

جامعة زيان عاشور - الجلفة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

تنظيم منح العقارات الصناعية في الجزائر

مذكرة ضمن متطلبات

نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

صدارة محمد

- ملاك هجيرة

إعداد الطالبة:

- مراح أمال

الموسم الجامعي 2016/2015

جامعة زيان عاشور - الجلفة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

تنظيم منح العقارات الصناعية في الجزائر

نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري

مذكرة ضمن متطلبات

إشراف الأستاذ:

صدارة محمد

إعداد الطالبة:

- مراح أمال

- ملاك هجيرة

أعضاء لجنة المناقشة

- د/العقون ساعدرئيسا

- أ/صدارة محمدمشرفا ومقرا

- د/بشيري عبد الرحمان.....مناقشا

الموسم الجامعي 2016/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

سورة البقرة

شكر وتقدير

الحمد والشكر لله الذي وفقنا وأعاننا في إنجاز هذا العمل .

نشكر الذين كانوا سببا بعد المولى عز وجل
(الوالدين) أطال الله أعمارهم وجزاهم كل خير
كما نتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ الذي أرشدنا
ووجهنا صدارة محمد

الإهداء

الحمد لله رب العالمين وصل اللهم وسلم على سيدنا
محمد صل الله عليه وسلم وعلى اله وصحبه الى يوم
الدين .

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا
على أداء هذا العمل ،

الى كل من قدم لي الدعم حتى اكون بينكم اليوم الى
صديقتي واختي أمال ، الى زوجي الغالي، الى اسرتي
الكبيرة، واختي الصغيرة نور.

ملاك هجيرة

الإهداء

نهدي هذا العمل إلى الوالدين
الكريمين والأخوة الأعزاء
والأصدقاء و الزملاء
وكل من ساعدنا من قريب أو
بعيد

مراح آمال

مقدمة

تعتبر سياسة الانفتاح الاقتصادي التي تبنتها الجزائر سنة 1990م ، سياسة جديدة بالنظر لسياسة التي كانت سائدة من قبل والتي كانت تقوم على اساس سيطرة القطاع العام على وسائل الانتاج والتوزيع التي كانت سائدة كم قبل، والتي كانت تقوم على أساس سيطرة القطاع العام على وسائل الانتاج والتوزيع في مختلف القطاعات الاقتصادية ، والاعتماد على التخطيط المركزي الشامل ومركزية القرار أسلوب الإدارة الاقتصاد الوطني ومن ثم لم يكن في ظل هذه السياسة قدر كبير من الحرية لحركة القطاع الخاص طبقا لإملاءات السوق والحوافز الاقتصادية المختلفة كما قيدت هذه السياسة استثمار رؤوس الاموال الاجنبية في الدولة وبشكل كبير ولمدة من الزمن.

تقوم سياسة الانفتاح الاقتصادي أساسا على تشجيع الاستثمار الخاص واستغلال الثروات الوطنية، وجلب رؤوس الاموال و هذا من خلال توفير الضمانات والحوافز ومنح الامتيازات المختلفة وتهيئة المناخ المناسب لها، واطلاق الحرية للقطاع الخاص في مزاولة نشاطه واعادة الاعتبار لآليات السوق كأداة رئيسية في ضبط النشاطات الاقتصادية.

غير أن تحقيق هذه السياسة وتطوير الاستثمار والذي يكرس بعض المزايا والاعفاءات التي تمنحها الدولة للمستثمرين، بل يتطلب منهج قانوني كامل لمعاملة رؤوس الاموال الوافدة على اقليمها او ما يعرف ب المعاملة السياسية الاستثمارية في الدولة وتقضي هذه السياسة بان يكون للدولة تنظيم متكامل ينظم الاستثمار منذ بدايته والى نهايته إذا أنه بالإضافة إلى تشريع الاستثمار و الذي يعالج انتقال رؤوس الأموال وتوظيفها لا بد من وجود تشريعات نوعية أخرى تعالج موضوعات هامة تتصل بالاستثمار وتؤثر فيه بصقة مباشرة منها:

تشريع النقد وتنظيم التعامل في البنوك، تشريع الجمارك وتنظيم التصدير والاستيراد، وكذا تشريعات الملكية العقارية وتنظيم استغلال العقار هذا الاخير ، الذي يتحكم الى حد بعيد في تحقيق وتحميد هذه السياسة .

ذلك انه من اهم العقبات التي تواجه المستثمر الخاص ميدانيا مهما كانت طبيعة مشروعه الاستثماري هي:

الحصول على موقع عقاري او الاساس العقاري أو بعبارة أخرى اشكالية الحصول على تلك القطعة الأرضية التابعة لأمالك الدولة العامة أو الخاصة و المهياة لان تكون موطن المنشأة او المصنع، او المشروع الاستثماري عموما.

ولما يشكله العقار الصناعي عاملا مهما في تحقيق الاستثمار فقد اهتمت الدولة الجزائرية به وفي اطار مختلف سياساتها في تطوير وترقية الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية بتنظيم ومحاولة توفير المواقع العقارية المهياة لاستقبال النشاطات الصناعية ، وهذا من اجل تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين العموميين والخواص ، الوطنيين والاجانب قصد تجسيد مشاريعهم الاستثمارية وأول تنظيم حقيقي كان 1973 عن طريق ما يسمى ب: المناطق الصناعية، والتي تعتبر الاطار الاول لمحاولة تنظيم وتوفير أراضي الاساس لصالح المستثمرين .

غير انه مع مرور الزمن اصبحت هذه المناطق غير كافية لتحقيق تطلعات الدولة في مجال المستثمرين.

غير انه ومع مرور الزمن اصبحت هذه المناطق كافية لتحقيق تطلعات الدولة في مجال الاستثمار خاصة بعد 1990 م وسياسة الانفتاح الاقتصادي من جهة والمشاكل التي باتت تتخبط فيها هذه المناطق من جهة ثانية . مما ادى بالسلطات العمومية المعنية الى محاولة البحث عن إيجاد مواقع او مناطق جديدة لتمرکز الاستثمارات .

وكذا البحث عن أيطار قانوني لتنظيم أحسن هذه المواقع.

وكذا البحث عن افضل الطرق لاستغلالها كمفهوم جديد للاستثمار لأنه لا بد من تنظيم استغلال هذه المواقع على اساس قواعد اقتصاد السوق وتطبيقا لذلك تم اقتراح صيغة جديدة لتنظيم الأراضي التي تدخل السوق

.وتطبيقا لذلك تم اقتراح صيغة جديدة لتنظيم الاراضي التي تدخل في اطار الاملاك الوطنية التي تتناسب مع الاتجاه الجديد لتطوير وترقية الاستثمار .

ولهذا قمنا بطرح الإشكالية التالية :

كيف تنظم عملية منح العقارات الصناعية في الجزائر ؟

أهمية الموضوع :

نظرا للتطور الذي تشهده الجزائر منذ الاستقلال الى يومنا هذا في مجال الاستثمار ونجاز المشاريع التي تتطلب عقارا كأساس لانشاء هياكل قاعدية تساهم في تطوير الاقتصاد الوطني نتناول في هذه المذكرة موضوع كيفية تنظيم منح العقارات الصناعية في الجزائر نظرا للاهمية الكبيرة له فهو يشكل محور اهتمام الدولة حاليا والمتمثلة في كيفية منح الامتياز عن طريق المشاريع الاستثمارية وكذا الهيئات المكلفة بمنح الامتياز

المنهج المتبع :

دراستنا تتعلق بالإطار التنظيمي لمنح العقارات الصناعية في الجزائر ومن خلال ذلك تطرقنا الى لعقار الصناعي وأهدافه وكذا عقد الامتياز والهيئات المكلفة بمنح الامتياز ولهذا تطلبت منا الدراسة استعمال المنهج التحليلي الوصفي للنقاط السابق ذكرها

الفصل الأول

الصناعي

الإطار المفاهيمي والتنظيمي للعقار

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي والتنظيمي للعقار الصناعي

عرف العقار الصناعي منذ الاستقلال عدة أنظمة للاستثمار فيه وذلك لأهميته فكانت أول عملية تنظيم لهذا النوع في التسعينات فظهرت مناطق صناعية : الحرة ، الخاصة ، المطلوب ترقيتها. وإن العقار له أهمية كبيرة في النهوض باقتصاد الدولة وتطوير الاستثمار فهو يعتبر محور كل سياسة للدولة فيجب معرفة حدود المناطق الخاضعة لنظام خاص في استغلالها وقد نظم مشرع ذلك بشروط قانونية وإدارية تختلف باختلاف المنطقة والنشاطات الاستثمارية المراد إنجازها . ولمنح عقد الامتياز تسعى الإدارة على الدوام من أجل تحسين المستوى الاقتصادي والاجتماعي للأفراد للتسيير الحسن بمرافقها العمومية وتيسير عملية الاستثمار وقد قسمنا الفصل الى مبحثين حيث جاء في المبحث الأول ماهية العقار الصناعي ، والمبحث الثاني : عقد الامتياز .

المبحث الأول : ماهية العقار الصناعي :

نتناول في هذا المبحث التعريف القانوني والفقهي للعقار وكذلك تعريف المناطق الصناعية ومنه استنتجنا تعريف العقار الصناعي .

ولمخ العقار الصناعي يجب على المستثمر الحصول على عقد الامتياز الذي يمتاز بخصائص واركاز تميزه عن غيره من العقود .

المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي.

نعرف العقار بمفهومه الفقهي والقانوني وكذلك المناطق الصناعية وأنواعها :

الفرع الأول : التعريف الفقهي والقانوني

العقار الصناعي من وجهة نظر الخبراء الجغرافيين : يمثل المساحة الجغرافية او الرقعة الأرضية المحددة لإقامة المنشآت الصناعية .

ويتطلب اختيار الموقع الجغرافي مرحلتين اساسيتين يمكن تلخيصهما في :

-توطين عام يتمثل في تحديد او اختيار المساحة الجغرافية ، الجهة او البلدية التي ينجز فيها المشروع الصناعي .

-توطين خاص يتضمن تحديد الموقع بالضبط الذي سينجز فيه المنشأة الصناعية

العقار الصناعي عند الاقتصاديين ارتبط بمفهوم المال المخصص للاستثمار بحيث يتم الإنفاق على الأصول : الأراضي والمباني خلال فترة زمنية محددة بقصد التنمية وزيادة رأس المال.

المفهوم القانوني :

أ- مفهوم العقار : عرفته المادة 683/01 من الامر 75/58 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بأنه : كل شيء مستقر بجز و ثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار . وكل ما عدا ذلك فهو شيء منقول .

ب- مفهوم الصناعة: هي نوع من تنظيم النشاط الاقتصادي لإنتاج السلع عن طريق تحويل المواد الأولية .

- من خلال ما سبق يمكن تعريفه كما يلي : استخدام الأرض وكل ما اتصل بها اتصال قرار و ثبات بما فيها الآلات والمعدات والأجهزة والمواد الخام المرصودة لخدمته بهدف إنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو باستخدام مواد شبه مصنعة¹.

وبذلك التعريف القانوني هو مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار و ثبات وما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة, والأصول العقارية الفائضة التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط .الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية.

عرف العقار الصناعي منذ الاستقلال عدة أنظمة للاستثمار فيه وذلك لأهميته فكانت أول عملية تنظيم لهذا النوع من العقار كان في بداية السبعينات حيث ظهرت فكرة تقسيمه لمناطق كمناطق الصناعية المنشأة عام 1973، وكان أول تحديد للعقار الصناعي في إطار القانون رقم 73/45 المؤرخ في 18 فيفري 1973² المتعلق بإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية وكذا المراسيم التنفيذية اللاحقة له 1984. ثم برزت مسألة العقار الصناعي بمفهوم الأصول العقارية المتبقية في إطار قانون 12/01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية³.

صدر قانون 12/93 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار والذي جاء بتنظيم خاص بالاستثمار في العقار الصناعي بشكل أوسع من الناحية القانونية ومن حيث الأهداف الاقتصادية وذلك عبر مراسيم تنفيذية صادرة في سنة 1994⁴.

صدور القانون 01/16 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001 والمصادق للأمر 01/03 المتعلق بتطوير الاستثمار و الامر 01/04 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية 73/45 و 88⁵/01 قانون 93/12 قانون 01/16 ثم الامر 01/06 واخيرا الأمر 06/11.

¹- المادة 683، من النص الكامل للتقنين المدني بجميع تعديلاته الى غاية التعديل الاخير المؤرخ في 13 ماي 2007، متبوع بالمرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

² القانون رقم 73/ 45 لمؤرخ في 18 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء المناطق الصناعية .

³ القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية مؤرخ في 18 جانفي 1988

⁴ القانون 12/93 مؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار

⁵ القانون 01/16 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001، متعلق بتطوير الاستثمار

الفرع الثاني: المناطق الصناعية

المناطق الصناعية : ظهرت بموجب قانون 45/73 والمراسيم 56/84 و 55/84 القانون 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973¹ المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية حيث حدد شروط ايجاد 77منطقة صناعية على مستو اقليم الولايات والبلديات وعبر كامل التراب الوطني و تم تحديد شروط ادارتها عن طريق المرسوم رقم 84/55 المذكور سابقا .

هيئات عمومية اقتصادية منشأة بموجب المرسوم رقم 82/02 المؤرخ في 09 مارس 1983².

تسيير المناطق الصناعية حسب المرسوم 84/56 اهمها المركز الوطني للدراسات والابحاث العمرانية . مؤسسة تسيير المناطق الصناعية .

تعديل أحكام المرسوم 55/84

1-تكييف دفتر الشروط النموذجي حسب الابعاد الاقتصادية الحالية .

2-التسوية القضائية للوضعية القانونية للعقار

3-انهاء عملية التهيئة في المناطق التي لم تهيء بعد.

4-توجيه المشاريع الجديدة الى المناطق الصناعية

5-مراعاة الاستعمال الامثل والعقلاني للعقار المتوفر داخل المنطقة.

6-منح الهيئات المسيرة صلاحيات الضبط الاداري تحت رئاسة الوالي .

المناطق الخاصة : ظهرت بعد قانون 94 / 321 و المادة 24 قانون 93 / 12³ و لم ينشأها لأول مرة هذا القانون بل أكد وجودها و دعم الاستثمار بها.

و يتم الاعتماد على المقاييس التي تعكس الضوابط الديموغرافية و المميزات المادية و المتعلقة بالموقع الجغرافي و المميزات الاجتماعية و الاقتصادية و المميزات المالية و

1-استغنى المشرع عن مفاهيم خاصة مثل المناطق المحرومة و مناطق الجنوب و المناطق المعزولة و المناطق

الواجب تنميتها و جمعها في مفهوم المناطق الواجب ترقيتها.

¹ القانون 73/45 المرجع السابق.

² المرسوم رقم 82/02 المؤرخ في 09/مارس 1983

³ قانون 12/93 المرجع السابق.

فتقدم الدولة مساعداتها للبلديات المطلوب ترقيتها لإحداث أنظمة لتوليد مناصب مثل الشغل.

مناطق التوسع الاقتصادي : يقصد بها الفضاءات أو الأراضي الاقتصادية و التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي و الاجتماعي متكاملة و تزخر بطاقات من الموارد الطبيعية و البشرية أو الهياكل القاعدية التي يجب تجميعها لإنتاج السلع و الخدمات / و هذه المعايير أدت إلى صعوبة إنشاء مثل هذه المناطق و لم تظهر على أرض الواقع.

المعايير التي تؤخذ بعين الاعتبار لتحديد مناطق التوسع الاقتصادي .

المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية لازمة لإقامة الاستثمار وذلك باتخاذ مؤشرات أهمها :
الموارد المائية نسبة التطهير ونسبة التزويد بالطاقة .

الاستثناءات التي لا تدخل في مفهوم التوسع الاقتصادي:

المناطق المطلوب ترقيتها .

الأقطاب الصناعية في الخواص والتجمعات السكنية .

مساحات الارتفاع او الخدمة العمومية الموانئ والمطارات.

مواقع المركبات السياحية او الإستجمامية الكبرى .

تعيين مناطق التوسع الاقتصادي بقرار وزاري مشترك من وزير المالية والجماعات المحلية .
التهيئة العمرانية والتخطيط.

المناطق الحرة و المناطق التي تتطلب تهيئتها مساهمة خاصة من الدولة:

المناطق الحرة في القانون 12/93¹

تعريفها : هي مناطق مساهمتها مضبوطة و تمثل الاملاك الوطنية العمومية للدولة وتمارس عليها أنشطة

صناعية وخدمائية وتجارية طبقا للشروط المقررة قانونا وفق لأحكام المرسوم 320/94 تحدث بموجب مرسوم من رئيس الحكومة و بناء على اقتراح من وزير المالية.

¹ القانون 12/93 المرجع السابق

يحدد مساحتها . حدودها . موقعها والانشطة التي تمارس عليها: يمكن ان تشمل المنطقة الحرة على ميناء او مطار و تعتبر ملك عمومي لا يمكن التصرف فيه و بالتالي هنا يقع الاشكال في طبيعة التصرف الوارد عنها ولم يكن لهذه المناطق وجود فظهرت منطقة بلارة بجيجل ولم تدخل حيز التنفيذ .

المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة : طهر هذا النوع في اطار الامر 16/01 المتعلق بتطوير الاستثمار وادخل في النظام الاستثنائي وصلاحيه تنظيمها يكون لهيئة عمومية بالمجلس الوطني للاستثمار ولم يصدر اي تنظيم بخصوصها.

المطلب الثاني: أهداف واهمية العقار الصناعي

الفرع الأول: أهداف العقار الصناعي

تعتمد الدولة في اقتصادها على الصناعة حاليا نظرا للتطور الذي تشهده الدولة فلم تعد تكتفي بتصدير المواد الاولية الخام بل قامت باتباع نظام الاقتصاد الحر مند 1990 والذي فتح المجال امام المستثمرين في القطاع الخاص فاصبحت تمنح للمستثمر القطعة الارضية لتشييد المصانع فهي تهدف الى تحقيق الاكتفاء الذاتي وتطوير الاقتصاد و الاستثمار فالعقار الصناعي اهداف كبيرة بالرغم ان هذه الاهداف لم ترد في مضمون النصوص القانونية الا انه يمكننا استنتاجها ومنها ما يلي

- 1- يهدف الى النهوض باقتصاد الدولة
- 2- المساهمة في التجارة العالمية
- 3- عدم الاعتماد على الصناعات الاستخراجية واستبدالها بالصناعات التحويلية
- 4- السعي للتحكم في التكنولوجيا
- 5- تحقيق الاستقرار السياسي وتشجيع الاستثمار
- 6- استقطاب الاستثمارات الاجنبية بالشراكة.
- 7- التخلص من التبعية الاقتصادية
- 8- استغلال القطع الارضية لإقامة نشاط اقتصادي
- 1- الامر 16/01، المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.¹

وتعد هذه من ابرز اهدافه التي يمكننا استنتاجها بالنظر الى الواقع

¹ الامر 16/01 المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري .

الفرع الثاني: أهمية العقار الصناعي.

يلعب دورا هاما فله اهمية سياسية واقتصادية واجتماعية بالرغم ان المشرع لم ينص في مضمون النصوص القانونية عليها .

فالعقار يكتسي اهمية باهية بالغة بالنسبة للمستثمرين الذين يريدون رغبتهم في انجاز المشاريع الاستثمارية من اجل استثمار وجلب رؤوس الاموال .

حيث ان العقارات الصناعية لا غنى عنها في انجاز هاته المشاريع لهذا نذكر اهمية العقار الصناعي فيما يلي :

1- يعتبر محور كل سياسة في الدولة .

2- اساس استقرار التعامل والتصرفات بين الناس

3- مصدر الصراعات كانت ولا تزال مستمرة بين البشر

4- المساهمة في بناء بنية تحتية صلبة للاقتصاد الوطني

5- فتح مجال الولوج للأسواق العالمية

6- تأهيل الموارد البشرية

7- تحرير الاقتصاد الجزائري وتحقيق النمو المنشود بفضل التكنولوجيا المتقدمة

8- تمويل المشاريع عن طريق البنوك و الاستثمارات

9- امتصاص البطالة بتوفير مناصب شغل

10- التحول من مجتمع مستهلك الى مجتمع منتج

11- التخلص من التبعية الاقتصادية

المبحث الثاني: عقد الامتياز في المشاريع الاستثمارية.

نتناول في هذا المبحث تعريف عقد الامتياز حسب الفقهاء وكذلك القانون وخصائصه واركانه والإجراءات السابقة واللاحقة لمنح هذا العقد.

المطلب الأول: تعريف وأركان عقد الامتياز.

تطرقنا في هذا المطلب الى التعريف وأهم الاركان لعقد الامتياز

الفرع الأول : تعريف عقد الامتياز.

موريس هوريو : هو عملية بمقتضاه يتحمل الخاص المصاريف و المخاطر تحت مسؤوليته بشغل مرفق عام. لهذا تتخلص الدولة من المصاريف الغير نافعة لها¹.

كما يعرف بأنه عقد امتياز المرافق العامة هو عقد بمقتضاه يسلم لشخص معنوي عام لشخص اخر

مسؤوليته في تسيير نشاط مرفق عام .وكثير من الأحيان مقاول خاص مقابل أجرة. حيث فتحت الدولة

للخواص في مجال الاستثمار في الإنتاج والخدمات وبذلك يساهم في جمع التنمية الاقتصادية².

عرفه الأستاذ الدكتور سليمان محمد الطماوي بأنه : عقد إداري يتولى الملتزم فرد كان او شركة بمقتضاه وعلى

مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد

الأساسية الضابطة بسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنتها الإدارة , يقصد بالأساسية الضابطة

سير المرافق العامة وهي المبادئ العامة المتعارف عليها في القانون العام .أما الشروط التي يضمنها العقد فهي

لائحية للقانون العام كتوقيع الجزاء , تعديل العقد المراقبة, اما الشروط العقدية فهي تخضع لإرادة الطرفين

ويطبق مبدأ العقد شريعة المتعاقدين شأنها في ذلك القواعد العامة في كثير من الأحكام لان القانون الإداري

غير مقنن.³

¹ Maurice haurion .Précis de droit administratif et de droit public.p1014.12eme éditin .daloz.lannée 2002 paris.france.

² Bathélemy mercadal.le droit des affaires en France.ajour au 1 er aout2000édition.francis lefebvre.paris.france .

³أ.د/سليمان محمد الطماوي،الاسس العامة للعقود الادارية ، دراسة مقارنة،ص108،الطبعة الخامسة،مطبعة جامعة عين شمس مصر، سنة1991

خصائصه : يرتب عقد الامتياز لصاحب الامتياز الحصول على حق عيني تبعي وهو حق الانتفاع الذي تكون فيه المدة طويلة ويعتبر عقد الامتياز من العقود الإدارية لان أحد أطرافه شخص معنوي عام, كما يعد عقد شكلي لان القانون ألزم الاطراف بكتابته وفي حالة تخلف ركن الشكلية يبطل العقد بطلانا مطلقا. عقود الامتياز ترتب حق الانتفاع : تنص المادة 20 من القانون 14/08 على انه يستفيد مسير المرفق العمومي أو صاحب الامتياز مع مراعاة أحكام المادة 64 مكرر أعلاه والمادة 69 مكرر أدناه من حق استعمال الملك التابع للأموال الوطنية المخصص لهذه المصلحة وفق غرض تخصيصه . ولفائدة المصلحة العمومية ويحق له الانتفاع به دون سواه والاستفادة من نتجه. وتحصيل الاتاوى من المستعملين¹ يتضح من نص المادة ان عقد الامتياز يرتب حق الانتفاع لصاحب الامتياز على الاملاك الوطنية التابعة للدولة او جماعاتها المحلية من أجل انجاز مشروعه الاستثماري والحصول على الفوائد التي يجنيها من خلال استغلال الاستثمار.

منح الشرع الجزائري حق الانتفاع الى المنتفع وهو المستثمر الذي يتعاقد مع الدولة ممثلة بالإدارة العمومية عملا بنص المادة 844 من التقنين المدني الجزائري على أنه يكسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم او بمقتضى القانون². ثم الشروع في الانتفاع من قبل صاحب الامتياز فورا بمجرد تسلمه عقد الامتياز عملا بنص المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي المطبق على منح عقد الامتياز بالتراضي على انه تجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة وبدء الانتفاع منها من المستفيد منح امتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأموال الدولة³.

يعتبر حق الانتفاع حق عيني تبعي لصاحب الامتياز الذي ليس له الحق في التصرف في الملك بمعنى انه لا يستطيع بيع الملك أو مبادلته أو تأجيره او التبرع به لان ليس له الحق في الملكية بل فقط حق الانتفاع بالوعاء العقاري أي الأرض، لأنها ملك للدولة، أما اذا قام بالبناء على الأرض لإنجاز مشروعه يمكن له تملك البناية دون تملك للأرض بعقد موثق عملا بنص المادة 18 من المرسوم المذكور أعلاه .

¹ الامر رقم 04/08، المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008

² الامر رقم 75-58 المرجع السابق.

³ المرسوم التنفيذي رقم 09-152، بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي، المرجع السابق ص 15.

على أنه عند اتمام البيانات المقررة في المشروع الاستثماري المعاينة قانونيا بالبناء على شهادة المطابقة تكرر إجباريا ملكية البنائات المقررة في البنائات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها بمبادرة من هذا الأخير بعقد موثق¹ ومن اجل الحصول على هذا العقد لا بد على المستثمر ان يستحضر معه شهادة مطابقة ، رخصة البناء .عقد امتياز.

نصت الفقرة 3 من المادة 675 من القانون المدني الجزائري على أنه يجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها² حيث نصت المادة 677 من القانون المدني الجزائري على أنه لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون ، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل و اذا وقع خلاف في مبلغ التعويض وجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي على أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المنتزعة³ .

أما المرسوم التنفيذي رقم 152/09 بموجب دفتر شروط بأنه منح امتياز هو الانفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري جرى ذلك في المادة 54 من القانون المدني الجزائري حينما سمي العقد بالاتفاق وهو اتحاد وجهات النظر في بنود العقد ولا يمكن أن يكرن العقد دون اتفاق والا كان باطلا بطلانا مطلقا لان صاحب الامتياز يطلع على العقد مرفوق بدفتر الشروط ويوقع عليه⁴

عرفته المادة 19 من القانون الجزائري 14/08 على انه يشكل منح الامتياز استعمال الاملاك الوطنية العمومية المنصوص عليها في هذا القانون والاحكام التشريعية المعمول بها العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي او التمويل أو بناء استغلال منشأة أو التجهيز محل منح الامتياز

¹ المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المرجع السابق.

² الامر 58/75، المرجع السابق

³ الامر 58/75، المرجع السابق

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 152/09، بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي، المرجع السابق، ص15

الى السلطة صاحبة حق الامتياز¹ ، يتضح أن قانون الاملاك الوطنية قد وسع من دائرة الاشخاص الذين يقومون بمنح الامتياز ولا يقتصر فقط للدولة منح الامتياز، فيمكن للولاية أو البلدية أو المؤسسة عمومية ذات طابع اداري منح الامتياز .

عقد الامتياز عقد شكلي : يعرف العقد الشكلي بأنه هو العقد الذي سيوجب توفر ركن الشكلية كركن رابع واذا لا ينعقد العقد والعقد الشكلي هو العقد الذي يقضي القانون بأن يكون في قالب شكلي .
اعتبر المشرع الجزائري أن عقد الامتياز عقد شكلي على اساس الفقرة 2 من المادة 17 المرسوم التنفيذي رقم 152/09 على أنه يكرس الامتياز الممنوح بعقد اداري تعده ادارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم ويحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا البنود وشروط منح الامتياز.²

الفرع الثاني : اركان عقد الامتياز

1-الرضا : هو اتفاق بين المتعاقدين على بنود العقد والتوقيع عليه بعد الاطلاع على دفتر الشروط من قبل المتعاقد عملا بنص المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي حيث نصت هذه الاخيرة على أنه ، يعلن المستفيد من الامتياز في العقد المبرم بأن اطلع مسبقا على دفتر الشروط³ ونستنتج من نص المادة أن عقد الامتياز يتخذ مركزين .

مركز تعاقدية ومركز لائحي حيث لا بد على المتعاقد التوقيع على دفتر الشروط المرفق بالعقد بعد أن يطلع عليه واذا لم يوقع عليه معناه أنه لا يمكن ابرام العقد.

يعبر المتعاقد عن إرادته و يكون أهلا للتصرف وتطبق أحكام الاهلية كما هي منصوص عليها من القانون المدني الجزائري بموجب المادة 1-40. وقد حددت سن 19 سنة كاملة سن الرشد. لمباشرة التصرفات

¹ القانون رقم 14/08، المؤرخ في 20 جويلية سنة 2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الاملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 03 اوت 2008، ص 10، ص 19.

² المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المؤرخ في 02 ماي سنة 2009، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06 ماي سنة 2009.

³ المرسوم التنفيذي 152/09، المرجع السابق ص 15.

القانونية كما يمكن ترشيد القاصر بإذن من المحكمة من قبل الأب والأم أو مجلس العائلة عملا بالمادة 05 من القانون التجاري الجزائري.¹

أما تعبير الإرادة من قبل الإدارة المتعاقدة فهي شخصية اعتبارية كمت نصت عليه الفقرة 01 من المادة 49 من القانون المدني الجزائري-3 حيث تعبر عن طريق نائب عنها وهو المدير الولائي لأملاك الدولة طبقا لنص المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي التي تنص على أنه يتم اعداد الملف الاداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الارضية لفائدة المستفيد من طرف مدير املاك الدولة .. بموجب قرار تقويض من وزير المالية² .

2 - المحل:

يتمثل المحل في القطعة الارضية الممنوحة من قبل الدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية و هذا ما قضت به المادة 21 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على انه القطعة الارضية ملك للدولة³ . كما تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 على أنه :
يجب ان تكون الاوعية العقارية التي يمكن ان تكون محل حق امتياز في اطار هذا المرسوم -تبعاً للأملاك الخاصة للدولة

-غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها
-واقعة في قطاعات معمرة او قابلة للتعمير كما هو محدد في ادوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية : التي يستلزم تمركزها خارج القطاعات بسبب طبيعتها⁴ .
-اما بالنسبة للمتعاقد المستثمر فيتمثل المحل الذي يلتزم به في انجاز حقيقي للمشروع الاستثماري بتوفير موارد هذا المشروع في كشف القانون و رقابة السلطة في تطبيقه وتطبيق دفتر الشروط .

¹ الامر رقم 58/75، المؤرخ في 19 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 سبتمبر 1975.

² الامر رقم 59/75، المؤرخ في 19 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 سبتمبر 1975.

³ المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المرجع السابق ص14.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المرجع السابق، ص05

3-السبب:

يتمثل في القيام بالمشاريع الاستثمارية لفائدة اشخاص طبيعية ومعنوية خاضعة للقانون العام او الخاص المتفق عليه مع السلطة المانحة عملا بنص المادة الاولي من دفتر الشروط النموذجي لمنح امتياز بالتراضي على انه :
 القطعة الارضية موضوع منح الامتياز هذا موجهة لاستيعاب مشروع استثماري كل التغيير في وجهتها او في استعمال كلي او جزئي لأغراض اخرى غير محددة في دفتر الشروط ينجر عنه فسخ منح الامتياز¹ .

4-الشكلية استند القانون الاستثماري في فكرة الشكلية الى فئة القانون الاداري الى اعتبار عقد الامتياز عقد شكلي على اساس نص الفقرة 1 من المادة 17 المرسوم التنفيذي رقم 152/09 على أنه: يكرس الامتياز الممنوح في اطار هذا المرسوم وفقا لأحكام المادة 1 من الامر رقم 04/08 بعقد اداري تعده ادارة املاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم ويحدد بدقة البرنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز²

¹ المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المرجع السابق،ص13.

² المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المرجع السابق،ص06.

المطلب الثاني : منح الامتياز عن طريق المشاريع الاستثمارية .

لأنجاز مشاريع استثمارية هناك شروط يجب توفرها في المستثمر لمنحه عقد الامتياز واجراءات منها السابقة ومنها اللاحقة لهذا العقد .

الفرع الأول : شروط منح الامتياز

منح الامتياز: يمنح من قبل الادارة العمومية المختصة التي تسمح لصاحب منح الامتياز بالحلول محل الدولة في استغلال مرفق عام ويتحصل على حق انتفاع ويتخذ شكل عقد مرفق بدفتر الشروط ويطبق عليه أحكام القانون الاداري ، وعند الاقتضاء القواعد العامة حيث لم يعد العقد عبارة عن توافق او تطابق الارادتين .
المادة 54 من القانون المدني الجزائري على انه :العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة اشخاص اخرين بمنح او فعل

او عدم فعل شيء ما.¹

أ-الشروط الواجب توفرها في الطلب :

-مساحة العقار موضوع الاستثمار و موقعه

-عدم امتلاك المستثمر قطعة أرض في المنطقة المراد الاستثمار فيها

اجراءات ابرام عقد الامتياز: يقدم الطالب الى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار او احد فروعها على مستوى مقر الولاية وتقوم الوكالة بإيصال الملف الى الوالي المختص ويجب ان يبلغ رايه في اجل شهر الى الوكالة لتبليغ المتعامل بقرارها .

ويجول مقرر المنح الى مدير املاك الدولة الولائي ويقوم بتحرير عقد امتياز ويشهر في المحافظة العقارية وتحدد مدته حسب دفتر الشروط والاتفاق ويمكن طلب تجديد المدة وبمنح بالدينار الرمزي .

ب-اثار عقد الامتياز : صاحب الامتياز يتحمل دفع الضرائب والرسوم ، ولا يجوز التعرض لصاحب حق الامتياز .

¹ المادة 54، القانون المدني الجزائري، المؤرخ في 13 ماي 2007، متبوع بالمرسوم التشريعي رقم 03/39 المتعلق بالنشاط العقاري.

ج- الشروط القانونية لمستغل العقار الصناعي : بالنسبة للمرسوم 55/84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

- يجب ان لا يقوم بتغييرات على المنشآت الا بعد الحصول على ترخيص

- احترام مبادئ حماية البيئة

- تحمل عبء القيام بالإجراءات والتجهيزات للتخلص من الاضرار التي تمس بالصحة العامة قانون

12/93 المتعلق بترقية الاستثمار¹

- يكون المستثمر شخص طبيعي او معنوي جزائري او اجنبي

- ان يكون المستثمر حائزا للعقار اي مالك

- انجاز المشروع حسب الشروط والاشكال في دفتر الشروط

- الحصول على تصريح من طرف الوكالة الوطنية للاستثمار

- ايداع كشف لدى وكالة الاستثمار لتوضيح مع تنفيذ التزامات بالنسبة للعقار الصناعي وفي اطار المرسوم

321/94 و 320/94

- القيام بتهيئة المنطقة الحرة في الآجال المحددة

- تقديم مخطط التهيئة للهيئة المكلفة بالرقابة

- القيام بإنجاز نظام خاص بالميناء او المطار اذا كانت المنطقة حرة وذلك خلال شهر من تاريخ الموافقة على

الامتياز المادة 39/11 من المرسوم.

- توضيح مدى احترام الاتفاقات وأنظمة التعمير في النظام الداخلي للمنطقة في اطار الامر 03/01 المتعلق

بتطوير الاستثمار . -التزام الدولة بعدم الغاء الاستثمار مستقبلا الا بطلب من المستثمر² .

- أن لا تكون العقارات موضوع الاستثمار محل الاستيلاء

- انجاز المنشآت الاساسية التي تسمح بربط منطقة الاستثمارات بالغاز والماء والكهرباء.

¹ محاضرات في العقار الصناعي ، جامعة الخلفة، 2015.

² الامر 03/01 متعلق بالاستثمار .

قانون 16/01 الامر 03/01 متعلق بتطوير الاستثمار:- التزام الدولة بعدم القيام بمصادرة الاستثمار المنجز علة العقارات الا في الحالات المنصوص عليها وتقديم تعويض في حالة ذلك المادة 16¹.

د-الشروط الادارية :

1الخاصة بالتهيئة والتعمير

-الحصول على رخصة بناء مهما كان نوع البناء وتمنح له بموجب عقد الامتياز أو رخصة شغل الاراضي وانما ليست عقود ملكية².

-اجراء تحقيق الملائمة بالنسبة للمؤسسات الصناعية خاصة اذا كانت تضر بالبيئة او الزراعة
-ارفاق وطلب رخصة البناء لإنجاز مؤسسة صناعية بالبنائات حول مستوى الضجيج المنبعث من هذه المؤسسات المادة 594 من المرسوم 175³/91

-ارفاق طلب رخصة التجزئة بتحديد مستوى الضجيج و الانبعاثات الكهرومغناطيسية و يقوم الوالي بتحقيق في اطار صلاحيات الضبط الاداري مادة 18 مرسوم 175/91

-يتم الحصول على قرار انشاء مؤسسة صناعية بعد قيام الإدارة بتحقيق دراسة مدى تأثيره
ه- الشروط الادارية العامة :

-قانون المياه يجب على المؤسسات عدم تلويث المياه او تزويد المنشآت بالتصفية

-يجب مراعاة عند وضع كل مشروع على مقاييس حماية البيئة

-قانون الغابات : حصول المتعامل على رخصة الاستغلال في حالة استغلال المحاجر والمقالع من طرف ادارة الغابات تقديم الرخصة بعد دراسة مدى التأثير على الغابات أو الوادي .

الفرع الثاني: اجراءات منح الامتياز.

¹ القانون 16/01 الامر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار .

² المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

³ المرسوم 175/91 المرجع السابق.

-الاجراءات السابقة للتعاقد : تنص المادة 05 من القانون رقم 11 على انه يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي¹ ، بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والاصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والاصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الاراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات.

-بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المشروع الاستثماري على الاراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة.

-ان منح الامتياز مقتصر فقط على التراضي والغاء النمط الثاني الذي كان في التشريع السابق ،أما الهيئة الوحيدة المخولة قانونا بإصدار قرار بمنح الامتياز هو الوالي ،الذي يتلقى الاقتراح من هيئتين المنصوص عليهما في الفقرتين من المادة المذكورة.

-الاجراءات اللاحقة للتعاقد:

تنظر ادارة املاك الدولة في الاملاك العقارية محل طلب انجاز مشروع استثماري عليها اذا كانت مالكة أو تابعة لأملاكها أو لا . اذا كانت تابعة لأي شخص اعتباري أو شخص طبيعي فإنها تحوزها. ومنح الامتياز من قبل ادارة املاك الدولة يكون باقتراح من الهيئة المختصة بمنح الامتياز على الاملاك الخاصة للدولة ،ولا يمكن لإدارة املاك الدولة أن تعد عقد دون موافقة الهيئات وقرار الوالي المختص اقليميا. يتضمن عقد الامتياز دفتر الشروط المعد سابقا يتم التوقيع عليه من قبل المتعاقد بعد الاطلاع عليه ويشهر لدى المحافظة لعقارية المختصة اقليميا بعد تسجيله لدى ادارة الضرائب .

ينجز عقد الامتياز من قبل ادارة أملاك الدولة التابع لها العقار الصناعي المراد انجاز المشروع الاستثماري بالتراضي في المرسوم التنفيذي رقم 152²/09.

الذي حدد الحقوق والتزامات الطرفين ،مع امضاء المستثمر المتعاقد مع ادارة أملاك الدولة بعد اطلاعه على بنود العقد وشروطه والامضاء عليه .

¹ المادة 05 من المرسوم 11 ، المرجع السابق.

² المرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، المرجع السابق.

-**الشروع في التعاقد:** تصرح ادارة أملاك الدولة أنها لا تضمن صيانة أو اصلاح أو ترميم أو تحسين

أملاكها وأن يقبلها المتعاقد كما هي ، وهذا لا يعني أن تكون غير مجهزة بالماء أو الكهرباء أو الغاز.

الضمان: تنص المادة 4 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على انه ، يعتبر كل مستفيد من

الامتياز عافا تمام المعرفة للقطعة الارضية التي اكتسب عليها الامتياز ويأخذها في الحالة التي هي عليها يوم

بدء الانتفاع ، دون ان يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإتلاف أو أخطاء في التعيين أو

الأسباب الأخرى.

يمنح الامتياز بدون ضمان في قياس المساحة ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه او رفعه

مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة .

غير أنه عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة يحق لأي طرف ان يثير

فسخ العقد .

لكن ان توفر أحد الشرطين فقط لا يمكن قبول أي طلب لفسخ التعويض .

ويطلب كذلك الفسخ اذا ضم الامتياز ملكا او جزءا من ملك غير قابل أن يكون محلا لمنح الامتياز.

لا يمكن في اي حال من الأحوال مهما كان السببين مطالبة الدولة بأي ضمان كان ولا حتى ان تكون طرفا

.لكن اذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع وجب على المستفيد من منح الامتياز إبلاغ الإدارة

بالأشكال¹ الملاحظ ان الدولة رفعت المسؤولية على كل من شأنه ان تظهر عيوب او سلبيات على أملاكها

ابتداء من تاريخ الانتفاع اما بعده فالمسؤولية تقع على صاحب الامتياز في الحفاظ على الأملاك.

وهي مسؤولية حراسة الشيء وعموما فهي مسؤولية تنفيذ التزاماته العقدية بعد التوقيع على العقد ودفتر

الشروط.

*-مصاريف منح الامتياز: تنص المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على إنهن

يدفع المستفيد من الامتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز. اجر مصلحة أملاك الدولة

وحقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز نستنتج ان المستفيد مطالب بدفع ثلاثة²

¹ المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المرجع السابق.

² المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المرجع السابق، ص14.

مصاريف املاك الدولة و مصاريف التسجيل لدى إدارة الضرائب و مصاريف الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية وهي مصاريف ملزمة للمستفيد .

- دفع مبلغ الإتاوة السنوية : يقوم صاحب الامتياز بدفع مبلغ الإتاوة السنوية طبقا لنص المادة 17 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على انه يدفع المستفيد من الامتياز مبلغ الإتاوة السنوية والمصاريف المذكورة من دفتر الشروط . الى صندوق مفتش أملاك الدولة ب... في أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية.

يتم تحيين الإتاوة الإيجارية السنوية كما هي محددة في الفقرات السابقة عند انقضاء فترة 11 سنة بناء على تقييم تعده مصالح أملاك الدولة استنادا إلى السوق العقاري.¹

المشروع الجزائري وسع من دائرة اعادة النظر في مبلغ الإتاوة إلى مدة طويلة واستند في تحديد المبلغ الجديد الى السوق العقاري تطبيقا لمبادئ اقتصاد السوق ويمكن أن تتدخل الدولة في تخفيضها.

وهذا ما قضت به المادة 15 من القانون 11/11 التي عدلت المادة 08 من الأمر رقم 04/08 على أنه يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وبعد قرار مجلس الوزراء من تخفيض إضافي على مبلغ الاتاوة الإيجارية السنوية المحددة في المادة 09 أدناه² يتضح لنا من خلال النص ان تخفيض إيراد من إيرادات إدارة املاك الدولة وهو تحصيل الخزينة العمومية وقواعد دفعه من النظام العام ن لا يكون إلا من قبل مجلس الوزراء على هيئة من البلاد من قبل رئيس الجمهورية ن بناء على اقتراح هيئة استشارية مكونة من عدة وزراء تحت رئاسة الوزير الاول.

كما حدد القانون كيفية التخفيض من خلال نص المادة 15 من القانون 11/11 التي عدلت المادة 09 من الامر 04/08 على ان تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة اقليميا الاتاوة السنوية التي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الارضية محل منح الامتياز .

تخضع الاتاوة الإيجارية السنوية التي تحددها مصالح املاك الدولة تخفيض يطبق كما يلي

-90% خلال فترة انجاز الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة واحدة الى 3 سنوات

¹ المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المرجع السابق .

² القانون رقم 11/11، المرجع السابق.

-50% خلال فترة انجاز الاستغلال التي يمكن ان تمتد من سنة واحدة الى 3 سنوات

-الدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 10سنوات فترفع بعد هذه المدة الى 50%من مبلغ اتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب والهضاب العليا .

-الدينار الرمزي للمتر المربع من خلال فترة 15 سنة وترتفع بعد هذه المدة الى 50%من مبلغ اتاوة املاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في ولايات الجنوب الكبير¹

- **حقوق التسجيل** : 2% من مبلغ الثمن لمدة 33سنة وهذا لكون أن المديرية العامة للضرائب لا تقبل طلب تقسيم الدفع لهذه الحقوق بمعنى الاتاوة السنوية 33 الكل $\times 2\%$

رسيم الشهر العقاري: تحدد نسبة الرسم على الشهر العقاري ب0.5% من الثمن لمدة 11 سنة ، عملا بمذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية بعنوان التكاليف الناجمة عن إعداد عقد الامتياز حيث نصت الفقرة 04منها على أنه :لهذا وفيما يخص الرسم على الشهر العقاري وينبغي اولا توضيح أنه يجب تطبيق نسبة 0.5%تطبيقا للمادة 353 الفقرة 2 من قانون التسجيل وهذا تطابقا مع ما هو معمول به بشأن الإيجارات وليس 1%مكا هو مطبق بشأن العمليات المتضمنة تحويل الحقوق العينية العقارية.³

الفقرتين 05و06 من المذكرة على انه: من جهة أخرى وتطبيقا لأحكام الامر رقم 04/08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 فانه بمنح الامتياز بمنح لمدة 33 سنة مقابل دفع اتاوة سنوية تحين كل 11 سنة⁴ .

الاتاوة السنوية $\times 33$ سنة الكل $\times 0.5\%$ ، 33 تعني 33 سنة.

-وبغض النظر عن الأحكام المخالفة يمكن ان تقسم حقوق التسجيل وكذا الرسم على الإشهار العقاري المستحق بمناسبة اعداد عقود الامتياز على ممتلكات الدولة في اطار التشريع المعمول به وتدفع سنويا بناء على طلب المكلف بالضريبة وعلى مدى عقد امتياز⁵ .

¹ القانون رقم 11/11، المرجع السابق.

² مذكرة رقم 284 المدير العام للأملاك الوطنية ، المتعلقة بالتكاليف الناجمة عن اعداد عقد الامتياز،المؤرخة في 18 أبريل سنة 2010.

³ مذكرة رقم 372 المدير العام للأملاك الوطنية،المتعلقة بالتكاليف الناجمة عن اعداد عقد الامتياز، المؤرخة في 14 جانفي سنة2010.

⁴ مذكرة رقم 372،المرجع السابق.

⁵ المادة 18 من القانون رقم 11/11، المرجع السابق.

رابعا - ثمن النسخة التنفيذية ، عند الاقتضاء يتم دفع ثمنها في حالات وجود منزعة أمام القضاء الإداري
لذا يصدر حكمه ، والنسخة التنفيذية هي وثيقة ممهورة بالصيغة التنفيذية من قبل القضاء.

الفصل الثاني

الهيئات المكلفة بمنح الامتياز
العقاري

الفصل الثاني : الهيئات المكلفة بمنح الامتياز العقاري

هناك عدة هيئات مكلفة بمنح عقد الامتياز في العقار الصناعي وتكون بمراحل ادارية متتالية أولا والوكالة الوطنية للوساطة والصبط العقاري وتخضع لقواعد مطبقة على ادارتها ثم تليها المديرية الولائية لاملاك الدولة التي تقوم بترخيص منح الامتياز من هذه الهيئة بناء على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات .

كذلك تلعب الولاية دورا مهم في منح الامتياز وعند النزاع على العقار الصناعي تتولى المحاكم الادارية ومجلس الدولة حله

وهذا ما سنتناوله في هذا الفصل

المبحث الأول : المراحل الإدارية لمنح عقد الامتياز في العقار الصناعي

نتطرق في هذا المبحث الى تعريف كل من وكالة الوساطة والضبط العقاري والمديرية الولائية لاملاك لدولة وكذا اختصاص ودور كل من الهيئتين .

المطلب الاول: وكالة الوساطة والضبط العقاري

عند منح الامتياز تكون وكاتلة الوساطة والضبط العقاري أول هيئة مكلفة بذلك

الفرع الاول: تعريف وكالة الوساطة والضبط العقاري .

تنص الفقرة 2 من المادة 09 من المرسوم التنفيذي 152/09 على أنه:

عندما يتعلق الامر بقطعة أرض تابعة لأملاك الدولة ثم اسناد تسييرها الى هيئة عمومية مكلفة بالضبط

والوساطة العقارية يرخص منح امتياز باقتراح من هذه الهيئة بناء على قرار من الوزير المكلف بترقية

الاستثمارات ،¹ هذه الهيئة تسمى بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري حيث عرفت المادة الاولى من

المرسوم التنفيذي رقم 119/07 ، تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت تسمية : الوكالة

الوطنية للوساطة والضبط العقاري و تدعى في صلب النص الوكالة تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال

المالي: وتخضع للقواعد المطبقة على الادارة في علاقتها مع الدولة و تعد تاجرة في علاقتها مع الغير

- نظرا للعبء الكبير الموكل على عائق ادارة املاك الدولة التي تقوم بالأدوار المشار اليها سابقا، فقد اوكلت

الدولة للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري تسيير املاك العقار الصناعي التابع للأملاك الوطنية.

بصفتها عضو في اللجنة الولائية ، ولها أن تقترح المشاريع الصناعية المقدمة لها من قبل مستثمرين وهذا ما

قضت به المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 على أنه يستند تسيير الحافظة العقارية المكونة من

¹المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المرجع السابق .

الاصول المتبقية والفائضة المسترجعة تدريجيا والاراضي المتواجدة في المناطق الصناعية الى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك لحساب الدولة .

يتم التسيير عن طريق الهيئة المحلية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على مستوى الولاية المعنية على اساس اتفاقية تبرم بين مديرية املاك الدولة المختصة اقليميا والهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية السابقة الذكر¹

تسترجع الدولة املاكها بدون مقابل لان الاصل ان هذه الاملاك تعود ملكيتها لها .

حيث نصت المادة 11 من المرسوم السابق الذكر على انه : يتم ادماج الاملاك العقارية الفائضة والاراضي المتواجدة في المنطقة الصناعية ضمن الاملاك الخاصة للدولة مجانا².

-تعريف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري :عرفت الفقرة الاولى من المادة الاولى من المرسوم

التنفيذي رقم 119/07 بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على أن تنشأ مؤسسة عمومية ذات

طابع صناعي وتجاري تحت تسمية الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتدعي في صلب النص الوكالة وبالشخصية المعنوية والاستقلال المالي .

يتضح من نص المادة أن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي ليست مؤسسة عمومية ذات طابع

اداري كما يعتقد البعض، بالرغم أنها تمثل الدولة وتسعى الى خدمة الصالح العام أكثر من خدمة الوكالة

ولمصلحتها أو لموظفيها

¹المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المرجع السابق.

²المرسوم التنفيذي رقم 153/09، المرجع السابق.

لأنه يفترض في الوكالة أنها تعمل لحساب وباسم وبإشراف الدولة ، شأنها في ذلك شأن الأشخاص الاعتبارية الأخرى التي لم يعرفها المشرع الجزائري على خلاف الفقه، حيث عدت المادة 49 من القانون المدني الجزائري بعنوان الأشخاص الاعتبارية على أنه الأشخاص الاعتبارية .

-الدولة الولاية البلدية.

-المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

-الشركات المدنية والتجارية.

-الجمعيات والمؤسسات.

-الوقف:

- كل مجموعة من أشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية¹.

-مع العلم أن الشخصية المعنوية المؤسسة لا يمكن أن تكون دون اكتسابها الذمة المالية .

-تتبعي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري حاليا لوزارة الصناعة وترقية الاستثمار والمؤسسات الصغيرة

والمتوسطة : عملا بنص الفقرة الأولى في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 على أنه توضع

الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ويحدد مقرها في مدينة الجزائر.

¹الامر رقم 59/75 المؤرخ في 19 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 سبتمبر 1975 ص3.

كما تنص الفقرة 2 من المادة 02 من المرسوم المذكور أعلاه على أنه يمكن انشاء هياكل محلية للوكالة في أي مكان من التراب الوطني¹ بالجزائر العاصمة ، ولها مديريات جهوية ولكل واحدة منهم ولايات تتبعها كالآتي²:

-الجزائر العاصمة : مديرية جهوية تتبعها الولايات : الجزائر العاصمة . تيبازة . بومرداس . تيزي وزو .

-سطيف : مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية : غرداية . ورقلة . الوادي . تمنراست . اليزي .

-البليدة : تتبعها الولايات التالية : البليدة . عين الدفلة . الشلف . المدية . البويرة .

-تيارت تتبعها الولايات التالية : تيارت . تيسمسيلت . الاغواط . الجلفة . البيض .

-وهران : تتبعها الولايات التالية وهران . عين تموشنت . مستغانم . معسكر . غليزان .

-أدرار : مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية : تلمسان . سيدي بلعباس . سعيدة . النعامة .

للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مجلس الادارة يشكل أعضائها على النحو التالي³:

-ممثل للوزير المكلف بترقية الاستثمارات رئيسا .

-ممثل للوزير المكلف بالمالية .

-ممثل للوزير المكلف بالعمران .

¹الامر رقم 59/75، المؤرخ في 19 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 سبتمبر 1975 ص3.

²الدستور الجزائري لسنة 1996 .

³الامر رقم 03/01، المؤرخ في 20 اوت 2001، المتعلق بقانون الاستثمار ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 22 اوت 2001 .

- ممثل الوزير المكلف بالنقل

- ممثل الوزير المكلف بالطاقة.

- ممثل الوزير بتهيئة الاقليم والبيئة والسياحة.

- ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة و المتوسطة.

- ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الاقليم.

- ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

حسم المشرع الجزائري في الطابع أو الصيغة التي تتميز به الوكالة كما سبق ذكره بأنها ذات طابع صناعي وتجاري لكن هذا الخيار كان نسبي حيث نصت الفقرة الثانية من المادة الاولى من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 على انه تخضع الوكالة للقاعدة المطبقة على الادارة في علاقتها مع الدولة ، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير¹ص3، من خلال نص الفقرة نستنتج فكرتين.

أن الوكالة لها صفة الادارة العمومية ، ومن جهة أخرى صفة التاجر بمعنى أنها ذات طبيعة مزدوجة.

1- خضوعها الى أحكام القانون الاداري: يقصد بخضوع الوكالة للقواعد المطبقة على الادارة في علاقتها

مع الدولة خضوع الوكالة لأحكام القانون الاداري في علاقتها مع السلطات الادارية المركزية ، لا يوجد نص خاص يعرف السلطات الادارية المركزية الا أنه يمكن ذكرها فيما يلي:

¹ الامر رقم 59/75، المؤرخ في 19 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 سبتمبر 1975.ص3.

-رئاسة الجمهورية : تقوم رئاسة الجمهورية على مجموعة من الهيئات تتمثل في الاجهزة والهيكل الداخلية

-الامانة العامة: المديرية المختلفة ..الخ ويبقى منصب رئيس الجمهورية وهو أعلى سلطة في النظام الاداري المركزي ،وله سلطات تنظيمية وتشريعية مثلا :المراسيم. الاوامر .

ثانيا : الوزارة الاولى: الى جانب مصالح وهيئات الوزارة الاولى التي قد تخولها النصوص والانظمة اتخاذ تصرفات من قبيل القرارات الادارية .

ثالثا : الوزارات :الوزارة هي مظهر رئيسي للسلطة الادارية المركزية ،حيث تمارس كل الوزارة جزءا من سلطة الدولة في اطار توزيع الصلاحيات بين أعضاء الحكومة لأنها تتمتع في حدود ذاتها بالشخصية المعنوية المتميزة عن الشخصية القانونية للدولة ، فهي تتصرف باسمها ولحسابها.

حيث تمثل الدولة في مجال الاستثمار الصناعي وزارة الصناعة و ترقية الاستثمار في الموافقة على قرارات الوالي ،منح الامتياز بالتراضي التي تستند الى علاقتها مع الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بعد اعلانها لجمهور المستثمرين الصناعيين.¹

وليست الجهة الوحيدة في مجال ترقية الاستثمار الصناعي وهي عضو في لجنة على مستوى كل ولاية تسمى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار تسهر على تطوير الاستثمار الصناعي كما أن الوزارة المكلفة بالمدينة لها دور في ترقية .

يتولى الوزير في مجال الترقية وفق الاستثمار ما يلي:²

-بعد أن يقترح السياسة الوطنية للاستثمار ويسهر على تنفيذها.

¹الامر رقم 04/ 08 ،المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008،يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد49،المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

²الامر رقم 04/08،المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008،يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ،الجريدة الرسمية العدد49، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

- يسهر على وضع مؤسسات وهيئات الوساطة والضبط للسوق العقارية وتحسين تسييرها.
- يسهر على انشاء مناطق ذات طابع تنموي صناعي مندمج.
- ينظم انشاء وتوطيد الفضاءات الجهوية للتنمية الصناعية المندجة ويقترح اطار تنظيمها وتسييرها وترقيتها.
- ينفذ برنامج تطهير واعادة تأهيل وترقية وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط
- يقترح وزير الصناعة وترقية الاستثمار في اطار السياسة العامة للحكومة .وفي حدود صلاحياته عناصر السياسة الوطنية في مجال الاستراتيجية الصناعية وسياستها وتسيير مساهمات الدولة وفتح الرأسمال و خصوصية المؤسسات العمومية وترقية الاستثمارات.¹
- لما يتابع ويراقب تنفيذها ،طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها .يمارس وزير الصناعة وترقية الاستثمارات صلاحياته بالاتصال مع مؤسسات الدولة وأجهزتها ومع الوزارات المعنية وبالتشاور مع الشركاء الاجتماعيين وبهذه الصفة يتولى الصلاحيات الآتية:
- يقترح سياسات ترقية التطوير للصناعة وتنفيذها والسهر على تطبيقها وضمان متابعتها.
- يعد استراتيجية وبرنامج تسيير مساهمات الدولة في القطاع العمومي ويسهر على تطبيقه .
- ينظم الاطار الوطني لليقظة الاقتصادية والمواكبة التكنولوجية .
- يسير الصناديق والاليات المالية للدعم المخصصة لتطوير قطاع الصناعة والاستثمار.
- ينظم الانتشار القضائي للتنمية الصناعية .
- تنقسم الوزارة الى ما يلي:

¹قانون رقم 11/11،المؤرخ في 18 جويلية سنة 2011،يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية العدد 40 ،المؤرخة في 20 جويلية سنة 2011، ص08.

1- الادارة المركزية للوزارة : بالإضافة الى الاجهزة المرتبطة ارتباط مباشر بنشاط الوزير الذي يعتبر الرئيس الاداري الاعلى في وزارته الامانة العامة ، الديوان فان الادارة المركزية تتفرع الى مديريات عامة كالمديرية العامة للاستثمار التي تتفرع الى مديريات فرعية والتي تتفرع الى مصالح.

2-المصالح الخارجية للوزارة : مثل المديرية المركزية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أو مديرياتها الجهوية.

خضوع الوكالة لأحكام القانون التجاري: تعد الوكالة تاجرة في علاقتها مع الغير ويعني الغير الاشخاص الاخرين .

ما عدا الدولة ويتمثل في التجار المستثمرين الصناعيين ،الولاية ، المديريات التنفيذية الولائية البلدية أما الاساس القانوني فيتمثل في الفقرة الثالثة من المادة 03من القانون التجاري الجزائري على انه :وكالات ومكاتب الاعمال مهما كان هدفها¹ وهي أعمال تجارية بحسب الشكل ، فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تؤدي خدمة للجمهور لقاء أجر معين أو مقابل نسبة معينة من قيمة عقد الامتياز التي تتوسط بين الدولة والمستثمر عملا بنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 على أنه يمنح لفائدة الوكالة الوطنية المذكورة أعلاه أجر يمثل كحد أقصى الاتواتين السنويتين الاوليتين للامتياز وذلك مقابل تسيير هذه الحافظة العقارية لحساب الدولة .²

أما مبلغ الاتاوة الإيجارية السنوية فقد نصت عليها المادة 20من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 على أنه : يمنح الامتياز على أصل متبقي أو أصل فائض بما في ذلك الاراضي المتوفرة في المناطق الصناعية مقابل دفع اتاوة إيجارية سنوية تحدد كما يلي :عندما يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح او المحدود فان مبلغ الاتاوة السنوية يمثل المبلغ الناتج عن عملية المزايدة.

¹المرسوم التنفيذي رقم 153/09، المؤرخ في 02 ماي 2009، بمحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها الجريدة الرسمية العدد 27، المؤرخة في 06 ماي سنة 2009.
²المرسوم التنفيذي رقم 153/09، المرجع السابق.

عندما يمنح الامتياز بالتراضي ويجب أن تمثل الاتاوة السنوية المحددة من طرف ادارة أملاك الدولة 20/1، 5% من القيمة التجارية للأصل العقاري والذي يمثل كذلك السعر الافتتاحي عندما يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني

- يتم تحين قيمة الإتاوة الإيجازية السنوية كما هي محددة في الفقرات السابقة كل احدى عشر سنة على اساس تقييم تعده مصالح أملاك الدولة بالرجوع الى السوق العقارية.¹

كما تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 152/09 على انه يمنح الامتياز على أرض تابعة للدولة مقابل دفع اتاوة إيجازية سنوية محددة كما يلي :

- عندما يمنح الامتياز بالتراضي فان مبلغ الاتاوة السنوية كما هو محدد من ادارة أملاك الدولة يجب أن يمثل كذلك السعر الافتتاحي عندما يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني.

يتم تحسين الإتاوة الإيجازية السنوية كما هي محددة في الفقرات السابقة عند انقضاء كل فترة احدى عشر سنة بناء على تقييم تعده مصالح أملاك الدولة استنادا الى السوق العقاري.

¹المرسوم التنفيذي رقم 153/09، المرجع السابق.ص19

الفرع الثاني: مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

يكمن دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري اساسا في اقتراح العقار الصناعي باعتباره مورد أساسي للمؤسسة الصناعية والموجه لفائدة أصحاب المشاريع الاستثمارية بجميع أشكالهم الوطني أو الاجنبي الطبيعي أو المعنوي.

العام أو الخاص في اطار أحكام الامر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار حيث نصت المادة الاولى منه على أنه يحدد هذا الامر النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية والاجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية للسلع والخدمات ، وكذا الاستثمارات التي تنجز في اطار منح الامتياز او الرخصة¹ أن المشرع الجزائري أقر باعتماد منح الامتياز في كل النشاطات الاستثمارية .

وفي بعض النشاطات المقننة بموجب المرسوم رقم 40/97 على أنه يعتبر نشاط أو مهنة مقننة كل نشاط أو مهنة تخضع للقيود في السجل التجاري وتستوجب بحكم ومحتواها وهدفها وكذا الوسائل المسخرة لها ، وتوفر شروط خاصة للسماح بممارستها يتعين أن تكون هذه الانشغالات والمصالح مرتبطة بالمجالات المتعلقة ب:

-النظام العام.

-أمن الاشخاص والممتلكات.

-حماية الصحة العمومية .

-حماية الاخلاق و الآداب العامة.

-حماية حقوق الخواص ومصالحهم المشروعة.

-حماية الثروات والممتلكات العمومية المكونة للثروة الوطنية

-احترام البيئة والمناطق المحمية والاطار المعيشي للسكان.

¹المرسوم التنفيذي رقم 153/09، المرجع السابق .ص1

- حماية الاقتصاد الوطني.

كما نصت المادة الثالثة من الامر 04/08 على أنه يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء وطريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد، أو بالتراضي على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والاشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك للاحتياجات مشاريع استثمارية وبشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها تخضع الاملاك العقارية التي تشكل الاصول المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية لنفس الشروط المحددة في الفقرة أعلاه.¹

تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 على انه يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات المحافظة للعقار الاقتصادي العمومي المذكورة في المادتين 5 و6 أدناه.²

كما تنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 على أنه عندما يتعلق الامر بقطعة أرض تابعة للدولة تم اسناد تسييرها الى الهيئة العمومية المكلفة بالضبط والوساطة، يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود باقتراح من هذه الهيئة بناء على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات .

* مهمة الوساطة بين الدولة والمستثمرين تتكفل بالوكالة الوطنية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، بتوفير العقار الصناعي التابع لها عملا بالفقرة الثانية من المادة الخامسة من الامر 04/08 على أنه يرخص الامتياز عن طريق المزاد العلني على الخصوص بما يأتي:

- قرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات وعندما تكون القطعة الارضية المعينة تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية³ .

¹ الامر رقم 04/08، المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

² الامر رقم 59/75، المرجع السابق .

³ الامر 04/08، المرجع السابق.

يتضح من نص المادة أن الوكالة تلعب دور الوسيط بين المستثمرين أو الدولة ممثلة في الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات، و تتمثل الوساطة أساسا في تقريب المستثمرين في مجالات أخرى غير الصناعة كالوساطة على الانتفاع بالأموال الخاصة للدولة الموجودة بالمناطق الصناعية عملا بنص الفقرة الثانية من المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 على أنه يعاد ادماج الأراضي الموجودة بالمناطق الصناعية¹ والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ضمن الاملاك الخاصة للدولة وتخضع لأحكام هذا المرسوم وحيث أن المشرع منح صلاحيات لهيئات أخرى تتكفل بالقطاعات الأخرى بمنح الامتياز وقد نصت المواد 08 و09 و10 و11 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 على ذلك بالنسبة لمنح الامتياز بالمزاد العلني².

نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 153/03 على أنه يسند تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الاصول المتبقية والاصول الفائضة المسترجعة تدريجيا والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية الى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك لحساب الدولة.

يتم هذا التسيير من طرف الهيئة المحلية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وعلى مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية ترم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا والهيئات المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية³.

- كما نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 على أنه تتولى الوكالة مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي وتقدم لهذا الغرض المعلومات للهيئة المقررة المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجهات للسوق العقارية وأفاقه.

- يتمثل النشاط الضبط بالنسبة للوكالة المساهمة من اجل ابراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار⁴.

¹ المرسوم التنفيذي 152/09، المرجع السابق.

² المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المرجع السابق

³ المرسوم التنفيذي رقم 153/09، المرجع السابق

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 119/07، المرجع السابق.

تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 119/07 على أنه تقوم الوكالة بنشر المعلومات حول الاصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى ترقيتها لدى المستثمرين كما تضع لهذا الغرض معطيات يجمع العرض الوطني حول الاصول العقارية والاعوية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية.

تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 على انه :تعد الوكالة جدول اسعار العقار الاقتصادي الذي يتم تحينه كل 6 اشهر وتعد دراسات ومذكرات دورية حول توجهات السوق العقارية ،ويمكن ان تشكل الاسعار المتضمنة في جدول الاسعار مرجعا للأسعار الاقتصادية عند عمليات الامتياز او التنازل .

تنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 119/07 على أنه طبقا للتشريع المسير للنشاط العقاري وتهيئة الاقليم ، للوكالة صفة المتعهد بالترقية العقارية ومهلة لاكتساب الاملاك العقارية بغرض التنازل عنها مجددا بعد تهيئتها و تجزئتها لاستعمالها في اطار ممارسة نشاطات انتاج الخدمات والسلع.

-تنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 على انه الوكالة مؤهلة للقيام بكل الأعمال التي من شأنها إن تطورها لاسيما :

-القيام بكل العمليات المنقولة او العقارية أو المالية او التجارية المتصلة بنشاطها

-ابرام كل العقود و الاتفاقيات المتصلة بنشاطها.

-تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة او المرتبطة بمجال نشاطها تتولى الوكالة مهمة الخدمة العمومية طبقا للتنظيم المعمول به كما هو مبين في دفتر الشروط العامة الملحق بهذا المرسوم.¹

*دور الولاية في منح الامتياز على العقار الصناعي: يكتسي منح الامتياز أهمية بالغة بالنسبة للمستثمرين الذين يريدون رغبتهم في انجاز المشاريع من استثمار رؤوس أموالهم و كفاءتهم وقدراتهم، ولا سيما اذا تمكنا من دراسة جدول المشروع، ولا يأتي ذلك الا من خلال معرفتهم بطبيعة المنطقة التي ينجز عليها المشروع من

¹المرسوم التنفيذي رقم 119/07، المرجع السابق ، المواد 10.9.8.

شأن ذلك تسهيل الادارة العمومية الحصول على ملك عقاري موجه للاستثمار والحد من صعوبة الحصول عليه ان لم نقل انعدامه.

والحقيقة أن المشكل لا يكمن في ذلك ن انما في الجهة التي توفر هذا المورد الضروري والكيفية التي تمكن المستثمر من استغلال المشروع على اكمل وجه حيث أن الاملاك العقارية تعد موردا لا غنى عنه في اي مشروع استثماري فهو مطلوب كثيرا ولا يمكن الاستغناء عنه ن لهذا نجد اقبال كبير للمستثمرين على الملك العقاري ومن أجل اقتناؤه من اصحابها لا نجد الوفرة عند الدولة وسر ذلك أن القوانين السابقة كانت تبيع الوعاء العقاري بالدينار الرمزي، مما خلق فئة من المستثمرين الوهميين.¹

¹محاضرات في العقار الصناعي، جامعة الخلفة، 2015.

المطلب الثاني: المديرية الولائية لأملاك الدولة.

هي ثاني هيئة ادارية مكلفة بمنح عقد الامتياز بعد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

الفرع الاول: المديرية الولائية لأملاك الدولة .

تلعب المديرية الولائية دور المتعاقد وموثق الدولة والمالكة لأملاك الدولة ودور السلطة العامة باستعمال وسائل القانون العام ،حيث أن عقد الامتياز ذو طبيعة مزدوجة ، مركز تعاقدى على أساس القانون الاداري غير مقنن وعند الاقتضاء القانون المدني ،وركز لائحي بموجب دفتر الشروط المعد سابقا .

عملا بنص الفقرة الاولى من المادة 17 من المرسوم التنفيذي 152/09 على أنه : يكرس الامتياز الممنوح في اطار هذا المرسوم ...بعقد اداري تعده ادارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر الشروط معد طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم ويحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا البنود وشروط الامتياز.

يجب أن يتضمن عقد الامتياز، تحت طائلة البطلان شروط منح التنازل أو الايجار من الباطن للامتياز قبل اتمام المشروع¹ نستنتج أن ادارة أملاك الدولة هي السلطة المانحة للامتياز ولهذا عدة أدوار مما سبق ذكره.

¹المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المرجع السابق.

الفرع الثاني: اختصاصات المديرية الولائية لأملاك الدولة

يعد عقد الامتياز من العقود الادارية لصلته بالمرفق العام ويحقق المصلحة العامة وتبقى الدولة في مركز لائحي وفي نفس الوقت مركز تعاقدية، حيث تطبق عليه أحكام القانون الاداري واذا لم نجد ما نطبقه نتحكم الى القانون المدني باعتباره قواعد ، حيث عرفت المادة 54 من القانون المدني الجزائري العقد على أنه: العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما.¹

الرضا والمحل والسبب والشكلية كما تطبق نظرية صحة الارادة من حيث الاهلية وسلامة الارادة ، و عدة مبادئ جاءت بها القواعد العامة.

يتميز عقد الامتياز بأنه من العقود الزمنية طويلة المدة، حيث نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 على أنه: يمنح الامتياز المذكور في المادة 07 أعلاه لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها 99 سنة.²

وفي حالة عدم تجديد الامتياز ، يتعين على مالك البنايات دفع اتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة المالكة للأرض تحددها ادارة أملاك الدولة بالاستناد الى السوق العقاري.

منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد انجاز مشروع استثماري.

كما يحدد دفتر الشروط وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 152/09 البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمزمع استعمالها قصد انجاز مشاريع استثمار، حيث أن منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي ،قصد استيعاب مشروع استثماري.³

¹القانون المدني الجزائري ، المؤرخ في 13 ماي 2007، متبوع بالمرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

²المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المرجع السابق.

³المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المرجع السابق.

الاصل ان تسيير المحافظة العقارية تقوم بها ادارة املاك الدولة ولكن نظرا للمهام المتعددة لهذه الادارة فقد أسند تسيير العقار الصناعي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ،حيث نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 على أنه: يسند تسيير المحافظة العقارية المتكونة من الاصول المتبقية والاصول الفائضة المسترجعة تدريجيا والاراضي المتواجدة في المناطق الصناعية الى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك لحساب الدولة.¹

يتم هذا التسيير من طرف الهيئة المحلية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري وعلى مستوى الولاية المعينة على أساس اتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة اقليميا والهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل على أساس اتفاقية ثنائية.

تحفظ ادارة أملاك الدولة بالأدوار الاخرى : كتوقيع الجزاء كفسخ العقد اسقاط الامتياز ،حيث نصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 على أنه ...يؤدي كل اخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع المعمول به وللالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط الى اسقاط الحق من الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص اقليميا.²

في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط وبعد توجيه اعدارين له برسالة موصى بها مع اشعار بالاستلام ولكن بدون جدوى، تباشر الجهات القضائية المختصة في اجراء اسقاط الحق طبقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09.

-عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في الاجل المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء ، يمكن منح صاحب الامتياز اجلا اضافيا يتراوح من السنة الى 3 سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع.³

¹المرسوم التنفيذي رقم 153/09، المرجع السابق.

²المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المرجع السابق.

³المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المرجع السابق

في حالة عدم اتمام المشروع عند انتهاء الاجل الاضافي ،فان اسقاط الحق يؤدي الى دفع الدولة تعويض مقابل فائض القيمة التي اتي بها المستثمر على القطعة الارضية من خلال الاشغال المنجزة. بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة الموارد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10 بالمائة على سبيل التعويض.

تحدد مصالح املاك الدولة المؤهلة اقليميا فائضا للقيمة.

-عند انجاز البناءات في الآجال المحددة بدون مطابقتها للبرنامج المحدد أو رخصة البناء ، فان اسقاط الحق يتم بدون أي تعويض.

-عند انجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البناءات مع البرنامج المحدد او رخصة البناء ،فانه لا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض.

-عند النطق بهدم البناءات من طرف القضاء المختص ،فانه يتعين على صاحب الامتياز وبمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الارضية محل الامتياز الى حالتها الاصلية.

تحول الامتيازات والرهنون التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الارضية بسبب صاحب الامتياز المخل بالتزاماته الى مبلغ التعويض الناجم عن اسقاط الحق.

المبحث الثاني: دور القضاء الاداري في منازعات العقار الصناعي.

عند وقوع نزاع على عقار صناعي يجب تحديد نوع وطبيعة النزاعات التي يعود الفصل فيها الى جهة قضائية ، فهناك اختصاص نوعي وآخر إقليمي ، وتفصل في ذلك المحاكم الادارية ومجلس الدولة ويحدد ذلك حسب طبيعة النزاع.

المطلب الأول: الاختصاص النوعي والاقليمي

الاختصاص النوعي هو سلطة جهة قضائية ويتم تحديد الاختصاص النوعي بالنظر الى موضوع الدعوة وطبيعة النزاع ، اما الاختصاص الاقليمي فيحدد مجال اختصاص قاضي ما حسب النزاعات التي تقع ضمن حدود اقليمية محددة له قانونا .

الفرع الأول: الاختصاص النوعي

تحديد الاختصاص النوعي يعني تحديد نوع وطبيعة النزاعات التي يعود الفصل فيها الى جهة قضائية وهكذا ينظر القاضي المدني ،وينظر القاضي الجزائري كما ينظر القاضي الاداري في النزاعات الادارية¹ .

يترتب الاختصاص النوعي خاصة نوعية وصنف الجهة القضائية التي يجوز لها النظر والفصل في النزاعات حسب المادة التي هي اساس القضية² ، بمعنى اخر الاختصاص النوعي هو سلطة جهة قضائية معينة للفصل دون سواها في دعاوى معينة .

اي يتم تحديد الاختصاص النوعي بالنظر الى موضوع الدعوى وطبيعة النزاع³ وهذا ما قضت به الفقرة الاولى من المادة الاولى من القانون العضوي رقم 02/98 المتعلق بالمحاكم الادارية على أنه: تنشأ محاكم ادارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الادارية⁴ .

¹/ رشيد خلوفي ، القضاء الاداري ، ص228، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، سنة 2002.

²/د/ الغوي بن ملحمة ، القانون القضائي الجزائري ، ص178، طبقة منحة ومزودة، الطبعة الثانية ، الديوان

³/فضيل العيش، الصلح في المنازعات الادارية ، ص89، منشورات الشروق للاعلام والنشر، دون سنة ، الجزائر.

⁴القانون العضوي رقم 2/98، المؤرخ في 30 ماي 1998 يتعلق بالمحاكم الادارية، الجريدة الرسمية ، العدد 37، ص8.

القانون الاداري هو قانون موضوعي يتضمن عدة نظريات، أما تطبيقها عمليا فيرجع الى قانون الاجراءات المدنية وهذا ما نصت عليه المادة 02 من القانون العضوي رقم 02/98 على خلاف ذلك. لكن القاضي يقف عند مسائل الاختصاص والصفة كثيرا قبل الخوض في الموضوع أما الاطراف وتسمى بالشكلية .

المعيار العضوي: عرف الاستاذ لوباير عقد الامتياز بأنه: امتياز المرفق العام هو وسيلة أو طريقة من طرف ادارة المرفق صورتها أن شخصا عاما مانح الالتزام يعهد الى شخص خاص وعادة ما تكون شركة ملتزمة بمقتضى اتفاق يبرم بينهما موضوعه العناية بتسيير مرفق عام على انه نفقة الاخيرة محتملا مخاطره. عائد يتقاضاه من المنتفعين¹، ولا يسير امتياز المرفق العام.

مباشرة من قبل الادارة العمومية ، بل توكل الى مقاول فرد او شركة من الادارة العمومية بالقيام باستغلال المرفق مقابل ارباح يتحصل عليها المقاول الذي يختار عماله ويضمن الخدمة.²

اعتبر المشرع الجزائري ان عقد الامتياز هو عقد اداري بموجب الفقرة الثانية من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 على انه يكرس الامتياز الممنوح...، بعقد اداري تعده ادارة املاك الدولة مرفقا بدفتر الشروط المعد ،طبقا للنماذج بهذا المرسوم ويحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز.

وعليه يمكن القول أن عقد الامتياز يقوم على أربعة اسس:

- أن تكون الادارة العمومية طرفا في العقد وهو ضمن العقود الادارية .

- أن يكون العقد له صلة بالمرفق العام .

- وسائل القانون العام وبالتحديد القانون الاداري.

¹P-DILOBADER ,DROIT ADMINISTRATIFE,TOME2,6eme EDITIONk PARIS, France,1année ,2004

²GASTON Jéze. LES PRINCIPES Généraux du droit administratif.tome2.P272 3eme

EDITION.Préface de serge salon et

- يهدف العقد الى خدمة النفع العام.

نجد ان العقود الادارية أن أغلبها محدد ومقنن بنصوص قانونية ، وتمتع بشروط غير مألوفة وهي نادرة الوجود في عقود الافراد لعدم اتفاقها مع المبادئ القانونية التي تنظم عقود الافراد ومن

أمثلتها¹

*الشروط التي لا يمكن تفسيرها الا على ضوء نظريات القانون العام حيث انها مستوحاة من القانون العام كنظرية الظروف الطارئة ونظرية التوازن المالي للعقد.

*الشروط المرتبطة بالمصلحة ولا يمكن فهمها الا من خلال النظر الى المصلحة العامة كالشروط التي تتعلق بعقود الامتياز.

*الاحالة الى دفاتر شروط تحددها جهة الادارة سابقا وتعتبر جزءا من العقد الاداري وحالة الاحالة عليه.

تحدد المنازعة الادارية عندما يكون الشخص المراد مقاضاته على الاقل شخص ذو طابع اداري ، حيث ان المشرع الجزائري استبعد المعيار المادي الذي يعتمد على النشاط الاداري واعتمد المعيار العضوي الذي يأخذ بعين الاعتبار صفة الشخص المتنازع والى أي طابع ينتمي اليه فبمجرد وجود شخص معنوي اداري في النزاع تكيف القضية بأنها قضاء اداري ، ويفصل فيها القاضي الاداري مهما كانت طبيعة القضية .

يظهر هذا المعيار بسهولته الكبيرة في تحديد الطبيعة الادارية لنزاع اداري يعود الفضل فيه الى القضاء الاداري.²

وعله فقد نصت المادة 800 من القانون رقم 09/08 على انه : المحاكم الادارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الادارية تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تلزم الدولة

¹Jaencharlessavignac .dalloz. parisFrance.l anne.2004..

²/رشيد خلوفي ، المرجع السابق،ص247

او الولاية أو البلدية أو احدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الادارية طرفا فيها¹ عملا بنص المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

الجديدة التي تتطابق مع مضمون الفقرة الاولى من القانون العضوي المتعلق بالمحاكم الادارية على أنه: تنشأ محاكم ادارية كجهات قضائية للقانون العام من المادة الادارية.²

ثانيا : الصفة

الصفة هي الصلاحية التي يجيزها القانون للشخص في التمثيل حسب ما ينص عليه نظام الجهة³. تعني الصفة الحق في المطالبة امام القضاء وتقوم على مصلحة المباشرة والشخصية في التقاضي.

كما قد يحدث أن يتدخل طرفا اثناء سير الخصومة لم يرد ذكره في عريضة افتتاح الدعوى⁴ سواء بإرادته لأجل تحقيق مصلحة لفائدة المتدخل، أو بطلب من احد أو كلا طرفي الخصومة.

تنص المادة 801 من القانون المدني الجزائري على انه: مع مراعاة النصوص الخاصة، عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصيغة الادارية طرفا في الدعوى بصفة مدعي أو مدعى عليه بواسطة الوزير المعني، والوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي والممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصبغة الادارية.⁵

هذه المادة تتطابق مع نص المادة 025 من القانون رقم 30/90 على أنه عملا بالمادة 10 من القانون يختص الوزير المكلف بالمالية، والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، كل واحد فيما يخصه وفقا للشروط

¹ القانون رقم 09/08، المؤرخ في 23 فبراير 2008، يتضمن قانون الاجراءات المدنية الادارية، الجريدة الرسمية، العدد 21.

² القانون العضوي رقم 02/98، المؤرخ في 30 ماي سنة 1998، يتعلق بالمحاكم الادارية، الجريدة الرسمية، العدد 37 ص 08.

³ / فضيل العيش، المرجع السابق ص 15.

⁴ / د/ بريارة عبد الرحمان، شرح الاجراءات المدنية والادارية، ص 34، الطبعة الاولى، منشورات بغداداي، الجزائر، سنة 2009.

⁵ القانون رقم 09/08 المرجع السابق.

والاشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول بالمثل أمام القضاء مدعيا ومدعى عليه فيما يخص الاملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ما لم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة.¹

الفرع الثاني: الاختصاص الاقليمي.

يقول الاستاذ رشيد خلوفي بأنه: يعني الاختصاص الاقليمي تحديد مجال اختصاص قاضي ما حسب النزاعات التي تقع ضمن حدود اقليمية محددة له قانونا، وهكذا فان النزاع الذي حدث مثلا في ولاية الجزائر يعود لقاضي الجهة القضائية الموجودة في ولاية الجزائر.²

المطلب الثاني: المحاكم الادارية ومجلس الدولة.

نتناول في هذا المطلب كل من المحاكم لادارية ومجلس الدولة وطرق الطعن في كل منهما .

الفرع الاول: المحاكم الادارية.

اختصاص الفصل مخول للمحاكم الادارية: يتحدد الاختصاص الاقليمي للمحاكم الادارية في النطاق الجغرافي الذي توجد فيه .

غير ان السؤال الذي يطرح نفسه هو كيف نستطيع القول بأن نزاعا معيننا يعتبر حاصلًا ضمن الحدود الاقليمية للمحكمة الادارية وبالتالي القول بأن الاختصاص الاقليمي ينعقد للمحاكم الادارية التابعة له اقليميا، من تطبيق أحكام المادة 801 من قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري الجديد على أنه تنص المحاكم الادارية كذلك بالفصل في :

1-دعاوى الغاء القرار الاداري والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

-الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

¹القانون رقم 30/90، المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الاملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية ، العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر سنة 1990.

²/ رشيد خلوفي، القضاء الاداري ، ص228، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، سنة 2002.

- البلدية والمصالح الادارية الاخرى للبلدية.

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الادارية .

2- دعاوى القضاء الكامل .

القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة.¹

كما تنص الفقرة الثالثة من المادة 804 من القانون رقم 09/08 على انه خلافا لأحكام المادة 803 اعلاه ترفع الدعاوى وجوبا أمام المحاكم في المواد أدناه.

3- في مادة العقود الادارية ، مهما كانت طبيعتها ، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان ابرام

العقد أو تنفيذه²: يتضح ان هذه المادة هي استثناء عن قاعدة تحديد الاختصاص الاقليمي للمحاكم

الادارية اختيار دائرة اختصاص موطن المدعى عليه، التي نصت عليها المادة 803 من القانون رقم 09/08 على أنه: يتحدد الاختصاص الاقليمي للمحاكم الادارية طبقا للمادتين 37 و38 من هذا القانون.

منح المشرع الجزائري اختصاص ابرام عقد الامتياز عن طريق المزاد العلني للمدير الولائي لأملاك الدولة عملا

بالمادة 27 من دفتر الشروط النموذجي على أنه: يتم اعداد العقد الاداري المتضمن منح الامتياز على

القطعة الارضية لفائدة الراسي عليه المزاد من طرف مديرية أملاك الدولة لولاية .. بموجب قرار تفويض وزير

المالية بتاريخ ... كما منح كذلك اختصاص ابرام عقد الامتياز بالتراضي للمدير الولائي لأملاك الدولة عملا

بالمادة 19 على أنه يتم اعداد العقد الاداري المتضمن منح الامتياز على قطعة أرضية لفائدة المستفيد من

طرف أملاك الدولة لولاية .. بموجب قرار تفويض وزير المالية بتاريخ ...

¹القانون رقم 09/08 المرجع السابق.

²القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

ومن اجل المتابعة القضائية في ظروف حاسمة، فقد صدر قرار وزاري منح خلاله أهلية التقاضي للمدير الولائي لأملاك الدولة والمدير الولائي للحفظ العقاري بتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة كل من:

1-المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة امام: -المحكمة العليا

-مجلس الدولة

-محكمة التنازع

2-مديري املاك الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات فيما يخصه في القضايا المرفوعة امام :
-المحاكم

-المجالس القضائية

-المحاكم الادارية.¹

¹قرار وزاري مؤرخ في 20 فبراير سنة 1999، يؤهل أعوان ادارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة امام العدالة ،
الجريدة الرسمية العدد 20، ص09.

الفرع الثاني: مجلس الدولة.

يتم الطعن في أحكام المحكمة الادارية أمام أعلى درجة وهي مجلس الدولة باعتبارها محكمة استئناف ومحكمة النقض.

يعد قمة هرم التنظيم القضائي الجزائري، له وظيفة مزدوجة، الاولى قضائية تقوم بتقويم أعمال الجهات القضائية الادارية وتوحيد الاجتهاد القضائي الاداري، والثانية استشارية تتمثل في ابداء رايه في مشاريع القوانين التي تعرض عليه من قبل الامانة العامة للحكومة، وهو تابع للسلطات القضائية على خلاف مجلس الدولة الفرنسي التابع للسلطة التنفيذية¹، والمهم هو المهام القضائية حيث ترفع الطعون امامه من قبل المحاكم الادارية ن وهذا ما قضت به الفقرة الاولى من المادة 02 من القانون العضوي رقم 01/98 المتعلق بمجلس الدولة على أنه: مجلس الدولة هيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية الادارية وهو تابع للسلطة القضائية².

نتطرق لتحديد الاختصاص القضائي لهذه في عقود الامتياز وطرق الطعن فيما يلي :

تحديد الاختصاص القضائي لمجلس الدولة : تطبق اجراءات المرافعة أمام مجلس الدولة وفقا لأحكام قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري .

هذا ما نصت عليه المادة 40 من القانون رقم 01/98 على أنه : تخضع الاجراءات ذات الطابع القضائي امام مجلس الدولة لأحكام قانون الاجراءات المدنية وعليه تطبق المواد 274 الى 289 من ق.ا.م.³

وينعقد الاختصاص بنظر تلك المنازعات للقضاء الكامل بمجلس الدولة لارتباطها بالحقوق المكتسبة للأفراد، يكفل حماية أكثر لتلك الحقوق ومما يوفر لها قاضي الالغاء والذي يقتصر دوره على فحص مشروعية العمل ليقضي بقبول الدعوى أو رفضها، دون ان يملك حقا في أن يأمر الادارة بإتيان عمل أو امتناع عنه.¹

¹أ/عمور سلامي ، مطبوعة بعنوان: محاضرات في المنازعات الادارية، ص4، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2002/2003.

²القانون العضوي رقم 01/98، المؤرخ في 30 سنة 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله الجريدة الرسمية العدد 37، ص03

³القانون العضوي رقم 01/98، المرجع السابق، ص07.

1- مجلس الدولة كجهة استئناف يستأنف المتعاقد أمام مجلس الدولة عملا بنص المادة 902 من القانون رقم 09/08

على أنه يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الاحكام والاورام الصادرة عن المحاكم الادارية .

كما يختص ايضا كجهة استئناف وبالقضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة².

كما نصت المادة 10 من القانون العضوي رقم 01/98 : يفصل مجلس الدولة في استئناف القرارات الصادرة ابتدائيا من قبل المحاكم الادارية في جميع الحالات ما لم ينص القانون على خلاف ذلك³ وان لم ينص القانون رقم 02/89 المؤرخ في 1998/05/30 المتعلق بالمحاكم الادارية بصفة صريحة على أنها قضاء درجة اولى فان ما يستخلص من مادته 2 التي تنص على قرارات المحاكم الادارية قابلة للاستئناف امام مجلس الدول على ان هذه الاخيرة تكتسي هذا الطابع⁴.

يفصل مجلس الدولة كدرجة ثانية في التقاضي في الطعون بالاستئناف. أي اعادة دراسة الملف من حيث الوقائع والقانون معا كمحكمة موضوع⁵.

2- **مجلس الدولة كجهة نقض** : تنص المادة 11 من القانون العضوي 01/98 على أنه يفصل مجلس الدولة في الطعون بالنقض في قرارات مجلس المحاسبة⁶.

تنص المادة 903 من القانون رقم 09/08 على أنه: يختص مجلس الدولة بالنظر في الطعون بالنقض في القرارات الصادرة في آخر درجة عن الجهات القضائية الادارية .

يختص مجلس الدولة كذلك في الطعون بالنقض المخولة له بموجب نصوص خاصة¹.

¹ د /عبد العزيز عبد المنعم خليفة، المرجع السابق، ص302.

² القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

³ القانون العضوي رقم 01/98، المرجع السابق، ص04.

⁴ حلوفي رشيد، المرجع السابق، ص231.

⁵ عمور سلامي، المرجع السابق، ص27.

⁶ القانون العضوي رقم 01/98، المرجع السابق.

3- طرق الطعن امام مجلس الدولة

طرق الطعن هي مجموع الوسائل القانونية التي يمكن ان يلجأ اليها اطراف خارجة عن الدعوى ، من اجل تمكينهم من التعبير عن رفضهم لمحتوى هذا الحكم و المطالبة بفحصه ومراقبته، وطرق الطعن في الاحكام القضائية ترتبط مباشرة بنوع الحكم القضائي:

ابتدائي .نهائي .بات حضوري .غيابي²

1- الاستئناف : هو عرض النزاع مجددا على محكمة الدرجة الثانية ن من اجل اعادة النظر وهو الطعن الذي يقوم بواسطته الطرف الذي يشعر بالغبن من جراء الحكم بالدرجة الاولى بنقل القضية او جوانب منها الى جهة التقاضي الاعلى بغرض الحصول على ابطال او الغاء الحكم المطعون فيه ، ويسمح الاستئناف في مهلة زمنية التي اجازها المشرع ، ويترتب على فواتها دون الطعن في الحكم سقوط الحق في الاستئناف.³

تنص المادة 949 من القانون رقم 09/08 على انه:يجوز لكل طرف حضر الخصومة او استدعى بصفة قانونية ، ولم يقدم اي دفاع ، ان يرفع استئنافا ضد الحكم الصادر عن المحكمة الادارية .

ما لم ينص هذا القانون على خلاف ذلك⁴: اما اجل استئناف الاحكام شهرين ويخفف هذا الاجل الى خمسة عشر 15 يوما بالنسبة للأوامر الاستعجالية ن ما لم توجد نصوص خاصة.

تسري هذه الآجال في مواجهة طالب التبليغ.⁵

كما يجوز الاستئناف الفرعي عملا بنص المادة 951 من القانون رقم 09/08 على انه: يجوز للمستأنف عليه استئناف الحكم فرعيا حتى في حالة سقوط حقه في رفع الاستئناف الاصلي.

لا يقبل الاستئناف الفرعي اذا كان الاستئناف الاصلي غير مقبول.

¹القانون رقم 09/08، المرجع السابق، ص153.

²د/فضيل العيش، المرجع السابق، ص165.

³أ/حسين طاهري، شرح وجيز للاجراءات المتبعة في المواد الادارية، ص103، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، القبة الجزائر سنة 2005.

⁴القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

⁵القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

يترتب عن التنازل عن الاستئناف الاصيلي عدم قبول الاستئناف الفرعي اذا وقع بعد التنازل¹

2-المعارضة

هو الحكم الذي يصدر بحق المدعي عليه في حالة غيابه عن الدعوى في اول جلسة حتى صدور الحكم فيها رغم تبليغه الصحيح ،والحكمة في اجازة هذا الطعن هي منع استغلال المدعي عليه واستيفاء حق الدفاع من قبل الخصم الغائب، لان معارضة الحكم الغيابي، يهدف الى اعادة النظر في الدعوى والحكم فيها مجددا على اعتبار ان الحكم الغيابي المعترض عليه قد صدر دون سماع المدعي عليه الغائب، والقاعدة و تقضي بعدم جواز الحكم على شخص دون سماع دفاعه²، وهذا ما نصت عليه المادة 953 من القانون 09/08 على أنه: تكون الاحكام والقرارات الصادرة غيابيا عن المحاكم الادارية ومجلس الدولة قابلة للمعارضة.³

يمكن المعارضة في الحكم من تاريخ التبليغ وليس من تاريخ النطق بالحكم ، وهذا ما نصت عليه المادة 954 من القانون 09/08 على انه: ترفع المعارضة خلال اجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم او القرار الغيابي.⁴

3-طرق الطعن غير العادية.

1-الطعن بالنقض : يرفع الطعن بالنقض امام مجلس الدولة في غضون شهرين من تاريخ التبليغ و هذا ما نصت عليه المادة 956 من القانون رقم 09/08 على انه: يحدد اجل الطعن بالنقض بشهرين يسري من تاريخ التبليغ الرسمي للقرار محل الطعن، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.⁵

¹القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

²د/فضيل العيش، المرجع السابق، ص163.

³القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

⁴القانون رقم 09/08 المرجع السابق.

⁵القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

2-اعتراض الغير الخارج عن الخصومة

تنص المادة 961 من القانون السابق الذكر على انه الاحكام المتعلقة باعتراض الغير الخارج عن الخصومة المنصوص عليها في المواد من 381 الى 389 من هذا القانون ،امام الجهات القضائية الادارية¹.

3-التماس اعادة النظر

نصت المادة 966 من القانون السابق الذكر على انه: لا يجوز الطعن بالتماس اعادة النظر الا في القرارات الصادرة من مجلس الدولة.

كما تنص المادة 967 من القانون السابق الذكر على انه : يمكن تقديم التماس اعادة النظر في احدى الحالتين:

1-اذا اكتشف ان القرار قد صدر بناء على وثائق مزورة قدمت لاول مرة امام مجلس الدولة.

2-اذا حكم على الخصم بسبب عدم تقديم وثيقة قاطعة كانت محتجزة عند الخصم.²

كما نصت المادة 968 من القانون السابق على انه : يحدد اجل الطعن بالتماس اعادة النظر بشهرين يسري من تاريخ التبليغ الرسمي للقرار او من تاريخ اكتشاف التزوير او من تاريخ استرداد الوثيقة المحتجزة بغير حق من طرف الخصم.³

¹القانون رقم 09/08 ن المرجع السابق.

²القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

³القانون رقم 09/08 ن المرجع السابق.

الختمة

يمكن القول أن المشرع الجزائري قد خطى خطوة نوعية وموفقة في ارساء دعائم الاستثمار ، تماشيا مع السياسة

العامة للدولة و تطوير الاستثمار المنتج والاستثمار الخدماتي ومتطلبات العولمة حيث نجد التنافس قائم بين الدول في الافراط في منح المزايا والضمانات .

بالرغم من أن الدولة تبنت اقتصاد السوق بمقتضى دستور 23 فبراير 1989، الذي كرس حرية التجارة والصناعة

وتشجيع امتلاك الافراد والشركات لموارد الانتاج أو الخدمات وتحرير السوق ، حيث ان الدولة لم تعد العون الاقتصادي أو ما يصطلح عليه الدولة المتدخله و أصبحت دولة حارسة، الا ان المستثمر يستعين بالأموال العقارية للدولة كمورد هام للمؤسسة ، ويوفق بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة .

ومرد ذلك نقص العقار الاقتصادي ، و اذا وجد يكون بأسعار جد مرتفعة ، أو عدم وجود المساحة الكافية لإنجاز

المشروع الاستثماري ، والحقيقة أن هذا المشكل كان قائم منذ عقود لان العقار الاقتصادي كان مستغل من قبل

المؤسسات العمومية الاقتصادية ،وبعد ما نصت القوانين في مطلع التسعينات من القرن الماضي على منح الارضية لإنجاز

المشروع الاستثماري بالدينار الرمزي ،بموجب قانون الاستثمار لسنة 1993 وقانون منح الامتياز لسنة 2007،الشيء

الذي أدى بخلق مزاحمة حول طلب الاستفادة من ذلك من أشخاص لا علاقة لهم بإنجاز المشروع الاستثماري .

وانما كان غرضهم فقط الكسب السريع من خلال اكتساب العقار ،وبقى الامر على ذلك حتى سنة 2009 حيث

ألغى المشرع الجزائري التنازل وأبقى على الامتياز .

نلخص في هذه المذكرة ان الدولة لها دور في تنظيم منح العقارات الصناعية بشكل هام واساسي ولا يمكن اغفال دورها

لأنها صاحبة الاراضي الموجهة للاستثمار، ولأنها مانحة للعقار الصناعي وكذلك طرف متعاقد ،حيث ان عقد الامتياز

يوفق بين مصلحة الدولة في التمسك بأراضيها ولا تقع ضحية المتاجرة بها او عدم الاستغلال نتيجة تنازل عنها ومن

جهة اخرى تسمح للأفراد والشركات بتوظيف اموالهم ومؤهلاتهم، كما ان هذا العقد يعطي للدولة مركز لائحي

واستخدامها وسائل القانون العام، كل هذا يؤدي الى خلق مناصب شغل والحفاظ عليها وتسيير الحصول على العقار الصناعي في جو تسوده الحرية والحماية والعصرية في كنف الشفافية ودولة الحق والقانون.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع

الكتب العامة :

المراجع باللغة العربية :

1. بربارة عبد الرحمان ، شرح الاجراءات المدنية والادارية ، ط1، منشورات بغدادية الجزائر سنة 2009.
2. حسين طاهري شرح وجيز للاجراءات المتبعة في المواد الادارية ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، القبة ، الجزائر ، 2005.
3. رشيد خلوفي ، القضاء الاداري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر سنة 2002.
4. عمور السلامي ، مطبوعة بعنوان محاورات في المنازعات الادارية ، كلية الحقوق
5. الغوتي بن ملحمة، القانون القضائي الجزائري ، طبعة منقحة ومزيدة ، ط2، الديوان الوطني للاشغال التربوية ، الجزائر ، 2000.
6. فضيل العيش ، الصلح في المنازعات الادارية ، منشورات مؤسسة الشروق والعلام والنشر، دون سنة الجزائر .

الأوامر والمراسيم

- الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001ن المتعلق بقانون الاستثمار الجريدة الرسمية المؤرخة في 22 أوت 2001.
- الأمر رقم 04/08 الامورخ في 01سبتمبر سنة 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية ن العدد 49/ المؤرخة في 03 سبتمبر 2008 .
- الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 19 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 سبتمبر 1975
- القانون 09/08 المؤرخ في 23 فيفري 2008 ، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية الجريدة الرسمية للعدد 21 .
- الدستور الجزائري 1996.
- النص الكامل للتقنين المدني بجميع تعديلاته الى غاية التعديل الاخير مؤرخ في 13 ماي 2007 متبوع بالرمسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

- القانون العضوي رقم 02/98 ، المؤرخ في 30 ماي سنة 1998 ، يتعلق بالمحاكم الادارية الجريدة الرسمية العدد 21 .
- القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية سنة 2008 ، المعدل المتمم للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الاملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية العدد 44 ، المؤرخة في 03 أوت 2008 .
- القانون رقم 11/11 ، المؤرخ في 18 جويلية سنة 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، الجريدة الرسمية العدد 40 ، المؤرخة في 20 جويلية سنة 2011 .
- القانون رقم 30/90 ، المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الاملاك الوطنية الجريدة الرسمية العدد 52 ، المؤرخة في 02 ديسمبر سنة 1990
- المرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، نموذج دفتر الشروط الجريدة الرسمية العدد 27
- قرار وزاري المؤرخ في 20 فيبرابر 1999 يؤهل أعوان ادارة املاك الدولة والحفظ العقاري لتمثل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوة المرفوعة أمام العدالة ، الجريدة الرسمية العدد 20 – المرسوم التنفيذي رقم 153/09 ، المؤرخ في 02 ماي 2009 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز علتي الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها الجريدة الرسمية العدد 27 ، المؤرخة في 06 ماي 2009 .

المذكرات

- المذكرة رقم 372 المدير العام للاملاك الوطنية المتعلقة بالتكاليف الناجمة عن اعداد عقد الامتياز ، المؤرخة في 14 جانفي 2010.

المراجع باللغة الفرنسية

- Barthélemy mercadal , le droit des affaires en France, a jour au 1^{er} aout 2000 éditions francis. Lefebvre, Paris, France.
- DILOBADER ,DROIT ADMINSTRATIF , TOME 2,6^{eme} EDITION, PARIS France, année 1973 .
- GASTON Jéze, LES PRINCIPES Généraux du droit administratif, tome2^{eme} EDITION, pérface de serge salon et jean charles savingnace, dalloz, paris, France, l' année 2004 .
- Mauris haurion, précis de droit administratif et de droit, public 12 eme edition, dalloz, l année 2002 paris, France.

الفهرس

الفهرس

	الفصل الأول : الإطار المفاهيمي والتنظيمي للعقار الصناعي
6	المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي
6	المطلب الأول : تعريف العقار الصناعي
6	الفرع الأول : التعريف الفقهي والقانوني
10	الفرع الثاني : المناطق الصناعية
11	المطلب الثاني: أهداف وأهمية العقار الصناعي
11	الفرع الأول : أهداف العقار الصناعي
12	الفرع الثاني : أهمية العقار الصناعي
13	المبحث الثاني : عقد الامتياز في المشاريع الاستثمارية
13	المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز
15	الفرع الأول : عقد الامتياز في القانون
17	الفرع الثاني : اركان عقد الامتياز
19	المطلب الثاني: منح الامتياز عن طريق المشاريع الاستثمارية
19	الفرع الأول: شروط منح الامتياز
22	الفرع الثاني : إجراءات منح الامتياز
	الفصل الثاني : الهيئات المكلفة بمنح الامتياز عن طريق المشاريع الاستثمارية
28	المبحث الأول: المراحل الإدارية لمنح عقد الامتياز العقاري الصناعي
28	المطلب الأول : وكالة الوساطة والضبط العقاري
28	الفرع الأول: تعريف وكالة الوساطة والضبط العقاري
36	الفرع الثاني : مهام وكالة الوساطة والضبط العقاري
40	المطلب الثاني: المديرية الولاية لأملاك الدولة
40	الفرع الأول: تعريف المديرية الولاية لأملاك الدولة

41	الفرع الثاني: اختصاصات المديرية الولائية لأملاك الدولة
44	المبحث الثاني : دور القضاء الإداري في منازعات العقار الصناعي
44	المطلب الأول: الاختصاص النوعي والإقليمي
44	الفرع الأول : الاختصاص النوعي
48	الفرع الثاني : الاختصاص الإقليمي
48	المطلب الثاني: المحاكم الإدارية ومجلس الدولة .
48	الفرع الأول: المحاكم الإدارية
50	الفرع الثاني : مجلس الدولة .
56	الخاتمة
59	قائمة المراجع
63	الفهرس