزة وتخضع لأحكام القانون رقم 90-30 المعدل بموجب القانون رقم 08-14 المتضمن الأملاك الوطنية كما تخضع لنصوص تشريعية أخرى، كما أضاف المشرع إلى الأملاك الوطنية الخاصة المعنية بالامتياز الأراضي العقارات الموجودة في مناطق النشاط التي تم إنشائها بموجب القانون رقم 82-11 المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص² والتي يبدأ استغلالها عن طريق التنازل بناء على شرط فاسخ في حالة عدم إتمام المشروع الاستثماري، أي أنه في حالة عدم إنجاز المشروع يتم اللجوء إلى القضاء من أجل فسخ التنازل.

وعليه فإن مناطق النشاط التي تم إلغاء التنازل عليها أو التي تم تهيئتها بموجب القانون ولم يتم استغلالها تخضع إلى عقد الامتياز بموجب الأمر 08-04 الذي يحدد

¹ المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 5 ربيع الثاني 1428 الموافق لـ 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج ر، العدد 27 سنة 2007.

² القانون رقم 82-11 المؤرخ في 2 ذو القعدة 1402 الموافق لـ 15 أوت 1982 المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص ج عدد 34 لسنة 1982 الملغى بموجب القانون 88-25 المؤرخ في 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الخاصة الوطنية، ج ر العدد 28 لسنة 1982.

شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وهذا ما أكدته التعليمات الصادرة عن السيد المدير العام للأمالك الوطنية.¹

ثانيا: الحافظة العقارية

أنشأ الأمر رقم 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وكذا الأمر رقم 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية حافظة عقارية تتألف من العقارات التي كانت خاضعة لأنظمة قانونية سابقة من حيث تسييرها.

نصت التعليمات الصادرة عن المدير العام للأمالك الوطنية بتاريخ 11 جوان 2007 على تأسيس الحافظة العقارية وهي تشمل الأصول المتبقية من تصفية المؤسسة العمومية المحلة، والأصول التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية²، غير أن عملية خوصصة المؤسسات العمومية أو تصفيتها بموجب نصوص القانون التجاري عرف عدة مشاكل خاصة تلك المتعلقة بالعقارات، وذلك بسبب عدم معرفة الطبيعة القانونية لأصل الملكية في العقارات التي كانت هذه المؤسسات تنتفع بها، لذا فقد أدخل المشرع طبقاً للأمر 08-04 والمرسوم التنفيذي رقم 09-153 لا سيما المادة الثانية منه الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية والمستقلة وغير المستقلة المحلة ضمن العقارات الخاصة للامتياز بشرط

¹ التعليمات الصادرة عن السيد المدير العام للأمالك الوطنية بتاريخ 30 جويلية 2009 تحت رقم 7875 المتضمنة شروط وكيفيات منح الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والأصول المتبقية.

² تعليمات صادرة عن المدير العام للأمالك الوطنية بتاريخ 11/06/2007 تحت رقم 4420 تتعلق بشروط وكيفيات تسيير الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار والأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية .

أن تكون متوفرة¹، بمعنى تكون قد أدمجت فعلا ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، كما تضمن نفس المرسوم كيفية إدماج هذه الأصول العقارية المتبقية ضمن الأملاك الخاصة للدولة، كما سمح بتخصيصها لفائدة مصالح عمومية ومؤسسات عمومية ذات طابع إداري بترخيص من وزير المالية.

كما تضمنت المادة الثالثة من نفس المرسوم النص على إدماج الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وهي العقارات التابعة للمؤسسات العمومية التي تم خصصتها أو تصفيتها ضمن العقارات الخاضعة للامتياز ويقصد بها الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط مؤسسة عمومية اقتصادية.

إضافة إلى الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية يوجد ما يعرف بالأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية المتوفرة، أخضعها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها إلى عقد الامتياز بعدما أدمج الأصول المتوفرة على مستوى هذه المناطق ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة بموجب الإجراءات المنصوص عليها ضمن المرسوم التنفيذي رقم 09-153 السابق الذكر.

تسيير الحافظة العقارية من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري²، ويتم هذا التسيير من طرف الهيئة المحلية للوكالة الوطنية وعلى مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا والهيئة المحلية المسيرة المعنية

¹ المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 7 جمادى الأولى 1430 الموافق لـ 2 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير المستقلة المحلة والأصول التابعة للمؤسسات الاقتصادية وتسييرها، ج ر، العدد 27 لسنة 2009.

² المادة 13 / 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09/153، مرجع سابق .

التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية، كما يمنح لفائدة الوكالة الوطنية أجرا يمثل كحد أقصى الإتاوتين السنويتين الأوليتين المستحقة للامتياز مقابل تسيير هذه الحافظة لحساب الدولة.¹

ثالثا: العقارات المستثنات من منح الامتياز

بسبب التجاوزات التي شهدتها تطبيق النصوص القانونية تم المساس ببعض الأراضي لهذا قام المشرع بإخراج جملة من العقارات من نطاق تطبيق الامتياز وذلك بموجب كل من الأمر رقم 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والأمر رقم 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وتتمثل هذه الأخيرة فيما يلي:

- الأراضي الفلاحية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحة حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المواقع الأثرية والثقافية.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

إن مفهوم الطبيعة القانونية لعقد ما هو إرجاعه إلى نظام قانوني معين أو مجموعة قانونية محددة، وذلك من أجل تمكن من تحديد القواعد التي تحكمه وكذا الآثار المترتبة عنه، وعليه من أجل أن نتمكن من حصر القواعد التي يخضع لها عقد الامتياز لا بد من البحث عن الطبيعة القانونية، ولكونه عقد يتضمن شروط لائحية تفرضها الإدارة المانحة للامتياز ذهب جانب من الفقه إلى جعله عقدا من العقود الإدارية، كما أنه يتضمن شروط

¹ المادة 14، مرجع سابق.

تعاقدية مما أدى بجانب آخر من الفقهاء إلى القول بأنه عقد من العقود المدنية "عقد إيجار طويل الأمد".¹

من خلال ما يحتويه هذا المطلب من فروع سيتم طرح كل من الرأيين وترجيح الأصوب منهما.

الفرع الأول: عقد الامتياز هو عقد من العقود المدنية

عقد الإيجار يعرف على أنه عقد رضائي، تبادلي، بمعاوضة مؤقتة وتنفيذه زمني أو متتالي أي متتابع التنفيذ، وعرفه القانون المدني الفرنسي بأنه عقد يلتزم بموجبه أحد الطرفين بترك الطرف الآخر ينتفع بالشيء المؤجر لمدة معينة ومقابل ثمن يلتزم هذا الأخير بدفعه، وقد اتبع المشرع المصري تقريبا نفس التعريف بحيث عرفه على أنه "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه إن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم.

في حين تعرف المادة 467 قانون مدني جزائري الإيجار بأنه:

"عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء ولمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، إن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم عمل آخر، يعتبر عقد الإيجار من عقود الإدارة، وليس من عقود التصرف، ويتميز بأنه مؤقت ولا يرتب حقا عينيا على الشيء المؤجر، بل ينشأ في جانب كل واحد من المؤجر والمستأجر حقا شخصيا.

إلا أنه بالرجوع إلى أحكام المادة 11 من الأمر 04-08²، نجد أن عقد الامتياز يرتب حقا عينيا عقاريا.

¹ خوادجية حنان سميحة ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم ، شعبة القانون الخاص قسم القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، سنة 2015 ، ص 172 .

² الأمر 04-08، مرجع سابق.

إن المشرع في إطار أحكام القانون المدني يشير إلى كتابة العقد كشرط لازم لقيامه دون أن يوضح طبيعة هذه الكتابة وما إذا كان من اللازم أن تكون في قالب رسمي أو يكفي أن تكون في ورقة عرفية.

تنص المادة 896 من القانون المدني على أن الإيجار الصادر عن الراهن لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ على هذا الوجه إذا كان قد عقد قبل تسجيل التتبيه ولم تجعل فيه الإدارة فلا يكون نافذا إلا إذا أمكن اعتباره داخل الإدارة الحسنة.

يفهم من هاته المادة أن الإيجارات المدنية التي تزيد مدتها عن تسع سنوات ينبغي تحت طائلة البطلان إن تفرغ في قالب مكتوب ثابت التاريخ باعتبار أن كتابة العقد في هذه الحالة شرط لازم لقيام العقد وليس شرط في إثباته.

من خلال تعريف عقد الإيجار وتبيان مجمل خصائصه نجد أن عقد الامتياز الوارد في الأمر 04-08¹، وعقد الإيجار يتفقان في أن كلاهما مؤقت ومحدد المدة وبمقابل، غير أن المقابل في عقد الإيجار قد يكون نقدي أو بتقديم عمل آخر في حين أن المقابل في عقد الامتياز يكون دائما نقدا.

والإيجار حق شخصي يتحول إلى حق عيني في الإيجارات طويلة المدة وبالتالي اشترط القانون ضرورة إشهار الإيجار الذي تفوق مدته اثني عشر سنة، ومن هذا المنطلق فإن عقد الامتياز هو حق عيني عقاري ويعتبر من الإيجارات طويلة الأمد إلا أنه يختلف عن عقد الإيجار طويل الأمد من حيث الأساس القانوني والموضوع، حيث أن عقد الإيجار هو من أجل الانتفاع بالعين المؤجرة، بينما عقد الامتياز يكون لاستغلال عقار صناعي لا تخضع له القواعد المطبقة في الإيجار.

¹ الأمر 04-08، مرجع سابق.

وعليه لا نرجح أن يكون عقد الامتياز عقد إيجار طويل الأمد، وذلك لأن الإدارة تتمتع بسلطات لا تجعلها في درجة متساوية مع المتعاقدين معها وهذا لا نجده في عقد الإيجار.

إن المشرع في نص المادة 08 من الأمر 04-08 نص على الإتاوة الإيجارية السنوية، كان يعتبر عقد الامتياز عقد إيجار.

وفي نص المادة 10 من نفس الأمر نجده ينص على أن الامتياز يكرس بعقد إداري وهذا ما يبين بوضوح الخلط الذي وقع فيه المشرع الجزائري ولرفع اللبس عن هذه النقطة يستوجب الأمر تعديل الأمر 04-08 أو تبيان الطبيعة القانونية لعقد الامتياز بشكل أوضح وصريح عن طريق نصوص تنظيمية.

الفرع الثاني: عقد الامتياز من العقود الإدارية

يعرف العقد الإداري على أنه الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام، قصد تسيير مرفق عام وفقا لأساليب القانون العام بتضمينه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص.

من خلال هذا يتضح لنا أن العقد الإداري يقوم أساسا على وجود طرفين أحدهما على الأقل شخص من أشخاص القانون العام.

يرى القضاء الإداري أن العقد لا يعتبر إداريا رغم إبرامه من طرف شخص معنوي عام واتصاله بمرفق عام، إلا إذا تضمن شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص.¹

¹ عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، النشاط الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون سنة نشر، الجزائر، ص 19.

بالإضافة إلى الشرطين السابقين يجب أن يتمثل موضوع العقد الإداري ويتصل محله بمرفق من المرافق العامة، وعليه فإنه يشترط في العقد حتى يكون إداريا أن ينصب على مرفق عام سواء من حيث تسييره أو تنفيذه.¹

وعليه من خلال ما سبق يتضح لنا أن العقد الإداري يقوم على عناصره الثلاثة المذكورة أعلاه وبالنتيجة فإنه بالمقارنة بين عقد الامتياز والعقد الإداري نجد أن:

عقد الامتياز هو عقد إداري يتوفر بمختلف الشروط المتعلقة به، حيث أن أحد أطرافه هو شخص معنوي عام بالإضافة إلى تضمينه شروط استثنائية، غير أن الشرط الثالث والمتعلق بأن يكون محله مرفق عام غير متوفرة لأنه يتعلق بالاستغلال الأملاك الخاصة الدولة وهذه الأخيرة لا تسيير بالمرافق العمومية لأن المرفق العام هو أسلوب لتسيير الأملاك الوطنية العمومية بطريقة غير مباشرة²، مما يثير التساؤل عن طبيعة هذا العقد لعدم توفر كافة الشروط.

الفرع الثالث: الرأي الراجح

بالرجوع إلى نص المادة 10 من الأمر 04-08 نجدها تنص على ما يلي:

"يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز".

نجد أن المشرع في هاته المادة تنص بشكل صريح على أن عقد الامتياز هو عقد إداري وبالتالي لا اجتهاد مع وجود النص لذا نرجح الرأي القائل بأن عقد الامتياز هو عقد إداري من نوع خاص تحكمه قواعد نصوص قانونية خاصة به.

¹ حسين عثمان، أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، سنة 2004، ص 294.

² حسين عثمان، أصول القانون الإداري، مرجع سابق، ص 295.

المبحث الثاني: شروط وكيفيات منح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

المطلب الأول: طرق منح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

تتعدد شروط منح الامتياز في مجال العقار الصناعي من شروط خاصة بالعقار محل المنح وشروط خاصة بالمستفيد من عقد الامتياز وحتى شروط خاصة بالجهة المكلفة بمنح الامتياز.¹

كما تنوعت أو بالأحرى تعددت طرق انعقاده فشملت انعقاد بالمزاد العلني كطريق أصلي، وكاستثناء ينعقد الامتياز عن طريق التراضي.

هذا ما سيتم تبيانه بالتفصيل في مجمل ما احتواه هذا المطلب من فروع.

الفرع الأول: شروط منح الامتياز في مجال العقار الصناعي.

إن شروط منح الامتياز تنقسم إلى ثلاثة أقسام منها ما هو متعلق بالإدارة المانحة للامتياز وشروط متعلقة بصاحب الامتياز وأخرى متعلقة بالعقار محل المنح، هذا ما سيتم تبيانه بشكل من التفصيل فيما يأتي:

أولاً: شروط متعلقة بالإدارة المانحة للامتياز

بالرجوع إلى الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وكذا المراسيم التنفيذية له نلاحظ أن المشرع لم يحدد شروط تتعلق بالإدارة المانحة للامتياز، وعليه يشترط في هاته الهيئة الشروط العامة المتعارف عليها في مجال القانون الإداري كالاختصاص.

¹ حسين عثمان، أصول القانون الإداري، مرجع سابق، 297.

طبقا لما جاء به نفس الأمر يتم الامتياز بناء على عقد تعدده إدارة أملاك الدولة بين صاحب الامتياز والإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الامتياز حسب الحالة.¹

كما اشترط المشرع أن يرفق العقد بدفتر شروط² وفقا للنموذجين المرفقين بالمرسوم التنفيذيين 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و 09-153 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية والمستقلة والغير المستقلة المحلة والأصول التابعة للمؤسسات الاقتصادية وتسييرها.

وقد اشترط أن يتضمن عقد منح الامتياز تحت طائلة البطلان شروط منع التنازل أو الإيجار من الباطن.³

كما سبقت الإشارة إليه إن المشرع قد نص على أن يتم الترخيص بالامتياز من طرف هيئات معينة حسب الحالة هي كالاتي:

- ترخيص بقرار من الوزير المكلف بالسياحة إذا تعلق الأمر بعقار سياحي إذ أنه بصور الأمر 08-04 أصبحت الأملاك الوطنية الخاصة الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي طبقا للمادة 15 منه التي نصت على إلغاء القواعد المخالفة لهذا الأمر بما فيها القانون 03-03.⁴

¹ المادة 10 من الأمر 08-04 المؤرخ في 1 رمضان 1429 الموافق لـ 1 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49 لسنة 2008.

² المادة 3 ، مرجع نفسه .

³ المادة 2/7 من المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 2 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 27 والمادة 3/21 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 2 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة تابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر، عدد 27 سنة 2009.

⁴ القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية المعدل والمتمم، ج ر العدد 11 سنة 2003، ومرسومه التنفيذي 07-23 المؤرخ في 28 يناير 2007 المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، ج ر عدد 08 سنة 2007.

- ترخيص بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات إذا تعلق الأمر بعقارات الحافظة العقارية، بعد أخذ رأي الوكالة الوطنية المكلفة بتسييرها.
- ترخيص بقرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم إذا تعلق الأمر بعقار تابع لمحيط مدينة جديدة.
- ترخيص بقرار من الوالي المختص في باقي العقارات وباقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقارات المنصوص عليها ضمن الأمر 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والتي تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي 10-20 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها.¹
- ترخيص بقرار من مجلس الوزراء في حالة منح الامتياز عن طريق التراضي باقتراح من المجلس الوطني لتطوير الاستثمار المنشأة بموجب المادة 18 من الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار.

ثانيا: شروط متعلقة بصاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي

تنص المادة 03 من الأمر 04-08 على أن الامتياز يمنح لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاص دون إعطاء شروط أخرى، طبقا لهاته المادة تطبيق الشروط العامة في التعاقد كالأهلية.

وطبقا لدفتري الشروط المرفقين بالمرسومين 09-152 و 09-153 فإن المشارك في المزاد العلني المتعلق بمنح الامتياز يشترط فيه أن يكون له موطننا أكيدا ويكون ميسورا ماليا ومتمتعا بحقوقه المدنية.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 يناير 2010 المتضمن تنظيم لجنة مساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج ر عدد 4 سنة 2010.

أما بخصوص جنسية صاحب الامتياز فإن المشرع قد سكت على هاته النقطة فلم يشترط أن يكون صاحب الامتياز جزائري الجنسية هذا ما يعني أنه بإمكان الشخص الأجنبي أن يكون طرفا في عقد الامتياز المتعلق بالعقار الصناعي.

ثالثا: الشروط المتعلقة بالعقار محل منح الامتياز في مجال العقار الصناعي

إن الشروط الواجب توفرها في العقارات محل منح الامتياز تتمثل فيما يلي:

- أن تكون الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة.
 - أن تكون الأراضي غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.
 - أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها¹.
 - أن تكون الأراضي متوفرة.²
 - أن تكون الأراضي الممنوحة ضرورية لإنجاز المشروع وتتناسب وحجم الاستثمار.
- كنتيجة لما سبق فإن جل العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة والتي تستجيب لهذه الشروط تدخل في نطاق تطبيق الامتياز.

رابعا: شروط متعلقة بالاستغلال

- لقد حدد المشرع لاستغلال العقار الصناعي شروط إدارية متعلقة خاصة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي المنظم بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير³، وكذا شروط متعلقة باستغلال المياه والغابات.

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع سابق .

² المادة 07 مرجع نفسه .

³ قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 52 سنة 1990.

لذا فقد أكد المشرع وقبل الترخيص باستغلال القطع الأرضي عن طريق الامتياز أن تتم دراسة مدى توفير القطعة محل المنح على الشروط الإدارية للاستغلال وكذا التأكيد على ذلك ضمن دفتر الشروط وقد أنشأ المشرع في هذا المجال عدة هيئات إدارية تقنية تتكفل بإعداد بنك معلومات حول العقارات القابلة للمنح عن طريق الامتياز واقتراح العقارات القابلة للمنح على الهيئات المعنية، ولعل أهم هذه الهيئات لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقارات وكذا الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

المطلب الثاني: كفاءات منح الامتياز في مجال العقار الصناعي

الأصل في منح الامتياز طبقاً للأمر 04-08 يتم عن طريق المزاد العلني كما أجاز المشرع استثناء منح الامتياز عن طريق التراضي، غير أنه بموجب قانون المالية رقم 11-11 أصبح الامتياز يمنح عن طريق التراضي فقط، ولقد صدر في هذا الشأن تعليمة وزارية مشتركة تحت رقم 001 مؤرخة في 2015/08/06 تتضمن كفاءات تطبيق الأحكام الجديدة المتعلقة بمنح حق الامتياز لانجاز المشاريع الاستثمارية.¹

أولاً: منح عقد الامتياز عن طريق المزاد العلني

يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني ويكون ذلك بعد الترخيص به بما يلي:

- قرار من الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء وباقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر أعباء يحدد تصور المشروع المزمع إنجازه والمعايير التي ينبغي توفرها.
- قرار من الوزير المكلف بالنصاعة وترقية الاستثمارات، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية.

¹ تعليمة وزارية مشتركة تحت رقم 001 مؤرخة في 2015/08/06 تتضمن كفاءات تطبيق الأحكام الجديدة المتعلقة بمنح حق الامتياز لانجاز المشاريع الاستثمارية.

- 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 من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وتسييرها.¹
طبقا لأحكام الأمر رقم 04-08 فإن المزاed العلني يكون على نوعين هما:

المزاed العلني المفتوح: هو عرض الامتياز عن طريق المنافسة ، لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعنية، وذلك لإنجاز مشروع استثماري وفقا لقواعد التهيئة والتعمير المطبقة.²

المزاed العلني المحدود: عرض الامتياز عن طريق المنافسة، على الأرضية الموجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا والذي يشارك فيه المستثمرون والذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط.³

يقوم الوزراء المختصون قطاعيا أو الوالي باختيار نمط الامتياز بالمزاed العلني المفتوح أو المحدود وفقا لأحكام المواد 08، 09، 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.⁴

أما بخصوص الإجراءات التي يمنح بموجبها الامتياز عن طريق المزاed العلني فهي كالآتي:

¹ المادة 05 من الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق الذكر.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-152، مرجع سابق .

³ المادة 03 ، مرجع سابق.

⁴ المادة 04 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاed العلني للقطع الأرضية التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. المادة 04 مرجع سابق.

يمكن أن يشارك في المزاد كل الأشخاص الذين يثبتون موطناً أكيداً ويسرهم على الوفاء مالياً ويتمتعون بحقوقهم المدنية.¹

يعلن عن تاريخ فتح المزاد العلني الخاص بمنح الامتياز قبل 30 يوماً على الأقل في جريدتين وطنيتين مرتين في شكل إعلانات وملصقات أو أي وسيلة إخبارية أخرى. يجب أن تتضمن هاته الإعلانات بيانات محددة بموجب القانون². وهي تتمثل فيما يلي:

- التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ومساحتها ونظام التعمير المطبق والثلث الأدنى المعروض وكذا مدة الامتياز.
- مكان إجراء المزاد.
- تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات.

عند حلول الأجل المحدد للمزاد في الإعلانات والملصقات يجرى هذا الأخير إما عن طريق المزايدات الشفوية أو بفتح التعهدات المختومة بواسطة لجنة تنصيب كمكتب المزاد، وهي محددة في دفتر الشروط الموافق عليه بموجب القرار المؤرخ في 5 مارس سنة 1997 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط النموذجي للبنود والشروط التي تطبق على البيع عن طريق المزاد العلني للعقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

وإذا وقع المزاد عن طريق التعهدات المختومة يجب على المتعهدين أن يحضروا إلى جلسة فرز العروض شخصياً أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة كبقا لما جاء في المادة السادسة من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

¹ المادة 04 مرجع سابق.

² المادة 03 مرجع نفسه.

يحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها ويوقعه أعضاء مكتب المزاد " لجنة فتح الأظرفة " أو الراسي عليه المزاد أو ممثله.

يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطع الأرضية لقائدة الراسي عليه المزاد من طرف مدير أملاك الدولة ويشهر بالمحافظة العقارية ويسلم للمستفيد لتبدأ عملية الانتفاع والاستغلال.

يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تمثل المبلغ الناجم عن عملية المزاد تدفع هذه الأخيرة مسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا وفي حالة التأخير في الدفع يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية.

عند انقضاء كل فترة إحدى عشر "11" سنة يتم تحيين مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية كما هي محددة من إدارة أملاك الدولة واستنادا إلى السوق العقاري.

ثانيا: منح عقد الامتياز عن طريق التراضي في مجال العقار الصناعي

أجاز المشرع استثناء منح الامتياز عن طريق التراضي وذلك بموجب المادة 06 من الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في الحالات المحددة ضمن المادة 07 على سبيل الحصر من نفس الأمر وقد أكدت على هذا التعليلة الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية بتاريخ 30 جوان 2009.¹

لقد اشترط المشرع أن يتم الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.

¹ تعليمة رقم 7875 المؤرخة في 30 جوان 2009، المتضمنة شروط وكيفيات منح الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والأصول المتبقية.

1- الحالات التي يمكن منح امتياز فيها عن طريق التراضي

حددت المادة السابعة سالفه الذكر والمادة الرابعة عشر من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الحالات التي يمكن فيها منح الامتياز عن طريق التراضي وهي:

- الحالات التي لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية.
- الحالات التي تشارك في تلبية الطلب الوطني للسكن.
- الحالات المحدثة بقوة لمناصب شغل أو القيمة المضافة.
- الحالات التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المزولة.

2- مهام المجلس الوطني للاستثمار

تتمثل مهام المجلس الوطني للاستثمار بكونه من يقترح الترخيص بالامتياز عن طريق التراضي فيما يلي:

- يقترح استراتيجية تطوير الاستثمار وأولويتها.
- يقترح تدابير تحفيزية للاستثمار مساندة للتطورات الملحوظة.
- يفصل في الاتفاقيات المتعلقة بالاستثمار.
- يفصل في المزايا التي تمنح في إطار الاستثمارات.
- يفصل فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من نظام استثنائي.
- يقترح على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ ترتيب دعم الاستثمار وتشجيعه.
- يحث ويشجع على استحداث مؤسسات وأدوات مالية ملائمة لتمويل الاستثمار وتطويرها.
- يعالج كل مسألة أخرى تتعلق بالاستثمار.

تجدر الإشارة أنه بصدور القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011¹، فإن الامتياز أصبح يمنح كأصل عام عن طريق التراضي، هذا ما جاءت به المادة 15 والتي تنص: "يمنح الامتياز على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها"، بموجب نص هذه المادة قد ألغى المشرع ما يعرف بالمزاد العلني بنوعيه المحدود والمفتوح المنصوص عليه بموجب المادة 03 من الأمر 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

حيث أصبح الوالي هو المختص في الترخيص بمنح الامتياز وذلك بصفته ممثلاً للدولة في الأراضي المملوكة للبلدية والولاية، كما أن دور المجلس الوطني للاستثمار في اقتراح منح الامتياز أصبح منعزلاً وبالتالي فإن دوره حالياً هو دور استشاري، كما أنه هو الذي يحدد السياسة العامة للاستثمار لكن ليس له دور مباشر في مجال استغلال العقار الصناعي كما كان الحال قبل تقرير التراضي كطريق وحيد لمنح استغلال العقار الصناعي بموجب القانون رقم 11-11 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011. أما بخصوص الإجراءات التي يمنح بموجبها الامتياز عن طريق التراضي فهي كالآتي:

قبل صدور الأمر رقم 11-06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية كان طلب منح الامتياز يقدم إلى وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي

¹ القانون 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر، عدد 43، سنة

رقم 319-94 المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها¹ هذا في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 وفي إطار الأمر رقم 01-03 كان الطلب يقدم إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنشأة بموجب مرسوم رئاسي، ليتم تقديم الملف إلى الوالي المختص والذي يقدم قرار بمنح الامتياز وبناءا عليه يتم تحرير عقد منح الامتياز. في حين أنه بعد صدور الأمر رقم 06-11 الذي يحدد شروط وكيفيات منح التنازل والامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والأمر 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أصبح منح الامتياز يتم عن طريق التراضي وأصبح الوالي هو المختص في الترخيص بمنح الامتياز وذلك بصفته ممثلا للدولة في الأراضي المملوكة للدولة وبصفته ممثلا للهيئة المحلية بالنسبة للأراضي المملوكة للبلدية والولاية ودور المجلس الوطني للاستثمار في اقتراح منح الامتياز أصبح منعزلا وبالتالي فإن دوره حاليا هو دور استشاري.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 319-94 المؤرخ في 12 جمادى الأولى 1415 الموافق لـ 17 أكتوبر 1994 المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها، ج ر العدد 67 سنة 1994.

خلاصة الفصل:

في نهاية هذا الفصل وعلى ضوء ما تم دراسته يمكن القول أن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي طريقة لاستغلال العقار الصناعي من طرف شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص بناء على عقد يبرم بين السلطة المانحة للامتياز وصاحب الامتياز بهدف إنجاز مشاريع استثمارية على أملاك خاصة للدولة وفي إطار الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وكان يمنح الامتياز عن طريق التراضي والمزاد العلني إلا أنه طبقا لقانون المالية رقم 11-11 ألغى المشرع المزاد العلني وأبقى فقط على التراضي كأسلوب وحيد يمنح به الامتياز.

الفصل الثاني

الأحكام القانونية لعقد الامتياز في مجال العقار

الصناعي والمنازعات الناشئة عنه

تمهيد:

من خلال ما تمت دراسته ضمن الفصل الأول تم تبيان مفهوم عقد الامتياز وتحديد طبيعته القانونية وكذا حصر مجمل شروطه وكيفيات انعقاده.

أما من خلال هذا الفصل سنحاول في المبحث الأول دراسة كيفية تنفيذ هذا العقد في مجال العقار الصناعي ومعرفة مجمل الآثار المترتبة عنه في ذمة كل من المستثمر صاحب الامتياز وكذا الإدارة المانحة للامتياز، وبما أن عقد الامتياز هو عقد كباقي العقود الأخرى كما له بداية له نهاية فقد ينتهي بطريقة عادية وقد ينتهي بطريقة غير عادية في هذا المجال نتحدث عن الفسخ وإسقاط الامتياز.

أما المبحث الثاني نتطرق إلى مجمل المنازعات التي يثيرها عقد الامتياز ونحدد طبيعتها في أول الأمر ثم نحدد الجهة القضائية المتخصصة في حلها.

المبحث الأول: تنفيذ عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي وآثاره

من خلال هذا المبحث سنحاول توضيح كيفية تنفيذ عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي وذلك من خلال التطرق إلى عملية انطلاق تطبيقه على أرض الواقع وكذلك تبيان مجمل الضمانات المتعلقة به ومدة سيرورته كما سنتناول بالدراسة كافة الآثار المترتبة عن تنفيذه سواء الآثار المتعلقة بصاحب الامتياز أو الآثار المتعلقة بالإدارة المانحة للامتياز ، وفي الأخير نشير إلى طرق انتهاء عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.

المطلب الأول: تنفيذ عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

يتضمن مصطلح تنفيذ عقد الامتياز كل من عملية انطلاق تطبيق عقد الامتياز على أرض الواقع وكذلك مجمل الضمانات التي تتعلق بهذا العقد وكذلك سيرورة الامتياز في مجال العقار الصناعي.

الفرع الأول: انطلاق تنفيذ الامتياز في مجال العقار الصناعي

يكرس الامتياز بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز¹ وفور تسليم عقد الامتياز تسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة ويبدأ الانتفاع عن طريق محضر يعده المدير الولائي لألاك الدولة، كما يجب على صاحب الامتياز أن يحترم الآجال المحددة له بموجب دفتر الشروط فيما يتعلق بالانطلاق في الأشغال وفيما يتعلق بآجال التنفيذ، كما يمكن أن تمتد آجال الانطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط إذا حال سبب قاهر، ولا يمكن في أي حال من الأحوال اعتبار الصعوبات المتعلقة بالتمويل سببا قاهرا.

¹ المادة 10 من الأمر 04-08 المؤرخ في 1 رمضان 1429 الموافق لـ 1 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49، لسنة 2008.

الفرع الثاني: الضمانات المتعلقة بالامتياز في مجال العقار الصناعي

لقد أنشأ المشرع الجزائري قرينة قانونية قاطعة على أن صاحب الامتياز يعتبر عارفا تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي اكتسب عليها منح الامتياز وبأخذها في الحلة التي اكتسبها فيها دون أن يحق له أن يطلب أي ضمان أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإلتلاف أو خطأ في تعيين القطعة أو مساحتها ولا يمكن له إجراء أي طعن حول ذلك، كما تبقى القطعة الأرضية محل الامتياز مثقلة بامتياز خاص يضمن حقوق الدولة إلى يوم إنهاء العقد.

الفرع الثالث: سيرورة الامتياز في مجال العقار الصناعي

يمنح الامتياز للمدة المحددة له وهي مدة ثلاثة وثلاثون سنة في حالة عدم تحديده¹، وفي ستة وستون سنة في حال تجديده مرة واحد وتسعة وتسعون سنة في حال تجديده مرتين. في حال عدم تجديد الامتياز يتعين على مالك البناءات دفع الإتاوة الإيجارية سنويا لفائدة الدولة المالكة للأراضي تجددتها إدارة أملاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقاري، هذا طبقا لما جاء في المادة 12 من المرسوم التنفيذي رق 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والتي تنص على أنه: " يمنح الامتياز المذكور في المادة 7 أعلاه لمدة أدناها ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة.

وفي حالة عدم تجديد الامتياز يتعين على مالك البناءات دفع الإتاوة الإيجارية سنويا لفائدة الدولة المالكة للأراضي تجددتها إدارة أملاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقاري".

وفي نفس الإطار نصت المادة 16 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية

¹ المادة 4 من الأمر 08-04، مرجع سابق .

المستقلة والغير المستقلة المحلة والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها على ما يلي:

".. في حالة عدم تجديد الامتياز يجب على مالك البنايات المنجزة على الأصل العقاري المبني أو غير المبني الممنوح عليه الامتياز بصفته فقد الامتياز تسدد لفائدة الدولة بصفتها مالكة للأصل العقاري إتاوة إيجارية سنوية تحددها إدارة أملاك الدولة حسب ما يجري به العمل في السوق العقاري".

المطلب الثاني: آثار عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

إن العقار الصناعي كباقي العقارات يكتسب بعقود تترتب عنها آثار في غالب الأحيان فعقد الامتياز في العقار الصناعي آثاره متميزة عن الامتياز في القواعد العامة، ولذلك سنتطرق في الفرع الأول لآثار المترتبة عن عقد الامتياز بالنسبة لصاحب الامتياز وفي الفرع الثاني نتناول الآثار المترتبة عن عقد الامتياز بالنسبة للإدارة المانحة لعقد الامتياز.

الفرع الأول: حقوق والتزامات صاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي

إن الامتياز في مجال العقار الصناعي باعتباره عقدا فهو يرتب آثار تتمثل في مجموعة من الحقوق والواجبات بالنسبة لصاحب الامتياز من خلال هذا الفرع سيتم التفصيل في كل منهما على النحو التالي:

أولاً: حقوق صاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي

تختلف الحقوق المترتبة عن الامتياز في مجال العقار الصناعي عن تلك المقررة لصاحب الامتياز في مجال الامتياز وفق القواعد العامة، ومن أهم الحقوق المقررة لصاحب الامتياز وفق القواعد العامة هي الحق في اقتضاء رسوم من المنتفعين من المرفق العام، ونظرا لكون موضوع الامتياز في مجال العقار الصناعي ليس مرفقا عاما وإنما ملك

عقاري من الأملاك الخاصة للدولة فإن الامتياز في هذه الحالة يرتب حقوق أقرها الأمر 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمراسيم التطبيقية له وهي الحق في الحصول على رخصة البناء، الحق في ترتيب رهن رسمي الحق في التنازل بعد إتمام المشروع.

أ- الحق في الحصول على رخصة بناء:

تنص المادة 11 من الأمر 04-08 السابق الذكر على ما يلي: "يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحصول على رخصة كما يسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط"، رخصة البناء لم يعرفها المشرع ضمن القانون رقم 90-29 المتعلق بالهيئة والتعمير إلا أنه في المجال الفقهي قد وردت لها عدة تعاريف من بينها "هي الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي، في إقامة بناء جديد مهما كان أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار سائد أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة مع المصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية.¹

إن المشرع قد ألزم بضرورة الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في أي عمل من أعمال البناء سواء تعلق الأمر بتشييد بناية لأول مرة أو توسيع بناية قائمة أو تدعيمها أو تسيبها.

كما حدد المشرع الجزائري الأشخاص الذين لهم الحق في الحصول على هذه الرخصة طبقا لنص المادة 50 من القانون 90-29 المتعلق بالهيئة والتعمير المعدل والمتمم التي نصت على أن "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم

¹ أحمد جبوري ، استغلال أملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز ، مذكرة ماجستير ، قانون عقاري ، جامعة سعد دحلب ، البلدة ، ص 97 .

للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، وهذا الحق يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم"، وبالتالي فمن خلال هذه المادة يمكن أن نستخلص بأن المشرع الجزائري قد ربط حق البناء بملكية الأرض، إلا أنه بمجيء المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة¹، شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك وعلى وجه الخصوص من خلال المادة 34 منه التي نصت على أنه: "ينبغي أن يتقدم طلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو وكيله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الحائز أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية...".

يفهم من هاته المادة أن المشرع قد وسع نطاق الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء من المالك الأصلي للعقار إلى الأشخاص الآخرين وهم على وجه التحديد كل من الحائز، المستأجر المرخص له قانونا

والوكيل والهيئة صاحبة التخصيص ويقصد بهاته الأخيرة الهيئات المسيرة للأموال الوقفية.

من خلال ما سبق يتضح لنا جليا التناقض الذي وقع فيه المشرع الجزائري إذ أنه بموجب المادة 11 من الأمر 08-04 قد منح لصاحب الامتياز الحق في الحصول على رخصة البناء في حين أنه قد نص ضمن التشريعات المنظمة للهيئة والتعمير تحديدا ضمن المواد المذكورة سابقا على سبيل الحصر لا المثال على الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء.

وعلى صاحب الامتياز الحصول على شهادة المطابقة التي تدل على إتمامه للبناءات وفقا لرخصة البناء الممنوحة له حسب المواد من 50 إلى 57 من القانون رقم 90-29 وذلك طبقا لنص المادة 14 من الأمر 08-04 والتي نصت على أنه "تكون ملكية البناءات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز قابلة للتنازل فور الإنجاز الفعلي لمشروع

¹ المرسوم التنفيذي 91-76 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة لشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، ج ر ، عدد 26 .

الاستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة". وما يفهم من هاته المادة هو أنه يجب على صاحب الامتياز الحصول على شهادة مطابقة وفقا للنصوص القانونية المعمول بها.

ب- الحق في إنشاء رهن رسمي:

لصاحب الامتياز الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائيات المقررة إقامتها على الأراضي الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل الذي تمت مباشرته فقط.¹

وطبقا لما جاء به المشرع ضمن القانون المدني فإنه يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه² كما يجب أن يكون المال المرهون عقارا³ طبقا لنص المادة 11 من الأمر 04-08 فإن المشرع قد خول لصاحب حق الامتياز رهن الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز هنا يظهر الاختلاف بين التشريعات مما قد يؤدي إلى وجود مشاكل في هذا المجال بالإضافة إلى هذا يشترط أن يكون المال المرهون مما يصح التعامل فيه بالمزاد العلني⁴ وهنا نصطدم بواقع أن البنوك ترفض قبول طلب قرض المستثمر الذي يقدم الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز كضمان أي رهن رسمي لأنه لا يمكن بيعه بالمزاد العلني.

¹ المادة 11 من الأمر رقم 04-08، مرجع سابق .

² "يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين .

وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه"، المادة 884 من القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 مايو 2007 المتعلق بالقانون المدني، ج ر، عدد 31 المؤرخة في 13 مايو 2007.

³ "لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار..." المادة 1/866 نفس المرجع.

⁴ "... ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني.." المادة 2/886 من القانون رقم 07-05، مرجع سابق .

ج- الحق في التنازل عن الملكيات المبنية: أي ملكية البنايات المنجزة

تنص المادة 13 من الأمر 04-08 على ما يلي: "عند تمام المشروع الاستثماري تكرر إجباريا ملكية البنايات المنجزة من المستثمر على الأراضي الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة من هذا الأخير وبعقد موثق"، كما تنص في هذا الشأن أيضا المادة 14 من نفس الأمر على أنه "تكون ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز قابلة للتنازل فور الإنجاز الفعلي لمشروع الاستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة"، ويمكن أن يتم هذا التنازل بالنسبة للمدة المتبقية بشرط:

- بدء النشاط المعايين قانونا من الهيئة المكلفة.
- إنجاز البنايات المقررة في المشروع الاستثماري المعاينة قانونا بشهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة بالتعمير.
- يجب أن يكون بدء النشاط المعايين كذلك قانونا من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالاستثمار.
- يجب إعلام إدارة أملاك الدولة تحت طائلة البطلان بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الامتياز.

ثانيا: التزامات صاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي

لا تختلف الالتزامات الواقعة على عاتق صاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي كثيرا عن تلك المقررة في مجال القواعد العامة وهذا ما يجعل الامتياز هنا يقترب من الامتياز في القواعد العامة، إذ أنه من أهم الالتزامات الواقعة على صاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي هو احترام ما جاء به دفتر الشروط بالإضافة إلى التزامه بدفع ما عليه من مصاريف وضرائب وكذا الالتزام باحترام الارتفاقات والممتلكات الثقافية.

أ-الالتزام باحترام ما جاءت به بنود دفتر الشروط

دفتر الشروط هو من أهم الخصائص التي يمتاز بها عقد الامتياز في القواعد العامة عن تلك العقود المعروفة في القانون الخاص، إذ من خلاله تبرز امتيازات السلطة العامة التي تمتاز بها الإدارة المانحة للامتياز وتقع على المتعاقد معها، احترام ما جاء به دفتر الشروط خلال مدة العقد دون أن يتمكن من مناقشة مضمون دفتر الشروط، ولقد اشترط المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية¹، أن تتضمن كل دفاتر الشروط عقود الامتياز في مجال العقار الصناعي بند يتضمن منع تأخير حق الامتياز وبيعه من الباطن وفي حالة إخلال صاحب الامتياز بأحد بنود دفتر الشروط يمكن للإدارة صاحبة الامتياز ممثلة في إدارة أملاك الدولة من اللجوء إلى العدالة قصد إسقاط حق الامتياز.

ب-التزام بدفع مصاريف الضرائب

لقد تضمن دفتري الشروط النموذجين المرفقين بالمرسومين التنفيذيين رقم 06-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و 09-153 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها على أن صاحب الامتياز بالإضافة إلى التزامه بدفع ما عليه من إتاوة سنوية فهو ملزم أيضا بدفع المصاريف التالية:

- مصاريف الإعلانات والملصقات والنشرات أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة (هذا الأمر كان قبل التعديل الذي جاء به قانون المالية لسنة 2011).
- رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع والملحقات المشتركة، كدفتر الشروط والمخطط الإجمالي.

¹ المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، ج ر ، عدد 27 ، سنة 2009.

- رسم تسجيل الملحقات المشتركة.

نلاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص على ضرورة شهر عقد الامتياز لا بموجب الأمر 08-4 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ولا بموجب مراسيمه التنفيذية، غير أنه جعل بموجب دفتر الشروط النموذجي السالف الذكر رسم الشهر العقاري على عاتق صاحب الامتياز ويفهم من ذلك أن شهر الامتياز إلزامي كما تم التأكيد على ذلك بموجب التعليمات الداخلية لمديرية أملاك الدولة، هذا ما يؤكد على أن الامتياز ينشأ عنه حق عيني عقاري مما يجعله يميل إلى العقود العامة المعروفة في القانون المدني خاصة عقد الإيجار طويل المدى.¹

- ثمن النسخة التنفيذية عند الاقتضاء.

- وقد تضمن دفتري الشروط السالفي الذكر أيضا أن صاحب الامتياز ملزم أيضا بدفع كل الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي ستلحق بالأصل العقاري الممنوح عليه حق الامتياز ويتكفل ابتداء من تاريخ بدء الانتفاع بكل التكاليف المتعلقة بالمدينة وشبكة الطرق وغيرها وكذا التنظيمات الإدارية الموجودة أو التي ستوضع بدون أي استثناء أو أي تحفظ.

ج- التزام باحترام الارتفاقات والممتلكات الثقافية

ينتفع صاحب حق الامتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها أو الخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل منح حق الامتياز، إلا إذا تذرر ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقدمة، كما أن الدولة تحتفظ بملكية كل الممتلكات الثقافية، خصوصا البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية البروز،

¹ ذيب عبدالسلام، عقد الإيجار المدني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، سنة 2001،

التمائيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز والنقود القديمة والأسلحة وكذلك المناجم المعادن الموجودة والتي قد تكتشف في الأصل العقاري محل الامتياز إبلاغ بكل الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على قطعة الأرض محل الامتياز مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يعلم مدير الثقافة للولاية، قصد إعمال القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي حيز التنفيذ.

الفرع الثاني: حقوق والتزامات الإدارة المانحة للامتياز

إن حقوق صاحب الامتياز تشكل التزامات للإدارة المانحة للامتياز والالتزامات صاحب الامتياز تشكل حقوق الإدارة المانحة للامتياز رغم وجود بعض الاختلافات.

أولاً: حقوق الإدارة المانحة للامتياز

أهم حق مقرر للإدارة المانحة للامتياز يتمثل في ضرورة احترام بنود دفتر الشروط من طرف صاحب الامتياز، ومن حقوقها دفع صاحب الامتياز إتاوة مقابل الانتفاع بالعين محل الامتياز وهذا حسب الشكل الآتي:¹

عندما يمنح الامتياز بالتراضي يجب أن تمثل الإتاوة السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة 10/1 (5%) من القيمة التجارية للأصل العقاري.

ويتم تحيين قيمة الإتاوة السنوية كل إحدى عشر سنة على أساس تقييم تعدده مصالح أملاك الدولة بالرجوع إلى السوق العقارية.

كما يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية المستفيدة من الامتياز بالتراضي بناء على اقتراح المجلس الوطني للاستثمار، وبعد قرار من مجلس الوزراء من تخفيض مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من إدارة أملاك الدولة.

ثانياً: التزامات الإدارة المانحة للامتياز

¹ علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، سنة 2008، ص 358.

كما سبقت الإشارة إليه فإن حقوق صاحب الامتياز تشكل التزامات الإدارة المانحة للامتياز، بالإضافة إلى الالتزامات العامة المتعلقة بالعقد وتنفيذه لكون الامتياز عقد، وعليه يستلزم احترام الامتياز وتنفيذه من طرف الإدارة المانحة للامتياز ومن طرف القاضي، خاصة عند تأويل بنود العقد الغامضة.¹

المطلب الثالث: انتهاء الامتياز في مجال العقار الصناعي

عقد الامتياز شأنه شأن باقي العقود له نهاية إذ أنه قد ينتهي بطريقة عادية وتكون بانتهاء المدة القانونية المحددة له، وقد ينتهي بطريقة غير عادية ويكون ذلك عن طريق الفسخ.

الفرع الأول: انتهاء الامتياز بطريقة عادية

ينتهي الامتياز بانتهاء المدة القانونية المحددة له والمتمثلة في ثلاثة وثلاثون سنة في حال عدم تجديد وكأقصى مدة له هي تسعة وتسعون سنة.

عند انتهاء الامتياز بهذه الطريقة فإن الدولة تسترجع العقار محل الامتياز غير أنه تثور في هذه الحالة إشكالية ملكية القطعة الأرضية المقام عليها البناءات، إذ أن البناءات المنجزة من طرف صاحب الامتياز وفق الشروط المحددة في دفتر الشروط لقواعد التعمير تملك لصاحب الامتياز كما سبق بيانه ونص المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على أنه تملك الحق العيني إجباريا فهل يعني ذلك أن صاحب الامتياز يملك القطعة الأرضية المقام عليها البناءة أو تطبق قواعد الالتصاق المنصوص عليها في القانون المدني، إذ لا يتم التنازل لصاحب الامتياز على القطعة الأرضية المقام عليها البناءة بناء على تعويض هذا الأخير الإدارة المانحة للامتياز.

¹ علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، مرجع سابق، ص 359.

الفرع الثاني: فسخ الامتياز في مجال العقار الصناعي

ينتهي الامتياز عن طريق الفسخ في أي وقت باتفاق الطرفين وبمبادرة من الإدارة وهذا ما يعرف بإسقاط حق الامتياز.

أولاً: الفسخ الاتفاقي للامتياز في مجال العقار الصناعي

طبقاً لما تضمنه دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسومين التنفيذيين 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و 09-153 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها فإنه يمكن انتهاء عقد الامتياز عن طريق التراضي غير أنه لم يحدد كيفية تطبيق هذا الفسخ الإتفاقي لذا فلا بد من الرجوع إلى القواعد العامة في هذا المجال.

وعليه فتطبق القواعد العامة في مجال الفسخ الإتفاقي إذ أنه قد يتضمن العقد نحل الفسخ في مجال القواعد العامة شرطاً يقضي بفسخه من تلقاء نفسه بسبب عدم التنفيذ، ويحدد المتعاقدان بمقتضى ذلك الشرط الفاسخ الصريح أو الشروط التي يتحقق معها فسخ العقد بدون الحاجة إلى حكم قضائي ويتمتع المتعاقدان بحرية تامة في تحديد صياغته، في غياب الصيغة القانونية له غير أنه لا بد من مراعاة شروط حتى تكون إرادتهما واضحة في هذا المجال وأن لا تقتصر صياغة الشرط على تكرار أو تذكير بالقاعدة العامة.

بالإضافة إلى وجود اتفاق صريح بين المتعاقدين يقضي بفسخ العقد عند عدم تنفيذ أحدهما للالتزامات يجب أن تنصرف إرادتهما إلى استبعاد الفسخ القضائي فالغرض من الشرط الفاسخ هو استبعاد الفسخ القضائي أي تجنب السلطة التقديرية للقاضي، حيث

يقتصر دوره على معاينة مدى توافر الشروط التي وضعها المتعاقدان من أجل تحقق الفسخ وتثبت ذلك فالفسخ يتحقق بمجرد تحقق الشروط وهذا عكس ما يحصل في الفسخ القضائي.¹

يمكن للمتعاقدان القيام بإجراء فسخ العقد في أية مرحلة كان عليها تنفيذ العقد بإتباع نفس الإجراءات التعاقد أي عن طريق عقد يتضمن فسخ العقد محرر من طرف مدير أملاك الدولة.

ثانياً: إسقاط الامتياز في مجال العقار الصناعي

إذا ما أخل صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية أجاز المشرع للإدارة المتعاقدة معه اللجوء إلى إسقاط عقد الامتياز² بحس ما أقر به دفتري الشروط النموذجيين المرفقين بالمرسومين 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و 09-153 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

حيث إنه في حال عدم احترام المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط يجب على الإدارة المتعاقدة معه أن توجه له إذارين برسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام في حال عدم الاستجابة تلجأ الإدارة إلى الجهات القضائية المختصة التي تباشر الإجراءات إسقاط الحق وعليه وجب التفريق بين الحالات التالية:

- عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء.

¹ علي فيلاي، الالتزامات العامة للعقد، مرجع سابق، ص 435.

² المادة 12 من الأمر رقم 08-04، مرجع سابق.

يمكن منح صاحب الامتياز أجلا إضافيا من سنة إلى ثلاث سنوات حسب طبيعة المشروع الاستثماري.¹

- في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن تتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة مع اقتطاع 10% على سبيل التعويض، وتحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا فائض القيمة.²

عند إنجاز البناءات في الأجل المحدد وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد و / أو لرخصة البناء فإن إسقاط الحق يتم بدون تعويض.³

عند عدم إنجاز المشروع في الأجل المحدد مع عدم مطابقة البيانات مع البرنامج المحدد و أو لرخصة البناء، فإنه لا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض.

عند القضاء بهدم البناءات من طرف القضاء فإنه يتعين على صاحب الامتياز وبمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.⁴

- تحول الامتياز والرهن التي يحتل أنها أُنقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق.⁵

¹ المادة 1/21 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 2 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 27.

² المادة 1/21، من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع نفسه.

³ المادة 22، مرجع سابق.

⁴ المادة 3/22، مرجع نفسه.

⁵ المادة 4/22، مرجع نفسه.

يختلف الإسقاط في مجال العقار الصناعي عن الامتياز في القواعد العامة لكون أن هذا الأخير يتم دون اللجوء إلى القضاء في حين أن الامتياز في مجال العقار الصناعي يتم عن طريق القضاء.

المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

تتشكل المنازعات العقارية من جميع المسائل القانونية العالقة في ميدان ملكية العقار الصناعي في حد ذاته، وعملية الانتفاع به عن طريق الاستثمار أو الاستغلال حيث تؤثر هذه المسائل في دعم الاستثمار وتنمية الاقتصاد الوطني إذا بقيت عالقة وبدون إيجاد حل لها مما يؤدي إلى تشعب هذه المنازعات وغموضها بالإضافة إلى صعوبة إيجاد حل لها. وعليه سنتطرق إلى تحديد طبيعة المنازعة في المطلب الأول والجهة القضائية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تحديد طبيعة المنازعة المتعلقة بالامتياز في مجال العقار الصناعي.

إن الامتياز باعتباره عقد فإن مراحل تكوينه تمر بثلاث خطوات وتتمثل في الإبرام ، التنفيذ والانتهاء، ولكونه يتم بين الدولة وشخص من أشخاص القانون الخاص فبطبيعة الحال تثار جملة من المنازعات وعليه ضمن هذا المطلب سنحاول الإلمام بحل تفاصيل هاته الأخيرة الخاصة بكل مرحلة من هاته المراحل.

الفرع الأول: منازعات إبرام الامتياز في مجال العقار الصناعي

في بداية الأمر كان الامتياز في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار عن طريق قرار إداري صادر عن وكالة ترقية الاستثمار أو دعمه أو اللجنة الولائية لدعم الاستثمار، لذا فقد يحدث أن لا ترد الوكالة أو اللجنة على طلب المعني بالامتياز في الآجال المحددة أو ترد عليه بالرفض أو تمنح المستثمر نظام غير النظام الذي طلبه، فهنا وطبقا للمواد 09 و 14 و 20 من المرسوم التشريعي 93-12 يمكن للمستثمر أن يرفع طعنا إداريا للفصل في قرار الرفض الصريح أو الضمني للوكالة إلى السلطة

الوصية¹ ، وطعن يقدم لرئيس الحكومة الذي يفصل في طلب في أجل 15 يوما من يوم إيداع الطلب بقرار إداري غير قابل للطعن القضائي، في حين أنه وبعد التعديل بموجب القانون المتعلق بتطوير الاستثمار الأمر رقم 01-03 تدارك المشرع ذلك وأصبح يمكن الطعن في القرار الصادر سالفًا أمام القضاء.²

غير أنه وبصدور الأمر 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمراسيم التنفيذية له، أصبح الامتياز يمنح مباشرة بموجب عقد تبرمه مصالح إدارة أملاك الدولة بناء على مزايدات واستثناء عن طريق التراضي وبموجب قانون المالية رقم 11-11 ألغى المزد العلي وأبقى على التراضي كطريق وحيد لمنح الامتياز بموجب الإجراءات السالفة شرحها غير أن المشرع لم يوضح الطريقة التي من خلالها يمكن للمستثمر الطعن في العقد المبرم من مصالح إدارة أملاك الدولة فهل يفهم من ذلك أن المشرع الجزائري جعل من هاته الإجراءات غير قابلة للطعن القضائي أم أنها تخضع للقواعد العامة.³

الفرع الثاني: منازعات تنفيذ الامتياز في مجال العقار الصناعي

كان الامتياز في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار يمنح عن طريق قرار إداري كما سبقت الإشارة إليه في الفرع الأول تنشأ هذه المنازعة حال إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته كعدم إنجاز المشروع في المحددة للإدارة "وكالة الترقية ودعم الاستثمار" الحق في السحب الجزئي لقرار الامتياز عن طريق قرار حسب مبدأ توازي الأشكال أي بقرار إداري ودون المساس بالأحكام القانونية الأخرى المعمول بها. في حالة عدم احترام المستثمر المستفيد لأحكام هذا المرسوم غير أنه لا يمكن أن تسحب هذه الامتيازات المذكورة في قانون الاستثمار إذا ثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم

¹ بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، سنة 2004، ص 98.

² بوجردة مخلوف ، مرجع نفسه، ص 99.

³ جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، المرجع السابق الذكر، ص 108.

الإجاز الأمر الذي يستدعي تدخل القضاء لحل مثل هذا النزاع خاصة وأن هناك مسألة قانونية مادية يخضع تقديرها إلى القضاء وهي تقدير حالة القوة القاهرة، غير أنه يمكن للإدارة أن تقوم بسحب الامتيازات دون التعويض في حالة عدم قيام المستثمر بإنجاز المشروع في المدة المحددة، هذا كله أمام القضاء الإداري وطبقاً لأحكام القانون العام¹.

إلا أن قرار السحب لا يمكن التطرق إليه في إطار الأمر 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لأنه أصبح لا يمكن سحب الامتياز عن طريق قرار بل لا بد من اللجوء إلى القضاء، وعليه فإن خلال تنفيذ الامتياز لا يمكن تصور إلا المنازعات التي قد تنشأ بين صاحب الامتياز والغير حول الحدود أو حول التعدي والذي قد يتسبب فيه صاحب الامتياز للغير.

في حالة ما إذا كان النزاع متعلق بأصل الملكية فإن الدعوى ترفع ضد الإدارة لأنها هي مالكة الأصل العقاري، أما إذا كان النزاع حول قيام صاحب الامتياز بالتعدي على الغير فإن الدعوى ترفع ضد صاحب الامتياز أما في الحالة العكسية أي في حالة ما تم الاعتداء على صاحب الامتياز من طرف الغير فإنه إذا كانت المنازعة حول أصل الملكية فإن الدعوى ترفع من صاحب الامتياز ضد الغير مع إدخال الإدارة في النزاع أو ترفع من الإدارة ضد الغير لأن ذلك يعتبر شكلاً من أشكال الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة للدولة أين يجب على الدولة حماية التدخل من أجل حماية أملاكها، أما في حالة الاعتداء المادي فإن الدعوى ترفع من صاحب الامتياز ضد الغير.

¹ بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي، مرجع سابق ، ص 101.

الفرع الثالث: منازعات فسخ الامتياز في مجال العقار الصناعي

تجدر الإشارة أولاً إلى ضرورة التمييز بين فسخ عقد الامتياز في الأملاك الوطنية العمومية والذي يتم دون اللجوء إلى القضاء، والفسخ في الأملاك الوطنية الخاصة والذي يشترط فيه اللجوء إلى القضاء، إذ أنه في حالة ما إذا أخل صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية أجاز المشرع اللجوء إلى القضاء المختص وذلك قصد طلب فسخ الامتياز كما تجدر الإشارة أنه في حالة الفسخ الإتفاقي قد لا يتم على التعويض أو على إرجاع الحالة التي كان عليها قبل التعاقد يمكن لأحد أطراف عقد الامتياز اللجوء إلى القضاء وذلك قصد الفصل في النزاع.¹

المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة في حل النزاعات المتعلقة بعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

يتدخل القضاء في كل حالة تطرح عليه نزاع يتعلق إما بتحديد مسؤولية الإدارة أو المتعامل في حالة إخلال كل منهما بالتزاماته، كما يتدخل في غالب الأحيان لتقدير مدى مشروعية تصرفات الإدارة أو المستفيد في مجال تنفيذ العقود الصادرة عن الإدارة، وقبل بدأ في تبيان الدعاوى الخاصة بالعقار الصناعي التي تكون من اختصاص القاضي الإداري للبت والفصل فيها وكذا الدعاوى التي تكون من اختصاص القاضي العادي لا بد من التذكير بمفهوم الاختصاص القضائي في الفرع الأول ثم نبين الدعاوى الخاضعة للقضاء الإداري والعادي في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم الاختصاص القضائي

يعد الاختصاص من المسائل الجوهرية في سير الدعوى القضائية ويقصد به ولاية القضاء بالفصل في القضايا المطروحة أمامه وفق المعايير النوع والموقع الإقليمي والقيمة "النزاع وثمان النزاع" كما يعرف بأنه أهلية الجهة القضائية معينة للنظر في دعوى ما والفصل

¹ بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، مرجع سابق، ص 102.

في الخصومة التي تتضمنها هاته الأخيرة، ويتفرغ الاختصاص بالنسبة لأي دعوى قضائية إلى:

الاختصاص المحلي: تتحدد من خلاله الجهة القضائية التي لها الصلاحية القانونية بالذات حسب الموقع الإقليمي لموقع الحق المطالب بها وبالنسبة لموطن المدعى عليه.¹

أما الاختصاص النوعي فمفاده نوع النزاع الذي يطرح على الجهة القضائية للنظر والفصل فيه وفقا للقانون ويعرف كذلك بأنه توزيع القضايا على مختلف الجهات القضائية بأقسامها وفروعها حسب نوع الدعوى ومن ثم فهو نطاق القضايا التي يمكن أن تباشر فيه الجهة القضائية معينة ولايتها وفقا لنوع الدعوى والتوزيع القانوني للاختصاص بنوعه ليس لديه القوة الإلزامية واحدة بل منه ما هو حاسم لا يجيز القانون مخالفته أي تأتي مواده آمرة من النظام العام وهو الاختصاص النوعي² أما الاختصاص المحلي فهو ليس من النظام العام ويجوز للخصوم الاتفاق على مخالفته طبقا لما نصت عليه المادة 46 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ويسمى كذلك بالاختصاص النسبي ويشترط أن يثار العيب في هذا الاختصاص قبل الخوض في موضوع النزاع، هذا فيما يخص اختصاص المحاكم العادية أما بالنسبة للمحاكم الإدارية فإن الاختصاص النوعي العام للغرف الإدارية قد ورد في نص المواد 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد والقاعدة العامة للاختصاص النوعي في المادة العقارية أمام القضاء الإداري "القرارات والعقود الإدارية" التي يكون موضوعها عقاري تختص في الفصل فيها المحكمة الإدارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المتنازع عليه وأنه ينعقد الاختصاص النوعي في الدعاوى المرفوعة ضد القرارات والعقود لإدارية المنصبة على العقارات والتي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو مؤسسة عمومية إدارية طرفا فيها وهو من النظام العام.

¹ المادة 36 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-12-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد.

² المادة 37 مرجع سابق.

أما الاختصاص الإقليمي لهذه المحاكم فهو أيضا من النظام العام لا يجوز لطرفي الخصومة الاتفاق على مخالفته كما ينبغي على القاضي الإداري أن يثير عدم الاختصاص الإقليمي من تلقاء نفسه ويجوز للخصوم وخلافا للقاعدة العامة التي تقر بأنه يثار الدفع الشكلي قبل الدفع الموضوعي فإنه في المادة الإدارية بوجه عام يجوز للخصوم إثارة الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي في أي مرحلة كانت عليها الدعوى.¹

الفرع الثاني: الدعاوى الخاضعة للقضاء الإداري والقضاء العادي

سنحاول من خلال هذا الفرع توضيح المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي الخاضعة للقضاء الإداري أولا ثم نبين المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي الخاضعة للقضاء العادي ثانيا.

أولا: المنازعات الخاضعة لاختصاص القضاء الإداري

عملا بنص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية القديم يكون الاختصاص للقضاء الإداري بحسب المعيار العضوي الذي أخذ به المشرع الجزائري والتي تقابلها المادتين 800 و 201 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد.

فجميع المنازعات التي تكون فيها الإدارة سواء الدولة أو الولاية أو البلدية أو أية مؤسسة عمومية ذات طابع إداري طرفا فيها يعود الاختصاص فيها للمحاكم الإدارية حاليا الغرف الإدارية على مستوى المجالس القضائي بصفة ابتدائية أو اختصاص مجلس الدولة بصفة ابتدائية ونهائية فيما يخص القرارات اللامركزية حسب المادة 09 من القانون العضوي رقم 01-98 المتعلق بمجلس الدولة، وبخصوص المنازعات المتعلقة بالأراضي الخاصة التابعة للدولة إذ أن مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى إبرام العقود المتعلقة باستغلال تلك الأراضي.

¹ المادة 807 فقرة أخيرة من القانون رقم 08-09، مرجع سابق .

نصت المادة 10 من الأمر 04-08 المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة على أن عقد الامتياز يحرره مدير أملاك الدولة المختص إقليميا أي مكان موقع العقار، فعقد الامتياز هو عقد إداري وعليه في نفس السياق نصت المادة 12 على أن مدير أملاك الدولة المختص إقليميا هو الذي يتولى رفع دعوى إسقاط الامتياز والأصح فسخ عقد الامتياز أمام الجهة القضائية المختصة، وبالتالي وطبقا للمعيار العضوي فإن الاختصاص يكون للمحاكم الإدارية أي الغرف المحلية المنعقدة على مستوى المجالس القضائية حاليا فكل منازعة حول فسخ عقد الامتياز على الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة يعود الاختصاص فيها للقضاء الإداري بصفته صاحب الولاية العامة لكل نزاع تكون الإدارة طرفا فيه بعد توجيه إعدارين للمستفيد من حق الامتياز.¹

وفيما يخص مسألة التعويض عن فسخ عقد الامتياز فإن الدولة تدفع تعويضا للمستثمر بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أنجزها المستثمر على القطعة الأرضية على أساس الأشغال المنجزة بصفة نظامية والتي تحدد في قيمة مواد البناء واليد العاملة وذلك مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض للدولة ومصالح أملاك الدولة هي التي تحدد القيمة المضافة على القطعة الأرضية السالفة الذكر.

وفي حالة ما إذا قضى بهدم البنايات المنجزة فإنه يتعين على المستثمر أن يعيد القطعة الأرضية إلى حالتها الأصلية، وتنقل مباشرة بعد فسخ الامتياز الامتيازات والرهن المقيدة على القطعة الأرضية من طرف المستثمر إلى مبلغ التعويض الذي يستحقه هذا الأخير.²

وكذلك فإن عقود التنازل التي تمت سابقا على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والمحركة من طرف مصالح أملاك الدولة تعتبر عقود إدارية يختص القضاء الإداري الفصل فيها من أجل فسخها أو بطلانها وبالإضافة إلى ذلك فإن كل الدعاوى الناتجة عن

¹ المادة 16 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-121، مرجع سابق .

² المادة 12 من الأمر رقم 04-08، مرجع سابق .

استغلال الوعاء العقاري المخصص من الأراضي التابعة لأمالك الدولة يمثلها مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً بصفته مفوض من طرف وزير المالية الذي يمثل الدولة أمام القضاء في المنازعات المتعلقة بأمالك الدولة الخاصة كما أشرنا إليه سابقاً حتى إنه فيما يخص تكوين الوعاء العقاري المخصص للاستثمار ومنازعة الغير في ملكية الأراضي التابعة لأمالك الدولة الممنوحة للمستثمرين ومنازعة الغير تكون بموجب عقد الامتياز الوجهة للمستثمر صاحب حق الامتياز والدولة بصفتها مالكة ممثلة في مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً والقضاء الإداري مختص أيضاً في المنازعات التي تكون بين البلديات والتي تولى القضاء الإداري إلغاء معظمها على أساس المادة 73 من قانون التوجيه العقاري التي تحيل الاختصاص في تسيير الحافظة العقارية للبلديات إلى الوكالة الولائية لتسيير والتنظيم العقاريين.¹

ثانياً: المنازعات الخاضعة للقاضي العادي

بدون أي شك فإن المنازعات التي تنشأ بين صاحب الامتياز والغير حول كيفية تنفيذ عقد الامتياز سواء التي ترفع من الغير أو التي ترفع من طرف صاحب الامتياز تخضع للقضاء العادي لكونها بين الخواص خاصة تلك المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية، في حين أن المنازعات التي تكون الإدارة طرفاً فيها كما سبق تبيانها تخضع لاختصاص القضاء الإداري² على أساس أن الامتياز عقد إيجار طويل المدة لذا يدخل ضمن استثناءات المادة 07 من قانون لإجراءات المدنية، هذا التبرير لم يعد صحيحاً بعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، والذي لم يجعل دعاوى الإيجار من اختصاص القضاء العادي، وثانياً أن الامتياز ينشأ عنه حق عيني عقاري والقضاء العادي أقرب إلى أحكام الفسخ وإسقاط الحقوق العينية العقارية، ومنه على القاضي الإداري الذي يعتبر قاضي ملائمة وتقدير المشروعية كقاعدة عامة.

¹ رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، 2009، ص 48-49.

² مرجع نفسه، ص 49.

غير أن هذا التقدير مردود أيضا لأن المشرع الجزائري اعتمد كقاعدة عامة المعايير العضوي كقاعدة عامة لتحديد المنازعات الإدارية خاصة بعد صدور قانون الإجراءات الإدارية والمدنية.

وفي الأخير تجدر الإشارة وطبقا للتعليمية الوزارية الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية والعقارية بالمديرية العامة للأملاك الوطنية فإنه يشترط وجوبا ذكر السيد وزير المالية إلى جانب المصالح المدعية والمدعى عليه بصفته ممثلا للدولة.¹

¹ عمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الخامسة، سنة 2009، ص 76.

خلاصة الفصل:

خلاصة لما تطرقنا إليه في الفصل نستنتج أن عقد الامتياز هو عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة يتضمن دفتر شروط يمنح لمدة معينة محددة بـ 33 سنة قابلة للتجديد.

منذ بدء عملية تنفيذه والتي تتجسد عن طريق الحيابة للعقار محل عقد المنح والبدء في الانتفاع ينتج عنه مجموعة من الآثار القانونية في ذمة صاحب الامتياز سواء كان طبيعي أو معنوي حقوقه تتمثل في حق الحصول على رخصة البناء وحق إنشاء رهن رسمي، الحق في التنازل عن الملكيات المبنية وأما عن واجباته فهي تتمثل في التزام باحترام ما جاءت به بنود دفتر الشروط كذلك الالتزام بدفع المصاريف والضرائب إضافة إلى الالتزام باحترام الارتفاقات والممتلكات الثقافية.

كما يترتب عنه حقوق وواجبات بالنسبة للإدارة المانحة للامتياز فحقوق هاته الأخيرة تتمثل في التزامات صاحب الامتياز أما واجباتها فهي تتمثل في حقوق صاحب الامتياز، هذا فيما يخص تنفيذه والآثار المترتبة عنه ، أما عن طرق إنفاذه فإن عقد الامتياز ينتهي بانتهاء مدته القانونية في حال عدم تجديده وقد ينتهي عن طريق الفسخ ففي بعض الحالات يكون فسخ اتفاقي في حال ما إذا احتوى عقد الامتياز على شرط يقضي بفسخه من تلقاء نفسه بسبب عدم التنفيذ وقد ينتهي الامتياز عن طريق الإسقاط في حال ما إذا أخل صاحب الامتياز بالتزاماته مثلاً.

كما تطرقنا في ختام هذا الفصل إلى المنازعات التي يثيرها عقد الامتياز حيث أن طبيعتها تختلف فهناك منازعات متعلقة بالإبرام والأخرى تتعلق بالتنفيذ ومنازعات خاصة بفسخ الامتياز كما حددنا كذلك الجهة القضائية المختصة بالبت والفصل في هذه المنازعات ففي بعض الحالات يكون القاضي الإداري هو المختص في حال ما إذا كانت الدولة طرفاً في النزاع وحالات أخرى يكون القاضي العقاري هو المختص في حال ما كان النزاع بين صاحب الامتياز والغير.

اسخاقتت

الخاتمة:

في ختام هذه الدراسة وبعد تناول موضوع عقد الامتياز في إطار العقار الصناعي بالدراسة والتحليل تمكنا من التعرف على مفهوم الامتياز، نطاق تطبيقه، شروط وكيفيات منحه بالإضافة إلى الآثار المترتبة عنه، نهايته والمنازعات التي يمكن أن تثور بصدده.

وحيث خلصنا في نهاية هاته الدراسة أن الامتياز في مجال العقار الصناعي هو عقد الغرض منه استغلال أملاك وطنية خاصة موجّهة لإنجاز مشاريع استثمارية لتحقيق الأرباح طرفاه هما الإدارة وصاحب الامتياز يكون لمدة محددة وفق دفتر شروط مقابل إتّاة إيجارية يدفعها صاحب الامتياز سنويا، مع حق هذا الأخير في التنازل عن البنائيات والحق العيني العقاري بعد الانتهاء من مشروعه الاستثماري.

إن هذا كل ما يمكن التطرق إليه ضمن هذا الموضوع ولكن لا بد من الإشارة في الأخير أنه يجب أن يتدخل المشرع لتعديل المادتين 13 و 14 من الأمر 04-08 المؤرخ في 01 / 09 / 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية حيث نقترح تعديل نص المادة 13 ويكون كالتالي : " عند إتمام المشروع الاستثماري تدمج ملكية البناية المنجزة من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة " .

ونص المادة 14 على النحو التالي : " تكون ملكية البنائيات الحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز غير قابلة للتنازل عند إتمام انجاز المشروع الاستثماري " .

وكذلك تعديل المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على النحو التالي " عند إتمام البنائيات المقررة في المشروع الاستثماري المعاينة قانونا بناء على شهادة المطابقة تصبح البنائيات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها ملك خاص للدولة " .

والمادة 19 على الشكل التالي : " لا يمكن التنازل على ملكية البنايات المنجزة وحق الانتفاع الناتج عن عقد الامتياز بالنسبة للمدة المتبقية بعقد الامتياز " .

كل هذا لرفع الغموض واللبس عن عملية التنازل على البنايات المنجزة وحق الانتفاع الناتج عن عقد الامتياز .

حيث يجب تكثيف الجهود للعمل على تسهيل وتيسير إجراءات الحصول على العقار الصناعي في جو تسوده الحرية والحماية والعصرية في كنف الشفافية ودولة الحق والقانون .

قائمة المصادر والمراجع

المراجع :

1. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، سنة 2004.
2. حسين عثمان، أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، سنة 2004.
3. ذيب عبدالسلام، عقد الإيجار المدني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، سنة 2001.
4. رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، 2009.
5. علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، سنة 2008.
6. عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، النشاط الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون سنة نشر، الجزائر.
7. عمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الخامسة، سنة 2009.
8. محمود مصطفى جمال، نظام الملكية، دار الملكية الحديث، دون طبعة، دون سنة.

مذكرات :

9. أحمد جبوري ، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز ، مذكرة ماجستير ، قانون عقاري ، جامعة سعد دحلب ، البليدة .
10. خوادجية حنان سميحة ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم ، شعبة القانون الخاص قسم القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، سنة 2015 .

11. ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، دفعة 17 سنة 2006-2009.

القوانين :

12. القانون رقم 08-20 المؤرخ في 25 ذي القعدة 1429 الموافق لـ 23 نوفمبر 2008 المتضمن الموافقة على الأمر 08-04، ج ر، العدد 66، سنة 2008.

13. القانون رقم 82-11 المؤرخ في 2 ذو القعدة 1402 الموافق لـ 15 أوت 1982 المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص ج عدد 34 لسنة 1982 الملغى بموجب القانون 88-25 المؤرخ في 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الخاصة الوطنية، ج ر العدد 28 لسنة 1982.

14. القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 52 سنة 1990.

15. القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية المعدل والمتمم، ج ر العدد 11 سنة 2003، ومرسومه التنفيذي 07-23 المؤرخ في 28 يناير 2007 المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، ج ر عدد 08 سنة 2007.

المراسيم التنفيذية :

16. المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 5 ربيع الثاني 1428 الموافق لـ 23 أبريل 2007، المتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 27، لسنة 2007.

17. المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 05 ربيع الثاني 1428 الموافق لـ 23 أبريل 2007 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11، ج ر، عدد 27، لسنة 2007.

18. المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 5 ربيع الثاني 1428 الموافق لـ 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج ر، العدد 27 سنة 2007.

19. المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 7 جمادى الأولى 1430 الموافق لـ 2 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير المستقلة المحلة والأصول التابعة للمؤسسات الاقتصادية وتسييرها، ج ر، العدد 27 لسنة 2009.

20. المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 يناير 2010 المتضمن تنظيم لجنة مساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيبتها وسيرها، ج ر عدد 4 سنة 2010.

21. المرسوم التنفيذي رقم 94-319 المؤرخ في 12 جمادى الأولى 1415 الموافق لـ 17 أكتوبر 1994 المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها، ج ر العدد 67 سنة 1994.

الأوامر:

22. الأمر 06-11 المؤرخ في 06 شعبان 1427 الموافق لـ 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز ولتنازل عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، عدد 72 لسنة 2006.

23. الأمر 08-04 المؤرخ في 1 رمضان 1429 الموافق لـ 1 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49 لسنة 2008.

التعليمات :

24. تعليمات وزارية مشتركة تحت رقم 001 مؤرخة في 06/08/2015 تتضمن كيفيات تطبيق الأحكام الجديدة المتعلقة بمنح حق الامتياز لانجاز المشاريع الاستثمارية.

25. تعليمة رقم 7875 المؤرخة في 30 جوان 2009، المتضمنة شروط وكيفيات منح الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والأصول المتبقية.

26. تعليمة صادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية بتاريخ 2007/06/11 تحت رقم 4420 تتعلق بشروط وكيفيات تسيير الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار والأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية .

فهرس المحتويات