



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم
كلية الحقوق و العلوم السياسية



أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص
تخصص قانون مدني أساسي

تحت عنوان

دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار

تحت إشراف الدكتور :
أ. حيتالة معمر

من إعداد الطالبة :
غامنية نورية

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا	جامعة مستغانم	استاذ محاضر أ	- الاستاذ بن عديدة نبيل
مشرفا مقرر	جامعة مستغانم	أستاذ	- الاستاذ حيتالة معمر
مناقشا	جامعة مستغانم	أستاذة محاضرة أ	- الاستاذة وافي حاجة
مناقشا	جامعة معسكر	أستاذة محاضرة أ	- الاستاذة بودالي خديجة
مناقشا	جامعة عين تموشنت	استاذة محاضرة أ	- الاستاذة سويقي حورية
مناقشا	جامعة غليزان	استاذ محاضر أ	- الأستاذ عليان عدة

السنة الجامعية : 2021 - 2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

أهداء

الحمد لله رب العالمين و الصلاة و السلام على خاتم الأنبياء و المرسلين

أهدي عملي هذا

إلى أمي و أبي الغاليين اللذان طالما أعاناني و أنارا

دربي بالصلوات و الدعاء ، و علماني أن في سبيل العلم لا بد من العطاء ، أطال الله

في عمرهما و منحهما الصحة و العافية

إلى زوجي و رفيق دربي الذي ساندني و ووقف الى جانبي للوصول إلى النجاح

إلى قرّة عيني ابنائي ، إلى إخوتي و أخواتي الذين طالما شجعوني وقفوا دائما الى

جانبي

إلى كل من دعمني ووقف بجانبي طيلة مشواري الدراسي

شكر و تقدير

الحمد لله الذي سخر لنا درب العلم والمعرفة و منحنا العزم و الارادة لإنجاز هذا العمل ووفقنا لإتمامه

اتقدم بجزيل الشكر و خالص الامتنان الى استاذي الفاضل الاستاذ: حيتالة معمر المشرف على هذه الأطروحة الذي قدم لي يد العون و المساعدة لإتمامها و لم ييخل علي بتوجيهاته ونصائحه القيمة التي كانت عوناً لي لإتمام هذه الأطروحة .

جزاه الله خيراً عني

كما اتقدم بالشكر الى الاساتذة الافاضل اعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه الاطروحة المتواضعة و على اثارها و تقويمها .

اشكر كل اساتذتي عبر مختلف الأطوار، و كل من قدم لي يد العون و المساعدة وساهم من قريب او بعيد في انجاز هذه الاطروحة و لو بكلمة زادت من همتي .

قائمة المختصرات :

أولاً: باللغة العربية

ج ر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية

د س : دون سنة نشر

ص : صفحة

ق م : القانون المدني الجزائري

ق ا م ا : قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

ط: الطبعة

ف : الفقرة

ع : العدد

الخ : الى اخره

ثانياً : باللغة الفرنسية :

N°: Numéro

Op,ci : Référence précitée

P : Page

مقدمة

مقدمة

ان للاستثمار أهمية بالغة في تحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، باعتباره القاعدة و المحرك الأساسي للتطور الاقتصادي ، خاصة بعد التغيرات و التطورات الاقتصادية التي شهدتها معظم دول العالم في الآونة الأخيرة من خلال تبنيتها لنظام اقتصاد السوق ، الأمر الذي جعل من الاعتماد على الاستثمار الخاص سواء كان محليا أو أجنبيا ضروريا لتحقيق النمو الاقتصادي داخل الدول .

فنجد أن مختلف دول العالم تبذل مجهودات كبيرة في المجال الاقتصادي عامة و في مجال الاستثمار خاصة على اعتبار انه من أهم الدعائم الأساسية التي يقوم عليها اقتصاد الدولة ، و لمواكبة العصرية و التطور السريع الذي يشهده مجال الاستثمار دفع مختلف الدول الى سن جملة من القوانين و تشريعات من اجل تشجيع المستثمرين المحليين و جلب المستثمرين الاجانب .

و منه اصبح البحث عن طرق و آليات تشجيع و تنشيط الاستثمار من اهم انشغالات المسؤولين عن السياسات الاقتصادية في مختلف بلدان العالم عموما و في الجزائر خاصة ، فالاستثمار هو الركيزة الأساسية في الاستراتيجية التنموية المنتهجة من طرف الدول لأنه الدافع الأساسي للانتعاش الاقتصادي و العمل و بالتالي تحسين مداخل الدولة .

ان الحديث عن الاستثمار كآلية لتحقيق التنمية الاقتصادية يتطلب منا الحديث عن مختلف الجهود التنموية التي تقوم بها الدول من اجل تنشيط و تحفيز المستثمرين المحليين و الاجانب لاستثمار اموالهم ، من خلال العمل على تهيئة الظروف الملائمة للاستثمار عن طريق توجيه عناية خاصة لتطوير مختلف الشبكات و الهياكل القاعدية الأساسية و توفير الاوعية العقارية او المساحات الارضية التي ينجز عليها المستثمرين مختلف مشاريعهم و هو ما يعرف بالعقار الموجه للاستثمار الصناعي و هناك ما يطلق عليه تسمية العقار الاقتصادي او العقار الصناعي .

فالعقار الصناعي يعتبر بمثابة الحلقة الجوهرية لتحقيق الاستثمار الصناعي ، فهو يعتبر الوعاء العقاري المناسب لتنفيذ مختلف المشاريع الاستثمارية في المجال الصناعي، وبالتالي فهو يعتبر من اهم العوامل الجوهرية لتنشيط الاستثمار الصناعي و منه تحقيق التنمية و التطور الاقتصادي الذي تسعى مختلف الدول الى تحقيقه من اجل بناء اقتصاد قوي .

و الدولة الجزائرية كسائر الدول بعد تخليها عن النظام الاشتراكي الذي تبنته غداة الاستقلال و انتهاجها لنظام اقتصاد السوق بموجب دستور 1989 ، سعت إلى تحقيق النمو الاقتصادي شأنها في ذلك شان باقي الدول ، فقامت بتوسيع صور و أشكال الاستثمار من خلال تشجيع القطاع الخاص سواء كان وطنيا أو أجنبيا على الاستثمار ، و عملت جاهدة على توفير المناخ الاستثماري الجيد عن طريق توفير الحماية القانونية و الإدارية اللازمة للمستثمرين ، تقديم مختلف الحوافز و التسهيلات القانونية و المالية ، كما حرصت على توفير الوعاء العقاري المناسب لإنشاء مختلف المشاريع الاستثمارية .

و نعني بالوعاء العقاري القطعة الأرضية المهيأة لإقامة المنشأة الصناعية و يطلق عليها اصطلاحا العقار الصناعي ، حيث يعتبر هذا الأخير بمثابة الحلقة الجوهرية في تحفيز الاستثمار الصناعي وطنيا كان أو أجنبيا كما سبق الاشارة اليه ، و النموذج الأنسب الذي يراهن عليه لترقية و تطوير الاستثمارات الصناعية داخل الدولة و بالتالي الارتقاء بجهود التنمية الاقتصادية .

و لما كان العقار الصناعي هو العنصر الأساسي في الاستثمار ، و بهدف جلب أكبر قدر من الاستثمارات ، سعت الجزائر في إطار سياستها لترقية و تطوير الاستثمار إلى توفير المواقع العقارية المهيأة لاستقبال مختلف النشاطات الصناعية ، و ذلك من خلال وضع جملة من النصوص التشريعية و التنظيمية حاولت من خلالها إيجاد أفضل و أحسن الطرق لتنظيم و استغلال العقار الصناعي قصد تلبية كافة الاحتياجات العقارية للمتعاملين الاقتصاديين معها و تشجيعهم على انجاز مشاريعهم الاستثمارية ، و بالرجوع الى مختلف هذه النصوص القانونية نجد بأنها عرفت تطورا كبيرا نتيجة تعاقب قوانين الاستثمار وقوانين المالية.

و لقد عملت الدولة الجزائرية جاهدة منذ الاستقلال و الى غاية يومنا هذا على تكوين و انشاء حافظة عقارية مهمة تكون موجهة لإنشاء المشاريع الاستثمارية في المجال الصناعي ، فالوعاء العقاري الموجه للاستثمار الصناعي يتشكل من الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية و المناطق الصناعية بالإضافة الى مناطق النشاط ، كما قام المشرع الجزائري بهدف دعم العقار الصناعي بإدماج الاصول المتبقية اي العقارات الناتجة عن حل المؤسسات العمومية المستقلة و الغير المستقلة و الاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية و الاراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ضمن الاملاك الخاصة للدولة و من ثم توجيههما لاستيعاب المشاريع الاستثمارية الصناعية .

و بالرغم من كافة الجهود التي بذلتها الدولة الجزائرية من اجل توفير العقار الصناعي المناسب لإنجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية ، الا ان أول ما كان يتحجج به المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجناب هو عدم وجود ووفرة العقار الموجه لإنجاز المشاريعهم ، و ذلك إما نتيجة لعدم تهيئته أو ارتفاع سعره ، الأمر الذي كان يدفع المستثمرين إلى العزوف عن الاستثمار داخل الدولة الجزائرية ، و الحقيقة أن العقار الصناعي موجود بوفرة و لكن كيفية استغلاله و الجهة المسيرة له هو العامل الذي أدى بالمستثمر إلى التحجج بصعوبة انجاز المشاريع الاستثمارية .

و من اجل تدارك هذه النقائص عملت الدولة جاهدة عن طريق اصدارها جملة من النصوص القانونية تم من خلالها انشاء العديد من الهيئات و الاجهزة اوكلت لها مهمة تسيير و تهيئة العقار الصناعي حتى يكون ملائما و مناسباً لمختلف المشاريع الاستثمارية الصناعية ، كما عملت على تطوير الكيفيات و الاجراءات الخاصة باستغلاله .

فبداية تجب الإشارة الى انه قبل 1993 كان استغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي يتم بموجب عقد تنازل حيث كان يتم التنازل عن ملكية العقارات الصناعية لفائدة المستثمرين ، إلا أن هذا الأسلوب في استغلال العقار الصناعي الحق أضرارا كبيرة بالاقتصاد الوطني بعد أن تبين أن عددا كبيرا من العقارات التي تم التنازل عنها لم تستغل استغلالا سليما للغرض الذي منحت لأجله ، بل تم تحويلها لمشاريع غير استثمارية ، ذلك

لان التنازل كان يتم قبل انجاز المشروع الاستثماري ، الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى الاستغناء عن عقد التنازل و استبداله بعقد آخر و هو عقد الامتياز القابل للتنازل .
فظهر عقد الامتياز القابل للتنازل أول مرة في إطار القانون رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994¹ ، حيث تم النص من خلال المادة 17 منه على استبدال عقد التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بعقد الامتياز مع إمكانية تحويله إلى تنازل لاحقا ، فأصبح استغلال العقار الصناعي يتم عن طريق عقد الامتياز، و بعد انجاز المستثمر للمشروع الاستثماري في المدة المتفق عليها تقوم الدولة بالتنازل عن ملكية العقار الصناعي لفائدته ، و تم التأكيد على ذلك من خلال الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 اوت 2006 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجه للإنجاز المشاريع الاستثمارية² .

و بقي عقد الامتياز القابل للتنازل الآلية القانونية التي يتم بموجبها استغلال العقار الصناعي إلى غاية صدور الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة و الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية³ ، حيث ألغى هذا الأمر كافة الأحكام التي جاء بها الأمر 06-11 المذكور أعلاه ، لاغيا بذلك إمكانية تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل ، و منه أصبح استغلال العقار الصناعي يتم عن طريق عقد الامتياز دون التنازل عن ملكية العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، و لقد جاء المشرع الجزائري بهذا التعديل بهدف حماية و المحافظة على العقار الصناعي و السعي إلى استغلاله على أكمل وجه .

إلا أن الأمر 08-04 لم يبقى على حاله و إنما شملته تعديلات جديدة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، حيث اعتمدت صيغة الامتياز بالتراضي الصيغة الوحيدة التي يتم من خلالها منح الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي ، لاغيا بذلك صيغة المزداد

¹ القانون رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 ، الجريدة الرسمية العدد 88 المؤرخة في 30 ديسمبر 1993 ، ص 07 .

² الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 اوت 2006 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 53 المؤرخة في 30 اوت 2006 ، ص 05 .

³ الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة و الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 03 سبتمبر 2008 ، ص 03 .

العلمي الذي كانت تعتبر الأصل لمنح الامتياز على عكس التراخي الذي كان يعتبر كاستثناء ، و بالتالي أصبح عقد الامتياز بالتراخي الآلية القانونية الوحيدة لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي في الجزائر .

و منه فان العقار الموجه للاستثمار الصناعي الذي هو موضوع دراستنا هو الوعاء العقاري الذي يتم منحه من طرف الدولة سعيا منها الى تحقيق التنمية الاقتصادية للدولة خاصة في المجال الصناعي .

و تبرز أهمية هذا الموضوع في كون ان العقار الموجه للاستثمار الصناعي هو اللبنة الاساسية التي يعتمد عليها للوصول الى تحقيق التنمية و الرقي الاقتصادي و بالتالي النهوض باقتصاد الدولة و نظرا لهذه الاهمية عمل المشرع الجزائري جاهدا من اجل توفير حافزة عقارية مهمة تكون موجهة لإنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية الصناعية ، كما اعتمد على نظام خاص فيما يخص تسيير و استغلال العقار الصناعي ، فقام بإنشاء العديد من الاجهزة و الهيئات للسهر على تسيير و تهيئة العقار الصناعي نظرا لأهميته .

كما اعتمد المشرع على عقد الامتياز الغير قابل للتنازل وهو عبارة عن عقد يبرم ما بين طرفين ينتميان الى نظامين قانونيين مختلفين ، يتم بموجبه منح حوافز و الضمانات إضافة إلى التسهيلات الإدارية الهامة تقرها مختلف القوانين و التشريعات الأخرى المرتبطة بتنظيم هذا العقد للمستثمر على اعتبار انه احد طرفي العقد ، و التي تمكنه من تحقيق مصالحه الخاصة التي يسعى إلى الوصول إليها من وراء مباشرته لهذا النشاط الصناعي ، و في المقابل من خلال سعي الدولة إلى تحقيق التنمية الاقتصادية و تطوير الاستثمار باعتبارها الطرف صاحب السيادة في عقد الامتياز، يمنح لها بموجب هذا العقد مزايا استثنائية تهدف من خلالها إلى السهر على حماية و مراقبة العقار الصناعي و الحفاظ عليه .

كما يهدف عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي إلى تسهيل استغلال العقار الصناعي باعتبار موردا أساسيا من الموارد الصناعية للدولة و العامل الاساسي لخلق مناصب شغل و الحفاظ عليها ، إضافة إلى حل مشكلة انعدام أو صعوبة توفر العقار الصناعي التي كان يعاني منها المستثمرين ، وضع حد لتلاعب وسوء نية المستثمرين الوهميين ، تفعيل الاستثمار الصناعي بالتسيير الجيد للعقار الصناعي.

و من دوافع اختيارنا لهذا الموضوع هو رغبتنا في البحث في موضوع العقار الموجه للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، ذلك نظرا لانفتاح الدولة على الاستثمار و تشجيعها له سواء كان أجنبيا أو وطنيا ، خاصة الشباب منهم من خلال تشجيعهم على إنشاء مؤسسات صناعية و توسيع قدراتها .

و من بين الصعوبات التي واجهتنا خلال البحث هي أن العقار الموجه للاستثمار الصناعي لم يحظ بالدراسات المتخصصة كثيرة ، و إنما اقتصرت دراسته على فئة قليلة فقط ، على اعتبار انه موضوع تقني مما جعلنا نواجه صعوبة في وفرة المراجع المتخصصة في هذا المجال ، حيث اعتمدنا على النصوص القانونية المتعلقة بالاستثمار والنصوص القانونية التي نظمت العقار الصناعي إضافة الى النصوص القانونية التي نظمت عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي و الفقه الإداري مع الاحتفاظ بخصوصية العقد ، إضافة إلى كون هذا الموضوع جديد في الجزائر لذلك فان المؤلفات الجزائرية قليلة في هذا المجال ، كما انه لم نتمكن من الحصول على الأحكام او القرارات القضائية المتعلقة بمنازعات عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي .

و انطلاقا مما سبق بيانه توصلنا إلى طرح الإشكالية الآتية :

هل يعتبر النظام القانوني الذي اعتمده المشرع الجزائري لتنظيم و استغلال العقار الصناعي محفزا ومطورا لترقية الاستثمار الصناعي ؟ .

للإجابة عن هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي و التحليلي الذي يمكننا من استعراض المفاهيم القانونية المتعلقة بالموضوع من خلال تحليلها و دعمها بالبراهين ، لان هذه الدراسة هي عبارة عن شرح لكيفية تنظيم و تسيير العقار الصناعي في التشريع الجزائري إضافة الى دراسة كيفية استغلاله .

وعليه عالجنا الموضوع العقاري الموجه للاستثمار الصناعي ، من خلال التطرق إلى التنظيم القانوني و التقني للعقار الصناعي في الباب الاول ، فقمنا بدراسة التنظيم القانوني العقاري الصناعي في الفصل الاول و ذلك من خلال دراسة مفهوم العقار الصناعي في المبحث الاول ، ثم قمنا بدراسة التطور القانوني لتنظيم العقار الصناعي في المبحث الثاني، ثم تطرقنا الى دراسة التنظيم التقني للعقار الصناعي في الفصل الثاني من خلال دراستنا للحفاظ المكونة للعقار الصناعي في المبحث الاول ، ثم قمنا بدراسة تسيير و تهيئة العقار الصناعي في المبحث الثاني ، و بعدها تطرقنا الى استغلال العقار الصناعي في الباب الثاني وذلك عن طريق تحديد ماهية عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي و إنشائه في الفصل الأول ، و ذلك من خلال تحديد مفهومه في المبحث الاول ، ودراسة اجراءات منح عقد الامتياز و نهايته في المبحث الثاني ، ثم قمنا بدراسة آثار عقد الامتياز و منازعاته في الفصل الثاني ، و ذلك من خلال بيان آثاره في المبحث الأول ، ثم دراسة نهايته و تسوية منازعاته في المبحث الثاني .

الباب الاول :التنظيم القانوني و التقني للعقار الصناعي

الباب الاول : التنظيم القانوني و التقني للعقار الصناعي

ان العقار الصناعي يعتبر عنصرا ضروريا و هاما من عناصر تحقيق النشاط الاقتصادي باعتباره الاساس الذي تقوم عليه التنمية و الرقي الاقتصادي ، كما يعتبر وسيلة اقتصادية تستخدم لجذب مختلف الاستثمارات سواء كانت محلية او اجنبية ، و بهدف تحقيق تنمية شاملة سعت الدولة الجزائرية على غرار باقي الدول في مختلف سياساتها الاقتصادية و القانونية الى توفير مواقع عقارية تكون مهياة لاستقبال مختلف المشاريع الصناعية بهدف تلبية احتياجات المستثمرين لتجسيد مشاريعهم الاستثمارية.

كما ان العقار الصناعي كما سبق بيانه يحتل مكانه هامة في النظام القانوني و الاقتصادي الجزائري ، لاعتباره وسيلة اقتصادية تستخدم بهدف جلب الاستثمارات الاجنبية و تحفيز الاستثمارات المحلية بما يعود على الدولة بفوائد من جوانب متعددة ، و قد ارتبط ظهور العقار الصناعي بتوسع حركة الاستثمار و توسع انشطته و تعدد اشكاله بتطور التجارة الدولية خاصة بعد التحولات التي شهدتها العالم في هذه العقود الاخيرة.¹

و بهدف ترقية الاستثمار في المجال الصناعي لجأت الدولة الى انشاء مساحات مهياة لإنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية في المجال الصناعي ، و يتعلق الامر هنا بإنشاء العديد من المناطق الصناعية و مناطق النشاط عبر مختلف ولايات الوطن ، و يعود تاريخ وضع و تخصيص مساحات لاستقبال تلك المشاريع الاستثمارية في اطار منظم الى سنوات السبعينيات اين كانت الدولة تنتهج النظام الاشتراكي .

و مع مرور الوقت و نظرا لتبني الدولة نظام اقتصاد السوق و انفتاحها على العالم اصبحت هذه المناطق الصناعية المنشأة في اطار النظام السابق غير كافية و لا تؤدي الدور المطلوب الامر الذي جعل الدولة الجزائرية تلجا الى انشاء عدة مناطق صناعية جديدة بهدف توفير الوعاء العقاري الصناعي الكافي والملائم لاستيعاب مختلف المشاريع الاستثمارية سواء كانت محلية او اجنبية في هذا المجال .

¹ - موهوبي محفوظ ، مركز العقار من منظور الاستثمار ، رسالة ماجستير ، فرع قانون الاعمال ، كلية الحقوق بودواو ، جامعة بومرداس ، 2008 - 2009 ، ص 04 .

و لتسيير هذه الاوعية العقارية الموجهة للاستثمار الصناعي و بهدف جذب اكبر قدر ممكن من المستثمرين سواء كانوا محليين او اجانب لجأت الدولة الجزائرية الى استحداث عدة هيئات ووكالات تتولى عملية تسيير تلك العقارات .

كما ان تنظيم هذه الاوعية العقارية و استغلالها يخضع الى جملة من الاجراءات و الشروط القانونية تختلف باختلاف المنطقة الصناعية و النشاط الاستثماري المراد انجازه و التي ترتبط بكل من العقار الصناعي و المستثمر في نفس الوقت .

و من اجل ذلك و نظر للأهمية البالغة للعقار الصناعي كان لابد علينا من التطرق بداية الى ماهية العقار الصناعي في الفصل الاول ، ثم التطرق الى تسيير العقار الصناعي في الفصل الثاني .

الفصل الاول : التنظيم القانوني للعقار الصناعي

لقد عرف العقار الصناعي منذ الاستقلال عدة انظمة للاستثمار فيه ، و نظرا للأهمية التي اعطيت له قام المشرع الجزائري بتنظيمه بصفة متميزة و ذلك لإدراك الدولة الجزائرية ان العامل الاساسي لنجاح أي سياسة اقتصادية هو العقار .

كما ان العقار الصناعي يتميز بالعديد من الخصائص تجعل منه اكبر محفز للاستثمارات المحلية و عامل اساسي لجذب للاستثمارات الاجنبية مما يحقق للدولة عدة فوائد و يساهم بذلك في تحقيق النمو الاقتصادي .

و على هذا الاساس كان لابد لنا من الوقوف على تحديد ماهية العقار الصناعي و اساسه القانوني و هو ما سنقوم بدراسته في المبحث الاول ، ثم سنتطرق الى التطور القانوني و التشريعي لتنظيم العقار الصناعي و ذلك من خلال المبحث الثاني .

المبحث الاول : ماهية العقار الصناعي

نظرا للأهمية البالغة التي اصبح العقار الصناعي يكتسيها و ذلك راجع للدور الذي يلعبه في تحقيق التنمية الاقتصادية لأي دولة جعل منه محط أنظار مختلف الباحثين حيث اصبح مجال بحث خصب لأي باحث فسعى مختلف الباحثون الى محاولة تحديد تعريف محدد للعقار الصناعي و ذلك من خلال البحث و استخراج مختلف مميزات هذا الاخير و هو ما سنحاول عرضه في هذا المبحث .

المطلب الاول : مفهوم العقار الصناعي

لقد اصبح العقار الصناعي موضوع اهتمام الباحثين في مختلف المجالات في الآونة الاخيرة ، حتى نحدد مفهوم العقار الصناعي لا بد اولا من البحث عن تحديد تعريف للعقار الصناعي وبيان نطاقه، وان كانت دراسته تختلف باختلاف التخصصات وعليه لا بد من الوقوف على المعنى العام للعقار الصناعي اولا ، ثم بيان المعنى القانوني للعقار الصناعي من خلال تحديد المعنى القانوني لكل من العقار والصناعة معا .

و عليه سنتطرق الى المعنى العام للعقار الصناعي في الفرع الاول ، ثم المعنى القانوني للعقار الصناعي في الفرع الثاني .

الفرع الاول: المعنى العام للعقار الصناعي

لقد جذب العقار الصناعي اهتمام العديد من الباحثين و الخبراء في شتى من المجالات ، الذين عملوا على وضع تعريف له و يأتي على راسهم الخبراء الجغرافيين و الاقتصاديين ، لذلك سوف نتناول فيما يلي على التوالي تعريف كل من الخبراء الجغرافيين و الاقتصاديين للعقار الصناعي فيما يلي :

اولا- تعريف الخبراء الجغرافيين للعقار الصناعي :

يعرف العقار الصناعي حسب الخبراء في هذا المجال على انه : " المساحة الجغرافية او الرقعة الارضية المحددة للإقامة المنشآت الصناعية " .

و تجب الإشارة هنا الى ان اختيار و تحديد الموقع الجغرافي يتطلب مرحلتين أساسيتين وهما :

- مرحلة التوطين العام : و هي المرحلة التي يتم فيها تحديد و اختيار المساحة الجغرافية التي سيتم انجاز المشروع الصناعي على مستواها (الجهة ، البلدية) .
- مرحلة التوطين الخاص : و هي المرحلة التي يتم من خلالها تحديد الموقع الدقيق للمنطقة التي سيتم انشاء المنشأة الصناعية على مستواها ² .

كما ان اختيار الموقع الجغرافي لإنجاز المشروع الصناعي يتطلب عدة عوامل تسعى الدولة لتحقيقها، و يأتي في مقدمتها العامل الاقتصادي الذي يؤكد عليه صاحب المشروع بغض النظر عن اي اعتبارات اخرى ، و تحرص الدولة على وجوده عند توجيهها لتوطين النشاطات الصناعية و الاقتصادية و ذلك بغية تحقيق اهدافها لتنمية .

اما العامل الثاني فهو عامل تنموي حيث يتم توجيه انجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية نحو المناطق الجغرافية الراكدة اقتصاديا بهدف تحقيق التنمية في تلك المناطق .

و اخيرا هناك العامل الاجتماعي حيث يتم اختيار الموقع الجغرافي للإنجاز المشروع الاستثماري بهدف رفع مستوى معيشة السكان و تحقيق التوازن السكاني و العمراني بين مناطق البلاد ، اضافة الى السعي الى تخفيف الضغط على بعض المراكز الحضرية التي تعاني من الاختناق ، و لا بد من الإشارة في هذا الصدد الى ان هذا العامل لم يتحقق فعلا ³ .

²خوارجية سميحة حنان ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي ، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قسنطينة ، 2014- 2015 ، ص 15 .

³ محمود بومخلوف ، التوطين الصناعي و قضايا التنمية في الجزائر ، التجربة و الافاق ، الطبعة الاولى ، دار الامة ، الجزائر ، سنة 2001 ، ص 74 .

ثانيا - تعريف الخبراء الاقتصاديين للعقار الصناعي :

لقد ربط الخبراء الاقتصاديين تعريف العقار الصناعي بمفهوم المال المخصص للاستثمار، حيث يتم الانفاق على الاصول العقارية (الاراضي او المباني) خلال فترة زمنية محددة بقصد زيادة انتاجيتها واطافة جديدة في ثروة المجتمع⁴.

كما عرف فقهاء الاقتصاد العقار الصناعي بانه : أصل انتاجي ثابت يستثمر فيه و توظف الاموال فيه بقصد التنمية و زيادة راس المال " ⁵.

استنادا الى ما تم ذكره في ما سبق يمكننا الخروج بالخلاصة التالية : لقد اجمع مختلف الخبراء في مختلف المجالات العلمية و المعرفية على نقطة مشتركة فيما يخص تعريف العقار الصناعي وهي اعتبار هذا الاخير الارضية او الاصل الثابت الذي يوجه للإقامة مختلف المشاريع الصناعية .

الفرع الثاني : المعنى اللغوي و القانوني للعقار الصناعي

حتى نتمكن من الوصول الى تعريف قانوني دقيق للعقار الصناعي ، لابد لنا من تعريف كل من العقار اولا ، ثم التطرق الى تعريف الصناعة ذلك على اعتبار ان العقار الصناعي مرتبط اساسا بالنشاط الصناعي لذلك لابد لنا من تحديد مفهومها ، كما يجب ان نحدد كل من المعنى اللغوي و الاصطلاحي لكل منهما ، ثم نتطرق الى التعريف القانوني للعقار الصناعي وهو ما سنقوم ببيانه فيما يلي :

⁴ محمد محمد احمد سويلم ، الاستثمارات الاجنبية في مجال العقارات ، دراسة مقارنة بين القانون و الفقه الاسلامي ، الطبعة الاولى ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، مصر ، سنة 2009 ، ص 24 .
⁵ محمد احمد سولم ، نفس المرجع المذكور اعلاه ، ص 24 .

اولا- التعريف اللغوي للعقار و الصناعة :**- المعنى اللغوي للعقار :**

معنى العقار في معجم اللغة العربية المعاصرة :

عقار (مفرد) : ج عقارات (لغير مصدر) 1 - مصدر عقر . 2 - كل ملك ثابت له اصل غير منقول كالأرض و الدار - باع بعض عقاراته - صادرت الدولة امواله و عقاراته - ، ماله دار و لا عقار : لا يملك شيئاً . العقار الحر : كل ملك خالص الملكية يأتي بدخل سنوي دائم يسمى ريعاً⁶ .

و يعرف على انه : كل ماله اصل و قرار كالأرض ، و الدار ، و العقار هو جمع عقارات ، اذن يتجلى المفهوم اللغوي للعقار كونه قيمة مادية غير قابلة للانتقال ، و متصلة بالأرض ، و قد يكون هذا الاخير حسب التعريف اللغوي دائماً عقارا اصلياً مرتبب بالأرض ، او عقارا بالتخصيص يخدم العقار الاصلي⁷ .

- المعنى اللغوي للصناعة :

الصناعة مشتقة من الفعل صنع يصنع تصنيعا و يقصد بها تحويل الشيء⁸ ، و هي صفة لما يتعلق بمجموعة المهن المنتجة للأموال .

ثانيا- المعنى الاصطلاحي لكل من العقار و الصناعة :**- المعنى الاصطلاحي للعقار :**

لقد اورد المشرع الجزائري تعريفا للعقار بصفة عامة في المادة 683 / 1 من القانون المدني حيث نصت على مايلي : " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه ، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول " ⁹ .

⁶ المعجم الوسيط ، مجمع اللغة العربية ، مكتبة الشروق الدولية ، لبنان ، 2004 ، ص 408 .

⁷ موهوبي محفوظ ، نفس المرجع المذكور اعلاه ، ص 05 .

⁸ المعجم الوسيط ، مجمع اللغة العربية ، مكتبة الشروق الدولية ، لبنان ، 2004 .

ومن خلال استقرائنا لنص المادة السابقة الذكر يمكننا القول بان العقار هو كل شيء ثابت في مكان واحد ، و لا يمكن نقله او تغيير من مكان الى اخر دون احداث ضررا او تلف فيه ، و بناء على ذلك فانه يعتبر عقارا ، الارض و كل ما اتصل بها اتصالا ثابتا لا يكن فصله عنها الا بإتلافه كالبناء والمنشآت المقامة على سطح الارض و المناجم و المحاجر و الجسورالخ .

و تجب الاشارة هنا الى ان المشرع الجزائري قد توسع في تعرف العقار ، حيث قام بإدخال في دائرة العقار المنقولات المخصصة لخدمة العقار و اطلق عليها مصطلح عقار بالتخصيص¹⁰ .

- المعنى الاصطلاحي للصناعة :

تعرف الصناعة اصطلاحا على انها : " تطبيق منهجي للمعارف العلمية و التقنية ، و تطويع الطبيعة، فبواسطتها تصبح الوسائل التقنية هي الاساليب التي يعتمد عليها الانسان في عمله على الطبيعية"¹¹ .
ومنه يمكننا القول ان الصناعة هي تحويل المواد الاولية لإنتاج السلع .

ثالثا - المعنى القانوني للعقار الصناعي:

بداية يتعين علينا الاشارة الى انه لا يوجد تعريف شامل و خاص للعقار الصناعي سواء على المستوى التشريعي او على المستوى الفقهي ، فبالرجوع الى مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية التي أصدرها المشرع الجزائري و المتعلقة بالعقار الصناعي ، نجد أنه لم يعطي تعريفا محدد بل اهتم فقط بتنظيمه، و لعل ذلك راجع الى أن وظيفة المشرع هي اصدار القوانين وليس وضع التعريفات¹² .

الا انه و بالرغم من ان المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا للعقار الصناعي الا انه قام بتحديد القطع الارضية التي تدخل في نطاق العقار الصناعي الموجه للاستثمار .

⁹ الامر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ، جريدة رسمية عدد 78 ، المؤرخة في سبتمبر 1975 .

¹⁰ راجع المادة 683 فقرة 1 من الامر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ، نفس المرجع اعلاه .
¹¹ مغيب نعيم ، قانون الصناعة ، الترخيص للمؤسسات المصنفة ، د.ط.د.بن ، لبنان ، 1996 ، ص 13 .

¹² منصور اسماء ، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي ، رسالة ماجستير ، فرع قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، سنة 2014 - 213 ، ص 11 .

و منه وانطلاقا مما سبق تفصيله من خلال تحديد كل من المعنى القانوني للعقار و الصناعة يمكننا الخروج بالتعريف التالي للعقار الصناعي : " هو مجموعة الاراضي التي وجهت للاستثمار ، و كل ما اتصل بها و ما رصد لخدمتها " .

و ما تجب الاشارة اليه اننا نجد في بعض الاحيان استخدام مصطلح العقار الاقتصادي بدلا من مصطلح العقار الصناعي ، وهو ما المصطلح الذي ورد في المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري¹³، الا ان ما يؤخذ عليه هو ان مفهوم العقار الاقتصادي اوسع من العقار الصناعي ، حيث هذا الأخير لا يمثل الا جزء من العقار الاقتصادي الذي يندرج ضمنه القطاع الفلاحي ، قطاع الصيد البحري ، استغلال الغابات .

كما يثور في هذا الصدد موضوع العقار بالتخصيص ، حيث كما ذكرنا سابقا فان المشرع الجزائري قد اعتبره عقارا و أعطاه نفس حكم العقار ، الا انه اشترط في العقار بالتخصيص التي هي في الأصل منقول رصد لخدمة عقار ، أن يكون هو و العقار مملوكا لمالك واحد .

المطلب الثاني : تمييز العقار الصناعي عن العقارات المشابهة له

بعد ان تطرقنا الى تعريف العقار الصناعي ، سوف نقوم بدراسة بعض المفاهيم القانونية التي يلتبس مفهومها مع مفهوم العقار الصناعي على اعتبار انها هي ايضا تكون محلا للاستثمار ، و بالتالي سوف نميز العقار الصناعي عن ثلاث انواع من العقار المشابهة له من خلال مايلي :

الفرع الاول : تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي

العقار الفلاحي هو العقار الذي يرتبط مباشرة بالأراضي الفلاحية ، أو التي تكون مخصصة للزراعة، سواء كانت محل استغلال او لا ، وتجب الاشارة الى ان الاراضي الفلاحية متعدد و متنوعة بالنظر الى تنوع المجال الجغرافي الواقعة فيه ، سواء كانت في السهول او في الجبال او في الصحراء .

¹³ راجع المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 ، المؤرخ في 23 افريل 2007 ، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، جريدة رسمية عدد 27 المؤرخة في 25 افريل 2007 .

و لقد عرفت المادة 04 من القانون رقم 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري¹⁴ الاراضي الفلاحية بأنها : "كل ارض تنتج بتدخل الانسان سنويا ، أو خلال عدة سنوات انتاج يستهلكه البشر و الحيوان ، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً، أو بعد تحويله".

اما العقار الصناعي كما سبق تعريفه هو الأراضي التي تم تخصيصها لإنجاز مشروع استثماري صناعي .

انطلاقاً مما ذلك سوف نعمل على دراسة الفروقات بين كل من العقار الصناعي و العقار الفلاحي من خلال جملة من النقاط تتجسد في النصوص القانونية المنظم لهما ، امكانية تدخل المستثمر الاجنبي ، كيفية استغلالهما و ذلك كما هو آتي :

اولا : فيما يخص النصوص القانونية المنظم لهما

قام المشرع الجزائري بإصداره جملة من النصوص القانونية و الاوامر بهدف تنظيم العقار الصناعي ، نذكر من بين هذه النصوص الأمر 03-01 المؤرخ في 20 اوت 2001 ، المتضمن تطوير الاستثمار¹⁵ ، و كذا الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 و الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية¹⁶ ، هذا على سبيل المثال فقط حتى لا نتعرض الى كل النصوص القانونية التي تنظم العقار الصناعي .

أما العقار الفلاحي فلقد نظمه المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 اوت 2010 و الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة¹⁷ ، اضافة الى القانون رقم 16-08 المؤرخ في 03 اوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي¹⁸ ، و القانون رقم

¹⁴ القانون رقم 25-90 ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن التوجيه العقاري ، جريدة رسمية عدد 55 ، المؤرخة في 27 سبتمبر 1995
¹⁵ الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 اوت 2001 ، المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم ، جريدة رسمية عدد 47 المؤرخة في 22 اوت 2001.

¹⁶ الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 ، المحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية عدد 49 ، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008 .

¹⁷ القانون 03-10 المؤرخ في 15 جويلية 2010 ، الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، جريدة رسمية عدد 46 ، المؤرخة في 18 اوت 2010 .

¹⁸ القانون رقم 16-08 ، المؤرخ في 03 اوت 2008 ، المتضمن التوجيه الفلاحي ، جريدة رسمية عدد 46 ، المؤرخة في 10 اوت 2010 .

83-18 المؤرخ في 13 اوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية¹⁹، هذا دون التطرق الى كامل النصوص الخاصة المنظمة للعقار الفلاحي .

ثانيا : فيما يخص امكانية التدخل المستثمر الأجنبي

يعتبر الاستثمار الاجنبي عنصرا فعلا في تطوير الاستثمار و الاقتصاد الوطني ، فهو يقوم بجلب رؤوس الاموال الأجنبية ، كما يعمل على جلب التطورات الحديثة و المعتبرة للدولة .

ان الاستثمار الاجنبي في العقار الصناعي مفتوح و بتحفيظات كبيرة لأن المراد منه هو جلب رؤوس الأموال ، خاصة الاستثمار المباشر بما يحققه من فائدة للاقتصاد الوطني ، حيث جاء الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار لتحديد النظام المطبق على الاستثمارات الوطنية و الأجنبية ، خاصة من كان منه مصحوبا بالتكنولوجيا الحديثة ، كما جاء الأمر بمبدأ ضمان معاملة الأجانب بنفس معاملة الجزائريين سواء كانوا طبيعيين او معنويين²⁰ .

أما الاستثمار الأجنبي في العقار الفلاحي فهو مستبعد كلية ، حيث لا يمكن للأجنبي سواء كان منفردا أو بالشراكة مع جزائري ان يستثمر في العقار الفلاحي و لو كانت الشركة جزائرية و الأجنبي يملك اسهما فيها ، حيث نصت المادة 04 من القانون رقم 03-10 المحدد لكيفيات و شروط استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على أن الامتياز يمنح لشخص من جنسية جزائرية .

ثالثا : فيما يخص كيفية استغلالهما

يتم استغلال العقار الصناعي عن طريق عقد امتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين تحرره مديرية أملاك الدولة على اعتبار انها موثق الدولة ، أما العقار الفلاحي فيستغل عن طريق امتياز يمنحه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و يكون لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوات سنوية مع عدم امكانية تحويل هذا الامتياز الى تنازل ، مع الاشارة الى ان هذا الامتياز يشهر في المحافظة العقارية²¹ .

¹⁹القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 اوت 1983 ، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، جريدة رسمية عدد 34 ، المؤرخة في 16 اوت 1983 المعدل و المتمم .

²⁰ راجع المادة 10 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم ، نفس المرجع السابق .

²¹ راجع المادتين 04 و 010 من القانون 03-10 ، الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة ، نفس المرجع السابق .

كما يجب الإشارة هنا الى ان عدم استغلال الارض الفلاحية يعتبر تعسفا في استعمال الحق و ذلك حسب المادة 48 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري²²، وذلك نظرا للوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذا العقار ، وقد يترتب عليه اسقاط حق الامتياز بالطرق الادارية عندما يكون العقار الفلاحي تابع للأملك الوطنية الخاصة .

الفرع الثاني : تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي

ان الاهتمام بالعقار السياحي بدأ مع الانفتاح الاقتصادي ، حيث كان سابقا غير مؤطر نظرا لعدم الاهتمام بالمجال السياحي و عدم اعتباره مصدر من المصادر الهامة لتحقيق النمو الاقتصادي للدولة ، و لقد عرف المشرع الجزائري العقار السياحي من خلال نص المادة 20 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية²³ كما يلي : " يتشكل العقار السياحي القابل للبناء ، المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية و ينظم الأراضي التابعة للأملك الوطنية العمومية ، و الخاصة ، و تلك التابعة للخواص " . كما أن المادة 03 فقرة 02 من القانون السالف الذكر نصت على مناطق التوسع السياحي هي المناطق التي أعدت في الأساس و كانت مخصصة للسياحة .

ان النظام القانوني للعقار السياحي يركز على عدة قوانين اهمها القانون رقم 03-01 الصادر في 17 فبراير 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة²⁴ ، و القانون رقم 03-02 الصادر في 17 فبراير 2003 المحدد للقواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ²⁵ ، و ايضا القانون رقم 03-03 الصادر في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية²⁶ ، غير انه بعد صدور القانون رقم 04-08 الصادر في 01 سبتمبر 2008 و الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ألغى الكثير

²² راجع المادة 48 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ، نفس المرجع السابق .

²³ الامر رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، جريدة رسمية عدد 11 ، المؤرخة في 19 فبراير 2003 .

²⁴ القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، جريدة رسمية عدد 11 ، المؤرخة في 19 فبراير 2003 .

²⁵ القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، المحدد للقواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ ، جريدة رسمية عدد 11 ، المؤرخة في 19 فبراير 2003 .

²⁶ القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، نفس المرجع السابق .

من أحكام القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية الذكر السالف ، و بالتالي اصبح القانون 04-08 قانونا مشترك يتعلق بكل من العقار الصناعي و العقار السياحي .

و هنا تجب الاشارة الى أن الاستثمار الأجنبي في العقار الصناعي محفز بامتيازات مختلفة كما سبق و ذكرنا كذلك العقار السياحي حيث يتم استغلال العقار السياحي عن طريق عقد امتياز بالتراضي يمنح بقرار من الوالي بعد أخذ موافقة الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء و موافقة الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر الشروط .

و منه يمكننا القول بأن العقار السياحي هو أكثر نوع من العقارات تقاربا مع العقار الصناعي، خاصة بعد صدور الأمر 04-08 و الغائه لأحكام القانون رقم 03-03 ، و اصبح العقار السياحي يمنح عن طريق الامتياز بعد ان كان يباع أو يؤجر .

الفرع الثالث : تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني

لقد سبق لنا و ان تطرقنا الى القوانين المنظمة للعقار الصناعي لذلك سوف نبين القوانين المنظمة للعقار السكني حيث ان المشرع نظم هذا الأخير من خلال عدة قوانين نذكر منها القانون رقم 03-93 الصادر في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري²⁷ ، والقانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية²⁸ ، القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قواعد التهيئة و التعمير المعدل و المتمم²⁹ ، و تجب الاشارة هنا الى ان كلا العقارين سواء كان العقار الصناعي او العقار السكني يخضعان الى القانون رقم 29-90 .

ان العقار الصناعي يتم استغلاله عن طريق عقد الامتياز لمدة محددة قانونا كما سبق الاشارة اليه، اما العقار السكني فاستغلاله يكون من طرف المرقين العقاريين الذين يمتلكون الحق في شراء قطعة

²⁷ القانون رقم 03-93 المؤرخ في 01 مارس 1993 ، يتعلق بالنشاط العقاري ، جريدة الرسمية عدد 14 ، المؤرخة في 03 مارس 1993 .
²⁸ القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، جريدة رسمية عدد 14 ، المؤرخة في 06 مارس 2011 .
²⁹ القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قواعد التهيئة و التعمير ، جريدة رسمية عدد 52 ، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم .

ارضية او جزء من اراضي البلدية اما عن طريق التراضي او عن طريق شروط يحددها التنظيم بهدف اقامة مجمعات سكنية فوقها .

كما انه على عكس العقار الصناعي الذي يستحب فيه تدخل المستثمر الاجنبي لجلب العملة الصعبة، فان العقار السكني يختلف تماما وذلك لأن المشرع الجزائري استبعد كليا المستثمر الأجنبي من هذا المجال ويتجسد ذلك من خلال قانون الترقية العقارية حيث نجد أن المشرع الجزائري اشترط الجنسية الجزائرية في المرقيين العقاريين الذين يساهمون الى جانب الدولة في تحسين السكن و تطويره .

المبحث الثاني : التطور القانوني لتنظيم العقار الصناعي و علاقته بالاستثمار

لقد ارتبط التطور التشريعي للعقار الصناعي بالاستثمار الصناعي الذي يعد العجلة الاساسية لتحقيق النمو الاقتصادي للدولة و الذي ارتبط هو بدوره بالسياق التاريخي للنظام السياسي و الاقتصادي التي عرفته الدولة الجزائرية منذ الاستقلال ، فلقد وجدت عدة انظمة للاستثمار فيه ، و بالتالي لا يمكننا دراسة التطور التشريعي للعقار الصناعي الا من خلال دراستنا للتطور التشريعي للاستثمار الصناعي ، حيث عرف كل من الاستثمار و السياسة العقارية في الجزائر انظمة متعددة و مختلفة ، اختلف بحسب المراحل التاريخية والسياسية التي مرت بها ، الامر لدى دفعنا الى دراسة التطور القانون للعقار الصناعي، حيث ان البحث في طبيعة النظام العقاري في الجزائر بعد الاستقلال يتطلب منا التمييز بين مرحلتين وهما مرحلة النظام الاشتراكي و مرحلة نظام اقتصاد السوق .

المطلب الاول : التطور القانوني لتنظيم العقار الصناعي قبل دستور 1989

خلال هذه الفترة اتجهت الدولة الجزائرية الى تكريس و توسيع الملكية العقارية للدولة و التضييق من الملكية الخاصة ، فانتهجت النظام الاشتراكي اساسه القطاع العام و تشجيع فكرة انشاء المؤسسات العامة الاقتصادية حيث شهد النظام العقاري تحولا جذريا من حيث طبيعته و تنظيمه بعد استرجاع الدولة لاستقلالها ، فتوجهت السلطة آنذاك الى القيام بعدة مبادرات للحفاظ على الثروة العقارية الوطنية ، كما عرفت هذه المرحلة باحتكار الدولة لغالبية القطاعات و النشاطات الاستثمارية ، وكان لهذا التوجه اثر على التنمية الصناعية خصوصا في السبعينات و برز ذلك خصوصا من خلال ظهور المناطق الصناعية

كما سعت الدولة خلال هذه الفترة الى ايجاد انظمة لاستغلال العقار الصناعي و تجب الاشارة هنا الى عدم وجود نصوص قانونية تنظم العقار الصناعي خلال هذه المرحلة الا اننا سوف نقوم بدراسة مختلف النصوص المتعلقة بشكل او باخر به و ذلك من خلال دراسة قوانين الاستثمار و الاحكام المرتبطة به والتي بدورها لها علاقة وطيدة بالعقار الصناعي ، و لقد تميزت هذه المرحلة بصدر قانونين للاستثمار هما قانون الاستثمار لسنة 1963 و قانون الاستثمار سنة 1966 و انطلاقا من هذين القانونين سوف نحاول تحديد وضعية العقار الصناعي خلال هذه المرحلة .

الفرع الاول : وضعية العقار الصناعي في ظل قانون الاستثمار لسنة 1963

لقد عرفت الجزائر فراغا تشريعيا كبيرا عقب الاستقلال فتم تمديد العمل بالتشريعات الفرنسية الا ما يتنافى مع السيادة الوطنية و تجسد ذلك من خلال اصدار القانون 62 – 157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 حيث نصت المادة الاولى منه على : " يمدد التشريع المعمول به الى غاية 31 ديسمبر 1962 الى اجل غير محدد باستثناء ما يتنافى و مع السيادة الوطنية " ³⁰، كما اصدرت الدولة جملة من النصوص و المراسيم القانونية تضمنت اتخاذ جملة من الاجراءات التحفظية بهدف حماية و الحفاظ على الرصيد العقاري ، كما تم اصدار قانون الاستثمار لسنة 1963 ³¹، واستنادا الى ذلك سنقوم بدراسة مايلي :

اولا - الاجراءات التحفظية لحماية الاملاك العقارية :

مباشرة بعد الاستقلال اصدرت الدولة الجزائرية المرسوم رقم 62 – 03 المؤرخ في 23 اكتوبر 1962 يتعلق بمنع التصرف في الأموال الشاغرة³²، جاء هذا المرسوم لكي يحظر المبادلات العقارية وكان الهدف منه هو منع الاستيلاء على هذه الاملاك العقارية مقابل ثمن رمزي من خلال ابرام عقود مشبوهة ، و بعد ذلك تم اصدار القانون رقم 62 – 157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 المذكور سابقا

³⁰ القانون رقم 62 – 157 ، مؤرخ في 31 ديسمبر 1962 ، يتعلق بتمديد العمل بالقوانين السارية المفعول الا ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية ، جريدة رسمية عدد 2 ، المؤرخة في 11 يناير 1963 ، و الملغى بالأمر 73 – 29 المؤرخ في 5 يوليو 1973 ، جريدة رسمية عدد 62 ، المؤرخة في 3 اوت 1973 .

³¹ قانون 63 - 277 ، المؤرخ في 22 جويلية 1963 ، يتضمن قانون الاستثمار ، جريدة رسمية مؤرخة في 2 اوت 1963 .

³² المرسوم التنفيذي رقم 62 – 03 ، المؤرخ في 22 اكتوبر 1962 ، يتعلق بمنع التصرف في الاموال الشاغرة ، جريدة رسمية رقم 1 مؤرخة في 26 اكتوبر 1962 .

و عليه استمر العمل بمختلف النصوص القانونية المتعلقة بال عقار بما فيها العقار الصناعي ، و نذكر على سبيل المثال تمديد العمل بالنصوص المتعلقة بأملك الدولة ، و كذلك النصوص المتعلقة بالشهر العقاري ، كما صدرت خلال هذه المرحلة عدة نصوص قانونية نذكر منها ما يلي :

- الامر 62 – 20 المؤرخ في 24 اوت المتعلق بحماية و تسيير الاملاك الشاغرة و تضم الاملاك الشاغرة محلات ذات طابع سكني ، محلات ذات طابع صناعي ، و محلات ذات طابع حرفي و فلاحي ، ثم تحولت هذه الاملاك الى املاك تابعة للدولة بموجب الامر رقم 66 – 102 المؤرخ في 6 ماي 1966 .
- مرسوم رقم 63 – 88 مؤرخ في 18 مارس 1963 يتعلق بالتنظيم القانوني للأملك الشاغرة .
- مرسوم رقم 63 – 95 مؤرخ في 22 مارس 1963 المتضمن تنظيم و تسيير المؤسسات الصناعية و المنجمية و الحرفية و كذلك المستثمرات الفلاحية الشاغرة³³.

كما يجب الاشارة هنا الى انه تم انشاء الصندوق الوطني لتهيئة الاقليم (CADAT) قبل الاستقلال سنة 1959 و اسندت اليه مهمة تهيئة و تسيير الفضاءات الصناعية من خلال فروعها الجهوية و اعيد تنظيمه سنة 1982³⁴ .

ثانيا –وضعية العقار الصناعي في ظل قانون الاستثمار لسنة 1963 :

اصدرت الدولة الجزائرية اول قانون للاستثمار سنة 1963 و هو القانون رقم 63 – 277 المؤرخ في 26 جويلية 1963 ، و كان الهدف الرئيس منه هو جاب رؤوس الاموال الاجنبية و تشجيع المستثمر الاجنبي سواء كان شخصا طبيعيا او معنويا ، كما نص القانون على عدة ضمانات عامة تستفيد منها كل المشاريع الاجنبية اهمها حرية الاستثمار للأشخاص المعنوية و الطبيعية الاجنبية ، حرية التنقل و الإقامة بالنسبة لمستخدمي و مسيري هذه المؤسسات ، المساواة امام القانون و الضمان ضد نزع الملكية ،

³³ ناصر لباد ، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر ، رسالة دكتوراه دولة في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار ، عنابة ، 2004 – 2005 ، ص 89 ، 94 .

³⁴Chabane Benakezouh, Reflexions de droit public Algérien, tom 2, office des publication universitaire, Alger 2015 , p 75 .

اضافة الى ضمانات خاصة بالمؤسسات المنشأة عن طريق اتفاقية و يتعلق الامر بالمؤسسات الجديدة اوتوسيع المؤسسات القديمة التي يشمل برنامج استثمارها على قيمة 05 ملايين دينار في مدة 03 سنوات على ان ينجز المشروع في قطاع يتسم بالأولوية او ان يخلق المشروع اكثر من 100 منصب عمل دائم للجزائريين³⁵.

و تجب الاشارة في هذا المجال الى ان هناك من الباحثين من احصى وجود مشروعين استثماريين في ظل هذا القانون تقررا بموجب مقررين مؤرخين في 2 و 29 ديسمبر 1965³⁶، و بالرغم من ذلك فان قانون الاستثمار لسنة 1963 كان فاشلا و يرجع ذلك الى عدة اسباب نذكر منها مايلي :

- تعارض احكام هذا القانون مع الواقع حيث باشرت الجزائر عمليات التأميم (1963 – 1964)، الامر الذي جعل امكانية تطبيق قانون الاستثمار امرا صعبا نظرا لخوف المستثمرين من عمليات التأميم .
- عدم صدور النصوص التنظيمية لهذا القانون ، و هذا يدل على عدم وجود نية لدى المشرع لتفعيل احكام هذا القانون .
- كما ان المشرع قيد الاستثمارات المنجزة في ظل هذا القانون بجملته من القيود التي اثقلت كاهل المستثمرين ، حيث اشترط ضرورة الحصول على اعتماد من طرف اللجنة الوطنية للاستثمارات و المساهمة في تكوين الاطارات الجزائرية ، اضافة الى ضرورة تقديم تقارير نصف سنوية الى السلطات المعنية لمراقبة برنامج الاستثمار ومدى التزام المستثمر في تنفيذه للبرنامج الاستثماري المقرر ، وفي حالة اخلاله بالتزاماته يسحب منه الاعتماد بعد اعداره في فترة بين شهر و ثلاثة اشهر³⁷ .

نظرا لانشغال الدولة خلال هذه الفترة باسترجاع الثروات الوطنية ، يمكننا القول بان المرحلة بين 1963 و 1966 اتسمت بقلة المشاريع الاستثمارية خاصة وان ارادة المشرع كانت موجه

³⁵عليوش قربوع كمال ، قانون الاستثمارات في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، ص 6 ، 7 .

³⁶ناجي بن حسين ، دراسة تحليلية لمناخ الاستثمار في الجزائر ، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2006 – 2007 ، ص 111 .

³⁷ عبد الكريم بعداش ، الاستثمار الاجنبي المباشر و اثره على الاقتصاد الجزائري خلال فترة 1996 – 2005 ، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية تخصص النقود و المالية ، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر ، 2007 – 2008 ، ص 157 .

بالدرجة الاولى الى الحفاظ على الرصيد العقاري المكتسب فلم تعطي اهمية كبيرة الى وضع قاعدة لمشاريع استثمارية صناعية تنموية و منح تحفيزات للمستثمرين .

الفرع الثاني : وضعية العقار الصناعي في ظل قانون الاستثمار لسنة 1966

شهدت هذه المرحلة انتعاشا كبيرا في المجال الاستثمار الصناعي ، حيث ان اغلب المشاريع الاستثمارية الصناعية شيدت خلال هذه الفترة التي كانت بدايتها من خلال صدور قانون الاستثمار لسنة 1966 ، كما تم وضع اول نص تنظيمي خاص بالمناطق الصناعية ، سنقوم بدراسة ذلك فيما يلي :

اولا- صدور قانون الاستثمار لسنة 1966 :

لقد صدر قانون الاستثمار الجديد بموجب الامر 66 - 284 المؤرخ في 15 سبتمبر 1966³⁸، ولقد تضمن هذا الاخير جملة من الاحكام و القواعد منها ما يخص المواطنين اي الاستثمار الوطني ، و منها ما يخص الاستثمار الاجنبي و ما يلاحظ عليه في رأي بعض فقهاء القانون انه اولى اهتمام كبيرا بالاستثمار الوطني على عكس بالاستثمار الاجنبي³⁹ .

كما جاء هذا القانون بجملة من الاحكام الخاصة فنص هذا الاخير على احتكار الدولة للمشاريع الاستثمارية في القطاعات الحيوية للاقتصاد الوطني ، الامر الذي يدفعنا الى التساؤل و البحث حول مفهوم او معنى القطاعات الحيوية ، و بالرجوع الى قانون الاستثمار نجد بان الفقرة 03 من المادة 02 من الامر 66 - 284 أحالتنا فيما يخص تحديد مفهوم القطاعات الحيوية الى التنظيم الا ان هذا النص لم يصدر نهائيا ، في حين اكتفى المشرع من خلال المادة 04 من نفس الامر المذكور اعلاه بتحديد المستفيدين من هذه المشاريع فنص على انهم الاشخاص الطبيعيين و المعنويين

³⁸ الامر رقم 66 - 284 ، المؤرخ في 15 سبتمبر 1966 ، يتضمن قانون الاستثمارات ، جريدة رسمية عدد 88 ، مؤرخة في 17 سبتمبر 1966 .

³⁹ عجة الجليلي ، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار - الأنشطة العادية و قطاع المحروقات ، دط، دار الخلدونية ، الجزائر ، سنة 2006 ، ص 36 .

جزائريين او اجانب وهذا عندما يتعلق الامر بإنشاء او تطوير مؤسسات صناعية او سياحية من شأنها زيادة الجهاز الانتاجي للامة⁴⁰.

و من الناحية العملية فان تحديد طبيعة المشاريع الاستثمارية الخاصة كان متروكا للجان الاستثمار المانحة للرخصة حسب المواد التالية : من المادة 20 الى المادة 27 من الامر المذكور اعلاه⁴¹ ، وقد وجدت خلال هذه المرحلة نوعين من اللجان اللجنة الوطنية للاستثمار و اللجان الجهوية و هو ما سنقوم بدراسته فيما يلي :

- **اللجنة الوطنية للاستثمار :** و لقد تم تنظيم تسييرها بموجب المرسوم 67 - 42 المؤرخ في 09 مارس 1967 ، و يترأس هذه اللجنة وزير المالية و التخطيط او ممثلا عنه كما انها تتشكل من ممثلي عن مختلف الوزارات ، و يكلف بأمانة اللجنة الصندوق الجزائري للتنمية CAD وتختص هذه اللجنة بدراسة المشاريع الاستثمارية الخاصة التي يفوق مبلغها نصف مليون دينار⁴² .
- **اللجنة الجهوية للاستثمار :** هذه اللجنة يترأسها الوالي و تتكون من المديرين التنفيذيين للولاية و تختص بمنح ترخيص للمشاريع الاستثمارية الخاصة التي لا يتجاوز مبلغها 500 الف دينار⁴³ .

ثانيا- تنظيم المناطق الاستثمارية الصناعية :

اصدر المشرع الجزائري خلال هذه الفترة مجموعة من النصوص القانونية سعى من خلالها الى تنظيم المناطق الاستثمارية الصناعية و نعني بها مناطق النشاط و المناطق الصناعية و سنوضح ذلك فيمايلي:

⁴⁰ الامر 66-284 ، المذكور اعلاه .

⁴¹ الراجع المواد من 20 - 27 من الامر المذكور اعلاه .

⁴² عجة الجليلي ، نفس المرجع السابق ، ص 46 .

⁴³ عجة الجليلي ، نفس المرجع المذكور اعلاه ، ص 46 .

➤ **مناطق النشاط:** اصدر المشرع الجزائري خلال هذه الفترة الامر 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات⁴⁴، و كان الهدف الاساسي لصدور هذا الامر هو القضاء على الزحف العمراني على الاراضي الفلاحية و توفير العقار المناسب للاستثمار الصناعي⁴⁵، و استناد الى ذلك خصص جزء من الاراضي التي ادمجت ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية كأساس لإنشاء مساحات تتجسد على مستواها استثمارات الدولة و جماعاتها العمومية والمحلية، و بهدف تطبيق الامر 74-26 صدر المرسوم 75-103 المؤرخ في 27 اوت 1975⁴⁶ المتضمن تطبيق الامر 74-26 المشار اليه سابقا حيث الزمت المادة 03 من المرسوم المذكور اعلاه المجلس الشعبي البلدي الاخذ بعين الاعتبار الاحتياجات الضرورية الخاصة بالمساحات المخصصة للنشاطات الصناعية عند وضع المخططات العمرانية الدائمة والمؤقتة⁴⁷، الا ان تطبيق هذا الامر على ارض الواقع شهد اخفاقا و انحرافا على الهدف الاساسي لصدوره حيث لوحظ ان هناك مبالغة في حجم المساحات المخصصة للنشاطات الاقتصادية، اذ تتراوح مساحة المنطقة الصناعية بغرب البلاد ما بين 50 هكتار و 2000 هكتار، اضافة الى ذلك تخصيص مساحات للنشاط الصناعي على اخصب الاراضي الزراعية مثل المنطقة الصناعية في سعيدة التي انجزت فوق اراضي زراعية مروية كانت تمون المدينة بالخضر و الفواكه⁴⁸، كما اقتصر تطبيقه على توفير العقار المخصص للبناء، و لوحظ عجز الجماعات المحلية على تغطية الطلبات المقدمة من طرف المتعاملين الاقتصاديين من اجل الحصول على موقع استثماري مناسب⁴⁹.

اضافة الى ذلك فان الخيار الذي اعتمدته السلطة آنذاك و المتمثل في احتكار القطاع العام للنشاطات الاستراتيجية بغية النهوض بالتنمية و ترك النشاطات التكميلية للقطاع الخاص

⁴⁴ الامر 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية رقم 19، الملغى بموجب قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 01-12-1990 المعدل و المتمم.

⁴⁵ نصت المادة 10 من الامر 74-26 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية للبلدية: " تخصص الاحتياطات العقارية البلدية لأساس استثمارات الدولة و الجماعات العمومية و الجماعات المحلية من كل نوع....".

⁴⁶ المرسوم التنفيذي 75-26 المؤرخ في 27 اوت 1975 المتضمن تطبيق الامر 74-26، جريدة رسمية عدد 105 الصادرة في 28 اوت 1975، و الذي الغي بالمرسوم 90-405 المؤرخ في 1990/12/22 المتضمن احداث وكالة محلية للتسيير و التنظيم العقاريين.

⁴⁷ المادة 03 من المرسوم 75-26 المؤرخ في 27 اوت 1975 المتضمن تطبيق الامر 74-26، جريدة رسمية عدد 105 الصادرة في 28 اوت 1975، الملغى بالمرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 1990/12/22 المتضمن احداث وكالة محلية للتسيير و التنظيم العقاريين.

⁴⁸ بشير محمد التجاني، تنظيم الاقليم و توطن الصناعة، ديوان مطبوعات جامعية، الجزائر، سنة 1987، ص 130.

⁴⁹ نعيمة فوزي، اشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر (دراسة ميدانية)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر الجزء 37، رقم 4، لسنة 1999، ص 151، 152.

انعكس ذلك على العقار الصناعي حيث اخذت المؤسسات العمومية مساحات شاسعة من العقار الصناعي و تم تهميش القطاع الخاص و خصص له اراضي لا تتجاوز عدد مناصب العمل وهذا ما جاءت به المادة 07 من المرسوم 76-28 المؤرخ في 07/02/1976 المتضمن تحديد كفاءات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء : " تحدد مساحة الارض المعدة لإقامة نشاط كالاتي : 20 م لمنصب شغل واحد اذا كان النشاط لا يحتاج الى مساحة ملحقة ، و 50 م لكل منصب شغل اذا كان النشاط يحتاج الى مساحات ملحقة "50 .

➤ **المناطق الصناعية :** خلال هذه المرحلة صدر اول نص قانوني ينظم المناطق الصناعية في الجزائر و ذلك بموجب المرسوم 73-45 المؤرخ في 28/02/1973 المتعلق بإحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية⁵¹، و فعلا تم انشاء لجنة استشارية تسهر على تهيئة المناطق الصناعية و تقوم بتقديم اقتراحات و مساعدات للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن . و يعتبر هذا المرسوم من اهم النصوص التنظيمية للعقار الصناعي التي صدرت في ظل قانون الاستثمار لسنة 1966 .

الفرع الثالث : وضعية العقار الصناعي خلال الثمانينات

أهم ما تميزت به هذه المرحلة هو صدور قانون الاستثمار لسنة 1982 وقانون الاستثمار لسنة 1988 ، حيث تضمن هذين القانونين احكام عديدة تتعلق بتشجيع الاستثمارات المحلية و منح امتيازات للمستثمرين ، إضافة الى صدور التنظيم المتعلق بإدارة و تسيير المناطق الصناعية .

اولا - وضعية العقار الصناعي في ظل قانون الاستثمار لسنة 1982 :

جاء هذا القانون بجملة من الإجراءات المتعلقة بكيفية منح المشاريع الاستثمارية و ميز في ذلك بين الاستثمار الوطني و الاستثمار الأجنبي ، كما صدر في ظل هذا القانون النص التنظيمي الخاص بتسيير و إدارة المناطق الصناعية و سيتم التطرق الى هذه النقاط فيما يلي :

⁵⁰ المرسوم التنفيذي 76-28 المؤرخ في 07/02/1976 المتضمن تحديد كفاءات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، جريدة رسمية عدد 17 المؤرخة في 27 فيفري 1976 الملغى بموجب المرسوم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد احداث الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين .

⁵¹ المرسوم التنفيذي 73-45 المؤرخ في 28/02/1973 المتعلق بإحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد 20 مؤرخة في 09 مارس 1973 .

1 - التمييز بين الاستثمار الوطني و الاستثمار الأجنبي :

خلال هذه المرحلة الغي قانون الاستثمار رقم 284-66 و عوض بكل من القانون رقم 82-11-52 و المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص ، و القانون رقم 82-13 و المتعلق بتنظيم النشاط الاستثماري خارج قطاع المحروقات للأجانب في الجزائر⁵³. و منه فان المشرع الجزائري قد فرق بين المستثمر الوطني و المستثمر الأجنبي حيث اوجد لكل واحد منهما قانون استثمار خاص به ، الامر الذي يدل على وجود اختلاف في المركز القانوني لكل من المستثمر الوطني و الأجنبي .

كما ان المادة 01 من القانون 82-11 المذكور سابقا حددت ميادين تطبيق هذا القانون و كان ذلك على سبيل المثال و احوالنا الى التنظيم بغية تحديدها بدقة و تطبيقا لذلك صدر المرسوم 83-101-54 الذي يبين كيفيات تحديد الميادين التي يعمل فيها القطاع الخاص الوطني ، و لكن ما يلاحظ ان هذا الأخير كان مجرد إعادة لما نص عليه قانون الاستثمار 82-11 حيث ذكر ميادين الاستثمار على سبيل المثال في المادة 11 و هي كالآتي :

- نشاطات تأدية الخدمة المتمثلة في التصليح الصناعي و صيانة الات الصنع و كذا صيانة التجهيزات الصغيرة بوجه عام .
- الصناعة الصغيرة و المتوسطة المكملة او في أسفل انتاج القطاع الاشتراكي لاسيما في تحويل و معالجة المواد الأولية الزراعية المصدر او المنتوجات المعدة لاستهلاك العائلات .
- الصيد البحري و غير ذلك مما يتم في أعالي البحار .
- المقالة من الباطن حسب مفهوم التشريع و التنظيم المعمول بهما .
- البناء و الاشغال العمومية .
- السياحة و الفنادق و كذا الخدمات المرتبطة بهما .
- النقل البري للمسافرين و البضائع طبقا للقوانين و الأنظمة المعمول بها .

⁵² قانون رقم 82-11 مؤرخ في 21 اوت 1982 ، يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني ، جريدة رسمية عدد 34 ، مؤرخة في 24 اوت 1982 .

⁵³ قانون رقم 82-13 ، مؤرخ في 28 اوت 1982 يتعلق بتأسيس الشركات المختلطة وسيرها ، جريدة رسمية عدد 35 مؤرخة في 31 اوت 1982 .

⁵⁴ المرسوم التنفيذي رقم 83-101 مؤرخ في 29 يناير 1983 ، يبين كيفيات تحديد الميادين التي يعمل فيها القطاع الخاص الوطني ، جريدة رسمية عدد 5 مؤرخة في 1 فبراير 1983 .

إضافة الى ذلك فقد نص المشرع الجزائري على ان تمنح الاستثمارات الوطنية بموجب اعتماد مسبق بعد اخذ رأي اللجنة الوطنية او اللجان الولائية المكلفة بالتخطيط و التهيئة العمرانية ، و يترأس اللجنة الولائية الوالي و تكون مختصة في الفصل في طلبات الاعتماد التي يفوق مبلغ استثمارها 3 ملايين دينار جزائري ، و في حالة استفادة المشروع من مزايا مالية و جبائية و كان منح الاعتماد من اختصاص اللجنة الولائية فان المشرع اشترط في هذه الحالة ارسال الملف الى اللجنة الوطنية لإعطاء رأي حول منح هذه الامتيازات⁵⁵ .

كما تجدر الإشارة في هذا الصدد الى صدور المرسوم 83-99 و الذي تضمن انشاء لجنة الاعتماد الوطنية و لجان الاعتماد الولائية و تنظيمها و عملها⁵⁶ ، كما تم أيضا انشاء جهاز اخر هو الديوان الوطني لتوجيه الاستثمار الخاص الوطني وهو مؤسسة عمومية ذات طابع اداري و يعمل بالتنسيق مع اللجان الولائية و الوطنية المكلفة بدراسة طلبات الاعتماد و قد تم انشاؤه بموجب المرسوم 83-98⁵⁷ .

اما فيما يخص الاستثمارات الأجنبية فقد اصدر المشرع الجزائري خلال هذه المرحلة قانون استثمار خاص بها و هو قانون 82-13 المذكور سابقا ، ان هذا الاستثمار ينحصر في الشركات المختلطة بين طرف او عدة اطراف عمومية جزائرية و طرف او عدة اطراف اجنبية و تنجز هذه المشاريع بموجب اتفاق بين الطرف الجزائري و الأجنبي على ان يتم الاتفاق عليه بموجب قرار وزاري مشترك⁵⁸ ، و يحكم هذا الاتفاق قاعدة 49-51 % بحيث تعطى الأغلبية للطرف الجزائري كما يحتفظ هذا الأخير بحق توجيه و مراقبة نشاط الاستثمار و تتجسد اكثر سيطرة الطرف الجزائري من خلال ترأس مجلس إدارة المشروع ، إضافة الى ذلك حددت مدة الاستثمار ب 15 سنة قابلة للتמיד عند

⁵⁵ المادة 26 من قانون الاستثمار رقم 82-11 ، المذكور سابقا .

⁵⁶ مرسوم التنفيذي رقم 83-99 مؤرخ في 29 يناير 1983 ، يتضمن انشاء لجنة الاعتماد الوطنية و لجان الاعتماد الولائية و تنظيمها و عملها ، جريدة رسمية عدد 5 ، مؤرخة في 1 فبراير 1983 .

⁵⁷ المرسوم التنفيذي رقم 83-98 المؤرخ في 29 يناير 1983 ، يتضمن انشاء الديوان الوطني لتوجيه الاستثمار الخاص الوطني و متابعته و

تنسيقه ، جريدة رسمية عدد 5 ، مؤرخة في 1 فبراير 1983 .

⁵⁸ المادة 10 من القانون رقم 82-13 المؤرخ في 28 اوت 1982 ، يتعلق بتأسيس الشركات المختلطة للاقتصاد و سيرها ، جريدة رسمية عدد 35 ، مؤرخة في 31 اوت 1982 .

الضرورة و ذلك عن طريق بروتوكول اتفاق إضافي يتطلب الموافقة عليه بموجب قرار وزاري مشترك⁵⁹.

و ما لوحظ على احكام هذا القانون انها تضمنت عدة سلبيات منها تقييد المستثمر الأجنبي مما يؤدي الى عزوفه عن الاستثمار بالجزائر ، و بهدف إزالة هذه السلبيات قام المشرع الجزائري بتعديل قانون الاستثمار 82-13 بموجب القانون 86-13⁶⁰ و ذلك عن طريق التخفيف من أعباء المستثمر الأجنبي ومنحه بعض الصلاحيات بخصوص تسيير المشروع حيث نصت المادة 5 منه : " يضمن هذا القانون للطرف الأجنبي او الأطراف الأجنبية حق المشاركة في أجهزة التسيير و اتخاذ القرار " ، كما نصت في فقرتها الثانية على حق الطرف الأجنبي في تحويل الأرباح الى الخارج .

2 - إدارة و تسيير المناطق الصناعية :

خلال هذه المرحلة اصدر المشرع الجزائري النصوص المكتملة للمرسوم 73-45 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، فصدرت تبعا لذلك مجموعة من النصوص التنظيمية المتعلقة بالمناطق الصناعية وهي :

- المرسوم 84-55 المؤرخ في 3 مارس 1984 و المتعلق بإدارة المناطق الصناعية⁶¹.
- المرسوم رقم 84-56 المؤرخ في 3 مارس 1984 و المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية و عملها⁶².

و تطبيقا لهذه المراسيم انشأت العديد من مؤسسات تسيير المناطق الصناعية نذكر منها :

- مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية لسكيدة مرسوم رقم 84-57 .
- مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية لحاسي الرمل مرسوم رقم 84-58 .

⁵⁹بعداش عبد الكريم ، الاستثمار الأجنبي المباشر و اثره على الاقتصاد الجزائري خلال فترة 1996-2005 ، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية تخصص النقود و المالية ، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر ، 2007-2008 ، ص 160 ، 161 .

⁶⁰القانون رقم 86-13

⁶¹ مرسوم التنفيذي رقم 84-55 مؤرخ في 3 مارس 1984 ، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد 65 ، مؤرخة في 6 مارس 1984 .

⁶² مرسوم التنفيذي رقم 84-56 المؤرخ في 3 مارس 1984 ، يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية و عملها ، جريدة رسمية عدد 65 ، مؤرخة في 6 مارس 1984 .

- مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية ارزيو مرسوم رقم 58-84 .
- مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية حاسي مسعود مرسوم رقم 60-84 .

و لكن و على الرغم من انشاء عدة مؤسسات لتسيير المناطق الصناعية الا ان الاستثمار فيها صادف العديد من العوائق و لعل أهمها عجز الجماعات المحلية عن تغطية الطلبات المقدمة من طرف المستثمرين للحصول على عقار مهياً و صالح للاستثمار ، إضافة الى ان بعض المناطق الصناعية لم تنشأ على معايير اقتصادية كما ان توزيع الأراضي داخل المنطقة الصناعية المهيأة لم يراعي فيه المهني و ذلك راجع الى غياب التخصص اللازم لإدارة و تسيير المناطق الصناعية و مناطق النشاط ، صف الى ذلك توقف اعمال التهيئة بسبب انعدام الكهرباء و الغاز و المياه⁶³ .

3 - بيع الأراضي للمستثمرين :

خلال هذه المرحلة صدر المرسوم رقم 05-86⁶⁴ المؤرخ في 07 يناير 1986 الذي يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملها الدولة و تعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا و تحدد كفاءات ذلك ، وهذا النص مرتبط بالدرجة الأولى بالاستثمارات الوطنية المنجزة في اطار قانون الاستثمار 11-82 ، و تجدر الإشارة هنا الى ان هذا المرسوم صدر تطبيقاً لنص المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985 و التي نصت على عقد التنازل بمقابل عن الأراضي العارية التابعة للدولة والواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير التي تعتبر ضرورية للإنجاز مشاريع استثمارية خاصة معتمدة قانوناً .

و تبعاً لذلك تضمن المرسوم 05-86 جملة من النصوص القانونية التي نصت على ضرورة ان يكون المشروع الاستثماري ذو خصوصية من حيث نوعه و أهدافه و خصائصه ، ان يكون الوعاء العقاري خارج مساحة التعمير او المناطق المهيأة ، و حتى يستفيد المستثمر من قطعة الأرض يجب ان يقدم طلب الى لجنة خاصة حيث يرسل رئيس هذه اللجنة محضر اختيار قطعة الرض الى المصلحة الولائية المكلفة بأمالك الدولة مصحوب برسم تخطيطي لموقعها ، و عليه تقوم هذه الأخيرة بتحديد ثمن

⁶³ نعيمى فوزي ، إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر (دراسة ميدانية) ، نفس المرجع السابق ، ص 152 .
⁶⁴ المرسوم التنفيذي رقم 05-86 المؤرخ في 07 يناير 1986 ، الذي يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملها الدولة و تعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونياً و تحدد كفاءات هذا البيع، جريدة رسمية رقم 01 مؤرخة في 8 يناير 1986 .

القطعة الأرضية ، و بعد ذلك يرسل الملف كاملا الى الوالي بهدف الفصل في طلب تخصيص القطعة الأرضية ، و بعد صدور قرار الوالي ترسل نسخة من القرار الى المستثمر و يحرر بعدها عقد البيع من طرف المصلحة الولائية المكلفة بأمالك الدولة ، الا ان هذا عقد البيع يتضمن شرط أساسي و هو شرط فاسخ حيث ينص على ضرورة التزام المستثمر بتنفيذ الاستثمار المعتمد حسب ما هو مبين في ملف الاعتماد⁶⁵.

إضافة الى ذلك أنشأ المشرع الجزائري كل من الوكالة الوطنية العقارية و الوكالات عقارية محلية وذلك بموجب المرسومين 86-03⁶⁶ و 86-04⁶⁷، و تعد الأولى مؤسسة عمومية ذات طابع اداري ، والثانية مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي ، و يتمثل دور الوكالة العقارية المحلية في تسيير حافظة العقار الصناعي في قيامها او تعيينها من يقوم بأشغال تهيئة المناطق الصناعية و المناطق الخاصة طبقا لتوجيهات مخطط التعمير ، كما تضع تحت تصرف المتعاملين العموميين و الخواص الأراضي التي تم التنازل عنها⁶⁸.

ثانيا - وضعية العقار الصناعي في ظل قانون الاستثمار لسنة 1988 :

شهدت هذه المرحلة جملة من الإصلاحات التي بادر بها المشرع الجزائري في ظل الاستثمار الصناعي و ذلك عن طريق إصداره لجملة من النصوص القانونية و لعل ابرزها هو القانون 88-25⁶⁹ و اهم ما جاء به هذا القانون هو منح امتيازات متعلقة بالأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ويتم منح هذه الأخيرة حسب الاحكام الاتية :

⁶⁵المواد من 01 الى 06 من المرسوم 86-05 المذكور أعلاه .

⁶⁶ المرسوم التنفيذي 86-03 مؤرخ في 7 يناير 1986 ، يتضمن انشاء وكالة عقارية وطنية ، جريدة رسمية عدد 01 ، مؤرخة في 8 يناير 1986 .

⁶⁷ المرسوم التنفيذي رقم 86-04 مؤرخ في 7 يناير 1986 ، يتعلق بانشاء وكالات عقارية محلية ، جريدة رسمية عدد 1 ، مؤرخة في 8 يناير 1986 .

⁶⁸ المادة 02 من المرسوم 86 التنفيذي -04 ، نفس المرجع المذكور أعلاه .

⁶⁹القانون رقم 88-25 المؤرخ في 12 يوليو 1988 ، يتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية ، جريدة رسمية عدد 54 مؤرخة في 13 يوليو 1988 .

- تعطى الأولوية في الحصول على الأراضي للمشاريع التي تستوعب أنشطة صناعية وخدمات ذات أولوية و المفتوحة للاستثمار الصناعي الوطني الخاص ، و يتولى تحديد هذه النشاطات ذات أولوية المخطط الوطني المتوسط الأمد و المخطط الوطني السنوي .

المطلب الثاني : التنظيم القانوني للعقار الصناعي ما بعد دستور 1989

بعد صدور دستور 1989 تغير النظام المعتمد من طرف الدولة تماما ، حيث اعترفت السلطة بضرورة التأقلم مع ظاهرة العولمة ، فتم تكييف الاقتصاد الوطني مع التحولات الكبرى للاقتصاد العالمي⁷⁰، وتبعاً لذلك صدر المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بقانون ترقية الاستثمار⁷¹الذي كرس مبدأ المساواة بين المستثمرين المحليين و الأجانب و ألغى بصفة نهائية القيود المعيقة لحرية الاستثمار ، كما تضمن مجموعة من التسهيلات و الحوافز الضريبية و الجمركية ، إضافة الى اعتماد و سائل و طرق جديدة من اجل توفير العقار الصناعي على اعتبار انه هو البنية التحتية الأساسية لاستقطاب الاستثمار الخاص ، إضافة الى ذلك فان المرسوم التشريعي 93-12 المذكور اعلا حد مجال الاستثمار الخاص جعل و كل ما يتعلق به واضحاً حيث نص من المادة الاولى منه على المجالات المخصصة للاستثمار الخاص و كذا المجالات المخصصة للدولة او لفروعها⁷² .

و إضافة الى ذلك ظهر خلال هذه المرحلة عقد الامتياز كآلية جديدة لاستغلال العقار الصناعي ، حيث ظهر لأول مرة بموجب القانون رقم 93-12⁷³ المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار المذكور أعلاه ، الا ان عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي عرف تطبيقين مختلفين فكان في البداية عقد الامتياز قابل للتنازل ، ثم اصبح عقد الامتياز الغير قابل للتنازل ، و نتيجة لذلك شهد استغلال العقار الصناعي في مجال الاستثمار مرحلتين اساسيتين تميزت كل مرحلة بصدور نصوص قانونية خاصة و بمميزات خاصة و هو ما سنتناوله في ما يلي :

⁷⁰ عجة الجليلي ، نفس المرجع السابق ، ص 571 .

⁷¹ المرسوم التشريعي رقم 12-93 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ، جريدة رسمية عدد 64، مؤرخة في 10 أكتوبر 1993.

⁷² راجع المادة 01 من المرسوم التشريعي رقم 12-93 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ، نفس المرجع السابق .

⁷³ المرسوم التشريعي رقم 12-93 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ، نفس المرجع المذكور أعلاه.

الفرع الاول : استغلال العقار الصناعي عن طريق عقد الامتياز القابل للتنازل

لقد اعتمد المشرع الجزائري خلال هذه المرحلة على عقد الامتياز القابل للتنازل كألية لاستغلال العقار الصناعي في مجال الاستثمارات الخاصة ، الا ان طريقة تطبيقه لهذه الالية عرف مرحلتين وهما: الامتياز القابل للتنازل في اطار المرسوم التشريعي 93-12 ، الامتياز القابل للتنازل في اطار الامر 03-01 و هو ما سنوضحه فيما يلي :

اولا : الامتياز القابل للتنازل في اطار المرسوم التشريعي 93-12

لقد قام المشرع الجزائري بإصدار جملة من النصوص القانونية بغية تنظيم عملية استغلال العقار الصناعي في مجال الاستثمار الخاص ، فكان ذلك من خلال اصداره لنصوص ضمن قوانين المالية اضافة الى صدور نصوص تنظيمية خاصة و كان ذلك على النحو الاتي بيانه :

➤ ادرج المشرع الجزائري احكام استغلال العقار الصناعي ضمن قوانين المالية و كان ذلك بداية من قانون المالية لسنة 1992 حيث نص المشرع على صيغة جديدة لاستغلال العقار الصناعي تجسدت من خلال نص المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 حيث سمح المشرع بإمكانية شراء العقارات لفائدة المستثمرين⁷⁴، و ذلك على اساس دفتر شروط مصادق عليه بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فبراير 1992⁷⁵، كما نصت المادة 161 المذكورة اعلاه على امكانية التنازل عن الاراضي العارية المتوفرة التابعة لأملك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية ، بالتراضي و بمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين ، وما يجب الاشارة له ان قانون المالية لسنة 1992 صدر في ظل القانون 88-25 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الوطنية الخاصة⁷⁶، و بهذا يكون المشرع قد وسع من عمليات التنازل عن العقار الصناعي بالتراضي لصالح المستثمرين المقيمين و الغير المقيمين ، حيث ادى هذا الاطار القانوني الى اكتساب الخواص الكثير من الاراضي الاستثمارية ثم التنازل عنها

⁷⁴ قانون 91-25 ، مؤرخ في 18 ديسمبر 1991 ، يتضمن قانون المالية لسنة 1992 ، جريدة رسمية عدد 65 ، مؤرخة في 18 ديسمبر 1991 .

⁷⁵ قرار وزاري مشترك ، مؤرخ في 19 فبراير 1992 ، يتعلق بشروط بيع الاراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملك الدولة الخاصة و التي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات و كفاءات ذلك و بمضمون دفتر الشروط النموذجي ، جريدة رسمية عدد 25 ، مؤرخة في أول ابريل 1992 .

⁷⁶ القانون 88-25 مؤرخ في 12 يوليو 1988 ، نفس المرجع السابق .

للغير مما خلف مضاربة حقيقية في السوق العقارية ، اضع الى ذلك ان هذا الاطار القانوني واجه مشكلة في مسابرة للتوجه الجديد التي انتهجت الدولة بعد صدور دستور 1989 اين برزت الحاجة الى ضرورة صدور قانون استثمار جديد التوجه من الاقتصاد الموجه الى اقتصاد السوق تمثل في المرسوم التشريعي 93- 12⁷⁷ حيث ظهر مفهوم عقد الامتياز لأول مرة من خلال هذا المرسوم .

و توالى تنظيم المشرع الجزائري لأحكام الامتياز من خلال قوانين المالية ، فتم الغاء نص المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 بموجب نص المادة 118 من قانون المالية لسنة 1994⁷⁸، كما نصت المادة 117 منه على شروط و كفيات منح الاراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة في اطار انجاز مشاريع استثمارية لتحقيق التنمية الاقتصادية الوطنية⁷⁹ .

و في نفس الاطار صدر قانون المالية لسنة 1996⁸⁰ و عدل من احكام المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 المذكورة اعلاه بموجب نص المادة 148 حيث اضافت هذه الاخيرة حق المستفيد في الحصول على رخصة البناء ، كما سمح للمستفيد ايضا بتأسيس رهن لفائدة هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز و كذا البنائات المراد انشاؤها على هذه الاراضي و ذلك كضمان للقروض الممنوحة لتمويل المشروع قيد الانجاز .

ثم جاء قانون المالية لسنة 1998⁸¹ بتعديلات جديدة لأحكام المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 فنص من خلال المادة 51 على احكام جديدة تمثلت فيما يلي :

- يتم منح الاراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق المزاد العلني ، كما يمكن منحها عن طريق التراضي استثناء لفائدة الاستثمارات المستفيدة من المزايا المحددة بموجب التشريع و التنظيم المعمول به⁸² .

⁷⁷ مرسوم تشريعي 93-12 ، المؤرخ في 5 اكتوبر 1993 ، يتعلق بترقية الاستثمار ، نفس المرجع السابق .

⁷⁸ المرسوم التشريعي رقم 93-18 ، مؤرخ في 29 ديسمبر 1993 ، يتضمن قانون المالية لسنة 1994 ، جريدة رسمية عدد 88 ، مؤرخة في 29 ديسمبر 1993 .

⁷⁹ راجع نص المادة 117 من المرسوم التشريعي 93-18 ، نفس المرجع المذكور اعلاه .

⁸⁰ الامر 95-27 ، المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 ، يتضمن قانون المالية لسنة 1996 ، جريدة رسمية عدد 82 ، مؤرخة في 31 ديسمبر 1995 .

⁸¹ قانون رقم 97-02 ، المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 ، يتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، جريدة رسمية عدد 89 ، مؤرخة في 31 ديسمبر 1997 .

- يتم تحويل الامتياز الى تنازل بناء على طلب من المستفيد فور الانتهاء من المشروع الاستثماري مع مراعاة الاحكام القانونية للتنازل .
- يستطيع المستفيدون من حق الامتياز الذين ينجزون مشاريعهم الاستثمارية طبقا لعقد منح الامتياز من اكتساب الاراضي التي تستعمل كوعاء لمشاريعهم ، على اساس سعر التنازل كما تم تحديه عند اعداد عقد منح الامتياز و يستفيدون ايضا من الاعفاء من الاتوى الاجارية المدفوعة ، اذا تمكنوا من تحويل الامتياز الى تنازل في اجل اقصاه سنتين بعد الآجال المنصوص عليها في عقد منح الامتياز لتنفيذ مشاريعهم الاستثمارية⁸³.
- اضافة الى النصوص المذكورة سابقا قام المشرع الجزائري ايضا بتنظيم احكام العقار الصناعي من خلال النصوص التنظيمية على النحو الاتي : حيث قام المشرع الجزائري من خلال هذه النصوص التنظيمية بتحديد المناطق او العقارات المخصصة للاستثمار الصناعي فصدر المرسوم التشريعي رقم 12-93 الذي نص على ما يعرف بالمناطق الصناعية ، ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 94-321⁸⁴ و الذي يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة و يضبط حدودها ، و صدر بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 94-322⁸⁵ المتضمن منح امتياز اراضي الاملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في اطار ترقية الاستثمار .
- و من خلال هذه المراسيم تم تحديد المناطق الخاصة التي تعتبر جزءا من الوعاء العقاري المشكل للعقار الصناعي حيث تم تقسيم هذه المناطق الى : مناطق للترقية ، مناطق التوسع الاقتصادي .
- كما قام المشرع الجزائري بتنظيم عملية الاستفادة من المناطق الخاصة و ذلك عن طريق منح الامتياز وهو ما جاء به نص المادة 23 من المرسوم التشريعي 12-93 و تطبيقا لذلك صدر المرسوم التنفيذي 94-322 و المتعلق بمنح امتياز اراضي الاملاك الوطنية الواقعة في

⁸² راجع نص المادة 51 من القانون 02-97 ، المذكور اعلاه .

⁸³ راجع نص المادة 51 من القانون 02-97 ، المذكور اعلاه .

⁸⁴ المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي 12-93 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 و المتعلق بترقية الاستثمار و يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها ، جريدة رسمية عدد 67 ، مؤرخة في 9 أكتوبر 1994 .

⁸⁵ المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، يتعلق بمنح امتياز اراضي الاملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في اطار ترقية الاستثمار ، جريدة رسمية عدد 67 ، مؤرخة في 19 أكتوبر 1994 .

المناطق الخاصة في اطار ترقية الاستثمار⁸⁶، و اشترط لمنح هذا الامتياز جملة من الشروط منها ما هو مرتبط بالمستثمر ، و منها ما هو متعلق بال عقار ، و منها ما هو مرتبط بطلب الامتياز في حد ذاته ، اضافة الى شروط تتعلق بالمدة و اخرى مالية :

- شروط تتعلق بالمستثمر :

- يجب ان يكون المستثمر شخصا طبيعيا او معنوي خاضع للقانون الخاص .
- ان يكون مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي
- ان لا يكونوا اي المستثمرين مالكين لعقار يمكن ان يكون محلا لإنجاز مشروعهم الاستثماري في المنطقة المعينة بإقامة المشروع الاستثماري⁸⁷ .

- شروط تتعلق بالعقار :

- يجب ان يكون العقار موضوع الامتياز مدرج ضمن المناطق الخاصة (مناطق مطلوب ترقيتها ، مناطق التوسع الاقتصادي) .
- يجب ان لا يكون العقار مخصص او محتمل ان يخصص لاحتياجات سير المصالح العمومية او لإنجاز مشاريع التجهيزات العمومية .
- يجب ان لا يتجاوز العقار الممنوح للامتياز من حيث المساحة المقاييس المطلوبة لإنجاز المشروع الاستثماري كما هو مبين في التصريح بالاستثمار⁸⁸ .

- شروط تتعلق بطلب الامتياز :

يجب ان يبين طلب الامتياز مساحة القطعة الارضية و موقعها و يقدم في نفس الوقت الذي يقدم فيه التصريح بالاستثمار ، و بعدها تعرض الوكالة مباشرة هذا الطلب على الوالي المختص اقليميا وذلك بهدف دراسته و اعطاء رايه بالاستثمار خلال اجل لا يتجاوز شهرا واحدا ، و بعد ذلك يبلغ قرار المنح الى مدير املاك الدولة في الولاية مع بيان الاجل المخول للمستثمر قصد انجاز مشروعه ، و اذا كان الاستثمار له اهمية خاصة في الاقتصاد الوطني فهنا المستثمر يكون مرتبط باتفاقية تبرم بين الوكالة و

⁸⁶المرسوم التنفيذي رقم 94-322 ، نفس المرجع اعلاه .

⁸⁷ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 94-322 .

⁸⁸ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 94-322 .

المستثمر بعد موافقة مجلس الحكومة و على هذا الاساس تصدر الوكالة قرارا بالمطابقة يكون متوقفا على راي الوالي و الترخيص بالمشروع يرجع الى ادارة املاك الدولة⁸⁹.

- شروط تتعلق بمدة الامتياز :

لقد نص المشرع الجزائري على ان تكون مدة الامتياز تتراوح بين 20 و 40 سنة ، و يمكن لصاحب الامتياز طلب تجديدها لمدة اخرى تساويها عن طريق طلب يبلغ الى مدير املاك الدولة قبل 06 أشهر على الاقل ، كما يمكنه أن يطلب خلال مدة الامتياز او عندانقضائها تحويل ذلك الامتياز الى تنازل ، و يعرض طلب التجديد او التنازل على الامتياز لموافقة الوكالة عليه ، و تبين بدقة ما اذا كان المستثمر قد وفى بكل التزاماته و انه قد انجز مشروعه حسب الشروط و المقاييس المحددة ، وفي حالة التأجير الثانوي او التنازل عن حق الامتياز من قبل المستثمر دون الموافقة الكتابية للوكالة و ادارة املاك الدولة يفسخ عقد الامتياز دون اتباع الاجراءات القضائية⁹⁰.

- شروط مالية للامتياز :

يتم منح الامتياز القابل للتنازل بالدينار الرمزي طوال المدة المخولة لصاحب الامتياز لإنهاء اقامة مشروعه الاستثماري ، او بدفع إتاوة إيجارية طوال المدة الباقي سريانها بعد انتهاء المشروع تدفع سنويا ، و في حالة الاتفاقية المبرمة مع الدولة في اطار المادة 15 من المرسوم التشريعي 93-12 يمنح الامتياز بالدينار الرمزي طوال مدة الاتفاقية⁹¹.

ثانيا - الامتياز القابل للتنازل في اطار الامر 03-01 :

بعد العديد من الاقتراحات و المشاورات بين الحكومة و الشركاء الاقتصاديين تم الفصل في قانون الاستثمار الجديد بموجب امر رئاسي تحت رقم 03-01 المتضمن تطوير الاستثمار⁹² ، و قد جاء هذا

⁸⁹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي 322-94 .

⁹⁰ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-322 ، نفس المرجع السابق .

⁹¹ دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز الملحق بالمرسوم التنفيذي 322-94 ، المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 ، نفس المرجع المذكور اعلاه .

⁹² الامر 03-01 المؤرخ في 20 اوت 2001 ، يتعلق بتطوير الاستثمار ، جريدة رسمية عدد 47 ، مؤرخة في 22 أوت 2001 .

القانون بمفهوم جديد للاستثمار في اطار العقار الصناعي كما صدر شكل قانون موحد يحكم منح امتياز المشاريع الاستثمارية .

ومما ادي الى صدور قانون جديد يتعلق بتطوير الاستثمار هو وضعية التي اصبح عليها العقار الصناعي قبل صدور هذا الاخير ، حيث ان الاستثمارات التي سجلت في ظل المرسوم التشريعي 93-12 عرفت فجوة زمنية بين مرحلة الالتزام بالاستثمار و بين تحقيقه فعلا على ارض الواقع ، و حسب احصائيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و دعمه سجلت اواخر سنة 2000 أكثر من 43 ألف نية للاستثمار لكن اغلب هذه الاستثمارات توقفت عند هذا الحد ، و قد رافقت هذا القانون عدة اختلالات و تناقضات حالت دون الرقي بالاستثمار الى المستوى المطلوب بالإضافة الى عدة عوامل سياسية و اقتصادية و اجتماعية ساهمت في توقف مساره و منها على وجه الخصوص⁹³ :

- كثرة الاجراءات الادارية .
 - تعقد و طول اجراءات الحصول على العقار الصناعي .
 - صعوبة الحصول على التمويل الخاص بالمشاريع الاستثمارية .
 - مركزية الجهاز المكلف بترقية الاستثمار .
- و للقضاء على هذه المشاكل المذكورة اعلاه جاء الامر 03-01 لتحقيق جملة من الاهداف نذكر منها⁹⁴ :
- استحداث نظام استثنائي لصالح المناطق التي تستدعي مساهمة خاصة من الدولة و كذا المشاريع ذات الاهمية الخاصة للاقتصاد الوطني .
 - ارسال نظام تحفيزي مبني على الفعالية الاقتصادية و المردودية .
 - انشاء مجلس وطني للاستثمار برئاسة رئيس الحكومة .
 - وضع شبك عملي وحيث و لا مركزي .

⁹³ تقرير وزير المساهمة و تنسيق الاصلاحات ، الجريدة الرسمية للمداولات ، المجلس الشعبي الوطني ، السنة الخامسة رقم 300 ، بتاريخ 1 اكتوبر 2001 ، ص 9 .

⁹⁴ تقرير مقرر لجنة الشؤون الاقتصادية و التنمية الصناعية و التجارة و التخطيط ، الجريدة الرسمية للمداولات ، المجلس الشعبي الوطني ، السنة الخامسة رقم 300 ، بتاريخ 1 اكتوبر 2001 ، ص 12 .

- انشاء صندوق لدعم الاستثمار بصفته أداة مالية تساعد على تغطية حصة الدولة من المصاريف المدرجة ضمن تحسين محيط الاستثمار .
- حل اشكالية الحصول على العقار بطريقة أكثر مرونة .

و حسب احصائيات وزارة الصناعة و اعادة الهيكلة لسنة 1999 تتوفر الجزائر على اكثر من 60000 منطقة صناعية تمتد على مساحة 14800 هكتار و 449 منطقة نشاط تبلغ مساحتها 7600 هكتار و تعاني اغلب هذه المناطق من المشاكل التالية⁹⁵ :

- تعاني اغلب المناطق الصناعية من انعدام المنشآت القاعدية (الكهرباء ، الغاز ، الماء ، الطرق ، الهاتف) .
- عدم امتلاك المناطق الصناعية لسندات الملكية اذ ان اغلبها يحوز على سندات ادارية محررة على سبيل التخصيص فقط
- تحويل وجهة الاراضي الموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية الى وجهة غير استثمارية ، الامر الذي ادى الى محدودية و تقلص العقار الصناعي هذا من جهة اولى ، و من جهة ثانية وجود اراضي غير مستغلة تقدر ب 15 % من المساحة الاجمالية للعقار الصناعي ، كما ان بعض المؤسسات العمومية تستحوذ على مساحات شاسعة في حين ان حاجتها لها لا تتعدى 3 % منها .
- تعدد الهيئات المكلفة بمنح العقار الصناعي على مستوى المركزي و اللامركزي ، و رغم محاولة السلطات العمومية انشاء لجنة ولائية قصد القضاء على مشاكل التي تواجه استغلال العقار الصناعي الا ان عمل هذه اللجان لم يراعي الاختلالات السابقة و عرف نفس النقائص و التجاوزات⁹⁶ .

⁹⁵ عجة الجيلالي ، نفس المرجع السابق ، ص 646 ، 647 .

⁹⁶ عجة الجيلالي ، نفس المرجع المذكور اعلاه ، ص 650 .

- بروز بعض الخلافات بين الهيئات المكلفة بتهيئة العقار الصناعي و بعض المستثمرين بالإضافة الى تأخر المقاولين في اتمام عمليات التجهيز و التهيئة و رفض البعض الاخر دفع مستحقات التنازل⁹⁷.

- وجود فراغ قانوني فيما يخص تسيير المناطق الصناعية التي يحكمها المرسوم 55-84⁹⁸ و الذي لم يعد يتماشى و الظروف الاقتصادية الجديدة ، كما ان المؤسسات المكلفة بتسيير هذه المناطق ليس لها مدخول مالي مما ادى الى عجزها بعد تخلي السلطة عن تدعيمها ، وفي هذا المجال قرر الحكومة في 22 افريل 1998 تعليق انشاء مناطق صناعية جديدة الى حين تسوية المناطق الموجودة ، لتراجع عن هذا القرار سنة 2000 حيث خصص حوالي 650 مليون دينار لإعادة تأهيل 12 منطقة صناعية و ذلك من خلال قانون المالية لسنة 2000⁹⁹.

اضافة الى ذلك قام مجلس الحكومة باتخاذ جملة من الاجراءات بشأن المناطق الصناعية وذلك بتاريخ 19 جوان 2001 تمثلت فيما يلي¹⁰⁰ :

- اعادة تصحيح الوضعية القانونية للعقار الصناعي
- اصدار نظام أساسي جديد للمناطق الصناعية
- اقتراح اجراءات عملية لردع ظاهرة المضاربة
- انشاء لجنة مركزية لتسوية الحالات العالقة و تضم ممثلين عن املاك الدولة ووزارة الصناعة و الاتحاد العام للعمال الجزائريين و ممثلين عن اصحاب العمل .
- انشاء وكالة مركزية لمنح الاراضي الصناعية و تم اقتراح ذلك من طرف رئيس الحكومة في اجتماع الحكومة ، تكون موضوعة تحت وصاية وزارة المساهمات و تنسيق الاصلاحات و تتولى تحديد دفاتر شروط منح العقار الصناعي و مراقبة عمليات المنح و اصدار قرارات المنح .

⁹⁷عليوش قربوعة كمال ، نفس المرجع السابق ص 58 .

⁹⁸ المرسوم التنفيذي رقم 55-84 ، نفس المرجع المذكور سابقا .

⁹⁹ عجة الجليلي ، نفس المرجع السابق ، ص 653 .

¹⁰⁰عليوش قربوعة كمال ، نفس المرجع السابق ، ص 25 .

الا انه نظرا لكثرة هذه الاجراءات و تعقيدها جعل من الصعب ادخالها حيز التنفيذ ، فبالرغم من تخصيص الدولة لمبالغ مالية ضخمة لإعادة تأهيل المناطق الصناعية و بالرغم من مرور ما يقارب 10 سنوات من التوجه الى نظام اقتصاد السوق الا ان الاستثمار في العقار الصناعي لا يزال يواجه نفس المشاكل بل ان الوضع ازداد تأزما بعد سوء التسيير من قبل اجهزة الاستثمار التي جاء بها قانون الاستثمار رقم 93-12 ، اضافة الى تأثير العشرية السوداء على مسار التنمية التي تبنتها الدولة¹⁰¹ .

أضف الى ذلك فان قانون 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار جاء بمفهوم جديد للاستثمار و تجسد ذلك من خلال نص المادة 02 منه حيث يفهم من خلالها ان المشرع الجزائري قد اضفى طابعا مرنا على مفهوم الاستثمار بحيث لم يعد يقتصر فقط على النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع و الخدمات وانما اصبح يشمل النشاطات المستعادة في اطار الخصوصية و المشاريع الممنوحة في اطار الامتياز او الرخصة¹⁰² .

فمن بين التصرفات التي يمكن ابرامها على المناطق التي تتطلب تهيئتها مساهمة خاصة من الدولة فقد ميز المشرع بين نوعين من التصرفات و يتضح ذلك من خلال نص المادة الاولى من الامر حيث يفهم منها انه يمكن ابرام نوعين من التصرفات :

- عقد منح الامتياز الذي يتم ابرامه عن طريق عقد اداري .
- الرخصة و تتم عن طريق قرار اداري .

فاذا تعلق الامر بالأموال الوطنية الخاصة ببرم بشأنها عقد منح الامتياز كما هو الحال بالنسبة للمناطق الخاصة ، اما اذا تعلق الامر بالأموال الوطنية العامة فتبرم الادارة ترخيصا باستغلال واستعمال لشغل الامكنة اذ يتم الاستغلال فيها عن طريق الرخصة او عقد شغل مؤقت لهذه العقارات بحكم طبيعة هذه الاملاك فلا يمكن ان تكتسب بالتقادم او التنازل¹⁰³ .

¹⁰¹ عجة الجيلالي ، نفس المرجع السابق ، ص 655، 656 .

¹⁰² عجة الجيلالي ، نفس المرجع السابق ، ص 679، 680 .

¹⁰³ شايب باشا كريمة ، عقد الامتياز و دوره كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي في الجزائر ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية ، العدد 1 ، الجزائر 2012 ، ص 213 .

ثالثا : الامتياز القابل للتنازل في اطار الامر 11-06

نظرا للصعوبات التي واجهت تنفيذ مختلف المشاريع الاستثمارية في المجال الصناعي و ذلك راجع الى عدم وجود اطار قانون موحد شامل ينظم منح المشاريع الاستثمارية ، و الاكتفاء بوجود نصوص قانونية متفرقة منها ما تم إصداره في قوانين المالية و منها ما تكرر بموجب قوانين و مراسيم تنفيذية خاصة، كل ذلك جعل المشرع يتدارك الامر و يصدر قانون يكرس من خلاله اطار قانوني يحكم العقارات الموجهة للاستثمار و تجسد ذلك في الامر 11/06¹⁰⁴ ، و قد ألغى هذا الامر احكام المادة 117 المعدلة و المتممة من المرسوم التشريعي 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 و ذلك بموجب المادة 13 منه .

فأصبحت تتم الاستفادة من العقار الصناعي لإنجاز مشروع استثماري يتم عن طريق الامتياز القابل للتنازل عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي اللذان يتم منحهما بموجب قرار صادر عن الوالي بناء على اقتراح من لجنة يحدد تنظيمها و تشكيلها و سيرها عن طريق التنظيم وهو ما حددته المادة 10 منه ، او بلائحة من المجلس الوطني للاستثمار بالنسبة للمشاريع لبتي تستفيد من نظام الاتفاقية و فقا لأحكام الامر 01-03 و يتحول الامتياز الى تنازل بطلب من صاحب الامتياز ، بشرط الإنجاز الفعلي للمشروع و وضعه في الخدمة ، ووفقا لبنود و شروط دفتر الأعباء المحدد عن طريق التنظيم¹⁰⁵ ، و بعد أن تتأكد من ذلك قانونا الإدارات و الهيئات المؤهلة ، و هنا نميز بين حالتين :

- اذا انجز المستفيد المشروع في المدة المحددة بموجب عقد الامتياز ، وطلب تحويل عقد الامتياز في ظرف السنتين اللتين تليان أجل انجاز المشروع مع الإبقاء على القيمة التجارية، على النحو الذي تحدده إدارة أملاك الدولة الوطنية اثناء اعداد عقد الامتياز و خصم الاتاوى المدفوعة .
- اذا انجز المستفيد مشروعه في الاجل المحدد في عقد الامتياز ، و طلب تحويل عقد الامتياز الى تنازل بعد اجل السنتين اللتين تليان انجاز المشروع فان هذا التحويل يمنح على أساس

¹⁰⁴ الامر 11-06 المؤرخ في 30 اوت 2006 ، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية عدد 53 ، مؤرخة في 30 اوت 2006 .

¹⁰⁵ المادة 05 من الامر 11-06 ، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، نفس المرجع المذكور أعلاه .

القيمة التجارية للقطعة الأرضية على النحو الذي تحدده مصالح الأملاك الوطنية عند التحويل و بدون أي خصم¹⁰⁶ .

و بعد صدر المرسوم التنفيذي رقم 07-121 في 23 افريل 2007 و ذلك تطبيقا لأحكام الامر 11-06 ، فاصبح يمنح الامتياز كأصل عام لمدة 20 سنة قابلة للتجديد ، و يمكن تحويل الامتياز الى تنازل بطلب من المستفيد من الامتياز شريطة الإنجاز الفعلي للمشروع و بدء النشاط ، و يتم اثبات ذلك بعد معاينة المشروع من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار فيما يخص المشاريع الاستثمارية الخاضعة لدراسة المجلس الوطني للاستثمار او عن طريق شهادة المطابقة التي تسلمها المصالح المكلفة بالتعمير و بعد موافقة لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار¹⁰⁸ هذا كأصل عام ، ثم فصل المشروع في ذلك بالنظر الى وقت طلب تحويل الامتياز الى تنازل كما يلي :

1- اذا كان طلب تحويل الامتياز الى تنازل في ظرف سنتين اللتان تليان تاريخ انجاز المشروع تحسب قيمة التنازل كما يلي¹⁰⁹ :

- اذا تعلق الامر بمنح الامتياز بالتراضي فان قيمة التنازل تساوي القيمة التجارية للعقار عند ابرام عقد الامتياز مخصوم منها المبلغ الإجمالي للأتاوى المدفوعة (القيمة التجارية – المبلغ الإجمالي للأتاوى) .
- اذا تعلق الامر بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني فان قيمة التنازل تساوي 20 مرة مبلغ الاتاوى السنوية الناتجة عن المزاد العلني مخصوم منها المبلغ الإجمالي للأتاوى المدفوعة في اطار منح حق الامتياز .

2 - اذا كان طلب تحويل الامتياز الى تنازل بعد سنتين من تاريخ المدة المحددة لإنجاز المشروع يتم التنازل على أساس القيمة التجارية كما تحددها مصالح أملاك الدولة و بدون أي خصم¹¹⁰ .

¹⁰⁶ المادة 10 من الامر 11-06 ، نفس المرجع المذكور أعلاه .

¹⁰⁷ المرسوم التنفيذي رقم 07-121 ، مؤرخ في 23 افريل 2007 ، يتضمن تطبيق أحكام الامر 11-06 ، جريدة رسمية عدد 27 ، مؤرخة في 25 افريل 2007 ، و الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 09-152 .

¹⁰⁸ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 ، نفس المرجع المذكور أعلاه .

¹⁰⁹ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 ، نفس المرجع المذكور أعلاه .

¹¹⁰ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 ، نفس المرجع المذكور أعلاه .

و مما يجب الاشارة اليه ان الامر 11-06 و نصوصه التطبيقية ساهمت بدرجة اولى في ارساء النظام القانوني لعقد منح الامتياز ، فهو يطبق على اراضي الاملاك الوطنية الخاصة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، و الاصول العقارية المتبقية غير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة ، و الاصول الفائضة لاسيما الاصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ، كما انه جاء بشروط تنظيمية تحكم عملية استغلال العقار الصناعي و هو ما سنقوم بتوضيحه فيما يلي من خلال بيان كل من الجانب الاجرائي و الجانب الموضوعي :

- الجانب الاجرائي لعقد الامتياز في ظل الامر 11-06 :

و هو مرتبط بالهيئات المكلفة بترخيص منح الامتياز ، خاصة صيغة و اجراءات منح الامتياز ، حيث يتوزع ترخيص منح حق الامتياز على الراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية بين لائحة صادرة عن المجلس الوطني للاستثمار (CNI) بالنسبة للمشاريع التي تستفيد من نظام الاتفاقية وفقا لأحكام الامر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم ، و قرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار بالنسبة للمشاريع الاخرى¹¹¹ .

الفرع الثاني : استغلال العقار الصناعي عن طريق عقد الامتياز الغير قابل للتنازل

سرعان ما تراجع المشرع عن عقد الامتياز القابل للتنازل بناء على طلب من المستثمر وذلك لكون ان هذا العقد أدى الى استهلاك الكثير من الاحتياطات العقارية الصناعية ، إضافة الى العيوب التي ظهرت في تطبيق هذه الالية مما أدى الى عدم تحقيق الهدف المرجو منها ، مما دفع بالمشرع الى تبني الية

¹¹¹ المادة 05 من الامر 11-06 ، المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الاراضي التابعة لاملاك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، نفس المرجع السابق .

جديدة و هي عقد الامتياز الغير قابل للتنازل و تجسد ذلك من خلال الامر 04-08¹¹² و قوانين المالية التي تلتها .

اولا : عقد الامتياز الغير قابل للتنازل في ظل الامر 04-08

جاء هذا الامر و الغى قاعدة تحويل عقد الامتياز الى تنازل ، حيث كان الهدف الأساسي من ذلك هو حماية العقار الموجه للاستثمار الصناعي و بالتالي حماية الأملاك الخاصة للدولة من مخاطر المضاربة على العقار ، حيث يعتبر هذا الأخير ثروة عمومية ، فأصبح يتم استغلاله عن طريق عقد الامتياز الغير قابل للتنازل بحيث يمنح لصاحب الامتياز حق الانتفاع على الأصول العقارية الصناعية دون تمكنه من تملك حق الرقبة و هي الصيغة المعتمدة في استغلال العقار الصناعي الى غاية يومنا هذا.

و تطبيقا للأمر 04-08 المذكور أعلاه و بعد مرور حوالي ثمانية اشهر على اصدار ، قام المشرع الجزائري بإصدار مرسومين تنفيذيين هما المرسوم التنفيذي رقم 152-09 ، و المرسوم التنفيذي رقم 153-09 المؤرخين في 02 ماي 2009 جاءت بأحكام و قواعد خاصة بتطبيق الامر 04-08 ، و منه أصبحت هذه النصوص التشريعية و التنظيمية تشكل الاطار القانوني الجيد و الموحد لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار و هو ما سنتقوم بدراسته بالتفصيل لاحقا .

و أصبحت الصيغة الجديدة لاستغلال العقار الصناعي المتمثلة في عقد الامتياز الغير قابل للتنازل تطبق على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الأصول المتبقية المبنية و الغير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة ، الأصول العقارية الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، خاصة الأراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية و مناطق النشاط و هذا ما اكد عليه المشرع من خلال نص المادة 03 من الامر 04-08¹¹³ .

¹¹² الامر رقم 04-08 ، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 ، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية عدد 49 ، مؤرخة في 3 سبتمبر 2008 .
¹¹³ راجع المادة 03 من الامر 04-08 ، نفس المرجع المذكور أعلاه .

ثانيا : عقد الامتياز في ظل قانون المالية التكميلي لسنة 2011

لقد جاء المشرع الجزائري بتعديل جوهري في احكام المتعلقة بعقد الامتياز الغير قابل للتنازل من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وهو القانون 11-11¹¹⁴ ، حيث عدلت المادة 15 منه المواد 03 ، 05 ، 08 ، 09 من الامر 04-08 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المذكور سابقا ، حيث عدلتصيغة الامتياز و اصبح يتم بطريقة واحدة وهي منح الامتياز بالتراضي على جميع العقارات المكونة لحافضة العقار الصناعي و بموجب قرار منح واحد يكون صادر عن الوالي بناء على اقتراح او موافقة جهة معينة تحدد حسب طبيعة و موقع الوعاء العقار محل المشروع الاستثماري ، اضافة الى موافقة وزير القطاع المختص .

و سرعان ما تم تعديل احكام المادة 05 من القانون 04-08 مرة اخرى و ذلك بموجب قانون المالية لسنة 2013¹¹⁵ حيث نصت على انه اذا كان المشروع الاستثماري مرتبط بعقار تابع للأملك الخاصة للدولة او الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة أو الأصول الفائزة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، و الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ، و مناطق النشاطات ، فيتم تقديم الاقتراح هنا من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار .

اما اذا كان المشروع الاستثماري مرتبط بعقار واقع ضمن الأراضي الواقعة داخل المدينة الجديدة فهنا يكون الاقتراح من طرف الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة.

كما مست ايضا التعديلات التي جاء بها قانون المالية لسنة 2011 الجوانب المالية لعقد الامتياز ، حيث عدلت المادة 09 من القانون 04—08 بموجب قانون المالية و منه اصبح حق الامتياز بالتراضي يمنح لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين اقصاها تسعة و تسعون (99) سنة ، مع دفع إتاوة إيجارية سنوية تحدها مصالح املاك الدولة تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الارضية و الاصل العقاري محل

¹¹⁴ قانون 11-11 ، المؤرخ في 18 جويلية 2011 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، جريدة رسمية عدد 40 المؤرخة في 20 جويلية 2011 .

¹¹⁵ قانون 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2013 ، جريدة رسمية عدد 72 ، مؤرخة في 30 ديسمبر 2013 .

عقد الامتياز ، يتم تحيينها كل احدى عشر سنة (11) مع تمكين المستثمر من تخفيضات تطبق كما يلي¹¹⁶ :

- 90 % خلال فترة انجاز الاستثمار التي يمكن ان تمتد من سنة (01) واحدة الى ثلاث (03) سنوات .
- 50 % خلال فترة الاستغلال التي يمكن ان تمتد من سنة واحدة الى ثلاث (03) سنوات .

و تحدد مدة الاستفادة من التخفيضات المتراوحة بين سنة (01) واحدة الى ثلاث (03)سنوات لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار ، باستثناء الامتيازات الممنوحة خارج اطار اللجنة السالفة الذكر كالمعلقة بتسوية الوضعيات السابقة لا سيما الاصول المتبقية و يتعين في هذه الحالة طلب رأي المدير الولائي المختص اقليميا قصد تحديد مدة المنح التخفيضات¹¹⁷ .

اما اذا كان محل عقد الامتياز اصول عقارية مبنية ، فتكون مدة منح التخفيضات اقل من ثلاث (03) سنوات ، على ان تكون هذه المدة محددة بين سنة واحدة(01) و سنتين (02) حسب اهمية واشغال التهيئة ، و ذلك بعد اخذ رأي المدير الولائي المختص اقليميا¹¹⁸ .

ثالثا : استغلال العقار الصناعي في ظل قانون المالية التكميلي لسنة 2015

ان صدر قانون المالية لسنة 2015¹¹⁹ قام بإضفاء تعديلات جديدة فيما يخص احكام عقد الامتياز من خلال تعديل نص المادة 05 من القانون 04-08 بموجب نص المادة 48 منه ، حيث الغى دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار ، و خول سلطة الاقتراح الى المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الامر ذلك و ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، و الاصول العقارية المتبقية

¹¹⁶ المادة 09 من الامر 04-08 ، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 ، نفس المرجع السابق .

¹¹⁷ المذكرة الصادرة عن مديرية الاملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية رقم 12502 المؤرخة في 25 ديسمبر 2011 موضوعها تطبيق تخفيضات على اتاوة الامتياز على الاراضي الموجهة للاستثمار ، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات- مذكرات خاصة بأملك الدولة و الحفظ العقاري) ، سنة 2011 ، ص 153 .

¹¹⁸ المذكرة الصادرة عن مديرية املاك الوطنية التابعة لوزارة المالية رقم 12502 ، نفس المرجع السابق ، ص 153 .

¹¹⁹ الامر 01-15 المؤرخ في 23 يوليو 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ، جريدة رسمية عدد 40 ، مؤرخة في 23 يوليو 2015 .

للمؤسسات العمومية المحلة ، و الاصول الفائزة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، و كذا الاراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاط ، كما اشترط المشرع موافقة الوزير المكلف بالمدينة و كان في السابق يشترط موافقة الوزير المكلف بتهيئة الاقليم¹²⁰ .

و العرض من هذا التعديل هو محاولة المشرع الجزائري تبسيط و تسهيل اجراءات الحصول على العقار الصناعي ، و قد تم تجسيد و توضيح التعديل الذي جاء به قانون المالية التكميلي لسنة 2015 من خلال تعليمة وزارة مشتركة التي جاءتتطبيقا لنص المادة 48 منه ، فحددت هذه التعليمة اجراءات جديدة للحصول على املاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، فاصبح يتم ايداع ملفات الاستثمار لدى مديريات الصناعة و المناجم المحلية ، و التي تبدي رايها في المشروع في مدة لا تتجاوز ثمانية (08) ايام ، و بعد ذلك يرسل الملف الى الوالي الذي يصدر هو بدوره قرار منح الامتياز ، و يبلغ المستثمر بالقرار بدون تأخير ، ثم يرسل الملف الى مديرية املاك الدولة التي تتولى اعداد دفتر الشروط و توقيعه في اجل ثمانية (08) ايام ، و في جميع الأحوال لا يمكن ان تتجاوز مدة الامتياز شهر (01) واحد من تاريخ استلام الملف المرسل من قبل الوالي ، وفي حالة رفض الملف يجب تبليغ المستثمر في غضون اسبوعين بإشعار مسبق صادر عن المدير الولائي المكلف بالاستثمار¹²¹ .

رابع :استغلال العقار الصناعيمن قانون المالية لسنة 2016 الى غاية قانون المالية 2019

كمبادرة جديدة اراد من خلالها المشرع الجزائري تسهيل الاجراءات و فتح مجال العقار الصناعي جاء قانون المالية لسنة 2016 و نص من خلال المادة 58 منه على امكانية اسناد مهمة انشاء و تسيير مناطق النشاط و المناطق الصناعية الى اشخاص طبيعيين و معنويين من القطاع الخاص على ان يتم

¹²⁰ المادة 48 من الامر 01-15 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ، نفس المرجع السابق .

¹²¹ التعليمة الوزارية المشتركة تم نشر محتواها و ارفاقها بالمذكرة رقم 07829 المؤرخة في 13 اوت 2015 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية .

ذلك على قطع ارضية غير فلاحية تشكل ملكيتهم ، و يخضع انشاء و تهيئة و تسيير هذه المناطق الى دفتر شروط معد من طرف الوزارة المكلفة بالاستثمار¹²² .

لكن سرعان ما صدر قانون المالية لسنة 2017 و عدل المادة 58 من قانون المالية لسنة 2016 المذكورة سابقا و كان ذلك بموجب المادة 80 منه ، و قد تضمن هذا التعديل النقاط التالية :

1- منح الاشخاص المعنوية الخاصة حق انشاء و تهيئة و تسيير مناطق النشاط و المناطق الصناعية على اراضي غير فلاحية و تشكل ملكيتهم¹²³ .

الملاحظ من هذا التعديل ان المشرع الجزائري استبعد الاشخاص الطبيعية من عملية تهيئة و تسيير المناطق الصناعية و لعل السبب في ذلك راجع الى كون ان عملية تهيئة و تسيير العقار الصناعي يحتاج الى نفقات و قدرات مالية و بشرية قد لا يستطيع الشخص الطبيعي توفيرها .

2- اضاف المشرع الجزائري بندا جيدا حيث نص على امكانية ان يكون العقار الصناعي من ضمن الاملاك الخاصة للدولة تمنح بالتراضي على اساس حق الامتياز لمدة 33 سنة بعد ان كان يشترط ان يكون العقار ملكا للمستثمر ، وفي هذه الحالة يصبح صاحب الامتياز هو نفسه المؤسسة المكلفة بإنشاء و تهيئة و تسيير المنطقة الاستثمارية¹²⁴ .

كما ان انشاء و تهيئة و تسيير العقارات الصناعية يخضع الى دفتر شروط يتم اعداده طبقا للمخطط الوطني لتهيئة الاقليم و ذلك حسب طبيعة القطعة الارضية :

- حيث اذا كانت القطعة الارضية تابعة للخواص يتم اعداد دفتر الشروط من طرف الوزير المكلف بالاستثمار .

¹²² القانون رقم 15-18 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2016 ، جريدة رسمية عدد 72 المؤرخة في 31 ديسمبر 2015 .

¹²³ المادة 80 من القانون 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2017 ، جريدة رسمية عدد 77 مؤرخة في 29 ديسمبر 2016 .

¹²⁴ الفقرة 2 من المادة 80 من القانون 16-14 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2017 ، نفس المرجع المذكور اعلاه .

- اما اذا كانت القطعة الارضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة يتم اعداد دفتر الشروط بالاشتراك بين الوزارتين المكلفتين بالاستثمار و المالية¹²⁵.

ان الربط المشرع بين انجاز المشروع الاستثماري و تهيئة و تسيير المناطق الاستثمارية من شأنه ان يؤدي الى صعوبة تجسيد ذلك ميدانيا حيث ان المستثمر يكون خاضع في هذه الحالة الى دفتر شروط منح الامتياز تكون مديرية املاك الدولة طرفا فيه اين يتم الاتفاق فيه على فترة انجاز المشروع و الانطلاق فيهوغير ذلك ، و في نفس الوقت يكون خاضع لدفتر شروط اخر يخص شروط انشاء و تهيئة و تسيير المنطقة الاستثمارية يتم اعداده على مستوى مركزي و نقصد بذلك كل من الوزير المكلف بالاستثمار و وزير المالية حسب الحالة ، كما ان عملية انشاء و تهيئة و تسيير المنطقة الاستثمارية يحتاج الى نوع من الخبرة و التجربة في هذا المجال و هو الامر الذي يفقده الاشخاص الخواص .

و لقد تم تجسيد حوالي 26 حظيرة صناعية من اصل 39 حظيرة مبرمج تهيئتها و ذلك الى غاية شهر فيفري 2017 ، و لقد اكد وزير الصناعة و المناجم من خلال زيارة له الى ولاية غرداية ان مشكل العقار الصناعي لم يعد مطروحا كما كان سابقا بحيث تم توزيع ما يقارب 8000 هكتار سلمت للمستثمرين في انتظار تسليم 4000 هكتار مستقبلا ، و في هذا التصريح تأكيد على استمرار مشكل العقار الصناعي و لكن بحدّة اقل¹²⁶ .

كما ادخل المشرع الجزائري تعديلا على القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار و كان ذلك بموجب القانون رقم 13-18¹²⁷ المؤرخ في 11 جويلية 2018 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2018 حيث تم تعديل المادة 18 من القانون 09-16 و التي كانت تنص على الامتيازات الممنوحة للمستثمرين حيث تم الغاء الفقرة الثانية منها بموجب المادة 05 من القانون 18-13 المذكور اعلاه و بذلك لم يعد من صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار منح الاعفاءات او تخفيضات للحقوق او الضرائب او الرسوم و هو ما كان مخولا له بموجب الفقرة الملغاة من المادة 18 من القانون 09-16 .

¹²⁵ المادة 80 ، من القانون 14-16 ، المذكورة اعلاه .

¹²⁶ عبد الرحمان تومي ، قراءة في الاقتصاد الجزائري من خلال قانون المالية ، مجلة دراسات اقتصادية ، العدد 17 ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، القبة الجزائر العاصمة ، اكتوبر 2010 .

¹²⁷ القانون رقم 13-18 المؤرخ في 11 جويلية 2018 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2018 ، جريدة رسمية عدد 42 ، مؤرخة في 11 جويلية 2018 .

ثم جاء قانون رقم 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019¹²⁸ ليعدل من خلال المادة 45 منه احكام المادة 05 من الامر 04-08 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، المعدل و المتمم ، حيث جاء بشرط جديد في منح الامتياز بالتراضي و نص على ان منح الامتياز بالتراضي يجب ان يكون بناء على اقتراح من الهيئة المسيرة للحظائر التكنولوجية بالنسبة للأراضي الواقعة داخل محيط هذه الحظائر و ذلك بعد موافقة الوزير المكلف بتكنولوجيا الاعلام و الاتصال .

و لقد نص من خلال المادة 46 من القانون 18-18 المذكور اعلاه على ان هذه الحظائر التكنولوجية يتم تحديدها و التصريح بها بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بتكنولوجيا الاعلام و الاتصال و الوزير المكلف بالجماعات المحلية و الوزير المكلف بالمالية ، كما نص على ان المشاريع الاستثمارية الواقعة ضمن محيط هذه الحظائر تستفيد من تخفيضات على مبلغ الاتاوة الايجارية السنوية ويتم تكييف هذا التخفيض وفقا للموقع الجغرافي .

خامسا : استغلال العقار الصناعي في ظل قانون المالية التكميلي لسنة 2020 :

ان المشرع الجزائري كان يفرض على المستثمرين الاجانب التقيد بحد اقصى من الملكية وهو 49 % عند انجاز الاستثمارات مهما كان القطاع الصناعي الذي تنشط فيه ، بحيث يجب ان يكون المشروع الاستثماري بمساهمة وطنية بنسبة 51 % على الاقل من راس المال الاجتماعي و هذا ما كرسته المادة 04 مكرر من الامر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار¹²⁹ ، الا ان المشرع الجزائري قد تراجع عن هذه القاعدة بموجب القانون رقم 07-20 المؤرخ في 04 جويلية 2020 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020¹³⁰ ، حيث نصت المادة 49 منه على الغاء هذه القاعدة بالنسبة للنشاطات الخاصة بإنتاج السلع و الخدمات و الإبقاء عليه بالنسبة للنشاطات ذات طابع استراتيجي ، و منه تم فتح المجال

¹²⁸ القانون رقم 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 ، جريدة رسمية عدد 79 ، مؤرخة في 30 ديسمبر 2018 .

¹²⁹ الامر 03-01 ، نفس المرجع السابق .

¹³⁰ القانون رقم 07-20 المؤرخ في 04 جويلية 2020 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020 ، جريدة رسمية عدد 33 مؤرخة في 04 جويلية 2020 .

للاستثمار بالنسبة للمستثمر الاجنبي دون الحاجة الى شراكة من مستثمر وطني ، و لكن يبقى هذا مقتصر فقط على النشاط المرتبطة بالسلع و الخدمات كما سبق بيانه .

اما فيما يخص النشاطات ذات طابع استراتيجي فيبقى الاستثمار فيها دائما خاضعا لشرط الشراكة مع المستثمر الوطني بقاعدة 49/51 و هو ما نصت عليه المادة 49 ، و جاءت المادة 50 من القانون 07-20 لتحديد لنا ما المقصود بالنشاطات ذات طابع استراتيجي¹³¹ حيث نصت على : " تكتسي الطابع الاستراتيجي القطاعات الاتية :

- استغلال القطاع الوطني للمناجم ، و كذا اي ثروة جوفية او سطحية متعلقة بنشاط استخراج على السطح او تحت الارض ، باستثناء محاجر المواد غير معدنية.
- المنبع لقطاع الطاقة او اي نشاط اخر يخضع لقانون المحروقات ، و كذا استغلال شبكة توزيع و نقل الطاقة الكهربائية بواسطة الاسلاك ، و المحروقات الغازية او السائلة بواسطة الانابيب العلوية او الجوفية .
- الصناعات المبادر بها او المتعلقة بالصناعات العسكرية التابعة لوزارة الدفاع الوطني .
- خطوط السكة الحديدية و الموانئ و المطارات .
- الصناعات الصيدلانية ، باستثناء الاستثمارات المرتبطة بتصنيع المنتجات الاساسية المبتكرة ، ذات القيمة المضافة العالية ، و التي تتطلب تكنولوجيا معقدة و محمية الموجهة للسوق المحلية و للتصدير ."

و تجسيدا لنص المادة 50 المذكورة اعلاه ، صدر المرسوم التنفيذي رقم 21-154 المؤرخ في 17 أفريل 2021 الذي يحدد قائمة النشاطات التي تكتسي طابعا استراتيجيا¹³²، و هذه النشاطات المذكورة في هذا المرسوم تبقى خاضعة لمساهمة وطنية بنسبة 51 % .

اضافة الى ذلك جاءت المادة 53 من القانون 07-20 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020 لتلغي احكام المواد 30 و 31 من القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار ، و بذلك يكون المشرع

¹³¹ المادة 50 من القانون 07-20 ، نفس المرجع المذكور اعلاه .

¹³² المرسوم التنفيذي رقم 21-154 المؤرخ في 17 افريل 2021 الذي يحدد قائمة النشاطات التي تكتسي طابعا استراتيجيا ، جريدة رسمية عدد 30 مؤرخة في 22 افريل 2021 .

الجزائري قد الغى حق الشفعة الذي كان مكرسا بنص قانوني لفائدة الدولة الجزائرية في حالة تنازل احد الشركاء الاجانب عن حصته في المشروع الاستثماري ، كما الغى الشرط الخاص بإخطار مجلس مساهمات الدولة في حالة التنازل الغير المباشر عن حصص في شركة تخضع للقانون الجزائري و التي كان مكرسا بموجب المادة 31 من القانون 09-16 المذكور اعلاه .

من خلال دراستنا لسير التنظيم القانوني للعقار الصناعي والية استغلاله و الذي هو مرتبط اساسا بالتنظيم القانوني للاستثمار نلاحظ عدم وجود استقرار للنصوص القانونية المتعلقة بالعقار الصناعي والاستثمار و لقد ظهر ذلك جليا من خلال التعديلات المتكررة لمختلف القوانين و الذي تجسد بالدرجة الاولى عن طريق قوانين المالية .

الفصل الثاني : التنظيم التقني العقار الصناعي

العقار الصناعي هو العنصر الأساسي في الاستثمار ، و بهدف جلب اكبر قدر من الاستثمارات ، سعت الجزائر في إطار سياستها لترقية و تطوير الاستثمار إلى توفير المواقع العقارية المهيأة لاستقبال مختلف النشاطات الصناعية ، و ذلك من خلال وضع جملة من النصوص التشريعية و التنظيمية حاولت من خلالها إيجاد أفضل و أحسن الطرق لتنظيم و استغلال العقار الصناعي قصد تلبية كافة الاحتياجات العقارية للمتعاملين الاقتصاديين معها و تشجيعهم على انجاز مشاريعهم الاستثمارية ، كما انها عملت على انشاء العديد من الهيئات و الاجهزة التي اوكلت لها مهمة تسيير و تهيئة العقار الصناعي حتى يكون ملائما و مناسباً لمختلف المشاريع الاستثمارية الصناعية ، و هو ما سنقوم بدراسته من خلال ما يلي :

المبحث الاول :الحافضة العقارية للعقار الصناعي

لقد سعت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال الى توفير الوعية العقارية المخصصة للاستثمار و خاصة الاستثمار الصناعي حتى تتمكن من تحقيق التقدم الصناعي، حيث ركزت بداية على انشاء مناطق مهيأة خصيصا و نعني بها المنطق الصناعية ، و مناطق النشاط المنشأة على رصيد الاحتياطات العقارية للبلدية ، و دائما في مجال سعي الدولة الى توفير اكبر قدر ممكن من العقارات المخصصة للاستثمار

الصناعي أدرجت الاحتياطات العقارية التابعة للأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة ، و الأصول العقارية الفائضة لنشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية و المحلية ، وادراجها ضمن حافظة العقار الصناعي .

استناد على ذلك يمكننا دراسة حافظة العقار الصناعي من خلال دراسة حافظة العقار الصناعي في المناطق المهيئة ، و حافظة العقار الصناعي في المناطق الخاصة و العقار المؤسسات العمومية الاقتصادية ، و هو ما سيتم دراسته فيما يلي :

المطلب الأول: حافظة العقار الصناعي في المناطق المهيئة

في اطار سعي المستمر الى تطوير الاستثمار و الرفع من مستوى التنمية قامت الدولة بتوفير عدة عقارات للمستثمرين بغية انجاز مشاريعهم الاستثمارية ، و يظهر ذلك من خلال انشائها للمناطق الصناعية ومنطقة النشاطات و هو ما سنقوم بدراسته :

الفرع الاول : المناطق الصناعية

تتوفر الجزائر على وعاء عقاري هام من المناطق الصناعية انشأ معظمها بموجب المرسوم 45-73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية¹³³ ، تخضع لإجراءات و احكام خاصة من حيث انشائها و هو ما سنتناوله فيما يلي :

اولا : مفهوم المناطق الصناعية

يقصد بالمناطق الصناعية الحيز المكاني الذي يجب ان يوفر للمؤسسة الاطار الملائم للعمل والازدهار ، ويكون بذلك موجهها اساسيا في ترقية الاستثمارات و يساهم في تحسن نجاعة المؤسسة ، كما يعتبر نمط من انماط التوطن الصناعي¹³⁴.

¹³³المرسوم 45-73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد 20 المؤرخة في 09 مارس 1973 .

و حسب خبراء الامم المتحدة للتنمية الصناعية ONUDI فالمنطقة الصناعية هي عبارة عن :
"مساحة ارضية غير مهيأة لإقامة مشاريع صناعية تنشأ عموماً بقرار من رئيس البلدية و يشترط ان
تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية"¹³⁵ .

كما تعرف على انها : " تلك الفضاءات العقارية الاقتصادية المنشئة و المحددة النطاق من قبل
الدولة لاحتواء المشاريع و التي ينبغي انشاؤها خارج المحيط العمراني و هذا تفاديا للمخاطر التي يمكن
ان تنجم عن الاستغلال الصناعي"¹³⁶ .

و بالرجوع الى المشرع الجزائري نلاحظ انه لم يرد تعريف محدد للمناطق الصناعية ، الا انها
تعرف على انها : " المناطق المقامة خصيصاً من اجل احتواء المشاريع الصناعية ، و يتم تحديدها من
قبل ادوات التهيئة و التعمير و التي يجب ان تنشأ خارج النطاق العمراني " ¹³⁷ .

و تجب الاشارة هنا الى أن أول ظهور للمناطق الصناعية كان سنة 1973 ، و ذلك من خلال
المرسوم التنفيذي رقم 45-73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة
المناطق الصناعية حيث حدد شروط ايجاد 77 منطقة صناعية على مستوى البلديات و الولايات و عبر
كامل التراب الوطني¹³⁸، وقد تم تحديد شروط ادارتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ
في 03 مارس 1984 المتضمن تحديد شروط ادارة المناطق الصناعية¹³⁹ .

¹³⁴ نعيمة علوش ، عابدة مصطفى ، مقال بعنوان دور الملكية العقارية و الصناعية في تفعيل الاستثمار في الجزائر ، مداخلة في الملتقى
الدولي حول منظومة الاستثمار في الجزائر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، يومي 22 و 23 نوفمبر 2015 ،
ص 04 .

¹³⁵ خوادجية سميحة حنان ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي ، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، بكلية الحقوق
والعلوم السياسية ، بجامعة قسنطينة 2014 – 2015 ، ص 51 .

¹³⁶ تاتولت فاطمة ، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع و الاجتهاد القضائي ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع قانون عقاري
كلية الحقوق و العلوم السياسية بن عكنون ، جامعة الجزائر ، 2014-2015 ، ص 18 .

¹³⁷ معيفي لعزیز ، " الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر " ، المجلة الاكاديمية
للبحث القانوني ، المجلد 14 ، عدد 02 كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية ، 2006 ، ص 132 .

¹³⁸ بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، ص 12 .

¹³⁹ المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 ، المتضمن تحديد شروط ادارة المناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد 10
المؤرخة في 06 مارس 1984 .

و يقصد بإدارة المناطق الصناعية حسب الرسوم 55-84 المذكور اعلاه تهيئتها كمرحلة اولى ثم القيام بإدارتها كمرحلة ثانية ، و تتم تهيئة المناطق الصناعية عن طريق اجهزة و مؤسسات نذكرها حسب الترتيب الاتي¹⁴⁰.

- هيئات عمومية اقتصادية وهذا عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية او نشاطات ذات منفعة وطنية و متنوعة تابعة لوزارات مختلفة .
- مؤسسات اقتصادية عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية خاصة و تابعة لسلطة واحدة
- وحدة متخصصة تنشأ بموجب قانون وفي اطار التنظيمات المعمول بها عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة .

و يقع على عاتق اجهزة و مؤسسات التهيئة الالتزام بإنجاز المنشآت القاعدية داخل المنطقة ، كما يقع عليها ضمان الاستغلال الحسن للعقار في اطار احترام القوانين المعمول بها¹⁴¹.

كما ان المشرع الجزائري اوكل مهمة تسيير هذه المناطق الصناعية الى اجهزة و مؤسسات خاصة وذلك حسب المرسوم التنفيذي رقم 56-84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق الصناعية¹⁴² ، و تتمثل المهمة الاساسية لهذه المؤسسات في تلقي العقارات المكونة للعقار الصناعي و اكتساب ملكيتها بصفة قانونية و بعدها القيام بأعمال التجزئة للعقارات و تهيئتها ثم تقوم بمنحها للمستثمرين ووفق الاجراءات المنصوص عليها قانونا بغية انجاز المشاريع الاستثمارية¹⁴³ .

¹⁴⁰بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، ص 13 .

¹⁴¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 55-84 ، المرجع السابق .

¹⁴² المرسوم التنفيذي رقم 56-84 المؤرخ في 03 مارس 1984 ، المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد 10

المؤرخة في 06 مارس 1984 .

¹⁴³بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، ص 15 .

ثانيا : الإجراءات القانونية و التنظيمية لإنشاء المناطق الصناعية

ان انشاء المناطق الصناعية يكون بعد أخذ رأي اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية على مستوى وزارة الاشغال العمومية برئاسة الوزير و عضوية ممثلين عن بعض القطاعات الوزارية و هذا ما نص عليه المرسوم 45-73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية¹⁴⁴ ، و تمثلت صلاحيات هذه اللجنة في جمع كل المعلومات المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية على مستوى التراب الوطني ، و صياغة الآراء و تقديم كل الاقتراحات و المساعدات المفيدة للوزارة المكلفة بالبناء و الاشغال العمومية بهدف ترقية المناطق الصناعية في احسن الظروف و هذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم 45-73 المذكور أعلاه .

و تجدر الإشارة هنا الى ان انشاء المناطق الصناعية يخضع الى جملة من الإجراءات المتمثلة في الدراسة التمهيدية التي يقوم بها الجهاز المكلف بالإنشاء و التهيئة ، تتركز هذه الدراسة على تناول اهم العوامل التي يجب ان تتواجد من اجل تحقيق الأهداف المرجوة من عملية انشاء منطقة صناعية ، ثم اتخاذ قرار الانشاء الذي يتم بناء على النتائج التي اسفرت عنها الدراسة التمهيدية بعد اخذ رأي اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق المذكورة سابقا¹⁴⁵ .

و بهدف تحديد الهيئات المكلفة بإدارة و تسيير المناطق الصناعية التي تم انشاؤها خلال هذه الفترة صدر المرسوم التنفيذي رقم 55-84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية¹⁴⁶ حيث تم من خلاله تحديد الأجهزة المكلفة بإدارة و تهيئة المناطق الصناعية و كان ذلك من خلال المادة 01 ن المرسوم 55-85 المذكور سابقا و منه يتم إدارة المناطق الصناعية حسب احدى الحالات الآتية :

¹⁴⁴المرسوم 45-73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد 20 مورخة في 09 مارس 1973 .

¹⁴⁵عبد الحميد جبار ، السياسة العقارية في المجال الصناعي ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، جامعة الجزائر 2001/2002 ، ص 28.

¹⁴⁶ المرسوم التنفيذي رقم 55-84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد 40 المؤرخة في 04 مارس 1984 .

1- المناطق الصناعية المقام فيها أعمال ذات مصلحة محلية او اعمال متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة فانه يتم ادارتها عن طريق مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي تنشأ بواسطة قرار من الوالي تطبيقا لأحكام المرسوم رقم 83-200 المؤرخ في 19 مارس 1983 المتضمن شروط انشاء المؤسسات العمومية المحلية و تنظيمها¹⁴⁷ ، و كذلك احكام المرسوم 84-56 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم تسيير المناطق الصناعية و عملها¹⁴⁸ .

2- المناطق الصناعية التي تقام فيها اعمال ذات مصلحة وطنية او نوعية تابعة لوصاية واحدة ، يتم ادارتها من طرف مؤسسة ذات طابع اقتصادي تنشأ حسب كفيات محددة بوجب المرسوم 84-56 المذكور اعلاه .

3- المناطق الصناعية التي تقام فيها اعمال نوعية او ذات مصلحة وطنية كقطاع المحروقات و تكون تابعة لمؤسسة واحدة ، ففي هذه الحالة يتم ادارتها من طرف وحدة متخصصة تنشأ بموجب قوانين و تنظيمات معمول بها .

و طالما ان المشرع الجزائري قد اسند بموجب المرسوم التنفيذي 84-56 مهمة تسيير المناطق الصناعية الى مؤسسات اقتصادية تنشأ وفق شروط و كفيات خاصة ، فقد ظهر تبعا لذلك المؤسسات التالية :

- المركز الوطني للدراسات و الانجاز العمراني CNERU .
- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية EGZI .
- شركات تسيير مساهمات المناطق الصناعية و شركات التسيير العقاري .

¹⁴⁷المرسوم رقم 83-200 المؤرخ في 19 مارس 1983 المتضمن شروط انشاء المؤسسات العمومية المحلية و تنظيمها ، جريدة رسمية عدد 12 مؤرخة في 10 اكتوبر 1983 .

¹⁴⁸المرسوم 84-56 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم تسيير المناطق الصناعية و عملها ، جريدة رسمية عدد 10 ، مؤرخة في 04 مارس 1984 .

أ- المركز الوطني للدراسات و الانجاز العمراني :

أنشأ هذا المركز بموجب المرسوم التنفيذي رقم 80-276 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 المتضمن احداث المركز الوطني للدراسات و الانجاز العمراني¹⁴⁹، و كان يعمل تحت وصاية وزير السكن و التعمير في ذلك الوقت ، و و اسند ايه المهام الخاصة بإنشاء و تهيئة المناطق الصناعية و المناطق الخاصة المنصوص عليها في المادة 18 من المرسوم التنفيذي 80-276 المتضمن احداث المركز الوطني المذكور اعلاه ، كلف المركز مؤقتا بالأعمال التي كان يمارسها سابقا الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية في مجال انجاز المناطق الصناعية و تسييرها و كذلك المناطق الفرعية بعد وضع الجرد¹⁵⁰ ، و يقوم ايضا بإنجاز الدراسات المتعلقة بالتهيئة و التعمير و التي حددتها المادة 02 من المرسوم 80-276 المذكور اعلاه و هي :

- انجاز الدراسات المتعلقة بمناطق السكن الجديدة و المناطق الحضرية الجديدة ذات الوظيفة النوعية و المناطق التي تعاد هيكلتها او تجدد و المناطق النوعية كالمناطق الصناعية او ذات التوسع السياحي .
- السهر على مراقبة و متابعة تنفيذ المخططات التي تم وضعها بهدف تطويرا المناطق العمرانية و مناطق التهيئة النوعية مع السماح بامتلاك الاراضي العارية او المبنية جزئيا
- يقوم المركز الوطني للدراسات و الانجاز العمراني بدور المقاول في انجاز ما أوكل له من مشاريع اما بصورة مباشرة او عن طريق التعاقد من الباطن ، حيث تكون له صلاحية ابرام جميع العقود و الاتفاقات المتصلة بهدفه ، اضافة الى ذلك تكون له صلاحية التنازل عن تنفيذ جزء من الصفقات التي يكون ملتزما بها الى مؤسسات او شركات اخرى تكون متعاقدة معه من الباطن .

¹⁴⁹المرسوم التنفيذي رقم 80-276 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 المتضمن احداث المركز الوطني للدراسات و الانجاز العمراني ، جريدة رسمية عدد 48 ، مؤرخة في 23 نوفمبر 1980 .

¹⁵⁰ كريمة شايب باشا ، الاطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، دار بلقيس للنشر ، الدار البيضاء ، الجزائر ، طبعة 2019 ، ص 16 .

ب- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية :

تنشأ مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بمرسوم يحدد الهيئة الوصية عليها و مقرها و هو ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم رقم 84-56 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية و عملها المذكور سابقا ، كما انها تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 83-200 المتضمن شروط انشاء المؤسسات العمومية المحلية و تنظيمها¹⁵¹ باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي و تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي .

اما فيما يخص الموارد المالية لهذه المؤسسات فهي تعتمد على عائدات الخدمات التي تقدمها هذه الاخيرة لصالح المستثمرين ، اضافة الى المساهمات المالية المقدمة من الوحدات المقامة في المنطقة تبعا لنسب المساحات المشغولة رغم الاهمال و درجة اهمية الشبكات ، كما يمكنها اللجوء الى الاقتطاع الجبري في حالة عدم تسديد المتعاملين لأقساطهم عن طريق المصاريف المرتبطة بالسير العادي للمنطقة او القسط المطالب به بمقتضى الاشغال و الالتزامات الاخرى ذات طابع ظرفي¹⁵² .

ج - شركات مساهمات المناطق الصناعية و شركات التسيير العقاري :

تم انشاؤها بموجب منشور صادر عن مجلس مساهمات الدولة و عن الوزير المنتدب لدى رئيس الحكومة و المكلف بالمساهمة و ترقية الاستثمار تحت رقم 05 مؤرخ في 21 جويلية 2003 متضمن انشاء أربع شركات لتسيير مساهمة الدولة و هي :

- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالغرب .
- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالوسط
- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالشرق
- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالجنوب¹⁵³

¹⁵¹ المرسوم التنفيذي رقم 83-200 المؤرخ في 19 مارس 1983 المتضمن شروط انشاء المؤسسات العمومية المحلية و تنظيمها ، جريدة رسمية عدد 12 مؤرخة في 20 مارس 1983 .

¹⁵² كريمة شايب باشا ، نفس المرجع السابق ، ص 17 .

¹⁵³ مشتى آمال ، العقار كآلية محفزة للاستثمار ، مذكرة ماجستير ، جامعة البليدة ، 2008 - 2009 ، ص 18 .

و تتلخص مهامها طبقا لأحكام المنشور 05 السالف الذكر فيمايلي :

- تسيير العقار الصناعي داخل المنطقة الصناعية لحساب الدولة و تكوين حافظة عقارية للدولة .
- اتخاذ كافة اجراءات اللازمة لتحويل الاطار القانوني لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية الى شركات مساهمة .
- تسيير الحافظة العقارية للدولة من العقارات المكونة للمناطق الصناعية .
- استخدام كافة الاجراءات و الوسائل القانونية المتاحة لتحقيق مهامها و هذا حسب اختصاصها الاقليمي .
- كما انها تقوم بإنشاء و تحديث بنك معلومات خاص بالعقارات المتوفرة مع تحديد شروط و كيفيات شغل هذه الاراضي¹⁵⁴ .
- القيام بكافة العمليات المرتبطة بفحص و تقييم المناطق الصناعية مع تسيير الشبكات و الفضاءات المشتركة لها .

لكن سرعان ما تراجع المشرع الجزائري عن الطريقة و الإجراءات التي كانت متبعة لإنشاء المناطق الصناعية و كان ذلك بموجب الامر 03-01 المؤرخ في 20 اوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار حيث أنشأ بموجب المادة 18 منه المجلس الوطني للاستثمار و وضع تحت سلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته و يظم عدة قطاعات وزارية¹⁵⁵ . و اصبح من مهامه حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 355-06 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006¹⁵⁶ السهر على ترقية و تطوير الاستثمار، و بهذه الصفة يمكنه اقتراح كل التدابير الضرورية لتنفيذ دعم الاستثمار و تشجيعه ، بما في ذلك انشاء المناطق الصناعية الجديدة ، على ان يتولى الوزير المكلف بالصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الاستثمار ضمان متابعة تنفيذ قرارات المجلس بعد موافقة الحكومة¹⁵⁷، و انطلاقا من ذلك اصبح انشاء المناطق الصناعية يتم بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار .

¹⁵⁴ فسيح حمزة ، نفس المرجع السابق ، ص 22 .

¹⁵⁵ الامر 03-01 ، المتعلق بتطوير الاستثمار ، نفس المرجع السابق .

¹⁵⁶ المرسوم التنفيذي 355-06 المؤرخ في 09-10-2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار ، جريدة رسمية عدد 64 مؤرخة في

2006-10-11 .

¹⁵⁷ المادة 07 من المرسوم التنفيذي 355-06 ، نفس المرجع المذكور أعلاه .

و تجب الإشارة هنا الى انه بعد ان توقفت الدولة عن انشاء المناطق الصناعية سنة 1998 و ما ترتب عنه من تداعيات تجسدت في تأخر في وفرة العقار الصناعي للمرحلة الممتدة بين 1998-2011 ، قامت الدولة بإنشاء حوالي 42 منطقة صناعية جديدة في الفترة الممتدة بين 2011-2017 و ذلك تنفيذًا لبرامج الصناعة و الاستثمار وفقا للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة¹⁵⁸.

اما عن مهمة تسيير و تهيئة المناطق الصناعية من الجيل الجديد فقد أوكلت الى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126/12 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 119-07 المؤرخ في 23 افريل 2007 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي¹⁵⁹ ، و منه اصبح الوكالة هي المسؤولة عن تهيئة هذه المناطق الجديدة كما تتولى في نفس الوقت تسييرها و هذا ما نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 126-12 المذكور أعلاه حيث نصت على ما يلي : " للوكالة صفة المرقي العقاري و هي مؤهلة بهذه الصفة للقيام بما يأتي :

- تهيئة الاوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية و مناطق النشاطات و كل فضاء اخر مخصص للنشاط الاقتصادي .
- انجاز بنايات ذات طابع صناعي تجاري و حرفي و مكاتب .
- و هي مؤهلة أيضا للقيام بصفة مباشرة او غير مباشرة بتسيير الفضاءات المذكورة أعلاه . "

و سنتناول دور الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بتفاصيل و دقة اكثر في المبحث الثاني من هذا الفصل تحت عنوان الهيئات المسيرة للعقار الصناعي .

في حين تتواصل شركات التسيير العقاري مهمة تسيير المناطق الصناعية القديمة و ذلك دائما بموجب احكام المرسوم رقم 55-84 المتضمن ادارة المناطق الصناعية ، حيث حدد اختصاصات الهيئات المكلفة بإدارة المناطق الصناعية في ما يلي :

¹⁵⁸ محمودي عبد العزيز ، نفس المرجع المذكور أعلاه ، ص 36 .
¹⁵⁹ المرسوم التنفيذي رقم 126/12 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 119-07 المؤرخ في 23 افريل 2007 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي ، جريدة رسمية عدد 49 ، المؤرخة في 24 افريل 2012 .

- القيام بكافة الاعمال الكبرى و التجهيزات و التهيئات الجماعية التي تختص بها المنطقة وصيانتها وفقا للتعليمات المحددة في دفتر الشروط .
 - صيانة الهياكل الاساسية للمنطقة و متابعتها ، مع تسيير المنطقة الصناعية و احترام مخطط تهيئتها .
 - السعي الى تنظيم المصالح المشتركة بين جميع المتعاملين في المنطقة و اقامة التجهيزات المناسبة¹⁶⁰.
- اضافة الى المهام المذكورة سابقا اوكلت مهام اخرى الى الهيئات المكلفة بإدارة المناطق الصناعية المذكورة سابقا بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية¹⁶¹ تجسدت في ما يلي :
- تتكفل الهيئة المسيرة بصيانة الهياكل الاساسية الخارجة اللازمة لاتصال المنطقة الصناعية بالخارج ، و الهياكل الاساسية اللازمة لاتصالها بالمنشآت الكبرى الملحقة اذا لم تكن الحاجات التي توفرها لهم المنطقة الصناعية تكفي وحدها .
 - تقوم بكافة الاعمال المرتبطة بصيانة الطرق و الشبكات الداخلية في المنطقة الصناعية واصلاحها و ترميمها .
 - تقوم الهيئة المسيرة للمنطقة الصناعية بالتعاون مع مصالح الامن المختصة اقليميا بتنظيم دخول الافراد الى المنطقة الصناعية و تتولى عملية تنقلهم داخلها و تنظيم ايضا عملية مراقبة المنطقة ، كما يمكنها اقامة مركز للشرطة اذا تطلب الامر ذلك .

¹⁶⁰ المادة 04 من المرسوم 84-55 ، المذكور سابقا .

¹⁶¹القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد 10 ، لسنة 1984 .

ثالثا : تصنيف المناطق الصناعية

يتم تصنيف المناطق الصناعية استناد على عدة معايير على النحو الاتي بيانه :

- تصنف المناطق الصناعية نظرا لموقعها الى مناطق صناعية حضرية او مناطق صناعية شبه حضرية ، او مناطق صناعية ريفية ، فالمناطق الصناعية الحضرية تكون متواجدة في وسط او في ضواحي مركز حضري هام ، او مدينة يفوق عدد سكانها 500.000 نسمة ، اما المنطقة الصناعية الشبه حضرية تقع في مدينة رئيسية ريفية او شبه ريفية لا يقل عدد سكانها عن 50.000 نسمة و لا يتجاوز 500.000 نسمة ، و المناطق الصناعية الريفية متواجدة في مدينة رئيسية لمنطقة ذات طابع ريفي لا يجب ان يقل عدد سكانها عن 25.000 نسمة¹⁶² .
- كما تصنف المناطق الصناعية على أساس النشاط الممارس فيها الى : مناطق متعددة القطاعات حيث المؤسسات المتواجدة على مستواها تكون من قطاعات صناعية مختلفة لا توجد أي علاقة بينهما ، مناطق صناعية مساعدة تكون المؤسسات الصناعية المتواجدة على مستواها من الحجم الصغير و تعمل في قطاعات مختلفة لا توجد ادنى علاقة بينهما ، مناطق صناعية وظيفية وهي مناطق تتواجد على مستواها مؤسسات تمارس نشاطا موحد¹⁶³ .
- إضافة الى ذلك تصنف المناطق الصناعية حسب الهدف المراد تحقيقه ، فنجد مناطق صناعية نموذجية يكون الهدف منها تشجيع التطور الصناعي لمنطقة معينة ، او تكون في شكل مشتلة ، و قد تكون مناطق صناعية ترقية هدفها ادخال صناعات جديدة في مناطق متأخرة اقتصاديا او إعادة هيكلة ما هو موجود¹⁶⁴ .

¹⁶² محمودي عبد العزيز ، استثمار العقار الصناعي ، نفس المرجع السابق ، ص 36 .

¹⁶³ خوادجية سميحة حنان ، نفس المرجع السابق ، ص 60 .

¹⁶⁴ محمودي عبد العزيز ، نفس المرجع المذكور أعلاه ، ص 36 .

الفرع الثاني : مناطق النشاط

لقد تم تنظيم مناطق النشاط لأول مرة بموجب الامر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ، الا انه لم تتضمن اي تعريف محدد لها لذلك و لكن يمكننا استخراج تعريف لها من خلال استقراءنا للنصوص القانونية المنظمة لها فيمكن تعريفها بانها : اوعية عقارية ملك الدولة و الجماعات الاقليمية مخصصة لاستثمارات الدولة و الجماعات العمومية تكون محددة مسبقا بأدوات التهيئة و التعمير ، و هي عبارة عن مساحات مخصصة للمشاريع الصغيرة والمتوسطة في العموم ذات طابع محلي ، تخضع لإشراف و رقابة هيئات ادارية محلية مثل البلدية او الوكالات العقارية¹⁶⁵ .

و بالتالي فهي عبارة عن مناطق صغيرة المساحة و الحجم جهزت و أنشأت لاستقطاب صناعات صغيرة ومتوسطة ذات طابع محلي كنشاط انتاج السلع و الخدمات، يتم انشاؤها بمبادرة من الهيئات المحلية من أجل اقامة مناطق نشاطات و اعمال و لا يوجد قانون او تنظيم خاص بها و واضح في التشريع لذلك فهي تستند في وجودها الى قواعد التهيئة و تعمير، اما فيما يخص تسييرها فقد اسند هذه الصلاحية الى الوكالات المحلية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين¹⁶⁶ .

و بهذا المعنى فان مناطق النشاط هي تلك المناطق التي تم انشاؤها بموجب قرارات اتخذت في اطار تطبيق الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات حيث تم انشاء 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية و اسندت مهمة تسيير هذه المناطق في اول الأمر الى البلديات بمقتضى الأمر رقم 74-26 المذكور سابقا ثم احيلت الى الوكالة العقارية الوطنية والوكالات العقارية المحلية .

¹⁶⁵ محمودي عبد العزيز ، نفس المرجع السابق ، ص 38 .
¹⁶⁶ معيني لعزیز ، المرجع السابق ، ص 133 .¹⁶⁶

اولا : انشاء مناطق النشاط

و في هذا المجال اي فيما يخص انشاء مناطق النشاط فقد تم انشاء مناطق النشاط بموجب مبادرة محلية بناء على مداولة المجلس الشعبي البلدي مصادق عليها بقرار من الوالي و تكرر ذلك في ظل الأمر 26-74 المذكور سابقا الذي يعد الاطار القانوني الاول لإنشاء احتياطات عقارية و من بعدها انشاء مناطق لنشاط ، و بموجب هذا الامر ادمجت حوالي 8600.000 هكتار ضمن الاحتياطات العقارية للبلديات ، 40.000 هكتار منها كانت تابعة للأملاك الخاصة للدولة ، و لقد تم تخصيص هذه العقارات لاستيعاب عدة برامج منها سكنية و استثمارية و ذلك طبقا لقوانين الاستثمار السارية المفعول آنذاك ، و لقد تم انجاز مناطق النشاط حسب ادوات التهيئة و التعمير و تم ذلك بتخصيص اراضي تابعة لأملاك الدولة الخاصة و من ثم تحويلها لفائدة البلديات على ان يتم الاستفادة من تلك الاراضي داخل مناطق النشاط لفائدة المستثمرين¹⁶⁷.

و بعد صدور القانون 25-90 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري حيث سمح هذا الاخير للوكالة العقارية لتسيير و التنظيم العقاري بالقيام بتهيئة الاراضي التابعة للجماعات المحلية والداخلية ضمن المحيط العمراني لتكون مناطق النشاط ، حيث انشأت هذه الوكالات كمؤسسات متخصصة تسند لها مهمة الحيازة و التصرف للعقارات التابعة للجماعات المحلية بموجب المرسوم 90-405 المؤرخ في 22-12-1990 المحدد لقواعد احداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين¹⁶⁸ و التي تم تحويلها الى وكالات ولائية فيما بعد .

و تتلخص مهام الوكالة حسب المرسوم 90-405 المذكور اعلاه في ما يلي :

- تقوم بحيازة جميع العقارات او الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية .
- تسهر على تنفيذ جميع العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقا للتنظيم الجاري العمل به .

¹⁶⁷ كريمة شايب باشا ، نفس المرجع السابق ، ص 25 .

¹⁶⁸ المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك ، جريدة رسمية عدد 68 ، المؤرخة في 23 ديسمبر 1990 .

- تقوم الوكالة بمساعدة الجماعات المحلية بتحضير وسائل التعمير و التهيئة و اعدادها و تنفيذها في حدود امكانياتها .

ثانيا : تسيير مناطق النشاط

لقد اصبحت الوكالات العقارية التابعة للجماعات المحلية في حكم الوكيل القانوني للقيام بعمليات تسيير العقارات الحضرية التابعة للجماعات المحلية بعد ان حظر المشرع على البلديات التصرف في املاكها لفائدة اشخاص القانون الخاص ، الا ان المشرع سمح للجماعات المحلية الصرف بصورة مباشرة في محفظتها العقارية لفائدة الاشخاص العموميين المكلفة بتسيير المرافق العمومية او مصلحة عامة كالدولة ، و الولاية و البلدية او اي مؤسسة عمومية ذات طابع اداري ، و هذا دون المرور على الوكالات العقارية¹⁶⁹ .

الا انه تم حل الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-405 الذي يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك¹⁷⁰ ، حيث اصبحت المجالس الشعبية الولائية هي المعنية بإنشاء الوكالات الولائية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين مع امكانية انشاء فروع لهذه الوكالات على مستوى الدوائر او على مستوى البلديات ، وتم اسناد لها نفس المهام التي كانت للوكالات المحلية .

اضافة الى ذلك تم انشاء على مستوى مصالح وزارة الداخلية و الجماعات المحلية ، لجنة استشارية يرأسها وزير الداخلية و الجماعات المحلية او ممثله و تتكون من ممثلي الوزارات الآتية : وزارة الداخلية و الجماعات المحلية ، وزارة المالية ، وزارة السكن و التعمير ، وزارة البيئة و التهيئة العمرانية ، وزارة الفلاحة و التنمية الريفية ، وزارة السياحة .

كما أنشأ لدى مصالح رئيس الحكومة لجنة وزارية مشتركة تكلف بتعيين المناطق و القطع الارضية التابعة للوكالات المحلية للتسيير العقاريين الحضريين و المخصصة لإنجاز برامج تبادر بها الدولة و

¹⁶⁹ كريمة شايب باشا ، نفس المرجع السابق ، ص 28 .

¹⁷⁰ المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل و المتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 ، جريدة رسمية عدد 68 المؤرخة في 06 نوفمبر 2003 .

يكون لها بعد وطني و هذا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المذكور اعلاه، و يتراس هذه اللجنة ممثل رئيس الحكومة آنذاك و تتكون هي بدورها من ممثلي عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية ، وزارة المالية ، وزارة السكن ، وزارة الفلاحة و التنمية الريفية ، وزارة البيئة و التهيئة العمرانية ، كما تقوم هذه اللجنة بإعطاء رايها المسبق في عمليات التنازل عن الاراضي التابعة للوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين ، حيث يقوم الوالي بإرسال الملف الخاص بالقطعة الارضية المراد التنازل عنها و يتم فيه تحديد موقعها و تخصيصها طبقا لمخطط التعمير مع بيان كافة المعلومات الاقتصادية و المالية للمشروع ، و بعد اعطاء اللجنة رايها في مدة لا تتجاوز الشهرين يصدر وزير الداخلية امرا للوالي المعني بخصوص الاجراءات الواجب اتخاذها، بحيث تكون عملية بيع الارض التابعة للوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين موضوع اشهار مسبق ، و يتم اعلان قائمة المشتريين في الاماكن العامة و خاصة في مقر المجلس الشعبي البلدي ، و الدائرة ، و الولاية المعنية و ذلك لمدة شهر كامل 171 .

و بناء على ذلك فان مناطق النشاط تسيير من طرف الوكالات العقارية و هذا بالنسبة للمناطق التي تم انشاؤها قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أفريل 2007 المذكور سابقا¹⁷²، حيث ان مناطق النشاط التي تم انشاؤها من طرف الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري فان تهيئتها و تسييرها يتم من طرف هذه الاخيرة ، و سيتم التطرق الى ذلك بالتفصيل في المبحث الثاني من هذا الفصل .

¹⁷¹ كريمة شايب باشا ، نفس المرجع السابق ص 30 .

¹⁷² المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ في 23 أفريل 2007 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الاساسي ، المعدل و المتمم ، جريدة رسمية عدد 27 ، مؤرخة في 24 أفريل 2007 .

الفرع الثالث :الأراضي الناتجة عن حل المؤسسات العمومية والمؤسسات الاقتصادية المستقلة و الغير مستقلة

لقد تم ادراج العقارات التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ضمن حافظة العقار الصناعي ، وقبل التطرق الى تحديد مفهوم العقارات الناجمة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية والعقارات الزائدة يتوجب علينا اولا تحديد مفهوم هذه المؤسسات العمومية .

المؤسسات العمومية تعتبر شركات تجارية تحوز فيها الدولة او اي شخص معنوي اخر خاضع للقانون العام اغلبية رأسمالها سواء كان ذلك بصفة مباشرة او غير مباشرة تخضع للقانون العام و تقوم بتسيير مرافق عمومية بصفة مستقلة¹⁷³ ، و لقد خضعت الكثير من هذه المؤسسات العمومية الاقتصادية لإجراءات الحل و الخصخصة ، و لقد نتج عن حلها مجموعة من الاراضي و العقارات و المباني قامت الدولة بإدماجها ضمن الحافظة العقارية للعقار الصناعي ، وبهذا المعني يمكننا تقسيمها الى عقارات ناجمة عن حل مؤسسة عمومية اقتصادية ، و عقارات زائدة عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية .

اولا : العقارات الناتجة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة و الغير مستقلة

يقصد بها كل الاصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الناتجة عن تصفيتها والتي لم يتم التصرف فيها بالتنازل ، و بمعنى اخر ما تبقى من عقارات بعد تصفية المؤسسة العمومية الاقتصادية و لم يتم التنازل عليه¹⁷⁴ .

وفي ظل اتجاه السياسة الاقتصادية للدولة الى خصخصة المؤسسات التي لوحظ فيها انها تكتسب مقومات البقاء تم حل باقي المؤسسات الاخرى ، حيث تم خصخصة نسبة كبيرة من المؤسسات العمومية الاقتصادية و ذلك منذ صدور الامر 26-95 المؤرخ في 26 اوت 1995 المتعلق بخصخصة المؤسسات

¹⁷³ انظر المادة 02 من الامر 04-01 المؤرخ في 20 اوت 2001 ، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها و خصصتها ، جريدة رسمية عدد 47 المؤرخة في 22 اوت 2001 .
¹⁷⁴ معيني لعزیز ، المرجع السابق ، ص 132 .

العمومية الذي ألغي بموجب الامر رقم 04-01 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيرها وخصصتها¹⁷⁵.

غير ان عملية خوصصة المؤسسات العمومية او تصفيتهما عرفت عدة مشاكل تتعلق بالعقارات التي كانت تتمثل في الاصول المتبقية ، وذلك راجع لعدم تحديد الطبيعة القانونية لأصل الملكية العقارية لتلك المؤسسات ، وبقي هذا الاشكال الى غاية صدور المادة 26 من الأمر 03-01 المؤرخ في 20 اوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار نصت على الدولة تكون حافظة عقارية من الاصول المتبقية للمؤسسات العمومية المتكونة من العقارات المبنية و الموجودات العقارية للمؤسسات العمومية المحلة ، و المؤسسات العمومية الاقتصادية ، بالإضافة الى كل موجودات و مستندات المؤسسات العمومية التي اوكل تسييرها الى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار " 176 .

و تجب الإشارة هنا الى ان العقارات المملوكة للمؤسسات العمومية الاقتصادية تعتبر الوعاء الافضل لإنجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية و ذلك لكون ان هذه المؤسسات كانت تمارس نشاطا صناعيا وبالتالي فان هذه العقارات تكون مجهزة للإنجاز مختلف المشاريع الصناعية ، غير ان ملكية هذه العقارات و الاجراءات الواجب اتباعها لتملكها تختلف باختلاف طبيعة كل مؤسسة .

فالعقارات التابعة للمؤسسات العمومية الغير مستقلة و المحلة تخضع للإجراءات و احكام خاصة تم تنظيمها بموجب قواعد قانونية خاصة حتى يتم ادماجها في الاحتياطات العقارية للعقار الصناعي ، على اختلاف الاجراءات التي تخضع لها العقارات التي كانت مملوكة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة و المحلة فهذه المؤسسات تكون مستقلة ماليا عن الخزينة العمومية او ميزانية الدولة و تتولى بنفسها تمويل نشاطاتها ، و تبعا لذلك فان دمج الاحتياطات العقارية المملوكة لها بعد تصفيتهما ضمن الاملاك الوطنية الخاصة و منه ضمن احتياطات العقار الصناعي تخضع الى اجراءات خاصة و مستقلة تماما تم تنظيمها بموجب نصوص قانونية خاصة .

¹⁷⁵ ساسي سليم ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، مذكرة تخرج ، المعهد الوطني للقضاء ، الجزائر ، 2009 ، ص 21 .
¹⁷⁶ الأمر 03-01 المؤرخ في 20 اوت 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 47 مؤرخة في 22 اوت 2001.

و لقد اعتبر كأصول متبقية الاملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و الغير مستقلة المحلة و هي تلك العقارات التابعة¹⁷⁷ :

- للمؤسسات العمومية المحلية المحلة .
- المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة .

و لقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 ليحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة التابعة والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها¹⁷⁸ .

و تم اسناد تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الاصول العقارية المتبقية الى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، حيث يتم تسييرها على اساس اتفاقية تبرم بين مديرية املاك الدولة المختصة اقليميا و الهيئة المحلية المسيرة المعينية و التي تكون تابعة للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري المذكورة اعلاه¹⁷⁹ .

و في هذا الصدد نشير الى القرار الصادر عن مجلس الدولة تحت رقم 8547 بتاريخ 06 ماي 2003 و الذي تم من خلال التأكيد على ادراج العقار الناتج عن المؤسسة الاقتصادية العمومية المحلة ضمن الاملاك الخاصة للدولة¹⁸⁰ .

ثانيا : العقارات الفائضة عن حاجات المؤسسات العمومية الاقتصادية

هي العقارات التي تمتلكها المؤسسة العمومية الا انها لا تستعملها لكونها زائدة عن حاجاتها ومتطلباتها ، فهي اذن اصول عقارية تابعة لمؤسسات عمومية لم تخضع لتخصيص او تصفية ، الا ان القانون قد مكن من استرجاع العقارات الزائدة على نشاط المؤسسة الاقتصادية والتي لا تكون

¹⁷⁷ كريمة شايب باشا ، الاطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، نفس المرجع السابق ، ص 62 .
¹⁷⁸ المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 ليحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة التابعة و الاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها ، جريدة رسمية عدد 27 ، مؤرخة في 03 ماي 2009 .
¹⁷⁹ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 ، المذكور اعلاه .
¹⁸⁰ مجلة مجلس الدولة ، العدد 3 ، سنة 2003 ، ص 164 .

محل انتفاع من قبل هذه المؤسسات و بالتالي تقرر استرجاعها رسميا من قبل الدولة و قد اسندت مهمة تسييرها الى الوكالة الوطنية للوساطة و ضبط العقاري .

و لقد نص المشرع الجزائري في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 153-09 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية 181 على الاملاك العقارية التي تعد زائدة عن متطلبات المؤسسة العمومية ، حيث تعد اصول فائضة و غير لازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية العقارات التالية :

- الاملاك العقارية الغير مستغلة او التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند استصدار هذا المرسوم.
- الاملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة .
- الاملاك العقارية المستقلة او القابلة للفصل من مجمعات عقارية اوسع ملك للمؤسسات العمومية او ملك للدولة الغير اللازمة لنشاطاتها .
- الاملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير التي اصبحت لا تدخل في اطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية .
- الاملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية ، و المتوفرة التي اعيد ادماجها ضمن الاملاك الخاصة للدولة .

المطلب الثاني :- المناطق الخاصة للدولة و المناطق الحرة الموجهة للاستثمار

لقد تم انشاء هذا النوع من العقارات الموجهة للاستثمار الصناعي بغية تشجيع الاستثمار في المجال الصناعي ، فتم من خلال تنظيم هذا النوع من الحافظة العقارية تكريس العديد من الاجراءات التي كان من شأنها تحفيز المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية و سنقوم بدراسة هذا النوع من الحافظة العقارية بالتفصيل في ما يلي :

181 المرسوم التنفيذي رقم 153-09 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، المؤرخ في 02 ماي 2009 ، جريدة رسمية عدد 27 ، المؤرخة في 06 ماي 2009 .

الفرع الاول : المناطق الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار

لقد عرف تنظيم المناطق الخاصة للدولة الموجه للاستثمار الصناعي مرحلتين اساسيتين ، الاولى قبل صدور المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05-10-1993 المتعلق بترقية الاستثمار و الثانية بعد صدور هذا المرسوم و هو ما سنبينه فيما يلي :

اولا : تنظيم المناطق الخاصة قبل صدور الرسوم التشريعي 93-12 :

حاول المشرع الجزائري خلال هذه المرحلة تحفيز الاستثمار في المناطق التي عرفت تأخرا في التنمية و لكن كان ذلك بصورة بطيئة جدا ، حيث سمح بالتنازل عن الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق عقود ادارية تعدها مديرية املاك الدولة¹⁸² و ذلك ثابت من خلال القوانين و النصوص الاتي ذكرها :

- القانون 84-21 المؤرخ في 24 سبتمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 .
- المرسوم 86-05 المؤرخ في 07 جانفي 1986 المحدد لشروط بيع الاراضي العقارية التي تمتلكها الدولة و تعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المدة قانونيا كما يحدد كيفيات هذا البيع .
- القانون 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتضمن للتهيئة العمرانية¹⁸³ .
- القانون 88-25 المؤرخ في 12 جويلية 1988 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية¹⁸⁴ .
- المرسوم 89-09 المؤرخ في 07 فيفري 1989 المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترفيتها في اطار المادة 51 من القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية¹⁸⁵ .

¹⁸² الدكتور محمودي عبد العزيز ، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري ، بيت الافكار للطباعة و النشر ، الدار البيضاء ، الجزائر ، الطبعة الاولى ، 2019 ، ص 45 .

¹⁸³ القانون 87-03 ، نفس المرجع السابق .

¹⁸⁴ القانون 88-25 ، نفس المرجع السابق .

¹⁸⁵ المرسوم التنفيذي 89-09 ، نفس المرجع السابق .

- المرسوم 321-91 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 يعدل المرسوم التنفيذي 89-09 المتضمن كفايات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في اطار المادة 51 من القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية¹⁸⁶.
- قانون المالية لسنة 1992 خاصة المادة 161 منه¹⁸⁷.

ثانيا : تنظيم المناطق الخاصة بعد صدور المرسوم التشريعي 93-12

لقد قام المشرع الجزائري بإعادة تنظيم المناطق الخاصة للدولة من خلال القانون رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار¹⁸⁸ ، حيث منحت امتيازات قانونية و اقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق، و نشير هنا الى انه قسمها الى نوعين من المناطق :

- مناطق مطلوب ترقيتها
- مناطق التوسع الاقتصادي

وبهدف تنظيم هذه المناطق تم اصدار المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها¹⁸⁹ ، و الذي تضمن ايضا تطبيق احكام المادة 24 من القانون 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار ، حيث جاء ليحدد شروط المناطق الخاصة وضبط حدودها في اطار تطبيق القوانين و التنظيمات المعمول¹⁹⁰.

و على هذا الاساس نتناول بالدراسة هذين النوعين من المناطق على شكل نقطتين مستقلتين :

¹⁸⁶ المرسوم التنفيذي 321-91 ، نفس المرجع السابق .

¹⁸⁷ راجع نص المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 ، نفس المرجع السابق .

¹⁸⁸ المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 اكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ، جريدة رسمية عدد 64 مؤرخة في 10 اكتوبر

1993 .

¹⁸⁹ المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها ، جريدة رسمية

عدد 67 المؤرخة في 19 اكتوبر 1994 .

¹⁹⁰ بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، الطبعة الاولى ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، 2006 ، ص 19 .

1- المناطق المطلوب ترقيتها :

لقد اهل قانون ترقية الاستثمار تعريف المناطق المطلوب ترقيتها ، و لكن يلاحظ بان المشرع الجزائري قد استخدم مصطلح مناطق للترقية (zones a promouvoir) و هذا المصطلح لا يعتبر جديد حيث تم استخدامه اول مرة في القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية من خلال نص المادة 51 منه ، كما جاء في المرسوم التنفيذي 89-321 المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها مصطلح المناطق المطلوب ترقيتها ثم عدل هذا المرسوم بمرسوم اخر و هو المرسوم التنفيذي 91-321 الذي ادمج مفهوم المناطق المحرومة ، الجنوب ، اقصى الجنوب ، المعزولة ، و ايضا المناطق التي يجب ترقيتها كلها في جملة واحدة و هي المناطق التي يجب ترقيتها من خلال المادة 02¹⁹¹.

اضافة الى ذلك تم تنظيم و ضبط حدود هذه المناطق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91 - 321 المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها¹⁹² و الذي عرفها بدوره على انها البلديات التي تعرف تأخيرا هاما بالنسبة للمستوى الوطني او المستوى الولائي في اشباع الاحتياجات الاجتماعية في درجة التجهيز و في مستوى المداخل .

وبالرجوع الى احكام القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1973 المتعلق بالتهيئة العمرانية نجد بانه نص على ان المناطق المطلوب ترقيتها تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها و تراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية و السلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية و بعد استشارة السلطات المحلية ، و على اساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديمغرافية ، المادية ، الاجتماعية، الاقتصادية ، والمالية للبلديات المذكورة حسب المعايير معينة¹⁹³ .

¹⁹¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 ، المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها ، يعدل المرسوم التنفيذي 89-09 المؤرخ في 7 فبراير 1989 و المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في اطار المادة 51 من القانون 87-03 المؤرخ في 27 يناير 1989 المتعلق بالتهيئة العمرانية ، ، جريدة رسمية عدد 44 المؤرخة في 25 سبتمبر 1991 .

¹⁹² المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 ، المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها ، نفس المرجع المذكور اعلاه .

¹⁹³ بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، ص 20 .

و بعدها جاء المرسوم التنفيذي رقم 321-94¹⁹⁴ الذي يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة و يضبط حدودها حيث احال هذا الاخير على المرسوم التنفيذي رقم 321-91 من اجل تحديد مكونات المناطق المطلوب ترقيتها و بالرجوع الى هذا الاخير نجد نص في المادة 02 منه حدد مقاييس تحديد المناطق المطلوب ترقيتها كما يلي :

- المميزات الديمغرافية و ذلك من خلال النظر الى اجمالي عدد السكان المقيمين في كل منطقة ، النظر الى نسبة البطالة و حجمها .
- المميزات المادية المتعلقة بالموقع الجغرافي (الجنوب ، السهوب ، الهضاب العليا ، المناطق الجبلية في الشمال ، المناطق الحدودية) .
- المميزات الاجتماعية و الاقتصادية و درجة التجهيز (نسبة الكهرباء الريفية ، التجهيز لجلب مياه الشرب ، التغطية الصحية ، نسبة شغل كل مسكن) .
- المميزات المالية و يكون ذلك من خلال النظر الى الموارد المحلية لكل بلدية¹⁹⁵ .
- و يتم تحديد مخططات و برامج التنمية المساعدة التي تقدمها الدولة للمناطق المطلوب ترقيتها و ذلك من خلال انجاز استثمارات تنتج عنها مناصب عمل و ذلك من خلال¹⁹⁶ :
- دعم اقتناء اراضي تتخذ مواقع لاستقبال تلك الانشطة .
- مساهمة ميزانية الدولة في التكفل بجلب مياه الشرب و التطهير و الطرق و الطاقة .
- المساعدة في انجاز منشآت أساسية للإنتاج (ورشات ، حظائر ،) .
- تطوير المنشآت المرافقة و التجهيزات اللازمة لتوسيع تلك الانشطة و لإقرار السكان .
- بذل كافة الجهود من اجل تكريس البرامج الانمائية للبلديات التي تعاني تخلفا اقتصاديا كبيرا .

و تبعا لذلك يمكننا القول بان المناطق المطلوب ترقيتها هي عبارة عن مناطق تخص كل البلديات التي لا يتوافر على مستواها اي مشاريع اقتصادية او اجتماعية او خدماتية ، و في الغالب تكون عبارة عن مناطق معزولة و محرومة تتطلب تدخل الدولة لجعل هذه المناطق مخصصة

¹⁹⁴ المرسوم التنفيذي رقم 312-94 ، نفس المرجع المذكور سابقا .

¹⁹⁵ راجع المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 321-91 ، نفس المرجع المذكور سابقا .

¹⁹⁶ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 321-91 ، المذكورة اعلاه .

للاستثمارات من خلال منح المستثمرين تحفيزات و مساعدات ذات طابع مالي و ضريبي مباشر و غير مباشر من اجل تحقيق نوع من التوازن الجهوي بين هذه المناطق و غيرها ¹⁹⁷.

كما ان الدولة تقوم ايضا في مثل هذه الحالات بتقديم اعانات مباشرة لاقتناء الاراضي و توطين المشاريع الاستثمارية و التكفل بتحسين الطرقات و ذلك كله بهدف تحفيز الاستثمار.

و لقد قام المشرع الجزائري بإعادة تنظيم المناطق الواجب ترقيتها بموجب القانون 01-02 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتضمن تهيئة الاقليم و تنميته المستدامة¹⁹⁸ ، و لقد حصر بموجب المادة 80 منه المناطق المطلوب ترقيتها في ما يلي :

- 1 - الاقاليم المتميزة بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية و تواجه صعوبات خاصة .
- 2 - الاقاليم الريفية المحرومة التي تتميز بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية و تواجه صعوبات خاصة .
- 3 - المناطق الحضرية الحساسة المتميزة بوجود مجموعات كبرى او احياء سكنية متدهورة و بإخلال توازن حاد بين السن و الشغل .
- 4 - كل اقليم يتطلب اعمالا ترقيوية خاصة من طرف الدولة .

2 - مناطق التوسع الاقتصادي

و هي تعتبر الفضاء الثاني للمناطق الخاصة بالاستثمار ، و هذا النوع يعتبر حديث النشأة مقارنة بالمناطق المطلوب ترقيتها حيث تتمتع بخصائص اجتماعية و اقتصادية متكاملة ، كما تتمتع بهياكل قاعدية و ثروة بشرية مما يجعلها تساهم في تطوير الانشطة الاقتصادية¹⁹⁹ .

و لقد عرفتها المادة 04 من المرسوم 94-321 المتعلق بشروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها على انها : " فضاءات جيواقتصادية تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي

¹⁹⁷ الدكتور محمودي عب العزيز ، نفس المرجع السابق ، ص 47 .

¹⁹⁸ القانون 01-02 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتضمن تهيئة الاقليم و تنميته المستدامة ، الغى احكام القانون 87-03 المؤرخ في 27-

011987 المتضمن التهيئة العمرانية ، جريدة رسمية عدد 77 ، مؤرخة في 13 ديسمبر 2001 .

¹⁹⁹ عجة الجيلالي ، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار ، قطاع المحروقات ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2006 ، ص 605 .

والاجتماعي ، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية و البشرية او الهياكل القاعدية المطلوب حشدها ورفع من شأنها ، او الكفيلة لتسهيل اقامة الانشطة الاقتصادية للإنتاج السلع و الخدمات و تطويرها²⁰⁰.

و يلاحظ ان هذا المرسوم جاء بمفهوم واسع و مرن لمناطق التوسع الاقتصادي الى حد قد يصعب عليه في بعض الاحيان صياغته للإشياء منطقة معينة كمنطقة التوسع الاقتصادي ، الامر الذي صعب من مهمة الادارة في تكريس هذه المعايير لإيجاد مثل هذه المناطق و حال دون ظهورها على ارض الواقع الى غاية الوقت الحاضر²⁰¹ .

و يكمن الهدف الاساسي من تكوين مناطق التوسع الاقتصادي هو الوصول على المدى القصير او المتوسط الى ابراز بعض المناطق المشتملة على عناصر ذات حيوية اقتصادية بواسطة مجموعة من الاعانات المكيفة و الوقتية ذات طابع اقتصادي مالي و ضريبي ، و منه تحقيق التجانس الاقتصادي و الاجتماعي من خلال وجود موارد طبيعية و بشرية او هياكل قاعدية ، و يجب ان تتوافر هذه الشروط لكي تعتبر المنطقة من مناطق التوسع الاقتصادي²⁰² .

و لكي يتم تحديد مناطق التوسع الاقتصادي لابد من الاعتماد و احترام عدة معايير نصت عليها المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المذكور اعلاه و هي :

- المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية و المنشآت القاعدية اللازمة لإقامة الاستثمارات من خلال المؤشرات المعتادة في مجال التخطيط و على الخصوص : الموارد المائية و التطهير، وسائل الاتصال السلكية واللاسلكية، الطرق و السكك الحديدية ، التزويد بالطاقة²⁰³ .
- اي مؤشر او اداة قد توجه اختيار موقع الاستثمارات في المجال الصناعي ، وتسهيل الاسراع في انجازها و استغلالها و تسهيل الاسراع في انجازها و استغلالها حسب شروط المردودية ،

²⁰⁰ المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17-10-1994 ، المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها ، المرجع السابق.

²⁰¹ بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، ص 22 .

²⁰² عليوشقربوعه كمال ، قانون الاستثمارات في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، طبعة 1999 ، ص 28 .

²⁰³ عجة الجيلالي ، المرجع السابق ، ص 606 .

وفي هذا المجال يجب الاعتماد على انشاء هذه المناطق بناء على المقترحات التابعة للأشغال التحضيرية ، او من عناصر الصيغ النهائية للخطط الوطنية والجهوية في اطار التهيئة العمرانية²⁰⁴ .

و بالرجوع الى المادة 06 من المرسوم 321-94 نجد بانها استثنت من مناطق التوسع الاقتصادي في مجال التهيئة العمرانية ما يلي :

- المناطق المطلوب ترقيتها حسب المفهوم الوارد في المادة 51 من القانون 03-87 المتعلق بالتهيئة العمرانية .
- الاقطاب الصناعية في التجمعات السكانية الكبرى ، و المحددة وفق القانون 25-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- مواقع المركبات السياحية و الاستجمامية الكبرى .
- مساحات الارتفاق او الخدمات العمومية ، وخاصة المساحات التي تشمل الموانئ والمطارات²⁰⁵ .

اضافة الى كافة الشروط المذكورة سابقا فانه يتم تعيين و تحديد هذه المناطق بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزارة المالية ووزارة الداخلية و التهيئة العمرانية و التخطيط ، و ذلك بناء على اقتراح من الجماعات المحلية المختصة اقليميا .

و تجب الاشارة في هذا المجال الى ان هذه المناطق لم يكن لها اي وجود على ارض الواقع ، وذلك راجع لعدم صدور اي قرار وزاري مشترك ليعين حدودها ، كما ان الجماعات المحلية لم تقم بدورها و نعني بذلك انها لم تقدم اي اقتراح لإنشاء مناطق من هذا النوع²⁰⁶ .

²⁰⁴بوجردة مخلوف ، المرجع السابق .

²⁰⁵ انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 321-94 المؤرخ في 17-10-1994 ، المرجع السابق .

²⁰⁶بوجردة مخلوف ، نفس المرجع السابق ، ص 24 .

الفرع الثاني : المناطق الحرة

لقد عرف مفهوم المناطق الحرة تطورا كبيرا فهي اشبه ما يكون بمناطق معزولة يتم فيها عمليات الاستغلال حيث تسيير تلك المناطق بأساليب ادارية و ديناميكية متطورة ، فهي تعتبر اداة متكاملة للنماء والتطور الاقتصادي²⁰⁷.

اولا : مفهوم المناطق الحرة

كما عرفها البنك العالمي كما يلي : " المنطقة الحرة الصناعية تستعمل خاصة المباني و خدمات من اجل تحقيق عمليات انتاجية مثل تحويل مواد اولية و مواد وسطية مستوردة الى منتوجات نهائية موجهة عامة الى التصدير ، و لكن في بعض الاحيان كذلك للسوق الداخلي و ذلك بعد دفع الحقوق الجمركية"²⁰⁸.

و لقد عرفتها المحكمة الدائمة للعدل الدولي في قرار لها صادر في جويلية 1930 على انها : " اقليم لا يحتوي على اي حماية جمركية و يكون مفتوحا امام المنافسة الدولية "²⁰⁹.

كما عرفتها معاهدة كيوتو على انها : " قطعة ترابية من اقليم دولة تتداول فيها السلع و كأنها خارج نطاق الاقليم الجمركي ، حيث تكتفي الدولة بنظام جمركي مبسط ، كما ينحصر نشاط المقيمين بها على الانتاج بغرض التصدير " ²¹⁰.

ومنه فالمنطقة الحرة هي مساحة محددة اقليميا و اداريا تكون معزولة مكانيا سواء بأسوار او حواجز تمارس بداخلها أنشطة اقتصادية سواء كانت صناعية او تجارية او خدماتية بهدف انتاج مواد متجهة للتصدير او للتخزين ، و تخضع لنظام جبائي خاص بها يسمح بتشجيع الاستثمار .

²⁰⁷ محمد قاسم خصاونة ، الاستثمار في المناطق الحرة ، الطبعة الاولى ، دار الفكر ، عمان ، 2010 ، ص 19 .
²⁰⁸ فسيح حمزة ، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع الدولة و المؤسسات العمومية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، سنة 2004-2005 ، ص 20 .
²⁰⁹ عجة الجيلالي ، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار ، المرجع السابق ، ص 614 .
²¹⁰ عجة الجيلالي ، نفس المرجع المذكور اعلاه ، ص 615 .

ثانيا : انشاء المناطق الحرة

يتم استحداث هذه المناطق بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة و يكون بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية باعتباره المسؤول الاول عن الاملاك الوطنية ، كما يتم تحديد موقعها الجغرافي و حدودها و قوامها و مساحتها ، و عند الاقتضاء تحدد الانشطة التي تسمح ان تمارس فيها²¹¹.

كما يمكن ان تشمل المنطقة الحرة على مطار او ميناء او تقع بالقرب من ميناء او مطار ، و قد انشأت هذه المناطق لتشجيع التصدير حيث ان نشاطات الانتاج في المنطقة تكون موجهة نحو التصدير ، فتتسم اجراءاتها الادارية بالبساطة و السهولة ، و ذلك من خلال تمكين المستثمرين من اقامة مشاريعهم كتزويد المنطقة بالمياه و الكهرباء ، و كل ما هو ضروري لممارسة النشاط الاستثماري مثل البنوك وقاعات الاجتماعاتالخ²¹² ، و عليه تظهر هذه المناطق الحرة كأنها مدينة صناعية يجد فيها المستثمرون و المتعاملون كل الضروريات لممارسة النشاط الصناعي من جهة و العيش من جهة اخرى، ويتم تسييرها من طرف المستغل الذي قد يكون شخص معنوي عام كما يمكن ان يكون شخص معنوي خاص و يقع تحت مسؤولية المستغل المحافظة على البيئة و حمايتها في داخل المنطقة و في مدخلها و يقبض المستغل مقابل على ما يقدمه من خدمات²¹³.

و لقد كان اول تنظيم للمناطق الحرة في الجزائر في اطار القانون رقم 79-07 المؤرخ في 21 جويلية 1979 ، المتضمن قانون الجمارك المعدل و المتمم²¹⁴ ، حيث نص على امكانية انشاء مناطق حرة من خلال المادة 01 منه ، و تم وضع النظام القانوني للمناطق الحرة سنة 1993 من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتضمن ترقية الاستثمارات و لقد نص على المناطق الحرة في المواد من 25-34 ، فنصت المادة 25 منه على ما يلي : " يمكن القيام باستثمارات تنجز انطلاقا من تقديم حصص من

²¹¹ انظر المادة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 ، المتعلق بالمناطق الحرة ، جريدة رسمية عدد 67 المؤرخة في 19 اكتوبر 1994 .

²¹² فسيح حمزة ، المرجع السابق ، ص 39 .

²¹³ انظر المواد 04 ، 06 ، 08 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320 ، المرجع السابق .

²¹⁴ القانون رقم 79-07 المؤرخ في 21 جويلية 1979 ، المتضمن قانون الجمارك المعدل و المتمم ، جريدة رسمية عدد 30 ، مؤرخة في 22 جويلية 1979 .

راس المال بعملة قابلة للتحويل الحر و مسعرة رسميا من البنك المركزي الجزائري الذي يتأكد قانونا من استيرادها في مناطق من التراب الوطني تسمى مناطق حرة ، حيث تتم عمليات الاستيراد و التصدير او التخزين او التحويل او اعادة التصدير وفق اجراءات جمركية مبسطة ، تتم المعاملات التجارية في هذه المناطق بعملات قابلة للتحويل مسعرة من البنك المركزي "215"، و انطلاقا من نص هذه المادة نجد بان المشرع الجزائري عرف المناطق الحرة من خلال تحديد خصائصها و هي :

- المناطق الحرة تتم فيها عمليات الاستيراد او التصدير او التخزين او التحويل او اعادة التصدير وفق اجراءات جمركية خاصة .
- تتم المعاملات التجارية فيها بعملات قابلة للتحويل .

كما نصت المادة 34 من المرسوم التشريعي 93-12 على ان شروط و كفاءات تعيين المناطق الحرة وضبط حدودها و امتيازاتها و تسييرها سيم بيانه بنصوص لاحقة ، و فعلا تم ذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تحديد شروط تعيين و ضبط و سير المناطق الحرة في اطار ترقية الاستثمار²¹⁶ ، و لقد حدد هذا الاخير المناطق الحرة بكونها مساحات مضبوطة من حيث حدودها تمارس فيها أنشطة صناعية و خدماتية او تجارية .

ثالثا : تسيير و استغلال المناطق الحرة

لقد تم تنظيم تسيير المناطق الحرة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المتضمن شروط تعيين المناطق الحرة المذكور سابقا ، و كان ذلك من خلال المادة 04 منه ، حيث طبقا لهذه المادة يمكن ان يعهد بتسيير المناطق الحرة اما لشخص معنوي عمومي او لشخص معنوي خاص يسمى المستغل ، حيث اذا كان المسير شخص معنوي عمومي ففي هذه الحالة يكون التمويل من ميزانية الدولة ، اما اذا كان

²¹⁵ المادة 25 من المرسوم التشريعي 93-12 ، نفس المرجع السابق .

²¹⁶ المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تحديد شروط تعيين و ضبط و سير المناطق الحرة في اطار ترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 07 ، المؤرخة في 17 أكتوبر 1994 .

المسير شخص معنوي خاص فالتسيير هنا يتم على اساس دفتر شروط يتم من خلاله تحديد كافة حقوق وواجبات²¹⁷ .

و يتم اختيار المستغل في من خلال مراعاة جملة من الاجراءات و الشروط تم النص عليها من خلال المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المتضمن شروط تعيين المناطق الحرة ، حيث نصت على انه يمنح امتياز المنطقة الحرة و استغلالها عن طريق مزايده وطنية و دولية ، مفتوحة او محدودة ، او عن طريق التراضي ، تقوم بها وكالة ترقية الاستثمارات و دعمها ، و يترتب على منح الامتياز هذا اعداد اتفاقية بين المستغل و الوزير المكلف بالمالية ، بناء على اقتراح وكالة ترقية الاستثمارات و دعمها و متابعتها²¹⁸ .

كما ان المستغل للمنطقة الحرة يخضع لأنظمة التجارة الخارجية ، الجمارك ، الصرف و التشغيل المنصوص عليها في التشريع المعمول به ، و المطبق على المتعاملين في المناطق الحرة ، و يكون المستغل مسؤول على المحافظة على البيئة و عن نقل و معالجة المواد الخطرة داخل المنطقة و هو في هذا الاطار مكلف ب:

- الاتصال بالمتعاملين و المستثمرين داخل المنطقة و متابعة نشاطهم .
- بناء مختلف العمارات و المباني داخل المنطقة و استغلالها ، بالإضافة الى توفير المنقولات اللازمة .
- تقديم كل الخدمات الضرورية لتسييرها .

و يكون للمتعامل داخل المنطقة سجل تجاري خاص يظهر على شكل شهادة تسلم له من طرف المستغل، يوضح فيها اقامته في المنطقة ، كما تسلم له بطاقات تسمح له بالدخول و الخروج من المنطقة بحيث لا يسمح بالدخول الا للأشخاص و المركبات و السيارات المرخص لهم بذلك²¹⁹ .

²¹⁷ راجع المادة 04 من المرسوم التنفيذي 94-320 المذكور سابقا .

²¹⁸ فسيح حمزة ، نفس المرجع السابق ، ص 37 .

²¹⁹ كريمة شايب باشا ، نفس المرجع السابق ، ص 48 .

أضف الى ذلك ان استغلال المناطق الخاصة يخضع لرقابة اللجنة الوطنية للمناطق الحرة و لقد تم انشاء هذه الاخيرة بموجب نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المتضمن شروط تعيين المناطق الحرة المذكور سابقا ، حيث يترأس هذه اللجنة وزير المالية الى جانب اعضاء و هم ممثلين عن وزارة الداخلية ، وزارة التجهيز و التهيئة العمرانية ، وزارة البريد و المواصلات ، وزارة الطاقة و وزارة البيئة ، وزارة العمل و الحماية الاجتماعية ، اضافة الى ممثلين عن بنك الجزائر ، ووكالة ترقية الاستثمارات ، وممثلين عن قيادة الدرك الوطني ، و الامن الوطني ، و اربعة ممثلين عن المتعاملين ، و مشغل احدى المناطق ، و تتميز رقابة هذه اللجنة بانها رقابة ملائمة اكثر منها رقابة ادارية فهي تسهر على ما يلي²²⁰ :

- دراسة و اقتراح تعيين المناطق و ضبط حدودها .
- تفحص اية مسألة تتعلق بتطبيق التشريع و التنظيم المتعلقين بالمناطق الحرة .
- المبادرة باي تدبير يسمح بتحسين المناطق و جعل النشاط فيها له مردودية احسن .

و تجب الاشارة هنا انه من الناحية العملية لم يتم انشاء مناطق حرة باستثناء منطقة لبلارة بولاية جيجل و التي تم الغاؤها سنة 2005 بموجب المرسوم التنفيذي 05-01 المؤرخ في 03 جانفي 2005²²¹ يتضمن الغاء المرسوم التنفيذي رقم 97-106 المتضمن انشاء المنطقة الحرة لبلارة بجيجل بعدما تم ملاحظة عدم تحقيقها للأهداف المسطرة لها و حولت الى منطقة صناعية ، و اعتبرت هذه الخطوة الاولى نحو الغاء المناطق الحرة في الجزائر ، ليأتي بعد ذلك القانون رقم 06-10 المؤرخ في 24 جوان 2006 الذي الغى الاطار القانوني للمناطق الحرة²²².

و فشل المناطق الحرة في مجال السياسة المسطرة من طرف الدولة في مجال الاستثمار تم تفسيره رسميا في تصريح مجلس الوزراء المؤرخ في 26 جوان 2005 تجسد مضمونه في ان الجزائر ليست راغبة في انشاء مناطق حرة فوق اقليمها ، لأنها غير مقتنعة بأهمية هذه المناطق كآلية تساهم في تحقيق

²²⁰ كريمة شايب باشا ، نفس المرجع السابق ، ص 49 .

²²¹ المرسوم التنفيذي 05-01 المؤرخ في 03 جانفي 2005 ، يتضمن الغاء المرسوم التنفيذي رقم 97-106 المتضمن انشاء المنطقة الحرة لبلارة بجيجل ، ريدة رسمية عدد 04 ، سنة 2005 .

²²² القانون رقم 06-10 المؤرخ في 24 جوان 2006 الذي الغى الاطار القانوني للمناطق الحرة ، جريدة رسمية عدد 42 ، المؤرخة في 25 جوان 2006 .

التنمية و تم التصريح آنذاك ان أسباب الالغاء تعود لوجود معطيات جديدة على اثر اتفاق الشراكة المبرم بين الجزائر و الاتحاد الاوروبي ، و الذي دخل حيز التنفيذ في سبتمبر 2005 خاصة بعد ملاحظة وجود اقبال القليل جدا من قبل المستثمرين على المنطقة الحرة ببلارة ولاية جيجل باعتبار انها المنطقة الوحيدة من هذا النوع في الجزائر، و بذلك فان التفسير الرسمي لإلغاء هذه المناطق هو كونها تخالف التعهدات الجزائرية الدولية ، لاسيما بعد انضمامها الى المنظمة العالمية للتجارة ، اضافة الى الاتفاقية المبرمة بينها و بين الاتحاد الاوروبي²²³ .

المبحث الثاني : الهيئات المسيرة للعقار الصناعي

بههدف تسيير الاوعية العقارية الموجهة للاستثمار الصناعي و جعلها مهينة للاستثمار سواء كان وطنيا او اجنبيا ، لجأ المشرع الجزائري الى انشاء عدة هيئات يكون هدفها الاساسي مرافقة المستثمر و القيام بكافة الاعمال المرتبطة بتسيير و تهيئة العقار الصناعي و السهر على استغلاله بأحسن الطرق من خلال تمكين المستثمرين من الحصول على الوعاء العقاري المناسب لمشاريعهم الاستثمارية بكل سهولة و دون اي عوائق ، و سنقوم بدراسة هذه الهيئات في ما يلي :

المطلب الاول : الهيئات المركزية

من خلال الاطلاع على مختلف القوانين التي اصدرها المشرع الجزائري في مجال تهيئة و تسيير العقار الصناعي ، نلاحظ وجود العديد من الهيئات و المؤسسات التي تسهر على تسيير العقار الصناعي على المستوى المركزي وهو ما سنقوم بدراسته فيمايلي :

الفرع الاول : الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (ANIRAF) من أهم الهيئات التي تقوم بتسيير العقار الصناعي ، و لقد أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المؤرخ في 23 أفريل 2007

²²³خوارجية حنان سميحة ، نفس المرجع السابق ، ص 106 .

يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و ضبط العقار و يحدد مهامها و قانونها الأساسي²²⁴ ، و سنقوم بتحديد مفهومه ، و مهامها مع ابراز دورها في تسيير العقار الصناعي في ما يلي :

اولا : مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة و تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير²²⁵ ، وضعت تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمار²²⁶، للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري مديرية عامة و مقرها الوطني بالجزائر العاصمة ، و لها مديريات جهوية و لكل واحدة منهم ولاية تتبعها.

و لقد تم استحداثها من طرف المشرع الجزائري بهدف تحقيق جملة من الأهداف من بينها تخفيف العبء على مديرية أملاك الدولة و ذلك بتسيير و ترقية و ضبط العقار الصناعي التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة²²⁷ ، تتولى أيضا ملاحظة العقار الصناعي و تقوم بتقديم كافة المعلومات للهيئة صاحبة القرار المختصة محليا بالعرض و الطلب العقاري و توجهات السوق العقارية و آفاقه ، و يتمثل نشاط الضبط بالنسبة للوكالة في المساهمة في إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار²²⁸ ، كما أنها تقوم بنشر المعلومات حول الأصول العقارية المتوفرة ذات الطابع الاقتصادي ، كما تقوم بإعداد بنك معلومات يجمع العرض الوطني حول أصول العقار الصناعي مهما كانت طبيعته القانونية²²⁹.

²²⁴المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 افريل 2007 ، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و ضبط العقار و يحدد قانونها الأساسي ، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 25 افريل 2007 .
²²⁵ المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 ، نفس المرجع اعلاه ، ص 03 .
²²⁶ المادة 02 من المرسوم 07-119 ، نفس المرجع اعلاه، نفس الصفحة .
²²⁷المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 افريل 2007 و المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الأساسي ، الجريدة الرسمية العدد 17 المؤرخة في 25 مارس 2012 ، ص 13 .
²²⁸ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 ، المرجع السابق، ص 04 .
²²⁹ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 ، نفس المرجع اعلاه، نفس الصفحة .

ثانيا : اجهزة الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

لقد نظم المشرع الجزائري اجهزة الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في الفصل الثالث من المرسوم التنفيذي 119-07 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري تحت عنوان التنظيم و التسيير حيث يتم تسيير الوكالة من طرف عدة هيئات نوضحها في ما يلي :

1 - مجلس الادارة :

يتراس مجلس ادارتها الوزير المكلف بترقية الاستثمارات او ممثله و هذا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المذكور سابقا و يتشكل على النحو الآتي²³⁰:

- ممثل للوزير المكلف بالمالية .
- ممثل للوزير المكلف بالجماعات المحلية .
- ممثل للوزير المكلف بالعمران .
- ممثل للوزير المكلف بالنقل .
- ممثل للوزير المكلف بالطاقة .
- ممثل للوزير المكلف بتهيئة الإقليم و البيئة و السياحة .
- ممثل للوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة و المتوسطة .
- ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم .
- ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

اما فيما يخص المدير العام للوكالة فان يحضر اجتماعات مجلس الادارة و يكون له صوت استشاري ، كما يمكن لمجلس الادارة الاستعانة باي شخص مختص في المسائل المدرجة في جدول اعماله .

يتم تعيين أعضاء المجلس وفق اجراءات خاصة تم تحديدها من المادة 13 الى المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المذكور اعلاه ، فيتم تعيين أعضاء المجلس بناء على قرار من الوزير

²³⁰ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 119-07 ، نفس المرجع السابق .

المكلف بترقية الاستثمارات و بناء على اقتراح من السلطات التابعين لها لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد ، وفي حالة شغور مكان أحد الأعضاء يتم استخلافه طبقا لنفش الأشكال بالنسبة للمدة المتبقية²³¹ .

اما فيما يخص مداوات المجلس ، فانه يداول طبقا للتنظيمات و القوانين المعمول بها حول النقاط التالية :

- مشاريع و مخططات التنمية الخاصة بالوكالة على المدى القصير و المتوسط و الطويل .
- البرنامج السنوي لنشاطات الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و الميزانية المرتبطة بها
- تنظيم الوكالة و سيرها ، خاصة حصيلة النشاط .
- الشروط العامة لإبرام الصفقات و العقود و الاتفاقيات
- الحصول على المساهمات و انشاء الملاحق
- حصائل و حسابات النتائج و كذا اقتراحات تخصيص النتائج
- التقرير السنوي للتسيير
- تقارير محافظ الحسابات
- قبول و تخصيص الهبات و الوصايا وفق القوانين و التنظيمات المعمول بها
- الاتفاقيات و الشروط العامة لمنح الاجور الخاصة لمستخدمي الوكالة
- اقتناء و ايجار البنايات
- كل مسألة اخرى يعرضها عليه المير العام من شأنها تحسين تنظيم الوكالة و سيرها و تشجيع انجاز اهدافها²³² .

و يتم ارسال استدعاء الى كافة اعضاء مجلس الادارة مرفقة بجدول الاعمال و ذلك خلال خمسة عشر يوما (15) على الاقل قبل التاريخ المحدد للاجتماع ، و يصادق بالأغلبية البسيطة على مداوات مجلس الادارة حيث لا يمكن ان تصح المداوات الا بحضور ثلثي (3/2) الاعضاء ، و في حالة تساوي عدد

²³¹ المواد من 13 الى 19 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 ، نفس المرجع المذكور اعلاه .

²³² المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 ، المذكور سابقا .

الاصوات يتم ترجيح صوت الرئيس ، و تحرر مداوات المجلس النهائية في محاضر يوقعها رئيس المجلس و تدون في سجل خاص مرقم و مؤشر عليه²³³.

2- المدير العام :

يعتبر المدير العام الجهاز الثاني للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، فيتم تعيينه بموجب مرسوم رئاسي ، و يتمتع بكافة السلطات المخولة له من اجل ضمان السير الحسن للإدارة سواء كان ذلك من الناحية الادارية او التقنية او المالية للوكالة ، و تتمثل مهامه في ما يلي²³⁴ :

- تنفيذ توجيهات المجلس و مداواته .
- اعداد التنظيم العام للوكالة و اقتراحه على المجلس .
- التمتع بسلطات التعيين و العزل على جميع مستخدمي الوكالة .
- ابرام الصفقات و العقود و الاتفاقيات في اطار التشريع و التنظيم المعمول به و اجراءات الرقابة الداخلية .
- اقتراح مشاريع برامج نشاطات الوكالة ، و اعداد البيانات التقديرية .
- ابرام القروض وفقا للتشريع المعمول به .
- السهر على احترام و تطبيق التنظيم و النظام الداخلي .
- يعد في نهاية كل سنة مالية تقريرا سنويا عن النشاطات مرفقا بحصائل و جداول و حسابات النتائج و يرسلها الى السلطة الوصية بعد مداوات المجلس و يضمن ارسالها الى وزارة المالية ايضا .

ثالثا : مهام الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

و يمكننا تلخيص دور الوكالة في تسيير عقد العقار الصناعي في النقاط التالية :

- تقوم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بتهيئة المناطق الصناعية و مناطق النشاط و المناطق المخصصة للنشاط الاقتصادي الذي يقع ضمن حدودها العقار الموجه للاستثمار

²³³ المادة 21،22 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 ، المذكور سابقا .
²³⁴ المادة 24 ، 25 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 ، المذكور سابقا .

الصناعي على نفقة صندوق دعم الاستثمار ، وذلك بتوفير المنشآت الضرورية للتسهيل على صاحب الامتياز عملية انجازه للمشروع الاستثماري على العقار الممنوح له ، مثل التكفل بأشغال شق الطرقات و تعبيدها ، تزويد المنطقة بالغاز ، الكهرباء ، المياه ، الخطوط الهاتفية وكافة المسائل الأخرى المهيأة لهذا الغرض²³⁵ .

- تسيير المناطق و الفضاءات المذكورة أعلاه و التي يقع عليها عقد الامتياز الصناعي ، كما يحق للوكالة بناء على ذلك أن تسجل أي مخالفة واقعة على العقار الممنوح بموجب هذا الأخير²³⁶ .
- تقوم الوكالة بضبط توجهات السوق العقارية و آفاقها ، و تساعد مهمة الضبط العقاري في المساهمة في إبراز هذه السوق ، و تسيير و مراقبة كل التصرفات الواردة على السوق العقارية بهدف منع احتكار العقار الصناعي ، إضافة إلى تكفلها بإحصاء العقارات الموجودة و هذا ماسعى المشرع الجزائري إلى تكريسه من خلال إنشائه لهذه الوكالة حيث لها وكالات جهوية تساعد في أداء هذه المهام²³⁷ .

استكمالاً لهذا الدور تقوم الوكالة بنشر المعلومات حول الأصول العقارية و الوفرة العقارية ذات طابع اقتصادي و تتولى مهمة ترفيتها لدى المستثمرين و تضع لهذا الغرض بنك معلومات يجمع العرض الوطني حول الأصول و الأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية و إعداد جداول أسعار العقار الصناعي و القيام بتحديثه كل ستة أشهر و يمكن أن يشكل هذا الجدول مرجعاً للأسعار الاقتصادية عند عمليات الامتياز²³⁸ .

- تلعب الوكالة ايضاً دور الوسيط بين المالكين للأصول المبنية و غير المبنية الموجهة للاستثمار و المتعاملين الاقتصاديين الباحثين عن وعاء عقاري مناسب لمشاريعهم الاستثمارية ، و في حالة

²³⁵ المادة 04 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، المؤرخ في 19 مارس 2003 ، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الاساسي ، جريدة رسمية عدد 17 المؤرخة في 20 مارس 2012 .

المادة 04 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 ، نفس المرجع اعلاه ، نفس الصفحة .²³⁶
²³⁷ موهوبي محفوظ ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار ، مذكرة ماجستير في قانون الاعمال ، كلية الحقوق ، جامعة احمد بوقرة ، بومرداس، 2008-2009 ، ص 116 .

²³⁸ صفيح صادق ، الاستثمار الاجنبي المباشر و الحكم الراشد (دراسة حالة الجزائر) ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية ، تخصص تسيير ، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير ، جامعة ابو بكر بلقايد ، تلمسان ، 2015 ، ص 191 .

- توافق العقار مع طلب المستثمر تقوم الوكالة بجميع الاجراءات اللازمة لمنح الامتياز على العقار و بذلك يبقى على المالك اعداد العقد و توقيعه²³⁹ .
- ايضا من صلاحيات الوكالة اعداد جدول اسعار العقار الصناعي الذي تعمل على تحيينه كل ستة اشهر (06) ، حيث تشكل تلك الاسعار مرجعا بالنسبة للأسعار المعتمدة عند اعداد عقد الامتياز .
 - و ضع و تحسين انظمة معلوماتية تتعلق بالمناطق الصناعية و مناطق النشاط و كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي ، مع تنفيذ كل برامج انجاز المناطق الصناعية و مناطق النشاط لحساب الدولة²⁴⁰ .

الفرع الثاني : الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

تعتبر الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) هيئة عمومية ذات طابع إداري ، تم إنشاؤها سنة 2001 إذ حلت محل الوكالة الوطنية لترقية و متابعة الاستثمار (APSI) و ذلك بناء على المادة 21 من الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المذكور سابقا ، و تعمل هذه الوكالة تحت إشراف المجلس الوطني للاستثمار ، تضم مديريتين : مديرية الاستثمارات الأجنبية و مديرية الاتفاقيات المتعلقة بالاستثمار ، تتمثل مهامها الأساسية في تطوير و متابعة و دعم الاستثمارات المحلية و الأجنبية ، إضافة إلى ذلك استقبال المستثمرين و تقديم كل التسهيلات الإدارية لهم²⁴¹ .

و تتمثل مهامها في تسيير عقد الامتياز في العقار الصناعي في ما يلي²⁴² :

- تقوم باستقبال المستثمر عن طريق توجيهه و مساعدته على تنفيذ مشروعه الاستثماري على العقار محل الامتياز .
- تسهيل استيفاء الشكليات المرتبطة باستغلال العقار موضوع الامتياز .
- تمنح المزايا و التسهيلات المالية المرتبطة بالعقار محل الامتياز .

²³⁹ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المعدل و المتمم ، المذكور سابقا .

²⁴⁰ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 12-126 ، نفس المرجع السابق .

²⁴¹ سعيدي يحي ، تقييم مناخ الاستثمار الاجنبي المباشر في الجزائر ، اطروحة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2006-2007 ، ص 186 .

²⁴² المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، الجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخة في 26 سبتمبر 2001 ، ص 08 .

- إبلاغ صاحب الامتياز بقرار منحه أو عدم منحه الامتيازات المتعلقة بال عقار موضوع المنح .
 - تتأكد من احترام صاحب الامتياز لكل الالتزامات التي تعهد بها أثناء استغلاله للعقار.
 - إضافة إلى هذه المهام المذكورة أعلاه قام المشرع الجزائري بتكليف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالتنسيق مع الإدارات و الهيئات المعنية بجملة من المهام و ذلك بموجب المادة 26 من القانون رقم 09-16 المؤرخ في 03 أوت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار²⁴³ ، و تلخص هذه المهام فيما يلي :
 - تسجيل الاستثمارات .
 - ترقية الاستثمارات في الجزائر و الترويج لها في الخارج .
 - تسهيل ممارسة الأعمال و متابعة تأسيس الشركات و انجاز المشاريع .
 - ترقية الفرص و الامكانيات الإقليمية
 - دعم المستثمرين و مساعدتهم و مرافقتهم
 - الاعلام و التحسيس في مواقع الأعمال
 - المساهمة في تسيير نفقات دعم الاستثمار ، طبقا للتشريع المعمول به .
 - تسيير حافظة المشاريع السابقة لهذا القانون²⁴⁴.
- و مما يضاعف من أهمية الصلاحيات المسندة لها هو وجود الشباك الوحيد اللامركزي الذي يخفف الكثير من الإجراءات الإدارية بجعل المستثمر يتعامل مع هيئة إدارية واحدة بدل التوجه إلى عدة جهات إدارية .

الفرع الثالث : المجلس الوطني للاستثمار

أنشأ المجلس الوطني للاستثمار (CNI) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 25 سبتمبر 2001 يتعلق بتشكيله المجلس الوطني للاستثمار و تنظيمه وسيره²⁴⁵، و تم إنشاؤه بهدف تدعيم الجهاز التشريعي و التنظيمي للاستثمار ، فهو يقوم بوضع و تحديد إستراتيجية تطوير الاستثمار وذلك

القانون رقم 09-16 المؤرخ في 03 اوت 2016 ، يتعلق بترقية الاستثمار ، جريدة رسمية عدد 46 ، المؤرخة في 03 اوت 2016²⁴³.

تراجع في ذلك المادة 26 من القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار ، نفس المرجع أعلاه ، ص 22 .²⁴⁴
²⁴⁵المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 25 سبتمبر 2001 ، يتعلق بتشكيله المجلس الوطني للاستثمار و تنظيمه و سيره ، الجريدة الرسمية العدد 55 ، المؤرخة في 26 سبتمبر 2001 ، ص 19 .

باقترح التدابير التحفيزية للاستثمار و يفصل في الاتفاقيات المبرمة بين الوكالة الوطنية للاستثمار و المستثمر في ظل نظام استثنائي ، و في المزايا الممنوحة للمستثمرين ، و يقوم بتحديد المناطق التي يمكن أن تستفيد من مزايا النظام الاستثنائي²⁴⁶، بالإضافة إلى ذلك فان قرارات و تعليمات هذا المجلس لا توجه مباشرة إلى المستثمر بل توجه إلى الهيئات المكلفة بتطبيق النصوص المتعلقة بتطوير الاستثمار، و على وجه التحديد الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار²⁴⁷.

اولا: تشكيل المجلس الوطني للاستثمار

يتشكل المجلس الوطني للاستثمار من أعضاء المجلس الادارة كما يلي :

- رئيس الحكومة رئيسا .
- الوزير المكلف بالمالية .
- الوزير المكلف بترقية الاستثمارات .
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية .
- الوزير المكلف بالتجارة .
- الوزير المكلف بالطاقة و المناجم .
- الوزير المكلف بالصناعة .
- الوزير الكلف بالمؤسسات الصغيرة و المتوسطة .

يشترك وزير القطاع المعني أو وزراء القطاعات المعنية بجدول الأعمال في أشغال المجلس²⁴⁸.

يلاحظ أن المجلس الوطني للاستثماري يشكل مجلس وزاري مصغر الذي يعبر عن تكفل الحكومة بذلك، و هذا تسهيلا لإدارة أملاك الدولة التي تطبق قرارات السلطة المركزية، و يجسد وحدة تقدير الإتاوة السنوية على كامل الإقليم الوطني²⁴⁹.

²⁴⁶ ناجي بن حسين، دراسة تحليلية لمناخ الاستثمار في الجزائر ، اطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، جامعة منتوري ،قسنطينة،2006-2007، ص 126 .

²⁴⁷ سعدي يحي ،نفس المرجع السابق ، ص 185 .

²⁴⁸ المرسوم الرئاسي رقم 185-06 المؤرخ في 31 ماي 2006 ، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 281/01 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 ، المتعلق بتشكيل المجلس الوطني للاستثمار و تنظيمه و سيره ، الجريدة الرسمية العدد 36 ،المؤرخة في 31 ماي 2006 ، ص 09 .

ثانيا : مهام المجلس الوطني للاستثمار

و تتجسد مهام المجلس الوطني للاستثمار في ما يلي : " يقوم هذا المجلس بما يأتي :

- يقترح استراتيجية تطوير الاستثمار و أولويته .
- يدرس البرنامج الوطني لترقية الاستثمار الذي يسند إليه و يوافق عليه و يحدد الأهداف في مجال تطوير الاستثمار.
- يقترح موامة التدابير التحفيزية للاستثمار مع التطورات الملحوظة²⁵⁰ .
- يدرس كل اقتراح لتأسيس مزايا جديدة و كذا كل تعديل للمزايا الموجودة.
- يدرس قائمة النشاطات و السلع المستثناة من المزايا و يوافق عليها و كذا تعديلها و تحيينها .
- يدرس مقاييس تحديد المشاريع التي تكتسي أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني و يوافق عليها .
- يفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الاستثنائي.
- يقيم القروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الاستثمار.
- يضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الاستثمار ترقيته .
- يقترح على الحكومة كل القرارات و التدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الاستثمار و تشجيعه.
- يحث على إنشاء و تطوير المؤسسات و أدوات مالية ملائمة لتمويل الاستثمار و يشجع على ذلك
- يعالج كل مسألة أخرى ذات علاقة بالاستثمار²⁵¹ .

²⁴⁹ بلعبيبات مراد ، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، اطروحة دكتوراه في الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة 2011 - 2012 ، ص 103 .

²⁵⁰ المرسوم الرئاسي رقم 185-06 المؤرخ في 31 ماي 2006 ، نفس الرجوع المذكور سابقا .

²⁵¹ المرسوم الرئاسي رقم 185-06 المؤرخ في 31 ماي 2006 ، نفس المرجع المذكور اعلاه .

الفرع الرابع : مجلس الوزراء

يعتبر مجلس الوزراء من بين الهيئات المسيرة و المنظمة للعقار الصناعي الموجه للاستثمار الصناعي لذلك سنقوم بتحديد تشكيله و دوره في تسيير العقار الصناعي في ما يلي :

اولا : تشكيل مجلس الوزراء

يتكون مجلس الوزراء من جميع الوزارات المشكل للحكومة و التي تشكل بدورها الطاقم التنفيذي للحكومة المعينة بموجب مرسوم رئاسي بما في ذلك اعضاء الحكومة ، و يترأس رئيس الجمهورية مجلس الوزراء طبقا للصلاحيات الخولة له في الدستور ، حيث يبيث المجلس في جميع القضايا و الملفات المتعلقة بتنفيذ برنامج رئيس الجمهورية و الحكومة ، و من بين تلك الملفات ملف العقار الصناعي حيث اوكل لمجلس الوزراء بناء على امر من رئيس الجمهورية باعتباره رئيس السلطة التنفيذية ، عدة صلاحيات²⁵².

ثانيا : صلاحيات مجلس الوزراء في مجال العقار الصناعي

حيث يتمثل دور مجلس الوزراء في مجال العقار الصناعي حسب نص المادة 06 من الامر 08-04، في منح الامتياز عن طريق التراضي بعد ان يكون المجلس الوطني للاستثمار قد قام بتقديم اقتراحه فيما يخص المشاريع ذات قيمة وطنية ، و التي تساهم في تطوير و تنمية الاقتصاد الوطني بصفة عامة ، و المناطق المعزولة بصفة خاصة ، من حيث جلب التكنولوجيا و توفير مناصب شغل .

اضافة الى ذلك فان مجلس الوزراء له صلاحية تخفيض مبلغ الاتاوات الايجارية السنوية بموجب قرار ، كما انه يقوم باقتراح تخفيض اضافي من قيمة المشروع .

²⁵²خوادية سميحة حنان ، نفس المرجع السابق ، ص 133 .

الفرع الخامس : مجلس مساهمات الدولة (CPE)

مجلس مساهمات الدولة هو هيئة حكومية يوضع تحت سلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته و قد تم كيفية انشائه و سيره من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 01-253 المؤرخ في 10 مارس 2001 المتعلق بتشكيله مجلس مساهمات الدولة و سيره المعدل و المتمم بالمرسوم الرئاسي 06-184 المؤرخ في 31 ماي 2006²⁵³.

و لقد كلف مجلس مساهمات الدولة بحسب الامر 01-04 المؤرخ في 20 اوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية و تسييرها و خوصصتها المعدل و المتمم²⁵⁴ بتحديد سياسات برامج خوصصة المؤسسات العمومية و الموافق عليها و كان ذلك من خلال المادة 09 من الامر 01-04 المذكور اعلاه .

و بناء على ذلك فان مجلس مساهمات الدولة هو من يتولى تحديد برامج نقل ملكية الاصول العقارية للمؤسسات العمومية من الاملاك العامة الى الاملاك الخاصة للدولة ، و في نفس السياق فقد كان للمجلس دورا هاما في تنظيم العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية في ظل المرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في 23 افريل المحدد لشروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير مستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية²⁰⁰⁷255 الملغى لاحقا بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 ، حيث تم توسيع صلاحيات المجلس ليشمل العقار الفائض التابع للمؤسسات العمومية خارج اطار الخوصصة ، و لقد عمل هذا الخير على اصدار عدة قرارات ليقوم من خلالها بتنظيم العقارات الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي كانت محل عملية الخوصصة و ادراجها ضمن العقارات الموجهة لتنمية الاستثمار .

²⁵³المرسوم التنفيذي 01-253 المؤرخ في 10 مارس 2001 المتعلق بتشكيله مجلس مساهمات الدولة و سيره المعدل و المتمم بالمرسوم الرئاسي 06-184 المؤرخ في 31 ماي 2006 ، جريدة رسمية عدد 36 المؤرخة في 31 ماي 2006 .

²⁵⁴الامر 01-04 المؤرخ في 20 اوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية و تسييرها و خوصصتها المعدل و المتمم ، جريدة رسمية عدد 47 ، مؤرخة في 23 اوت 2001 .

²⁵⁵المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23 افريل 2007 المحدد لشروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير مستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد 27 مؤرخة في 25 افريل 2007

و انطلاقا من ذلك يمكننا تلخيص دور مجلس مساهمات الدولة في تحديد الاصول الفائزة العير اللازمة لنشاط المؤسسة محل الخوصصة و بناء على ذلك يتم استرجاع العقارات من طرف الدولة وادماجها ضمن حافظة العقار الموجه للاستثمار الصناعي .

الفرع السادس : الوزارات المختلفة

هناك عدة وزارات يدخل ضمن اختصاصها تسيير العقار الصناعي ، فنجد على رأسها وزارة الصناعة التي تحتفظ بسجل يضم جميع المناطق الصناعية ، ووزارة المساهمات و ترقية الاستثمار التي تقوم بتقديم اقتراحات فيما يخص العقار الصناعي ، اضافة الى وزارة الصناعة و المؤسسات الصغيرة والمتوسطة و ترقية الاستثمار ، و تعتبر وزارة المالية اهم هذه الوزارات على اعتبار انها تمثل مديرية املاك الدولة فيما يخص املاك الدولة الخاصة و التي تكون موجهة الى الاستثمار في تسييرها و التصرف فيها و الاستثمار²⁵⁶ .

فوزارة الصناعة تعتبر من بين اجهزة الدولة التي تتولى تسيير حافظة العقار الصناعي و طريقة استغلاله ، و تجسيدا لهذا الدور كلفت الحكومة وزارة الصناعة بدراسة ملف العقار الصناعي على المستوى الداخلي من خلال تكوين ملف اولي في مارس 1997 ، تشكيل لجنة وزارية مكلفة بالملف متكونة اساسا من وزارة الداخلية و الجماعات المحلية ، وزارة التهيئة العمرانية ، وزارة المالية ، وزارة المؤسسات الصغيرة و المتوسطة ، و بعض مسيري و مهيي المناطق الصناعية ليقدم الملف لأول مرة الى الحكومة في افريل 1998²⁵⁷ ، كما كلفت بوضع بنك معلومات حقيقي عن الموجودات العقارية ، القيام بإحصاء شامل للقطع الارضية الشاغرة و متابعة عملية تسوية وضعية القطع الارضية الممنوحة .

و لقد لعبت وزارة المالية دورا هاما في تنظيم العقار الصناعي و تنظيم استغلاله ، حيث قبل تنظيم العقار الصناعي في نصوص قانونية خاصة ، انفرد وزارة المالية بمركز اتخاذ القرار بشأن عدة عقارات موجهة للاستثمار الصناعي .

²⁵⁶ عماني خديجة ، بوراس حليلة ، البات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، معهد العلوم القانونية و الادارية ، جامعة تيسمسيلت ، 2016 ، ص 47،48 .
²⁵⁷خوادجية سميحة حنان ، نفس المرجع السابق ، ص 139 .

اضافة الى الدور الهام الذي تلعبه مختلف الوزارات الاخرى كوزارة الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الاستثمار في مجال ترقية الاستثمار من خلال المساهمة في تحسين شروط الحصول على العقار الصناعي و السهر على حسن سير مؤسسات و هيئات الوساطة اضافة الى ضبط السوق العقارية و حسن سيرها ، و تشجيع انشاء المناطق الصناعية و مناطق النشاط ذات علاقة مع التنمية الصناعية و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة²⁵⁸ .

المطلب الثاني : الهيئات اللامركزية

على المستوى المحلي تتواجد ثلاثة انواع من المؤسسات تقوم بتسيير العقار الصناعي من اجل ضمان التسيير الحسن له ، و بغية التخفيف من الاجراءات الادارية لاستغلال العقار الصناعي و هذه الهيئات هي التي سنقوم بدراستها فيما يلي :

الفرع الاول : لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار

أنشأت لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار (CALPIREF) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 الذي يحدد تشكيلتها و سيرها²⁵⁹، و تضم هذه اللجنة الوالي رئيسا و أعضاء من مختلف الإدارات المعنية بمسائل الاستثمار²⁶⁰ ، و تهدف إلى المساهمة في الضبط و الاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار إستراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية .

تمتلك هذه اللجنة بنك معلومات خاص بالأوعية العقارية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، حيث تكون هذه المعلومات معدة من طرف مصالح املاك الدولة و الصناعة و مختلف الاجهزة الاخرى المكلفة بتسيير و تهيئة العقار الصناعي ، كما تقوم هذه اللجنة بدراسة اقتراح منح الامتياز بالتراضي .

²⁵⁸خوادجية سميحة حنان ، نفس المرجع السابق ، ص 145 .

²⁵⁹ المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 ، يحدد تشكيلته اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار ، الجريدة الرسمية عدد 04 ، النورخة في 17 جانفي 2010 ، ص 07 .

المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-20 ، نفس المرجع اعلاه ، ص 08 .²⁶⁰

- مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار

تتلخص مهامها في تسيير عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي فيما يلي²⁶¹:

- مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إنشاء المشاريع الاستثمارية عليها
- متابعة و تقييم صاحب الامتياز عند إقامته للمشاريع الاستثمارية على العقار .
- معاينة بدء نشاط المشاريع الاستثمارية الواقعة على العقار موضوع الامتياز طبقا لأحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المذكور سابقا .
- معاينة صاحب الامتياز عند انجازه المشاريع الاستثمارية الجارية على العقار .

الفرع الثاني : الشباك الوحيد اللامركزي

قصد تقريب الإدارة من المستثمرين و تسهيل مهمة إتمام الإجراءات الإدارية ، تم استحداث الشباك الوحيد غير مركزي الموجود على المستوى المحلي لكل الوكالات الوطنية لتطوير الاستثمار و ذلك بموجب الامر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار ، و ذلك قصد تبسيط وتخفيف إجراءات وشكليات تأسيس المؤسسات و انجاز المشاريع .

أنشأ هذا الشباك على مستوى الولاية كما سبق بيانه ، و يضم داخله اطرارات الوكالة الوطنية لتطير الاستثمار اضافة الى ممثلين عن الادارات و الهيئات التي لها علاقة بالمشروع الاستثماري خاصة فيما يخص الاجراءات المتعلقة بما يلي :

- تأسيسو تسجيل الشركات
- الموافقات و التراخيص و نذكر منها على سبيل المثال تراخيص البناء .
- مختلف المزايا المتعلقة بالاستثمار .

و لذلك نجد بان الشباك الوحيد يضم داخل الوكالة الخاصة به مكاتب لهيئات تضم ممثلين عن الادارات و هي : المركز الوطني للسجل التجاري ، مصالح الضرائب ، مصالح املاك الدولة ، مصالح الجمارك

المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 ، نفس المرجع اعلاه .²⁶¹

، مصالح التعمير ، التهيئة العمرانية ، التشغيل و العمل ، الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية ، وصندوق الضمان الاجتماعي لغير الاجراء ، مأمور المجلس الشعبي البلدي²⁶².

إن هذه الإدارات الموجودة على مستوى الشباك الوحيد لها دور فعال في تسيير عقد الامتياز في العقار الصناعي و ذلك عن طريق ما تقدمه من تسهيلات إدارية و إجرائية أثناء استغلال العقار موضوع الامتياز.

و على هذا النحو نجد بان الشباك الوحيد اللامركزي مكلف باستقبال المستثمرين ، استلام ملفات تسجيلهم ، تسليم شهادات التسجيل ذات الصلة و توجيهها للمصالح المعنية ، و بذلك فان دوره يتمثل في تسهيل و تبسيط الاجراءات القانونية لتأسيس المؤسسات الاستثمارية و بالتالي تنفيذ مختلف المشاريع الاستثمارية ، لذلك فإننا نجد كافة ممثلي الادارات و الهيئات المتواجدون على مستوى المركز مؤهلون بصورة جيدة لتسليم كل الوثائق المطلوبة مباشرة على مستواهم ، و تقديم كل الخدمات الادارية المرتبطة بإنجاز الاستثمار و تكوين الشركات .

وفي حالة وجود اي صعوبة او مشكل تصادف المستثمرين فان الشباك الوحيد اللامركزي يكون له الصلاحية للتدخل لدي المصالح المركزية و المحلية لإدارته او هيئاته للإزالة تلك الصعوبات او العوائق.

وفي هذا الصدد تجب الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قام باستحداث أربعة مراكز لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و ذلك بموجب نص المادة 27 من القانون 09-16 المتعلقة بترقية الاستثمار²⁶³ ، حيث تضم هذه المراكز مجموع المصالح المؤهلة لتقديم الخدمات الضرورية لإنشاء المؤسسات و دعمها وتطويرها ، و كذا لإنجاز المشاريع ، إلا انه ترك تحديد صلاحيات هذه المراكز وتنظيمها و سيرها إلى التنظيم ، كما انه اوكل مهمة تطبيق أحكام القانون 09-16 إلى الشباك الوحيد اللامركزي في انتظار تنصيب المراكز المذكورة في المادة 27 أعلاه²⁶⁴.

²⁶² الامر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار ، نفس المرجع السابق .

القانون 09-16 ، المرجع السابق ، ص 22 .²⁶³

تراجع المادة 36 من القانون 09-16 ، نفس المرجع اعلاه ، ص 36 .²⁶⁴

و تتمثل هذه المراكز فيما يلي 265 :

- مركز تسيير المزايا : يكلف بتسيير المزايا و التحفيزات المختلفة الموضوعة لفائدة الاستثمارات بواسطة التشريع الساري المفعول باستثناء تلك الموكلة للوكالة .
 - مركز استيفاء الإجراءات : يكلف بتقديم الخدمات المرتبطة بإجراء إنشاء المؤسسات و انجاز المشاريع .
 - مركز الدعم لإنشاء المؤسسات ، يكلف بمساعدة و دعم إنشاء و تطوير المؤسسات
 - مركز الترقية الإقليمية : يكلف بضمان ترقية الفرص و الامكانيات المحلية .
- إضافة إلى ذلك أعطى المشرع الجزائري للقرارات الصادرة عن أعضاء هذه المراكز حجية أمام الإدارات التابعة لها .

و بذلك يمكننا القول ان الخدمات المقدمة من طرف الشباك لا تقتصر على مجرد اعطاء المعلومات البسيطة بل انها تمتد الى القيام بكافة الاجراءات الضرورية و المطلوبة من خلال التفويض الفعلي للسلطة ، اتخاذ القرار و التوقيع نيابة عن الادارات و الهيئات المعنية الممثلة داخل الشباك و هذا كله بهدف تسهيل على المستثمر من اجل انجاز المشروع الاستثماري .

الفرع الثالث : صندوق دعم الاستثمار

أنشئ صندوق دعم الاستثمار بموجب المادة 28 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار 266، ويعتبر هذا الصندوق بمثابة جهاز تم استحداثه من اجل دعم الاستثمار ، و يتمثل دوره في تسيير عقد الامتياز في العقار الصناعي ، التكفل بمساهمة الدولة في كلفة الامتيازات الممنوحة للاستثمارات المشتملة على التعويض الكلي أو الجزئي لنفقات المنشآت المنجزة في المناطق التي تتطلب مساهمة خاصة من طرف الدولة و كذلك التكفل بالنفقات المتعلقة بالامتيازات الممنوحة للاستثمارات بموجب

تراجع المادة 27 من القانون 09-16 ، نفس المرجع اعلاه ، ص 22 ، ص 23 . 265

الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار ، جريدة الرسمية العدد 47 ، المؤرخة في 22 أوت 2001. 266

مقرر من المجلس الوطني للاستثمار المكرسة بالاتفاقية المبرمة بين الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمستثمر المعني بالأمر²⁶⁷، و تتضمن هذه الأشغال خصوصا²⁶⁸:

- انجاز شبكة الطرق لإيصالها بالشبكة الوطنية ، الولائية أو البلدية الواقع فيها العقار موضوع الامتياز .
- انجاز أشغال التطهير المرتبطة بالعقار موضوع الامتياز.
- انجاز أشغال شبكات التزويد بالماء الصالح للشرب و الصناعي المرتبطة بالعقار موضوع الامتياز بما فيها الادوات الخاصة بها .
- انجاز أشغال شبكات التزويد بالطاقة (الكهرباء و الغاز) و شبكات التزويد بالموصلات لإيصالها بالعقار موضوع الامتياز .
- ائصال العقار موضوع الامتياز بشبكة السكة الحديدية .

الفرع الرابع : ادارة املاك الدولة

لقد نصت المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط و كفاءات ادارة وتسيير الاملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ان الوزير المكلف بالمالية حيث نصت على ان الوزير المكلف بالمالية له صلاحيات التصرف باسم الدولة في جميع عقود تسيير و التصرف الواردة على الاملاك الوطنية الخاصة للدولة²⁶⁹.

غير انه على المستوى المحلي ، فان وزير المالية يمنح تفويضا لمدير أملاك الدولة لإدارة أملاك الدولة إقليميا ، و هذا ما جاءت به المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة للدولة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 02 و 03 من المادة 120 من القانون رقم 90-30 أن يمنح تفويضا

الامر 01-03، نفس المرجع اعلاه المرجع السابق .²⁶⁷

²⁶⁸ تراجع المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 جويلية 2011 ، يحدد قائمة الإيرادات و نفقات حساب التخصيص الخاص رقم 107-302 الذي عنوانه " صندوق دعم الاستثمار " ، الجريدة الرسمية العدد 64 المؤرخة في 27 نوفمبر 2011 ، ص 38 .

²⁶⁹ ساسي سليم ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، مذكرة تخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء ، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17 ، الجزائر ، 2009 ، ص 50 .

بموجب قرار لمدير أملاك الدولة لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي و السهر على حفظها²⁷⁰ .

ومنه فان مديرية املاك الدولة تتولى اعداد عقد منح الامتياز بالتراضي مرفقا بدفتر الشروط ، وتتميز بحق الرقابة ايضا على الاملاك الوطنية اضافة الى المهام الاتية :

- تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة لأملاك الدولة ، و حمايتها و تسييرها .
- القيام بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة ، و حفظ النسخ الاصلية ولها علاقة بها .
- السهر على السير المنتظم لمفتشيات أملاك الدولة في ولايتها .
- القيام بدراسة الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة ، و متابعتها للقضايا المتنازع فيها²⁷¹ .

الفرع الخامس : الاجهزة التقنية ممثلة في الوالي

يعين الوالي بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية ، فهو يمثل حلقة اتصال بين السلطة المركزية و الولاية ، و يعمل ايضا كمثل عن الدولة على المستوى الاقليمي و ممثل للسلطة المركزية لمختلف الوزراء على مستوى اقليم الولاية ، وهو ممثل للهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي، و لتحديد دور الوالي على اعتبار انه احدى الهيئات المسيرة للعقار الصناعي لابد من التمييز بين مرحلتين أساسيتين ، و هما قبل صدور الامر 04-08 ، و بعد تعديله ، و هو ما سنتناوله في ما يلي:

اولا: صلاحيات الوالي قبل الامر 04-08

اوكل للوالي خلال هذه المرحلة مهمة تراس لجنة خاصة مهمتها الأساسية معالجة طلبات المستثمرين في احسن الظروف و مرافقتهم ، و يتلخص دوره الأساسي في ترخيص بمنح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بعد اخذ رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية²⁷² .

²⁷⁰ المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ، يحدد شروط ادارة الاملاك الخاصة و العامة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 60 ، المؤرخة في 24 نوفمبر 1991 ، ص 2340 .

²⁷¹ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، جريدة رسمية عدد 10 ، المؤرخة في 06 مارس 1991 .

و في ظل الامر 11-06 المؤرخ في 30-08-2006 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، منح للوالي سلطة ترخيص بمنح الامتياز القابل للتنازل بالمزاد العلني او بالتراضي على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بناء على اقتراح من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار و تجسد ذلك بموجب المادة 05 من الامر 06-27311 .

كما تم إضافة بعض الصلاحيات للوالي وكان ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23 افريل 2007 المحدد لشروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير مستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية²⁷⁴ ، حيث اصبح يترأس لجنة خاصة تسند امانتها للمالح الولائية مهمتها الفصل في منح حق الامتياز بالتراضي و المزاد العلني عن أصول الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة ، و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية .

و من مهامه أيضا ، تحديد قائمة الأراضي التي يمكن ان تشكل العرض العقاري الموجه لتطوير الاستثمار ، و التي تتضمن خصائص كل قطعة أرضية ، لاسيما موقعها بدقة و مساحتها و وضعيتها بالنسبة لأدوات التعمير ، و هذا ما جاءت به المادة 03 من المرسوم التنفيذي 07-121 المؤرخ في 22 افريل 2007 المتضمن تطبيق احكام الامر 11-06 المؤرخ في 30 اوت 2006 الذي يحدد شروط

²⁷² المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23-11-1991 المحدد للإدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها ، جريدة رسمية عدد 60 مؤرخة في 24 نوفمبر 1991 .

²⁷³ المادة 05 من الامر 11-06 ، المذكور سابقا .

²⁷⁴ المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23 افريل 2007 المحدد لشروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير مستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد 27 مؤرخة في 25 افريل 2007 .

وكيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية²⁷⁵.

ثانيا : صلاحيات الوالي بعد الامر 04-08

و بموجب الامر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، تم الغاء مهام اللجنة التي أسندت امانتها لمصالح الولاية ، كما تم حصر صلاحيات الوالي حيث أصبحت تقتصر صلاحياته على اصدار قرار منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح او المحدد على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، بشرط ان لا تكون تابعة أو تم اسناد تسييرها للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، لأنه في هذه الحالة سلطة اتخاذ القرار يكون من اختصاص الوزير المكلف بالصناعة و ترقية الاستثمارات ، وهو ما أكدته المادة 09 من المرسوم التنفيذي 152-09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية²⁷⁶.

تم تعديل الامر 04-08 بموجب القانون 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011²⁷⁷ ، و بناء على هذا التعديل منح للوالي الصلاحية اصدار قرار منح الامتياز بالتراضي منفردا و ذلك بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار ، الا ان هذه السلطة تبقى دائما متوقفة على موافقة وزير القطاع المختص و هو وزير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الاستثمار ، و هذا ما يجسد مركزية قرار منح الامتياز .

²⁷⁵المرسوم التنفيذي 121-07 المؤرخ في 22 افريل 2007 المتضمن تطبيق احكام الامر 11-06 المؤرخ في 30 اوت 2006 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية عدد 27 مؤرخة في 25 افريل 2007 .

²⁷⁶المرسوم التنفيذي 152-09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية عدد 27 مؤرخة في 06 ماي 2009 .

²⁷⁷القانون 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، جريدة رسمية عدد 40 المؤرخة في 20 جويلية 2011 .

و يكون ترخيص الامتياز بالنسبة للأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الأصول المتبقية العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة ، و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، و كذا الأراضي الموجودة في المناطق الصناعية و مناطق النشاطات .

و سعيا من المشرع الجزائري لتفادي مركزية قرار الامتياز ، قام بمنح الوالي صلاحية منح الامتياز على حافظة العقار الصناعي منفردا بناء اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و كان ذلك بموجب القانون 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013²⁷⁸.

²⁷⁸القانون 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 ، جريدة رسمية عدد 72 ، مؤرخة في 30 ديسمبر 2012.

الباب الثاني : استغلال العقار الصناعي و منازعته

الباب الثاني: استغلال العقار الصناعي و منازعاته

كان استغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي يتم بموجب عقد تنازل و ذلك قبل 1993 ، حيث كان يتم التنازل عن ملكية العقارات الصناعية لفائدة المستثمرين ، إلا أن هذا الأسلوب في استغلال العقار الصناعي الحق أضرارا كبيرة بالاقتصاد الوطني بعد أن تبين أن عددا كبيرا من العقارات التي تم التنازل عنها لم تستغل استغلالا سليما للغرض الذي منحت لأجله ، بل تم تحويلها لمشاريع غير استثمارية ، ذلك لان التنازل كان يتم قبل انجاز المشروع الاستثماري ، الأمر الذي دفع بالمشروع الجزائري إلى الاستغناء عن عقد التنازل و استبداله بعقد آخر و هو عقد الامتياز القابل للتنازل .

فظهر عقد الامتياز القابل للتنازل أول مرة في إطار القانون رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994²⁷⁹ ، حيث تم النص من خلال المادة 17 منه على استبدال عقد التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة، بعقد الامتياز مع إمكانية تحويله إلى تنازل لاحقا ، فأصبح استغلال العقار الصناعي يتم عن طريق عقد الامتياز، و بعد انجاز المستثمر للمشروع الاستثماري في المدة المنفق عليها تقوم الدولة بالتنازل عن ملكية العقار الصناعي لفائدته ، وتم التأكيد على ذلك من خلال الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجه للإنجاز المشاريع الاستثمارية²⁸⁰ .

وبقي عقد الامتياز القابل للتنازل الآلية القانونية التي يتم بموجبها استغلال العقار الصناعي إلى غاية صدور الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملك الدولة الخاصة و الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية²⁸¹ ، حيث ألغى هذا الأمر كافة الأحكام التي جاء بها الأمر 06-11 المذكور أعلاه ، لاغيا بذلك إمكانية تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل ، و منه أصبح استغلال العقار الصناعي يتم عن طريق عقد الامتياز دون

²⁷⁹ القانون رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 ، الجريدة الرسمية العدد 88 المؤرخة في 30 ديسمبر 1993 ، ص 07 .

²⁸⁰ الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 53 المؤرخة في 30 أوت 2006 ، ص 05 .

²⁸¹ الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملك الدولة الخاصة و الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 03 سبتمبر 2008 ، ص 03 .

النتازل عن ملكية العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، و لقد جاء المشرع الجزائري بهذا التعديل بهدف حماية و المحافظة على العقار الصناعي و السعي إلى استغلاله على أكمل وجه .

إلا أن الأمر 04-08 لم يبقى على حاله و إنما شملته تعديلات جديدة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، حيث اعتمدت صيغة الامتياز بالتراضي الصيغة الوحيدة التي يتم من خلالها منح الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي ، لا غيا بذلك صيغة المزاد العلني الذي كانت تعتبر الأصل لمنح الامتياز على عكس التراضي الذي كان يعتبر كاستثناء ، و بالتالي أصبح عقد الامتياز بالتراضي الآلية القانونية الوحيدة لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي في الجزائر .

الفصل الاول : عقد الامتياز كآلية استغلال العقار الصناعي

نظرا لتزايد الاهتمام بموضوع استغلال العقار الصناعي في الجزائر ، حيث وضعت له قواعد قانونية متعلقة بطريقة استغلاله و شروط تنظيمه فانتجت الدولة آلية قانونية لاستغلاله تتمثل في عقد الامتياز باعتباره الأسلوب الوحيد لاستغلال العقار الصناعي و ذلك من أجل الحفاظ عليه و استغلاله الاستغلال الأمثل و من ثم تحقيق المصلحة العامة للدولة الرامية إلى تطوير الاستثمار و تحقيق التنمية الاقتصادية ، لهذا كان لابد من دراسة هذا العقد من خلال التطرق إلى ماهية عقد الامتياز عن طريق البحث في مفهومه و طبيعته و ذلك في المبحث الأول ، ثم البحث في كيفية إنشائه وانتهائه و ذلك في مبحث ثاني.

المبحث الأول : ماهية عقد الامتياز الصناعي

لقد ارتبط ظهور عقود الامتياز بالمرافق الاقتصادية ، و التي تعتبر هي بدورها الأساس للتنمية الاقتصادية التي تسعى الدولة الى تحقيقها ، ذلك لان انجاز المشاريع الاقتصادية اصبح يتطلب امكانيات و اعباء كبيرة تفوق امكانيات الدولة و ميزانيتها مما جعلها غير قادرة على توفيرها ، و انطلاقا من ذلك ظهرت عقود الامتياز و كان ذلك من خلال اشراك المستثمرين الخواص في عملية تمويل مختلف المشاريع الاقتصادية .

و بالتالي اصبح عقد الامتياز الوسيلة الأمثل للدولة لخلق المشاريع الاستثمارية خاصة في المجال الصناعي، وذلك لأنه يعتبر أداة قانونية تسمح بالاستغلال الحسن لأموال الدولة ، حيث أن الدولة ممثلة بالإدارة تكون طرفا في العقد و تقدم جملة من التسهيلات بهدف جلب المستثمرين و في المقابل تحتفظ بامتيازات القانون العام ، انطلاقا من ذلك سنقوم بالبيان مفهوم عقد الامتياز في المطلب الاول ، ثم البحث في طبيعته القانونية و ذلك في المطلب الثاني .

المطلب الأول : مفهوم عقد الامتياز الصناعي

يعد عقد الامتياز من اهم و اقدم العقود التي ظهرت بصورة عامة ، الا أن عقد الامتياز الصناعي يتميز بخصوصية تجعله يتميز عن مختلف عقود الامتياز الاخرى ، كما انه يتميز بنظام قانوني مختلف ، لذلك فان البحث في مفهوم عقد الامتياز يطلب منا الوقوف على دراسة التعريفات المختلفة التي تناولته وذلك نظرا لأهمية هذا الأخير و الاهتمام الكبير به خاصة في الآونة الاخيرة وهو ما سنقوم ببيانه في الفرع الاول ، ثم التطرق إلى سماته و أهم ما يتميز به هذا العقد من خصائص تميزه عن غيره من العقود وذلك في الفرع الثاني .

الفرع الأول : تعريف عقد الامتياز الصناعي

ل للوصول إلى تحديد تعريف واضح و دقيق لعقد الامتياز لابد من دراسة كل من تعريفات الفقه لهذا العقد ، ثم بيان تعريف المشرع لهذا الأخير من خلال دراسة مختلف النصوص القانونية في هذا الصدد ثم بيان تعريف القضاء له وهو ما سنقوم ببيانه في هذا الفرع .

أولا : التعريف الفقهي لعقد الامتياز الصناعي

لقد اهتم الفقه بتعريف عقد الامتياز نظرا للدور الفعال الذي يكرسه في تحقيق التنمية و الرقي بالاستثمار داخل كل دولة، فوجدت عدة تعريفات سنقوم ببيانه من خلال ما يأتي :

1 - التعريف الفقهي لعقد الامتياز في الجزائر :

ففي الجزائر عرفه جانب من الباحثين أمثال الدكتور ناصر لباد أنه : " عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخص طبيعيا (فردا) أو شخصا معنويا من القانون العمومي (البلدية) أو من القانون الخاص (شركة مثلا) ، يسمى صاحب الامتياز ، بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة ، و يقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق ، مستخدما عماله وأمواله ، و متحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك ، و في مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي يتقاضى صاحب الامتياز مقابل مبلغ مالي يحدد في العقد ، يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق " .²⁸²

و يلاحظ أن هذا التعريف جاء مفصلا لأنه تعرض لجميع العناصر التي يتعين توفرها في عقد الامتياز .

أما الدكتور عمار عوابدي فعرف عقد الامتياز بأنه : " عقد إداري يتعهد احد أفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته و تحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية ، و طبقا للشروط التي توضع له ، لأداء خدمة عامة للجمهور ، و ذلك مقابل التصريح له لاستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن و استيلائه على الأرباح " .²⁸³

يلاحظ على هذا التعريف انه استخدم مصطلح الاستيلاء عند حديثه عن الأرباح و هو مصطلح لا يتناسب مع مضمون تعريف عقد الامتياز .

كما عرفه الأستاذ احمد محيو بأنه: " أسلوب التسيير، يتولى من خلاله شخص (وهو شخص خاص بصورة عامة) يسمى صاحب الامتياز، أعباء مرفق خلال فترة من الزمن، فيتحمل النفقات، وتسلم الدخل الوارد من المنتفعين " .²⁸⁴

ناصر لباد ، الوجيز في القانون الإداري ، الطبعة الاولى ، منشورات لباد ، الجزائر ، 2006 ، ص 212 .²⁸²
 عمار عوابدي ، القانون الإداري ، الجزء الثاني ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الرابعة ، الجزائر ، 2007 ، ص 198 .²⁸³
 احمد محيو ، محاضرات في المؤسسات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الخامسة ، الجزائر ، 1990 ، ص 440 .²⁸⁴

و قام جانب من الفقه بإعطاء تعريف خاص لعقد الامتياز في العقار الصناعي على انه : " عقد الامتياز في العقار الصناعي يتجسد في عقد إداري تعده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا ، و يكون مرفقا بدفتر الأعباء يحدد برنامج الاستثمار و شروط الامتياز ، و يعطي للمستفيد سواء كان شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص الحق في الانتفاع من قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة و المخصصة للمشاريع الاستثمارية".²⁸⁵

يلاحظ على هذا التعريف انه اعتبر عقد الامتياز الصناعي عبارة عن نوع من أنواع العقود الإدارية، كما انه تطرق للعناصر الواجب توافرها في عقد الامتياز، و نذكر منها ضرورة أن يكون عقد الامتياز مرفقا بدفتر الأعباء الذي يحدد من خلاله برنامج الاستثمار ، كما انه اشار إلى أن إدارة أملاك الدولة هي المختصة في تحريره .

2- التعريف الفقهي لعقد الامتياز في مصر :

وفي مصر عرفه الدكتور سليمان محمد الطماوي بأنه : " عقد إداري يتولى الملتزم- فرد كان أو شركة - بمقتضاه و على مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي و استغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز "²⁸⁶ يلاحظ على هذا التعريف انه اعتبر عقد الامتياز بأنه عقد إداري، يتولى بمقتضاه صاحب الامتياز مسؤولية تسيير مرفق عام بطريقة غير مباشرة عوض الدولة التي تكتفي بتحصيل الرسوم .

أما الدكتور علي خاطر شطناوي فعرف عقد الامتياز بأنه : " هو عبارة عن طريقة من طرق إدارة المرافق العامة تتمثل في عقد إداري ذو طبيعة مختلطة يعهد بمقتضاه احد أشخاص القانون العام إلى شخص من أشخاص القانون الخاص (فرد طبيعي أو شركة) بمهمة إشباع حاجات جماعية عن

بوخص جلاب نغاعة ، النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر ، مجلة الفكر البرلمان ، العدد 22 ، مارس 2009 ، ص 88 .²⁸⁵
سليمان محمد الطماوي ، الاسس العامة للعقود الادارية ، دراسة مقارنة ، مطبعة عين شمس ، الطبعة الخامسة ، مصر ، 1991 ، ص 108 .

طريق إنشاء وتسيير مرفق عام على نفقته الخاصة و على مسؤوليته لقاء تقاضي مبالغ نقدية من المنتفعين و لكن تحت إشراف و رقابة الإدارة المتعاقدة (مانحة الامتياز) ".²⁸⁷

نستنتج من خلال هذا التعريف أن عقد الامتياز ذو طبيعة مزدوجة، فله مركز لائحي من خلال اشتماله على قواعد القانون العام، و له مركز تعاقدي من خلال قواعد القانون الخاص.

كما عرفه الدكتور محمد فؤاد عبد الباسط بأنه : " عقد إداري يتعهد احد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته و تحت مسؤوليته المالية و بعماله بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها المحلية و طبقا للشروط التي توضع له بأداء خدمة عامة للجمهور عن طريق إدارة مرفق عام اقتصادي لمدة محدودة من الزمن مقابل رسوم يحصلها من المنتفعين بالمرفق ".²⁸⁸

3 - التعريف الفقهي لعقد الامتياز في فرنسا :

أما في فرنسا فعرفه الأستاذ Philippe Parini (فيليب بارني) بأنه : " هو طريقة تسيير المرفق حيث بواسطته تحمل الجماعة المحلية "الهيئة المانحة للامتياز" شخصا خاصا عن طريق الاتفاقية (وأحيانا شركة) "صاحب الامتياز" تشغيل المرفق العام و على نفقته و تحمل مخاطره و يتقاضى إتاوات من المنتفعين "²⁸⁹. يلاحظ من هذا التعريف انه ذكر بان عقد الامتياز عبارة عن اتفاقية

في حين أن الأستاذ Francis Paul Benoit (فرنسيس بول بينوا) يعرف عقد الامتياز بأنه :

" يبرم عقد الامتياز بين طرفين الطرف الاول هو صاحب الامتياز بمعنى الفرد و أحيانا شركة ،الذي يلتزم أمام الإدارة التي تنظم و تسيير النشاط المعلوم ، و من جهة أخرى المانح للامتياز أو السلطة المانحة للامتياز بمعنى شخص عام كالدولة و الجماعات الإقليمية و الدوائر الإدارية التي تقرر إنشاء مرفق عام"²⁹⁰.

علي خطار شطناوي ، الوجيز في القانون الاداري ، دار وائل للنشر و التوزيع ، عمان ،الاردن ، 2003 ، ص 271 .²⁸⁷

حمادة عبد الرزاق حمادة ،النظام القانوني لعقد امتياز الرفق العام ،دار الجامعة الجديدة ، الاسكندرية ، مصر ،2012،ص96،97.²⁸⁸

²⁸⁹ Philippe Parini , Institutions et Droit Administratifs,Armand Colin, Paris, France, 1984, p 95.

²⁹⁰ Francis Paul Benoit, Le Droit Administratif Français, Libirairie Dalloz, Paris, 1986, p 821.

كما عرف عقد الامتياز ايضا بأنه : " نمط تسيير مرفق عام من قبل شخص عام (الهيئة المانحة للامتياز) تتعاقد مع شخص صاحب الالتزام ، باستغلال المرفق و تحمله المخاطر الناجمة عن ذلك، وتسمح لصاحب الالتزام بالانتفاع بالمرفق ."²⁹¹

و كنتيجة لدراسة كافة هذه التعريفات الفقهية نخرج بالتعريف التالي لعقد الامتياز : " هو نوع من التسيير للمرفق العام الاقتصادي لتحقيق المصلحة العامة من قبل الفرد أو الشركة ، بموجبه تمنح الدولة حق الانتفاع لصاحب الامتياز بعد الاتفاق بين الطرفين المرفق بدفتر الشروط ، مقابل الأرباح التي يتحصل عليها خلال فترة الاستغلال ، و الهدف من ذلك تحقيق التنمية"²⁹².

ثانيا : التعريف القانوني لعقد الامتياز الصناعي

على خلاف باقي العقود فان عقد الامتياز في المجال الصناعي لم ينظم بموجب قانون خاص وإنما جاءت أحكامه في عدة قوانين متفرعة، ولقد قام المشرع بإعطاء تعريف له في العديد من هذه القوانين وهو ما سنقوم بدراسته و توضيحه فيما يلي :

عرفت الفقرة 01 من المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-322 الامتياز بأنه: " العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساس في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة."²⁹³

لقد جمع هذا التعريف بين جميع أشكال المستثمرين الطبيعي أو معنوي، مقيم أو غير مقيم، خاص أو عام.

كما عرفه المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بأنه : " حق الامتياز

²⁹¹Mémentos Dalloz, Droit Administratif Général, 20^{ème} édition, Dalloz, paris, France, p 174.

²⁹²بلكعبيات مراد ، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، اطروحة دكتوراه في الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 20012/2011 ، ص 48 .
²⁹³ المرسوم التنفيذي رقم 94-322 ، المؤرخ في 17 جانفي 1994 ، يتعلق بمنح امتياز اراضي الاملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في اطار ترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية العدد 67 المؤرخة في 19 جانفي 1991 ، ص25،ص26 .

هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي للإنجاز مشروع استثماري "294، و هو نفس التعريف الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 152-09²⁹⁵ الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .

يلاحظ على هذا التعريف انه قصر عقد الامتياز على الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص واشترط أن يوجه الامتياز للإنجاز مشروع استثماري .

كذلك عرف القانون رقم 14-08 المعدل و المتمم للقانون رقم 30-90 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، عقد الامتياز من خلال نص المادة 64 مكرر فقرة 01 كما يلي : " يشكل منح امتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية ، المنصوص عليه في هذا القانون و الأحكام التشريعية المعمول بها ، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك ، المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز ، بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز ، حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و/أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز " .

كما تضيف الفقرة الرابعة من نفس المادة : "...في حالة استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية ، يحصل صاحب الامتياز من اجل تغطية تكاليف الاستثمار و التسيير وكسب أجرته على أتاوى يدفعها مستعملو المنشأة وفق تعريفات أو أسعار قصوى يجب أن تبين في ملحق دفتر شروط منح الامتياز " 296 .

²⁹⁴ المرسوم التنفيذي رقم 121-07 ، المؤرخ في 23 افريل 2007 المتضمن تطبيق احكام الامر 11-06 المؤرخ في 30 اوت 2006 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الاراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، بموجب دفتر الشروط المطبقة على منح الامتياز ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، المؤرخة في 25 افريل 2007 ، الملحق الاول ص 12 .

²⁹⁵ المرسوم التنفيذي رقم 152-09 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، المؤرخ في 02 ماي 2009 ، بموجب دفتر الشروط المطبقة على منح الامتياز ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، المؤرخة في 06 ماي 2009 ، ص 07 .

²⁹⁶ القانون رقم 14-08 ، المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، المعدل و المتمم للقانون رقم 30-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الاملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية العدد 44 ، المؤرخة في 03 اوت 2008 ، ص 13 .

ومنه يمكننا أن نستنتج التعريف التالي لعقد الامتياز: عقد يبرم بين السلطة العامة و بين شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص أو القانون العام ، سواء كان جزائريا أو أجنبي ، لمدة معينة بغرض للاستفادة من قطعة ارض تابعة للأملاك الخاصة للدولة على أن يراعي البنود المنصوص عليها في دفتر الشروط الخاص بذلك ، كما يلتزم المستفيد بدفع الإتاوة الإيجارية المحددة لذلك.

ثالثا : التعريف القضائي لعقد الامتياز الصناعي

رغم أن المشرع الجزائري عرف عقد الامتياز كما سبق بيانه في العديد من النصوص القانونية ، إلا أن الاجتهادات القضائية في هذا المجال قليلة جدا .

لقد صدر عن مجلس الدولة الغرفة الثالثة بتاريخ 2004/03/09 في قضية بين شركة نقل المسافرين " سريع جنوب " و بلدية وهران قرار تحت رقم 11950 فهرس رقم 11952 جاء فيه مايلي : " أن عقد الامتياز التابع للأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجب سلطة الامتياز للمستغل ، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي و بهدف محدد و متواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت و قابل للرجوع فيه .." ²⁹⁷

في هذا التعريف يتضح أن مجلس الدولة اعترف صراحة بالطابع الإداري لعقد الامتياز بما يخوله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها اتجاه الأطراف المتعاقد معها. ²⁹⁸

و من باب المقارنة و حتى نربط اجتهادات القضاء الإداري الجزائري بالقضاء المقارن نتناول تعريف القضاء المصري لعقد الامتياز ، حيث عرفه قسم الرأي بمجلس الدولة بأنه : " عقد يتعهد بمقتضاه شخص بان يقوم على حسابه و تحت مسؤوليته بإدارة مرفق عام متحملا مخاطره و ما تتطلبه إدارة هذا المرفق من أشغال عمومية إذا لزم الأمر، و يمنح في سبيل ذلك مؤقتا بعض السلطة العامة وذلك مقابل جعل يؤديه إلى جهة الإدارة مما يحصله من الجمهور نظير استعمالهم المرفق " ²⁹⁹.

قرار مجلس الدولة ، رقم 11950 ، الغرفة الثالثة ، المؤرخ في 2004/03/09 ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 05 ، 2004 ، ص 2013 . ²⁹⁷
عمار بوضياف ، شرح تنظيم الصفقات العمومية ، جسر للنشر و التوزيع ، الطبعة الثالثة ، الجزائر ، 2011 ، ص 98 . ²⁹⁸
حمادة عبد الرزاق حمادة ، المرجع السابق ، ص 98 . ²⁹⁹

كما عرفته محكمة القضاء الإداري في مصر كما يلي: ".....إن التزام المرافق العامة ليس إلا عقدا إداريا يتعهد احد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته و تحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية و طبقا للشروط التي توضع بأداء خدمة عامة للجمهور و ذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن و استيلائه على الأرباح ، فالالتزام عقد إداري ذو طبيعة خاصة ، و موضوعه إدارة مرفق عام ، و لا يكون إلا لمدة محدودة و يتحمل الملتزم نفقات المشروع المالية ، و يتقاضى عوضا في شكل رسوم يحصلها من المنتفعين ... " ³⁰⁰.

كذلك عرفته محكمة النقض المصرية بقولها: " أن الملتزم بإدارة المرفق العام على ما يفيد نص المادة 688 من القانون المدني هو من يربطه بالحكومة عقد التزام يكون الغرض منه إدارة مرفق عام ذي صفة اقتصادية لفترة معينة من الزمن . " ³⁰¹

و كنتيجة لهذه التعاريف الفقهية و القانونية و القضائية نخرج بالتعريف التالي لعقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي : هو عقد يبرم بين الدولة المانحة للامتياز والمستثمر سواء كان وطني أو أجنبي يسمى صاحب الامتياز ، يهدف إلى استغلال الأراضي التابعة للأملك الوطنية الخاصة لمدة معينة حددها المشرع مسبقا يتم تعيينها بموجب دفتر الشروط تعده الإدارة المؤهلة قانونا بذلك ، بهدف انجاز مشروع استثماري.

الفرع الثاني : خصائص عقد الامتياز الصناعي

من خلال مختلف التعاريف الفقهية و القانونية و القضائية نستنتج إن لعقد الامتياز عدة خصائص تميزه عن غيره من العقود ، فهو عقد يرتب حق الانتفاع لصاحب الامتياز ، عقد شكلي ، كما انه يتميز بأنه عقد زمني طويل المدة إضافة إلى سمات تميز عقد الامتياز الصناعي بشكل خاص وهو ماسنقوم بدراسته بالتفصيل فيما يلي :

³⁰⁰ مفتاح خليفة عبد الحميد ، حمد محمد حمد الشلماني ، العقود الادارية و احكام ابرامها ، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، مصر ، دون سنة ، ص 39 .
³⁰¹ احمد سلامة بدر ، العقود الادارية و عقد البوت ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر ، 2003 ، ص 124 .

أولاً : عقد يرتب حق الانتفاع

تنص المادة 20 من القانون رقم 14-08 على انه : " يستفيد مسير المرفق العمومي أو صاحب الامتياز مع مراعاة أحكام المادة 64 مكرر أعلاه و المادة 69 مكرر أدناه ، من حق استعمال الملك التابع للأملك الوطنية المخصص لهذه المصلحة وفق غرض تخصيصه و لفائدة المصلحة العمومية ، ويحق له الانتفاع به دون سواه ، ، و تحصيل الأتاوى من المستعملين . " 302

يتضح من خلال نص المادة أن عقد الامتياز يرتب حق الانتفاع لصاحب الامتياز على الأملك الوطنية التابعة للدولة أو جماعتها المحلية من اجل انجاز مشروعه الاستثماري ، و الحصول على الفوائد التي يجنيها من خلال استغلال الاستثمار .

و قد منح المشرع الجزائري حق الانتفاع إلى المستثمر الذي يتعاقد مع إدارة أملك الدولة و هذا ما نصت عليه المادة 844 من القانون المدني الجزائري بقولها : " يكسب حق الانتفاع بالتعاقد و بالشفعة و بالتقادم أو بمقتضى القانون . " 303

من خلال نص هذه المادة نلاحظ أن قانون الاستثمار الجزائري استند إلى أحكام المادة 844 من القانون المدني الذي يعتبر أن المتعاقد أي صاحب الامتياز منتفع و ليس مالك .

كما تجدر الإشارة في هذا الصدد إلى انه يتم الشروع في الانتفاع من قبل صاحب الامتياز فوراً و بمجرد تسلمه عقد الامتياز عملاً بنص المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي المطبق على منح الامتياز بالتراضي التي نصت على مايلي : " تجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة و بدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملك الدولة . " 304

القانون رقم 14-08 ، المرجع السابق ، ص 15 . 302

303 الامر رقم 58-75 ، المؤرخ في 19 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية عدد 78 ، المؤرخة في 26 سبتمبر 1975 .

المرسوم التنفيذي رقم 152-09 ، بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي ، المرجع السابق ، ص 15 . 304

و عن هذا الحق أي حق الانتفاع فهو يعتبر حق تباعي لصاحبه ليس له الحق في التصرف في الملك بمعنى انه لا يستطيع بيع الملك أو التأجير أو التبرع به لأنه ليس له ملكية حق الرقبة ، و هناك من اعتبره من قبيل الرخصة بالانتفاع بالحق الشخصي دون الامتلاك .³⁰⁵

فالمنتفع يلتزم برد الشيء عند انتهاء حق الانتفاع ، فإذا كان الرد مستحيلا كان عليه أن يرد قيمته مقدرة في هذا الوقت و لا يعفى من هذا الرد إلا إذا هلك الشيء بقوة قاهرة أثناء مدة الانتفاع أما إذا كان الشيء قد هلك بعد انتهاء الانتفاع و تأخر المنتفع في الرد فهو مسؤول عن هذا الهلاك و لو كان بسبب أجنبي .³⁰⁶

أما في القانون المدني الجزائري فان حق الانتفاع ينتهي بهلاك الشيء إلا انه ينتقل من الشيء الهالك إلى ما قد يقبل قيمته ، و إذا لم يكن الهلاك راجع إلى خطأ المالك فلا يجبر المالك على إعادة الشيء إلى أصله و لكن إذا أعاده رجع حق الانتفاع إلى المنتفع إذا لم يكن الهلاك بسببه و في هذه الحالة تطبق الفقرة الثانية من المادة 848 من القانون المدني. وهذا ما جاءت به المادة 853 من نفس القانون.³⁰⁷

إن يتحصل صاحب الامتياز على حق عيني تباعي و ليس حق الملكية و هو حق الانتفاع بالوعاء العقاري أي الأرض المراد انجاز المشروع الاستثماري عليها . و لا يمكن بأي حال من الأحوال التصرف في الأرض لأنها ملك للدولة. أما إذا قام بالبناء على الأرض لإنجاز مشروعه يمكن له تملك البناية دون تملكه للأرض بعقد موثق . عملا بنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 حيث نصت على ما يلي : " عند إتمام البنايات المقررة في المشروع الاستثماري المعايينة قانونا بناء على شهادة المطابقة تكرر إجباريا ملكية البنايات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها بمبادرة من هذا الأخير بعقد موثق . " ³⁰⁸

³⁰⁵ سامرة محمد حامد العمري ، حق الانتفاع و تطبيقاته المعاصرة - دراسة مقارنة في الفقه الاسلامي-، اطروحة دكتوراه في الفقه و اصوله ، الجامعة الاردنية ، كانون الثاني 2010 ، ص 42 .

مصطفى الجمال ، نظام الملكية ، دار الفتح للطباعة و النشر، الطبعة الثانية ، دون بلد ، 2000، ص 74 .³⁰⁶

الامر رقم 75-58 ، المرجع السابق .³⁰⁷

المرسوم التنفيذي 09-152 ، المرجع السابق ، ص 6 .³⁰⁸

و في هذا الصدد نجد بان المادة المذكورة أعلاه تكرر ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 675 من القانون المدني الجزائري التي جاء فيها ما يلي : " و يجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها "309.

ثانيا : عقد شكلي

يتطلب العقد الشكلي توفر ركن الشكلية كركن رابع إلى جانب التراضي و المدل و السبب ، و إذا انعدمت فان العقد غير صحيح و لا يتم انعقاده ، حتى و لو كانت الأركان الثلاثة صحيحة و كاملة الشروط .

فالعقد الشكلي هو العقد الذي يتطلب فيه القانون أن يكون الرضا في قالب شكلي.310

و في هذا الصدد يرى الدكتور على خاطر الشنطاوي أن "عقد الامتياز هو عقد شكلي يحتاج إلى توثيق، لان هناك حقوق و التزامات تترتب على عاتق طرفيه ، كما أن دفتر الشروط هو وثيقة مكتوبة

و بالتالي بالنظر لأهمية هذا العقد فالكتابة شرط جوهري فيه لدرجة انه لا يمكن تصور وجود عقد امتياز غير مكتوب لأنه يحتاج إلى شكليات لإبرامه منها موافقة السلطة صاحبة الصلاحية في الإبرام . " 311

أما المشرع الجزائري فاعتبر أن عقد الامتياز هو عقد شكلي على أساس المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 152-09 حيث جاءت بما يلي : " يكرس الامتياز الممنوح، بعقد إداري تعدده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد ، طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم و يحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا بنود و شروط منح الامتياز...."312.

الامر 75-58 ، ، نفس المرجع السابق . 309

310François Terrè, Philippe Simler, Yves Liquette, Droit Civil , Les Obligations, 8^{ème} édition, Dalloz, Paris, France , 2002 , p 20.

على خاطر الشنطاوي ، مبادئ القانون الاداري الاردني ، الكتاب الثاني ، مطبعة الجامعة الاردنية ، 1996 ، ص 207 . 311
المرسوم التنفيذي رقم 152-09 ، المرجع السابق ، ص 6 . 312

و أيضا المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي حيث نصت على مايلي : " يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة للولاية "313.

و لقد عرفت المادة 324 من القانون المدني الجزائري العقد الرسمي على انه : " عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ، ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه . "314

استناد إلى نصوص هذه المواد فان مديرية أملاك الدولة هي المؤهلة قانونا لتحريير عقد الامتياز و كما هو معروف فان هذه الأخيرة تعتبر موثق الدولة ، ومنه يمكننا الخروج بنتيجة أساسية و هي أن الشكالية في عقد الامتياز هي ركن للانعقاد و حكم انعدامها هو بطلان العقد ، و كما هو معروف فان الشكالية تعتبر كاستثناء على مبدأ الرضائية في العقود، حيث يتوجب على المتعاقدين إفراغ هذا الرضا في قالب رسمي و يعتبر شرط أساسي لانعقاد العقد ، فتصبح بذلك الرسمية ركن لانعقاد و ليس للإثبات فقط ، و سوف نتناول الشكالية بتفصيل أكثر لاحقا من خلال أركان العقد.

ثالثا : عقد زمني طويل المدة

العقد الزمني هو الذي يكون فيه عنصر الزمن عنصرا جوهريا ، حيث تقاس به التزامات المتعاقدين مقترنة دائما بالزمن³¹⁵ ، و يختلف عنصر الزمن من عقد إلى آخر ، فعقد الامتياز يتميز بطول المدة الزمنية المحددة لتنفيذ العقد ، حيث يتطلب انجاز المشاريع الاستثمارية إمكانات بشرية ومالية ضخمة واستعمال تكنولوجيا عالية، فان تحققها لا يتم إلا من خلال فترة زمنية طويلة ، حتى ينتج فيها المشروع الاستثماري أثاره كما أن أهداف المستثمر الذي يتحمل أعباء تشغيل مشروعه لا تتحقق إلا بطول مدة العقد، لهذا فان المدة الزمنية التي تمنح للمستثمر من اجل تشغيل مشروعه الاستثماري تعتبر بمثابة العامل الرئيسي التي يستطيع فيها استرداد رأس ماله وتغطية ديونه ، وتحقيق الربح المالي ، وقد

المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي ، نفس المرجع السابق ، ص 15 . 313

الامر 75-58 ، المرجع السابق . 314

علي فيلالي ، الالتزامات ، النظرية العامة للعقد ، موقف للنشر و التوزيع ، دون طبعة ، الجزائر ، 2001 ، ص 57 . 315

تختلف هذه المدة من مشروع إلى آخر فكلما زادت تكاليف الإنشاء و قل إيراده ، طالت هذه المدة والعكس صحيح³¹⁶.

لهذا إذا أرادت الدولة تشجيع استقطاب المستثمرين لابد عليها أن تمنح لهم مدة زمنية طويلة أثناء استغلالهم للعقارات المقامة عليها استثمارهم حتى تتماشى مع مدة المشروع الاستثماري ، لان قصر مدة استغلال هذه العقارات قد لا تساعدهم على انجاز مشاريعهم الاستثمارية بكل طمأنينة مما يخلق في نفوسهم الشك و الريبة حول عدم تجاوب فترة استغلال الأراضي المقام عليها منشاتهم الصناعية مع المدة الزمنية التي ينتج فيها مشروعهم الاستثماري آثاره³¹⁷.

هذا الأمر أدى بالمشروع الجزائري إلى إعادة النظر في المدة الزمنية التي يتم فيها استغلال الأراضي الموجه للمشاريع الاستثمارية حتى تكون متماشية مع الحد الأقصى الذي يستطيع فيه أي مستثمر إنجاز مشروعه الاستثماري و من ثم تحقيق الربح المنتظر .

وذلك لأنه في السابق في ظل الأمر رقم 06-11 مؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية³¹⁸ ، كان يحق للمستثمرين الانتفاع بالعقار الصناعي في مدة زمنية قدرها 20 سنة قابلة للتجديد مرة واحدة أي الحد الأقصى لاستغلال العقار هو 40 سنة ، مما أسفر عن قصر هذه المدة عزوف بعض المستثمرين الأجانب أصحاب الشركات الكبرى عن عدم المجازفة باستثماراتهم في الجزائر لأنها لا تتجاوب مع المدة الزمنية التي تستدعي للإنجاز مشاريعهم الكبرى .

وبغية استقطاب الاستثمارات الأجنبية سارع المشروع الجزائري إلى إعادة النظر في المدة الزمنية التي تسمح للمستثمرين الانتفاع بالعقار الصناعي ، و ذلك بتعديله للأمر رقم 06-11 المذكور أعلاه ، فأصبحت مدة الانتفاع كحد أدنى 33 سنة قابلة للتجديد مرتين أي 99 سنة وهو ما نصت المادة

³¹⁶ حسايم سميرة ، عقود البوت اطار استقبال القطاع الخاص في المشاريع البنية التحتية ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، فرع قانون التعاون الدولي، كلية الحقوق ، جامعة ملود معمري تيزي وزو، 2011 ، ص 17 .

³¹⁷ معطى الله مصطفى ، عقد الامتياز في العقار الصناعي ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة وهران 2 احمد بن حمد ، 2014-2015 ، ص 76 .

³¹⁸يراجع نص المادة 04 فقرة 01 من الامر 06-11 المؤرخ في 30 اوت 2006 المحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 53 ، المؤرخة في 30 اوت 2006 ، ص 05 .

24 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي على انه : " يمنح الامتياز لمدة أدياها ثلاثة و ثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين و أقصاها تسع و تسعون (99) سنة ."³¹⁹

و من هذا المنطلق فان عقد الامتياز في العقار الصناعي ينتمي إلى طائفة العقود الزمنية، التي يعتبر الزمن عنصرا جوهريا فيها.

و تجب الإشارة أيضا إلى أن تحديد المدة بالنسبة للامتياز هو دليل على انه ليس مؤبدا و أن العقار الصناعي هو ملك للجماعة العمومية ، و هذا ما يجعله و رغم طول مدة استغلاله من طرف الخواص إلا أن الدولة تبقى دائما محتفظة بملكيتها له ، لان هدف الامتياز ليس التنازل عن العقار الصناعي فهو مجرد طريقة لتسيير واستغلال هذا الأخير ، و هذا متى أرادت الهيئة العمومية هذه الطريقة من التسيير³²⁰.

إلا انه عادة ما يراعى في تحديد مدة الامتياز أن تكون كافية لتغطية نفقات المشروع و السماح للملتزم بقدر معقول من الربح³²¹ ، و ذلك لان الملتزم من خلال اختياره لعقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي يكون هدفه الأساسي من وراء ذلك هو تحقيق الربح ، و لهذا الغرض نجد بان قائمة الشروط و التي تعتبر جزءا من العقد تحتوي على كافة البيانات و الشروط المنظمة لذلك .

رابعا : عقد يرد على العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة

يتضح من خلال التعاريف السابقة لعقد الامتياز الصناعي انه من أهم الخصائص التي يتميز بها هذا الأخير انه يقع على الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة ، و ذلك لأنه يعتبر الوسيلة و الآلية الوحيدة لاستغلال العقار الصناعي حيث سبق لنا و ان بينا انه يندرج ضمن الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، كما سبقا و ان بينا حافظة العقار الصناعي في الباب الاول من هذه الاطروحة .

المرسوم التنفيذي 152-09 ، بموجب نموذج دفتر الشروط لمنح الامتياز عن طريق التراضي ، المرجع السابق ، ص 12 .³¹⁹
نادية ضريفي ، تسيير المرفق العام و التحولات الجديدة ، دار بلقيس ، الجزائر ، 2010 ، ص 161.³²⁰
ماجد راغب الحلو ، القانون الاداري ، دار المطبوعات الجامعية، دون طبعة ، الاسكندرية ، مصر ، 1987 ، ص 527 .³²¹

خامسا : محتوى عقد الامتياز الصناعي

ان من خصائص عقد الامتياز الصناعي انه يحتوى على نوعين من الوثائق ، و هما العقد نفسه الذي يثبت الاتفاق بين الإدارة المانحة و صاحب الامتياز ، ودفتر الشروط الذي يحدد الشروط التنظيمية لعقد الامتياز³²².

1 - العقد :

العقد هو عبارة عن اتفاقية تبرم بين الإدارة المانحة للامتياز و صاحب الامتياز ، تقتصر على تحديد أطراف العقد و ضبط مضمونه ، فهو بذلك يعد بمثابة الإطار العقدي بين مانح الامتياز و الملتزم معه³²³.

2 - دفتر الشروط :

إضافة إلى وجود الاتفاق التعاقدى المبرم بين الإدارة المانحة للامتياز و صاحب الامتياز، يوجد هنالك وثائق أخرى مكتوبة تتضمن حقوق و التزامات الأطراف المتعاقدة ، تحتل الجزء الأكبر من وثائق الامتياز و المعروفة بدفاتر الشروط الملحقة مع العقد ، فهي تشكل الركيزة الأساسية لشروط تنظيم منح الامتياز ، و هي عبارة عن نص مفصل تقوم بإعداده الجهة الإدارية مانحة الامتياز المؤهلة لهذا الغرض، و عادة ما تكون هذه الدفاتر الشروط النموذجية يتم المصادقة عليها عن طريق مراسيم³²⁴.

و تتباين دفاتر الشروط بين دفاتر الشروط العامة ، و هي عبارة عن وثيقة ذات طابع لائحي، مما يجعلها تتسم بالطابع العام المجرد و تقبل التطبيق على جميع العقود التي تبرمها المصلحة المختصة. إضافة إلى دفاتر الشروط المشتركة التي تحتوي على شروط خاصة بنوع واحد من العقود التي تبرمها تلك المصلحة كعقود الإشغال أو التوريد مثلا .

ناصر لباد ، المرجع السابق ، ص 12 .³²²

³²³ اكلي نعيمة ، النظام القانوني لعقد الامتياز الاداري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع قانون العقود ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، سنة 2013 ، ص 66 .

اكلي نعيمة ، نفس المرجع السابق ، ص 67 .³²⁴

و هناك أيضا إلى جانب الدفاتر المذكورة سابقا ما يعرف بـدفاتر الشروط و الموصفات الإدارية الخاصة ، وهي أشد الدفاتر تخصيصا ، حيث أنها تتميز بكونها تحتوي على الشروط الخاصة لكل عقد يراد إبرامه وتتمثل مهمة هذه الدفاتر في كونها تكمل ما يكون من نقص في النوعين السابقين من الدفاتر بالنسبة للعقد محل الإبرام ³²⁵ .

المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الصناعي و تمييزه عن غيره من العقود

إن هدف دراسة الطبيعة القانونية لعقد الامتياز هو معرفة طبيعة التصرفات القانونية التي ينتمي إليها هذا العقد ، أي التي تستعملها السلطات العمومية في تسيير المرافق العامة خاصة المرفق العام الصناعي ، خاصة و إن التسيير الكلاسيكي يعتمد على التصرفات الانفرادية للسلطة العامة في تسيير واستغلال هذا المرفق العام فهل الامتياز هو وسيلة تنظيمية في يد الشخص العام يخضع لإرادته المنفردة أم إن المتعاقد مع السلطة العامة له حرية التفاوض و ما هذا العقد إلا نتيجة اتفاق إرادتين كاملتين³²⁶، خاصة و إن الملتمزم يقوم بتسيير مرفق عام تلبية لحاجات عامة مقابل ما تفرضه الخدمة العمومية من خصوصيات و التزامات معينة ، .

و إذا ما كانت جميع الأحكام و الأسس التي يقوم عليها ذات طبيعة قانونية واحدة ، و هذا ما يدعو إلى ضرورة البحث في طبيعته القانونية (الفرع الاول) ، و لتفادي اللبس بينه و بين غيره من العقود وأساليب التسيير الأخرى يتعين تمييزه عنها (الفرع الثاني) .

الفرع الاول : الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الصناعي

لقد ثار تساؤل حول طبيعة عقد الامتياز الصناعي ، و تعدد الآراء الفقهية في تحديدها ، و سبب هذا الخلاف إن هذا العقد يتضمن جانبين من القواعد ، جانب يتعلق بحقوق الملتمزم المالية و جانب يتعلق

سليمان محمد الطماوي ، المرجع السابق ، ص 377 .³²⁵
نادية ضريفي ، المرجع السابق ، ص 173 .³²⁶

بتسيير و تنظيم المرفق العام³²⁷، فإذا ما رجعنا إلى مختلف التعاريف التي عرفت عقد الامتياز نجد بأنها تجتمع على انه يشتمل بالضرورة على الأسس الآتية:

- إن تكون الإدارة العامة طرفا في العقد .
- إن يكون العقد له صلة بالمرفق العام .
- يهدف العقد إلى خدمة النفع العام .

و إذا ما أمعنا النظر في هذه الأسس نجد أنها نفس الأسس التي يقوم عليها العقد الإداري فهل معنى هذا إن عقد الامتياز الصناعي هو عقد إداري ؟
هذا ما سنقوم بدراسته من خلال ما يلي :

يصدر منح الامتياز في شكل قرار صادر عن الوالي ، حيث يسمح هذا القرار لإدارة أملاك الدولة بتحرير عقد الامتياز ، حيث نصت المادة 10 من الأمر رقم 08 - 04 على انه : " يكرس الامتياز المذكور في المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا بنود و شروط منح الامتياز " ³²⁸ .

فعقد الامتياز اعتبره المشرع عقد شكلي و هو ما جاءت به المادة 19 من الدفتر النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي حيث جاء نصها كما يلي : " يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة لولايةقرار تفويض وزير المالية بتاريخ " ³²⁹ .

من خلال نص هاتين المادتين نلاحظ إن المشرع الجزائري قد اعترف بالطابع الإداري لعقد الامتياز صراحة ، بل و قد فرض ضرورة إفراغ هذا التصرف القانوني في شكل معين و نص على

حمادة عبد الرزاق حمادة ، المرجع السابق ، ص 102 . ³²⁷

³²⁸ الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط و كفايات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية المعدل و المتمم ، جريدة رسمية الأورخة في 03 سبتمبر 2008 ، العدد 49 ، ص 05 .
المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي ، المرجع السابق ، ص 15 . ³²⁹

وجوب تحريره بموجب ورقة رسمية . إلا انه بالرجوع إلى مضمون عقد الامتياز نجد انه يجمع بين تطبيق أساليب القانون العام و أساليب القانون الخاص و سنقوم بتوضيح ذلك فيما يلي:

أولاً : مظاهر عقود القانون العام في عقد الامتياز الصناعي

إن وقوع عقد الامتياز على الأملاك الخاصة التابعة للمجموعة الوطنية لا ينفى اقترابه من القانون العام لأنه يبرز فيه الصفة السلطوية للإدارة المنتهجة لأسلوب القانون العام ، و الشروط التنظيمية الموضوعية من قبل الإدارة .³³⁰

- فأول مظهر من مظاهر القانون العام وجود شخص معنوي عام كطرف في عقد ، بمعنى أن يكون احد أطراف العقد شخص من أشخاص القانون العام سواء تجسد ذلك في الدولة أو احد أشخاص المعنوية العامة الإقليمية و ضرورة أن يكون احد أطراف العقد الإداري شخصا معنويا عنصر بديهي ، ذلك لأنه لا يجوز أن يوصف العقد أنه إداري إلا إذا كان أحد أطرافه على الأقل جهة إدارية .³³¹ و هو ما يعرف بالمعيار العضوي وهو ما اخذ به المشرع الجزائري و تأثر به كثيرا وهو ما تجسد في عقد الامتياز الصناعي لأنه غالبا ما يكون الطرف الآخر في عقد الامتياز الصناعي الدولة أو جماعتها الإقليمية .

و هو ما بينته المادة 19 من الدفتر النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي المذكورة أعلاه ، فالمدير الولائي لأملاك الدولة يتعاقد باسم الدولة و لحسابها و بإشرافها³³².

- ثاني مظهر من مظاهر القانون العام ، هو قيام الإدارة بتضمين عقد الامتياز مجموعة من الشروط التنظيمية ، و هو ما يبين اتجاه نية الإدارة إلى الأخذ بأساليب القانون العام ، فإذا ما احتوى العقد على شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص سواء قررت تلك الشروط امتيازات للإدارة لا يتمتع بها الطرف الآخر ، أو حقوق استثنائية للمتعاقد معها .³³³

³³⁰ خوادجية حنان سميحة ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون ، شعبة القانون الخاص ، قسم القانون العقاري كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، سنة 2015 ، ص 282 .

³³¹ اكلي نعيمة ، المرجع السابق ، ص 49 .

المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي ، المرجع السابق ، ص 15 .³³²

اكلي نعيمة ، المرجع السابق ، ص 50 .³³³

و من تطبيقات ذلك بعض الشروط التنظيمية و الامتيازات التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 من خلال دفتر الشروط النموذجي الملحق به الذي يحدد الشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي حيث نصت المادة 01 منه على ما يلي : " القطعة الأرضية ، موضوع الامتياز هذا، موجه لاستيعاب مشروع استثماري ، كل تغيير في وجهتها أو في استعمالها كلياً أو جزئياً لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ منح الامتياز " .³³⁴

بناء على نص هذه المادة نلاحظ أنها وضعت شرط تنظيمي لصالح الإدارة المالكة للعقار الصناعي و في حالة ما إذا استغله المستثمر في غير الغرض المخصص له ، يفسخ عقد الامتياز الصناعي بشكل الي مباشر من طرف الإدارة .

كما تنص المادة 21 الفقرة الأولى من المرسوم 09-152 على : " إذا لم يتمكن صاحب الامتياز من إتمام مشروعه الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط و رخصة البناء ، يمكن منح صاحب الامتياز أجلاً إضافياً يتراوح من سنة إلى ثلاث سنوات حسب طبيعة و أهمية المشروع " .³³⁵

هذه المادة جاءت بشرط تنظيمي لصالح المتعاقد المستثمر و ذلك لتشجيعه على استكمال مشروعه الاستثماري ، و لكنها في نفس الوقت ربطت تمديد الأجل بضرورة احترامه لالتزاماته وبرنامجها .

تجب الإشارة هنا إلى أن مجمل الشروط التنظيمية التي جاء بها دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي هي شروط لصالح الإدارة ، فانتهاج الدولة لسياسة التشديد و التصلب بوضع شروط تنظيمية في عقد الامتياز ، يقوم في نهاية الأمر على الواقعية التي تدعو من وجهة نظر الدولة إلى حماية الرصيد العقاري الوطني و الحفاظ عليه مهما كانت طبيعته القانونية و هو ما يمثل من هذا المنظور مصلحة عامة .³³⁶

المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي ، نفس المرجع السابق ، ص 13 .³³⁴
المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، المرجع السابق ، ص 07 .³³⁵
خوارجية حنان سميحة ، المرجع السابق ، ص 282 .³³⁶

ثانيا : مظاهر عقود القانون الخاص في عقد الامتياز الصناعي

ان وصف عقد الامتياز ، تارة بأنه الاتفاق³³⁷ الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة أو أصل عقاري تابع لأملكها الخاصة ، قصد استيعاب مشروع استثماري لفائدة أشخاص طبيعية أو معنوية خاضعة للقانون الخاص ، و تارة أخرى اعتبر منح الامتياز بأنه عقد³³⁸ الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع بأرض أو أصل عقاري لنفس الأهداف المذكورة سابقا .

و ان كان التمييز بين الاتفاق و العقد لا أهمية له بإجماع اغلب الفقهاء مادام يهدف إلى تحقيق غاية هي إحداث اثر قانوني³³⁹، ونفس المعنى يطبق على عقد الامتياز الصناعي .

و بالتالي يخضع هذا الأخير لذات أسس و أركان العقود من ضرورة توافر التراضي بما يتضمنه من تطابق الإرادتين و خلوها من عيوب الإرادة ، و السبب ، و المحل .

كما يتميز عقد الامتياز الصناعي بأنه عقد زمني ، يمثل الزمن فيه عنصرا جوهريا ، فالزمن يحدد مقدار المنفعة بالأرضية أو الأصل العقاري محل الامتياز و انقضاءه مرهون بانقضاء الزمن ، فيمنح الامتياز لمدة أداها ثلاث و ثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين على أن لا تتجاوز مدة تسعة وتسعون (99) سنة و هو ما جاء في نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 09-152³⁴⁰ .

و يتجلى لنا اقتراب عقد الامتياز الصناعي في بعض مظاهره من عقود القانون الخاص لأنه يخول لصاحبه حقا عينيا عقاريا ، يتضمن عنصري الاستعمال و الاستغلال لمدة محددة على القطعة الأرضية المتوفرة أو الأصل العقاري ، تستبقي الدولة حق الرقبة، دون تمكين صاحب الامتياز من جمع شتات عناصر الملكية ، إلا أن المباني و المنشآت المقررة في المشروع الاستثماري المعاينة قانونا ،

المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي ، المرجع السابق ، ص 12 .³³⁷

³³⁸ المرسوم التنفيذي رقم 09-153 ، بموجب دفتر الشروط المطبقة على منح الامتياز بالتراضي للاصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الاصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، نفس المرجع السابق ، ص 20 .

³³⁹ عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، مصادر الالتزام ، المجلد الاول ، منشورات الحلبي الحقوقية ،

بيروت، لبنان ، 1998 ، ص 16 .

المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، المرجع السابق ، ص 06 .³⁴⁰

بناء على شهادة المطابقة تكرر ملكيتها إجباريا من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها بمبادرة من هذا الأخير بعقد موثق³⁴¹.

و مادام عقد الامتياز الصناعي ينقل حق عيني عقاري، إذن يستلزم شهره بالمحافظة العقارية حتى ينتج آثاره في مواجهة الطرفين، الدولة أو احد أشخاصها العاميين و المستثمر و في مواجه الغير³⁴².

من خلال ما سبق ذكره يتضح لنا أن عقد الامتياز الصناعي يمتاز بالمزج بين أساليب القانون العام وأساليب القانون الخاص . الأمر الذي دفع جانب من الفقه للقول بان عقد الامتياز هو عمل وتصرف مختلط و هذه الفكرة نادى بها الفقيه ديجي ، و مفادها أن عقد الامتياز إنما هو عقد ذو طبيعة مختلطة تعاقدية و لائحية معا ، بمعنى أن بعض شروط العقد ذات طبيعة لائحية و البعض الآخر ذات طبيعة تعاقدية³⁴³.

و يرجع ذلك لان الامتياز يحقق مصلحتين متناقضتين و هما المصلحة العامة و المتمثلة في تسيير مرفق عام و توفير الخدمة العمومية للجمهور و التي يجب على الإدارة حمايتها و يتم ذلك بوضع قواعد سير المرفق العام ، و مصلحة خاصة و هي مصلحة الملتزم ، إذ أن هذا الأخير لن يلجا إلى الامتياز باتفاق مع الإدارة إلا إذا كانت مصلحته المالية محفوظة و محمية فهي محور نشاط الخواص والهدف الأساسي له³⁴⁴.

و في هذا الصدد يرى الدكتور عجة الجيلالي أن عقد الامتياز في العقار الصناعي هو عمل قانوني مختلط ، لكونه يضم كل من البنود التنظيمية و التعاقدية ، فالشروط التي تتعلق بتنظيم استغلال العقار موضوع الامتياز تتمتع بالطبيعة التنظيمية في مواجهة صاحب الامتياز ، أما الشروط التي تتعلق

خوارجية حنان سميحة ، المرجع السابق ، ص 284 .³⁴¹

خوارجية حنان سميحة ، نفس المرجع اعلاه ، ص 284 .³⁴²

حمادة عبد الرزاق حمادة ، المرجع السابق ، ص 105 .³⁴³

نادية ضريفي ، المرجع السابق ، ص 178 .³⁴⁴

بالحفاظ على التوازن المالي للمتعاقدين ، مدة العقد ، المنافع المادية و كذلك الإعانات التي تمنحها الجهة المانحة للامتياز فإنها تتمتع بالطبيعة التعاقدية³⁴⁵.

ومنه فان الشروط التنظيمية هي تلك المتعلقة بتنظيم المرفق و تشغيله ، كشرط استغلال المرفق ورسوم الانتفاع ، و الأحكام المتعلقة بالعاملين في المرفق ، و تأمين سير المرفق باضطراد و انتظام و المساواة بين المنتفعين بخدمات المرفق³⁴⁶.

أما الشروط التعاقدية فهي التي يمكن الاستغناء عنها لو أن الإدارة تولت بنفسها استغلال المرفق العام ، من تلك الشروط ما يتعلق بتحديد مدة الامتياز و الالتزامات المالية بين المتعاقدين و لا تمتد إلى كيفية أداء الخدمة للمنتفعين³⁴⁷.

و في الأخير و بالنظر إلى النظام القانوني لعقد الامتياز الموجه إلى الاستثمار الصناعي، يبدو جليا انه عقد ذو طبيعة خاصة يتجه إلى إحداث اثر قانوني معين ، يعد في بعض أحكامه من عقود القانون العام ، فهو يكتسب من الناحية الشكلية الصفة الإدارية كما أن الأشخاص العامة تكون طرفا فيه ، و يتضمن شروط تنظيمية تنفرد الإدارة بوضعها، و في بعض أحكامه يقترب من عقود القانون الخاص باعتباره يتضمن إنشاء حق عيني على الأملاك الخاصة التابعة للمجموعة الوطنية لمدة أدها ثلاثة وثلاثون (33) سنة و أقصاها تسعة و تسعون (99) سنة ، قصد استيعاب المشروع الاستثماري ، و تكرر بموجبه ملكية البنايات و المنشآت لصاحب الامتياز مع بقاء الدولة صاحبة ملكية حق الرقبة أو الأصل العقاري الموجه للاستثمار الصناعي³⁴⁸.

كما يخول عقد الامتياز الصناعي لصاحب الامتياز الحق في الحصول على رخصة البناء، وإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن العقد، و على البنايات المقرر إنشاؤها ، كما يكرس للمستفيد من الامتياز حق التصرف في حقه العيني العقاري سواء كان ذلك

عجة الجبالي ، الكامل في قانون الاستثمار الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2006 ، ص 608 .³⁴⁵
 عبد الغني بيسيوني عبد الله ، القانون الإداري ، الدار الجامعية ، الاسكندرية ، مصر ، دون سنة النشر ، ص 261 .³⁴⁶
 محمود خلف الجبوري ، العقود الإدارية ، دار الثقافة ، عمان ، الاردن ، 2010 ، ص 26 .³⁴⁷
 خوادجية حنان سميحة ، المرجع السابق ، ص 314 .³⁴⁸

بالتنازل أو التأجير من الباطن و ذلك بعد إعلام إدارة أملاك الدولة و بعد الانجاز الفعلي للمشروع والبدء في النشاط .

ومنه يمكننا الخروج بنتيجة مفادها أن عقد الامتياز الصناعي فهو عقد ذو طبيعة قانونية ذات مرونة تناسب موضوع تجسيد الاستثمار و تفتح المجال أمام مشاركة القطاع الخاص الأجنبي إلى جانب القطاع الخاص الوطني في تحقيق التنمية الاقتصادية الوطنية .

الفرع الثاني : تمييز عقد الامتياز الصناعي عن غيره من العقود

يوجد في القانون العام الخاص و القانون العام أنظمة قانونية مشابهة لعقد الامتياز الصناعي وأخرى مخالفة له ، ولهذا يستوجب علينا تمييز عقد الامتياز عن هذه الأنظمة ، و سوف نعرض فيما يلي تمييز عقد الامتياز عن الأنظمة المشابهة له في القانون العام ثم تمييزه عن الأنظمة المشابهة له في القانون الخاص .

أولاً : تمييز عقد الامتياز الصناعي عن الأنظمة المشابهة لهفي القانون العام

طالما أن لجهة الإدارة الحق في أن تدخل مع غيرها في روابط و نظم عقدية تتخذ صور مختلفة تتضمن شروط متعددة تتفق و مقتضيات سير المرافق العامة التي تبرم هذه العقود لخدمتها ، و لتحقيق ذلك فان الإدارة اعتمدت عدة أساليب لإعطاء القطاع الخاص الدور الرائد في المجال الاقتصادي ، أهمها عقد امتياز المرافق العامة ، عقد البناء و التشغيل و التحويل (BOT) ³⁴⁹، و لاقتراب هذه العقود من حيث التسمية أو لاحتوائها على شروط تنظيمية و تعاقدية كان من الضروري التمييز بينها و بين عقد امتياز العقار الصناعي كما يلي :

1 - تمييز عقد امتياز العقار الصناعي عن عقد امتياز المرافق العامة :

امتياز المرفق العام ، عقد إداري يعهد بموجبه احد أشخاص القانون العام (يسمى مانح الامتياز) إلى شخص طبيعي أو معنوي (يسمى صاحب الامتياز) إدارة مرفق عام على نفقته و مسؤوليته تحت

خواجه حنان سمحة ، المرجع السابق ، ص 314 .³⁴⁹

إشراف السلطة المانحة للامتياز ، مقابل تقاضي صاحب الامتياز بدلات من المستفيد من خدمات المرفق العام³⁵⁰.

من خلال هذا التعريف يمكننا استنتاج أن عقد امتياز العقار الصناعي و عقد امتياز المرافق العامة هما عقدان مختلفان ، فمن حيث الموضوع فهذا الأخير يكون لصاحبه سلطة إدارية ، و يكون تشغيل مرفق عام خاضعا لجملة من الشروط ، أهمها تأمين استمرارية المرفق العام ، و تأمين المساواة بين المستفيدين في خدمات المرفق العام ، في حين عقد امتياز العقار الموجه للاستثمار الصناعي لا يخصص لممارسة نشاط مرتبط بالمصلحة العامة ، و يمنح لصاحب الامتياز حقا عينيا عقاريا على الوعاء أو الأصل العقاري و يكون قابلا للتنازل ، التأجير من الباطن أو الرهن الرسمي ، و ذلك بعد استيفائه الشروط القانونية المحددة لذلك³⁵¹.

و تجب الإشارة في هذا الصدد أن إدارة المرفق العام من طرف صاحب الامتياز في عقد امتياز المرفق العام ، لا تعني امتلاكه للمرفق أو السيطرة عليه و إنما تشغيله فقط ، في حين البنائيات و المنشآت المنجزة على العقار بموجب عقد امتياز العقار الصناعي تعد ملكا لصاحب الامتياز .

و يتميز العقدان أيضا عن بعضهما البعض في التعريف أو المقابل الذي يدفعانه ، فصاحب امتياز المرافق العامة يحصل التعريف من المستفيدين لتغطية أعباء تشغيل المرفق و حصوله على مقدار الربح معقول ، وفي حالة ما إذا حددت السلطة المانحة التعريف بشكل لا يؤمن تغطية أعباء الاستثمار ، و تحقيق الربح ، فعلى هذه الأخيرة القيام بالمساهمة أو ضمان صاحب الامتياز³⁵² . أما الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي ، الإتاوة الأيجارية يدفعها صاحب الامتياز إلى الإدارة المانحة للامتياز لقاء استغلاله للعقار الصناعي .

و يبرز أيضا الاختلاف في كون عقد امتياز المرافق العامة يمنح لصاحبه بعض امتيازات السلطة العامة تمكنه من انجاز النشاط موضوع الامتياز ، و إن كان تفسير امتيازات السلطة العامة يدخل

³⁵⁰ مروان محي الدين القطب ، طرق خصخصة المرافق العامة ، دراسة مقارنة ، منشوات الحلبي الحقوقية، الطبعة الاولى ، بيروت ، لبنان، 2009 ، ص 79 .

خوارجية حنان سميحة المرجع السابق ، ص 295 .³⁵¹

مروان محي الدين القطب ، المرجع السابق ، ص 81 .³⁵²

في نطاق تنفيذ عقد الامتياز ، إلا انه لا وجود لهذه الامتيازات في عقد امتياز العقار الموجه للاستثمار الصناعي³⁵³ .

أما في حالة وفاة صاحب الامتياز في عقد امتياز المرفق العام فان هذا الأخير ينقضي ، لأنه في الغالب ينعدم في الورثة الصفات التقنية التي يفتضيها حسن تنفيذ المرفق العام³⁵⁴ ، و هذا على عكس عقد الامتياز الوارد على العقار الموجه للاستثمار الصناعي .

إضافة إلى ذلك فان كل من العقدين يبرمان لمدة محددة ، إلا إن عقد امتياز المرفق العام تكون فيه المدة محددة بناء على اتفاق الطرفين ، أما عقد امتياز العقار الموجه للاستثمار الصناعي فان المدة فيه محددة بنص قانوني .

عند نهاية عقد امتياز المرفق العام ، يسترد المرفق لأنه يشكل جزءا من كيان الدولة، أما إذا انتهى عقد امتياز العقار الصناعي ، باستثناء الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، الإدارة لا تستردها و يشغلها مالك البناية مقابل إتاحة ايجارية تحددها مصالح أملاك الدولة باعتبارها مالكة الأرض أو الأصل العقاري³⁵⁵ .

2 - التمييز بين عقد الامتياز الصناعي و عقد البناء و التشغيل و التحويل :

يعد عقد البوت (BOT) من الوسائل الحديثة لإقامة المرافق العامة و البنى التحتية ، حيث تمنح بمقتضاه الدولة للمتعاقد إقامة منشآت عامة و تشغيلها على عاتقه ، و عند انتهاء مدة العقد يعيد المرفق العام إلى الدولة³⁵⁶ .

و يتميز عقد امتياز العقار الموجه للاستثمار الصناعي عن عقد البناء و التشغيل و التحويل في عدة

نقاط :

³⁵³ خواجية حنان سميحة ، المرجع السابق ، ص 295 .

³⁵⁴ مروان محي الدين القطب ، المرجع السابق ، ص 140 .

³⁵⁵ خواجية حنان سميحة ، نفس المرجع السابق ، ص 296 .

³⁵⁶ ياسين ناصيف ، عقد البوت ، سلسلة ابحاث قانونية مقارنة ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، دون طبعة ، طرابلس ، لبنان ، دون سنة نشر ، ص

- فمن حيث الهدف : يخفف عقد البناء و التشغيل و التحويل (BOT) الأعباء العامة عن كاهل الدولة من خلال إتاحة فرصة للقطاع الخاص للمشاركة في بناء المشاريع أو المرافق العامة الاقتصادية التي توجه لخدمة الصالح العام ، أما عقد الامتياز الصناعي الغرض منه توجيه العقار لاستيعاب مشروع استثماري فهو لا يقدم خدمات للصالح العام ، لكن تكون له تأثير على التنمية الاقتصادية للبلاد ، من خلال إتاحة المزيد من فرص العمل و تشغيل الأيدي العاملة³⁵⁷ .
- من حيث الموضوع : يتمثل موضوع عقد البناء و التشغيل و التحويل في بناء مشروع عام أو مرافق عام اقتصادي ، يحوزه الطرف المتعاقد مع الدولة ، و لا تعني الحيازة هنا تملك المشروع، و إنما له الحق في استغلاله من الناحية التجارية بتحصيل الإيرادات الناتجة عنه ، ثم إعادة المشروع إلى الدولة دون مقابل ، أو مقابل تعويض عند انتهاء مدة العقد³⁵⁸ . بخلاف عقد امتياز العقار الصناعي لان صاحب الامتياز فيه لا يقوم بإنشاء منشآت أو مرافق عامة، كما تكرر له إجباريا و بقوة القانون ملكية البنايات و المنشآت التي قام بتشييدها على سطح العقار الصناعي المخصص للاستثمار دون ملكية الأرض.

ثانيا : تمييز عقد الامتياز الصناعي عن الأنظمة المشابه له في القانون الخاص

توجد بعض العقود و الأنظمة في القانون الخاص تقترب من عقد الامتياز الصناعي من حيث الطبيعة القانونية للحق العيني الذي ينشؤه أو التشابه في بعض العناصر الأخرى ، أو في التسمية ، مما يستدعي تمييزه عن هذه الأنظمة على النحو الآتي بيانه :

خوارجية حنان سميحة ، المرجع السابق ، ص 297 .³⁵⁷
 محي الدين القطب ، المرجع السابق ، ص 289 .³⁵⁸

1 - التمييز بين عقد الامتياز الصناعي و حق الانتفاع :

لم يرد ضمن أحكام القانون المدني تعريفاً لحق الانتفاع ، و إنما عرفه الفقه على النحو الآتي :

" حق عيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير بشرط الاحتفاظ بذات الشيء ورده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع الذي يجب أن ينتهي حتماً بموت المنتفع . " ³⁵⁹

و انطلاقاً من هذا التعريف نجد بان عقد الامتياز الصناعي و حق الانتفاع يتشابهان في أهم نقطة ، تتجلى في أن كل من المنتفع و صاحب الامتياز له حق عيني على شيء لا يملكه لمدة معينة ، يخول لهما حق الاستعمال و الاستغلال دون التصرف .

و يظهر هذا التشابه أيضاً ، إذا كان محل الانتفاع عقار ، فحق الانتفاع مثل حق الامتياز يجوز رهنه رهناً رسمياً ، و التنازل عنه للغير ، مع مراعاة قواعد الشهر ، بل و تأجيله أيضاً في الأجل الذي يبقى فيه حق الانتفاع قائماً ، إلا انه عند التنازل أو تأجيل حق الانتفاع لا يتطلب ذلك شرطاً معيناً ، خلافاً لعقد الامتياز الصناعي فلا يجوز التصرف فيه إلا بعد انتهاء المشروع الاستثماري و تشغيله ، لاسيما إعلام الإدارة به تحت طائلة البطلان المطلق ³⁶⁰.

و أهم خلاف بينهما يظهر من حيث انقضائهما ، فحق الانتفاع بالإضافة لانتهائه بالمدة المتفق عليها بين صاحب الانتفاع و مالك الرقبة ، فهو ينتهي حتماً بموت المنتفع و لو قبل انقضاء الأجل المحدد ³⁶¹، على عكس حق الامتياز الذي لا ينتهي بموت صاحبه بل ينتقل لورثته .

2 - التمييز بين عقد الامتياز الصناعي و عقد الإيجار:

عرف المشرع الجزائري الإيجار بأنه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، و يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر.

³⁵⁹ عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط الثامن في شرح القانون المدني الجديد ، اسباب كسب الملكية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 1998 ، ص 645 .

خوارجية حنان سميحة ، المرجع السابق ، ص 291 . ³⁶⁰
المادة 852 من الامر 58-75 ، المرجع السابق . ³⁶¹

بناء على هذا التعريف نجد أن كل من عقد الإيجار و عقد الامتياز الصناعي هما عقدان زمنيان ، حيث أن الزمن هو المحدد لمقدار المنفعة بالعين المؤجرة أو العقار الموجه للاستثمار الصناعي ، كما نجد أن كلاهما يخولان لأصاحبهما المنفعة بشيء لا يملكانه .

إلا أنهما يختلفان من حيث أن عقد الإيجار لا يخول للمستأجر إلا حقا شخصيا ، في حين أن عقد الامتياز الصناعي يخول لصاحبه حق عيني عقاري يقع على العقار الصناعي كما سبق بيانه .

إن تنازل صاحب الامتياز عن الحق العيني العقاري يعتبر انتقالا لحق عيني ، فيقضي التسجيل والشهر بالمحافظة العقارية، أما تنازل المستأجر عن حقه الشخصي للغير حوالة للغير لا يجب التسجيل فيها³⁶² .

و يبرز الاختلاف بينهما في الأجرة ، فالأجرة التي يدفعها المستأجر تقابل الانتفاع بالعين المؤجرة ، وغالبا ما تكون مبلغ نقدي ، لكن يجوز أن تكون أي تقدمة أخرى غير النقود ، في حين أن الإتاوة الإيجارية التي يدفعها صاحب الامتياز قد لا تقابل الانتفاع بالعقار الصناعي ، لان المستثمر قد يستفيد من تخفيضات قد تصل إلى غاية الدينار الرمزي للمتر المربع حسب المناطق التي يقع فيها المشروع³⁶³ .

و في سياق تميزه عن عقد الإيجار التجاري ، صدر قرار رقم 275487 مؤرخ في 2002/05/08 عن المحكمة العليا (الغرفة التجارية و البحرية) ، يقضي بأن : " عقد الامتياز المبرم بين بلدية البويرة و (ب م) لا يعد عقد إيجار عادي يخضع لمقتضيات القانون التجاري مثل ما كيفه قضاة الاستئناف ، حيث أن قضاة المجلس بقضائهم المذكور أعلاه لم يأخذوا بعين الاعتبار الشروط المدرجة بالعقد التي تعطي طابعا مميزا عن عقود الإيجار العادية ، و تخرجه من نطاق تطبيق النصوص القانونية المدرجة في القانون التجاري " ³⁶⁴ .

³⁶² عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط السادس في شرح القانون المدني الجديد ، الإيجار و العارية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 1998 ، ص 645 .

خوادية حنان سميحة ، المرجع السابق ، ص 292 . ³⁶³

³⁶⁴ القرار رقم 275487 ، المؤرخ في 2002/05/28 ، صادر عن الغرفة التجارية و البحرية في المحكمة العليا ، مجلة قضائية للمحكمة العليا ، العدد الثاني ، قسم الوثائق ، دار القصة للنشر ، 2002 ، ص 358 .

رغم هذه الاختلافات، نجد بان عقد الامتياز الصناعي يتشابه مع عقد الإيجار طويل المدى الذي يعطي للمستأجر حقا عينيا على العين المؤجرة .، و بما يماثل عقد الإيجار طويل المدى ، أدرج المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم³⁶⁵، عقد الإيجار المنشئ لحقوق عينية على المنشآت و البنايات المنجزة على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة ، وذلك لمدة الإيجار التي لا يمكن أن تتجاوز خمسا و ستين (65) سنة محددة وفقا لطبيعة و أهمية الاستثمار³⁶⁶.

و كقاعدة عامة ، يكون تأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق المزاد العلني، غير انه بالنسبة للعمليات التي تكتسي فائدة أكيدة للجماعة الوطنية يمكن التأجير بالتراضي ، بترخيص من الوالي بعد اخذ رأي لجنة ولائية تدرس الملف و تقييم الأثر الاقتصادي للمشروع المزمع انجازه³⁶⁷.

و يقوم التشابه بين عقد الامتياز الصناعي و عقد الإيجار المنشئ لحقوق عينية ، من حيث منح سند الإيجار حق عيني عقاري يخول صاحبه الحق في طلب رخصة البناء ، و إنشاء رهون على الأملاك المنجزة على الأملاك الخاصة للدولة لضمان القروض التي يتحصل عليها لتمويل الانجازات المقررة في عقد الإيجار ، و من حيث طلب مدير أملاك الدولة فسخ عقد الإيجار أمام الهيئة المختصة في حالة تقصير صاحب السند في التزاماته³⁶⁸.

و نجد أن الاختلاف بينهما يكمن من حيث توقيت الحق العيني العقاري على المنشآت خلال مدة الإيجار ، في حين عقد الامتياز الصناعي يخول حق ملكية بقوة القانون على المنشآت المنجزة ، أما المستأجر يمكنه جمع عناصر حق الملكية بمجرد انجاز المشروع طبقا لبنود دفتر الشروط و بناء على طلبه³⁶⁹، و يقوم الاختلاف أيضا من حيث إمكانية فسخ عقد الإيجار عقب إشعار قبلي يرسل إلى المستأجر قبل ستة أشهر إذا تعلق الأمر بعقارات غير مخصصة ترغب الدولة في استرجاعها للوفاء

³⁶⁵ المادة 89 من قانون 90-30 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل و المتمم ، جريدة رسمية عدد 52 ، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 ، ص 1677 .

³⁶⁶ المادة 102 من المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط و كفاءات ادارة و تسيير الاملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، الجريدة رسمية عدد 69 ، المؤرخة في 19 ديسمبر 2012 ، ص 35 .

المادة 105 من المرسوم التنفيذي 12-427 ، المرجع السابق، ص 35 .³⁶⁷

خوادية حنان سميحة ، المرجع السابق ، ص 293 .³⁶⁸

المادة 103 من المرسوم التنفيذي 12-427 ، المرجع السابق، ص 35 .³⁶⁹

باحتمياجات مصالحها الخاصة أو المصلحة العامة ، و ينتج عن الفسخ من طرف الإدارة لأسباب المنفعة العامة تعويض للمدة المتبقية³⁷⁰ . و هذا لا نجده في عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي .

3 - التمييز بين عقد الامتياز الصناعي و حق الامتياز في التأمينات العينية :

لا يوجد هناك تشابه أو علاقة تربط بين حق الامتياز الذي يخوله عقد الامتياز الصناعي ، وحق الامتياز المنصوص عليه في القانون المدني³⁷¹، لان هذا الأخير أولوية يقرها القانون لحق معين، ويعين له مرتبة معينة مراعيًا في ذلك صفة الحق المقدم ، و ذلك بتتبع الدين في أي يد كان ، أو في التقدم على بقية الدائنين .

على عكس حق الامتياز الذي ينشأ بناء على عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي ، فهو ينشأ بناء على إرادة طرفيه ، و بالتالي مصدره الأساسي هو إرادة الأطراف و ليس القانون ، و يترتب عليه حق صاحب الامتياز في استغلال العقار الصناعي الممنوح بموجب هذا العقد .

ثالثا : التمييز بين عقد الامتياز الصناعي و بين الأنظمة الخاصة المشابهة له

يوجد في القانون الجزائري بعض العقود و الأنظمة القانونية التي تتشابه مع عقد الامتياز الصناعي كآلية لاستغلال العقار الصناعي ، سواء من حيث التسمية أو من حيث الطبيعة القانونية وهو ما سنقوم ببيانه من خلال ما يلي :

1 - تمييز عقد الامتياز الصناعي عن عقد الشغل الخاص للأملاك الوطنية العمومية :

بههدف إدخال الملك العمومي في الدورة الاقتصادية ، و مساهمته في التنمية الشاملة، نظم المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية عقد الشغل الخاص للأملاك الوطنية العمومية المنشئ لحقوق عينية ، و هو يدخل في نطاق الاستعمال الخاص للأملاك العمومية، و يسمح بإنشاء حقوق عينية

المادة 107 من نفس المرسوم المذكور اعلاه ، ص 36 .³⁷⁰
المواد 982 الى 1002 من الامر 58-75 ، المرجع السابق.³⁷¹

على المنشآت الثابتة على الملك العمومي ، باستثناء الأملاك العمومية الطبيعية البرية ، المائية ، والغابية³⁷² .

و يمنح عقد الشغل لمدة أقصاها خمسا وستين (65) سنة بالنظر لطبيعة النشاط و أهمية المنشآت المرخصة³⁷³ ، فينشا لصاحب رخصة الشغل الخاص حق عيني على البنايات و المنشآت والتجهيزات الثابتة التي ينجزها من اجل ممارسة نشاط مرخص له بموجب هذا السند³⁷⁴ ، و يخول هذا الحق لصاحبه طيلة عقد الشغل الخاص حقوق و واجبات المالك على المنشآت المقامة على الملك العمومي في حدود الأحكام الواردة في المادة 69 مكرر فقرة 01 من القانون 14-08 المؤرخ في 2008/07/20 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، لما جاء فيها : " يخول هذا الحق لصاحبه خلال مدة الرخصة ، و حسب الشروط و الحدود المبينة في هذا القسم صلاحيات و واجبات المالك " ³⁷⁵ .

و يماثل عقد الشغل الخاص المنشئ لحقوق عينية عقد الامتياز الصناعي من حيث قابلية التنازل عن الحق العيني العقاري و المنشآت و البنايات ذات طابع العقاري ، لا سيما قابليته للتوريث للمدة المتبقية مع وجوب موافقة السلطات المختصة³⁷⁶ .

و الاختلاف الذي نجد قائم بين عقد الامتياز الصناعي و عقد الشغل الخاص ، مرتبط بالحق العيني ، فهذا الأخير الناتج عن عقد الشغل الخاص المنشئ للحقوق العينية ، هو حق عيني مؤقت على المنشآت المقامة على الملك العمومي ، بينما الحق العيني الوارد على المنشآت المقامة على العقار الموجه للاستثمار ، هو حق دائم و يكرس بموجب عقد توثيقي بعد الانتهاء من المشروع³⁷⁷ .

أيضا يختلفان من حيث موضوعهما، فإذا كان موضوع عقد الشغل الخاص القيام بمهمة مرفق عام أو تنفيذ عمليات تحقق المصلحة العامة أو استمرار خدمة عمومية، فإن موضوع عقد الامتياز الصناعي لا علاقة له بمهمة المرفق العام .

³⁷² المادة 69 مكرر من القانون 14-08 ، المرجع السابق ، ص 15 .

المادة 69 مكرر فقرة 02 ، القانون رقم 14-08 ، نفس المرجع اعلاه ، ص 15 . ³⁷³

المادة 69 مكرر ، القانون 14-08 ، من نفس القانون ، ص 15 . ³⁷⁴

المادة 69 مكرر فقرة 02 ، الأمر رقم 14-08 ، من نفس القانون ، نفس الصفحة . ³⁷⁵

تراجع المواد 69 مكرر 02 ، 69 مكرر 03 ، من القانون 14-08 ، المرجع السابق ، ص 16 . ³⁷⁶

خوارجية حنان سميحة ، المرجع السابق ، ص 301 . ³⁷⁷

كما انه خلافا لعقد امتياز العقار الصناعي الذي يبقى فيه صاحب الامتياز مالكا للمنشآت المنجزة على العقار الصناعي ، فانه في عقد الشغل الخاص المنشئ لحقوق عينية فان المنشآت المنجزة على الأملاك العمومية ترجع إلى الجماعة العمومية بعد انتهاء العقد و هو ما أكدته المادة 69 مكرر 4 من القانون 08-14 المتعلق بالأملاك الوطنية³⁷⁸.

و الاختلاف الذي يقوم بينهما أيضا يتمثل في أن عقد الشغل الخاص للأملاك الوطنية هو عقد مؤقت و قابل للنقض ، حيث تملك الإدارة التي رخصت به حق إلغائه بدافع المنفعة العامة ، أو رفض إبرامه ، أو الاعتراض على تجديده ، كما انه إذا ما قامت الإدارة بإلغاء العقد قبل انقضاء الأجل يجوز للشاغل الحصول على التعويض إلا إذا فسخ العقد بسبب عدم احترامه للشروط التعاقدية³⁷⁹، و هو الأمر الذي لا يتواجد في عقد الامتياز الصناعي ، حيث فسخ العقد يجب أن يتم من خلال القضاء .

2 - التمييز بين عقد الامتياز الصناعي و عقد الامتياز الفلاحي :

لقد جعل المشرع الجزائري عقد الامتياز الآلية القانونية لاستغلال كل من العقار الصناعي والعقار الفلاحي في الجزائر ، حيث نص على استغلال الأراضي الفلاحية العامة التابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010³⁸⁰ .

و لقد عرفت المادة 04 من القانون 03-10 الامتياز الوارد على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة³⁸¹، و يلاحظ من هذا التعريف أن حق الامتياز في ظل هذا الأخير يختلف عن حق الانتفاع الدائم الذي كان مكرس بموجب القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين ، فبعدما كان حق الانتفاع دائم غير مرتبط بأجل معين ، أصبح حق الانتفاع بموجب عقد امتياز الأراضي الفلاحية

تراجع المادة 69 مكرر 04 : من القانون 08-14 ، نفس المرجع السابق ، ص 16 .³⁷⁸

³⁷⁹ تراجع المادة 76 من المرسوم التنفيذي 12 - 427 ، المرجع السابق ، ص 30 .

³⁸⁰ القانون رقم 10 - 03 ، يحدد شروط و كفايات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، المؤرخ في 15 اوت 2010 ،

جريدة رسمية عدد 46 ، صادرة بتاريخ 18 اوت 2010 .

³⁸¹ المادة 04 من القانون 10 - 03 ، المرجع السابق ، نصت على ما يلي : " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية ، يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز" ، حق استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، و كذا الاملاك السطحية المتصلة بها ، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم ، لمدة اقصاها اربعون (40) سنة قابلة للتجديد ، مقابل دفع اتاوة سنوية ، تضبط كفايات تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية ."

حق مؤقت لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد ، مع بقاء و استمرار مبدأ الفصل بين ملكية الرقبة التابعة للدولة ، و الحق العيني العقاري المخول للمنتجين الفلاحين³⁸².

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

و يظهر الخلاف بينهما فيما يتعلق بالتأجير من الباطن فهو المسموح به في الامتياز الصناعي على عكس الامتياز الفلاحي ، إضافة إلى ذلك فإن مدة الامتياز فلاحي تعد قصيرة (أربعون سنة قابلة للتجديد) مقارنة مع الامتياز الصناعي (ثلاثة و ثلاثون سنة كحد أدنى قابلة للتجديد لتصل إلى تسعة و تسعون سنة كحد أقصى)³⁸³.

و لعل ابرز خلاف يظهر بينهما يتمثل في جنسية الشخص المعنوي أو الطبيعي الذي له الحق في الحصول على الامتياز ، حيث أن عقد الامتياز الصناعي يجيز للشخص الطبيعي أو المعنوي الانتفاع بالأساس العقاري مهما كانت جنسيته ، على عكس عقد الامتياز الفلاحي الذي يقصي من استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الأشخاص الطبيعيين و المعنويين من جنسية أجنبية³⁸⁴، بمعنى الذي يستفيد من عقد الامتياز الفلاحي يجب أن يكون متمتعاً بالجنسية الجزائرية .

كما انه في حالة عدم امتثال صاحب الامتياز لالتزاماته طبقاً لعقد الامتياز الفلاحي، فإن هذا الأخير يفسخ بالطرق الإدارية بمبادرة من إدارة الأملاك الوطنية بعد أخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، على عكس عقد الامتياز الصناعي ففي حالة وجود إخلال من صاحب الامتياز الصناعي فإن فسخ عقد الامتياز يكون أمام الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً³⁸⁵.

خوارجية حنان سميحة ، المرجع السابق ، ص 298 .³⁸²

³⁸³ يراجع نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي 09-152 ، بموجب نموذج دفتر الشروط لمنح الامتياز عن طريق التراضي ، المرجع السابق، ص 12 .

تراجع احكام المادة 04 من القانون 10 - 03 ، المرجع السابق ، ص 5 .³⁸⁴

خوارجية حنان سميحة ، المرجع السابق ، ص 300 .³⁸⁵

المبحث الثاني : انشاء عقد الامتياز الصناعي و نهايته

عقد الامتياز الصناعي يعتبر عقد كباقي العقود و بالتالي فان انشاءه يتطلب وجود جملة من الاجراءات والاركان و الشروط ، و تخلفها او وجود نقص او عيب فيها يؤدي الى انهائه ، وهو ما سنقوم بدراسته بالتفصيل فيما يلي .

المطلب الاول : انشاء عقد الامتياز الصناعي

يتشكل عقد الامتياز الصناعي على أساس اتفاق بين الإدارة المانحة للامتياز و صاحب الامتياز و يتعين على هذا الأخير احترام جملة من الشروط و الإجراءات القانونية و هو ما سنقوم بتناول من خلال بيان أركان تكوين عقد الامتياز الصناعي و أطرافه (الفرع الاول) ثم دراسة الإجراءات القانونية لإنشائه (الفرع الثاني).

الفرع الاول : أركان عقد الامتياز و اطرافه

سنقوم من خلال هذا الفرع بدراسة أركان عقد الامتياز الصناعي اولا ، ثم نقوم بدراسة أطراف عقد الامتياز. و ذلك من خلال ما يلي :

اولا : أركان عقد الامتياز الصناعي

اعتبر المشرع الجزائري عقد الامتياز الصناعي عقدا إداريا ، لذلك سنتناول أركان عقد الامتياز على هذا الأساس ، و تجب الإشارة هنا إلى أن العقد الإداري لا يختلف عن العقد المدني من حيث أركان انعقاده ، حيث تطبق قواعد القانون الخاص المتعلقة بتوافق الإرادتين أي التراضي و المحل و السبب إضافة إلى الشكلية .

غير انه يلاحظ أن العقود الإدارية تختلف عن العقود المدنية من حيث القواعد الضابطة لعملية تكوينها ، حيث تخضع العقود الإدارية لضوابط تميزها ويكون من شأنها الحرص على صون مصالح

الإدارة لا سيما المصالح المالية و تأمين حد أقصى من الضمانات لها حماية للمصلحة العامة³⁸⁶، و منه سنقوم بدراسة أركان عقد الامتياز الصناعي في ما يلي :

1- التراضي في عقد الامتياز الصناعي :

مما لا شك فيه أن العقد الإداري شأنه شأن العقد المدني لا يتم إلا بتوافق الإرادتين، إرادة الإدارة المانحة للامتياز من ناحية و إرادة المتعاقد معها من ناحية أخرى³⁸⁷ ، لكن الإدارة - كشخص قانوني معنوي - لا تعبر عن إرادتها بنفسها لأنها لا تملك القدرة الذاتية للتعبير عن تلك الإرادة على نحو ما يملكه الأشخاص القانونيون الطبيعيون من قدرة التعبير الذاتي عن الإرادة بل يعبر عن إرادتها ممثلوها و هم مجموعة الأشخاص الطبيعيين العاملين لديها³⁸⁸ ، و من البديهي أن لا يتحقق تلاقي الإرادتين إلا إذا كان قبول المتعاقد متفقا مع عرض الإدارة و إلا انعدم الاتفاق و يجب أن يكون القبول شاملا لموضوع العرض بكامله بما يتضمنه من عناصر جوهرية ، و لا يمكن أن يكون ثمة عقد إلا إذا تلاقى إيجاب و قبول من الإدارة و المتعاقد معها ، فذلك جوهر الرابطة و ما يميزها عن تصرف الإدارة عن طريق القرائن القانونية ، التي تصدر عن إرادة الإدارة وحدها³⁸⁹.

ففي هذا السياق نصت المادة 59 من القانون المدني الجزائري على انه : " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية³⁹⁰. " معنى ذلك أن رضا الطرفين هو أساس العقد ولا يجوز التعاقد على شروط تخالف القانون و تمس بالنظام العام والآداب العامة.

ماجد راغب الحلو ، المرجع السابق ، ص 527 .³⁸⁶

³⁸⁷ إبراهيم عبد العزيز شيحا ، الوسيط في مبادئ و احكام القانون الاداري ،الدار الجامعية للطباعة و النشر ، طبعة جديدة مزيدة و منقحة ، بيروت، لبنان ، 1997 ، ص 630 .

³⁸⁸ نذير بن محمد الطيب اوهاب ، نظرية العقود الادارية ، مركز البحوث للنشر و الطباعة لمعهد الادارة العامة ، الرياض ، المملكة العربية السعودية ، 2006 ، ص 145 .

سليمان محمد الطماوي ، المرجع السابق ، ص 379 .³⁸⁹

الامر رقم 75 - 58 ، المرجع السابق .³⁹⁰

فالعقد هو التعبير عن الإرادة التي يمكن أن تكون بطريقة شفوية تماما ، لكن بعض العقود حاليا تكون بالوثائق المكتوبة التي تعد تعبيرا عن الإرادة في المواد المتعلقة بالاتفاقيات و اتفاق الأطراف³⁹¹، و ابرز مثال على ذلك هو تعبير الإدارة المانحة للامتياز في عقد الامتياز الصناعي عن إرادتها في التعاقد بموجب دفتر الشروط المعد مسبقا .

و العقد طبقا لما جاء به نص المادة 54 من القانون المدني الجزائري³⁹² هو اتفاق يلتزم به المتعاقدين بإعطاء أو القيام أو الامتناع عن شيء معين ، و المقصود بالاتفاق هنا هو اتحاد إرادة المتعاقدين اتجاه أمر معين ، بحيث يتفق الأطراف على كافة جوانب العقد³⁹³.

و يتمثل رضا المستثمر المتعاقد في عقد الامتياز الصناعي في اطلاعه على دفتر الشروط ، و يوقع عليه عملا بنص المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي³⁹⁴ .

و حتي يكون التراضي مكتملا يجب أن تكون الإرادة المعبر عنها في شكل إيجاب و قبول ، الذي يجب أن يكون نهائي و بات و قطعي ، و يجب أن يكون رضا الطرفين أي كل من الإدارة المانحة للامتياز و الطرف المتعاقد معها خاليا من عيوب الإرادة المتمثلة في الغلط و التدليس و الإكراه ، و هو الأمر الذي سنقوم بتناوله في ما يلي :

- التعبير عن الإرادة :

إن البحث في التعبير عن الإرادة في العقد الامتياز الصناعي يتطلب منا البحث عن من هو المختص في التعبير عن الإرادة الإدارية المانحة للامتياز، وبالتالي تحديد من هو المؤهل لإبرام العقد من الأشخاص الطبيعيين لدى جهاز الإدارة ، و بعد ذلك تحديد أهلية المتعاقد الآخر من جهة أخرى و هو ما سنتناوله فيما يلي :

³⁹¹Jacques Flour, Jean luc Auber, Les Obligations "Le Rapport d'Obligations", 2^{ème} edition, Dalloz, Paris, Armand Colin, 2001, p 16.

يراجع نص المادة 54 ، من الامر 58-75 ، نفس المرجع السابق .³⁹²
علي فيلالي ، الالتزامات ، النظرية العامة للعقد ، المرجع السابق ، ص 34 .³⁹³
³⁹⁴بلكعبيات مراد ، المرجع السابق، ص 65 .

ا- اختصاص الإدارة المتعاقدة :

الأصل في القانون الإداري إن اختصاص كل موظف فيما يمارس من مهام تعهد إليه تحديدا مسبقا و تحدد أيضا كيفية ممارسة ذلك الاختصاص³⁹⁵ ، و لكن مشكلة الاختصاص تكمن في إن للأشخاص العامة مجالات يمارسون اختصاصاتهم ضمنها مكانيا أو زمانيا أو موضوعيا³⁹⁶ ، فبالنسبة للإدارة إذا انتفت صفة عدم الاختصاص يؤدي بالتالي إلى عدم شرعية إبرام العقد³⁹⁷ ، و نعني بأهلية الموظف للتعاقد أن يكون للموظف صلاحية إبرام العقد³⁹⁸ .

و في هذا السياق فإن المشرع الجزائري منح اختصاص إبرام عقد الامتياز الصناعي عن طريق التراضي إلى المدير الولائي لأملاك الدولة عملا بالمادة 19 من المرسوم التنفيذي 152-09 بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي³⁹⁹ .

تعبر الدولة عن إرادتها بواسطة ممثلها لأنها شخص اعتباري و هو وزير المالية الذي منح تفويض الاختصاص إلى المدير الولائي لإدارة أملاك الدولة .

و التفويض الإداري يعتبر من الأساليب الإدارية المرنة لإعادة توزيع الاختصاص بما يتناسب مع مقتضيات و ظروف الواقع الموضوعية و الشخصية، الزمانية ، و المكانية⁴⁰⁰.

كما لا يملك إبرام العقود باسم الإدارة إلا الأشخاص المحدودون الذين يعينهم المشرع، و الأصل - وفقا للقاعدة العامة - إن هؤلاء الأشخاص يمارسون اختصاصاتهم بأنفسهم ، بحيث لا يجوز أن يحل محلهم

نذير بن محمد الطيب اوهاب ، المرجع السابق ، ص 146 .³⁹⁵

³⁹⁶ مهند مختار نوح ، الإيجاب و القبول في العقد الإداري، دراسة مقارنة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، الطبعة الاولى ، بيروت ، لبنان، 2005 ، ص 257.

³⁹⁷ يوسف سعد الله الخوري ، مجموعة القانون الإداري ، الجزء الثاني ، ادارة المرافق العامة المؤسسات العامة و عقود الامتياز ، دون دار نشر ، الطبعة الاولى ، لبنان ، 1991 ، ص 464 .

ابراهيم عبد العزيز شيحا ، الوسيط في مبادئ و احكام القانون الإداري ، المرجع السابق ، ص 629 .³⁹⁸

³⁹⁹ نصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي 152-09 بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي ، المرجع السابق ، على مايلي : " يتم اعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الارضية لفائدة المستفيد من طرف مدير املاك الدولة ، بموجب قرار تفويض وزير المالية بتاريخ " .

عمار عوابدي ، مبدا تدرج فكرة السلطة الرئاسية ، دار هومة ، بوزريعة ، الجزائر ، 1998 ، ص 120 .⁴⁰⁰

أي شخص آخر في ممارسة هذا الاختصاص ، كما لا يجوز لهم تفويض غيرهم لممارستها إلا في الحدود و بالقيود التي يضعها المشرع ⁴⁰¹.

و يترتب على مخالفة قواعد الاختصاص في إبرام العقود عدم مشروعية ذلك العقد لان إبرام العقد الإداري يعتبر من النظام العام ⁴⁰² ، و لان قواعد الاختصاص بالتعاقد و كذا الأشكال و الإجراءات أمور جوهرية في العقد الإداري ، فإذا ما تعاقدت إحدى الإدارات خارج حدود الاختصاص أصبح العقد باطلا بطلانا مطلقا ، كذلك الخطأ و النقص في الوثائق اللازمة لإبرام العقد يبطله بشكل مطلق ⁴⁰³.

و لا يمكن الحديث عن وجود إيجاب و قبول في العقد الإداري إلا إذا كان الشخص العام متمتعا بالحرية التعاقدية التي تسمح له بالخوض في مجال العلاقات التعاقدية ، لان هذه الحرية ذات خصوصية تختلف عن الحرية التعاقدية للأفراد ، لأنها تلتقي مع الغرض الوظيفي ، و لارتباطها بالامتيازات التي تتمتع بها ⁴⁰⁴.

ب- تحديد أهلية المتعاقد مع الإدارة :

إن أشخاص القانون العام و هم أصحاب الامتياز، يلجئون في العديد من الحالات إلى استعمال طريقة الامتياز ، لما لها من فائدة فهي تهدف من ناحية إلى تخفيف عبء تشغيل المرافق العامة عن كاهل أشخاص القانون العام ، و من ناحية أخرى تهدف إلى الاستفادة من أساليب العمل في القطاع ، بحيث يؤدي العمل وفق لمعايير الجودة المعتمدة في السوق ⁴⁰⁵.

أما بالنسبة إلى أهلية الشخص الطبيعي التي تعيننا هنا هي أهلية الأداء و هي صلاحية الشخص لاكتساب الحقوق و تحمل الالتزامات ⁴⁰⁶ ، حيث حدد المشرع الجزائري سن الرشد ب 19 سنة و أن

سليمان محمد الطماوي ، المرجع السابق ، ص 372 . ⁴⁰¹

نذير بن محمد الطيب اوهاب ، المرجع السابق ، ص 147 . ⁴⁰²

⁴⁰³Maurice Andre Flamme, Traite Théorique et Pratique des Marchés Publics, Tome 2, Paris, 1969, p465.

مهند مختار نوح ، المرجع السابق ، ص 935 . ⁴⁰⁴

مروان محي الدين القطب ، المرجع السابق ، ص 97 . ⁴⁰⁵

عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، المجلد الاول ، مصادر الالتزام ، المرجع السابق ، ص 285 . ⁴⁰⁶

يكون متمتعا بكامل قواه العقلية و غير محجور عليه⁴⁰⁷، وهي نفس الأهلية التي يجب إن يتمتع بها المتعاقد المستثمر في عقد الامتياز الصناعي .

لكن بالرجوع إلى نص القانون التجاري نجد انه نص على إمكانية تخفيض السن إلى 18 سنة كاملة و كان يتمتع بكامل قواه العقلية إذا تحصل القاصر على الإذن بمباشرة النشاط الاستثماري ، من طرف والده أو أمه أو بقرار من مجلس العائلة مصادق عليه من طرف المحكمة⁴⁰⁸ . وهي نفس الأحكام التي تطبق على المتعاقد في عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي .

- عيوب الإرادة :

لابد إن تكون الإرادة سليمة و صحيحة من الناحية القانونية حتى تنتج أثرها القانوني و بالتالي إنشاء العقد، و صحة الإرادة تعني خلوها من عيوب الرضا المعروفة في القواعد العامة هي : الغلط ، التدليس ، الإكراه ، و حكم وجود احد هذه العيوب هو قابلية العقد للإبطال .

و في هذا السياق فقد نصت المادة 04 من الدفتر النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على الضمان⁴⁰⁹.

و هو ما سنقوم بدراسته في ما يلي :

➤ الغلط :

يعرف الغلط بأنه : "اعتقاد يخالف الحقيقة ، يتولد في ذهن الشخص فيحمله على التعاقد ، وما كان ليتعاقد لو علم بالحقيقة."⁴¹⁰

و منه يمكننا تعريف الغلط بأنه وهم تلقائي يقع فيه المتعاقد يجعله يرى الأمور على غير حقيقتها مما يدفعه إلى التعاقد ، بحيث لو علم بالحقيقة لما ابرم العقد .

تراجع المادة 40 من الامر 58-75 ، المرجع السابق .⁴⁰⁷

⁴⁰⁸ تراجع في ذلك المادة 05 من الامر رقم 59-75 ، المؤرخ في 19 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون التجاري الجزائري ، الجريدة الرسمية، العدد 78 ، المؤرخة في 26 سبتمبر 1975 .

تراجع المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 152-09 ، المرجع السابق ، بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي ، ص 13 .⁴⁰⁹
عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، المجلد الاول ، مصادر الالتزام ، المرجع السابق ، ص 331 .⁴¹⁰

أما المشرع الجزائري فلم يعرف الغلط بذاته ، بل قام بتحديد شروطه في المادة 82 الفقرة الأولى من القانون المدني فاشتراط حتى يكون الغلط سببا من أسباب إبطال العقد أن يكون جوهريا و أن يكون هو الدافع إلى التعاقد بحيث لو علم به المتعاقد لما أبرم العقد 411 .

و يقصد بالغلط الجوهرى أن يكون على درجة من الجسامه ، بحيث يتمتع معه المتعاقد عن إبرام العقد لو انه لم يقع في هذا الغلط ، و منه نجد بان الغلط في عقد الامتياز الصناعي يقسم إلى ثلاث صور 412 :

- الغلط في الشخص :فالاختبار الشخصي يلعب دورا هاما في العقود الإدارية و لا سيما في عقد الامتياز و ذلك لأنه يقوم على الاعتبار الشخصي للمتعاقد .
 - الغلط في الموضوع : يعني الوقوع في الغلط حول صفة جوهرية من صفات الشيء محل العقد خاصة إذا كانت هذه الصفة هي الدافع إلى التعاقد .
 - الغلط في طبيعة العقد : و يعني الغلط في هوية و طبيعة موضوع العقد في حد ذاته ،أما الغلط المادي أو الحسابي فهو لا يؤثر في صحة العقد و إنما يكون هناك تصحيح .
- و لقد نص المشرع الجزائري على الغلط المادي ضمن المادة 84 من القانون المدني، و نص على إمكانية تصحيحه 413 .

➤ التديس :

لقد عرف الفقه التديس بأنه : " إيقاع المتعاقد في غلط يدفعه إلى التعاقد" ، و العلاقة إذن وثيقة ما بين التديس و الغلط ، و التديس لا يجعل العقد قابلا للإبطال إلا للغلط الذي يولده في نفس المتعاقد 414 .

أما المشرع الجزائري فلقد تناول التديس في نص المادة 86 من القانون المدني 415

تراجع المادة 82 فقرة 01 من الامر 58-75 ، المرجع السابق . 411

يوسف سعد الله الخوري ، المرجع السابق ، ص 452 . 412

تراجع المادة 84 من الامر 58-75 ، نفس المرجع السابق . 413

احمد عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، المجلد الاول ، مصادر الالتزام ، المرجع السابق ، ص 342 . 414

تراجع المادة 86 من الامر 58-75 ، المرجع السابق . 415

و يتضح من خلال نص هذه المادة أن التدليس يقوم على شروط أساسية تتمثل في :

- استعمال طرق احتيالية بقصد إيقاع المتعاقد بالغلط
 - أن يكون الاحتيال هو الدافع إلى التعاقد.
 - اتصال الاحتيال بطرف آخر سواء كان المتعاقد الثاني أو من الغير.
- و يتخذ التدليس بهذا المعنى عدة صور نكر منها : السكوت العمدي عن واقعة معينة أو إقدام المتعاقد على التصريح بمعلومات كاذبة تكون هي السبب في إبرام العقد
- و في هذا السياق فإن التدليس في العقود الإدارية يعني به استعمال المتعاقد لطرق احتيالية لحملها على التعاقد ، كادعائه بقيامه بأعمال سابقة تدل على خبرته في طبيعة العمل، أما التدليس من جانب الإدارة فهو أمر مستبعد حيث يفترض أن الموظفين القائمين بالتعاقد يتحلون بالنزاهة و يهدفون إلى تحقيق المصلحة العامة⁴¹⁶ .

➤ الإكراه :

لقد تناول المشرع الجزائري الإكراه في نص المادة 88 من القانون المدني الجزائري⁴¹⁷ ، حيث يفهم من نص هذه المادة أن الإكراه في العقود يعني به حمل المتعاقد على إبرام العقد تحت ضغط الخوف و الرهبة سواء كان الخوف على نفسه أو ماله أو على نفس أو احد أقاربه .

و عرف علي سليمان الإكراه في الإرادة بأنه جعل المتعاقد يبرم العقد تحت سلطان خوف حال ، فالخوف هو الذي يكون حال و ليس الخطر ، يجعل إرادته غير حرة و إذا وصل الإكراه إلى حد إعدام الإرادة بتاتا كان العقد باطلا لا قابلا للإبطال⁴¹⁸ .

إما في العقود الإدارية فالإكراه نادر الوقوع ، و الواقع انه لا مجال لقياس الإكراه في العقود المدنية مع الإكراه في العقود الإدارية ، خاصة و انه كما سبق بيان فان الإكراه في العقود المدنية يأتي من الغير و يصعب تصور ذلك في العقود الإدارية⁴¹⁹ .

محمود خلف الجبوري ، المرجع السابق ، ص 18 .⁴¹⁶

المادة 88 من الامر 75 - 58 ، نفس المرجع السابق .⁴¹⁷

علي عيسى سليمان ، النظرية العامة للالتزام - مصادر الالتزام - ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2000 ، ص 64 ، ص 65 .⁴¹⁸

2 - المحل في عقد الامتياز الصناعي :

بالرجوع إلى القواعد العامة نجد أن معظم الفقهاء عرف المحل بأنه الأداء الذي يلتزم به المدين في مواجهة الدائن⁴²⁰، و بإسقاط هذا التعريف على عقد الامتياز الصناعي نجد بان محل هذا العقد بالنسبة للدولة هو الوعاء العقاري الصناعي المملوك لها و هو ما جاء به نص المادة 13 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي بعنوان أصل الملكية⁴²¹، إما المحل بالنسبة لصاحب الامتياز فيتمثل في انجاز المشروع الصناعي .

و للمحل بهذا المعنى شروط سنتناولها فيما يلي:

- أن يكون المحل موجود أو قابل للوجود و ممكنا:

يشترط في المحل طبقا للقواعد العامة أن يكون موجودا وقت التعاقد أو قابلا للوجود، إضافة إلى ذلك يجب أن يكون ممكن الالتزام به و ليس مستحيلا و هذا ما سنقوم ببيانه من خلالي ما يلي:

ا- أن يكون موجودا أو قابلا للوجود:

نعني بهذا الشرط أن يكون الشيء محل العقد موجودا وقت نشوء الالتزام أو أن يكون ممكن الوجود بعد ذلك ، بمعنى يجوز أن يقع الالتزام على شيء يوجد في المستقبل ،أما إذا هلك بعد نشوء الالتزام فانه في هذه الحالة يكون هذا الأخير قد قام وقت نشوئه على محل موجود ، و يكون العقد بعد ذلك للفسخ⁴²² .

⁴¹⁹ عبد الاله الخاني ، القانون الاداري علما و عملا و مقارنا ، المجلد 4 ، العقود الادارية ، دون دار نشر ، الطبعة الثانية ، دمشق ، سورية ، دون سنة ، ص 143.

⁴²⁰ خليل احمد حسن قعادة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، الجزء الاول ، مصادر الالتزام ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الثانية ، الجزائر ، 2005 ، ص 72 .

⁴²¹ تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-152 بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي ، المرجع السابق ، على ما يلي : "القطعة الارضية المملوكة للدولة بموجب" .

عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الاول ، مصادر الالتزام ، المرجع السابق ، ص 284 .⁴²²

و هو أيضا ما ذهب إليه المشرع الجزائري حيث أجاز أن يكون محل العقد شيء ممكن الوجود مستقبلا و لكن اشترط أن يكون محقق الوجود و هو ما جاءت به الفقرة الأولى من المادة 92 من القانون المدني الجزائري⁴²³.

و لعل ابرز مثال على ذلك هو تعهد الدولة بتوفير العقار الصناعي أو تهيئة الأرضية للمتعاقد لتمكينه من انجاز مشروعه الاستثماري .

ب-أن يكون ممكنا:

لقد نص المشرع الجزائري صراحة على بطلان العقد بطلانا مطلقا إذا ما كان محل الالتزام فيه مستحيلا ، و هذا نصت عليه المادة 93 من القانون المدني الجزائري⁴²⁴ .

و تطبيقا لهذا المبدأ العام حدد المشرع الجزائري المحل بالنسبة لعقد الامتياز الموجه للمشاريع الاستثمارية على سبيل الحصر في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 الذي يحدد شروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية⁴²⁵ ، حيث نستنتج من نص هذه المادة أن الوعاء العقاري الذي يصلح لان يكون محلا في عقد الامتياز الصناعي لابد أن تتوافر فيه الشروط الآتية :

• أن يكون الوعاء العقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة :

نعني بالأملاك الخاصة للدولة هي تلك الأملاك الغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية ، أما إذا كانت أملاك خاصة فلا يمكن التعاقد عليها كمحل لعقد الامتياز عملا بالمادة 03 من القانون 08-14 الذي يعدل و يتمم القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك

⁴²³ الفقرة الأولى من المادة 92 من الامر 75 - 58 ، المرجع السابق ، تنص على ما يلي : " يجوز ان يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا و محققا " .

⁴²⁴ المادة 93 من الامر 75 - 58 ، المرجع السابق ، نصت على مايلي : " اذا كان محل الالتزامات مستحيلا بذاته كان العقد باطلا بطلانا مطلقا " .

⁴²⁵ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 ، المرجع السابق تنص على مايلي : " يجب ان تكون الاعوية العقارية التي يمكن ان تكون محل حق امتياز في اطار هذا المرسوم :- تابعة للأملاك الخاصة للدولة

- غير مخصصة و ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها
- واقعة في قطاعات معمرة او قابلة للتعمير كما هو محدد في ادوات التهيئة و التعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم مركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها " .

الوطنية⁴²⁶، يفهم من نص هذه المادة أن الأوعية العقارية الموجه للاستثمار لا تشمل ملكية الخواص ولا الأملاك العامة للدولة ، و لا الأملاك الوقفية .

• أن يكون الوعاء العقاري غير مخصص و ليس في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها :

إذا كانت الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة أو إحدى جماعاتها المحلية خاصة للتخصيص أو في طور التخصيص فان ذلك يؤدي إلى استحالة المحل المخصص للمشاريع الاستثمارية⁴²⁷.

و لقد عرفت المادة 82 من القانون 90-30 التخصيص بأنه إجراء تقوم به الإدارة العمومية المختصة و المؤهلة قانونا بتخصيص ملك عام لغرض تحقيق المنفعة العامة⁴²⁸.

التخصيص هو عملية تقتضيها مصلحة المرفق العام ، و تتمثل في أن تضع الإدارة العامة منقولا أو عقارا تحت تصرف المصلحة العامة لتمكينها من أداء مهامها النظامية⁴²⁹.

و تجب الإشارة إلى أن قاعدة عدم قابلية الملك الوطني العام للتصرف لا يتعارض مع الاستغلال الصناعي و التجاري لتوابع الأملاك الوطنية العمومية التي يمكن أن تكون محل الانتفاع لتحقيق مشاريع استثمارية .

و منه فان الثروات المنصوص عليها في المادة 17 من الدستور الجزائري لسنة 1996 رغم تصنيفها ضمن الأملاك العمومية ممكن أن تكون محل استغلال صناعي و تجاري حسب الكيفيات التي تحددها القوانين الخاصة⁴³⁰.

⁴²⁶ المادة 03 من القانون 08-14 ، المرجع السابق ، تنص على مايلي : " تمثل الاملاك الوطنية العمومية الاملاك المنصوص عليها في المادة 02 اعلاه و التي لا يمكن ان تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها او غرضها " .

بلكعبيبات مراد ، المرجع السابق ، ص 74 .⁴²⁷
⁴²⁸ المادة 82 من القانون 90-30 ، المرجع السابق، تنص على مايلي : "يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري او منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام ، و يتمثل في وضع احد الاملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة او الجماعة الاقليمية تحت تصرف دائرة وزارية او مصلحة عمومية تابعة لاحدهما و قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة اليها" .

امر يحيواوي ، الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 ، ص 212 ، ص 122 .⁴²⁹
⁴³⁰يراجع في ذلك المادة 17 من الدستور الجزائري لسنة 1996 ، المؤرخ في 28 نوفمبر 1996 ، جريدة رسمية عدد 76 المؤرخة في 08 ديسمبر 1996 .

- أن يكون الوعاء العقاري واقع في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها :

لقد اعتمدت الدولة العديد من المخططات العمرانية أهمها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الذي يقسم المناطق إلى :

- المناطق المعمرة .
 - المناطق القابلة للتعمير على المدى القصير .
 - المناطق القابلة للتعمير على المدى البعيد .
 - المناطق الغير معمرة .
- أما مخطط شغل الأراضي فهو موجود في كل بلدية و يعنى بالمجالات الآتية :
- الاستغلال العقلاني و الجيد للمناطق المعمرة أو القابلة للتعمير .
 - العناية بالمناطق الغابية و الحدائق و المساحات الخضراء .
 - استغلال الموارد الطبيعية بشكل منتظم .
 - عدم اعمار المناطق غير المعمرة كالمناطق المهدة بالكوارث الطبيعية
 - حماية البيئة .

كما أن الدولة أنشأت المناطق الصناعية خارج النسيج العمراني و هو القطاع المعمر للمحافظة على السكينة العامة و الصحة العامة ، و استبعاد حدوث التلوث داخل النسيج و إظهار الطابع الحضاري للمدينة ⁴³¹.

بلكعبيات مراد ، المرجع السابق ، ص 76 . ⁴³¹

و كخلاصة لما سبق توضيحه نقول أن هذان المخططان يسمحان بتجسيد المبادئ العامة للتهيئة العمرانية و ذلك بتحقيق ما يلي :

- تحديد الطبيعة الجيولوجية و عدم الخروج عن غرضها .
- تحديد الطبيعة القانونية
- تحديد يد الوجهة المقصود بها استغلال هذا الملك ، هل للاستثمار الصناعي أو للاستثمار الفلاحي أو للسكن أو للتجهيزات العمومية الخ .
- أن يكون المحل معيناً أو قابلاً للتعيين :

يجب أن يكون محل العقد معيناً تعييناً دقيقاً نافياً للجهالة أو قابلاً للتعيين ، فهذا الشرط يعتبر أساسياً و ضروريا لصحة العقد ، حيث يترتب إذا تخلف هذا الأخير ترتب على ذلك بطلان العقد ، و هذا ما جاءت به الفقرة الأولى من المادة 94 من القانون المدني الجزائري⁴³²، و يقصد بالتعيين بهذا المعنى معرفة المواصفات القطعة الأرضية، الموقع ، المساحة ، الحدود ، ... الخ .

وفي هذا الإطار أدرج المشرع الجزائري بعض النصوص القانونية ضمن المرسوم التنفيذي رقم 152-09 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي قام من خلالها بتكريس هذا شرط .

حيث نصت المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي بعنوان موقع القطعة الأرضية على ما يلي : " تقع هذه القطعة الأرضية في إقليم بلديةبالمكان المسمى.....، الدائرة، ولاية.....

يحتها :

شمالا :.....

⁴³² الفقرة الأولى من المادة 94 من الامر 75 - 58 ، المرجع السابق : " اذا لم يكن محل الالتزام معيناً بذاته ، و يجب ان يكون معيناً بنوعه ، ومقداره و الا كان العقد باطلا".

جنوبا :.....

شرقا:.....

غربا :..... "433

كما نصت المادة 12 من نموذج دفتر الشروط لمنح الامتياز بالتراضي بعنوان قوام الأرضية على ما يلي : " مساحة القطعة الأرضية هي

والسعة المذكورة في العقد هي سعة القطعة الأرضية التي قيست بقصد منح الامتياز و الناتجة عن الإسقاط الأفقي. هذه المساحة وافق الطرفان على صحتها . " 434

و نصت المادة 14 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي بعنوان وصف المشروع الاستثماري على ما يلي : " وصف دقيق للمشروع الاستثماري المزمع انجازه " 435.

يتضح لنا جليا من خلال استقرائنا لكافة النصوص القانونية المذكورة أعلاه أن المشرع الجزائري اكد على ضرورة أن يكون محل عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي معيننا تعييننا دقيقا نافيا للجهالة ، و ذلك من خلال تحديد موقع القطعة الأرضية و مساحتها و حدودها الخ .

- أن يكون المحل قابلا للتعامل فيه :

يجب أن يكون المحل قابلا للتعامل فيه، فالمحل يكون غير مشروع، إذا كان يرد على شيء غير قابل للتعامل فيه أما بحكم طبيعته أو بحكم الغرض الذي خصص له أو بناء على وجود نص قانون يمنع التعامل فيه.

و منه فلا يصح أن يكون العقار محلا عقد الامتياز الصناعي إذا كانت طبيعته أو الغرض الذي خصص له يأبى ذلك ، أو إذا كان التعامل فيه غير مشروع.

المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، المرجع السابق ، ص 14 . 433

المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، نفس المرجع اعلاه ، ص 14 . 434

المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، نفس المرسوم المذكور اعلاه ، نفس الصفحة . 435

- السبب في عقد الامتياز الصناعي :

السبب هو أساس وجود أي عقد ، فهو أيضا الأساس و المبرر للقيام بأي عمل قانوني حيث يفترض أن يوجد لكل عمل ما يبرره و هذا المبرر يتجسد في السبب، فكل تصرف قانوني يقدم عليه الفرد يجب أن يكون مسببا⁴³⁶، و الاجتهاد في فرنسا كما في لبنان يطبق على العقود الإدارية القواعد المنصوص عليها في القانون المدني⁴³⁷.

و السؤال الذي يطرح للدلالة على السبب هو لماذا التزم ؟ و تكمن الإجابة عن هذا السؤال في عقد الامتياز الصناعي هو التزم لإنجاز مشروع استثماري بغض النظر هل انجح أو افشل ، و بالتالي فان السبب هو الغرض من التعاقد .

- السبب في القانون المدني :

تقتضي القواعد العامة في القانون المدني انه إذا التزم المتعاقد دون سبب أو لسبب غير مشروع أي مخالف للنظام العام و الآداب العامة فان العقد يكون باطلا ، و يفترض في كل التزام أن له سببا مشروع حتى و لو لم يذكر في العقد ما لم يقيم الدليل على خلاف ذلك ، أما إذا ذكر في العقد فيعتبر انه السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على خلاف ما ذكر في العقد⁴³⁸.

و لقد عرف عبد الرزاق احمد السنهوري السبب بأنه : " الغرض المباشر الذي يقصد الملتزم الوصول إليه من وراء التزامه "⁴³⁹.

كما نص المشرع الجزائري على بطلان العقد بطلانا مطلقا إذا انعدم السبب أو كان غير مشروع و هو ما جاءت به المادة 97 من القانون المدني الجزائري⁴⁴⁰.

⁴³⁶ محمد علي عبده ، نظرية السبب في القانون المدني ،دراسة مقارنة ،منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الاولى ، بيروت ، لبنان، 2004 ، ص 11 .

يوسف سعد الله خوري ، المرجع السابق ، ص 32⁴³⁷

راجع في ذلك المواد 96، 97، 98، من الامر 58-75 ، المرجع السابق .⁴³⁸

⁴³⁹ عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، المجلد الاول ، مصادر الالتزام ، المرجع السابق ، ص 413 ، 414.

⁴⁴⁰ المادة 97 من الامر 58-75 ، نفس المرجع السابق ، تنص على مايلي : " اذا التزم المتعاقد او لسبب مخالف للنظام العام او الاداب العامة كان العقد باطلا " .

- السبب في العقد الإداري :

أجمع الفقه على ضرورة السبب كركن في العقد الإداري شأنه في ذلك شأن العقد المدني ، و تبعا لذلك فان كافة الأحكام التي تطبق على هذا الأخير و التي تم بيانها سابقا هي نفسها التي تطبق على العقد الإداري مع مراعاة ما يتعلق بطبيعة العلاقات الإدارية⁴⁴¹.

و إذا كانت مشروعية السبب ووجوده تقتضيها طبيعة التعامل و العلاقات القانونية في إطار القانون الخاص، فان ذات المبررات تكون مطبقة في العقود الإدارية مضافا إليها أن الدافع الأساسي في العقود الإدارية هو تحقيق المصلحة العامة.

و من النادر أن تتعاقد الإدارة مع شخص دون سبب أو لسبب غير مشروع لان الإدارة دائما تخضع إلى نظام قانوني معين و لا يمكن التحايل عليها ، فإذا ثبت أن السبب غير مباح كان يتم العقد لتحقيق هدف غير مباح بالنسبة للإدارة يدخل ذلك ضمن انحراف السلطة⁴⁴².

فلقد نصت المادة الأولى من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على انه : " القطعة الأرضية موضوع منح الامتياز هذا ، موجه لاستيعاب مشروع استثماري ، كل تغيير في وجهتها أو استعمال كلي أو جزئي للأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ عقد الامتياز"⁴⁴³ ، يلاحظ أن هذه المادة تعالج سبب منح الامتياز و هو انجاز مشروع استثماري ، فإذا كان السبب غير مشروع أو غير في وجهته يترتب على ذلك فسخ العقد .

و في الأخير تجب الإشارة إلى أن ضرورة قيام سبب حقيقي و مشروع في العقود الإدارية حقيقة لا نقاش حولها⁴⁴⁴ ، و طالما أن المشرع الجزائري اعتبر عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي عقد إداري فان كافة الأحكام السابقة الذكر تطبق عليه .

سليمان محمد الطماوي ، المرجع السابق ، ص 78 .⁴⁴¹

بلكعبيات مراد ، المرجع السابق ، ص 80 .⁴⁴²

المرسوم التنفيذي 152-09 ، المرجع السابق ، بموجب نموذج دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي ، ص 13 .⁴⁴³

عبد الاله الخاني ، المرجع السابق ، ص 163 .⁴⁴⁴

و عليه يجب أن يكون السبب في عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي، مشروعاً و غير مخالف للنظام العام و الآداب العامة، و أن يكون هو الباعث و الدافع الحقيقي على التعاقد.

4 - الشكلية في عقد الامتياز الصناعي

تعد الشكلية كركن في العقد قيدياً على مبدأ الرضائية في العقود ، و هو الأصل العام و يعرف بمبدأ سلطان الإرادة أي بمجرد توافر الأركان الموضوعية العامة و هي التراضي و المحل و السبب ينعقد العقد و ينشأ صحيحاً، إلا أن هناك بعض العقود التي تطلب فيها المشرع إضافة إلى هذه الأركان العامة ركناً أساسياً وهو الشكلية و رتب على تخلفها بطلان العقد و من بين هذه العقود عقد الامتياز الصناعي ، و سنقوم بدراسة الشكلية كركن في عقد الامتياز الصناعي فيما يلي :

- مفهوم الشكلية في عقد الامتياز الصناعي :

الشكلية هي جملة من الإجراءات و الترتيبات يقوم بها المتعاقدون بعد تمام الأركان الموضوعية العامة حيث يتم إفراغ هذه الأخيرة في قالب رسمي .

انطلاقاً من هذا التعريف هناك من الفقهاء من يرى انه : " يجب أن يكون عقد الامتياز مكتوباً ، لذا فالشكل الكتابي أو التحريري شرط ضروري و إلزامي ، فمن غير المنطقي أن يكون عقد الامتياز شفويًا لتضمنه عناصر متعددة و معقدة تحدد حقوق و التزامات طرفيه و تبين قواعد و أسس تسيير و استغلال المرفق العام⁴⁴⁵ .

كما يتضح أيضاً أن عقد الامتياز يعتمد على الشكل و لا يمكن أن يكون شفاهةً . وهو إجباري كما يرى الأستاذ Andre De Laubadere (أندري دي لوبادير) أن الشكل في عقد الامتياز هو إجباري لأنه يحمل في طياته دفتر الشروط موضوعة من قبل الإدارة و يحدد القواعد العامة و حقوق التزامات الطرفين⁴⁴⁶ ، و من خلال ذلك نستنتج أن عقد الامتياز دائماً مرفقاً بدفتر الشروط معد سلفاً يحدد حقوق و التزامات الطرفين .

علي خاطر شطناوي ، الوجيز في القانون الإداري ، المرجع السابق ، ص 278 .⁴⁴⁵

⁴⁴⁶ Andre De Laubadere , Traité de Droit Administratif, 6^{ème} édition, l.g.d.j.Paris,1973, p 605.

في حين يرى الأستاذ الطماوي أن الشكلية لا يشترطها المشرع صراحة في العقود الإدارية ، إلا أنها قد تفرض طبيعة العقد ففي عقد الامتياز فانه من العسير تصور هذا الأخير دون وثيقة كتابية تحدد حقوق وواجبات الملتزم و كيفية تصفية الامتياز 447 .

الملاحظ انه يستحيل أن يكون عقد الامتياز غير مكتوب لان الكتابة تعتبر ضمان للطرفين من أي إخلال للالتزامات من قبل أحدهما.

- موقف المشرع الجزائري من الشكلية في عقد الامتياز الصناعي :

لقد نص المشرع الجزائري صراحة على اعتبار الشكلية ركن أساسي و ضروري في عقد الامتياز الصناعي و ألزم الإدارة بضرورة التقيد بالشكل المكتوب حيث نصت الفقرة الأولى من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 على انه : "يكرس الامتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم وفقا لأحكام المادة 10 من الأمر 08-04.....، بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد، طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم ويحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا بنود و شروط منح الامتياز." 448

من خلال نص الفقرة يتضح انه يجب أن ينعقد العقد بواسطة الجهة الإدارية المختصة و بالتحديد إدارة أملاك الدولة التي تعمل تحت وصاية وزارة المالية ، حسب ما تحدده القوانين و اللوائح ، بالاستناد إلى دفتر الشروط أو ما يسمى بدفتر الأعباء ، حيث أن إدارة أملاك الدولة هي طرف في العقد و ممثلة الدولة ، و أن القانون أعطى لها الاختصاص للقيام بذلك 449 .

و في هذا الصدد أثيرت مناقشة حول الطبيعة القانونية للشروط الواردة في دفتر الشروط والمواصفات العامة ، و يتفق الرأي الراجح في القانون الإداري على التمييز بين عقد الامتياز و بين العقود الإدارية الأخرى ، أما بالنسبة إلى عقد الامتياز فان التكييف يتم على أساس التمييز بين الشروط اللائحية والشروط التعاقدية 450 .

محمد سليمان الطماوي ، المرجع السابق ، ص 377 . 447

المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، المرجع السابق ، ص 6 . 448

بلكعبيات مراد ، المرجع السابق ، ص 83 . 449

محمد سليمان الطماوي ، المرجع السابق ، ص 379 . 450

كما أن الإدارة تتقيد باحترام الأشكال و الإجراءات الجوهرية التي يحددها القانون ، و التي تحمي مصالح الأفراد و حقوقهم حتى لا يلحق البطلان قراراتهم نتيجة لعب الشك⁴⁵¹. بينما تتمتع الإدارة بسلطة تقديرية وحيدة فيما يتعلق بالأشكال غير جوهرية التي لم يوجب القانون مراعاتها و لم يرتب البطلان على مخالفتها إذ يكون في مقدورها اتخاذ الشكل الذي تراه مناسباً لإصدار قرارها فيه.

و القاعدة أن تتم العقود الإدارية في صورة دفاتر شروط و يطلق هذا الاصطلاح على مجموعة الوثائق التي تحتوي على شروط العقد الإداري و تحررها الإدارة عادة ، و يقتصر دور المتعاقد على قبولها كما هي و يترتب على مخالفة هذه القواعد بطلان العقد⁴⁵².

و تجب الإشارة هنا إلى انه من حيث الأصل لا تكون الكتابة شرطاً لانعقاد العقد الإداري، إلا إذا اشترط القانون ذلك ، و لكن تعقيد مرحلة إبرام العقد الإداري من جهة ، و اشتراط القانون للكتابة في معظم العقود الإدارية من جهة أخرى يكاد يقلب هذه القاعدة ، و يجعل الكتابة شرطاً للانعقاد في العقود الإدارية ، مع ملاحظة الدور المحوري الذي تلعبه الوثائق المكتوبة الملحقة بمحرر العقد ذاته ، و لاسيما دفاتر الشروط العامة (في فرنسا خصوصاً)⁴⁵³.

إلا أن الراجح أن إحالة المتعاقدين على دفاتر الشروط ، و أن كان يفصح عن نية الطرفين باختيار تلك الشروط لتكون جزء من العقد ليس بالأمر الكافي لإضفاء الصفة الإدارية على العقد إلا إذا كانت تلك الشروط بطبيعتها استثنائية أو غير مألوفة في قواعد القانون الخاص⁴⁵⁴، حيث أن أحكام الاتفاق نجدها في دفتر الشروط⁴⁵⁵، هذا الدفتر يتضمن القسم الأكبر من الالتزامات بين المتعاقد والإدارة ، حيث لا يمكن مناقشتها حول شروط التعاقد أما القبول أو الرفض⁴⁵⁶ ، و لا يصح أن يتضمن دفتر الشروط بنوداً مخالفة للنظام العام و الآداب العامة⁴⁵⁷.

عبد الغني بسيوني عبد الله ، القضاء الإداري ، منشآت المعارف ، الاسكندرية ، مصر ، 1996 ، ص 221 .⁴⁵¹
⁴⁵² سليمان محمد الطماوي ، الوجيز في القانون الإداري دراسة مقارنة ، دار الفكر العربي ، طبعة منقحة و مزيدة و معدلة ، مدينة نصر ، مصر ، 1996 ، ص 632 .

مهند مختار نوح ، المرجع السابق ، ص 937 .⁴⁵³

⁴⁵⁴ مازن ليلو راضي ، دور الشروط الاستثنائية في تمييز العقد الإداري ، دار المطبوعات الجامعية ، دون طبعة ، الاسكندرية ، مصر ، 2002 ، ص 78 .

⁴⁵⁵ Philippe Parini, Institutions et Droit Administratifs, Armand Colin, Paris, France, 1981, p 54 .

⁴⁵⁶ Gustavo Peiser, Droit Administratif, 15^{ème} édition, Dalloz, Paris, France, 1991, p55.

موريس نخلة ، العقود الإدارية ، دار المنشورات الحقوقية ، دون طبعة ، دون بلد ، 1986 ، ص 101 .⁴⁵⁷

ثانيا : أطراف عقد الامتياز الصناعي

عقد الامتياز في العقار الصناعي يبرم بين شخصين ينتميان إلى نظام قانوني مختلف، وهما الدولة باعتبارها شخصا من أشخاص القانون العام المتمثلة في السلطة المتعاقدة المانحة للامتياز و من جهة أخرى المستثمر سواء كان وطني أو أجنبي يخضع للقانون الخاص المتمثل في صاحب الامتياز مستغل العقار الموجه للمشروع الاستثماري.

و هو ما سنقوم بدراسته من خلال ما يأتي :

1 - السلطة المانحة للامتياز

يقصد السلطة المانحة للامتياز جميع الجهات الإدارية التي خول لها القانون صلاحيات السهر على تنفيذ هذا العقد و مراقبته و تتمثل في جهتين هما :

الجهة المؤهلة لإبرام العقد وهي الهيئة التي خول لها القانون حق التصرف في الأملاك العقارية الخاصة الموجة للمشاريع الاستثمارية ، و تتمثل في إدارة أملاك الدولة ، و الجهات المؤهلة لتسيير العقد وهي الجهات الإدارية التي تم إنشاؤها من اجل متابعة المشاريع الاستثمارية ، و يتلخص دورها في تقديم كل التسهيلات الإدارية و كافة المزايا للمستثمر، و هو ما سنقوم ببيانه من خلال ما يلي :

- الجهة المؤهلة لإبرام العقد :

كما وضحنا سابقا فان عقد الامتياز الصناعي يقع على العقارات التابعة للأملاك الدولة الخاصة ، والسلطة المختصة بتسيير و التصرف في هذه العقارات هي إدارة أملاك الدولة، باعتبارها الممثل الوحيد المسؤول قانونا عن أملاك الدولة .

و تتمثل إدارة أملاك الدولة في الأجهزة الموجودة على المستوى المركزي الممثلة من طرف وزير المالية و هو ما جاء بصفة صريحة في المادة 120 فقرة 02 و 03 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990.⁴⁵⁸ المتضمن قانون الأملاك الوطنية التي تنص على انه : " يتصرف

⁴⁵⁸ القانون رقم 90-30 ، المرجع السابق ، ص 1681 .

الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في جميع التسيير و التصرف التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و كذلك عقود الاقتناء و الاستئجار ،.....و يضفي الوزير على هذه العقود الطابع الرسمي و يتولى المحافظة عليها"

غير انه على المستوى المحلي ، فان وزير المالية قد منح تفويضا لمدير أملاك الدولة لإدارة أملاك الدولة إقليميا ، و هذا ما جاءت به المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة للدولة التابعة الدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 02 و 03 من المادة 120 من القانون رقم 90-30 أن يمنح تفويضا بموجب قرار لمدير أملاك الدولة لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي و السهر على حفظها⁴⁵⁹ .

نستنتج من هذه النصوص أن الجهة المؤهلة لإبرام عقد الامتياز الصناعي هي إدارة أملاك الدولة باعتبارها الجهاز الإداري الذي أعطى له القانون حق التسيير و التصرف في جميع العقارات الخاصة التابعة للدولة و الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية و هذا ما أكدته المادة 10 من الأمر رقم 04-08⁴⁶⁰ .

2 - صاحب الامتياز (المستثمر) :

من خلال التعريفات التشريعية لعقد الامتياز الصناعي ، نرى بأن المشرع الجزائري لم يقم بتحديد جنسية المستفيد من عقد الامتياز و كذلك لم يقم بتحديد شروط الإقامة في الجزائر ، بل اكتفى فقط بالنص على أن يكون صاحب الامتياز كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص .

وانطلاقا من ذلك فان معيار الجنسية و كذلك شروط الإقامة لا يعتبران العاملين المحددين الذي على أساسها يمنح عقد الامتياز في العقار الصناعي مما يفهم أن المشرع فتح الباب على مصراعيه للاستفادة من هذا العقد لكل مستثمر و طني أو أجنبي مقيم أو غير مقيم بالجزائر مادام لا يتعارض مع القاعدة العامة التي نصت عليها المادة 01 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار التي تنص على

⁴⁵⁹ المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ، يحدد شروط ادارة الاملاك الخاصة و العامة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 60 ، المؤرخة في 24 نوفمبر 1991 ، ص 2340 .
الامر رقم 04-08 ، المرجع السابق ، ص 05.⁴⁶⁰

ما يلي : " يحدد هذا الأمر النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية و الأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع و الخدمات و كذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز أو الرخصة"⁴⁶¹.

و تجدر الإشارة هنا إلى أنه بعد الغاء القانون 01 - 03 بموجب القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار أصبح نص المادة 01 على النحو الآتي : " يهدف هذا القانون إلى تحديد النظام المطبق على الاستثمارات الوطنية و الأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية لإنتاج السلع و الخدمات "⁴⁶².

و طالما أن عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي يمنح لكل مستثمر و طني أو أجنبي ، نجد أنفسنا أمام مبدأ قانوني أساسي يتمثل في مبدأ عدم التمييز و المساواة بين هؤلاء المستثمرين أثناء استفادتهم من هذا العقد ، فهو يعد من المبادئ الأساسية التي تحاول الدولة من خلالها استقطاب رؤوس الأموال الأجنبية باعتبارها عنصر هام من العناصر التشجيعية للاستثمارات الأجنبية ، لأنها تضمن للمستثمرين الأجانب نفس المعاملة الممنوحة للمستثمرين الوطنيين دون تمييز⁴⁶³.

كما أن مبدأ عدم التمييز بين المستثمرين يعد من المبادئ المقررة في القوانين الداخلية للدول المضيفة للاستثمارات الأجنبية من جهة ، لذلك فانه من بين الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمرين الأجانب أثناء استفادتهم من عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي المساواة في المعاملة بين المستثمرين الوطنيين والأجانب والمعروف بمبدأ المعاملة الوطنية .

يقصد بمبدأ المعاملة الوطنية السماح للمستثمر الأجنبي بالاستفادة بنفس المعاملة التي يحظى بها المستثمر الوطني ، و يتجسد هذا المبدأ من خلال الاتفاقات الثنائية المبرمة بين الدول ، و نذكر على سبيل المثال ما جاءت بت المادة 03 من الاتفاق الثنائي الجزائري الإيطالي حيث نصت على ما يلي : "تمنح كل من الدولتين المتعاقبتين على إقليمها للاستثمارات و المداخل التابعة لها التي تمت من قبل

الأمر رقم 03-01 ، المرجع السابق ، ص 04 .⁴⁶¹

القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار ، المرجع السابق ، ص 18 .⁴⁶²

⁴⁶³ حسين نوار ، الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي في الجزائر ، أطروحة دكتوراه في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2013 ، ص 115 .

المواطنين و الأشخاص المعنويين للدولة المتعاقدة الأخرى ، معاملة لا تقل امتيازاً عن تلك التي تمنح للاستثمارات و المداخل المتعلقة بها و التي يقوم بها مواطنوها"464 .

كذلك المادة 04 من الاتفاق الثنائي بين الجزائر و مصر حيث تنص على ما يلي : " يمنح كل طرف متعاقد على اقليمه استثمارات مواطني و شركات الطرف المتعاقد الآخر معاملة لن تكون اقل امتيازاً من تلك التي تمنح لمواطنيه و شركاته "465 .

يعد هذا المبدأ المذكور أعلاه بمثابة الضمان القانوني الذي يمكن المستثمر الأجنبي من توطین استثماراته على العقار الموجه للاستثمار الصناعي بكل طمأنينة طالما انه يعامل بنفس ما يعامل به المستثمر الوطني سواء كان ذلك أثناء إبرامه أو تنفيذه لعقد الامتياز ، و هو ما اكده المشرع الجزائري من خلال نص المادة 14 فقرة 01 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار حيث نصت على ما يلي: " يعامل الأشخاص الطبيعيون و المعنويون الأجانب بمثل ما يعامل به الأشخاص الطبيعيون و المعنويون الجزائريون في مجال الحقوق و الواجبات ذات الصلة بالاستثمارات "466 .

إلا أنه بعد الغاء الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار بموجب القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار جاء نص المادة 21 منه بما يلي : " مع مراعاة أحكام الاتفاقيات الثنائية و الجهوية و المتعددة الأطراف الموقعة من قبل الدولة الجزائرية ، يتلقى الأشخاص الطبيعيون و المعنويون الأجانب معاملة منصفة و عادلة ، فيما يخص الحقوق و الواجبات المرتبطة باستثماراتهم "467 ، و يفهم من نص هذه المادة ان المشرع الجزائري قد ربط مسألة المعاملة بالمثل بالنسبة للأجانب بوجود اتفاقيات موقعة من طرف الدولة الجزائرية .

464 المرسوم الرئاسي رقم 91 - 346 المؤرخ في 05 اكتوبر 1991 ، يتضمن التصديق على التفاف المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و حكومة الجمهورية الايطالية ، حول الترقية و الحماية المتبادلة للاستثمارات الموقعة بالجزائر في 18 ماي 1991 ، الجريدة الرسمية عدد 46 المؤرخة في 06 ماي 1991 ، ص 147 .

465 المرسوم الرئاسي رقم 08-320 المؤرخ في 11 اكتوبر 1998 ، يتضمن التصديق على الاتفاق بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و حكومة جمهورية مصر العربية حول التشجيع و الحماية المتبادلة للاستثمارات ، الموقع عليها في القاهرة بتاريخ 29 مارس 1997 ، جريدة رسمية عدد 52 ، مؤرخة في 12 اكتوبر 1998 ، ص 25 .

466 الامر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار ، المرجع السابق ، ص 07 .

467 القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار ، المرجع السابق ، ص 21 .

و تجب الإشارة هنا الى ان المشرع الجزائري كان يفرض على المستثمرين الاجانب التقييد بحد اقصى من الملكية وهو 49 % عند انجاز الاستثمارات مهما كان القطاع الصناعي الذي تنشط فيه ، بحيث يجب ان يكون المشروع الاستثماري بمساهمة وطنية بنسبة 51 % على الاقل من راس المال الاجتماعي و هذا ما كرسته المادة 04 مكرر من الامر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار⁴⁶⁸ ، الا ان المشرع الجزائري قد تراجع عن هذه القاعدة بموجب القانون رقم 20-07 المؤرخ في 04 جويلية 2020 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020⁴⁶⁹، حيث نصت المادة 49 منه على الغاء هذه القاعدة بالنسبة للنشاطات الخاصة بإنتاج السلع و الخدمات و منه فتح المجال للاستثمار بالنسبة للمستثمر الاجنبي دون الحاجة الى شراكة من مستثمر وطني ، و لكن يبقى هذا مقتصر فقط على النشاط المذكورة .

اما فيما يخص النشاطات ذات طابع استراتيجي فيبقى الاستثمار فيها دائما خاضعا لشروط الشراكة مع المستثمر الوطني بقاعدة 49/51 و هو ما نصت عليه المادة 49 ، و جاءت المادة 50 من القانون 20-07 لتحديد لنا ما المقصود بالنشاطات ذات طابع استراتيجي⁴⁷⁰ .

الفرع الثاني : إجراءات منح الامتياز الصناعي

في هذا الصدد نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 09-152 على انه : " يكرس الامتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم وفقا لأحكام المادة 10 من الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008 و المذكور أعلاه ، بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد ، طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم و يحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا بنود و شروط منح الامتياز"⁴⁷¹. كما يحدد هذا الاتفاق منطقة الامتياز بصورة واضحة و هي الرقعة الجغرافية التي يمارس فيها نشاطه و تحدد المنطقة في دفتر الشروط المتفق عليه .

⁴⁶⁸ الأمر 03-01 ، نفس المرجع السابق .

⁴⁶⁹ القانون رقم 20-07 المؤرخ في 04 جويلية 2020 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020 ، جريدة رسمية عدد 33 مؤرخة في 04 جويلية 2020 .

⁴⁷⁰ المادة 50 من القانون 20-07 ، نفس المرجع المذكور اعلاه .
⁴⁷¹ المرسوم التنفيذي 09-152 ، المرجع السابق ، ص 06 .

حيث نصت المادة 15 من القانون رقم 11-11 التي عدلت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر رقم 04-08 على انه : "يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص ، و ذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية ، و مع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها "472 .

نستنتج من خلال نص هذه المادة أن المشرع ابقى على طريقة واحدة فقط لمنح الامتياز الصناعي و هي التراضي و ألغى منح الامتياز عن طريق المزاد العلني ، و هذا هو الجديد الذي جاء به القانون 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، و ذلك خلافا لما كان معمول به سابقا حيث كان منح الامتياز الصناعي يتم بطريقتين و هما عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة و عن طريق التراضي كاستثناء ، و هو ما كانت تنص عليه الفقرة الاولى من المادة 03 من الأمر 04-08⁴⁷³ .

ان المشرع الجزائري كان يهدف من وراء هذا التعديل إلى تقديم المزيد من التسهيلات لصالح المستثمرين ، و كذا إزالة كافة الحواجز و العراقيل الإجرائية التي كانت تواجههم ، ذلك لان أسلوب التراضي يتسم بمرونة عالية لأن الإدارة من خلاله تتحرر من مختلف القيود الإجرائية ، و تتعاقد مباشرة مع المستثمرين ، و ذلك على خلاف طريقة المزاد العلني أين تقيد حرية الإدارة بموجبه نسبيا وتخضع لجملة من القيود الشكلية و الإجرائية⁴⁷⁴ .

انطلاقا من ذلك سنتناول إجراءات منح الامتياز بالتراضي على مرحلتين : مرحلة أولى ندرس فيها إجراءات الموافقة على منح الامتياز ، و مرحلة ثانية ندرس فيها إجراءات التعاقد .

472 القانون رقم 11-11 ، المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، جريدة رسمية عدد 40 ، مؤرخة في 20 جويلية 2011، ص 08 .

473 الفقرة الاولى من المادة 03 من الامر 04-08 ، المرجع السابق تنص على انه : " يمنح الامتياز على اساس دفتر الاعباء ، عن طريق المزاد العلني المقترح او المقيد ، او بالتراضي على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية والاشخاص الطبيعيين او المعنويين الخاضعين للقانون الخاص و ذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية و بشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها" .
عمار بوضياف ، التنظيم القانوني للصفقات العمومية في الجزائر ، دار الجسور، الطبعة الثانية ، الجزائر ، 2010 ، ص 133 .⁴⁷⁴

اولا : إجراءات الموافقة على منح الامتياز

تتجسد إجراءات الموافقة على منح الامتياز الصناعي في طلب منح الامتياز و اقتراحه ، حيث يمنح الامتياز قانونا بناء على طلب الاستفادة من منح الامتياز يقدم من المستثمر صاحب الامتياز ، يتضمن طلب العقار الصناعي من اجل انجاز المشروع الاستثماري ووصف دقيق لهذا الأخير عملا بنص المادة 14 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بعنوان وصف المشروع الاستثماري⁴⁷⁵ .

حيث يتم دراسة هذا الملف من قبل جهتين إداريتين مكلفتين بذلك و هما : هيئة تسيير المدينة الجديدة و المدير الولائي المكلف بالاستثمار ، ثم يصدر القرار بمنح الامتياز فمن هي الهيئة المخولة قانونا بإصدار قرار بمنح الامتياز؟

بالرجوع إلى أحكام القانون فقد نصت المادة 05 من القانون 11-11 نلاحظ بان الهيئة المخولة لمنح الامتياز بالتراضي هو الوالي المختص إقليميا .

و تجب الإشارة هنا إلى أن المادة 48 من الأمر 01-15 المؤرخ في 23 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 قد عدلت أحكام المادة 05 من القانون

11-11 حيث نصت على ما يلي : " يرخص بالتراضي بقرار من الوالي :

- بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف ، كما تطلب الأمر ذلك ، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية ، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و كذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات .
- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة ،

⁴⁷⁵ المادة 14 من المرسوم التنفيذي 09-152 ، المرجع السابق ، بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي : " وصف دقيق للمشروع الاستثماري المزمع انجازه " ، ص 14.

- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة "476".

يلاحظ من خلال نص هذه المادة أن منح الامتياز الصناعي يتم بقرار من الوالي المختص إقليميا بناء على اقتراح من هيئات معينة حددها المشرع ضمن نص المادة المذكور أعلاه و ذلك على النحو الآتي بيانه:

- بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار ، و تجب الإشارة هنا إلى أن المشرع الجزائري كان يعطى الاختصاص لاقتراح منح الامتياز الصناعي للجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار إلا انه بعد تعديله للمادة 05 من الأمر 11-11 بموجب نص المادة 48 477 من الأمر 01-15 أصبح يعطى الاختصاص للمدير الولائي المكلف بالاستثمار بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية .

- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة ، بعد موافقة الوزير المكلف بالمكلف بالمدينة .

- بناء على موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة .
و عليه سنقوم بدراسة دور هذه الهيئات المكلفة بدراسة الطلب و تقديم الاقتراح إلى الوالي من خلال ما يلي :

1 - المدير الولائي المكلف بالاستثمار

يجب أن يتقدم كل مستثمر بغرض الاستفادة من منح الامتياز بالتراضي بطلب قطعة ارض لدى الوالي المختص إقليميا ، تحت عنوان طلب تعيين قطعة أرض يودع لدى المدير الولائي المكلف بالاستثمار .

و منه إذا كان العقار محل عقد الامتياز واقعا ضمن الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة ، فان الوالي يصدره قراره بمنح الامتياز بعد اقتراح من الوكالة الوطنية للاستثمار ، باعتبارها إحدى

476 الامر رقم 01-15 المؤرخ في 23 جويلية 2015 المتضمن قانون الملحة التكميلي لسنة 2015 ، الجريدة الرسمية العدد 40 المؤرخة في 23 جويلية 2015 ، ص 16 .
يراجع نص المادة 48 من الامر 01-15 ، المرجع السابق . 477

الهيئات التي تقوم بتسيير عقد الامتياز إلى جانب دورها الأساسي في متابعة و دعم و تطوير الاستثمار المحلي والأجنبي، وكذا استقبال المستثمرين الراغبين في الحصول على عقد الامتياز و تقديم التسهيلات الإدارية لهم.

وتجسد ذلك من خلال إنشاء مصلحة الشباك الوحيد اللامركزي الذي يضم بدوره ممثلين عن مختلف الهيئات و الإدارات التي لها علاقة بإنجاز المشاريع الاستثمارية⁴⁷⁸ ، و يقوم المدير الولائي للاستثمار بدوره بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية ، أي جميع الهيئات و الإدارات التي خول القانون لها مهمة إبرام عقد الامتياز الصناعي و تسييره .

كما أن الدولة تمتلك أصول العقار الصناعي المحولة إليها من مؤسساتها العمومية الاقتصادية المحلة و هذا ما نصت عليه المادة 28 من قانون المالية لسنة 2006 على انه : " تكفل الدولة بخصوم المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة التي لم يتم التنازل عن أي أصل من أصولها لفائدة الإجراء، يترتب عن هذا التكلف تحويل أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة المعنية إلى الدولة"⁴⁷⁹.

2 - الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري :

أما فيما يتعلق بباقي الأصول العقارية المتبقية و الفائضة الواقعة خارج المحيطات المعمرة و المعنية بهذا التنظيم يتعين السهر على التطبيق السريع للإجراءات المسطرة في مجال التسليم من طرف المصفيين و تسجيلهم في سجل الإحصاء و تسليمها للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري التي تقوم بتسييرها وفق الكيفيات المنصوص عليها ، مع الإشارة إلى أن إدماج الأصول الفائضة و الأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية التي تتم لفائدة الدولة مجانا ، يجب تكريسها على أساس لائحة مجلس مساهمات الدولة بموجب عقد إداري يتخذ من طرف إدارة أملاك الدولة و إدارة الحفظ العقاري⁴⁸⁰

المواد 23 ، 24 ، 25 ، من الامر 03-01 ، المرجع السابق ، ص 08 .⁴⁷⁸

⁴⁷⁹ الامر رقم 06-04 المؤرخ في 15 جويلية 2006 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006 ، الجريدة الرسمية العدد 47 ، المؤرخة في 19 جويلية 2006 ، ص 09 .

مذكرة السيد المدير العام للاملاك الوطنية ، المؤرخة في 30 جوان 2009 ، ص 02 .⁴⁸⁰

حيث تضعه الدولة من أجل انجاز مشاريع استثمارية من خلال الانتفاع بها بكل حرية، دون تملكها أو التنازل عنها ، و هذه المؤسسات العمومية عبارة عن مرافق اقتصادية عمومية و هذا ما نصت عليه الفقرة 02 من المادة 03 من الأمر 04 -08 على انه : " تخضع الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية بنفس الشروط المحددة في الفقرة أعلاه"⁴⁸¹.

و نظرا للعبء الكبير الذي يقع على إدارة أملاك الدولة التي تقوم بعدة ادوار ، دور المالكة ، و دور المتعاقد و دور موثق الدولة و دور السلطة العامة تستخدم وسائل القانون العام ،لهذا لا يمكن لها تسيرها كون أن هذه الأصول كثيرة ، فقد أسندت الدولة تسيير هذه المؤسسات بغرض توجيهها إلى المشاريع الاستثمارية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري .

يقوم الوالي المختص إقليميا بإصدار قرار بمنح الامتياز حول الأراضي التابعة للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، بعد موافقة الوزير المكلف بالصناعة و ترقية الاستثمارات. و تعمل هذه الوكالة في اتجاه واحد وهو ترقية الاستثمار و هو ما جاءت به المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 على انه : " تتولى الوكالة مهمة تسيير حافظتها العقارية و ترقيتها بهدف تنميتها في إطار ترقية الاستثمار " ⁴⁸².

يمكن للمستثمر أن يلجا إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بطلب العقار الواقع في المناطق الصناعية التي تشرف عليها عملا بالفقرة الثانية من المادة 07 من المرسوم التنفيذي 09-152 حيث نصت على ما يلي : "يعاد إدماج الأراضي الموجودة بالمناطق الصناعية و المتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ضمن الأملاك الخاصة للدولة و تخضع لأحكام هذا المرسوم"⁴⁸³ . المقصود بالإدماج هو تحويل مجاني لجميع أملاك المناطق الصناعية القديمة و التي لا تمارس النشاط إلى الحظيرة العقارية الخاصة التابعة للدولة سواء كانت أراضي داخل محيطها أو بنايات غير مستغلة و تطبق عليها أحكام قانون الاستثمار الجزائري .

الامر رقم 08-04 ، المرجع السابق، ص 04 . ⁴⁸¹

⁴⁸² المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 ، المرجع السابق ، ص 04 .

⁴⁸³ المرسوم التنفيذي رقم 09-153 ، المرجع السابق ، ص 18 .

و السؤال المطروح كيف يمكن طلب منح الامتياز على العقار الواقع داخل المناطق الصناعية ؟

يتم توجيه الطلب إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري على أساس أنها الهيئة المسيرة، حيث تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 على انه : " يسند تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول الفائزة المسترجعة تدريجيا و الأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و ذلك لحساب الدولة .

يتم هذا التسيير من طرف الهيئة المحلية للوساطة و الضبط العقاري و على مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا و الهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية السالفة الذكر .⁴⁸⁴

الأصل في تسيير الأصول المتبقية و الأصول الفائزة المسترجعة التابعة للأملاك الخاصة من مهام إدارة أملاك الدولة ، لكن نظرا للأهمية الكبرى للعملية و كثرة هذه الأملاك و الأدوار المشار إليها خفف المشرع المهام الملقاة على عاتق إدارة أملاك الدولة و كلف الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بتسيير هذه الأملاك لحساب الدولة⁴⁸⁵ .

أما عن الأجر الذي تتلقاه الوكالة من المستثمرين مقابل التوسط بين الدولة و المستثمر فقد نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 على انه : " يمنح لفائدة الوكالة الوطنية المذكورة أعلاه اجرا يمثل كحد أقصى الإتاوتين السنويتين الأوليتين المستحقة للامتياز و ذلك مقابل تسيير هذه الحافظة العقارية لحساب الدولة"⁴⁸⁶ .

تقوم الوكالة بنشر المعلومات حول الأصول العقارية و الوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي تتولى ترقيتها لدى المستثمرين كما تضع لهذا الغرض بنك معطيات يجمع العرض الوطني حول

⁴⁸⁴ المرسوم التنفيذي رقم 09-153 ، المرجع السابق ، ص 18 .

بلكعبيات مراد ، المرجع السابق ، ص 93 .⁴⁸⁵

المرسوم التنفيذي رقم 09-153 ، نفس المرجع السابق ، ص 18 .⁴⁸⁶

الأصول العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية⁴⁸⁷. و هكذا تمكن المستثمرين من معرفة و تحديد مواصفات العقار الصناعي المراد انجاز المشروع الاستثماري عليه على أكمل وجه .

كما تعمل على معرفة أسعار السوق المتعلقة بالعقار الصناعي بشكل روتيني ، و هذا ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 : " تعد الوكالة جدول أسعار العقار الاقتصادي التي تقوم بتحيينه كل 06 أشهر ، و تعد دراسات و مذكرات دورية حول توجهات السوق العقارية ، ويمكن أن تشكل الأسعار المتضمنة في جدول الأسعار مرجعا بالنسبة للأسعار الاقتصادية عند عمليات الامتياز أو التنازل " 488 .

و تجسيدا لمخطط شغل الأراضي فان الأصول المتبقية و الفائضة الواقعة داخل النسيج العمراني لا يمكن توجيهها للمشاريع الاستثمارية ، بل توجه للتجهيزات العمومية ، تطبيقا لأحكام الفقرة الثالثة من المادة 05 من المرسوم التنفيذي 09-153 على انه : " فان الأصول المتبقية والفائضة الواقعة بالقطاعات المعمرة لا يمكن توجيهها للمشاريع الاستثمارية ، و هي بذلك خارجة عن النظام القانوني الذي يرمي إلى تسييرها من طرف الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري " 489 .

يتضح من خلال هذه المادة أن القانون اخرج الأصول المتبقية و الفائضة الواقعة للمحافظة على البيئة و استبعاد التلوث بجميع أنواعه ، الذي يمس بالصحة العامة ، و الصخب الذي يمس بالسكينة العامة⁴⁹⁰.

و بالتالي يتعين على إدراك أملاك الدولة مطالبة الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري إرجاع لفائدة مصالح إدارة أملاك الدولة الأصول المعنية الواقعة داخل القطاعات المعمرة و التي يجب أن تخصص لا سيما لإيواء مرافق عمومية على أساس ترخيص من وزير المالية على اقتراح الوزير

المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 ، المرجع السابق ، ص 04 . 487

المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 ، المرجع السابق ، ص 04 . 488

المرسوم التنفيذي رقم 09-153 ، المرجع السابق ، ص 17 . 489

مذكرة السيد المدير العام للأملاك الوطنية ، المؤرخة في 30 جوان 2009 ، ص 06 . 490

المختص قطاعيا⁴⁹¹. وهذه المرافق العمومية تساهم في تنمية القطاعات المعمرة التي هي في حاجة إلى العقار .

بناء على الدراسة الدقيقة للمدير الولائي المكلف بالاستثمار لطلب منح الامتياز ، و بعد التنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية يتم اقتراح منح الامتياز على الوالي المختص إقليميا ، الذي يتخذ قرار بمنح حق الامتياز و يتم فيه تحديد مواصفات العقار ، تعيين المستفيد ،نوعية المشروع ،مخطط التمويل المالي للمشروع لاسيما التكلفة المحتملة ، الرأس المال و القروض ان وجدت⁴⁹².

3 - الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة

عرفت الفقرة 05 من المادة 03 من القانون رقم 20-01 المدينة الجديدة على أنها : " تجمع حضري مبرمج بكامله في موقع خالي أو انطلاقا من خلية أو خلايا السكنات الموجودة"⁴⁹³. يتضح أن المشرع الجزائري و كأنه ربط إنشاء أي مشروع استثماري صناعي في موقع غير معمر ، لكن غير بعيد كثيرا ن تجمع سكاني جديد و ليس في وسطه، حتى يحدث تكامل بين احتياجات رب العمل من السكان الذين يمدونه باليد العاملة بحكم قربهم من المصنع ، و تجب الإشارة إلى أن البناء في المدينة الجديدة لا يقتصر على المصانع و السكنات بل يتجه إلى إنشاء مرافق عامة ضرورية لا تؤثر على التنمية المستدامة ، و كل هذه الانجازات من مهام هيئة تسيير المدينة الجديدة .

وفي هذا الصدد حدد المشروع معايير و مقاييس المدينة الجديدة عن طريق مخطط التهيئة ، وهذا ما نصت عليه المادة 03 ن المرسوم التنفيذي رقم 76-11 على انه : " يحدد مخطط تهيئة المدينة الجديدة على ما يلي :

- حدود محيط التعمير و التهيئة و محيط حماية المدينة الجديدة .
- المخطط العام للمدينة و شروط البناء و الكثافة العامة .
- العراقل و المرتفعات و تدابير الوقاية من الأخطار الكبرى .

مذكرة السيد المدير العام للأماكن الوطنية ، نفس المرجع اعلاه ، نفس الصفحة .⁴⁹¹

بلكعبيات مراد ، المرجع السابق ، ص 96.⁴⁹²

⁴⁹³ القانون رقم 20-01 ، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ، المتعلق بتهيئة الاقليم و تنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية العدد 77 المؤرخة في 15 ديسمبر 2001 ، ص 19 .

- التخصيص العام للأراضي و ذلك بالعلاقة ع برنامج المدينة المعينة .
- نظام تعمیر الأحياء .
- تموقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و برنامج المدينة الجديدة المعينة.
- نظام تعمیر الأحياء .
- تموقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و برنامج السكن و الخدمات و النشاطات .
- مخطط الشبكات الأولية و الثانوية و جلب الماء الشرب و التطهير و الطاقة و الاتصالات السلكية و اللاسلكية .
- الأشغال ذات المنفعة العامة .
- نظام النقل .
- نظام تسيير النفايات .
- برنامج العمل العقاري .
- برنامج التجهيزات الجماعية و الأشغال العمومية حسب كل قطاع .
- المواصفات المطبقة على محيط الحماية "494".

و على غرار الوكالة الوطني للوساطة و الضبط العقاري ، تشرف الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الوعاء العقاري الذي تتنازل عليه الدولة لفائدة الهيئة لكن تبقى تعمل لحسابها ، و هذا ما نصت عليه المادة 11 من القانون رقم 08-02 على انه : " تتولى الدولة تكوين كل أو جزء من المحافظة العقارية التي تتخذ وعاء لإقامة كل مدينة جديدة ،من أموال عمومية و تتنازل عنها لهيئات المدينة الجديدة المنصوص عليها في المادة 07 أعلاه.

تقوم هيئة المدينة الجديدة بتهيئة و انجاز المنشأة القاعدية و التجهيزات لحساب الدولة، و التنازل عنها بالبيع للمستعملين الآخرين وفقا للتشريع المعمول به "495".

494 المرسوم التنفيذي رقم 11-76، المؤرخ في 16 فيفري 2011 ، يحدد شروط و كفاءات وضع مخطط التهيئة للمدينة الجديدة و اعداده واعتماده، الجريدة الرسمية العدد 11 ، المؤرخة في 20 فيفري 2011 ، ص 10 .

495 القانون رقم 08-02 ، المؤرخ في 08 ماي 2002 ، يتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة و تهيئتها ، جريدة رسمية عدد 34 ، مؤرخة في 14 ماي 2002 ، ص 05 .

معنى ذلك أن الدولة تحيل تسيير الوعاء العقاري إلى الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة التي تتلقى طلبات المستثمرين و بدورها تقترح منح الامتياز على الوالي .

كما عرفت المادة 02 من القانون رقم 08-02 المدينة الجديدة على أنها : " تعد مدنا جديدة كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشا في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة .

تشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي و اقتصادي و بشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل و الإسكان و التجهيز"⁴⁹⁶ .

لابد للمدينة الجديدة أن تكون قريبة من المناطق السكنية بهدف تشغيل الساكنين البطالين في المصانع ، إلى جانب قربه من المرافق الضرورية العامة كالمدرسة ، المستشفى ، العيادة ، المحلات التجارية و الحرفية ، وسائل النقل ، المياه ، الطرق ، الخ ، و هكذا يكمن التوازن بين الحاجيات الاجتماعية و الحاجيات الاقتصادية ، بمعنى آخر تحقيق التناغم و التكامل بين الحاجيات اليومية للأطراف⁴⁹⁷ .

وقد حدد المشرع الجزائري المناطق التي تصبح مدينة جديدة بموجب المادة 04 من القانون 08-02 على أنها : " لا يمكن إنشاء مدن جديدة إلا في الهضاب العليا و الجنوب .

غير انه و بصفة استثنائية ، و تقليلا للضغط على المدن الكبرى وهران و الجزائر و قسنطينة و عنابة يمكن إنشاء مدن جديدة في المناطق الشمالية للبلاد"⁴⁹⁸ .

من خلال نص هذه المادة نستنتج أن القاعدة في إنشاء المدينة الجديدة في الجنوب أو الهضاب العليا أما الاستثناء يكون في شمال الوطن ، و السبب في ذلك فك الضغط عن هذه المدن التي أصبحت تعاني من الازدحام و التلوث ، فالمدينة الجديدة لابد أن تكون مدينة عصرية تحتوي على جميع المتطلبات و المرافق العامة الضرورية ، و أن تكون منتجة و تجلب المستثمرين و تحقق التوازن بين النمو الديمغرافي و النمو الاقتصادي .

⁴⁹⁶ القانون رقم 08-02 ، المرجع السابق، ص 04 .

بلكعبيات مراد ، المرجع السابق ، ص 98 .⁴⁹⁷

القانون رقم 08-02 ، نفس المرجع السابق ، ص 05 .⁴⁹⁸

أعطى القانون اختصاص الموافقة على منح الامتياز بالتراضي داخل محيط المدينة الجديدة للوزير المكلف بتهيئة الإقليم بصفته ممثل الدولة ، الذي ينتهج سياستها الوطنية في مجال تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، حيث نصت المادة 02 من القانون 20-01 على انه: "تبادر الدولة بالسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة و تديرها .

تسير هذه السياسة بالاتصال مع الجماعات الإقليمية في إطار اختصاصات كل منها ، وكذلك بالتشاور مع الأعران الاقتصاديين و الاجتماعيين للتنمية ، و يساهم المواطنون في إعداد هذه السياسة وتنفيذها طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما"⁴⁹⁹.

و منه فان منح الامتياز بالتراضي على المناطق الواقعة ضمن محيط المدينة الجديدة يتم بموجب قرار صادر من الوالي المختص إقليميا بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة و بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة .

ثانيا : إجراءات التعاقد في عقد الامتياز الصناعي

حتى ينعقد عقد الامتياز الصناعي لابد من المرور بمرحلتين ، المرحلة الأولى تتلخص في الإجراءات السابقة للتعاقد ثم المرور إلى المرحلة الثانية و تتجسد في تحرر عقد الامتياز الصناعي و هو ما سنقوم بدراسته من خلال ما يلي :

1 - الإجراءات السابقة للتعاقد :

يتم منح الامتياز على العقار الصناعي كما سبق بيانه بقرار من الوالي المختص ، بعد الموافقة على طلب المستثمر ، حيث يرسل الوالي ملف هذا الأخير مرفقا بقرار منحه الامتياز إلى إدارة أملاك الدولة التي تحقق في هذا العقار الممنوح له ، هل انه تابع لها أو لا؟ إذا كانت تابعة لإدارة أملاك الدولة تقوم بتقييم العقار و إذا كانت تابعة لجهات أخرى تسجله و تحوزه .

القانون رقم 20-01 ، المرجع السابق ، ص 19 .⁴⁹⁹

و في هذا الصدد و تأكيدا على اختصاص الوالي في اصدار قرار منح الامتياز صدر القرار رقم 42868 عن مجلس الدولة الذي جاء ليؤكد على اختصاص الوالي في اصدار قرار منح الامتياز⁵⁰⁰ .

تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد التقييم و تكريس قرار منح الامتياز بعقد إداري يسمى عقد الامتياز على العقار الصناعي في إقليم اختصاص إدارة أملاك الدولة .

تعتبر هذه الإدارة السلطة المتعاقدة مع المستثمر ، و يحرر عقد الامتياز مرفقا بدفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152⁵⁰¹ ، الذي يحدد حقوق والتزامات المتعاقدين ، و بعد اطلاع المستثمر على بنود العقد و شروطه يمضي العقد ، و منه سنتناول فيما يلي التزام الدولة بإعلام صاحب الامتياز قبل تحرير العقد .

حيث تطبيقا للقواعد العامة و ما جاءت به من نظرية صحة الإرادة ، و تجنباً للطعن في الشيء المتعاقد عليه و تكيفه على أساس أن صاحب الامتياز قد وقع في عيب من عيوب الإرادة ، فان إدارة أملاك الدولة تعلم صاحب الامتياز بطبيعة الأرضية علما كافيا ، و هذا ما نصت عليه المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على انه : " يعتبر كل مستفيد من الامتياز عارفا تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي اكتسب عليها الامتياز و يأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع، دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى .

يمنح الامتياز بدون ضمان في قياس المساحة و لا يمكن القيام بأي طعن +التعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في القياس أو القيمة .

غير أنه عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود و في المساحة المعلنة ، يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد ، لكن إذا توفر احد الشرطين فقط ، لا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض، و يطلب كذلك الفسخ إذا ضم الامتياز ملكا أو جزءا من ملك غير قابل أن يكون محلا لمنح الامتياز .

⁵⁰⁰ مجلة مجلس الدولة ، العدد 66 ، سنة 2011 .
المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، المرجع السابق .⁵⁰¹

لا يمكن في أي حال من الأحوال و مهما كان السبب، مطالبة الدولة بأي ضمان كان و لا حتى أن تكون طرفا ، لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع ، و يجب على المستفيد من منح الامتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال "502.

2 - تحرير عقد الامتياز الصناعي :

يرسل قرار منح الامتياز إلى المديرية الولائية لأملاك الدولة ، حيث تقوم هذه الإدارة باستدعاء المستثمر بناء على ترخيص الوالي . و تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد العقد بعد إرساله إلى مفتشيه التسجيل بإدارة الضرائب لتسجيله ، بعد ذلك يرسل إلى المحافظة العقارية لشهره و يكون مرفوقا بدفتر الشروط إلى غاية تسليمه إلى المتعاقد حاملا اسمه الكامل .

بعد ذلك ينعقد عقد الامتياز من طرف الإدارة بصفتها متعاقدة و المستثمر متعاقد آخر ، و العبرة بالتعاقد هي قرار الوالي المرسل إلى إدارة أملاك الدولة التي لا يمكن التعاقد بدون القرار .

تنص المادة 15 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي بعنوان القدرات المالية على انه : " يتعين على المستفيد من الامتياز أن يقدم مخطط تمويل للعملية المذكورة في دفتر الشروط هذا . و يجب أن يوضح مخطط التمويل هذا ما يأتي :

- التكلفة المالية التقديرية للمشروع كما هو محدد في المادة 14 أعلاه .
 - مبلغ القسط الشخصي (رأس المال الخاص للمستفيد من الامتياز)
 - مبلغ الاعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها".⁵⁰³
- و تجب الإشارة هنا إلا أن المشرع الجزائري قام بإعفاء عقود الامتياز التي تعدها إدارة أملاك الدولة لفائدة المستفيدين من الامتياز في إطار الأمر 08-04 من حقوق التسجيل و رسم الشهر العقاري و مبالغ الأملاك الوطنية و لكن مع مراعاة التصريح لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و ذلك

المرسوم التنفيذي رقم 09-153 ، المرجع السابق ، ص 13 .⁵⁰²
المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، المرجع السابق ، بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي ، ص 15 .⁵⁰³

بموجب المادة 60 من القانون 01-14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015⁵⁰⁴.

إلا انه إذا أمعنا النظر في نص المادة المذكورة سابقا نستنتج انه بمفهوم المخالفة أن كافة عقود الامتياز التي لم تحصل على التصريح بالاستثمار لدى الوكالة الوطنية للتطوير و الاستثمار تبقى ملزمة بدفع رسوم التسجيل ، رسم الشهر العقاري ، المبالغ المستحقة للأموال الوطنية و ذلك وفق ما هو مقرر قانونا .

وإضافة إلى ذلك يتعين على المستفيد من عقد الامتياز دفع إتاوة إيجارية سنوية قام المشرع بتحديد مبلغها بموجب المادة 09 من الأمر رقم 04-08 المعدلة بموجب المادة 62 من القانون 04-14 حيث جاء نصها كالآتي : " ...تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا الإتاوة السنوية التي تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز"⁵⁰⁵.

و منه نلاحظ بان المشرع الجزائري قام برفع قيمة الإتاوة الإيجارية إلى 33/1 ، بعدما كان يحدد قيمتها ب 20/1 بموجب نص المادة 15 من القانون 11-11⁵⁰⁶.

كما أن أحكام هذه المادة 62 من القانون 01-14 تطبق بأثر رجعي على حقوق الامتياز التي تم منحها لفائدة المشاريع الاستثمارية في إطار الأمر 04-08 و هذا دون استرجاع مبالغ الإتاوة الإيجارية التي تم تحصيلها سابقا من قبل إدارة أملاك الدولة⁵⁰⁷.

و يستفيد المستثمر من جملة من التخفيضات على مبلغ الإتاوة الإيجارية وفق ما هو مقرر في نص المادة 15 من القانون 11-11 التي عدلت أحكام المادة 09 من الأمر 04-08⁵⁰⁸.

⁵⁰⁴ المادة 60 من القانون 01-14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، جريدة رسمية عدد 78 ، المؤرخة في 31 ديسمبر 2014 تنص على ما يلي : " تعفى العقود الادارية التي تعدها مصالح املاك الدولة و المتضمنة منح الامتياز على الاملاك العقارية المبنية وغير المبنية ، في إطار الامر رقم 04-08 المؤرخ في اول سبتمبر سنة 2008 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية ، المعدل و المتمم ، من حقوق التسجيل و رسم الشهر العقاري و مبالغ الاملاك الوطنية مع مراعات التصريح بالاستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ."

القانون 01-14 ، نفس المرجع اعلاه ، ص 23 .⁵⁰⁵

يراجع في ذلك نص المادة 15 من القانون 11-11 ، المرجع السابق ، ص 08 .⁵⁰⁶

المادة 62 من القانون 01-14 ، المرجع السابق ، ص 23 .⁵⁰⁷

ترجع المادة 15 من القانون 11-11 ، نفس المرجع السابق ، ص 08 .⁵⁰⁸

و يتم تحيين الإتاوة السنوية كل فترة إحدى عشرة (11) سنة من طرف مديرية أملاك الدولة .

وإذا رأى المستثمر أن قيمة الإتاوة مرتفعة ، يمكنه طلب تخفيض إضافي بناء على قرار من مجلس الوزراء و هذا ما نصت عليه المادة 15 من القانون 11-11 التي عدلت المادة 08 من الأمر 04-08 جاء نصها كالاتي : " يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وبعد قرار مجلس الوزراء ، من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الايجارية السنوية المحددة في المادة 09 أدناه"⁵⁰⁹.

المطلب الثاني : نهاية عقد الامتياز الصناعي

يعتبر عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي وسيلة من وسائل استغلال الوعاء العقاري الصناعي المملوك للدولة ، و ذلك من اجل تحقيق و بلوغ الهدف الذي وجد هذا الأخير لأجله و منه الوصول إلى تحقيق المصلحة العامة و بالتالي تحقيق التنمية الاقتصادية، و غالبا ما تلجا الدولة إلى هذا النوع من العقود نظرا لنقص الإمكانيات المالية و التقنية لاستغلال هذا الوعاء العقاري ، إضافة إلى رغبتها في إشراك أطراف من القطاع الخاص في استغلال هذا الأخير، و ذلك بهدف الاستفادة من خبراتهم و مؤهلاتهم المالية و العلمية خاصة إذا كانوا أجنب .

و تجب الإشارة هنا إلى إن قيام الدولة بتوكيل مهمة استغلال العقار الصناعي عن طريق عقد الامتياز إلى أشخاص من القانون الخاص لا يعني تخلي هذه الأخيرة أو تنازلها عن ملكية هذا العقار ، إنما يعتبر هذا العقد مجرد طريقة لاستغلال هذا الأخير تحدد بمدة زمنية مؤقتة ، يعود بعدها العقار إلى الدولة على اعتبار أنها هي المالكة الأصلية .

لذلك يعتبر عقد الامتياز من العقود الزمنية ومنه فان صاحب الامتياز لا يتحلل من التزامه إلا بعد انقضاء المدة المعينة في العقد او في دقتر الشروط المرفق به ، و هو ما يجسد النهاية الطبيعية للعقد، إلا انه قد يتحلل صاحب الامتياز من التزاماته اتجاه الإدارة المانحة للامتياز و ذلك قبل انقضاء

القانون رقم 11-11 ، نفس المرجع اعلاه ، ص 07 . 509

المدة المتفق عليها وذلك إذا ما مس حسن تنفيذ العقد احد العوارض أو الأسباب التي تؤدي بطبيعة الحال إلى نهاية هذا العقد وهو ما يسمى بالنهاية الغير عادية للعقد .

انطلاقاً من ذلك سوف نقوم بدراسة النهاية الطبيعية لعقد الامتياز اولا ، ثم نتطرق إلى النهاية الغير طبيعية و ذلك في ما يلي :

الفرع الأول : النهاية الاصلية لعقد الامتياز الصناعي

عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي هو عقد إداري ينتمي إلى طائفة العقود الزمنية التي يعتبر فيها الزمن عنصراً جوهرياً ، و بالتالي فان انقضاء هذه المدة الزمنية المحددة لنهاية يؤدي ذلك حتماً إلى انقضاءه بقوة القانون ، و يبدأ سريان هذه المدة من تاريخ المصادقة النهائية على العقد⁵¹⁰.

في حالة ما إذا اغفل ذكر المدة في العقد ، هو في الحقيقة أمر نادر الوقوع إن لم نقل يكاد يكون مستحيلاً ، ففي هذه الحالة يأخذ بالمدة القصوى المحددة قانوناً لتمثل تاريخ نهايته، و يراعى في تقدير مدة عقد الامتياز تمكين صاحب الامتياز من استغلال العقار الصناعي على أكمل وجه بهدف الحصول على الحد المعقول من الأرباح⁵¹¹ ، و تجب الإشارة أيضاً إلى أن المدة المتفق عليها في العقد الأصلي يجب أن لا تتجاوز الحد الأقصى المنصوص عليه قانوناً⁵¹² .

و منه فان عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي ينتهي بصورة طبيعية في التاريخ المحدد له أصلاً في العقد أو في دفتر الشروط الملحق به⁵¹³ ، إلا انه يمكن في بعض الحالات أن تلجأ السلطة المانحة للامتياز ، إلى تجديد أو تمديد مدة استغلال العقار الصناعي و بالتالي مدة عقد الامتياز على اعتبار انه الوسيلة القانونية المعدة لاستغلال هذا الأخير و ذلك ضمن شروط لا بد من توفرها على نحو سليم و صحيح و هو ما سنقوم بتوضيحه في ما هو آتي :

⁵¹⁰ شروق أسامة عواد حجاب ، النظرية العامة للتفويض الإداري و التشريع (دراسة مقارنة) ، الطبعة الأولى ، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع ، القاهرة ، 2009 ، ص 560 .

مروان محي الدين القطب ، المرجع السابق ، ص 163 .⁵¹¹

سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، المرجع السابق ، ص 560 .⁵¹²

يوسف سعد الله خوري ، المرجع السابق ، ص 366 .⁵¹³

أولاً : تمديد عقد الامتياز الصناعي

يمكن لعقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي أن يمدد عند انتهاء مدة العقد المتفق عليها ، ويجري ذلك باتفاق الطرفين إما أثناء سريان مدة العقد أو عند انتهائها و يأخذ الاتفاق شكل الملحق الذي يضاف إلى العقد الأساسي ، وإرادة تمديد العقد يجب أن يعبر عنها صراحة ، و أن تصدر من السلطة المختصة بإبرام عقد الامتياز⁵¹⁴.

و هو ما جاءت به الفقرة الثالثة من المادة 21 بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي ، من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، حيث نصت على ما يلي : " تمدد أجال انطلاق و تنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا ، و تنفيذها إذا حال سبب قاهر دون التقيد به ، و ذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته .لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار الصعوبات التمويل سببا قاهرا "515.

يتضح من خلال نص هذه المادة أن هذا التمديد لا يخص الانتهاء الطبيعي لعقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي الذي يؤول مباشرة إلى تجديد العقد من عدمه على حسب رغبة الأطراف ، و إنما يتعلق بتمديد أجال العقد و من ثم تمديد المدة الطبيعية المتفق عليها في بنود العقد نتيجة توقف صاحب الامتياز عن التنفيذ بسبب قوة قاهرة مما يؤدي إلى بدء المهلة من جديدة عند زوال القوة القاهرة، و من ثم تصبح مدة العقد هي المدة المتفق عليها ضمن بنود العقد وهي ثلاثة و ثلاثون (33) سنة زائد المدة التي توقف فيها تنفيذ العقد .

و منه يمكننا القول انه يمكن تعليق سريان مدة تنفيذ عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي إلى حين توفرت شروط تنفيذ العقد حسب نص الفقرة 03 من المادة 21 المذكورة سابقا و ذلك بسبب وجود قوة قاهرة و عند زوال هذه الأخيرة يبدأ سريان مدة العقد من جديد ، فالقوة القاهرة هي من المبادئ

مروان محي الدين القطب ، المرجع السابق ، ص 163 .⁵¹⁴
المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، المرجع السابق ، ص 15 .⁵¹⁵

القانونية المنصوص عليها في القواعد العامة التي تطبق على كافة العقود القانونية والتي نصت عليها أحكام القانون المدني .

كما أن المشرع الجزائري أكد من خلال نص المادة أعلاه على أن الصعوبات المالية التي تواجه صاحب الامتياز في عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي لا تعتبر قوة قاهرة ، و بالتالي لا يمكن للمستفيد بالدفع بأنه ظرف من الظروف الطارئة .

إضافة إلى ذلك سمح المشرع الجزائري بإمكانية تمديد مدة عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي بثلاث سنوات و ذلك إذا اثبت المستثمر عدم إمكانية انجاز المشروع في المدة المتفق عليها ، وهذا ما كرسته الفقرة الأولى من المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 حيث نصت على مالي : " إذا لم يتمكن صاحب الامتياز من إتمام مشروعه الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع و البرنامج المحدد في دفتر الشروط و رخصة البناء ، يمكن منح صاحب الامتياز أجلا إضافيا يتراوح من سنة إلى ثلاث (3) سنوات حسب طبيعة و أهمية المشروع " 516.

يتضح من خلال نص هذه المادة انه إذا ما احترم صاحب الامتياز طبيعة المشروع ، و البرنامج المحدد في دفتر الشروط و رخصة البناء ، و بالرغم من ذلك لم يتمكن من إتمام مشروعه في الأجل المتفق عليه ، فانه يستفيد من اجل إضافي من خلال تمديد مدة العقد ، و يتم تحديد الأجل الجديد حسب طبيعة المشروع و أهميته .

ثانيا : تجديد عقد الامتياز الصناعي

يمكن تجديد عقد الامتياز بهدف مواصلة استغلال العقار الصناعي الممنوح بموجب هذا العقد ويكون ذلك بعد انتهاء المدة المتفق عليها و بناء على اتفاق الطرفين ، أو أثناء مدة العقد ، و يأخذ هذا الاتفاق شكل الملحق المنصوص عليه في دفتر الشروط الملحق بالعقد ، كما أن إرادة التجديد تصدر عن السلطة المانحة للامتياز و المؤهلة قانونا بإبرام العقد ، و ذلك عملا بنص المادة 12 من المرسوم

المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، المرجع السابق ، ص 07 . 516

التنفيذي رقم 152-09 حيث جاء نصها كالاتي : " يمنح الامتياز المذكور في المادة 7 أعلاه لمدة أنداها ثلاث و ثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين و أقصاها تسع و تسعون (99) سنة " 517 .

و نص المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي ، المرسوم التنفيذي رقم 152-09 حيث جاء نصها مطابق لنص المادة المذكورة أعلاه 518 .

يتضح من خلال نص المادتين أن عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي يكون قابل للتجديد طالما أن دفتر الشروط ينص على ذلك ، إلا إذا صرح احد المتعاقدين قبل انتهاء مدة العقد بخلاف ذلك .

و تجب الإشارة هنا إلى أن الهيئة المانحة للامتياز تستطيع رفض تجديد العقد استناد إلى مبرر المصلحة العامة 519 ، لان ذلك يعتبرها من ضمن سلطاتها باعتبارها هي الحريصة على تحقيق المصلحة العامة ، كما أنها لا تلتزم بتعويض الملتزم نتيجة لهذا الرفض 520 .

كما أن عقد الامتياز قد يحتوى في بعض الأحيان على شرط الأولوية عند التجديد أي شرط الأفضلية و هذا الشرط يعني انه إذا ما أرادت الإدارة عند نهاية العقد الأصلي الاستمرار في استغلال المشروع موضوع التعاقد عن طريق الامتياز ، فان الملتزم القديم يفضل عند تساوي الشروط والظروف فيما بينه وبين المتقدمين الجدد للتعاقد 521 .

بمعنى آخر قد يتضمن عقد الامتياز بندا يعطى لصاحب الامتياز حق الأفضلية ، فإذا أرادت السلطة المانحة للامتياز عند انتهاء مدة العقد أن تعهد بالمرفق العام إلى صاحب امتياز جديد يكون صاحب الامتياز القديم حق الأفضلية على غيره من المتقدمين الراغبين في إدارة المرفق العام 522 ، وهذا الشرط مشروع و يتعين على الإدارة المانحة للامتياز احترامه لأنه لا يتنافى مع مقتضيات المصلحة العامة ، بل أن العدالة تحتمه لان الملتزم القديم يمتاز عن سائر المتقدمين الجدد للتعاقد

المرسوم التنفيذي رقم 152-09 ، المرجع السابق ، ص 06 . 517

518 المادة 03 بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي ، المرسوم التنفيذي رقم 152-09 ، المرجع السابق ، تنص على ما يلي : "يمنح الامتياز لمدة أنداها ثلاث و ثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين و أقصاها تسع و تسعون (99) سنة " .

519 Jean François Dénoyer, L'Exploitation du Domaine Public , Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 1969, p 80.

مفتاح خليفة عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 143 . 520

ابراهيم الشهاوي ، المرجع السابق ، ص 377 . 521

مروان محي الدين القطب ، المرجع السابق ، ص 164 . 522

باكتسابه الخبرة في إدارة و استغلال محل العقد ، و بالتالي فانه عند تساوي الظروف بينه و بينهم فان الأولوية تكون له 523

و منه يتضح أن اعتبارات العدالة و مقتضيات الصالح العام تعطي الحق و الأولوية للمتعاقد القديم من أجل إبرام عقد جديد مع الإدارة المانحة للامتياز بسبب تميزه عن باقي المتقدمين الجدد بخبرته السابقة في المجال 524 .

إن حق الأفضلية المعطى في سبيل الحصول على امتياز ما ، يولي صاحب هذا الحق الحصول على الامتياز في حال قبوله بالشروط المعروضة من الغير أو عرضه لشروط أفضل منها ، و لأجل تمكنه من استعمال هذا الحق يجب إعلامه بالشروط المعروضة من الغير و تخبيره في القبول بها أو في عرض شروط أفضل منها ، و لذلك لا يحق للإدارة ، بعد قبولها مبدئياً بمنح الامتياز أن ترفض اطلاع صاحب حق الأفضلية على شروط غيره متحججة برغبتها في السرية 525 .

و تجب الإشارة هنا إلى أن حق الأفضلية يختلف عن شرط تمديد مدة الامتياز لان إعطاء الأفضلية لصاحب الامتياز يؤدي عند اختياره من جديد لإدارة المرفق العام ، إلى إبرام عقد الامتياز جديد و الخضوع إلى دفتر شروط جديد أما عند الاتفاق على تمديد العقد فيستمر صاحب الامتياز بتطبيق دفتر الشروط و العقد الأساسي 526 .

و في بعض الأحيان تكون السلطة المانحة للامتياز في حل من الاستجابة لطلب تجديد عقد الامتياز، إذا كان صاحب الامتياز طالب التجديد قد أساء استغلال و استثمار العقار الصناعي الممنوح له بموجب عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي 527 .

و منه فان تجديد عقد الامتياز يجب ان يكون بناء على طلب المستثمر المستفيد من عقد الامتياز و موافقة السلطة المانحة للامتياز ، وفي حالة تخلف ذلك فانه يحق للسلطة المانحة للامتياز استرجاع العقار الصناعي ، وهو ما تجسد من خلال القضية المرفوعة امام مجلس الدولة و الذي صدر بشأنها

سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية ، المرجع السابق ، ص 791 . 523

إبراهيم الشهاوي ، المرجع السابق ، ص 378 . 524

موريس نخلة ، المرجع السابق ، ص 436 . 525

مروان محي الدين القطب ، المرجع السابق ، ص 164 . 526

يوسف سعد الله الخوري ، المرجع السابق ، ص 338 . 527

القرار رقم 11950 بتاريخ 09 مارس 2004 بخصوص استغلال المستفيد للاماكن بالرغم من انتهاء مدة عقد الامتياز و عدم طلبه لتجديد العقد.⁵²⁸

في حالة عدم تجديد العقد تسترجع الدولة الأصل المتبقي ، و يجب على مالك البنايات المنجزة على الأصل العقاري الممنوح له بموجب عقد الامتياز ، تسديد لفائدة الدولة بصفتها مالكة للأصل العقاري إتاوة ايجارية سنوية تحددتها إدارة أملاك الدولة حسب ما يجري به العمل في السوق العقارية⁵²⁹.

الفرع الثاني :النهاية الاستثنائية لعقد الامتياز الصناعي

من المقرر أن يلتزم صاحب الامتياز بموجب عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي مع الإدارة لمدة معينة ، يوفي فيها بالتزاماته و يحقق ما يسعى إليه من أرباح ، لكن قد يحدث أن يتقاعس في الوفاء السليم بها ، أو يرتكب خطأ جسيما أثناء تنفيذ ما التزم به بموجب هذا العقد ، و هو ما يؤدي إلى وضع حد لهذا العقد قبل حلول اجله ، و يتجسد ذلك إما من خلال فسخ العقد ، أو إسقاطه ، و هو ما نص عليه المشرع الجزائري من خلال المادة 10 بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي ، من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المذكور سابقا حيث جاء نصها كالآتي " يفسخ الامتياز :

- في أي وقت و باتفاق الطرفين .

- بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط " ⁵³⁰.

انطلاقا من ذلك سنقوم بدراسة الطرق الغير عادية لنهاية عقد الامتياز من خلال ما يلي :

⁵²⁸ قرار رقم 11950 ، مجلة مجلس الدولة ، عدد 5 ، سنة 2004 ، ص 212 .

المادة 16 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، المرجع السابق ، ص 18 . ⁵²⁹

المرسوم التنفيذي 09-152 ، بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي ، المرجع السابق ، ص 14 . ⁵³⁰

أولاً : فسخ عقد الامتياز الصناعي

يعرف الفسخ بأنه : " حل الرابطة العقدية بناء على طلب احد طرفي العقد إذا اخل الطرف الثاني بالتزاماته ، فالفسخ بهذا المعنى هو جزء إخلال المتعاقد للالتزامات المترتبة على عاتقه و التي يفرضها عليه العقد " 531 .

و الفسخ لا يخص العقد المدني فقط بل يطبق في جميع العقود ، و في العقود الإدارية فهو يعتبر وسيلة لإنهاء العقد الإداري قبل نهايته الطبيعية⁵³²، و بالتالي يطبق الفسخ على عقد الامتياز واستنادا إلى الفقرة الأولى من المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي المذكورة سابقا نجد بأن فسخ عقد الامتياز يمكن أن يتجسد في الصورة التالية :

1 - الفسخ في أي وقت و باتفاق الطرفين :

حيث يمكن في أي وقت و تطبيقا لمقتضيات المصلحة العامة فسخ عقد الامتياز ، ويتم ذلك بناء على اتفاق الطرفين و هما الإدارة المانحة للامتياز و صاحب الامتياز و هو ما يعرف بالفسخ الاتفاقي للعقد ، ولقد عرفه الأستاذ الطماوي بأنه : " يتم عن تراض كامل بين الإدارة و الملتزم و بمقتضاه يتولى الطرفان تقدير التعويض الذي يناله الملتزم ، و كيفية دفعه ، و تلجأ الإدارة عادة إلى هذه الطريقة إذا قدرت صعوبة الالتجاء إلى طريقة الاسترداد " 533 .

إذن يقصد بالفسخ الاتفاقي بأنه فسخ العقد بموجب اتفاق بين طرفيه قبل انتهاء مدته ، و هذا الفسخ قد يتضمن تعويضا لصالح صاحب الامتياز ، و ذلك وفقا للقواعد و الأحكام المحددة في الاتفاق الفاسخ للعقد⁵³⁴ ، و مما لا شك فيه أن الفسخ الاتفاقي يكون بناء على اتفاق بين طرفي العقد أثناء تنفيذ العقد مع او بدون تعويض وفق ما جاءت به بنود هذا الاتفاق ، كما يمكن أن يكون في شكل اتفاق سابق

محمد صبري السعدي ، المرجع السابق ، ص 348 . 531

على خاطر شطناوي ، الوجيز في القانون الإداري ، المرجع السابق ، ص 720 . 532

سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، المرجع السابق ، ص 794 . 533

مروان محي الدين القطب ، المرجع السابق ، ص 175 . 534

حيث يتفق الطرفان على أن يكون العقد مفسوخا إذا لم يقم احد المتعاقدين بتنفيذ التزامه و هنا في هذه الحالة يعتبر هذا الشرط ترديدا للقاعدة العامة في الفسخ بصورة عامة 535 .

و يتم الفسخ الاتفاقي بين الإدارة المانحة للامتياز و بين الملتزم قبل نهاية مدة العقد المتفق عليها، فهو يتم عن تراض كامل بين طرفي العقد ، و منه فانه يزول أيضا برضاها ، و لا توجد أي صعوبة في هذا المجال إذ تطبق الأحكام العامة المدنية في هذا الصدد 536 ، بمعنى آخر هو اتفاق الطرفين على إنهاء العقد قبل نهايته الطبيعية ، و ذلك بناء على موافقة الإدارة المانحة للامتياز و صاحب الامتياز صراحة على ذلك ، سواء كان الفسخ مقابل تعويض أو بلا تعويض 537 .

وقد يتضمن العقد محل الفسخ شرطا يقضي بفسخ العقد من تلقاء نفسه بسبب عدم التنفيذ 538 ، وذلك طبقا لنص المادة 120 من القانون المدني الجزائري 539 ، و بناء على نص هذه المادة يتقرر فسخ العقد بمجرد توافر الشروط المتفق عليها و دون الحاجة إلى حكم قضائي إلا انه بالرغم من ذلك يتعين على الدائن اعدار المدين وجوبا وفق ما تم الاتفاق عليه و في حالة غياب ذلك يتم اعداره طبقا لما هو متعارف عليه .

و عموما يحدد المتعاقدان بمقتضى هذا الشرط المسمى الفسخ الاتفاقي أو الشرط الفاسخ الصريح الشروط والأسس التي يتم بناء عليها فسخ العقد دون الحاجة إلى حكم قضائي ، إضافة إلى ذلك الشرط الذي يقضي بفسخ العقد عند عدم تنفيذ احدهما للالتزامات المترتبة على عاتقه بموجب العقد ، و يجب أن تنصرف إرادتهما إلى استبعاد الفسخ القضائي ، حيث يقتصر دور القضاء عند وجود هذا الشرط على معاينة مدى توفر الشروط التي وضعها المتعاقدان من اجل تحقق الفسخ ، و تثبيت الفسخ و ذلك لان العقد يفسخ لمجرد تحقق الشروط و هذا عكس ما يحصل في الفسخ القضائي ، إذ يبقى العقد قائما إلى

يوسف سعد الله خوري ، المرجع السابق ، ص 358 . 535

سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، نفس المرجع السابق ، ص 790 ، ص 765 . 536

سامي جمال الدين ، أصول القانون الإداري ، منشأة المعارف، دون طبعة ، الإسكندرية ، مصر ، 2009 ، ص 674 . 537

علي فيلالتي ، المرجع السابق ، ص 353 . 538

539 المادة 120 من الأمر 75-58 ، المرجع السابق ، تنص على مايلي : " يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها و بدون الحاجة إلى حكم قضائي . هذا الشرط لا يعفي من الاعذار ، الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين " .

حين صدور الحكم بالفسخ و هكذا فان الحكم الذي يثبت فيه الفسخ الاتفاقي يعتبر حكما كاشفا له و ليس منشى 540 .

و في الأخير يمكننا القول بان الفسخ الاتفاقي هو ذلك الفسخ الذي يتم باتفاق بين صاحب الامتياز و الإدارة المانحة للامتياز قبل نهاية مدة عقد الامتياز ، يتولى بمقتضاه الطرفان تقدير التعويض الذي يستحقه الملتزم و كيفية دفعه ، دون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء ، إذ يتم بطريقة ودية بين الطرفين .

ثانيا : إسقاط حق الامتياز الصناعي

عرف إسقاط حق الامتياز بأنه : " فسخ للعقد كجزاء على إخلال الملتزم بالتزاماته التعاقدية ولما كان الفسخ هو اخطر الجزاءات لما يترتب عنه من إنهاء للرابطة العقدية ، لذلك فان القضاء الإداري في مصر و فرنسا لا يعترف بحق الفسخ إلا إذا كان الإخلال بالالتزام العقدي إخلالا خطيرا أو إذا تبين انه لم يعد في وسع المتعاقد الوفاء بالتزاماته " 541 ، و لا تلجأ الإدارة إلى هذا الجزاء إلا في حالة الخطأ الجسيم أو المتكرر الذي يفقدها الأمل في حسن تنفيذ المتعاقد للالتزامات المفروضة عليه في المستقبل 542 .

و هناك من عرف إسقاط الامتياز بأنه : " طريقة من طرق إنهاء الالتزام بصورة غير طبيعية، ويكون نتيجة الخطأ الجسيم في تنفيذ الملتزم لالتزاماته بحيث يصبح من المتعذر على الإدارة المانحة للامتياز الاطمئنان إليه في استمرار تنفيذ العقد على نحو سليم و صحيح ، و الملتزم لا يستحق أي تعويضات نتيجة لإسقاط الالتزام" 543 .

من خلال ما سبق يمكننا تعريف إسقاط الالتزام في عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي بأنه الجزاء الذي تستطيع السلطة المانحة للامتياز أن توقعه على صاحب الامتياز نتيجة إخلاله بالتزاماته الناشئة عن العقد ، و الذي يترتب عنه إنهاء عقد الامتياز و بالتالي استبعاد صاحب الامتياز من استغلال العقار موضوع الامتياز ، و من ثم إيقاف مشروعه الاستثماري .

على فيلالي ، نفس المرجع السابق ، ص 354 . 540

محمود عاطف البنا ، الوسيط في شرح القانون الإداري ، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية ، القاهرة ، مصر ، 1992 ، ص 519 . 541

ماجد راغب الحلو ، المرجع السابق ، ص 593 . 542

محمود خلف الجبوري ، المرجع السابق ، ص 243 . 543

و تجب الإشارة إلى انه حتى يتم تقرير إسقاط حق الامتياز ، لابد من توافر شروط معينة تتمثل في ارتكاب صاحب الامتياز لخطأ جسيم ، أن تقوم السلطة المانحة للامتياز باعذار صاحب الامتياز وإعطائه أجلا إضافيا قبل أن تقوم بإسقاطه ، أن يتم هذا الإسقاط تحت رقابة القضاء ، و هو ما سنقوم بتوضيحه فيما يلي :

1 - ارتكاب صاحب الامتياز لخطأ جسيم :

يقصد بالخطأ الجسيم إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية المنصوص عليها في العقد أوفي دفتر الشروط الملحق به ، و يشترط لتقرير إسقاط الامتياز من جانب السلطة المانحة للامتياز أن يصدر من صاحب الامتياز أثناء تنفيذه للعقد خطأ يكون على درجة كبيرة من الجسامه⁵⁴⁴ . كما يكون للقاضي السلطة التقديرية في النظر في مشروعية و ملائمة جسامه الخطأ من عدمه⁵⁴⁵ .

و ما يلاحظ على المشرع الجزائري في هذا الخصوص انه لم ينص بشكل صريح عن الأفعال التي تبرر إسقاط الامتياز و إنما نص عليها بعبارة عامة تخلو من التفصيل و ذلك من خلال تنظيمه لأحكام منح عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي ، و يتضح ذلك من خلال نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 التي جاءت لتطبيق أحكام المادة 12 من الأمر 08-04 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجه للمشاريع الاستثمارية حيث جاء نصها كما يلي : " يؤدي كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع المعمول به وللالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط إلى إسقاط الحق من الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا "⁵⁴⁶ .

يتضح من خلال نص هذه المادة أن المشرع الجزائري قصد بالأفعال التي تعتبر من قبيل الخطأ الجسيم الذي يؤدي إلى إسقاط حق الامتياز ، كل الأفعال التي يقوم بها صاحب الامتياز حين تكون

محمود خلف الجبوري ، المرجع السابق ، ص 243⁵⁴⁴

سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، المرجع السابق ، ص 545 .⁵⁴⁵
⁵⁴⁶المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، المرجع السابق ، ص 07 .

مخالفة للقانون و لالترامات المنصوص عليها في دفتر الشروط و التي يرتكبها أثناء تنفيذه للعقد بهدف استغلاله للعقار الصناعي موضوع الامتياز .

و من خلال استقراءنا لمختلف النصوص القانونية التي نظم من خلالها المشرع الجزائري أحكام وشروط منح عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي يمكننا استنتاج بعض الالتزامات التي تؤدي مخالفتها إلى إسقاط حق الامتياز و تتمثل فيما يلي:

- استعمال العقار موضوع الامتياز كلياً او جزئياً لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط 547 .
 - انجاز المشروع الاستثماري مخالفا لقواعد التعمير و المعايير البيئية 548
 - إذا قام صاحب الامتياز بالتنازل عن العقار موضوع الامتياز أو تأجيله من الباطن دون موافقة الإدارة المانحة للامتياز و علمها 549 .
 - عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من انجاز المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز 550 .
 - في حالة عدم تسديد صاحب الامتياز للإتاوة الايجارية للعقار موضوع الامتياز 551 .
- 2 - الاعذار :**

إضافة إلى شرط ارتكاب صاحب الامتياز لخطا جسيم يشترط لتقرير إسقاط حق الامتياز ضرورة اعدار هذا الأخير من قبل الهيئة المانحة للامتياز ، مع إعطائه أجلا محدداً قصد امتثاله لتنفيذ الالتزامات المترتبة على عاتقه بموجب عقد الامتياز و ذلك حتى يصحح أخطاءه وينتهي الإشكال عند هذا الحد من غير الوصول إلى حد إسقاط حق الامتياز 552 .

⁵⁴⁷المادة 01 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي ، من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، المرجع السابق، ص 13 .

المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي المذكور أعلاه ، ص 13 .⁵⁴⁸

المادة 09 من نفس دفتر الشروط النموذجي المذكور أعلاه ، ص 14 .⁵⁴⁹

المادة 10 من نفس دفتر الشروط النموذجي المذكور أعلاه ، نفس الصفحة .⁵⁵⁰

المادة 17 من نفس دفتر الشروط النموذجي المذكور أعلاه ، ص 15 .⁵⁵¹

⁵⁵² سحر جبار يعقوب ، فسخ العقد الإداري لاستحالة التنفيذ بسبب الظروف الطارئة ، مجلة العلوم القانونية و السياسية ، جامعة الكوفة ، العدد السابع ، 2008 ، ص 152 .

ذلك لان الاعذار وفقا للقواعد العامة هو إثبات قانوني لحالة تأخر صاحب الامتياز عن تنفيذ التزاماته من الناحية القانونية⁵⁵³ ، فإذا انقضت مدة الاعذار و لم يستجب هذا الأخير جاز للسلطة المانحة للامتياز في هذه الحالة تقرير إسقاط الالتزام ، لأنه لا فائدة من بقاء العقد قائما طالما لا أمل في تنفيذه.

و في هذا الصدد سار المشرع الجزائري على نفس المسار الذي نادى به الفقه الإداري بخصوص ضرورة اعذار المتعاقد مع الإدارة لتنفيذ التزامه قبل الحكم بإسقاط حق الامتياز ، و هو ما تجسد من خلال تنظيم المشرع الجزائري لأحكام منح الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي ، حيث نصت المادة 10 بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 على ما يلي : " في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط و بعد توجيه اعذارين له برسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام و لكن بدون جدوى ، تباشر الجهات القضائية المختصة في إجراء إسقاط الحق طبقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي 09-152 " ⁵⁵⁴.

يتضح من خلال نص المادة أن الاعذار يعتبر شرطا جوهريا يجب على السلطة المانحة للامتياز إتباعه قبل تقرير إسقاط حق الامتياز ، و ان كانت لها القدرة و الصلاحية في توقيع الجزاء على صاحب الامتياز المخل بالتزاماته العقدية ، إلا أنها تكون ملزمة بتوجيه اعذارين له برسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام قبل صدور قرار إسقاط حق الامتياز ، فإذا لم تقم بذلك فان قرار إسقاط حق الامتياز يكون قرار غير مشروع .

و لقد أكد القضاء الجزائري في بعض أحكامه على ضرورة الاعذار المسبق للمتعاقد قبل صدور قرار إسقاط حق الامتياز ، و من ذلك ما جاء عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في قضية (توهامي طاهر) ضد والي ولاية عنابة الذي جاء في مضمونه ، أن الإدارة لم توجه الاعذار للمتعاقد معها قبل توقيع جزاء الإسقاط ، فالاعذار يعتبر شرطا أساسيا قبل توقيع جزاء الإسقاط ، لابد للمصلحة المتعاقدة

⁵⁵³ محمد شكري سرور ، موجز الأحكام العامة للالتزام في القانون المدني المصري ، دار الفكر العربي ، الطبعة الأولى ، القاهرة ، مصر ، 1984 ، ص 39 .
⁵⁵⁴ المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي ، المرجع السابق ، ص 14 .

أن تلتزم به ، و من دونه فالقرار الصادر بتوقيع إسقاط الامتياز يكون غير مشروع و يتعين إعفاء المتعاقد من النتائج الباهظة المترتبة عليه⁵⁵⁵ .

3 - الرقابة القضائية على قرار إسقاط حق الامتياز :

تستطيع السلطة المتعاقدة أن تلجأ إلى إسقاط الامتياز بقرار إداري صادر منها و ذلك إذا رأت أن المتعاقد معها قد أخطأ في تنفيذ التزاماته العقدية المفروضة عليه بموجب دفتر الشروط ، و لكن الفقه الإداري يستثني من ذلك حالة عقود الامتياز ، فيجعل إنهاءها من اختصاص القضاء إلا إذا تضمن العقد نصا يقضي بغير ذلك⁵⁵⁶ .

و لقد اخذ المشرع الجزائري الفكرة التي نادى بها الفقه الإداري بشأن ضرورة مباشرة إنهاء عقد الامتياز بالإرادة المنفردة للإدارة المانحة للامتياز أمام الجهات القضائية ، و هذا ما يستنتج من من خلال نص المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز ، المرسوم التنفيذي رقم 09-152 لمذكورة سابقا⁵⁵⁷ .

يتبين من خلال هذا النص أن السلطة المانحة للامتياز حينما تريد إسقاط عقد الامتياز لابد عليها أن تلجأ إلى القضاء قصد إنهاء العقد بإرادتها المنفردة ، نتيجة ارتكاب صاحب الامتياز خطأ جسيم يتمثل في عدم الوفاء بالتزاماته العقدية ، و يعتبر هذا الإجراء الشكلي بمثابة الضمان القانوني الممنوح لصاحب الامتياز (المستثمر) في مواجهة تعسف الإدارة بإنهاء العقد بإرادتها المنفردة ، مما يجعل هذا التصرف محل رقابة من جانب القضاء .

و بهذا فان قرار إسقاط عقد الامتياز لابد أن يكون خاضعا لرقابة القضاء ، غير انه لا يمكن لصاحب الامتياز أن يقوم بتوجيه الطعن ضد قرار السلطة المانحة للامتياز المتعلق بإسقاط الامتياز إذا كان غير مشروع ، حيث إن مثل هذا القرار لا يعتبر من قبيل القرارات الإدارية المنفصلة عن العقد التي هي محل لدعوى الإلغاء ، و إنما هو قرار تتخذه الهيئة المتعاقدة تنفيذا له ، و من ثم فان المنازعة هنا لا

⁵⁵⁵ سبكي ربيحة ، سلطات المصلحة المتعاقدة تجاه المتعامل معها في مجال الصفقات العمومية ، رسالة ماجستير في القانون ، فرع قانون إجراءات إدارية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2013 ، ص 145 .
⁵⁵⁶ سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، المرجع السابق ، ص 764 .
⁵⁵⁷ المادة 10 بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي ، المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، المرجع السابق ، ص 14 .

تدخل ضمن ولاية قضاء الإلغاء ، إنما تدخل ضمن ولاية القضاء الكامل ، و يرجع اختصاص النظر في هذه المنازعة إلى المحاكم الإدارية التي تعتبر جهات الولاية العامة في منازعات العقود الإدارية و ذلك عن طريق دعوى التعويض ⁵⁵⁸ .

و تتجلى سلطات القاضي الإداري في مراقبة قرار إسقاط الامتياز في صورتين و هما ⁵⁵⁹:

- رقابة المشروعية : إذ يجب أن ينطوي الفعل الذي ارتكبه صاحب الامتياز على خطأ جسيم في التنفيذ ، و أن تشكل الوقائع المنسوبة له طابعا من الجسامة يبرر توقيع إسقاط الامتياز ، و إلا اتسم القرار بعدم المشروعية .
- رقابة الملائمة : حيث يتأكد القاضي من مدى التناسب بين الجزاء الموقع على صاحب الامتياز مع جسامة الخطأ المنسوب إليه ، فإذا لم يكن هدف السلطة المانحة للامتياز من اتخاذ قرار إسقاط الامتياز تحقيقا لمصالحه العامة ، جاء القرار معيبا بسوء استعمال السلطة أو الانحراف بها .

و يملك القاضي الإداري في هذه الحالة الحكم بالتعويض لصالح صاحب الامتياز إذا رأى أن الهيئة المانحة للامتياز قد تعسفت في إصدارها لقرار إسقاط عقد الامتياز ⁵⁶⁰ .

⁵⁵⁸Janicot Laetitia, Réflexions sur la Théorie de l'Acte Détachable dans le Contentieux Contractuel, Revue du Droitpublic, 2011, n° 03 , p 34.

ابراهيم الشهواني ، المرجع السابق ، ص 492 ، ص 494 . ⁵⁵⁹
سبكي ربيحة ، المرجع السابق ، ص 153 . ⁵⁶⁰

الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز الصناعي و منازعاته

ان عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي يعتبر من العقود الملزمة لجانبين ، يترتب عليه حقوق و التزامات متقابلة لكلا الطرفين مما يحقق توازنا بين المصالح المشتركة للطرفين ، فالدولة المانحة للامتياز على اعتبار أنها تمثل السلطة العامة في العقد و تسعى إلى تحقيق المصلحة العامة تمتلك سلطات واسعة اتجاها المتعاقد معها ، و يرجع الهدف الأساسي لمنحها هذه السلطات إلى ضمان تنفيذ العقد على أحسن وجه بما يضمن انجاز المشروع الاستثماري بانتظام خلال المدة المحددة ، ووفق الشروط المتفق عليها في العقد، و في المقابل يتعين عليها الالتزام بكافة الالتزامات العقدية المفروضة عليها اتجاها المستثمر صاحب الامتياز.

و من جهة أخرى يمنح بموجب عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي للمستثمر صاحب الامتياز جملة من الحقوق التي يستطيع من خلالها مباشرة انجاز مشروعه الاستثماري على العقار الصناعي على أكمل وجه و بصورة خالية من أي عقبات أو قيود تمنعه من تحقيق مصالحه خاصة ، وفي الوقت ذاته يكون ملزم بتنفيذ العقد وفق ما تم الاتفاق ، و بالتالي يتعين عليه الالتزامات بما يفرضه هذا الأخير عليه ، و في حالة اخلال احد الطرفين عن الالتزامات المترتبة على عاتقه فيترتب عيه تبعا لذلك منازعات تتطلب تدخل القضاء للفصل فيها ، و تأسيسا على ذلك سوف نقوم بدراسة كل من اثار عقد الامتياز و المنازعات المترتبة عنه في ما يلي :

المبحث الأول: آثار عقد الامتياز الصناعي

يترتب على تنفيذ عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي كما سبق بيانه التزامات و حقوق متبادلة ما بين طرفي العقد و هما صاحب الامتياز و السلطة المانحة للامتياز ، فهذه الأخيرة هي الطرف صاحب السيادة ، تتمتع بامتيازات السلطة العامة ، تبرم هذا العقد و تنفذه وفقا لقواعد القانون العام بغية تحقيق مصالحها العامة ، و لتحقيق ذلك يقر القانون لها جملة من الحقوق و يرتب عليها التزامات ، و من جهة أخرى هناك صاحب الامتياز(المستثمر)وهو شخص عادي لا يتمتع بتلك الامتيازات ، يبحث عن الحماية القانونية و ذلك باستفادته من الحوافز و الضمانات التي يقرها القانون له، ليضمن من خلال ذلك تحقيق أهدافه و مصالحه ، وفي المقابل يتعين عليه الالتزام بما تم الاتفاق عليه

بموجب عقد الامتياز الصناعي ، وهو ما سنقوم بدراسته من خلال هذا المبحث و ذلك ببيان حقوق والتزامات صاحب الامتياز الصناعي (المستثمر) في المطلب الأول ، ثم بيان حقوق و التزامات السلطة المانحة للامتياز في المطلب الثاني .

المطلب الأول : حقوق و التزامات صاحب الامتياز (المستثمر)

ينشأ عن إبرام عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي آثار بالنسبة إلى صاحب الامتياز ، تتمثل في الاعتراف له بجملة من الحقوق ، و في المقابل تحميله جملة من الالتزامات و هو ما سنقوم ببيانه من خلال هذا المطلب ، و عليه سنقوم بدراسة حقوق صاحب الامتياز في فرع الأول ثم التطرق إلى الالتزامات في الفرع الثاني .

الفرع الأول : حقوق صاحب الامتياز (المستثمر)

نظرا للسلطات الواسعة التي منحها القانون السلطة المانحة للامتياز ، اقر القانون مقابل ذلك لصاحب الامتياز الصناعي جملة من الحقوق و التي تعتبر في الوقت ذاته التزامات على عاتق الإدارة المانحة للامتياز يتعين عليها الوفاء بها و تتلخص هذه الحقوق في ما يلي :

أولا : حق صاحب الامتياز في الحصول على الرخص الإدارية :

حتى يتمكن صاحب الامتياز من البدء في تنفيذ عقد الامتياز لا بد له من الحصول على الرخص الإدارية التي تسمح له باستغلال العقار الصناعي⁵⁶¹، و الجهات المختصة بإصدار هذه الرخص هي الهيئات الإدارية المعنية بالاستثمار ، وان تمكين المستثمر من الحصول على هذه الرخص هي مسؤولية الإدارة المانحة للامتياز ، و الغاية من التزام هذه الأخيرة بتوفير هذه الرخص هي السماح للمستثمر بأداء عمله دون عراقيل ، و بالتالي السماح له بإنجاز مشروعه الاستثماري ضمن المدة المتفق عليها في العقد⁵⁶².

⁵⁶¹ عجة جيلالي ، نفس المرجع السابق ، ص 648 .

⁵⁶² علاء إبراهيم محمود ، الالتزامات و الحقوق الناشئة عن عقد البناء و التشغيل و نقل الملكية ، دراسة مقارنة ، ماجستير في القانون العام ، جامعة بابل ، العراق ، 2008 ، ص 126 .

وفي هذا الإطار و قصد التسهيل على صاحب الامتياز (المستثمر) الحصول على كافة الرخص الإدارية المطلوبة و بهدف تبسيط الإجراءات عليه ، قام المشرع الجزائري بإنشاء الشباك الوحيد اللامركزي بموجب نص المادة 23 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار⁵⁶³ ، و يضم هذا الشباك مختلف الإدارات و الهيئات المعنية بالاستثمار وذلك قصد تخفيف الشكليات و الإجراءات بغرض انجاز المشاريع الاستثمارية بسهولة اكبر⁵⁶⁴، من ضمن هذه الإدارات هناك إدارة الضرائب ، السجل التجاري ، مديرية التهيئة العمرانية والبيئة، مديرية أملاك الدولة ، مديرية التشغيل ، المجلس الشعبي البلدي و الهيئات المكلفة بتسيير العقار الموجه للاستثمار.

يعتبر هذا الجهاز الإداري بمثابة أداة و وسيلة قانونية تمكن صاحب الامتياز (المستثمر) من الحصول على كافة الرخص الإدارية المطلوبة و المتعلقة باستغلال العقار الصناعي الممنوح له بموجب عقد الامتياز و ذلك في مدة زمنية سريعة و بالتالي تمكينه من انجاز مشروعه الاستثماري في المدة المطلوبة و بموجب إجراءات سهلة وسلسة ، لأنه قبل إنشاء هذا الجهاز كان المستثمر يعاني من صعوبة في الحصول على هذه الرخص نتيجة لكثرة الإجراءات و الشكليات و تعقيدها إضافة إلى طول المدة مما يؤدي إلى عرقلة انجاز المشروع الاستثماري .

وفي هذا الصدد هناك دراسة قام بها البنك الدولي سنة 2000 أي قبل إنشاء هذا الجهاز الإداري، حيث أجريت هذه الدراسة على عينة تتكون من 562 مؤسسة ، ووجد أن 38 % من هذه المؤسسات استغرقت مدة 05 سنوات للحصول على العقار و الرخص اللازمة لاستغلاله ، و طول هذه المدة يعتبر من بين العوامل التي تؤدي إلى عزوف المستثمرين خاصة الأجانب منهم لعدم وجود المناخ الاستثمار الملائم للإنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية⁵⁶⁵.

⁵⁶³ المادة 23 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار ، المرجع السابق ، تنص على مايلي : " ينشأ الشباك الوحيد ضمن الوكالة ، يضم الإدارات و الهيئات المعنية بالاستثمار " ، ص 08 .

⁵⁶⁴ المادة 25 من الأمر 01-03 ، المرجع السابق ، تنص على مايلي : " يتأكد الشباك الوحيد ، بالاتصال مع الإدارات و الهيئات المعنية، من تخفيف وتبسيط إجراءات و شكليات تأسيس المؤسسات و انجاز المشاريع " ، ص 08 .

⁵⁶⁵ Ali Brhiti, Politique d'offre foncière publique dans le cadre de la promotion de l'investissement (évaluation et perspectives), bulletin d'information trimestriel par l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière , N10 , juin 2011 , p 07.

و لعل ابرز مثال على هذه الرخص الإدارية هو حق صاحب الامتياز في الحصول على رخصة البناء و ذلك لان الغرض من عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي هو إقامة منشآت على العقار الممنوح بموجب هذا الأخير ، و هو ما جاءت به المادة 11 من الأمر 04-08⁵⁶⁶ الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة للمشاريع الاستثمارية .

و هذه الرخصة عبارة عن قرار إداري صادر من السلطة المختصة قانونا يمنح بمقتضاها الحق للشخص سواء كان طبيعيا أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم وذلك قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران⁵⁶⁷.

و بالتالي لا يعد ترخيصا بالبناء أي شكل من أشكال التصرفات القانونية التي لا تتم في صورة قرار إداري ، إذ كثيرا ما تثور نزاعات بسبب عدم احترام الإدارة للشكلية اللازمة في إصدار قراراتها مما يجعل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة ، فرخصة البناء لا تتعلق بقانون البناء و إنما حاليا تتعلق بقواعد البناء و بالتحديد قواعد التعمير⁵⁶⁸.

و مما يجب الإشارة إليه هنا هو ضرورة احترام المستفيد للأجال القانونية المحددة لاستلام مختلف الرخص الإدارية و في حلة مخالفة ذلك يترتب عليه إسقاط تلك الرخص و هو ما تجسد من خلال القرار الصادر عن مجلس الدولة تحت رقم 5803 بتاريخ 11 فيفري 2002⁵⁶⁹.

ثانيا : حق صاحب الامتياز في تملك المنشأة الصناعية المقامة على العقار الصناعي :

إن المشرع الجزائري اعترف للمستفيد من عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي (المستثمر) بملكية المنشآت الصناعية المقامة على العقار الصناعي موضوع عقد الامتياز ، و هو ما جاءت به المادة 13 من الأمر 04-08 المذكور سابقا حيث نصت على ما يلي : " عند إتمام مشروع

⁵⁶⁶ المادة 11 من الأمر 04-08 ، المرجع السابق ، تنص على مايلي : " يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء...." ، ص 05 .

عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة فكر البرلمان ، العدد 09 ، جويلية 2005 ، ص 135 .⁵⁶⁷
عزري الزين ، نفس المرجع أعلاه ، ص 231 .⁵⁶⁸
⁵⁶⁹ مجلة مجلس الدولة ، العدد 57 ، سنة 2006 ، ص 298 .

الاستثمار، تكرر إجباريا ملكية البنايات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة من هذا الأخير وبعقد موثق " 570 .

يفهم من نص هذه المادة أن ملكية المنشآت المقام على الأراضي الممنوحة بموجب عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي تكرر إجباريا بقوة القانون بعد إتمام المشروع الاستثماري و بناء على مبادرة من صاحب الامتياز (المستثمر) و يكون ذلك بموجب عقد توثيقي .

ومنه يمكننا القول بان هذه المادة تعتبر بمثابة ضمان قانوني يمنح للمستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب يمكنهم أثناء استغلالهم للعقار موضوع الامتياز التمتع بصلاحيات المالك الأصلي باستثناء حق التصرف في العقار محل الامتياز ، وذلك لان المشرع الجزائري نص صراحة على عدم قابلية العقارات التي تكون محلا لعقود الامتياز للملك ، لذلك و بغية تشجيع المستثمرين و طمأننتهم قام المشرع الجزائري بتوفير حماية قانونية لهؤلاء المستثمرين بتمكينهم من حق الاحتفاظ بمنشاتهم الصناعية المقامة على العقار الصناعي بعد نهاية المشروع الاستثماري .

إن هذا الحق يوفر نوعا من المرونة تتمثل في انتقال ملكية المنشآت الصناعية بعد نهاية مدة استغلال العقار الصناعي إلى أصحاب الامتياز (المستثمرين) ، مما يسمح لهم بالتصرف في هذه الأخيرة عند نهاية عقد الامتياز إما عن طريق بيعها ، تأجيرها أو عن طريق توريثها ، مما يبعث الطمأنينة في نفس المستثمرين الذين يكونون منشغلين بمصير مؤسساتهم المشيدة على ارض لا يملكونها 571 .

ثالثا : حق صاحب الامتياز في طلب التعويض و فسخ العقد :

من بين الحقوق التي اقرها المشرع الجزائري لصاحب الامتياز ، حقه في احترام الإدارة المانحة للامتياز لالتزاماتها التعاقدية ، و من بين هذه الالتزامات العمل على تنفيذ العقد بمجرد إبرامه . فمن حق

الأمر 04-08 ، نفس المرجع السابق ، ص 05 . 570
راجع المادة 14 من الأمر 04-08 ، المرجع السابق ، ص 05 . 571

المتعاقد أن تعمل الإدارة على تنفيذ العقد المبرم معه بمجرد إبرامه من قبل السلطة المختصة مع مراعاة طبيعة العقد ، و تنفيذ التزاماتها التعاقدية بطريقة سليمة⁵⁷² .

كما يتعين على الإدارة المانحة للامتياز أن تقوم بتنفيذ عقد الامتياز الصناعي وفقا لمقتضيات مبدأ حسن النية في تنفيذ العقود ، وفي حالة ما إذا خالفت هذه الأخيرة التزاماتها التعاقدية يؤدي ذلك إما لدفعها للتعويض أو فسخ العقد على مسؤوليتها⁵⁷³ .

و كما هو معروف و من المستقر عليه في نظرية العقد بصفة عامة انه في حالة إخلال احد المتعاقدين بالتزاماته ، يلزم الطرف المخل بالتزامه بتعويض الطرف الثاني ، و طالما أن عقد الامتياز كما سبق الإشارة إليه يعتبر من العقود الملزمة لجانبين و هما الإدارة المانحة للامتياز و صاحب الامتياز (المستثمر) ، و بالتالي فان إخلال احد هذين الطرفين بالتزاماته يؤدي إلى إلحاق الضرر بالطرف الآخر ، ومنه فان الإدارة كطرف في العقد تعتبر مسؤولة عن الأضرار التي تلحقها بالمتعاقد معها بسبب مخالفتها لالتزاماتها العقدية⁵⁷⁴ .

انطلاقا من ذلك يكون من حق المتعاقد أن يطلب التعويض عن الأضرار التي تلحقه بسبب مخالفة الإدارة لالتزاماتها المترتبة على العقد⁵⁷⁵، فيتوجب على الإدارة استنادا إلى ذلك أن تعوض صاحب الامتياز عن الأضرار التي لحقت به بسبب خطئها تعويضا عادلا و منصفا ، و يقدر هذا التعويض وفقا للقواعد العامة المعمول بها في جميع العقود بصفة عامة⁵⁷⁶ .

و في حالة ما إذا قامت السلطة المانحة للامتياز بمخالفة الشروط المتفق عليها ضمن عقد الامتياز ودفتر الشروط يحق لصاحب الامتياز أن يطلب فسخ العقد ، و يترتب عليه إنهاء الرابطة العقدية معها ويكون ذلك أمام القضاء الإداري⁵⁷⁷ .

⁵⁷² محمد موسى إبراهيم، المخاطر التي تواجه تنفيذ العقد الإداري دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه ، كلية الدراسات القانونية قسم القانون العام ، جامعة عمان العربية للدراسات العليا ، عمان ، الأردن ، 2005 ، ص 71 .

الياس ناصف ، عقود الدولة (عقد البوت في القانون المقارن) ، منشورات حلبي الحقوقية ، لبنان ، 2011 ، ص 287 .⁵⁷³

علاء إبراهيم محمود ، المرجع السابق ، ص 102 .⁵⁷⁴

⁵⁷⁵ عبد الله بن حمد الوهبي ، القواعد المنظمة للعقود الإدارية و تطبيقاتها في المملكة العربية السعودية ، مطابع الحميضي ، الطبعة الأولى ، الرياض ، 2002 ، ص 354 .

الياس ناصف ، المرجع السابق ، ص 287 .⁵⁷⁶

عبد الله بن حمد الوهبي ، المرجع السابق ، ص 359 .⁵⁷⁷

و منه فان من حق صاحب الامتياز في حالة فسخ عقد الامتياز نتيجة إخلال الإدارة المانحة للامتياز بالتزاماتها التعاقدية ، الاستفادة حسب الحالات من مبلغ التعويض مقابل فائض القيمة التي أتى بها هذا الأخير على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد و سعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10 % على سبيل التعويض⁵⁷⁸

رابعاً :حق صاحب الامتياز في الحصول على العائد المالي

عند إبرام المستفيد لعقد الامتياز الصناعي مع الإدارة فهو يسعى من وراء تنفيذ الالتزامات الواقعة على عاتقه بموجب هذا العقد إلى تحقيق الربح و بالتالي فان حصول صاحب الامتياز على العائد المالي من وراء استغلال العقار الصناعي الممنوح له بموجب هذا العقد يعتبر من الحقوق الثابتة له على الإطلاق .

فالمستثمر يلجأ إلى التعاقد بنظام الامتياز لاستغلال العقار الصناعي ، لأنه يعتبر وسيلة تمكنه من إقامة مشروعه الاستثماري و من ثم إقامة منشأة صناعية بهدف توظيف رأسماله و استخدامه بهدف تحقيق الربح .

و لتحقيق هذا الهدف نجد بان المستثمر يبحث عن المناخ المناسب لإقامة مشروعه الاستثماري ، مما يجعل هذا الأخير يبحث عن أحسن معاملة في جميع النواحي و التي تكون لها علاقة مباشرة بالاستثمار و المعروفة عند الفقهاء الاقتصاديين بالمتطلبات القانونية و السياسية و الاجتماعية التي تكون البيئة التي يتم فيها الاستثمار⁵⁷⁹ .

كما يمكن لصاحب الامتياز بموجب هذا العقد اللجوء إلى مؤسسات بنكية و التقدم لها من اجل طلب قروض استثمارية بفوائد خاصة بالمستثمر مقابل تقديم ضمانات عينية أو شخصية ، كما يحق له في هذا الصدد إنشاء رهن رسمي على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز و كذا على البنائيات المقرر

يراجع في ذلك نص المادة 12 فقرة 2 ، من الأمر 04-08 ، المرجع السابق ص 05 .⁵⁷⁸
⁵⁷⁹ ناجي بن حسين ، المرجع السابق ، ص 249 .

إقامتها على الأرض محل عقد الامتياز كضمان للقروض التي تم منحها لصاحب الامتياز (المستثمر) لتمويل المشروع الاستثماري⁵⁸⁰.

الفرع الثاني : التزامات صاحب الامتياز

إن المتعاقد مع الإدارة بموجب عقد الامتياز الصناعي يلتزم بجملة من الالتزامات شأنه في ذلك شأن المتعاقد في أي عقد إداري آخر ، و لا يكاد يختلف موقف المتعاقد في العقود الإدارية من هذه الناحية عن موقف غيره من سائر المتعاقدين إلا فيما يتعلق بخصوصية العقد الإداري ، هذه الالتزامات تجد أساسها في العقد و في دفا تر الشروط التي تنظم علاقة السلطة المانحة للامتياز بالمتعاقد معها ، وتتمثل هذه الالتزامات الملقاة على عاتق صاحب الامتياز فيما يلي :

أولا : التزام صاحب الامتياز بتنفيذ التزاماته العقدية

عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي يتضمن كما سبق الإشارة إليه التزامات متقابلة فهو عقد ملزم لجانبيين ، لذلك فهو يعتبر وثيقة واجبة الاحترام بين الطرفين لأنها عبرت عن اتفاق إرادتيهما⁵⁸¹.

لذلك يتعين على صاحب الامتياز أن ينفذ التزاماته وفق ما تم الاتفاق عليه في بنود العقد و ذلك تطبيقا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين ، و المقصود بهذا المبدأ أن العقد يكون ملزما لطرفيه فلا يجوز لهما الانفراد بتعديل العقد أو بإنهائه إلا باتفاقهما معا و كذلك لا يجوز للقاضي أن يقوم بذلك⁵⁸².

إلا أن هذا المبدأ في العقود الإدارية يأخذ منحى آخر ، فالمتعاقد مع الإدارة يكون ملزما بتنفيذ التزاماته وفقا لنوع خاص من القواعد ووفق أحكام قانونية خاصة و بالرغم من ذلك يبقى هذا الأخير ملزم بتنفيذ التزاماته شأنه في ذلك شأن أي متعاقد آخر إلا أن التزامه بالتنفيذ هنا لا يكون مصدره الوحيد العقد وإنما يضاف إليه ما هو منصوص عليه في دفا تر الشروط إضافة إلى النصوص الأمرة في القوانين

تراجع في ذلك المادة 11 من الأمر 04-08 ، المرجع السابق ، ص 05 . 580

محمود خلف الجبوري ، المرجع السابق ، ص 437 . 581

582 محمد صبري السعدي ، شرح القانون المدني الجزائري ، النظرية العامة للالتزامات ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، الطبعة الرابعة، عين مليلة ، الجزائر ، 2007 ، ص 47 .

والتعليمات التي تنظم التعاقد مع الإدارة و كذلك ما يجري عليه العرف⁵⁸³ . وهو ما أكده المشرع الجزائري من خلال الفقرة 02 من المادة 107 من القانون المدني الجزائري⁵⁸⁴ .

و منه فان صاحب الامتياز يكون ملزما بتنفيذ التزاماته وفق ما تم الاتفاق عليه بموجب العقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي و ووفق ما نص عليه دفتر الشروط ، وحسب ما جاءت به النصوص القانونية في هذا الإطار ووفق ما تمليه الشروط العامة في تنفيذ المشاريع الاستثمارية ، فبموجب الشروط التعاقدية يتحدد موضوع الالتزام المالي على عاتق المتعاقد مع الإدارة و بموجبه أيضا يتحدد مقداره و مواعيد تنفيذه⁵⁸⁵ .

كما تجب الإشارة هنا إلى أن المتعاقد أثناء إبرامه للعقد مع الإدارة يكون على علم بان ثمة قواعد لا يجوز له أن يتفاوض بشأنها لتعلقها بالنظام العام ، كما لا يجوز للإدارة التنازل عنها و إلا وقع هذا التنازل باطلا ، إلا أن هناك مسائل أخرى تقبل هذا التفاوض⁵⁸⁶ .

معنى ذلك إن صاحب الامتياز أثناء تنفيذه للعقد عليه أن يراعي في ذلك ما تم الاتفاق عليه و تم تكريسه في بنود عقد الامتياز الصناعي في حد ذاته ، إضافة إلى ما جاء ضمن دفتر الشروط المتفق عليه و في حالة مخالفته لذلك تعرض عقد الامتياز الممنوح له إلى فسخ كجزء لعدم تنفيذ التزاماته ، و ابرز مثال على ذلك ما جاء ضمن نص المادة 01 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز بالتراضي للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للإنجاز المشاريع الاستثمارية من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية حيث تنص على ما يلي: "القطعة الأرضية موضوع منح الامتياز هذا موجه لاستيعاب مشروع استثماري ، كل تغيير في وجهتها أو استعمال كلي أو جزئي للأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ منح الامتياز " ⁵⁸⁷ .

محمود خلف الجبوري ، نفس المرجع السابق ، ص 161 ، ص 162 . ⁵⁸³
⁵⁸⁴ الفقرة 02 من المادة 107 من الأمر 58-75 ، المرجع السابق ، تنص على ما يلي : " و لا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه فحسب، بل يتناول أيضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون ، والعرف ، و العدالة ، بحسب طبيعة الالتزام " .

محمود خلف الجبوري ، المرجع السابق ، ص 164 . ⁵⁸⁵
 احمد محمد مصطفى نصير ، دور الدولة إزاء الاستثمار ، رسالة دكتوراه في الحقوق ، جامعة القاهرة ، مصر ، 2009 ، ص 270 . ⁵⁸⁶
⁵⁸⁷ المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، المرجع السابق .

ثانيا : التزام صاحب الامتياز بتنفيذ العقد شخصيا :

عندما يتعلق الأمر بعقد الامتياز الصناعي فان السلطة المانحة للامتياز تراعي عدة اعتبارات خاصة في الشخص الذي تتعاقد معه من حيث كفاءته ، قدراته المالية و الفنية ، الخبرة السابقة ، والقدرة على تنفيذ العقد ، لان الأمر هنا يكون مرتبط بإنشاء مشاريع استثمارية و بالتالي تحقيق التنمية الاقتصادية للدولة ، لذلك فان الإدارة تولي اهتمام كبير للاعتبار الشخصي للمتعاقد معها و يوضع ذلك في المقام الأول ، سواء فيما يتعلق باختيار المتعاقد ، أو تنفيذ العقد⁵⁸⁸ .

و نعى بفكرة الاعتبار الشخصي في تنفيذ العقد ، التزام صاحب الامتياز بتنفيذ العقد شخصيا فلا يجوز أن يحل محله شخصا آخر ، ويستند هذا المنع إلى الطبيعة الخاصة لعقد الامتياز الصناعي الذي يكون فيه صاحب الامتياز محل اعتبار شخصي كما سبق بيانه ، حيث ترى فيه السلطة المانحة للامتياز المؤهلات الكافية لتنفيذ العقد على النحو الذي يحقق المصلحة العامة .

من خلال ذلك يمكننا أن نستنتج أن التزام المتعاقد في عقد الامتياز الصناعي بالتنفيذ شخصيا تحكمه المبادئ الآتية :

- يلزم صاحب الامتياز بتنفيذ العقد شخصيا فلا يجوز أن يحل محله شخصا آخر، حيث يظل مسؤولا عن التزاماته بصورة شخصية ،ومنه لا يجوز لصاحب الامتياز الذي توافر فيه الشروط التي على أساسها تعاقدت معه السلطة المانحة للامتياز التهرب من واجب تنفيذ التزاماته التعاقدية و حلول شخصا آخر محله و بالتالي إجبار الإدارة على التعامل مع هذا الأخير في حين أن نيتها لم تنصرف للتعاقد معه .
- لا يجوز لصاحب الامتياز التنازل عن حق الامتياز أو التعاقد من الباطن قبل إتمام المشروع الاستثماري .

انطلاقا من ذلك سنقوم بدراسة كل من حكم التنازل عن عقد الامتياز الصناعي و حكم التعاقد من الباطن فيما يلي :

سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، المرجع السابق ، ص 429 . 588

1- التنازل عن الامتياز :

يقصد بالتنازل عن العقد ، أن المتعاقد يتنازل عن كل الالتزامات و الحقوق الناتجة عن العقد وحلول شخص آخر محله في تنفيذ العقد بشكل كلي⁵⁸⁹ .

و تجب الإشارة هنا أن دفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز ينص في اغلب الحالات على مبدأ الموافقة المسبقة من قبل السلطة المانحة للامتياز على تنازل لصاحب الامتياز عن العقد كلياً أو جزئياً⁵⁹⁰، و هو ما اخذ به المشرع الجزائري من خلال نص الفقرة 05 من المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المذكور سابقا حيث نصت على ما يلي : " يجب إعلام إدارة أملاك الدولة ، تحت طائلة البطلان ، بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الامتياز"⁵⁹¹ .

إضافة إلى ذلك قام المشرع الجزائري بربط التنازل عن عقد الامتياز بجملة من الشروط وذلك بموجب نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المذكور أعلاه حيث جاء نصها كالآتي :

" يمكن التنازل عن ملكية البنايات و الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز بالنسبة للمدة المتبقية بشرط :

- انجاز البنايات المقررة في المشروع الاستثماري المعايينة قانونا بشهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة بالتعمير .
- بدء النشاط المعايين قانونا ،حسب الحالة ، من اللجنة المذكورة في المادة 11 أعلاه ، أو من الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة .
- يجب أن يكون بدء النشاط معايين كذلك من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالاستثمار"⁵⁹² .

⁵⁸⁹حسايم سميرة ، المرجع السابق ، ص 106 .

مروان محي الدين القطب ، المرجع السابق ، ص 137 .⁵⁹⁰

المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، المرجع السابق ، ص 7 .⁵⁹¹

المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، نفس المرجع اعلاه ، ص 6 ، ص 7 .⁵⁹²

و لقد عاد المشرع الجزائري و أكد على موقفه هذا من خلال نص المادة 09 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي حيث نصت على ما يلي : " لا يمكن للمستفيد من الامتياز تحت طائلة الإسقاط أن يتنازل أو يؤجر من الباطن الامتياز قبل إتمام المشروع و تشغيله" 593 .

و منه يمكننا القول انه حتى يكون التنازل عن عقد الامتياز صحيحا و منتجا لأثاره القانونية ، لابد من توافر جملة من الشروط تتمثل فيما يلي 594 :

- موافقة الإدارة عن التنازل عن العقد كتابة .
 - أن يكون المتعاقد قد وفى بكافة التزاماته الناجمة عن العقد ، لغاية تقديم طلب التنازل .
 - أن يقدم المتنازل إليه لجهة الإدارة دليلا يثبت قدرته المالية و الفنية .
- و في حالة موافقة الإدارة على هذا التنازل ، يحل المتعاقد الجديد محل المتعاقد الأصلي في تنفيذ الالتزامات ، و تنشأ علاقة عقدية مباشرة بين الإدارة و المتنازل إليه ، ليصبح هذا الأخير هو المسؤول الوحيد أمام جهة الإدارة ، ما لم ينص العقد على خلاف ذلك 595 .

2 - التعاقد من الباطن في عقد الامتياز :

التعاقد من الباطن هو عبارة عن اتفاق يبرم بين المتعاقد الأصلي و الغير يتولى بموجبه هذا الأخير تنفيذ جزء من الالتزامات التعاقدية الواقع على عاتق الاول ، و ذلك لأنه نتيجة لضخامة المشروع المراد انجازه و تشعب التكنولوجيا و كثرة التخصصات يجعل من الصعب على المتعاقد الأصلي أن يقوم بتنفيذ المشروع دون الاستعانة بالغير من ذوي الاختصاص 596 .

المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي ، المرجع السابق ، ص 14 . 593
 594 بولقواس سناء ، الطرق البديلة لحل منازعات العقود الإدارية ذات طابع دولي (التحكيم نموذجاً)، ماجستير في القانون الإداري و الإدارة العامة ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2010-2011 ، ص 74 .
 595 حسايم سميرة ، المرجع السابق ، ص 107 .
 596 الياس ناصف ، المرجع السابق ، ص 288 .

و في هذا المجال تجب الإشارة إلى انه من المبادئ المستقر عليها في القانون الإداري هو ضرورة موافقة الإدارة على التعاقد من الباطن ، بالرغم من انه في العديد من الحالات يكون من الضروري الاستعانة بزوي الخبرة و الاختصاص لتنفيذ جزء من العقد⁵⁹⁷.

وتطبيقا لمبدأ توازي الاختصاص فان السلطة المختصة بإبرام العقد هي ذاتها المختصة بالموافقة على التعاقد من الباطن⁵⁹⁸ ، و هو ما كرسته الفقرة 05 من المادة 19 من المرسوم التنفيذي 152-09⁵⁹⁹ المذكورة سابقا ، حيث نصت على ضرورة إعلام إدارة أملاك الدولة بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الامتياز ، و كما سبق بيانه فان الجهة المؤهلة قانونا لإبرام عقد الامتياز هي إدارة أملاك الدولة .

ومنه فان التعاقد من الباطن في عقد الامتياز الصناعي يقصد به أن صاحب الامتياز يقوم بالاتفاق مع متعاقد آخر حيث يسمح له بموجب هذا الاتفاق من المساهمة في استغلال العقار الصناعي موضوع الامتياز من خلال انجاز جزء من المشروع الاستثماري ، و ذلك نظرا لضخامة هذا الأخير مما يجعل انجازه بالكامل صعب على صاحب الامتياز بمفرده ، و بذلك يبقى صاحب الامتياز هو المسؤول الوحيد عن تنفيذ التزاماته أمام السلطة المانحة للامتياز ، و موافقة الإدارة في هذه الحالة على التعاقد من الباطن يكون الهدف منها جعل هذا الأخير مشروعاً .

ثالثاً: التزام صاحب الامتياز باحترام مدة التنفيذ المتفق عليها

من ضمن المبادئ المتفق عليها في العقود الإدارية بصورة عامة هي احترام المدة المتفق عليها لتنفيذ العقد ، و ذلك تجسيدا لفكرة المصلحة العامة التي تسعى الإدارة إلى تحقيقها من وراء إبرامها لمختلف العقود الإدارية ، لذلك غالبا ما تتضمن هذه العقود أو دفاتر الشروط الملحقة بها تحديدا للمدة التي يتعين على المتعاقد مع الإدارة تنفيذ التزامه خلالها⁶⁰⁰ .

إبراهيم الشهاوي ، عقود امتياز المرافق العامة (دراسة مقارنة) ، دار الكتاب الحديث ، الطبعة الأولى ، القاهرة ، 2011 ، ص 321 .⁵⁹⁷
⁵⁹⁸ عبد العزيز عبد المنعم خليفة ، تنفيذ العقد الإداري و تسوية منازعاته قضاءً و تحكيماً ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر ، 2009 ، ص 293 .

تراجع الفقرة 05 من المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 152-09 ، المرجع السابق ، ص 07 .⁵⁹⁹
 عبد العزيز عبد المنعم خليفة ، المرجع السابق ، ص 280 .⁶⁰⁰

لذلك فان تأخر المتعاقد في تنفيذ التزاماته التعاقدية يشكل خطأ يمنح للإدارة الحق في توقيع الجزاء عليه ، و لعل ابرز هذه الجزاءات فرض على الملتزم غرامة تأخير عن كل يوم يتأخر فيه على تنفيذ العقد⁶⁰¹.

و في هذا الصدد فان المشرع الجزائري لم يغفل عن الإشارة إلى ضرورة تنفيذ العقد في المدة المحددة والتي تم الاتفاق عليها ضمن بنود العقد ، وذلك من خلال تنظيمه لكيفية منح الامتياز في العقار الصناعي حيث نص على ضرورة أن يتم تحديد مدة التنفيذ ضمن العقد ، و ذلك لارتباط عقد الامتياز الصناعي بإنجاز مشروع استثماري و في هذا الإطار يجب على صاحب الامتياز أن يحترم المدة المتفق عليها في العقد ، و في حالة مخالفته لذلك أي في حالة تأخر عن التنفيذ يترتب على ذلك حق السلطة المانحة للامتياز توقيع الجزاءات عليه ، و هذا ما جاءت به المادة 21 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي بموجب المرسوم التنفيذي 09-152 حيث نصت على ما يلي :

"يجب على المستفيد من منح الامتياز أن يشرع في انطلاق مشروعه خلال مدة لا تتجاوزابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء .

يلزم المستفيد من منح الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري و البدء في النشاط في اجل من تاريخ تسليم رخصة البناء"⁶⁰².

و يلاحظ من خلال نص المادة المذكور أعلاه أن المشرع الجزائري أثناء تنظيمه لعقد الامتياز الصناعي لم يرق بتحديد مدة تنفيذه بل ترك ذلك إلى السلطة المانحة للامتياز، بمعنى انه أعطى السلطة التقديرية لهذه الأخيرة في تحديد المدة التي تراها مناسبة لتنفيذ العقد .

و هنا يمكننا القول انه يراد بمدة تنفيذ العقد المدة التي يلتزم من خلالها صاحب الامتياز بإقامة منشآته الاستثمارية و تجهيزها في الأجال التي تحددها السلطة المانحة للامتياز و تبدأ من تاريخ تسلّم رخصة البناء.

سليمان محمد الطماوي ، الاسس العامة للعقود الادارية ، المرجع السابق ، ص 452 .⁶⁰¹
المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 ، المرجع السابق ، ص 15 .⁶⁰²

و تجب الإشارة هنا إلى إن الالتزام باحترام المدة المتفق عليها في العقد ، هو التزام بتحقيق نتيجة وليس التزام ببذل عناية ، و منه فانه لا يكفي لإعفاء صاحب الامتياز من المسؤولية عن التأخير انه بذل عناية الشخص العادي في انجاز المشروع في المدة المتفق عليها ، بل يجب أن يثبت و جود سبب أجنبي المتمثل في القوة القاهرة او الحادث المفاجئ أو أن يثبت خطأ الغير حتى ينفي المسؤولية عن نفسه ، و عليه إن استطاع أن يثبت أن وجود إحدى هذه الحالات هو الذي أدى إلى تأخير التنفيذ تنتفي بذلك مسؤوليته أمام السلطة المانحة للامتياز⁶⁰³ .

يعفى صاحب الامتياز من المسؤولية عند ثبوت إحدى هذه الحالات المذكورة سابقا ، لأنها تعتبر أسباب خارجة عن إرادته و لا يد له فيها و هي التي أدت إلى تأخره في التنفيذ في المدة المحددة في العقد.

و لقد أكد المشرع الجزائري على اعتبار القوة القاهرة سببا قانونيا يؤدي إلى إعفاء صاحب الامتياز من تنفيذ التزامه في المدة التي حددتها السلطة المانحة للامتياز في العقد ، و ذلك من خلال منح صاحب الامتياز أجلا إضافيا يساوي المدة التي تعذر فيها عليه تنفيذ التزامه ، و هو ما جاءت به الفقرة 03 من المادة 21 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي، المرسوم التنفيذي رقم 09-152 حيث نصت على ما يلي : " تمدد الأجال انطلاق و تنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا، وتنفيذها إذا حال سبب قاهر دون التقيد به ، و ذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته....." ⁶⁰⁴ .

رابعا : التزام صاحب الامتياز بتسديد مبالغ الإتاوة الايجارية للعقار موضوع الامتياز

يلتزم صاحب الامتياز بتسديد مبلغ الإتاوة الايجارية مقابل انتفاعه بالعقار الصناعي موضوع عقد الامتياز ، و التي يتم تحديدها من طرف مصالح أملاك الدولة وفق ما هو مقرر قانونا .

حسايم سميرة ، المرجع السابق ، ص 107 .⁶⁰³
المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، المرجع السابق ، ص 15 .⁶⁰⁴

و منه فإن الإتاوة هي عبارة عن حق مالي للدولة مقابل الانتفاع بالأراضي المخصصة للمشاريع الاستثمارية⁶⁰⁵، إلا إن هناك بعض الفقهاء من أطلق عليها تسمية مبلغ الإيجار و لكن هذا المصطلح يتعارض أيضا مع مفهوم مبلغ الإيجار في حد ذاته ، لان المشرع الجزائري لا يعترف بوجود عقد إيجار بينه و بين المستثمرين⁶⁰⁶.

وتجب الإشارة هنا إلى أن صاحب الامتياز يكون ملزما بدفع مبلغ هذه الإتاوة سنويا على مستوى صندوق مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليميا ، و في حالة التأخير في الدفع يتم تحصيل هذا الحق بكافة الطرق القانونية .

كما تجب الإشارة هنا إلى أن المبلغ الذي تم تحديده ضمن عقد الامتياز يبقى مستقرا طيلة مدة 11 سنة ، و يتم تحيينه عند نهاية هذه الفترة استنادا إلى مؤشرات سعر السوق العقاري⁶⁰⁷.

و على هذا الأساس يرى جانب من الفقه في الجزائر بان نظام منح الامتياز عن طريق تسديد الإتاوة الايجارية يحقق مزايا لصاحبه أثناء تشغيله لمشروعه الاستثماري ، إذ يسمح له بالحصول في أسرع وقت ممكن على العقار المطلوب دون ان يلتزم بدفع الثمن مسبقا⁶⁰⁸.

كما يمكن لصاحب الامتياز الاستفادة من تخفيضات إضافية على مبالغ الإتاوة الايجارية السنوية وفقا لموقع المشروع ، و تعتبر هذه التخفيضات من بين المزايا الممنوحة لمستغل العقار و تحفيزه على إقامة مشروعه الاستثماري في هذه المناطق ، و هذا ما أكده المشرع الجزائري في نص المادة 15 من القانون 11 - 11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 حيث نصت على ما يلي :

"تخضع الإتاوة الايجارية السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة لتخفيض يطبق كالآتي :

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

عجة الجليلي ، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها ، دار الخلدونية ، الجزائر، 2005 ، ص 274 .⁶⁰⁵
 بن رقية يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الأولى ، الجزائر ، 2001 ، ص 81 .⁶⁰⁶
 تراجع المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي ، المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، المرجع السابق ، ص 15 .⁶⁰⁷
 عجة الجليلي ، الكامل في قانون الاستثمار ، المرجع السابق ، ص 623 .⁶⁰⁸

- 50 % خلال فترة استغلال الاستثمار التي يمكن ان تمتد من سنة (1) واحدة إلى ثلاث(3) سنوات .
 - الدينار الرمزي للمتر المربع (م2) خلال فترة عشرة (10) سنوات و ترتفع بعد هذه المدة إلى 50 % من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب و الهضاب العليا .
 - الدينار الرمزي للمتر المربع (م2) خلال فترة خمسة عشرة (15) سنة و ترتفع بعد هذه المدة إلى 50 % من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات الجنوب الكبير"609 .
- و يلاحظ من خلال نص هذه المادة ، أن التخفيضات المتعلقة بتسديد مبالغ الإتاوة الايجارية للعقار موضوع عقد الامتياز الصناعي المقدمة لصاحب الامتياز أساسها موقع الاستثمار ، إذ يهدف المشرع الجزائري من ورائها إلى إشراك المستثمرين الوطنيين و الأجانب في تنفيذ برنامج التنمية الاقتصادية المحلية لتطوير و تنمية مناطق الهضاب العليا و الجنوب .

المطلب الثاني : حقوق و التزامات السلطة المانحة للامتياز

إن الإدارة تتميز بامتلاكها جملة من السلطات و الحقوق في مواجهة المتعاقد معها و هذا يعتبر من أهم المظاهر التي تتميز بها العقود الإدارية عن غيرها من العقود في مختلف فروع القانون الأخرى و ذلك بهدف تحقيق المصلحة العامة ، و طالما أن عقد الامتياز الصناعي يعتبر كما سبق بيانه عقد إداري فان السلطة المانحة للامتياز تتمتع بكامل هذه السلطات و الحقوق.

و طالما أن عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي يمنح بهدف انجاز مشاريع استثمارية وبالتالي تحقيق التنمية الاقتصادية للدولة⁶¹⁰، فان المشرع رتب على السلطة المانحة للامتياز بعض الالتزامات التي من شأنها مراعاة المصلحة الخاصة لصاحب الامتياز إلى جانب تحقيق المصلحة العامة من خلال استغلاله للعقار الصناعي .

القانون 11-11 ، المرجع السابق ، ص 08 .⁶⁰⁹
 بلكعبيات مراد ، المرجع السابق ، ص 135⁶¹⁰

و انطلاقا من ذلك سنقوم بدراسة حقوق السلطة المانحة للامتياز في الفرع الأول ثم ننتقل لدراسة التزاماتها في الفرع الثاني و ذلك فيما يلي :

الفرع الأول : حقوق السلطة المانحة للامتياز

طالما أن عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي يعتبر عقدا إداريا فان السلطة المانحة للامتياز باعتبارها طرفا في العقد تتمتع بكافة الحقوق المعترف للسلطة المتعاقدة في العقود الإدارية ، وتتمثل هذه الحقوق في حق الرقابة و التوجيه ، الحق في تعديل العقد ، الحق في توقيع الجزاءات على المتعاقد معها⁶¹¹.

و هو ما سنقوم ببيانه من خلال ما يلي :

أولا : حق الرقابة و الإشراف

استناد إلى المبادئ العامة التي تحكم العقد الإداري فان الإدارة تمتلك حقا أساسيا يتمثل في رقابة المتعاقد معها و توجيهه أثناء تنفيذه لالتزاماته التعاقدية دون الحاجة إلى وجود نص ضمن العقد يمنحها تلك السلطة ، و منه لا يجوز للإدارة أن تتنازل عن استعمالها لهذا الحق أو الاتفاق على إعفاء المتعاقد معها من تلك الرقابة⁶¹² ، و هو ما سنقوم ببيانه فيما يلي :

1 - تعريف حق الرقابة و الإشراف :

تجب الإشارة أولا إلى أن سلطة الرقابة و الإشراف الذي تمارسه الإدارة على المتعاقد معها يراد به المعنى الضيق لهذه السلطة ، و الذي ينحصر في التحقق من أن المتعاقد يباشر تنفيذ العقد ، و لا يوجد جدال في هذا الحق حيث أننا نجد مرادف له حتى في عقود القانون الخاص ، و تمارس الإدارة هذا الحق عادة عن طريق إيفاد بعض المراقبين لزيارة مواقع العمل ، و التأكد من سيره وفق المواعيد

⁶¹¹Jean Rivero - Jean Walin, droit administratif, 18 éditions , Dalloz , France,2000 , p 129 .

عبد العزيز عبد المنعم خليفة ، المرجع السابق ، ص 32 .⁶¹²

المحددة ، و لفحص المواد المستعملة للتأكد من جودة نوعها ، و للتأكد من أن كل شيء يسير طبقاً لمقتضيات الصالح العام⁶¹³ .

و بذلك تقتصر رقابة الإدارة العامة وفق المفهوم الضيق على صلاحية الإشراف فقط بغية التأكد من أن المتعاقد ينفذ العقد وفق الشروط المتفق عليها ، و تتخذ صلاحيات الإشراف الإداري على تنفيذ العقد صورة الأعمال المادية كدخول المصانع و فحص المواد المستخدمة للتأكد من أنها مطابقة للشروط والموصفات المتفق عليها في العقد ، كما يشتمل أيضاً مفهوم الإشراف على صلاحية التوجيه أيضاً⁶¹⁴، ويراد بهذه الأخيرة أن تقوم الإدارة بإصدار تعليمات لصاحب الامتياز باتّباع طريقة معينة في التنفيذ أو الامتناع عنها⁶¹⁵ .

كما أن هذا الحق يستمد مشروعيته من طبيعة عقد الامتياز ، وهو ثابت للإدارة المانحة للامتياز سواء كان منصوصاً عليه ضمن دفتر الشروط و العقد أو لا ، و لو انه جرت العادة على إدراجه ضمن بنود دفتر الشروط ، حيث ينظم هذا الأخير هذه الرقابة و يبين تفاصيلها⁶¹⁶ .

و تسمح سلطة الرقابة في عقد الامتياز للإدارة بالتدخل بدرجة تزيد على مجرد التأكد من سلامة التنفيذ إلى التدخل في التنفيذ و تغيير بعض الأوضاع فيه ، ولو لم يرد النص على ذلك صراحة في العقد⁶¹⁷، حيث للإدارة الحق في مراقبة تنفيذ العقد و التحقق من مطابقة تنفيذ الشروط المتفق عليها سواء من الناحية الفنية أو من الناحية المالية و كذا من الناحية الإدارية⁶¹⁸ .

كما تجب الإشارة هنا انه إذا كان الأصل أن للمتعاقد حق اختيار وسائل تنفيذ التزاماته فان للإدارة في بعض العقود حق توجيه طرق التنفيذ على النحو الذي تفضله ، و لكن بالرغم من ذلك لا يجوز لهذه الأخيرة أن تبالغ في ذلك استناداً إلى حقها في الرقابة و التوجيه إلى حد تغيير موضوع العقد

سليمان محمد الطماوي ، الاسس العامة للعقود الادارية ، المرجع السابق ، ص 454 .⁶¹³

علي خاطر شطناوي ، الوجيز في القانون الاداري ، المرجع السابق ، ص 715 .⁶¹⁴

⁶¹⁵ عبد العزيز عبد المنعم خليفة ، مسؤولية الإدارة عن تصرفاتها القانونية ، القرارات و العقود الإدارية في الفقه و قضاء مجلس الدولة ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، 2007 ، ص 215 .

عبد الحميد الشواربي ، العقود الإدارية في ضوء الفقه ، القضاء ، التشريع ، منشآت المعارف ، الإسكندرية ، 2003 ، ص 35 .⁶¹⁶

إبراهيم الشهاوي ، المرجع السابق ، ص 242 .⁶¹⁷

⁶¹⁸ وليد حيدر جابر ، التفويض في إدارة و استثمار المرافق العامة (دراسة مقارنة) ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2009 ، ص 341 .

أو الاعتداء على حقوق المتعاقد الآخر⁶¹⁹ ، و ذلك لان الهدف الأساسي من تمكين الإدارة من هذه السلطة (الرقابة و التوجيه) هو التحقق من أن المتعاقد معها يقوم بتنفيذ العقد وفقا للمواصفات و الشروط التي تضمنتها بنود العقد و قائمة الشروط العامة الملحقة به⁶²⁰.

و لقد أكد المشرع الجزائري على حق السلطة المانحة للامتياز في عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي في ممارسة سلطتها في الرقابة و الإشراف ، و تجسد ذلك من خلال إنشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار على مستوى كل ولاية و أوكل إليها مهمة متابعة العقار الموجه للمشاريع الاستثمارية و هو ما جاءت به الفقرة الأخيرة من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 120-07 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار المؤرخ في 23 ابريل 2007 حيث نصت على ما يلي : " متابعة إقامة و انجاز المشاريع الاستثمارية و تقييمها " ⁶²¹.

يتضح من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري أوكل مهمة الرقابة و الإشراف فيما يخص عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي إلى لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار .

إضافة إلى ذلك سمح المشرع الجزائري بتكليف لجنة فرعية تقنية تابعة للجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار بمهمة الرقابة و الإشراف و هذا ما جاءت به الفقرة الأخيرة من المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 120-09 حيث نصت على ما يلي : " يمكن إسناد مهمة متابعة إقامة و انجاز المشاريع الاستثمارية و تقييمها إلى لجنة فرعية تقنية " ⁶²².

ماجد راغب الحلو ، القانون الإداري ، المرجع السابق ، ص 644 . ⁶¹⁹

إبراهيم عبد العزيز شيحا ، الوسيط في مبادئ و احكام القانون الاداري ، المرجع السابق ، ص 643 ، ص 644 . ⁶²⁰

⁶²¹ المرسوم التنفيذي رقم 120-07 المؤرخ في 23 افريل 2007 ، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها ، جريدة رسمية عدد 27 ، المؤرخة في 25 افريل 2007 ، ص 08 .

المرسوم التنفيذي رقم 120-07 ، المرجع السابق ، ص 08 . ⁶²²

2 - نطاق رقابة السلطة المانحة للامتياز :

إن سلطة الرقابة و الإشراف في عقد الامتياز تتناول الجوانب المالية و الإدارية و الفنية⁶²³، ولا يشترط لممارسة السلطة المانحة للامتياز رقابتها على تنفيذ العقد وجود نص في العقد أو في دفتر الشروط يجيزها ، و إنما تمارس رقابتها دون الحاجة إلى ذلك و لها أن تتوسع في اتخاذ الإجراءات التي تراها مناسبة لتحقيق المصلحة العامة ، على اعتبار أن البنود المذكورة في العقد و التي تتعلق بالرقابة هي بنود تنظيمية و يحق للإدارة تعديلها بإرادتها المنفردة⁶²⁴.

و تتم الرقابة بالتفتيش ، زيارة العمل ، طلب البيانات ، الإحصاءات و فحص طبيعة العمل ، وإذا اقتضى الأمر لها أن تصدر قرارا إداريا يلزم المتعاقد باتباع الطريقة التي تراها مناسبة في تنفيذ العقد، دون الاكتفاء في ذلك على الطرق المنصوص عليها في العقد، كما يتم التحقق من أن المتعاقد قد نفذ التزاماته المالية الناجمة على العقد حسب ما هو متفق عليه⁶²⁵.

3 - حدود و ضوابط رقابة و إشراف السلطة المانحة للامتياز :

إن المعيار الأساسي الذي يضبط رقابة السلطة المانحة للامتياز هو عدم تأثيرها على طبيعة عقد الامتياز في حد ذاته ، بحيث لا تكون مفرطة و لا يكون هناك تدخل سافر في الأعمال المتعلقة بالتشغيل و الاستثمار ، لان الشخص العام طالما انه اختار أسلوب الامتياز فعليه أن يسمح إلى الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي منح له الامتياز باستعمال وسائله الخاصة وإعطائه نوعا من الاستقلالية ، في حين يقتصر دور السلطة المانحة للامتياز على الرقابة و الإشراف بمعناها الضيق⁶²⁶.

و ذلك لأن الهدف من تمكين الإدارة من سلطة الرقابة و الإشراف هو تحقيق المصلحة العامة التي من أجلها إبرم العقد ، فإذا استخدمت الإدارة هذه السلطة على تنفيذ العقد عن طريق التعسف

إبراهيم عبد العزيز شبيحة ، الوسيط في مبادئ و أحكام القانون الإداري ، المرجع السابق ، ص 644 .⁶²³

مروان محي الدين القطب ، المرجع السابق ، ص 112 .⁶²⁴

محمود خلف الجبوري ، المرجع السابق ، ص 110 .⁶²⁵

مروان محي الدين القطب ، نفس المرجع السابق ، ص 112 .⁶²⁶

وتجاوز حدود هذه السلطة ، فان تصرفها بهذا النحو يجعل المتعاقد يلجأ إلى القضاء من أجل الطعن في تصرفها على أساس الانحراف في استعمال السلطة⁶²⁷ .

و مما يجب التأكيد عليه أن سلطة الرقابة و الإشراف على تنفيذ العقد مهما اتسع مداها فهي ليست مطلقة بل مقيدة ، و يجب أن لا تتجاوز حدودا معينة و تقف عند حد عدم تغيير طبيعة العقد و أن لا تستخدم لتحقيق غرض غير الذي منح لأجل العقد⁶²⁸ .

و بناء على ما تم بيانه فان صور الرقابة و الإشراف تتنوع في عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي ، نذكر على سبيل المثال أن السلطة المانحة للامتياز تراقب العقار لتتأكد من حسن استغلال صاحب الامتياز له و مطابقة هذا الاستغلال للشروط المنصوص عليها في العقد و في دفتر الشروط النموذجي الملحق به ، كما أنها تراقب دفعه للإتاوة الايجارية السنوية مقابل انتفاعه من العقار الصناعي، إضافة إلى ذلك تتأكد من انجازه للمشروع الاستثماري في المدة المتفق عليها من خلال مراقبتها لوتيرة العمل في المشروع، إضافة إلى مراقبتها للعديد من المسائل الأخرى المرتبطة باستغلال العقار الصناعي موضوع عقد الامتياز .

ثانيا :حق السلطة المانحة للامتياز في تعديل العقد :

خروجا على مبدأ العقد شريعة المتعاقدين المعمول به في مجال العقود المدنية ، فان الإدارة في العقود الإدارية يكون لها أن تتجاوز حدود سلطة رقابة تنفيذ العقد إلى امتلاك الحق في تعديله بإرادتها المنفردة دون أن يكون للمتعاقد الآخر الحق في الاعتراض على قرارها في هذا الشأن مادامت قد اتخذته في إطار المشروعية⁶²⁹ ، و هذه السلطة تقتضيها طبيعة موضوع العقد فهي مستمدة من النظام العام ، ولا يجوز للسلطة المانحة للامتياز التنازل عنها أو الاتفاق على ذلك ، و إن فعلت ذلك يقع هذا الاتفاق باطلا⁶³⁰ .

عبد العزيز عبد المنعم خليفة ، تنفيذ العقد الإداري و تسوية منازعاته ، المرجع السابق ، ص 34 .⁶²⁷
⁶²⁸ محمد موسى إبراهيم ، المخاطر التي تواجه تنفيذ العقد الإداري ،دراسة مقارنة ، رسالة دكتوراه ، كلية الدراسات القانونية ، قسم القانون العام، جامعة عمان العربية للدراسات العليا ، عمان ، الأردن ، 2005 ، ص 43 .

عبد العزيز عبد المنعم خليفة ، تنفيذ العقد الإداري و تسوية منازعاته ، المرجع السابق ، ص 115 .⁶²⁹
 حسين درويش ، السلطات المخولة لجهة الإدارة في العقد الإداري ، الطبعة الأولى ، مكتبة الانجلو المصرية ، القاهرة ، 1961 ، ص 48 .⁶³⁰

و يعتبر حق السلطة المانحة للامتياز في تعديل عقد الامتياز حقا من حقوق الإدارة التي تتطلبها مقتضيات المصلحة العامة في العقود الإدارية⁶³¹ ، و يرجع السبب في الاعتراف لها بسلطة تعديل شروط العقد هو أن ثبات بنود العقد لا يتلاءم مع متطلبات المصلحة العامة ، لذا فمن حق الإدارة الممثلة في السلطة المانحة للامتياز أن تتدخل و تغير شروط العقد بما يضمن تحقيق المصلحة العامة⁶³² .

كما تعتبر سلطة التعديل من قبيل الشروط الاستثنائية و الغير مألوفة التي تتميز بها العقود الإدارية و من بينها عقد الامتياز ، حيث تحاول الإدارة المانحة للامتياز من خلالها أن تغير من الالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في العقد إما بالزيادة أو النقصان ، إضافة إلى ذلك فإن الإدارة لا تستطيع أن تتناول جميع بنود عقد الامتياز بالتعديل ، و إنما يحق لها تعديل البنود التي لها طابع تنظيمي فقط ، أما البنود التعاقدية فلا حق للإدارة في تعديلها إلا بالاتفاق مع صاحب الامتياز⁶³³ .

و منه فان سلطة الإدارة في تعديل العقد تقف عند حدود معينة و معقولة ، فيجب أن يكون الدافع من وراء هذا التعديل هو تحقيق المصلحة العامة ، أما إذا كان الدافع غير ذلك كان تستهدف مضايقة الملتزم حتى تدفعه إلى التنازل عن العقد فان تصرفها في هذه الحالة يكون مشوبا بعيب الانحراف في استعمال السلطة⁶³⁴ ، و يجب أن لا يصل التعديل إلى حد تغيير جوهر العقد ذاته⁶³⁵ .

لذلك فان القانون الإداري في مبادئه العامة قيد سلطة الإدارة المانحة للامتياز في تعديل البنود التنظيمية في عقد الامتياز بمجموعة من الشروط ، و ذلك ضمانا لعدم تعسفها في استعمالها لسلطتها هذه و تحقيقا للمصلحة العامة⁶³⁶ ، و تتلخص هذه الشروط فيما يلي :

– عدم مساس السلطة المانحة للامتياز بالمزايا المالية للمتعاقد ، ذلك لان صاحب الامتياز قد ابرم العقد بناء على إمكانياته المالية و الفنية .

⁶³¹ Michel Gegoffe, droit administratif , ellipses , 2008 , p 293 .

⁶³² إبراهيم محمود ، الالتزامات و الحقوق الناشئة عن عقد البناء و التشغيل و نقل الملكية ، دراسة مقارنة ، ماجستير في القانون العام ، جامعة بابل العراق ، 2008 ، ص 153 .

مروان محي الدين القطب ، المرجع السابق ، ص 116 ، ص 117 .⁶³³

سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، المرجع السابق ، ص 478 .⁶³⁴

إبراهيم عبد العزيز شيحا ، الوسيط في مبادئ و أحكام القانون الإداري ، المرجع السابق ، ص 648 .⁶³⁵

محمود خلف الجبوري ، المرجع السابق ، ص 151 .⁶³⁶

– أن تكون هنا ظروف استجبت بعد إبرام العقد تبرر التعديل ، حيث لا يجوز للإدارة أن تقوم بتغيير شروط العقد بإرادتها المنفردة دون وجود تغيير في الظروف التي أبرم العقد في ظلها⁶³⁷.

– أن لا يؤدي التعديل إلى تغيير طبيعة العقد او تجديد محله بما يختلف عن المحل الذي انصرفت إليه إرادة الأطراف ، إذ لا يجب أن يبلغ التعديل حدا يجعل من العقد الأصلي عقداً جديداً ، ما كان الملتزم ليقبله لو عرض عليه لأول مرة⁶³⁸.

و انطلاقاً مما سبق بيانه فانه يحق للسلطة المانحة للامتياز في عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي أن تقوم بتعديل العقد وفق ما تتطلبه المصلحة العامة ، إلا أن هذا المبدأ الأساسي التي تتميز به هذه الأخيرة قد يتعارض مع المبادئ التي جاء بها قانون الاستثمار الذي جاء هو بدوره ليقيّد من سلطات الإدارة في تعديل العقد بإرادتها المنفردة ، فقام بتقرير شرط أساسي يعرف بشرط الثبات التشريعي ، و يكون ذلك غالباً عندما تتعاقد الإدارة مع مستثمر أجنبي ، حيث يقوم هذا الأخير يقوم بإدراج هذا الشرط ضمن بنود العقد من اجل ضمان استمرار تطبيق القانون الذي كان ساري المفعول وقت إبرام العقد .

و يقصد بشرط الثبات التشريعي تلك الشروط التي يتم بموجبها تجميد القانون الواجب التطبيق على العقد ، على الحالة التي كان عليها وقت إبرامه ، وغالباً نجد هذا الشرط في العقود التي تبرم بين الدولة و احد المستثمرين الأجانب⁶³⁹، و منه فان هذا الشرط يعطي للأطراف المتعاقدة صلاحية تجميد القانون المطبق على العقد المبرم من حيث الزمان، بحيث تسري عليهم أحكام القانون النافذة و سارية المفعول وقت إبرام العقد دون التعديلات المستقبلية التي قد تطرأ عليه⁶⁴⁰.

و من أمثلة هذه التعديلات تلك النصوص التشريعية التي ترفع من قيمة الضرائب أو من قيمة الإتاوة الاجبارية أثناء مرحلة تنفيذ عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي ، خاصة و أن هذا الأخير

⁶³⁷ هاني علي الطهراوي ، القانون الإداري ، ماهية القانون الإداري - التنظيم الإداري - النشاط الإداري ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، الطبعة الأولى ، الإصدار الرابع ، عمان ، 2009 ، ص 287 .

⁶³⁸ مصطفى أبو زيد فهمي ، القانون الإداري - ذاتية القانون الإداري - الإدارة العامة في معناها العضوي - الإدارة العامة في معناها الوظيفي ، دار الجامعة للطباعة و النشر ، بيروت ، لبنان ، 1993 ، ص 349 .

حفيظة السيد الحداد ، العقود المبرمة بين الدول و الأشخاص الأجنبية ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، 2001 ، ص 240 .⁶³⁹
 طه احمد علي قاسم ، تسوية المنازعات الدولية الاقتصادية ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، مصر ، 2008 ، ص 83 .⁶⁴⁰

يعتبر من العقود الزمنية التي يتطلب تنفيذها مدة زمنية طويلة و ذلك لأنه يهدف إلى انجاز مشاريع استثمارية ، و هنا يظهر دور شرط الثبات التشريعي فهو يعفي المستثمر الأجنبي المتعاقد مع السلطة المانحة للامتياز من الخضوع لهذه التشريعات الضريبية الجديدة أو تلك التي رفعت من قيمة الإتاوة الايجارية .

و هذا ما أكده المشرع الجزائري من خلال نص المادة 15 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار حيث جاء نصها كالاتي : " لا تطبق المراجعات أو الإلغاءات التي قد تطرأ في المستقبل على الاستثمارات المنجزة في إطار هذا الأمر إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة " 641 .

و يفهم من نص هذه المادة بان المشرع الجزائري أضفى نوعا من الحماية القانونية للعقد أثناء تنفيذه ، فنص على عدم تطبيق القوانين الجديدة على العقد أثناء تنفيذه إلا في حالة طلب المستثمر ذلك صراحة .

وفي هذا الصدد تجب الإشارة إلى انه بعد إلغاء الأمر 03-01 بموجب القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار تم إلغاء نص المادة 15 المذكورة أعلاه و جاء نص المادة 22 من القانون 09-16 كالاتي: " لا تسرى الآثار الناجمة عن مراجعة أو إلغاء هذا القانون ، التي قد تطرأ مستقبلا على الاستثمار المنجز في إطار هذا القانون ، إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة " 642 .

و تجب الإشارة هنا إلى أن هذا الشرط الذي جاء به المشرع الجزائري في قانون الاستثمار يعتبر دافعا للمستثمرين الأجانب من اجل توظيف أموالهم و استثمارها بالجزائر ، لان هذا الشرط يعتبر بمثابة ضمان قانوني يسمح بإعطاء نوع من الاستقرار للمستثمر أثناء إنشائه لمشروعه الاستثماري ، وذلك لان التغييرات الفجائية التي قد تطرأ على التشريعات الخاصة بالاستثمار قد تؤدي إلى تضييع فرص الربح على المستثمرين ، لذلك فان هذا الشرط يعتبر التزام تتعهد الدولة بموجبه بعدم تغيير التشريع الساري المفعول أثناء تنفيذ العقد إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة 643 .

الأمر 03-01 ، المرجع السابق ، ص 07 . 641

القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار ، المرجع السابق ، ص 22 . 642

643 محمد سارة ، الاستثمار الأجنبي في الجزائر(دراسة حالة اوراسكوم) ، مذكرة ماجستير في قانون الأعمال ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، 2010-2009 ، ص 47 .

وفي الأخير يمكننا القول بأن شرط الثبات التشريعي يعتبر من ضمن القيود التي ترد على حق السلطة المانحة للامتياز في تعديل عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي .

ثالثا : حق السلطة المانحة للامتياز في توقيع الجزاءات على صاحب الامتياز :

تمتلك الإدارة المتعاقدة صلاحية توقيع الجزاءات على المتعاقد معها ، حيث تختص بتوقيع الجزاء الذي يتناسب مع مدى تقصير المتعاقد معها أو إهماله الوفاء بالتزاماته ، ويثبت لها هذا الحق حتى و لو لم يوجد نص في العقد يشير إلى ذلك⁶⁴⁴ ، كما يتعين على الإدارة إنذار المتعاقد معها قبل توقيع الجزاءات عليه إلا في حالات الاستعجال أو إذا نص العقد على خلاف ذلك⁶⁴⁵.

و بهدف حماية المتعاقد مع الإدارة من تعسف السلطة المانحة للامتياز عند استعمالها لسلطتها في توقيع الجزاءات ، و كضمانة فعالة تمنح للمتعاقد يتوجب خضوع ممارسة هذه السلطة إلى الرقابة القضائية، فتراقب مشروعية القرارات الصادرة عن الإدارة بتوقيع الجزاءات سواء من حيث الشكل أو الاختصاص، مخالفة القانون ، التعسف في استعمال السلطة ، لتمتد لتشمل دوافع توقيع الجزاء وأسبابه ومدى مناسبة الجزاء المحدد من الإدارة للخطأ المنسوب للملتزم⁶⁴⁶.

و تتعدد الجزاءات التي توقعها الإدارة المانحة للامتياز تبعا لنيتها من وراء فرضها لها و تأخذ أشكالاً متميزة و تنتوع بين الجزاءات المالية ، الجزاءات الضاغطة ، إضافة إلى الجزاءات الفاسخة والجزاءات الجزائية و سنقوم بدراستها من خلال ما يلي:

1 - الجزاءات المالية :

هي عبارة عن المبالغ المالية التي يكون من حق الإدارة مطالبة المتعاقد معها بها إذا اخل بالتزاماته التعاقدية ، و هي نوعان منها ما يقصد به تغطية الضرر الحقيقي الذي لحق الإدارة نتيجة خطأ

إبراهيم عبد العزيز شبيحة، الوسيط في مبادئ و أحكام القانون الإداري ، المرجع السابق ، ص 644 .⁶⁴⁴
 ماجد راغب الحلو ، المرجع السابق ، ص 593 .⁶⁴⁵
 ماجد راغب الحلو ، نفس المرجع اعلاه ، ص 594 .⁶⁴⁶

المتعاقد و منها ما يراد به توقيع الجزاء على المتعاقد بغض النظر عن حجم الضرر الذي لحق الإدارة⁶⁴⁷، و سنقوم بتناول ذلك بالتفصيل فيما هو آتي :

➤ التعويض :

التعويض هو الجزاء الأصلي للإخلال بالالتزامات التعاقدية في العقود الإدارية ، و يقصد به تلك المبالغ المالية التي يلتزم المتعاقد بدفعها للإدارة مقابل إخلاله بالتزاماته و دون أن تكون مقدرة مسبقا في العقد ، و الهدف منها هو تغطية الضرر الحقيقي الذي لحق بالإدارة نتيجة خطأ المتعاقد معها ، وهو يعتبر قريب إلى حد كبير من النظام المعمول به في القانون المدني خاصة فيما يتعلق بكيفية تقديره و في اشتراطه لركن الضرر، حيث القاضي لا يحكم بالتعويض إلا في حالة ثبوت الضرر مع مراعاته لجسامته و ذلك عند تقديره لمبلغ لتعويض ، إلا انه يسمح للإدارة الموقعة للجزاء بتقدير التعويض مقدما من تلقاء نفسها على يمنح للمتعاقد معها حق منازعة هذا التقدير أمام القضاء إن شاء ⁶⁴⁸ ، كما يمكن للإدارة أن تعدل عن استعمال حقها في تحديده تاركة إياه للقضاء ⁶⁴⁹ .

➤ الغرامات :

الغرامات هي عبارة عن مبالغ إجمالية تقدرها الإدارة المتعاقدة مقدما بناء على وجود بند في العقد ينص على توقيعها متى اخل المتعاقد بالتزام معين خاصة فيما يتعلق بالتأخر في تنفيذ العقد حسب المواعيد المحددة في هذا الأخير، فهي تعتبر كوسيلة للتأثير على المتعاقد المقصر في التزاماته ، يكون الهدف من إدراجها في العقد هو ضمان تنفيذه في المواعيد المحددة⁶⁵⁰ .

فالغرامة هي عبارة عن تعويض جزائي يكون من حق الإدارة توقيعها دون ان تلزم بإثبات الضرر الذي لحقها ، حيث أن هذا الأخير يكون مفترض دائما عن مجرد وجود التأخير ، كما لا يشترط فيها وجود تناسب بين الضرر الحاصل و قيمة الغرامة ، حيث يتم تحديدها عادة بنسب تصاعدية عن كل يوم ، أو كل أسبوع، أو كل شهر ، و توقع الغرامة بمجرد حصول تأخير حتى ولو لم يترتب عليه

سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، المرجع السابق ، ص 509 .⁶⁴⁷

رياض عيسى ، نظرية العقد الإداري في القانون المقارن و الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، دون سنة ، ص 19 .⁶⁴⁸

سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، نفس المرجع السابق ، ص 510 .⁶⁴⁹

إبراهيم الشهاوي ، المرجع السابق ، ص 263 .⁶⁵⁰

ضرر و ذلك دون الحاجة إلى أي تنبيه أو اعدار ويحق للإدارة توقيعها بقرار منها دون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم بتطبيقها⁶⁵¹.

2 - الجزاءات الضاغطة :

تعتبر هذه الجزاءات الضاغطة من بين الوسائل التي تستخدمها الإدارة من أجل إرغام المتعاقد معها على الوفاء بالتزاماته التعاقدية و تكون إما بحلول الإدارة محل المتعاقد المخل بالتزامه أو بحلول الغير محله في تنفيذ تلك الالتزامات ، بمعنى أن الهدف من توقيع هذه الجزاءات هو ضمان تنفيذ العقد من أجل تحقيق المصلحة العامة ، و لذلك فإن وسائل الضغط هذه تعتبر بمثابة جزاءات مؤقتة لا تنهي العقد ، و لكنها توكل تنفيذ الالتزامات التي تقاعس المتعاقد عن تنفيذها إلى شخص آخر و على مسؤولية هذا الأخير⁶⁵².

و من بين وسائل الضغط في عقد الامتياز هو وضع المشروع تحت الحراسة ، وهو من بين السلطات المخولة للإدارة المانحة للامتياز بصفة انفرادية تطبقها حتى في غياب نص قانوني يشير إلى ذلك⁶⁵³ ، و هذا الإجراء لا يؤدي إلى فسخ عقد الامتياز و لا إلى إسقاط حقوق المتعاقد الأصلي إنما كل ما يترتب عليه هو رفع يد هذا الأخير مؤقتاً عن تنفيذ العقد ، ووضع المشروع تحت الحراسة ، ويفرض على الإدارة المانحة للامتياز في هذه الحالة تولى إدارة المشروع بنفسها أو التعهد بذلك إلى حارس مؤقت تختاره ، و كون الحراسة عبارة عن إجراء مؤقت فإن مصير عقد الامتياز يتقرر بعد ذلك⁶⁵⁴.

عبد الحميد الشورابي ، المرجع السابق ، ص 39 .⁶⁵¹

سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، المرجع السابق ، ص 525 .⁶⁵²

⁶⁵³Auby Jean - Marir, Robert Ducos-Ader, Grands Services Publics et Entreprises Nationales, 1^{ère} édition, Puf Edition, Paris, 1969, p 221.

⁶⁵⁴ خالد خليل الظاهر ، القانون الإداري (دراسة مقارنة)، المرفق العام ، القرار الإداري ، العقود الإدارية ، الأموال العامة ، الطبعة الأولى ، الكتاب الثاني ، دار المسيرة للنشر و التوزيع و الطباعة ، عمان ، دون سنة ، ص 266 .

و ثاني مثال على هذه الوسائل هو التنفيذ الحكمي ، حيث تقوم السلطة المانحة للامتياز بالتنفيذ الحكمي للالتزامات التي لم يقم بها صاحب الامتياز ، وذلك عن طريق قيامها بتنفيذ الالتزام على نفقة هذا الأخير و على مسؤوليته⁶⁵⁵ .

3 - الجزاءات الفاسخة :

تعتبر الجزاءات الفاسخة من بين اخطر الإجراءات التي يمكن للإدارة المتعاقدة اللجوء إليها ضد المتعاقد معها ، و تكون غالبا عند وقوع أخطاء جسيمة من طرفه مما يؤدي إلى عدم إمكانية استمرار العقد⁶⁵⁶ ، و تلجا الإدارة إليه بعدما تكون قد جربت كافة الوسائل في إصلاح الخطأ المرتكب مما يفقد الإدارة الثقة في التعامل مع صاحب الامتياز⁶⁵⁷ .

و في التشريع الجزائري فان الفسخ في جميع العقود الإدارية يتم بالإرادة المنفردة للإدارة المتعاقدة دون الحاجة إلى اللجوء للقضاء ، و يتميز هذا الجزاء عن غيره من الجزاءات الأخرى انه يؤدي إلى إنهاء عقد الامتياز ، لذلك فان السلطة المانحة للامتياز لا تلجا إليه إلا إذا كان إخلال صاحب الامتياز لالتزاماته على درجة كبيرة من الجسامه⁶⁵⁸ .

4 - الجزاءات الجزائية :

إن القاعدة العامة تقضي بأنه لا جريمة و لا عقوبة إلا بنص قاني ، و بالتالي لا يحق للإدارة المانحة للامتياز أن توقع عقوبة جزائية على صاحب الامتياز مهما كانت جسامه المخالفة المرتكبة ، و تضمين العقد أو دفتر الشروط بنودا تجيز للسلطة المانحة للامتياز توقيع عقوبات جزائية يعد مخالفا للنظام العام و يؤدي ذلك إلى بطلان هذه البنود⁶⁵⁹ .

و تجب الإشارة انه يتعين على الإدارة كقاعدة عامة أن تقوم بإنذار المتعاقد معها قبل توقيع الجزاءات عليه ، إلا أن هذه القاعدة يرد عليها استثناءات تعفى من خلالها الإدارة من الاعذار و ذلك إذا

مروان محي الدين القطب ، المرجع السابق ، ص 122 ، ص 123 .⁶⁵⁵

إبراهيم الشهاوي ، المرجع السابق ، ص 274 .⁶⁵⁶

مفتاح خليفة عبد الحميد ، إنهاء العقد الإداري، دار المطبوعات الجامعية ، القاهرة ، 2007 ، ص 209 .⁶⁵⁷

مروان محي الدين القطب ، نفس المرجع السابق ، ص 125 .⁶⁵⁸

مروان محي الدين القطب ، المرجع السابق ، ص 125 .⁶⁵⁹

تضمن العقد أو دفتر الشروط ذلك أو إذا كانت هناك ضرورة ملحة⁶⁶⁰، كما تتمتع الإدارة بحرية التصرف في توقيع الجزاء إلا أنها تبقى دائما خاضعة لرقابة القضاء الإداري⁶⁶¹.

طبقا للأحكام العامة المذكورة سابقا و المتعارف عليها في جميع العقود الإدارية و التي تمنح للإدارة الحق في توقيع الجزاءات على المتعاقد معها ، نستنتج أن السلطة المانحة للامتياز في عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي يمكن لها أن توقع الجزاءات على صاحب الامتياز في حالة مخالفته للشروط المتفق عليها في العقد أو في دفتر الشروط ، أو في حالة عدم وفاءه بالالتزامات المترتبة على عاتقه بموجب العقد .

الفرع الثاني : التزامات السلطة المانحة للامتياز

طبقا لما هو معمول به في كافة العقود الإدارية فان السلطة المانحة للامتياز ملزمة بتنفيذ بنود العقد كما تم الاتفاق عليها و لا يمكن لها أن تنهرب من التزاماتها ، لأنها مطالبة بتنفيذها أمام صاحب الامتياز ، وسنقوم بدراسة هذه الالتزامات بالتفصيل فيما يلي :

اولا : التزام السلطة المانحة للامتياز بتنفيذ العقد

إن الواجب الأول الذي يقع على عاتق السلطة المانحة للامتياز هو تنفيذ التزاماتها المنصوص عليها ضمن بنود العقد ، و لا يقتصر هذا الواجب على تنفيذ الالتزامات الأساسية فحسب ، و إنما يشمل الأمر أيضا الالتزامات الإضافية المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بالعقد⁶⁶².

انطلاقا من ذلك يتعين على السلطة المانحة للامتياز تسليم العقار لصاحب الامتياز في الموعد المتفق عليه ، بحيث كلما تأخرت الإدارة في تسليم العقار تأخر تبعا لذلك انجاز المشروع الاستثماري ، و خاصة و أن إجراءات التسليم لها أهمية بالغة في تنفيذ عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي ، ذلك لأن مدة العقد تبدأ من تاريخ تسليم القطعة الأرضية موضوع الامتياز .

ماجد راغب الحلو ، المرجع السابق ، ص 593 .⁶⁶⁰

سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، المرجع السابق ، ص 493 .⁶⁶¹

مروان محي الدين القطب ، المرجع السابق ، ص 127 .⁶⁶²

كما يجب أن يكون العقار الصناعي مطابقاً للمواصفات المتفق عليها و المنصوص عليها في العقد من حيث المساحة و الموقع و طبيعة العقار ، كما انه لا يسمح للإدارة في هذا الصدد من استعمال سلطتها في التعديل و تغيير موقع العقار أو مساحته مثلاً ، و ذلك لأن صاحب الامتياز عندما يعين له موقع العقار سيباشر بإجراءات دراسة الموقع و إعداد الرسومات و الخرائط و ما إلى ذلك من الإجراءات الضرورية ، و بالتالي فان السماح للإدارة بتغيير موقع العقار سيضر بصاحب الامتياز الذي انفق أمواله على دراسة الموقع ، و في حالة مخالفة السلطة المانحة للامتياز لهذه الالتزامات تكون بذلك مرتكبة لخطأ عقدي⁶⁶³، ذلك لأن تسليم العقار محل التعاقد في المدة المحددة يقتضيه مبدأ حسن النية في تنفيذ العقود الإدارية ، مما يتيح للمتعاقد مع الإدارة تنفيذ التزاماته في الموعد المحدد و دون أن يتحمل خسائر ناجمة عن ارتفاع الأسعار و الأجور بسبب طول فترة تسليم العقار موضوع الامتياز⁶⁶⁴ .

كما أن التزام السلطة المانحة للامتياز لا يقتصر على تسليم العقار موضوع الامتياز في المدة المحددة ، و إنما يتعين عليها أن تقوم بتسليم العقار خالياً من أي موانع او عقبات تحول دون تمكين صاحب الامتياز من الانتفاع من العقار و بالتالي عدم تنفيذ العقد مما يؤدي إلى التأخير في انجاز المشروع الاستثماري و عدم إتمامه في الوقت المحدد⁶⁶⁵، و في حالة مخالفة السلطة المانحة للامتياز لهذه الالتزامات العقدية يجوز لصاحب الامتياز الحق في طلب التعويض عما لحقه من ضرر⁶⁶⁶ .

كما تلتزم السلطة المانحة للامتياز بتمكين صاحب الامتياز من الحصول على كافة الرخص الإدارية و ذلك لأن هذا الأخير لن يستطيع مباشرة تنفيذ العقد ما لم يحصل على هذه الرخص ، و لعل أهم هذه الرخص تتمثل في الترخيص له بالانتفاع من العقار عن طريق منحه عقد الامتياز ، و الرخص المتعلقة بإنجاز البناء ، و كافة التسهيلات التي من شأنها مساعدة صاحب الامتياز على استغلال العقار الصناعي على أكمل وجه .

و يعتبر عقد الامتياز الصناعي قبل الحصول على هذه الرخص الإدارية بأنه عقد معلق على شرط فاسخ ، و ذلك نظراً لأهمية هذا الالتزام ، و إن قصرت الإدارة في هذا الالتزام فان ذلك سيؤثر

علاء إبراهيم محمود ، المرجع السابق ، ص 125 . 663

عبد العزيز عبد المنعم خليفة ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، المرجع السابق ، ص 222 . 664

محمد عبد المجيد اسماعين ، عقود أشغال الدولة و التحكم فيها ، منشورات طليبي الحوقية ، بيروت لبنان ، 2003 ، ص 193 . 665

حمدي ياسين عكاشة ، العقود الإدارية في التطبيق العملي (المبادئ و الأسس العامة) ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1997 ، ص 281 . 666

على عملية التنمية الاقتصادية التي تسعى الدولة إلى تحقيقها ، إضافة إلى التأثير على ثقة المستثمرين بالإدارة⁶⁶⁷ .

ثانيا : التزام السلطة المانحة للامتياز بتوفير المنشآت الأساسية و الضرورية للاستثمار

يقصد بالمنشآت الأساسية و الضرورية للاستثمار كل ما يتعلق بتهيئة المكان المخصص للاستثمار من خلال توفير شبكات الطرق و توفير الكهرباء و الماء إضافة إلى الغاز و تهيئة قنوات الصرف الصحي ، خطوط الهاتف ، و غير ذلك من العوامل و المسائل المرتبطة بالعقار الصناعي موضوع عقد الامتياز ، و هذه العوامل هي التي تؤدي إلى استقطاب المستثمرين و خاصة الأجانب منهم ، لأنها تعتبر بمثابة حافز مادي يدفعهم إلى مباشرة استثماراتهم طالما أن العقار الصناعي الذي سيتم إقامة المشروع عليه مهياً من جميع النواحي و خال من كافة العقبات التي يمكن أن تحول دون انجاز المشروع الاستثماري⁶⁶⁸ .

حيث أن توفير المنشآت الأساسية من طرق و نقل و إمداد المياه و الاتصالات و غيرها بالكم المناسب و بجودة عالية يعتبر من الدعائم الأساسية التي تؤدي إلى جذب الاستثمارات الوطنية و الأجنبية و من ثم تحقيق التنمية الاقتصادية .

و لمساعدة صاحب الامتياز المتحصل على عقد الامتياز على إقامة منشآته الاستثمارية على العقار الصناعي ، فإنه يقع على عاتق الدولة المانحة للامتياز المتمثلة في إدارتها المحلية و أجهزتها المسيرة ، الالتزام بتوفير المنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز مشروعه الاستثماري و ذلك على نفقتها الخاصة ، من خلال القيام بكافة الأشغال المتعلقة بشق الطرقات و تعبيدها و وضع شبكات و قنوات التزويد بالمياه ، و كذا شبكات صرف مياه الأمطار ، و تزويد هذه العقارات بالكهرباء ، الغاز و الهاتف و ذلك من خلال التنسيق مع المؤسسات المختصة بذلك .

علاء إبراهيم محمود ، المرجع السابق ، ص 126 .⁶⁶⁷
حسايم سميرة ، المرجع السابق ، ص 01 .⁶⁶⁸

و هذا ما قام المشرع الجزائري بالتأكيد عليه من خلال نص المادة 28 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار حيث نصت على ما يلي: " ينشأ صندوق لدعم الاستثمارات في شكل حساب تخصيص خاص ، يوجه هذا الصندوق لتمويل التكفل بمساهمة الدولة في كلفة المزايا الممنوحة للاستثمارات ، ولاسيما منها النفقات بعنوان أشغال المنشأة الأساسية الضرورية للإنجاز الاستثمار "669 .

يتضح من خلال نص هذه المادة أن المشرع الجزائري اعتبر هذا الالتزام الذي يقع على عاتق الهيئة المانحة للامتياز و المتمثل في تكفل الدولة على حسابها الخاص بالنفقات المتعلقة بالمنشآت الضرورية التي تتصل بالعقار ، من بين المزايا الممنوحة لصاحب الامتياز قصد مساعدته على انجاز مشروعه الاستثماري، و ذلك لأن هذه المنشآت الأساسية يصعب على صاحب الامتياز إنشائها على نفقته الخاصة و من ثم كان لزاما على الدولة أن تقوم بتوفيرها لتصبح بذلك من بين الحوافز المشجعة لجلب المستثمرين خاصة الأجانب منهم .

و تجب الإشارة في هذا الصدد إلى أن ضعف المنشآت القاعدية التي تعتبر الخدمات الأساسية اللازمة التي يسعى جميع المستثمرين إلى تواجدها في الدول التي سيقومون عليها استثماراتهم ، يعتبر من أكبر المشاكل التي تواجهها الدول النامية في استقطاب الاستثمارات الأجنبية ، حيث أدى تراكم هذه المشاكل لفترة طويلة إلى تعقيد الأمور بدرجة كبيرة ، و أصبحت هذه المنشآت الأساسية لإقامة الاستثمارات تمثل أعباء مالية ضخمة على ميزانية الدول ⁶⁷⁰ .

كما أن عدم توفير المنشآت الأساسية الضرورية للاستثمار يعد من أهم العقبات التي تواجه الدول النامية في عملية التصنيع بصفة خاصة و التنمية الاقتصادية بصفة عامة ، لان عدم توفيرها يشكل عامل من عوامل طرد للاستثمارات الأجنبية و بالتالي يكون إقبال المستثمرين الأجانب على هذه الدول قليل ⁶⁷¹ .

الأمر 03-01 ، المتعلق بتطوير الاستثمار ، المرجع السابق ، ص 08 . ⁶⁶⁹

⁶⁷⁰ عبد القادر فتحي ، نظم المشاركة بين القطاعين العام و الخاص في مشروعات البنية الأساسية ، منشورات المنظمة العربية للتنمية الإدارية ،

2010 ، ص 05 .

إيمان عطية ناصف ، اقتصاديات الموارد البيئية ، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية ، مصر ، 2010 ، ص 253 . ⁶⁷¹

ثالثا : التزام السلطة المانحة للامتياز بتوفير الضمانات الكافية لصاحب الامتياز

بهدف تحقيق التنمية الاقتصادية فان كافة الدول النامية تسعى إلى استقطاب الاستثمارات الأجنبية⁶⁷²، إلا أن تحقيق ذلك لا يتم إلا من خلال تبيد كافة المخاوف و الشكوك لدى المستثمرين الأجانب بخصوص المخاطر و العوائق التي قد تصادفهم إذا ما قاموا باستثمار أموالهم في دولة معينة⁶⁷³. لذلك فان كافة الدول المضيفة تحرص على استحداث نصوص قانوني تقرر الحماية المناسبة للاستثمارات المقامة على أراضيها و ذلك من خلال قوانين خاصة متعلقة بتشجيع الاستثمار⁶⁷⁴.

فالمستثمر الأجنبي يسعى دائما للبحث عن الحماية الكافية لأمواله المستثمرة ، فقبل اتخاذه لقرار الاستثمار في دولة معينة ينظر إذا ما كانت هذه الدولة توفر الضمانات و الحماية الأفضل لاستثماره⁶⁷⁵.

و طالما أن موضوع عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي يتعلق بانجاز مشروع استثماري ، فانه يجب على السلطة المانحة للامتياز تقديم الحماية الكافية لصاحب الامتياز من كل المخاطر التي قد يتعرض لها هذا الأخير أثناء استغلاله للعقار الصناعي ، و ذلك من خلال تقديمها لكافة الضمانات القانونية المقررة لذلك .

و يقصد بالضمانات القانونية تلك الوسائل المقدمة للمستثمر التي تكفل له حفظ حقوقه، ومشروعه الاستثماري من أي خطر يهدد استغلاله للعقار الصناعي موضوع عقد الامتياز ، و تتجسد هذه الضمانات التي تقدمها الدولة المضيفة للاستثمارات في نوعين من الضمانات ، ضمانات موضوعية و ضمانات إجرائية⁶⁷⁶.

أما الضمانات الموضوعية التي تمنح للمستثمر ، فتتمثل في تعهد الدولة المانحة للامتياز بحماية صاحب الامتياز أثناء استغلاله للعقار الصناعي الذي أقيم عليه المشروع الاستثماري .

⁶⁷² بلقواس سناء ، المرجع السابق ، ص 69 .

⁶⁷³ هشام خالد ، عقد ضمان الاستثمار ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، 2000 ، ص 10 .

⁶⁷⁴ حفيظة السيد الحداد ، العقود المبرمة بين الدول و الأشخاص الأجنبية ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، 2001 ، ص 237 .

⁶⁷⁵ رمضان علي عبد الكريم دسوقي عامر ، الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية المباشرة ، المركز القومي للإصدارات القانونية ، الطبعة الأولى ، 2011 ، ص 144 .

⁶⁷⁶ عبد الكريم عبد الله ، ضمانات الاستثمار في الدول العربية ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، الطبعة الأولى ، عمان ، الأردن ، 2008 ، ص

و لعل من أهم الأخطار التي تواجه المستثمر أثناء انجازه للمشروع الاستثماري هي اتخاذ السلطات العامة المضيفة لهذه الاستثمارات إجراءات يكون من شأنها حرمان المستثمر من حقوقه الجوهرية على استثماره و خاصة تلك المتعلقة بالتأميم⁶⁷⁷ ، نزع الملكية⁶⁷⁸، المصادرة⁶⁷⁹ سواء كانت الكلية او الجزئية للمشروع الاستثماري المقام على العقار موضوع الامتياز⁶⁸⁰ ، و في حال اتخاذ الإدارة المتعاقدة مثل هذه التدابير يترتب عن ذلك نشوء مسؤوليتها العقدية اتجاه المتعاقد معها ، وبذلك يقع عليها الالتزام بتعويض صاحب الامتياز تعويضا عادلا و منصفا عن الأضرار التي لحقت به .

و تجب الإشارة هنا إلى أن المشرع الجزائري قام بمنح و وضع الضمانات الكافية في مواجهة المخاطر السياسية التي قد يتعرض لها المستثمرون الأجانب أثناء استغلالهم للعقار موضوع الامتياز ، وذلك من خلال نص المادة 16 من الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار ، حيث جاء في مضمون هذا النص أن الدولة تلتزم بعدم القيام بأي مصادرة لأي مشروع استثماري تم انجازه على هذه العقارات ، إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به ، و يترتب عن هذه المصادرة تعويض عادل ومنصف⁶⁸¹.

و هنا نشير إلى انه بعد صدور القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار و الذي ألغى الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار عوضت المادة 16 المذكور أعلاه بالمادة 23 التي جاء نصها كالآتي " زيادة على القواعد التي تحكم نزع الملكية ، لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع استيلاء إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به .

يترتب على هذا الاستيلاء و نزع الملكية تعويض عادل و منصف "682 .

⁶⁷⁷التأميم : الإجراء الذي يراد به نقل ملكية المنشأة الصناعية من نطاق المستثمر صاحب الامتياز إلى نطاق ملكية الدولة لتتولى استغلالها لخدمة المصلحة العامة .

نزع الملكية : هو الإجراء تقوم به الدولة بنفسها أو بواسطة شخص معنوي عمومي لنزع الحقوق العينية العقارية لدواعي المصلحة العامة .⁶⁷⁸
المصادرة : هو إجراء تتخذه السلطة العامة في الدولة و تستولي بمقتضاه على ملكية المنشأة الصناعية المقامة على العقار موضوع الامتياز المملوك للمستثمر دون مقابل .

⁶⁸⁰ قادري عبد العزيز ، الاستثمارات الدولية (التحكيم التجاري الدولي ، ضمان الاستثمارات) ، دار هومة ، الطبعة الثانية ، الجزائر ، 2006 ، ص 62 .

⁶⁸¹ المادة 16 من الأمر رقم 03-01 ، المرجع السابق ، تنص على : " لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع المصادرة الإدارية ، إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به " .

القانون 09-16 ، متعلق بترقية الاستثمار ، المرجع السابق ، ص 22 .⁶⁸²

أما الضمانات الإجرائية فهي تلك التي يتم بموجبها السماح للمستثمر و خاصة الأجنبي باللجوء إلى القضاء الداخلي لحماية حقوقه و استثماراته المقامة على العقار الصناعي موضوع عقد الامتياز⁶⁸³.

رابعاً : التزام السلطة المانحة للامتياز بضمان التوازن المالي للعقد

نظراً لان العقود الإدارية بطبيعتها تحقق بقدر الإمكان توازناً بين الأعباء التي يتحملها المتعاقد مع الإدارة والمزايا التي يتمتع بها و بين الهدف الذي تسعى الإدارة إلى تحقيقه من وراء هذا العقد والذي يتمثل في تحقيق المصلحة العامة ، و مادامت هذه الالتزامات قابلة للزيادة أو النقص ، فيجب أن يكون هذا هو شان الحقوق المقابلة لها ، أي يجب أن يكون هناك توازن بين حقوق المتعاقد و التزاماته ، و هو ما يعبر عنه بمبدأ التوازن المالي للعقد الإداري بين حقوق المتعاقد و التزاماته و الذي يعد حالياً من المبادئ الأساسية التي تسود كافة العقود الإدارية⁶⁸⁴.

و طالما أن الدافع الأساسي لصاحب الامتياز من وراء إبرامه لهذا العقد هو تحقيق الربح وتحقيق مصلحته الشخصية ، ومنه إذا حال بينه و بين تحقيق تلك المصلحة إجراءات اتخذتها الإدارة أو فرضتها ظروف و صعوبات جعلت تنفيذ الالتزامات التعاقدية على المتعاقد عسيراً ، و مكلفاً بصورة فاقت التوقعات يكون على الإدارة المانحة للامتياز التدخل في هذه الحالة لضمان التوازن المالي للعقد ، الذي يفهم منه ضرورة وجود تناسب بين حقوق المتعاقد و التزاماته حتى يتمكن من تنفيذ العقد على النحو المنفق عليه⁶⁸⁵.

و تجب الإشارة هنا إلى أن الإدارة تتدخل لضمان التوازن المالي للعقد حتى و لو لم ترتكب أي خطأ، فيكون أساس مسؤوليتها اعتبارات العدالة و ما يستتجبه تنفيذ عقد الامتياز من حسن نية ، فضلاً عن متطلبات المصلحة العامة التي تستلزم مساعدة المتعاقد مع الإدارة لضمان استمراره في الوفاء بالتزاماته التعاقدية⁶⁸⁶.

حسايم سميرة ، المرجع السابق ، ص 93 . 683

684 سعيد السيد علي ، نظرية الظروف الطارئة في العقود الإدارية و الشريعة الإسلامية (دراسة مقارنة) ، دار الكتاب الحديث درارية ، الجزائر العاصمة ، الجزائر ، 2006 ، ص 06 .

عبد العزيز عبد المنعم خليفة ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، المرجع السابق ، ص 212 . 685

686 علاء محي مصطفى أبو احمد ، التحكيم في منازعات العقود الإدارية الدولية في ضوء القوانين الوضعية و المعاهدات الدولية و أحكام محاكم التحكيم (دراسة مقارنة) ، دار الجامعة الجديدة ، الأزاريطة ، 2008 ، ص 142 .

و يكون تدخل الإدارة في هذه الحالة بهدف إعادة التوازن المالي للعقد على أساس توافر إما شروط نظرية فعل الأمير ، أو شروط نظرية الظروف الطارئة ، أو شروط نظرية الظروف المادية الغير متوقعة و هو ما سنقوم ببيانه فيما يلي :

1- نظرية فعل الأمير :

يقصد بفعل الأمير التصرف أو العمل الصادر عن الإدارة المتعاقدة لدى ممارستها لسلطاتها المشروعة خاصة في تعديل شروط العقد ، مما يؤدي إلى إرهاب المتعاقد معها ، الأمر الذي يستوجب دعمه ماليا و تعويضه حتى يتمكن من الاستمرار في تنفيذ العقد تحقيقا للمصلحة العامة ، وهي نظرية أوجدها القضاء الفرنسي ، و تقوم مسؤولية الإدارة بموجب فعل الأمير دون وجود خطأ⁶⁸⁷ ، و تطبيق هذه النظرية معلق على جملة من الشروط هي كالآتي :

- يجب أن يكون هناك عقد إداري ، حيث لا تطبق نظرية فعل الأمير على عقود القانون الخاص ولو كانت الإدارة طرفا في العقد⁶⁸⁸، و طالما أن عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي هو عقد إداري فانه بالتالي يكون محلا لتطبيق هذه النظرية .
- صدور تصرف من طرف الجهة المانحة للامتياز ، و منه فان الإجراء الذي تطبق على أساسه نظرية فعل الأمير هو كل إجراء صادر عن السلطة الإدارية المتعاقدة ، و قد ينصب هذا الإجراء على العقد مباشرة كأن تعدل السلطة المانحة للامتياز بعض شروطه اللائحية ، و قد يؤثر في التزامات المتعاقد بطريقة غير مباشرة كتعديل قوانين المالية بما يزيد في أعباء المتعاقد⁶⁸⁹.
- يجب أن يكون هذا الإجراء غير متوقع ، يتعين لصحة تمسك المتعاقد بتطبيق نظرية فعل الأمير اتجاه ما اتخذته الإدارة من إجراءات، أضرت بمركزه المالي ، أن لا تكون تلك الإجراءات

محمد الصغير بعلي ، العقود الإدارية ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2005، ص 89 .⁶⁸⁷
⁶⁸⁸ سمير عثمان يوسف ، نظرية الظروف الطارئة و أثرها في التوازن المالي للعقد الإداري ، الطبعة الأولى ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، 2009 ، ص 70 .
 محمود حلمي ، العقد الإداري ، الطبعة الثانية ، دار الفكر العربي ، مصر ، 1977، ص 144⁶⁸⁹

متوقعة من المتعاقد وقت التعاقد⁶⁹⁰، كما يتعين ألا يكون بوسعه توقع الإجراء استنادا إلى معيار الرجل العادي الذي يتواجد في نفس ظروفه ، كما أن نظرية فعل الأمير تطبق إذا توقع الملتزم صدور الإجراء و لكن لم يكن في إمكانه توقع مدى الأثر الذي يحدثه⁶⁹¹.

– يجب أن يلحق الإجراء ضررا بالمتعاقد ، إذن يشترط لتطبيق هذه النظرية أن يلحق الإجراء المتخذ من طرف الإدارة المانحة للامتياز ضررا للمتعاقد معها⁶⁹².

استناد على ذلك فإنه متى توافرت شروط نظرية فعل الأمير يصبح من حق المتعاقد الحصول على تعويض كامل يعيد التوازن المالي للعقد إلى ما كان عليه قبل صدور التصرف من الإدارة المانحة للامتياز ، و تقدير التعويض يقوم على عنصرين أساسيين هما :

ما لحق المتعاقد من خسارة و يشمل التكاليف الفعلية التي تحملها المتعاقد ، و ما فاته من كسب على اعتبار أن من حقه أن يعرض على الربح الذي كان سيحققه⁶⁹³.

4 - نظرية الظروف الطارئة :

هي نظرية قضائية حديثة أنشأها القضاء الفرنسي ، و ظهرت لمواجهة آثار ظرف يقع أثناء مدة تنفيذ العقد يلحق بالمتعاقد مع الإدارة خسائر فادحة يختل معها التوازن الاقتصادي للعقد ، حيث أن المتعاقد لم يتوقع حدوث هذا الظرف عند إبرامه للعقد ، ولم يكن في مقدوره دفعه ، الأمر الذي يلزم الإدارة المانحة للامتياز مشاركته في تحمل جزء من الخسارة ، يعود من خلالها التوازن المالي للعقد ، ويستوي أن يكون مصدر الظرف الطارئ ظواهر طبيعية أو ظروف اقتصادية ، و تعتبر هذه النظرية من الأسس التي تقوم عليها العقود الإدارية⁶⁹⁴ ، و يشترط لقيامها ما يلي :

– حدوث ظرف أو حادث استثنائي غير متوقع و غير ممكن الدفع ، يجب حتى يمكن التمسك بهذه النظرية حدوث ظرف أو حادث استثنائي أثناء تنفيذ العقد ، و قد يكون هذا الأخير عبارة عن

⁶⁹⁰ محمود عبد المجيد المغربي ، المشكلات التي يواجهها تنفيذ العقود الإدارية و آثارها القانونية ، دراسة مقارنة في النظرية و التطبيق ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، بيروت ، 1998 ، ص 84 .

علاء محي الدين مصطفى أبو احمد ، المرجع السابق ، ص 144 .⁶⁹¹

سمير عثمان يوسف ، نفس المرجع السابق ، ص 70 .⁶⁹²

محمود حلمي ، المرجع السابق ، ص 121 .⁶⁹³

⁶⁹⁴ أكلي نعيمة ، المرجع السابق ، ص 123 .

ظواهر طبيعية كالزلازل ، و قد يكون ظروف اقتصادية أدت إلى ارتفاع الأسعار بصورة خيالية، كما قد يتمثل في أحداث سياسية كالحروب⁶⁹⁵ ، و ينبغي أن يكون هذا الطرف الاستثنائي غير متوقع من طرف المتعاقد أثناء إبرام العقد و لم يكن في استطاعته دفعه ، ويمكن تطبيق هذه النظرية إذا لم يكن في استطاعة المتعاقد توقع الآثار الوخيمة المترتبة على حدوثه⁶⁹⁶.

– أن يكون الطرف خارجا عن إرادة المتعاقدين ، بمعنى أن يكون الطرف مستقلا عن إرادة الإدارة⁶⁹⁷، و لا دخل للمتعاقد في حدوثه .

– الإخلال بالتوازن الاقتصادي للعقد ، يشترط في الضرر الذي يحدث بفعل الطرف الاستثنائي أن يبلغ من الجسامة درجة يختل معها التوازن المالي للعقد ، بحيث تتجاوز جسامتها الخسائر العادية المألوفة التي يكون أي متعاقد عرضة لتحملها أثناء تنفيذه للعقد⁶⁹⁸.

و بالتالي إذا ما تحققت هذه الشروط جميعها كانت الأولوية إلى تطبيق نظرية الظروف الطارئة ، و ما يترتب عنها من مساهمة الجهة الإدارية المانحة للامتياز مع المتعاقد معها في تحمل الأعباء المالية الناجمة عنها ، بما يعيد التوازن المالي للعقد إلى الحالة التي كان عليها قبل حدوثها .

5 - نظرية الصعوبات المالية الغير متوقعة :

تقوم هذه النظرية على أساس انه إذا ما صادف المتعاقد مع الإدارة أثناء تنفيذه لالتزاماته صعوبات مادية استثنائية خاصة لم يكن في وسعه توقعها أثناء إبرامه للعقد ، تجعل من تنفيذ العقد أكثر إرهاقا و تكلفة ، فانه من حق المتعاقد المطالبة بتعويض كامل لجبر ما أحدثته تلك الصعوبات من أضرار⁶⁹⁹ .

و يشترط لاستحقاق المتعاقد مع الإدارة التعويض الكامل بتوافر شروط خاصة تتمثل فيما يلي :

⁶⁹⁵ تميمي نجات ، حالة الظروف الاستثنائية و تطبيقاتها في الدستور الجزائري ، رسالة ماجستير في القانون ، تخصص الإدارة و المالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2002-2003 ، ص 13 .
⁶⁹⁶ علاء محي الدين مصطفى أبو احمد ، المرجع السابق ، ص 147 .
⁶⁹⁷ هاني علي الطهراوي ، القانون الإداري ، ماهية القانون الإداري (التنظيم الإداري ، النشاط الإداري) ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، الطبعة الأولى ، الإصدار الثالث ، بيروت ، 2006 ، ص 305 .
⁶⁹⁸ عمار عوابدي ، القانون الإداري ، الجزء الثاني ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2002 ، ص 226 .
⁶⁹⁹ سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة في تنفيذ العقود الإدارية ، المرجع السابق ، ص 714 .

- أن تواجه المتعاقد صعوبات مادية غير متوقعة ، و منه حتى يتم تطبيق هذه النظرية يجب أن يعترض المتعاقد صعوبات ذات طابع مادي بحت، و يجب أن تكون هذه الصعوبات ذات طابع استثنائي تجاوز كل ما كان متوقعا من المتعاقد وقت إبرامه للعقد ، كما يشترط أن تكون خارجة عن إرادة المتعاقدين ⁷⁰⁰.
- أن تكون هذه الصعوبات غير ممكنة التوقع عند إبرامه للعقد ، و تعتبر سلطة تقدير ما إذا كانت الصعوبة التي واجهت تنفيذ العقد متوقعة او بالإمكان توقعها سلطة مخولة للقاضي، وفق معيار يعتمد فيه معيار الرجل العادي المتواجد في نفس ظروف المتعاقد أثناء إبرامه للعقد .
- أن تلحق هذه الصعوبات ضررا بالمتعاقد ، حيث لا تطبق نظرية الصعوبات المادية الغير متوقعة بمجرد اعتراض تنفيذ العقد صعوبة مادية استثنائية خارجة عن إرادة المتعاقدين ، إذ يفترض إصابة المتعاقد بضرر جراء ذلك ⁷⁰¹ .
- فان توفرت شروط قيام نظرية الصعوبات المادية الغير متوقعة فيلقى على عاتق الإدارة تبعا لذلك تعويض المتعاقد معها تعويضا كاملا عما لحقه من ضرر، الا انه تجب الإشارة في هذا الصدد إلى أن المشرع الجزائري نص صراحة على عدم اعتبار الصعوبات المالية من قبيل القهوة القاهرة و هو ما جاء ضمن الفقرة 03 من المادة 21 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي ، من المرسوم التنفيذي 152-09 ، ⁷⁰²و بالتالي فانه لا مجال لتطبيق هذه النظرية في عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي .

المبحث الثاني : طرق حل المنازعات الناتجة عن استغلال العقار الصناعي

يعتبر عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي الألية الوحيدة لاستغلال العقار الصناعي و هو من العقود الإدارية الملزمة لجانبين ، يكسب طرفيه حقوقا و يحملهما التزامات ، يتعين عليهما الوفاء بها وفق ما هو متفق عليه في العقد و في دفتر الشروط النموذجي الملحق به ، و قد يحدث أن يقصر احد الطرفين إما السلطة المانحة للامتياز أو صاحب الامتياز أو كليهما في الوفاء بهذه الالتزامات ، مما يمهد الطريق لنشوب أو خلق نزاعات بينهما ، مما يؤدي إلى ضرورة السعي لحل هذه النزاعات إما عن

ناصر لباد ، القانون الإداري ، النشاط الإداري ، منشورات لباد ، الطبعة الأولى ، الجزائر ، 2004 ، ص 447 . ⁷⁰⁰

علاء محي الدين مصطفى أبو احمد ، المرجع السابق ، ص 149 . ⁷⁰¹

المرسوم التنفيذي 152-09 ، بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي ، المرجع السابق ، ص 15 . ⁷⁰²

طريق اللجوء إلى الطرق الودية لحل النزاعات أو كما تعرف بالطرق البديلة لحل النزاع قبل اللجوء إلى القضاء (الفرع الأول) ، أو عن طريق اللجوء إلى القضاء (الفرع الثاني) .

بناء على ذلك سنقوم بدراسة تسوية المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز الموجه للاستثماري الصناعي على النحو الآتي بيانه :

المطلب الأول : الطرق البديلة لحل منازعات عقد الامتياز الصناعي

(الطرق الودية لحل النزاع)

لقد استحدثت المشرع الجزائري وسائل بديلة لحل النزاعات التي أثقلت كاحل القضاء، و ذلك رغبة منه في تحقيق السرعة و تجنب طول المدة الفصل في النزاعات أمام القضاء ، و تتمثل هذه الوسائل في الصلح ، الوساطة و التحكيم ، و طالما أنها تعتبر من الوسائل الودية لحل النزاعات فيجوز لأطراف النزاع في عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي أن يقوموا بتسوية الخلاف القائم بينهما باستعمال هذه الوسائل لحل النزاع قبل اللجوء إلى القضاء، و هو ما سنقوم بدراسته فيما يلي :

الفرع الاول : الصلح في عقد الامتياز الصناعي

يعتبر الصلح من اهم الطرق البديلة لحل المنازعات ، فلقد اعتمده المشرع الجزائري بهدف التخفيف من مدة الفصل في النزاعات امام القضاء و لقد تم تنظيمه من طرف المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

أولاً : مفهوم الصلح

لقد عرف المشرع الجزائري الصلح من خلال نص المادة 459 من القانون المدني الجزائري بأنه : " الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعاً قائماً أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً و ذلك بان يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه " 703 .

الأمر 58-75 ، المرجع السابق . 703

يتضح من خلال نص هذه المادة أن الهدف من الصلح هو إنهاء المنازعة في حال وجودها أو تجنب الأطراف التنازع أصلاً ، و هذا عن طريق تنازل كل طرف عن بعض مطالبه أو حقوقه و ذلك لتقريب وجهات النظر .

و الصلح بها المعنى يمكن أن يكون في جميع المنازعات بما فيها المنازعات الإدارية و هو ما جاء به المشرع الجزائري من خلال نص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حيث نصت على ما يلي : " يجوز للقاضي مصالحة الأطراف أثناء نظر الدعوى في أية مادة كانت "704 .

يتضح من خلال نص هذه المادة أن المشرع الجزائري أجاز الصلح في كافة المنازعات بما فيها المنازعات الإدارية ، و منه يجوز الصلح في المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي .

أما عن التعاريف الفقهية للصلح فهناك من عرفه بأنه : " عقد يحسم بمقتضاه الأطراف نزاعاً ثار بينهما أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً ، و يأتي ذلك بتنازل إرادي من كل طرف عن بعض مطالبه "705 .

و ظهور فكرة الصلح في المنازعات الإدارية قلصت من الفوارق بين الأطراف، حيث يكون كلا الطرفين متساويان أمام القاضي للقيام بمحاولة الصلح و يكونان في نفس المرتبة دون النظر إلى امتيازات والسلطة الممنوحة للإدارة ، و إنما تكون هذه الأخيرة و الطرف الثاني في مستوى واحد 706 .

كما أن لإجراء الصلح في المنازعات الإدارية له أهمية كبيرة تتمثل فيما يلي 707:

- تدارك النزاع بحيث عن طريق الصلح يتجنب الأطراف متابعة الدعوى القضائية الإدارية.
- الفصل في النزاع بصفة جدية بحيث يستطيع القاضي أثناء عملية الصلح أن يتعرف على المشكل المطروح بصورة واسعة و شاملة .

⁷⁰⁴ القانون رقم 08-09 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المؤرخ في 23 فبراير 2008 ، الجريدة الرسمية العدد 21 ، المؤرخة في 24 فبراير 2008 .

لزهر بن سعيد ، كرم محمد زيدان النجار ، التحكيم التجاري الدولي (دراسة مقارنة) ، دار الفكر الجامعي ، الأردن ، 2010 ، ص 39 .⁷⁰⁵
فضيل العيش ، الصلح في المنازعات الإدارية ، منشورات مؤسسة الشروق للإعلام و النشر ، الجزائر ، بدون سنة ، ص 59 .⁷⁰⁶
رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، دون طبعة ، الجزائر ، 2002 ، ص 104 ، ص 105 .⁷⁰⁷

– الفصل في النزاع يكون أكثر إنصافا و بصفة أوسع من الحدود التي يفرضها القانون على القاضي .

من خلال التعريف المشار إليها يتبين لنا ان الصلح هو عبارة عن عقد ينهي بموجبه الطرفان نزاعا قائما بينهما أو يتجنبان وقوعه ، فيتفقان بمقتضاه على تنازل كل منهما عن جزء من حقوقه .

ثانيا : إجراءات الصلح

لقد نظم المشرع الجزائري الصلح في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، حيث اعتبره من الطرق البديلة لحل النزاعات الإدارية ، ووضع لهذا الغرض مجموعة من المواد حدد من خلالها إطاره القانوني وصوره ، و مجاله ، كما أشار إلى الجهات القضائية المختصة للقيام به و كذا إجراءاته و آثاره على المنازعة المفصول فيها بواسطة الصلح⁷⁰⁸ .

أما فيما يتعلق بالجهة القضائية المختصة بإجراء الصلح فلقد حددها المشرع الجزائري بموجب نص المادة 975 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حيث جاء نصها كالآتي : " لا يجوز للجهة القضائية الإدارية أن تباشر الصلح إلا في النزاعات التي تدخل في اختصاصها"⁷⁰⁹ . بمعنى أن الجهة القضائية الإدارية قبل أن تخوض في الصلح عليها التأكد أولا من مدى اختصاصها ، فلا بد أن تكون مختصة نوعيا و إقليميا للنظر في النزاع لأنهما من النظام العام .

أما عن كيفية انعقاد الصلح في المنازعة الإدارية فيتم بناء على مبادرة من الخصوم أو من قاضي الحكم بعد موافقة الخصوم ، و هذا ما أكده المشرع الجزائري من خلال نص المادة 972 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حيث جاء نصها كالآتي : " يتم إجراء الصلح بسعي من الخصوم أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الخصوم"⁷¹⁰ ، إضافة إلى ذلك لابد من توافر شروط معينة لانعقاد الصلح تتلخص فيما يلي :

رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الإدارية ، الجزء الثالث ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2010 ، ص 212 .⁷⁰⁸
القانون رقم 09-08 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المرجع السابق .⁷⁰⁹
القانون 09-08 ، نفس المرجع أعلاه .⁷¹⁰

1 - وجود نزاع قائم أو محتمل :

حيث إذا لم يكن هنا نزاع قائم أو على الأقل محتمل الوقوع فلا مجال للحديث عن الصلح ،
بمعنى أن مجرد احتمال وقوع النزاع يكفي لانعقاد الصلح ⁷¹¹.

و الملاحظ ان المشرع الجزائري لم يغلق الباب أمام إمكانية الصلح في المنازعة حتى بعد
مباشرة الدعوى و النظر فيها من القاضي طالما أن الحكم لم يصدر بعد و هذا ما تؤكد من خلال نص
المادة 971 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حيث نصت على ما يلي : " يجوز إجراء الصلح
في أي مرحلة تكون عليها الخصومة " ⁷¹².

2 - نية إنهاء النزاع :

و يراد بذلك أن يقصد الطرفان بالصلح حسم النزاع بينهما ، إما بإنهائه إذا كان قائماً أو بتوقيه
إذا كان محتملاً و ليس من الضروري أن ينهي الصلح جميع المسائل المتنازع عليها، فقد ينهي
بعضها لتبث المحكمة في الباقي ⁷¹³.

3 - النزول المتبادل عن الادعاءات :

حتى نكون بصدد الصلح لابد أن يكون هناك تنازل عن جزء من الادعاءات أو المطالب من
جانب كلا الطرفين ، فإذا لم يتم هذا التنازل فلا مجال للحديث عن الصلح ⁷¹⁴.

و في حالة ما إذا حصل الصلح و اتفق أطراف العقد عليه ، يقوم القاضي الإداري بتحرير
محضر يبين فيه ما تم الاتفاق عليه ، و يأمر بتسوية النزاع و عدم إثارته مرة أخرى من طرف نفس
الخصوم و بخصوص نفس الخلاف ، و يكتسب هذا الأمر قوة الشيء المقضي فيه ، وهو ما جاء به نص
المادة 972 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ⁷¹⁵.

⁷¹¹ نبيل صقر ، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، 2008 ،
ص 542 ، ص 543 .

القانون رقم 08-09 ، نفس المرجع السابق . ⁷¹²

نبيل صقر ، المرجع السابق ، ص 543 . ⁷¹³

نبيل صقر ، نفس المرجع أعلاه ، ص 543 . ⁷¹⁴

يراجع نص المادة 972 من القانون 08-09 ، المرجع السابق . ⁷¹⁵

و بناء على ذلك يمكن للأطراف عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي في حالة وقوع نزاع بينهم أن يطلبوا من القاضي المختص بالنظر في منازعة العقد ، أن يلجؤوا برضاؤهم إلى تسوية الخلاف القائم فيما بينهم عن طريق الصلح في أي مرحلة تكون عليها الخصومة ، كما يمكن أن يكون هذا الإجراء بمبادرة من القاضي الإداري و ذلك بعد موافقة الأطراف عليه .

الفرع الثاني : الوساطة في عقد الامتياز الصناعي

تعد الوساطة من بين الوسائل المساعدة و البديلة لحل النزاعات ، تقوم على محاولة إيجاد حل ودي للنزاع خارج ساحة القضاء ، عن طريق الحوار و تقريب وجهات النظر بمساعدة شخص محايد يتم اختياره و يحظى بقبول الطرفين ، و من أهم ميزات الوساطة أن النزاع مع الخصم يظل خصوصيا بعيدا عن علنية الجلسات⁷¹⁶، كما أنها توفر على المتنازعين الوقت و المال ، و تكمن فائدتها الأساسية في ضمان تنفيذ الحل الذي وصلت إليه نظرا لموافقة الجميع عليه⁷¹⁷.

أولا : مفهوم الوساطة

و ما يلاحظ أن المشرع الجزائري لم يقم بإعطاء تعريف للوساطة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، لذلك يتعين علينا الرجوع إلى التعاريف الفقهية حيث نجد أنها عرفت الوساطة بما يلي :

" هي اللجوء إلى طرف ثالث لمساعدة الأطراف المتنازعة على إزالة سوء التفاهم و الوصول إلى اتفاق قد يجنبهم كثيرا من الوقت و الجهد و النفقات على خلاف ما إذا ما لجأ إلى ساحة القضاء " ⁷¹⁸.

و منه فان الوساطة هي إحدى الطرق الفعالة لفض النزاعات بين الأشخاص ، بعيدا عن ساحة القضاء و ذلك من خلال إجراءات سرية و سريعة تقوم على محاولة تقريب وجهات النظر بين أطراف النزاع بغية الوصول إلى تسوية ترضي الجميع ، تتم بمشاركة شخص ثالث و هو الوسيط .

⁷¹⁶ بربارة عبد الرحمن ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، منشورات بغدادية ، الطبعة الأولى ، باش جراح ، الجزائر ، 2009 ، ص 532 .

⁷¹⁷ ناريمان عبد القادر ، اتفاق التحكيم و الموضوعات التي يجب ان يشملها ، الجديد في القانون التجاري أبحاث منتقاة و مهداة من الفقهاء والقضاة العرب ، دون دار نشر ، دون طبعة ، مصر ، 2005 ، ص 217 .

محمد عبد المجيد اسماعين ، المرجع السابق ، ص 322 .⁷¹⁸

و تتخذ الوساطة أشكالاً عديدة و متنوعة نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر، الوساطة البسيطة التي تقترب نوعاً ما من نظام التوفيق وذلك من خلال وجود شخص ثالث يسعى إلى تقريب وجهات النظر بين أطراف النزاع ، وساطة التحكيم التي يقف فيها الأطراف على قيام الوسط بمهمة التحكيم إذا فشلت مهمته في الوساطة ، و هناك الوساطة القضائية و هي الوساطة المعمول بها في النظم الانجلوسكسونية ، حيث تقوم المحاكم قبل الفصل في النزاع بعرض اقتراح على الأطراف باللجوء بداية إلى الوساطة⁷¹⁹، وهذه الأخيرة هي التي تبناها المشرع الجزائري أثناء تنظيمه للوساطة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانياً : إجراءات الوساطة

لقد اعتبر المشرع الجزائري الوساطة طريقة من الطرق البديلة لحل النزاعات الإدارية ، فنظمها من خلال قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ووضع جملة من المواد القانونية بين من خلالها إطارها القانوني، صورها ، مجالها ، إجراءاتها ، و آثارها في حالة موافقة الأطراف عليها .

و منه يمكننا القول انه في حالة وقوع نزاع بين أطراف عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي ، يمكن أن يقوم القاضي المختص بتعيين وسيط بهدف تقريب بين وجهات نظر طرفي العقد ، وذلك من خلال تلقيه لوجهة نظر كل واحد منهم على حدى و محاولة التوفيق بينهم ، لتمكينهم من إيجاد حل للنزاع و ذلك خلال مدة ثلاثة (03) أشهر⁷²⁰ ، و إذا قبل أطراف النزاع الحل الذي تم التوصل إليه من خلال الوساطة ، يقوم الوسيط بتحرير محضر يبين فيه ما تم الاتفاق عليه ، و يرجع النزاع بعد ذلك إلى القاضي الذي يقوم بالمصادقة على محضر الاتفاق بموجب أمر غير قابل لأي طعن ، و يعد محضر الاتفاق هذا سنداً تنفيذياً⁷²¹.

من خلال ما تم توضيحه يتبين لنا أن الوساطة تعتبر من بين الوسائل البسيطة و المجدية في حل النزاع القائم بين أطراف عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي ، و ذلك بواسطة شخص ثالث حيادي

أنور ناجي ، مدى فعالية الوسائل البديلة لحل المنازعات و علاقتها بالقضاء ، مجلة الرافدين للحقوق ، العدد 24 ، 2010 ، ص 52 .⁷¹⁹
انظر المادة 994 و 995 من القانون 08-09 ، المرجع السابق .⁷²⁰
تراجع المواد 1003 و 1004 من نفس القانون المذكور أعلاه .⁷²¹

ونزیه يقوم بتسهيل المفاوضات بين الأطراف ، إلا إنها رغم ذلك تبقى وسيلة اختيارية يتم اللجوء إليها بموافقة أطراف النزاع .

و بالرجوع إلي خصائص الوساطة نجد بأنه من أهمها أن هذه الأخيرة تكون دون المساس بأي إجراءات قضائية قد اتخذت بهدف تسوية النزاع القائم ، كما أنها تتميز بتوفير قدر من السرية أثناء تسوية النزاع ، فعلى الوسيط أن يحفظ قدرا من السرية عند تقريبه لوجهات النظر بين الطرفين ، والحرص على عدم تسريب كل المعطيات المتعلقة بالنزاع⁷²².

إضافة إلى ذلك فإن ما يميز الوساطة أيضا أنها غير مرتبطة بأصول المحاكمات و الشكليات التي تعرف بالطول و التعقيد ، بل أنها وسيلة سهلة و مرنة يراد من خلالها الوصول إلى حلول ترضي جميع أطراف النزاع عن طريق الوسيط الذي يسهر على مساعدتهم في التركيز على مصالحهم المشتركة ، هذا على خلاف ما يكون عليه الحال في النزاع القضائي ، أين يكون الصراع بين طرفي النزاع على أشده حيث يحاول كل طرف منهم توفير و تقديم المستندات و الأدلة القانونية التي تكون ضد مصلحة الخصم ، على عكس الوساطة حيث يعمل الأطراف جميعا بمساعدة الوسيط على إيجاد حل مشترك للنزاع، و بذلك تكون الوساطة تعمل على تقديم حل عمليا يحقق تسوية للنزاع تقوم على قناعات الأطراف و رؤيتهم المشتركة⁷²³.

و لكن بالرغم من المزايا التي تحققها الوساطة لصاحب الامتياز ، و ذلك استنادا إلى ما توفره له من سرعة و مرونة في حل النزاع ، إضافة إلى قلة التكاليف ، إلا أنها تنطوي على بعض المساوئ كونها لا تقوم على أساس قانوني أثناء تسوية الخلاف بل تعمل أساسا على تقريب وجهات النظر وتقريب المواقف و تجعل الحوار بين الأطراف قائما للوصول من خلال ذلك إلى حل للخلاف و الذي يضع أساسه الأطراف المتخاصمة أنفسهم ، و بالتالي فهي تعتبر وسيلة سياسية و دبلوماسية إن صح القول

محمد عبد المجيد اسماعين ، المرجع السابق ، ص 322 . 722

طاهري حسين ، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية ، دار الخلدونية ، القبة ، الجزائر ، 2005 ، ص 65 . 723

لحل النزاع أكثر منها قانونية ، و هذا ما يجعلها قليلة الاستعمال في مجال العقود الإدارية لكونها لا تقدم أي ضمان قانوني للمستثمرين الأجانب ⁷²⁴.

الفرع الثالث : التحكيم التجاري الدولي في عقد الامتياز الصناعي

يعتبر التحكيم من بين الطرق البديلة لحل النزاعات وهو على نوعين : التحكيم الداخلي و التحكيم التجاري الدولي ، و بحكم أن دراستنا هذه تتعلق بنزاع يكون احد أطرافه بالضرورة شخص عام ، وحيث انه بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نجد بأنه سمح للأشخاص العامة اللجوء إلى التحكيم في الصفقات العمومية وفي الحالات الواردة في الاتفاقيات الدولية التي صادقت عليها الجزائر وذلك حسب المادة 975 من القانون السابق الذكر ⁷²⁵ ، أو في علاقاتها الدولية الاقتصادية حسب المادة 1006 ⁷²⁶ من نفس القانون ، لذلك سوف نقتصر الدراسة على التحكيم التجاري الدولي .

فالتحكيم التجاري الدولي يعتبر أداة فعالة في تسوية النزاعات بالسرعة و السرية المطلوبتين ، وأصبح من اسمي عبارات التحضر لما ينطوي عليه من معاني الوعي التام ، و تحقيق المصلحة الخاصة ⁷²⁷ ، فهو مفهوم قانوني يقوم على سحب الاختصاص من القضاء في حل النزاعات و إسناده إلى أشخاص خواص ، إذ يعد مسارا خاصا استثنائيا عن المسار العام (القضاء) ، حيث يتيح إمكانية الفصل في النزاعات بعيدا عن الجسم القضائي ، مما يجعله عبارة عن عدالة خاصة تعاقدية ⁷²⁸ .

⁷²⁴ حرزي لونس ، دور الاتفاقيات الثنائية في مجال الاستثمار ، ماجستير في القانون الدولي للأعمال ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، السنة الجامعية 2013 ، ص 114 .

تراجع المادة 975 من القانون رقم 08-09 ، المرجع السابق ⁷²⁵

تراجع المادة 1006 من نفس القانون المذكور أعلاه ⁷²⁶

⁷²⁷ منى ميمون ، التحكيم التجاري الدولي وفقا لتعديلات قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 08-09 ، مجلة المنتدى القانوني ، العدد 07 ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، ص 163 .

⁷²⁸ حسن طالبي ، تسوية المنازعات في القانون الجزائري للاستثمارات ، رسالة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2005-2006 ، ص 27 .

أولا : مفهوم التحكيم التجاري الدولي

عرف التحكيم التجاري الدولي بأنه : " ذلك الإجراء الذي يتفق بموجبه الطرفان المتعاقدان على طرح النزاع على طرف ثالث (المحكم) للفصل فيه بحكم ملزم لهما " ⁷²⁹ ، كما عرف بأنه :

" اتفاق الطرفين و عزمهما على الالتجاء إلى التحكيم لفض المنازعات الواقعة أو المحتملة و عقد العزم على عدم اللجوء إلى القضاء الوطني " ⁷³⁰ .

و لقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 1039 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بأنه :
" يعد التحكيم دوليا بمفهوم هذا القانون ، التحكيم الذي يخص النزاعات المتعلقة بالمصالح الاقتصادية لدولتين على الأقل "

يلاحظ على هذا التعريف أن المشرع الجزائري لم يقدم تعريفا للتحكيم التجاري الدولي و إنما اكتفى بتحديد شروط وجوده و تمثلت في ضرورة ان يكون النزاع دولي و ان يكون متعلقا بنزاع حول المصالح ذات طابع اقتصادي .

و لقد اعتمد المشرع الجزائري التحكيم التجاري الدولي كوسيلة من الوسائل البديلة لحل النزاعات التي قد تنشأ بين طرفين العقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي و ذلك بهدف توفير ومنح آليات و ضمانات لحل النزاعات التي قد تنشأ بموجب هذا العقد خاصة بالنسبة للمستثمرين الأجانب ، بغية جلب اكبر عدد من المستثمرين ، و تكرر ذلك بموجب نص المادة 1006 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حيث نصت على ما يلي : " يمكن لكل شخص اللجوء إلى التحكيم في الحقوق التي له مطلق التصرف فيها . لا يجوز التحكيم في المسائل المتعلقة بالنظام العام أو حالة الأشخاص و أهليتهم . لا يجوز للأشخاص المعنوية العامة أن تطلب التحكيم ماعدا في علاقاتها الاقتصادية الدولية او في إطار الصفقات العمومية " ⁷³¹ .

⁷²⁹ بشير سليم ، دور القاضي في التحكيم ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال ،كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2003 ، ص 07 .

⁷³⁰ محمد كولا ، تطور التحكيم التجاري الدولي في القانون الجزائري ، دون طبعة ، منشورات بغدادي ، باش جراح ، الجزائر ، 2008 ، ص 93 .

القانون رقم 08-09 ، نفس المرجع السابق . ⁷³¹ .

ثانيا : إجراءات التحكيم التجاري الدولي

و في هذا الصدد تنص المادة 14 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار على انه :

" يخضع كل خلاف بين المستثمر الأجنبي و الدولة الجزائرية يكون بسبب المستثمر أو بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية ضده للجهات القضائية المختصة ، إلا في حالة وجود اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية، تتعلق بالمصالحة و التحكيم ، أو في حالة وجود اتفاق خاص ينص على بند تسوية أو بند يسمح للطرفين بالتوصل إلى اتفاق بناء على تحكيم خاص" ⁷³² .

و تجب الإشارة هنا إلى انه بعد صدور القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار الذي ألغى الأمر 03-01 تم إلغاء نص المادة 14 المذكور سابقا و عوضت بالمادة 24 من القانون 09-16 حيث جاء نصها الآتي : " يخضع كل خلاف بين المستثمر الأجنبي بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية في حقه ، للجهات القضائية الجزائرية المختصة إقليميا ، إلا في حالة وجود اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية تتعلق بالمصالحة و التحكيم ، أو في حالة وجود اتفاق مع المستثمر ينص على بند تسوية يسمح للطرفين بالاتفاق على التحكيم " ⁷³³ .

و منه في حالة وقوع نزاع بين أطراف عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي ، يجوز لهم اللجوء إلى التحكيم التجاري الدولي كوسيلة بديلة عن القضاء للفصل في النزاع المطروح ، و لكن اشترط المشرع الجزائري لذلك ضرورة وجود اتفاقية ثنائية أو اتفاقية متعددة الأطراف تنص على ذلك ، بين الجزائر والدولة التي ينتمي إليها المستثمر ، أو عن طريق إدراج شرط التحكيم كبند سابق قبل حدوث النزاع و ذلك من خلال إدراجه في عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي ، يتم من خلاله توضيح كافة البيانات والإجراءات المتعلقة بالأطراف و المحكم أو المحكمين في حالة تعددهم كما يمكن للأطراف اللجوء إلى التحكيم التجاري الدولي بعد نشوء النزاع عن طريق اتفاق الأطراف على عرض النزاع الذي سبق نشوؤه على التحكيم و هو ما يسمى باتفاق التحكيم ⁷³⁴

الأمر 03-01 ، المتعلق بتطوير الاستثمار ، المرجع السابق . ⁷³²

القانون 09-16 ، يتعلق بترقية الاستثمار ، المرجع السابق ، ص 22 . ⁷³³

تراجع المواد 1007 ، 1008 ، 1011 ، من القانون 09-08 ، نفس المرجع السابق . ⁷³⁴

و يكون المحكم ملزما بالفصل في النزاع المعروض عليه وفق قواعد القانون الذي اختاره الأطراف و في حالة غياب ذلك يفصل هذا الأخير وفق قواعد القانون و الأعراف التي يراها مناسبة⁷³⁵.
تنتهي مهمة التحكيم عند الفصل في النزاع المعروض عليه ، و يكتسب حكم التحكيم فور صدوره حجية الشيء المقضي فيه ، و يكون هذا الحكم محررا و مسببا و ينص على مكان صدور الحكم و تاريخه و موقعا عليه⁷³⁶ .

المطلب الثاني : التسوية القضائية لعقد الامتياز الصناعي

إن عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي يعتبر من بين العقود التي يتطلب تنفيذها مدة زمنية طويلة كما سبق بيانه ، و بالتالي فانه من الطبيعي انه قد تنشأ منازعات بين الهيئة المانحة للامتياز و بين صاحب الامتياز سواء كان وطني او أجنبي ، لذلك فانه لا بد من تدخل الجهات القضائية المختصة لتسوية النزاعات القائمة و إيجاد حل لها من خلال النظر في هذا النزاع ، و ذلك إذا لم يتفق أطراف العقد على تسوية الخلاف بينهم عن طريق التسوية ما قبل قضائية من خلال استعمال الوسائل البديلة لحل النزاع التي سبق الإشارة إليها .

فينعقد بناء على ذلك الاختصاص للقاضي المختص للنظر في هذا النوع من النزاعات و الذي يعطى له أيضا الاختصاص و الصلاحية لمراقبة هذا العقد ، فيتم تحريك دعوى قضائية من طرف صاحب الامتياز أمامه للوصول إلى حل للخلاف القائم ، و ذلك حتى يكفل له عدم ضياع حقوقه أمام تعسف السلطة المانحة للامتياز خلال استعمالها لسلطاتها .

وهو ما سنقوم بدراسته من خلال تحديد الجهة القضائية المختصة في النظر في هذا النوع من النزاعات ، ثم تحديد طرق تسوية هذه المنازعات ، و ذلك فيما يلي :

تراجع المادة 1050 من نفس القانون المذكور أعلاه .⁷³⁵
⁷³⁶الغوئي بن ملح ، القانون القضائي الجزائري ، طبعة منقحة و مزيدة ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الثانية ، الجزائر العاصمة ، 2000 ، ص 413 .

الفرع الاول : الجهة القضائية المختصة بالنظر في منازعات عقد الامتياز الصناعي

يعتبر اللجوء إلى القضاء الوطني من بين الضمانات القضائية الممنوحة لصاحب الامتياز سواء كان وطنيا أو أجنبيا، فلقد اعترف المشرع الجزائري في إطار الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار للمستثمر بحقه في اللجوء إلى القضاء الوطني لحماية حقوقه وتجسد ذلك بموجب نص المادة 17 من الأمر المذكور أعلاه⁷³⁷ ، إضافة إلى الفقرة 03 من المادة 07 مكرر من نفس الأمر حيث نصت على ما يلي : " و يمارس هذا الطعن دون المساس بالطعن القضائي الذي يستفيد منه المستثمر " ⁷³⁸ .

و كما هو معروف فان الدولة الجزائرية تعد من الدول التي تنتهج نظام القضاء المزدوج ، فهي تفرق بين التصرفات التي يقوم بها الإدارة و التصرفات التي يقوم بها الفرد العادي ، حيث يعطى الاختصاص للقضاء العادي فيما يخص المنازعات التي تثور بين الأفراد فيما بينهم ، بينما فيما يتعلق بالمنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها فيعطى الاختصاص للقضاء الإداري ، على اعتبار أن هذه الأخيرة تهدف دائما من خلال تصرفاتها إلى تحقيق المصلحة العامة ، و بالتالي لا بد من إخضاعها لقانون مميز و لقااض خاص يتفهم مصالحها و دوافعها .

الأمر الذي يدفعنا إلى ضرورة التساؤل عن الجهة القضائية المختصة بالنظر في المنازعات الناشئة بين أطراف عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي ، و المؤهلة قانونا للفصل فيها ، بالرجوع إلى نص المادة 10 من الأمر 04-08 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية نجد بأنها تنص على انه : " يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر الأعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا بنود و شروط منح الامتياز " ⁷³⁹ .

تراجع المادة 17 من الأمر 03-01 ، المرجع السابق . ⁷³⁷

⁷³⁸ المادة 07 مكرر فقرة 03 من الأمر 03-01 ، المضافة بموجب الأمر 08-06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 الذي يعدل و يتم الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار ، جريدة رسمية العدد 47 ، المؤرخة في 19 جويلية 2006 ، ص 18 .

الأمر 08 - 04 ، المرجع السابق . ⁷³⁹

من خلال نص المادة نجد بان المشرع الجزائري قد أضاف الطابع الإداري على عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي ، مما يعني بان الجهة القضائية المختصة للنظر و الفصل في المنازعات الناشئة بين أطراف هذا العقد هو القضاء الإداري .

غير أن وجود نص صريح في القانون يؤكد على هذا العقد من العقود الإدارية غير كافي لتحديد اختصاص القاضي الإداري بالفصل في هذه المنازعات ، ذلك لان المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية و الإدارية اعتمد على المعيار العضوي كأساس لتوزيع الاختصاص بين القضاء العادي و الإداري ، حيث يعتمد هذا المعيار على الجهة التي صدر منها التصرف و ذلك من خلال نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁷⁴⁰ ، بمعنى أن القاضي الإداري يكون مختص بالنظر في جميع المنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية الإدارية طرفا فيها ، سواء كانت مدعية أو مدعى عليها .

و بناء على ذلك و طالما أن احد أطراف عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي يعتبر شخصا عموميا من الأشخاص التي حددتها المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية السابقة الذكر⁷⁴¹ ، و تكريسا للمعيار العضوي فان القضاء الإداري هو صاحب الاختصاص للنظر و الفصل في المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي .

الفرع الثاني : طرق تسوية منازعات عقد الامتياز الصناعي

إذا كان القضائي الإداري هو المختص قانونا بالفصل في المنازعات المترتبة عن عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي ، فان تدخل القاضي لا يكون من تلقاء نفسه ، و إنما يكون بناء على رفع دعوى قضائية سواء إما من احد طرفي العقد أو من طرف الغير المتضرر صاحب الصفة و المصلحة ، و ذلك يكون إما من خلال دعوى القضاء الكامل ، أو عن طريق دعوى الإلغاء ، و هو ما سنقوم بدراسته فيما يلي:

تراجع المادة 800 من القانون 09-08 ، المرجع السابق .⁷⁴⁰
القانون 09-08 ، المرجع السابق .⁷⁴¹

اولا - دعوى القضاء الكامل في عقد الامتياز الصناعي :

تعرف دعوى القضاء الكامل بأنها دعوى شخصية ذاتية يرفعها صاحب الصفة و المصلحة المتعاقد مع الإدارة دفاعا عن مركزه القانوني الناشئ عن العقد ، أمام جهات القضاء الإداري وفقا للإجراءات و الشكليات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل و العادل لإصلاح الضرر الناجم عن النشاط الإداري الضار ، و سلطات القاضي فيها واسعة إذ يبحث عن مدى وجود الحق الشخصي المكتسب ثم الضرر اللاحق به ، ثم يبحث عن نسبة الضرر ، و أخيرا تقدير التعويض بغية الحكم بالتعويض الكامل و العادل عن الضرر⁷⁴².

فدعوى التعويض ترفع ضد الإدارة صاحبة النشاط الضار ، لهذا يشترط فيها أن يكون رافعها صاحب الحق ، كما على الطرف المتعاقد أن يؤسس دعواه بناء على وجود حالة من حالات إخلال الطرف الثاني بالتزاماته⁷⁴³.

و طالما أن عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي يعتبر عقدا من العقود الإدارية، و قد يحدث أثناء تنفيذه أن تخل الإدارة المانحة للامتياز بالتزامات المترتبة على عاقبتها أو تقدم على تصرف معين يؤثر على المتعاقد معها و يلحق ضررا به ، و منه فانه يحق لهذا الأخير أن يقوم برفع دعوى القضاء الكامل للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه من وراء تصرف الإدارة على هذا النحو .

و قد تتخذ دعوى القضاء الكامل التي يرفعها صاحب الامتياز للمطالبة بالتعويض أمام القضاء الإداري عدة صور نذكر منها ما يلي :

⁷⁴² سليمان محمد الطماوي ، القضاء الإداري (قضاء التعويض و طرق الطعن في أحكامه) ، الطبعة الثانية ، دار الفكر العربي ، مصر ، 1977، ص 250 .
⁷⁴³ سليمان محمد الطماوي ، القضاء الإداري ، نفس المرجع أعلاه ، ص 252 .

ا - دعوى المطالبة ببطالان عقد الامتياز :

إن العقود الإدارية لا تختلف عن عقود القانون الخاص من حيث نشوؤها من خلال ضرورة توافر أركان العقد من الرضا، المحل، السبب والشكلية، إضافة إلى شروط صحة وسلامة انعقاده، إضافة إلى ذلك فإن الإدارة تخضع في عقودها إلى تلك الشروط الإجرائية التي نص المشرع عليها⁷⁴⁴.

بناء على ذلك فإنه في حالة تخلف ركن من أركان عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي أو وجود عيب يؤثر على سلامته جاز للمتعاقد مع الإدارة مطالبة القاضي الإداري بالحكم ببطالانه، وفي هذا المجال فإن للقاضي الإداري السلطة التقديرية الكاملة لمراقبة مدى صحة العقد سواء من حيث مدى توافر ركن الرضا وسلامته من كل العوارض التي لحقت به، وكذا مراقبة أهلية المخول له قانونا إبرام هذا العقد، كما يقوم القاضي بتفحص ما إذا العقد جائزا ومشروعا، وفي كل الأحوال إذا تأكد القاضي الإداري أن عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي شاب احد أركانه عيب من العيوب التي يترتب عليها بطلان العقد، فإنه يحكم ببطالان العقد مع الحكم بالتعويض لصاحب الامتياز عن الأضرار التي كان عليه تحملها خلال الوقت الذي اعتقد فيه أن العقد كان صحيحا.

ب - دعوى المطالبة بإبطال تصرفات الإدارة المخالفة لالتزاماتها التعاقدية :

في حالة ما إذا صدر عن الإدارة المانحة للامتياز تصرف يتعارض مع الالتزامات التعاقدية المفروضة عليها بموجب عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي، فيجوز لصاحب الامتياز الحصول على حكم بإبطال تلك التصرفات عن طريق دعوى القضاء الكامل، لأنه بوصفه متعاقدا لا يستطيع رفع دعوى إلغاء⁷⁴⁵، وهذا ما أكدت عليه محكمة القضاء الإداري المصرية بقولها: "إذا كان الإجراء صادرا من جهة الإدارة استنادا إلى نصوص العقد الإداري وتنفيذا له، فإن هذا الإجراء لا يعد قرارا إداريا، و

سليمانى سعيد، دور القاضي الإداري في منازعة العقود الإدارية، مجلة الفقه والقانون، الجزائر، العدد الثالث، جانفي 2013، ص 10. 744
مفتاح خليفة عبد الحميد، حمد محمد الشلماني، المرجع السابق، ص 352. 745

بالتالي لا يرد عليه طلب الإلغاء أو طلب وقف التنفيذ ، و إنما يعد من قبيل المنازعات الحقوقية التي تعرض على قاضي العقد ، و تكون محلا للطعن أمام القضاء الكامل " 746 .

ج- دعوى المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بالمتعاقدين أثناء التنفيذ :

إذا لحق صاحب الامتياز أضرار نتيجة تصرفات الجهة المانحة للامتياز ، جاز له مطالبة القاضي الإداري بالتعويض عن تلك الأضرار ، شريطة أن لا يكون هو المتسبب فيها ، و منه فان كافة الأفعال التي من شأنها أن تلحق أضرارا بالمتعاقدين ، تكون مجال للمطالبة بالتعويض⁷⁴⁷ .

و بالتالي يمكن للقاضي الإداري متى تأكد من وجود الضرر و لو كان لأسباب خارجة عن إرادة الإدارة المانحة للامتياز أن يحكم ضد هذه الأخيرة بالتعويض ، و تكون له السلطة التقديرية الكاملة في ذلك.

د - دعوى المطالبة بفسخ عقد الامتياز :

إذا كان للإدارة سلطة إسقاط عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي بإرادتها المنفردة دون الحاجة إلى إذن من القضاء ، فان صاحب الامتياز مستغل العقار لا يمكنه فسخ العقد بإرادته ، إذ يجب عليه التقدم بدعوى أمام القضاء في إطار دعوى القضاء الكامل للمطالبة بفسخ العقد بسبب إخلال الإدارة المانحة للامتياز إخلالا جسيما عند تنفيذ التزاماتها التعاقدية ، أو نتيجة تجاوزها للحدود المسموح بها في مجال استعمالها لسلطات الممنوحة لها ، خاصة سلطاتها في تعديل العقد ، كما لو تضمن التعديل تغييرا في موضوع العقد أو محله ، أو أن يؤدي هذا التعديل إلى الإخلال بالتوازن المالي أو الاقتصادي للعقد ، مما يجعل التزامات المتعاقدين لا تتناسب مع حقوقه⁷⁴⁸.

و منه إذا تأكد القاضي الإداري أن تصرف الإدارة كان غير جائز و أن الأسباب التي من أجلها يفسخ العقد كانت متوافرة ، فانه يحكم استنادا إلى ذلك بفسخ عقد الامتياز مع إلزام الإدارة بتعويض المتعاقدين معها نتيجة الأضرار التي لحقت به .

عبد العزيز عبد المنعم خليفة ، تنفيذ العقد الإداري و تسوية منازعاته ، المرجع السابق ، ص 308 . 746
سليمان سعيد ، المرجع السابق ، ص 12 . 747
عبد العزيز عبد المنعم خليفة، تنفيذ العقد الإداري و تسوية منازعاته ، المرجع السابق ، ص 309 . 748

ثانياً: دعوى الإلغاء في عقد الامتياز الصناعي

تعرف دعوى الإلغاء بأنها دعوى موضوعية عينية يرفعها صاحب الصفة و المصلحة أمام الجهات القضائية الإدارية وفقاً للشكليات و الإجراءات القانونية للمطالبة بإلغاء قرار إداري غير مشروع⁷⁴⁹.

و تتمثل صلاحيات القاضي الإداري في هذه الدعوى في تقديره مدى مشروعية أو عدم مشروعية القرار الإداري ، و من أهم الشروط الشكلية لقبولها هو أن القرار الإداري يكون معيباً بعدم المشروعية ، و عليه يبدو غريباً نوعاً ما أن يكون لدعوى الإلغاء علاقة بعقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي بالرغم من أنه عقد و ليس قرار ، لان المنازعات المرتبطة بالعقود الإدارية ومسؤولية الإدارة عن أعمالها التعاقدية مجاله الأصل هو دعوى القضاء الكامل ، فدعوى الإلغاء مجال تطبيقها في العقود الإدارية محدود جداً ويرجع ذلك إلى مبدئين⁷⁵⁰ :

- إن دعوى الإلغاء لا يمكن أن تكون موجهة ضد العقود الإدارية بل توجه ضد القرارات الإدارية ، لان العقد هو عبارة عن توافق إرادتين ، بينما القرار هو تعبير عن إرادة الإدارة بمفردها .
 - انه في مجال دعوى الإلغاء لا يمكن الاستناد إلى مخالفة الإدارة لالتزاماتها التعاقدية، كسبب من الأسباب التي تبيح طلب إلغاء القرار الإداري ، فدعوى الإلغاء هي جزء من مبدأ المشروعية ، و الالتزامات المترتبة على العقود الإدارية هي التزامات شخصية .
- و بالرغم من ذلك فان دعوى الإلغاء تجد مجال لها في عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي وذلك في الحالات الآتية :

1 - دعوى إلغاء القرارات الإدارية المنفصلة عن عقد الامتياز :

إن الهيئة المانحة للامتياز لا تتمتع بنفس الحرية التي يتمتع بها الأفراد عند إبرامهم لعقودهم ، فهي تكون ملزمة في معظم الحالات باتباع إجراءات و شكليات معينة تكون مفروضة عليها مسبقاً بموجب القانون خاصة عند اختيارها للمتعاقد معها .

⁷⁴⁹ André de Laubadère, Trait de Droit Administratif , édition ,l.g.d.j , 1999,p536 .

سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، المرجع السابق ، ص 177 .⁷⁵⁰

و تطبيقاً لذلك تقوم بإصدار مجموعة من القرارات التي تهدف من خلالها إلى إبرام العقد الإداري مراعية في ذلك احترام ثلاث مبادئ أساسية تتجسد في كل من مبدأ الشفافية ، العلانية ، المساواة بين المتعاملين معها من أجل اختيار المتعاقد معها ، و تسمى هذه القرارات الإدارية التي تصدرها الإدارة المانحة للامتياز أثناء مرحلة إبرام عقودها الإدارية، بالقرارات الإدارية المنفصلة او المستقلة ، و يكون القاضي الإداري هو المختص بإلغائها⁷⁵¹ .

و طالما أن عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي يعتبر من العقود الإدارية فان الإدارة المانحة للامتياز تكون ملزمة أثناء مرحلة إبرامها للعقد ان تحترم المبادئ الثلاث المشار إليها سابقا ، وبالتالي فهي تقوم أثناء مرحلة تكوينها للعقد بإصدار عدة قرارات إدارية ، مما قد يحدث ضرراً لأطراف أخرى غير الطرف المتعاقد معها ، مما يجعل هذه القرارات عرضة للطعن فيها من قبل المتضررين أما القاضي الإداري عن طرق دعوى الإلغاء⁷⁵² .

إلا انه تجب الإشارة هنا إلى أن دعوى إلغاء القرار الإداري المنفصل عن عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي لا تقبل من المتعاقد مع الجهة المانحة للامتياز ، و ذلك لان هذا الأخير له الحق رفع دعوى أخرى و هي دعوى القضاء الكامل . ، و إنما يعطى الحق في رفعها إلى لغير أي الغير الذي لم يتعاقد مع الإدارة ، و يستمد هذا الأخير حقه في رفع دعوى إلغاء القرار الإداري المنفصل عن العقد ، من كون هذا القرار قد اثر في مركزه القانوني و الحق ضرراً به و من ثم تكون له المصلحة في الطعن فيه بالإلغاء ، ويشترط أن يرفع هذا الطعن في الآجال المحددة قانوناً ووفق الشروط والإجراءات المقررة لرفع هذه الدعوى⁷⁵³ .

ب - دعوى الإلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار:

تعد الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار شخصاً معنوياً عاماً تشكل جزءاً من هيئات الدولة المسؤولة عن تسيير عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي ، فهي تعتبر احد أشخاص القانون العام ،

⁷⁵¹Janicot Laetitia, Réflexions sur la Théorie de L'Acte Détachable dans le Contentieux Contractuel , Revue du Droit Public, 2011, n° 03, p34.

⁷⁵² بن احمد حورية ، دور القاضي الإداري في حل المنازعات المتعلقة بالصفقات العمومية ، ماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان ، 2010-2011 ، ص 23 .
أكلي نعيمة ، المرجع السابق ، ص 171 .⁷⁵³

و بذلك تمتلك عدة سلطات عند ممارستها لاختصاصها ، من بينها قيامها بجملة من الأعمال المادية والتصرفات القانونية التي تتخذ شكل القرارات الإدارية متى تم صدورها بصورة انفرادية من جانبها ، وقد يؤدي إصدار هذه القرارات إلى حدوث منازعات بينها وبين صاحب الامتياز المنتفع من خدماتها ، وتخضع هذه المنازعات التي تتخذ طابعاً إدارياً لاختصاص القضاء الإداري و يجوز بالتالي الطعن فيها بدعوى الإلغاء⁷⁵⁴.

و عليه يظهر تطبيق دعوى الإلغاء فيما يخص القرارات الإدارية الصادرة عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في مجال عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي فيما يلي :

• دعوى إلغاء قرار الوكالة المتعلق برفض منح المزايا المتعلقة بالعقار الصناعي موضوع الامتياز:

بإمكان صاحب الامتياز أثناء منحه لعقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي ، أن يطلب من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الاستفادة من أحكام المزايا المقررة بموجب قانون الاستثمار المتعلقة بالعقار موضوع الامتياز التي يقدمها ممثلو الهيئات المعنية بالاستثمار على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي ، و يتعين على الوكالة أن تعلن عن رغبتها بمنح المزايا بشكل صريح خلال مدة زمنية معينة حددها قانون الاستثمار⁷⁵⁵ .

و بعد انتهاء المدة القانونية المقررة للوكالة من اجل الرد على طلب المستثمر بخصوص منح المزايا المتعلقة بالعقار موضوع الامتياز ، يمكن لها بوصفها سلطة إدارية عامة و هي تمارس اختصاصها أن تصدر قراراً إدارياً إما يتضمن الموافقة على طلب المستثمر بمنحه المزايا التي اقرها قانون الاستثمار ، أو يتضمن رفض هذا الطلب .

غير انه في حالة رفض طلب المستثمر بمنحه المزايا المتعلقة بالعقار الصناعي ، يجوز لهذا الأخير في هذه الحالة أن يقوم بالطعن ضد مقرر الرفض الذي أصدرته الوكالة الوطنية لتطوير

⁷⁵⁴ لمعيري إيمان ، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، 2006 ، ص 24 .

⁷⁵⁵ المادة 07 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار ، المرجع السابق ، تنص على انه : " للوكالة ، ابتداء من تاريخ إيداع طلب الاستفادة من المزايا ، مدة أقصاها : - اثنتان و سبعون (72) ساعة لتسليم المقرر المتعلق بالمزايا الخاصة بالانجاز - عشرة (10) أيام لتسليم المقرر المتعلق بالمزايا الخاصة بالاستغلال".

الاستثمار أمام لجنة الطعن في مجال الاستثمار ، و يمكن لهذه الأخيرة أن تفصل في الطعن المقدم لها من طرف المستثمر إما بالقبول أو الرفض ، وهو ما تجسد من خلال نص المادة 07 مكرر من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار⁷⁵⁶ .

و منه فانه في حالة رفض الطعن الإداري الذي قدمه المستثمر أمام لجنة الطعن في مجال الاستثمار ، فان القرار الإداري المتضمن رفض منح المزايا الذي أصدرته الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار يصبح نهائيا في مواجهة المستثمر ، و لا يبقى لهذا الأخير لضمان حقوقه إلا إمكانية ممارسة الطعن القضائي ضد هذا القرار عن طريق دعوى إلغاء.

كما أن حق الطعن الذي يمارسه المستثمر ضد قرارات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار يعد من بين الضمانات القانونية التي منحت له بموجب الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار ، حيث تنص في هذا الصدد المادة 07 فقرة 05 منه على انه : " يمكن ان يكون قرار الوكالة موضع الطعن أمام القضاء " ⁷⁵⁷ ، لان هذا الحق في مقاضاة الإدارة كان قد حرم منه المستثمر في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار و ذلك بموجب المادة 09 فقرة 03 و التي نصت على انه : " و يكون القرار غير قابل للطعن القضائي " ⁷⁵⁸ ، و كذلك المادة 35 فقرة 02 من نفس المرسوم نصت على انه : " ...يعتبر مقرر الوكالة نهائيا و غير قابل للطعن القضائي " ⁷⁵⁹ .

و عليه أصبح يمكن للمستثمر بموجب المادة 07 فقرة 05 من الأمر 03-01 المذكورة سابقا أن يبادر برفع دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري للمطالبة بإلغاء القرار الصادر عن الوكالة

⁷⁵⁶ المادة 07 مكرر من الأمر 03-01 المضافة بموجب الامر 06-08 ، المرجع السابق ، تنص على انه : " يجوز حق الطعن للمستثمرين الذين يرون أنهم قد غبنوا بشأن الاستفادة من المزايا ، من إدارة أو هيئة مكلفة بتنفيذ هذا الأمر ، و كذا الأشخاص الذين يكونون موضوع إجراء سحب تمت مباشرته تطبيقا للمادة 33 .

يمارس هذا الطعن لدي لجنة تحدد تشكيلتها و تنظيمها و سيرها عن طريق التنظيم .

تفصل اللجنة في الطعن في اجل شهر واحد و يكون لقرارها الحجية أمام الإدارة او الهيئة المعنية بالطعن . "

الأمر 03-01 ، نفس المرجع المذكور أعلاه . ⁷⁵⁷

⁷⁵⁸ المرسوم التشريعي رقم 93-12 ، المؤرخ في 05 اكتوبر 1993 ، المتعلق بترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية العدد 64 ، المؤرخة في

10 اكتوبر 1993 .

المرسوم التشريعي 93-12 ، نفس المرجع المذكور أعلاه . ⁷⁵⁹

الوطنية لتطوير الاستثمار المتعلق برفض المزايا المتعلقة بالعقار موضوع الامتياز ، في الأجل المقررة لرفعها ووفق للإجراءات و الشروط المتعلقة برفع دعوى الإلغاء⁷⁶⁰ .

• دعوى الإلغاء في قرار الوكالة المتعلق بسحب المزايا المتعلقة بالعقار الصناعي موضوع الامتياز:

يتم منح المزايا كما سبق الإشارة إليه سابقا عن طريق قرار إداري صادر عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، غير انه قد يحدث أثناء ممارسة هذه الأخيرة لمهامها في متابعة مراقبة المشاريع الاستثمارية ، أن تجد المستثمر الذي استفاد من مقرر منح المزايا المتعلقة بالعقار الصناعي موضوع الامتياز انه لم يحم باحترام الالتزامات التي تعهد بالقيام بها عند انجازه لمشروعه الاستثماري ، ففي هذه الحالة يجوز للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و طبقا للصلاحيات الموكلة إليها أن تقوم بسحب المزايا من المستثمر بموجب قرار إداري

و هذا ما اقره المشرع الجزائري من خلال نص المادة 33 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار ، حيث جاء نصها كما يلي : " في حالة عدم احترام الالتزامات المنصوص عليها في هذا الأمر أو الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون ، تسحب المزايا الجبائية و الجمركية و شبه الجبائية و المالية ، دون المساس بالإحكام التشريعية الأخرى ، و تصدر الوكالة مقرر سحب " 761.

و منه فانه في حالة عدم احترام صاحب الامتياز للالتزامات التي تعهد بها أثناء استفادته من المزايا المتعلقة بالعقار الصناعي موضوع الامتياز ، فانه يجوز للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار باعتبارها سلطة إدارية عامة تتولى مهمة السهر على مراقبة تنفيذ صاحب الامتياز للالتزامات المترتبة على عاتقه⁷⁶²، أن تصدر قرارا إداريا يتضمن سحب المزايا التي استفاد منها المستثمر أثناء انجازه لمشروعه الاستثماري ، و هذا القرار الإداري يمكن ان يكون محل طعن إداري و قضائي بنفس الشروط و الإجراءات التي سبقت الإشارة إليها في طلب إلغاء قرار رفض منح المزايا .

⁷⁶⁰ عادل بوراس ، دعوى الإلغاء على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد ، مجلة الفقه و القانون ، العدد الثالث ، جانفي 2013 ، ص 06 .

الأمر 03-01 ، المرجع السابق .⁷⁶¹

ترجع المادة 32 من الأمر 03-01 ، نفس المرجع أعلاه .⁷⁶²

و انطلاقا مما سبق بيانه يمكننا القول بان حق الطعن القضائي الذي منح للمستثمر الحق في ممارسته ضد القرارات الصادرة عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و التي تهدف إلى سحب المزايا الممنوحة له ، يعتبر من بين الضمانات الممنوحة له لحماية حقوقه و عدم المساس بها ، و بهذا يمكنه في حالة ما إذا رأى بان قرار سحب المزايا يشوبه عيب من عيوب اللامشروعية أن يقوم برفع دعوى إلغاء أمام القضاء الإداري للمطالبة بإلغائه و يشترط أن ترفع الدعوى في المواعيد المقررة لرفعها ، ووفقا للشروط و الإجراءات المتعلقة برفع دعوى الإلغاء ، و للقاضي ان يفصل فيها بعد تأكده من صحة الشروط الشكلية و الموضوعية.

الختامة

الخاتمة

استنادا إلى ما تقدم من دراسة و تحليل لموضوع دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار ، تمكنا من التوصل إلى جملة من الاستنتاجات ، فضلا عن بعض الاقتراحات التي يمكن تقديمها بخصوص هذا الموضوع ، تمثلت فيما يلي :

1 - لقد سعت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال و الى يومنا هذا الى بذل اقصى جهودها من اجل توفير الحافطة العقارية المناسبة للممارسة مختلف النشاطات الصناعية بغية جلب اكبر قدر من الاستثمارات في المجال الصناعي سواء كانت اجنبية او وطنية و ذلك بهدف الوصول الى تحقيق التنمية الاقتصادية والنهوض باقتصاد الدولة ، و تجسد ذلك من خلال توفير الاوعية العقارية المناسبة لمختلف النشاطات الصناعية ، اضافة الى انشاء مختلف الهيئات و المؤسسات التي يتمثل دورها الاساسي في تهيئة و تسيير العقار الصناعي ، كما قامت بإصدار العديد من النصوص القانونية لتنظيم و حماية و استغلال العقار الصناعي ، كما سعت الدولة الى استرجاع العديد من الاوعية العقارية التي لم يتم استغلالها حيث تم استرجاع اكثر من 1200 هكتار من العقارات التي لم يتم استغلالها و هو ما صرح به وزير الصناعة مؤخرا .

2- ان العقار الصناعي هو مجموعة الاراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة التي وجهت لإنجاز مشاريع استثمارية في المجال الصناعي ، اضافة الى كل ما اتصل بها و ما رصد لخدمتها ، وهو بها المعنى يختلف تمام عن العقار الفلاحي و العقار الموجه للاستثمار السياحي سواء من حيث النصوص القانونية المنظمة له او من حيث كفيات و الإجراءات الخاصة لاستغلاله .

3 - تتشكل حافطة العقار الصناعي من جملة من العقارات تندرج ضمن الاملاك الوطنية الخاصة وتكون على شكل مناطق معينة خاصة تم تحديدها من طرف المشرع الجزائري حيث تتميز كل منطقة بمميزات و اجراءات خاصة و تتمثل في ما يلي :

- المناطق الصناعية : و هي تعرف بالمناطق المقامة خصيصا من اجل احتواء المشاريع الصناعية ، و يتم تحديدها من قبل ادوات التهيئة و التعمير ويجب ان تنشأ خارج النطاق العمراني ، و تنشأ بموجب قرارات صادرة عن سلطات عمومية مركزية بناء على اقتراح من اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، ثم اصبح يتم انشاؤها بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار ، و لقد كان اول ظهر لها منذ سنة 1973 و منذ ذلك الحين الى يومنا هذا شهد هذه المناطق عدة تنظيمات قانونية و ذلك من خلال صدور عدة نصوص قانونية تنظم

كيفية انشائها و الهيئات و الاجهزة المسؤولة عن تسييرها و تنظيمها الى ان اوكل في الاخير بتسييرها و تهيئتها للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري .

- مناطق النشاط : عبارة عن مناطق صغيرة المساحة و الحجم جهزت و أنشأت لاستقطاب صناعات صغيرة و متوسطة ذات طابع محلي كنشاط انتاج السلع و الخدمات، تنشأ ببناء على مبادرة محلية بموجب قرارات محلية على مستوى البلديات بناء على اقتراح من وكالات التسيير و التنظيم الحضري ، ثم اصبح يتم اقتراح انشائها من طرف اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار ، و أوكلت مهمة بتسييرها بداية الى الوكالات العقارية ، ثم اصبح الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري هي المسؤولة عن تسييرها و تهيئتها .

- الأراضي الناجمة عن حل المؤسسات العمومية و المؤسسات الاقتصادية المستقلة و الغير مستقلة : و يقصد بها الاصول العقارية الناتجة عن حل او خوصصة المؤسسات العمومية او الاقتصادية التابعة للدولة بحيث تم ادماجها ضمن الاملاك الوطنية الخاصة و بالتالي ادماجها ضمن حافظة العقار الصناعي ، و يضاف اليها الاصول العقارية الفائضة عن احتياجات المؤسسات العمومية او الاقتصادية للدولة .

- المناطق الخاصة و المناطق الحرة : يندرج تحت تسمية المناطق الخاصة كل من المناطق المطلوب ترقيتها و مناطق التوسع الاقتصادي و لكل منها خصائص معينة و اجراءات خاصة تتعلق بكيفية انشائها و تسييرها .

اما فيما يخص المناطق الحرة فهي مساحة محددة اقليميا و اداريا تكون معزولة مكانيا سواء بأسوار او حواجز تمارس بداخلها أنشطة اقتصادية سواء كانت صناعية او تجارية او خدماتية بهدف انتاج مواد متجهة للتصدير او للتخزين ، و تخضع لنظام جبائي خاص بها يسمح بتشجيع الاستثمار، و تخضع لإجراءات خاصة سواء من حيث انشائها و تسييرها و تجب الإشارة هنا الى ان الحالة الوحيدة التي تم انشاء منطقة حرة في الجزائر كان في جيجل كانت تعرف بمنطقة لبلارة ، لكن سرعان تم تراجع المشرع الجزائري و قام بإلغائها ، و من ثم تم الغاء المناطق الحرة في الجزائر .

4 - بهدف تسيير الاوعية العقارية الموجهة للاستثمار الصناعي و جعلها مهيئة للاستثمار سواء كان وطنيا او اجنبيا ، لجأ المشرع الجزائري الى انشاء عدة هيئات يكون هدفها الاساسي مراقبة المستثمر و القيام بكافة الاعمال المرتبطة بتسيير و تهيئة العقار الصناعي و السهر على استغلاله بأحسن الطرق من خلال تمكين المستثمرين من الحصول على الوعاء العقاري المناسب لمشاريعهم الاستثمارية بكل سهولة و دون اي عوائق ، و تجب الإشارة هنا الى ان تنظيم هذه الهيئات عرف تطورا و تغييرا هاما وذلك بالتوازي مع التطور التشريعي لتنظيم العقار الصناعي و استغلاله لنصل في نهاية المطاف الى الهيئات التي تسهر حاليا على تسيير و تنظيم العقار الصناعي و الاتي ذكرها في ما يلي .

5 - تتمثل هذه الهيئات في هيئات مركزية وهي : الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و التي لها دور هام و اساسي في تسيير و تهيئة العقار الصناعي و تعتبر من أهم الهيئات المنظمة للعقار الصناعي ، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و لها دور هام في تسيير العقار الصناعي ، المجلس الوطني للاستثمار ، مجلس الوزراء و لكل هيئة من هذه الهيئات مهام و دور خاص في مجال تنظيم و تسيير العقار الصناعي بغية تشجيع الاستثمار و منه تحقيق التنمية الاقتصادية .

6- اضافة الى الهيئات المركزية المذكورة اعلاه هناك هيئات اخرى لامركزية و تتمثل في : لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار ، الشباك الوحيد للامركزي ، صندوق دعم الاستثمار ، ادارة املاك الدولة ، ادارة املاك الدولة ، و لكل هيئة من هذه الهيئات دورها في تنظيم العقار الصناعي و بالتالي دورها في تشجيع و ترقية الاستثمار بهدف تحقيق التنمية الاقتصادية.

7 - اما فيما يخص استغلال العقار الصناعي فلقد عرف هو الاخر تطورا تشريعيها هاما حيث اعتمد المشرع الجزائري بداية عقد التنازل كآلية لاستغلال العقار الصناعي و لكن تولى عنه بعد ذلك بسبب الاضرار التي نتجت عنه ، فاعتمد آلية جديدة لاستغلال العقار الصناعي عن طريق عقد الامتياز القابل للتنازل لكن سرعان ما تراجع المشرع الجزائري عن هذه الآلية ايضا ، لتبنى عقد الامتياز بالتراضي وجعله الآلية الوحيدة التي يتم بموجبها استغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي وذلك بغية وضع حد لتحويل الأراضي المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية إلى أغراض أخرى غير الذي خصصت لأجلها، و بالتالي المحافظة على الوعاء العقاري الصناعي بهدف الوصول إلى تحقيق التنمية الاقتصادية للدولة .

8 - عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي هو ذلك العقد الذي يبرم ما بين شخصين ينتميان إلى نظامين قانونيين مختلفين ، هما الدولة المانحة للامتياز و المستثمر صاحب الامتياز سواء كان وطنيا أو أجنبيا ، يتم بموجبه منح لهذا الأخير حق الانتفاع و استغلال العقار الصناعي بهدف إنشاء مشروع استثماري و يكون ذلك خلال مدة زمنية محددة .

9 - يقع عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، إضافة إلى العقارات التابعة للمناطق الصناعية القديمة والعقارات التابعة لأصول المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة ، حيث نجد أن الدولة جعلت من هذه العقارات محلا لعقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي بهدف توفير اكبر قدر ممكن من العقارات وبالتالي تجنب احتجاجات المستثمرين بعدم وجود العقار الصناعي ، كما أنها أوكلت مهمة إدارة و تسيير هذه العقارات للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و ذلك لتخفيف العبء على إدارة أملاك الدولة ، و هي تعتبر خطوة ايجابية قامت بها الدولة الجزائرية بهدف تشجيع الاستثمار و جلب اكبر عدد من المستثمرين خاصة الأجانب منهم .

10 - و تكمن أهمية هذا العقد في توفيقه ما بين المصلحة العامة للدولة و المصلحة الخاصة للمستثمر صاحب الامتياز ، حيث انه يحقق المصلحة العامة من خلال تمكين الدولة من السهر على ضمان التسيير الحسن للعقار الصناعي عن طريق مراقبة استغلاله و حمايته من أي تغيير قد يمس و يؤدي بالتالي إلى تغيير وجهته الاستثمارية .

و يحقق في نفس الوقت المصلحة الخاصة من خلال توفير العقار الصناعي للمستثمر صاحب الامتياز و تقديم كافة التسهيلات و الضمانات القانونية له ، بهدف تمكينه من إقامة مشروعه الاستثماري، إضافة إلى منحه حق الانتفاع بالعقار موضوع الامتياز خلال مدة زمنية معينة دون أن يكون له الحق في تملكه .

11 - إن عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي يعتبر عقدا من العقود الإدارية ، حيث نص المشرع الجزائري على طابعه الإداري بنص قانوني صريح ، و منه فان يتميز بكافة خصائص و مميزات العقد الإداري . إلا أن اعتباره عقدا إداريا هذا لا يعفيه من ضرورة اشتراط توافر كافة الأركان الموضوعية العامة لانعقاده ، من تراضي ، محل و شروط صحتها ، السبب و مشروعيته ، الشكلية، إضافة إلى ذلك لا بد لانعقاده احترام جملة من الإجراءات القانونية التي يتعين على المستثمر إتباعها ، فيتم منح الامتياز بموجب عقد الامتياز تحرره مديرية أملاك الدولة على اعتبار أنها ممثلة الدولة و موثقها، الذي يكون مرفقا بدفتر الشروط حيث يطلع عليه المستثمر المتعاقد و يوقعه قبل تسلم العقد ، و تجب الإشارة هنا إلى أن عقد الامتياز لا يبرم إلا بناء على قرار بمنح الامتياز يصدر من الوالي المختص بعد موافقة الوزير المختص .

12 - و في هذا الصدد لا بد من التمييز بين منح الامتياز و عقد الامتياز ، حيث يكمن الفرق بينهما في كون الأول يشمل الثاني ، فمنح الامتياز يبدأ بتقديم المستثمر طلبا لدى الهيئات المختصة ، و بعد الموافقة يتم اقتراحه لدى الوالي الذي يصدر قرارا بمنح الامتياز ، أما عقد الامتياز فيحرر من طرف إدارة أملاك الدولة بناء على مراسلة الوالي المختص التي تتضمن ملف المستثمر المرفق بقرار الموافقة على منح الامتياز .

13 - و كما أن عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي يعتبر من العقود الملزمة لجانبين ، يترتب عليه حقوق و التزامات متقابلة لكلا الطرفين مما يحقق توازنا بين المصالح المشتركة للطرفين ، فالدولة المانحة للامتياز على اعتبار أنها تمثل السلطة العامة في العقد و تسعى إلى تحقيق المصلحة العامة تمتلك سلطات واسعة اتجاه المتعاقد معها ، و يرجع الهدف الأساسي لمنحها هذه السلطات إلى ضمان تنفيذ العقد على أحسن وجه بما يضمن انجاز المشروع الاستثماري بانتظام خلال المدة المحددة ، ووفق الشروط المتفق عليها في العقد ، و في المقابل يتعين عليها الالتزام بكافة الالتزامات العقدية المفروضة عليها اتجاه المستثمر صاحب الامتياز .

و من جهة أخرى يمنح بموجب عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي للمستثمر صاحب الامتياز جملة من الحقوق التي يستطيع من خلالها مباشرة انجاز مشروعه الاستثماري على العقار الصناعي على أكمل وجه و بصورة خالية من أي عقبات أو قيود تمنعه من تحقيق مصالحه خاصة ، وفي الوقت ذاته يكون ملزم بتنفيذ العقد وفق ما تم الاتفاق ، و بالتالي يتعين عليه الالتزامات بما يفرضه هذا الأخير عليه .

14 - و طالما أن عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي يعتبر من العقود الزمنية التي يتطلب تنفيذها مدة زمنية معينة ، فان إنهاء هذا الأخير بصورة طبيعية يكون بانتهاء المدة المحددة و المتفق عليها في العقد ، إلا انه قد يحدث و يرد على تنفيذ العقد بعض العوائق مما يستدعي ضرورة تمديد تنفيذه و يكون ذلك بناء على اتفاق بين الطرفين، كما قد يتم الاتفاق على تجديده بعد انتهاء المدة المتفق عليها طالما أن المشرع الجزائري نص على إمكانية تجديده ، إلا انه قد يحدث أن يقصر احد طرفي العقد في تنفيذ الالتزامات المترتبة على عاتقه مما يؤدي إلى إنهاء العقد بصورة غير طبيعية .

15 - و مما لا شك فيه انه أثناء تنفيذ عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي قد تثار عدة منازعات بين طرفيه ، و كضمان لحقوق المستثمر صاحب الامتياز على اعتبار انه الطرف الضعيف في العقد منح المشرع له إمكانية اللجوء إلى عدة وسائل لتسوية أي خلاف قد يثور بينه و بين الدولة المانحة للامتياز ، و ذلك حماية لمصالحه الخاصة إذا ما أضرت الدولة بها .

فيمكن للمستثمر صاحب الامتياز أن يلجا إلى وسائل غير قضائية لتسوية المنازعات التي تنشأ بينه و بين الإدارة المانحة للامتياز ، و هي معروف بالوسائل البديلة لحل المنازعات كالصلح و الوساطة و التحكيم التجاري الدولي ، فهي تعتبر من بين الضمانات التي جاء بها قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، و لا يوجد مانع من لجوء المستثمر لها.

كما يمكن للمستثمر سواء كان وطني أو أجنبي أن يلجا إلى القضاء الوطني لتسوية المنازعات الناتجة عن عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي ، إذ ذلك يعتبر بمثابة ضمان من الضمانات الإجرائية التي تمنحها الدولة إلى المستثمرين خاصة الأجانب منهم بهدف تشجيعهم على الاستثمار .

و بدى لنا جليا من خلال هذه الدراسة أن الدولة تسعى جاهدة إلى تحقيق التنمية الاقتصادية ، وذلك عن طريق توجيهها للأوعية العقارية التي تكون محلا لعقد الامتياز إلى انجاز المشاريع الاستثمارية ، إضافة إلى تقديم كافة التسهيلات الإدارية و الضمانات القانونية و الإجرائية للمستثمرين ، إضافة إلى سعيها لتوفير الاستقرار و الأمان اللذان يمكنان هذا الأخير من إقامة مشروعه الاستثماري على العقار الصناعي الممنوح له بموجب عقد الامتياز و وصوله إلى تحقيق الأرباح المرجوة من وراء مباشرته لهذا النشاط الاستثماري .

فجعلت الدولة من عقد الامتياز الأسلوب الوحيد لاستغلال العقار الصناعي و احتفظت بملكيتها له و ذلك بهدف الحفاظ عليه، لان العقار الصناعي يعتبر بمثابة المحرك الأساسي للاستثمار ، و بالتالي يساعد على تحقيق التنمية الاقتصادية ، بل انه يعتبر حجر الأساس لخلق اقتصاد بديل للاقتصاد المبني على الطاقة .

و الملاحظ انه بالرغم من كافة الجهود الجبارة التي تبذلها الدولة لتفعيل الاستثمار الصناعي إلا انه لا يزال إقبال المستثمرين ضئيل إلى حد ما ، و لعل السبب في ذلك راجع إلى عدة عوامل ، فبرغم من سعي الدولة الجزائية إلى توفير كل المستلزمات الضرورية التي تساعد المستثمر على إقامة مشروعه الاستثماري على العقار الصناعي دون عراقيل ، إلا أن هناك عدد كبير من العقارات الصناعية لا تزال لا تحتوى على المنشأة القاعدية الضرورية للاستثمار ، مما أدى إلى عزوف عدد كبير من المستثمرين عن إقامة مشاريعهم الاستثمارية على تلك العقارات ، إلى جانب تخوفهم من عدم الثبات التشريعي للقوانين ، و ذلك راجع الى عدم وجود استقرار للنصوص القانونية المتعلقة بالعقار الصناعي و الاستثمار و لقد ظهر ذلك جليا من خلال التعديلات المتكررة لمختلف القوانين و الذي تجسد من خلال قوانين المالية .

إضافة إلى الذهنية الإدارية و كثرة البيروقراطية التي لا تزال تصاحب مؤسساتنا الإدارية و عدم وجود التنسيق بينها ، و التي غالبا ما يصطدم بها المستثمر عند مباشرته لإجراءات منح الامتياز، إضافة إلى كثرة هذه الإجراءات و تعقيدها .

و انطلاقا من ذلك ننهي هذه الدراسة بتقديم جملة من المقترحات و التوصيات نجملها فيما يلي :

✓ ضرورة اصلاح الوضعيات العالقة بالمناطق الصناعية و القضاء على كافة المشاكل التي تواجه المستثمرين في هذه المناطق و المتعلقة بالتهيئة و الطرقات .

✓ ضرورة متابعة المستثمرين الذين تحصلوا على عقود امتياز لاستغلال العقار الصناعي ، والعمل على استرجاع العقارات الممنوحة للمستثمرين في حالة عدم الالتزام بإنجاز مشاريعهم الاستثمارية .

✓ العمل على تكثيف الجهود بين جميع الجهات الإدارية المعنية بالعقار الصناعي و التنسيق بينها بغية الوصول إلى تنفيذ عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي على نحو سليم و حسب الغرض الذي وضع لأجله.

✓ تهيئة مناخ استثماري جيد بهدف جلب الاستثمارات الوطنية و الأجنبية ، و ذلك عن طريق تحسين الظروف الاقتصادية و الاجتماعية و القانونية في البلاد ، و العمل على توفير المنشآت القاعدة الضرورية لإنجاز المشاريع الاستثمارية على العقارات المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية .

✓ العمل على تبسيط و تخفيف إجراءات منح الامتياز ، و توفير البيئة الإدارية الملائمة التي تساعد على التخلص من عوائق البيروقراطية التي تواجه المستثمرين أثناء حصولهم على العقار الصناعي .

✓ الحد من التأخير في اصدار مختلف الوثائق المتعلقة بالاستثمارات ، و ضرورة الاعتماد على الرقمة من اجل الاسراع و التسهيل في اجراءات منح الامتياز .
و في الاخير كان لابد لنا من الحديث عن مشروع قانون الاستثمار الذي هو في مرحلة الدراسة حاليا ، حيث اننا لم نتمكن من ادراجه في الاطروحة لان عرضها على المجلس العلمي كان في شهر جويلية 2021 و قد تم اتمام كافة الاجراءات الخاصة بمناقشتها قبل عرض المشروع على مجلس الوزراء ، و قد تم عرضه على هذا الاخير يوم 08 ماي 2022 ، و كان ذلك قبل مناقشتنا للأطروحة الذي كان يوم 12 ماي 2022 ، و بالرجوع الى البيان الصادر عن مجلس الوزراء نجد بان السيد رئيس الجمهورية طالب بضرورة اثناء هذا القانون و ركز على النقاط الاتية :

- ضرورة ان يكون هناك استقرار تشريعي في قانون الاستثمار على الاقل لمدة 10 سنوات .
 - ضرورة التركيز على الحوافز و الامتيازات و التسهيلات الممنوحة للمستثمرين
 - العمل على توفير كافة الامكانيات للمستثمر الوطني و الاجنبي ، و توفير العقار الصناعي .
- كما ان هناك حديث ايضا عن انشاء وكالة وطنية للعقار الصناعي ، و انشاء شبك وحيد لامركزي للاستثمارات التي تضم الاجانب ، اضافة الى اعادة تنظيم صلاحيات العديد من الهيئات المسيرة و المنظمة للعقار الصناعي .
- و في انتظار صدور قانون الاستثمار الجديد نأمل ان يكون على قدر التوقعات و يشكل قفزة نوعية في مجال ترقية الاستثمار في الجزائر .

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية
مديرية أملاك الدولة
مصلحة العمليات العقارية

قرار رقم م أ د مؤرخ في المتضمن الموافقة على منح حق الإمتياز بالتراضي غير قابل للتحويل إلى تنازل عن قطعة أرض كائنة بلدية دائرة من أجل إنجاز:
"....."
لفائدة:

إن والي ولاية

- بمقتضى الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل و المتمم،
- بمقتضى الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المعدل و المتمم،
- بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04 أفريل 1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد،
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم،
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم،
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم،
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية،
- بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية،
- بمقتضى القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015،
- بمقتضى الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 23 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 سيما المادة 48 منه،
- بمقتضى القانون رقم 18/15 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 المتضمن قانون المالية لسنة 2016 ،
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في المتضمن تعيين السيد والي لولاية
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط و كيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 292/14 المؤرخ في 16 أكتوبر 2014 المتضمن إلغاء تصنيف قطع أراضي فلاحية مخصصة لإنجاز مناطق صناعية على مستوى بعض الولايات،
- بمقتضى التعليم الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 06 أوت 2015 المتضمنة الاجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية،
- بمقتضى المذكرة رقم 7829 بتاريخ 13 أوت 2015 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية،
- بمقتضى محضر الإجتماع الخاص بدراسة ملفات المستثمرين المنعقد تحت إشراف السيد والي ولاية
- رقم بتاريخ المتضمن الموافقة على المساحة موضوع منح حق الامتياز لفائدة:

بإقتراح من مدير الصناعة و المناجم لولاية

يقرر

المادة الأولى: يوافق على منح حق الإمتياز بالتراضي غير القابل للتحويل إلى تنازل لفائدة:

.....
عن قطعة أرض تقدر مساحتها (.....) متر مربع المأخوذة
من المنطقة الصناعية المتواجدة ببلدية من
أجل إنجاز مشروع استثماري يتمثل في:

* *

المادة 02: يحدد موقع و حدود هذه القطعة الأرضية بعد موافقتنا بوثيقة القياس التي ستعد لاحقا من طرف
مصالح مسح الأراضي بالإعتماد على مخطط التهيئة المعد من طرف الوكالة الوطنية للوساطة
و الضبط العقاري ب.....

المادة 03: يمنح حق الإمتياز مقابل دفع أتاوة سنوية تحددها إدارة أملاك الدولة لاحقا

المادة 04: تحدد نسبة الإستفادة من التخفيض المقرر بموجب المادة 09 من القانون رقم 11/11 المؤرخ
في 2011/07/18، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 كما يلي :
- 90 % خلال فترة إنجاز الإستثمار في حدود ثلاث سنوات قابلة للتجديد
- 50 % خلال فترة الإستغلال في حدود ثلاث سنوات قابلة للتجديد

المادة 05: يجسد هذا القرار بعقد إمتياز تعده إدارة أملاك الدولة للولاية ملحق بدفتر الشروط لتمكين
المستفيد من الحصول على رخصة البناء.

المادة 06: يكلف السادة: الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير أملاك الدولة،
مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء، مدير الحفظ العقاري، مدير مسح الأراضي، مدير
الصناعة و المناجم، رئيس دائرة رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية ،
كل في ما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر في سجل العقود الإدارية للولاية.

الواليا

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
إدارة أملاك الدولة لولاية

جزء:..... إيداع رقم:.....	في:..... جزء:..... رقم:.....	أتاوة
قسم رقم :	بلدية: مجموعة الملكية رقم:	مراجع مسح الأراضي
<p>مديرية أملاك الدولة لولاية</p> <p>مصلحة العمليات العقارية</p> <p>عقد إداري رقم من سجل العقود الإدارية لسنة</p> <p>رقم: من سجل المحتويات</p> <p>عقد إداري يتضمن منح الإمتياز بالتراضي غير قابل للتحويل إلى تنازل عن قطعة أرض تابعة للأملك الخاصة للدولة لفائدة :.....</p> <p>عام ألفين و.....</p> <p>في</p> <p>نحن السيد مدير أملاك الدولة لولاية المتصرف باسم وحساب الدولة.</p> <p>بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.</p> <p>بمقتضى الأمر 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.</p> <p>بمقتضى الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.</p> <p>بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.</p> <p>بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.</p> <p>بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.</p> <p>بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.</p> <p>بمقتضى الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 و المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل و المتمم.</p> <p>بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية.</p> <p>بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية المتمم.</p> <p>بمقتضى القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/31 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015.</p> <p>بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.</p> <p>بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية..</p> <p>بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفية إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك.</p>		إطار مخصص للمحافظ العقاري
— الدور الأول —		

- بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 20 جانفي 1992، المتضمن منح تفويض لتحرير وإمضاء العقود التي تخص أملاك الدولة الخاصة وإضفاء الصيغة الرسمية والمحافظة عليها.
- بمقتضى التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 2015/08/06 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.
- بناء على المذكرة رقم 7829 المؤرخة في 2015/08/13 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ،
- بمقتضى محضر الاجتماع الخاص بدراسة ملفات المستثمرين المنعقد برئاسة السيد والي ولاية بتاريخ المتضمن الموافقة على منح حق الامتياز لفائدة:
- بناء على القرار رقم المؤرخ في المتضمن الموافقة على منح حق الإمتياز بالتراضي غير قابل للتحويل الصادر عن السيد والي ولاية
- نظرا للملف المقدم من طرف:.....

التصريح

يمنح حق امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل لفائدة:.....

.....

.....

.....

.....

التعيين

قطعة أرض كائنة بلدية دائرة ولاية

مساحتها (.....) متر مربع القسمة المساحية رقم مجموعة

الملكية رقم حسب (وثيقة القياس أو المخطط) المعد من طرف مصالح مسح الأراضي بتاريخ

أصل الملكية

.....

.....

.....

إستعمال العقار

يخصص الأصل العقاري المعني لإنجاز:

.....

- الدور الثاني -

بدل أتاوى منح الإمتياز

- يمنح الامتياز لمدة ثلاث و ثلاثون (33) سنة قابل للتجديد مرتين (2) و أقصاها تسع و تسعون (99) سنة.
م منح الامتياز مقابل إتاوة سنوية قدرها (دينار جزائري) المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة لولاية حسب التقرير التقييمي المصادق عليه تحت رقم
المؤرخ في
يستفيد صاحب الإمتياز من التخفيضات الآتية :
- 90 % لمدة ثلاثة (03) سنوات المتمثلة في فترة إنجاز المشروع ابتداء من تاريخ إمضاء هذا العقد .
- 50 % لمدة ثلاثة (03) سنوات المتمثلة في فترة الاستغلال الموائية لمدة الإنجاز .
إن الإتاوة المحددة أعلاه تبقى سارية المفعول لمدة إحدى عشرة (11) سنة، تحين بعد كل فترة مماثلة وفقا للسوق العقاري.
سدد المستفيد (بعد تخفيض 90 %) مبلغ قدره
(.....) دينار جزائري لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة وفقا للإيصال المثبت لذلك حجم ..
طلیحة/. بتاريخ
- على المستثمر (المستفيد) من الامتياز احترام بنود دفتر الشروط الملحق بالعقد و التقيد بمحتواه الذي اطلع مسبقا عليه و صادق عليه الآتي مضمون.

دفتر الشروط

أحكام عامة

المادة الأولى: الهدف من منح الإمتياز - استعمال العقار
العقار موضوع الامتياز هذا، موجه لاستيعاب مشروع استثماري، إن كل تغيير في وجهته أو في استعماله كليا أو جزئيا لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ منح الإمتياز.

المادة الثانية : قواعد التعمير و معاييرهِ والبيئة
يجب إنجاز المشروع الاستثماري أو القيام بعملية التعمير أو البناء مع احترام قواعد التعمير و معاييرهِ، و الهندسة المعمارية و البيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها و المطبقة على المنطقة المقصودة و الأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه.

المادة الثالثة: مدة الامتياز- تجديده
يمنح الامتياز لمدة أدناه ثلاث و ثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين (2) و أقصاها تسع و تسعون (99) سنة.

المادة الرابعة: الضمان
يعتبر كل المستفيد من الامتياز عارفا تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي اكتسب عليها حق الامتياز و يأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع ، دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإلتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

يمنح الامتياز بدون ضمان في قياس المساحة، و لا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو نقصان في القياس أو القيمة.
غير أنه ، عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود و في المساحة المعلنة، يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد، لكن إذا توفر أحد الشرطين فقط ، لا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض.

و يطلب كذلك الفسخ إذا ضم الامتياز ملكا أو جزءا من ملك غير قابل أن يكون محلا لمنح الامتياز.
لا يمكن في أي حال من الأحوال و مهما كان السبب ، مطالبة الدولة بأي ضمان كان و لا حتى أن تكون طرفا ، لكن إذا كان موضوع الحق إتباع للدولة محل نزاع، و جب على المستفيد من منح الامتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال.

- الدور الثالث -

المادة الخامسة: الارتفاقات

ينتفع المستفيد من الامتياز بالارتفاقات الإيجابية و يتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها و الخفية الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز، إلا إذا تذرع ببعضها و أعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة و دون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال و دون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقدمة ، سواء للمستفيد من منح الامتياز أو للغير.

المادة السادسة : الممتلكات الثقافية

تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية ، خصوصا البنايات و الفسيفساء و النقوش الخفية و التماثيل و الميداليات و المزهريات و النقوش و الكنوز و النقود القديمة والأسلحة ذلك المناجم و المعادن الموجودة أو التي قد تكتشف على أوفي باطن الأرض محل منح الإمتياز. يجب على صاحب الامتياز الإبلاغ عن كل الممتلكات الثقافية و الأشياء الأثرية المكتشفة على قطعة الأرض محل الامتياز إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يعلم مدير الثقافة للولاية قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 04-98 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 و المذكور أعلاه.

المادة السابعة : الضرائب - الأعباء و المصاريف الأخرى

يتحمل المستفيد من الامتياز كل الضرائب و الرسوم و المصاريف المتنوعة التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالعقاري الممنوح خلال مدة الامتياز و يتكفل، ابتداء من تاريخ بدء الانتفاع ، بكل أعباء المدينة و مصلحة الطرق و الشرطة كذا كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تقرر بدون أي استثناء و أي تحفظ.

المادة الثامنة :مصاريف منح حق الامتياز

تعفى العقود الإدارية التي تعدها مصالح أملاك الدولة و المتضمنة منح الامتياز على الأملاك العقارية المبنية و غير المبنية في إطار الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01/09/2008 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنتاج مشاريع استثمارية المعدل و المتمم من حقوق التسجيل و رسم الشهر العقاري و مبالغ الأملاك الوطنية مع مراعاة التصريح بالاستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار تطبيقا لنص المادة 60 من قانون المالية لسنة 2015.

المادة التاسعة : التأجير من الباطن - بيع الإمتياز قبل إتمام المشروع

لا يمكن المستفيد من الامتياز تحت طائلة الإسقاط أن يتنازل أو يؤجر من الباطن الإمتياز قبل إتمام المشروع و تشغيله و يمنع المستفيد صراحة أيضا، تحت طائلة الإسقاط من استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية ممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجله .

المادة العاشرة : فسخ الامتياز

- يجوز الإتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها و بدون حاجة إلى حكم قضائي، و هذا الشرط لا يعفي من الإضرار الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين و هذا تطبيقا لنص المادة 120 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

يفسخ الامتياز :

- في أي وقت و باتفاق الطرفين ،
- بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط .
- في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط و بعد توجيه إذارين له برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام و لكن بدون جدوى ، تباشر الجهات القضائية المختصة في إجراء إسقاط الحق طبقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009.
- عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع و البرنامج المحدد في دفتر الشروط و رخصة البناء، يمكن منح صاحب الامتياز أجلا إضافيا يتراوح بين سنة و ثلاث (3) سنوات حسب طبيعة و أهمية المشروع.
- في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافية فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على قطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد و سعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض.

- الدور الرابع -

تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليمياً فائض القيمة.
- عند إنجاز البنائيات في الأجل المحددة بدون مطابقتها للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء ، فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض

- عند عدم إنجاز المشروع في الأجل المحددة مع عدم مطابقة البنائيات مع البرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، فإنه لا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض،

- عند النطق بهدم البنائيات من طرف القضاء المختص، فإنه يتعين على صاحب الامتياز و بمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية .

تحول الامتيازات والمرهون التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الإمتياز المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناتج عن إسقاط الحق .

أحكام خاصة

المادة الحادية عشر: موقع القطعة الأرضية

قطعة أرض كائنة دائرة ولاية مساحتها
..... (.....) متر مربع القسمة المساحية رقم مجموعة الملكية رقم
..... حسب (وثيقة القياس أو مخطط) المعد من طرف مصالح مسح الأراضي بتاريخ

المادة الثانية عشر : أصل الملكية

.....
.....
.....
.....

المادة الثالثة عشر : وصف المشروع الاستثماري

.....

المادة الرابعة عشر : القدرات المالية

يتعين على المستفيد من الامتياز أن يقدم مخطط تمويل للعملية المذكورة في دفتر الشروط هذا ، ويجب أن يوضح مخطط التمويل هذا ما يأتي :
- التكلفة المالية التقديرية للمشروع كما هو محدد في المادة 14 أعلاه ،
- مبلغ القسط الشخصي (رأس المال الخاص للمستفيد من الإمتياز) ،
- مبلغ الإعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها.

المادة الخامسة عشر : الشروط المالية للامتياز

- يمنح الإمتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تمثل نسبة 33/1 من القيمة التجارية المحددة طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها من طرف مصالح أملاك الدولة، تدفع هذه الإتاوة سنوياً ومسبقاً لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، وفي حالة التأخير في الدفع يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية.

تخضع الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة أعلاه لتخفيض يطبق كما يلي :

- 90 % خلال فترة إنجاز الاستثمار المحددة بسنة واحدة قابلة للتجديد في حدود ثلاث سنوات
- 50% خلال فترة الاستغلال المحددة بسنة واحدة قابلة للتجديد في حدود ثلاث سنوات

- الدور الخامس -

عند انقضاء كل فترة إحدى عشرة (11) سنة ، يتم تحيين مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية كما هي محددة من إدارة أملاك الدولة و استنادا إلى السوق العقارية.

وفي حالة عدم تجديد الامتياز، يتعين على مالك البنائيات دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة الأرض تحدها إدارة أملاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقاري.

المادة السادسة عشر : مكان دفع الإتاوة السنوية و طريقته

يدفع المستفيد من الامتياز مبلغ الإتاوة السنوية و المصاريف المذكورة في المادة 8 أعلاه إلى صندوق مفتش أملاك الدولة ب..... في أجل أقصاه خمسة عشرة (15) يوما ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية.

و بعد انقضاء هذا الأجل ، يتم إعدار المستفيد من الامتياز من أجل تسديد مبلغ الإتاوة السنوية في أجل لا يتعدى أسبوع مضاف إليه غرامة تمثل 2% من المبلغ المستحق. وفي غير ذلك ، يعد المستفيد من الامتياز قد تراجع عن الاستفادة منه.

المادة السابعة عشر : الترخيص بمنح الامتياز

بناء على القرار رقم المؤرخ في المتضمن الموافقة على منح حق الامتياز بالتراضي غير قابل للتحويل الصادر عن السيد والي ولاية

المادة الثامنة عشر : عقد منح الامتياز

يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة لولاية، طبقا لقرار تفويض وزير المالية بتاريخ 20 يناير سنة 1992

المادة التاسعة عشر : بدء الانتفاع

تجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة و بدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة .

المادة العشرون: انطلاق الأشغال – آجال التنفيذ – التمديد المحتمل للأجال

يجب على المستفيد من منح الامتياز أن يشرع في انطلاق أشغال مشروعه ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء.

يلتزم المستفيد من منح الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري و البدء في النشاط خلال مدة 36 شهرا ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء.

تمدد آجال انطلاق و تنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا وتنفيذها إذا حال سبب قاهر دون التقيد بها، و ذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته، لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا.

المادة الحادية و العشرون: أحكام ختامية

يعلن المستفيد من الامتياز في لعقد المبرم أنه أطلع مسبقا على دفتر الشروط هذا وأنه يتخذ صراحة مرجعا له.

تحديد الموطن

لتحديد بنود هذا العقد اتفق أطرافه السيد المدير الولائي لأملاك الدولة لولاية
و :..... على اختيار مقر مديرية أملاك الدولة
ب.....

التسجيل

يتم تسجيل هذا العقد بمفتشية التسجيل و الطابع : ب.....

الشهر العقاري

يتم شهر هذا العقد بالمحافظة العقارية ب.....

- إثباتا لذلك -

حرر هذا العقد بمقر مديرية أملاك الدولة لولاية بتاريخ :
في أصل واحد ونسختين، تسلّم إحداهما للمحافظة العقارية و الأخرى للمستفيد، بعد الإطلاع و التوقيع عليه بحضور مدير
أملاك الدولة.

مدير أملاك الدولة

المستفيد من الإمتياز

- الدور السابع -

التصديق

أنا الموقع أسفله السيد مدير أملاك الدولة لولاية أشهد أن
هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل معدة للحصول على تأشيرة الشهر العقاري و أشهد أيضا
أن هوية الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبنية تحت الأسماء قد تم إثباتها لدي.
ب..... في :.....

مدير أملاك الدولة

- الدور الثامن و الأخير -

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولا :المراجع باللغة العربية

1 - الكتب :

ا - المراجع العامة :

- 1 - اسماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر ، سنة 2003 .
- 2 - الغوثي بن ملح ، القانون القضائي الجزائري ، طبعة منقحة و مزيدة ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الثانية ، الجزائر العاصمة ، 2000 .
- 3 - إيمان عطية ناصف ، اقتصاديات الموارد البيئية ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، مصر ، 2010 .
- 4- المعجم الوسيط ، مجمع اللغة العربية ، مكتبة الشروق الدولية ، لبنان ، 2004 ، ص 408 .
- 5 - بربارة عبد الرحمان ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، منشورات بغدادي ، الطبعة الأولى، باش جراح ، الجزائر ، 2009 .
- 6- بشير محمد التجاني ، تنظيم الاقليم و توطن الصناعة ، ديوان مطبوعات جامعية ، الجزائر ، سنة 1987.
- 7 - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2007.
- 8 - خليل احمد حسن قدارة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، الجزء الأول ، مصادر الالتزام ، الطبعة الثانية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2005 .
- 9 - عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مصادر الالتزام ، المجلد الأول ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 1998 .
- 10 - عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط السادس في شرح القانون المدني ، الإيجار و العارية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 1998 .
- 11 - عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط الثامن في شرح القانون المدني ، أسباب كسب الملكية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 1998 .

- 12- علي سليمان ، النظرية العامة للالتزام - مصادر الالتزام - ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، سنة 2000 .
- 13 - علي فيلاي ، الالتزامات - النظرية العامة للعقد - ، موفم للنشر والتوزيع ، دون طبعة، الجزائر ، 2001 .
- 14 - عمار عوابدي ، مبدا تدرج فكرة السلطة الرئاسية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، بوزريعة ، الجزائر ، 1998 .
- 15 - لزهري بن سعيد ، كرم محمد زيدان النجار ، التحكيم التجاري الدولي (دراسة مقارنة)، دار الفكر الجامعي ، الأردن ، 2010 .
- 16 - مصطفى الجمال ، نظام الملكية ، الطبعة الثانية ، دار الفتح للطباعة و النشر ، دون بلد ، 2000 .
- 17 - محمد علي عبده ، نظرية السبب في القانون المدني (دراسة مقارنة) ، منشورات حلبي الحقوقية، الطبعة الأولى ، بيروت ، لبنان ، 2004 .
- 18 - محمد صبري السعدي ، شرح القانون المدني الجزائري ، النظرية العامة للالتزامات، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الطبعة الرابعة ، ، عين مليلة ، الجزائر ، 2007 .
- 19 - محمد شكري سرور ، موجز الأحكام العامة للالتزام في القانون المدني المصري ، دار الفكر العربي ، الطبعة الأولى ، القاهرة ، مصر ، 1984 .
- 20 - محمد كولا ، تطور التحكيم التجاري الدولي في القانون الجزائري، منشورات بغدادية ، دون طبعة، باش جراح ، الجزائر ، 2008 .
- 21 - محمد قاسم خصاونة ، الاستثمار في المناطق الحرة ، الطبعة الاولى ، دار الفكر ، عمان ، 2010 .
- 22 - نبيل صقر ، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، 2008 .
- 23 - ناريمان عبد القادر ، اتفاق التحكيم و الموضوعات التي يجب ان يشملها ، الجديد في القانون التجاري ، أبحاث منتقاة و مهداة من الفقهاء و القضاة العرب ، دون دار نشر، دون طبعة ، مصر ، 2005 .

ب - المراجع المتخصصة :

- 1 - احمد سلامة بدر ، العقود الإدارية و عقد البوت ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر ، 2003 .
- 2 - احمد محيو ، محاضرات في المؤسسات الإدارية ، الطبعة الخامسة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1990 .
- 3 - إبراهيم عبد العزيز شيحة ، الأموال العامة ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، مصر ، 2005 .
- 4 - إبراهيم عبد العزيز شيحة ، الوسيط في مبادئ و أحكام القانون الإداري ، طبعة جديدة مزيدة ومنقحة ، الدار الجامعية للطباعة و النشر ، بيروت ، لبنان ، 1997 .
- 5 - امير يحيوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2004 .
- 6 - الياس ناصف ، عقود الدولة (عقد البوت في القانون المقارن) ، منشورات حلبي الحقوقية ، لبنان ، 2011 .
- 7 - إبراهيم الشهاوي ، عقود امتياز المرافق العامة (دراسة مقارنة) ، الطبعة الأولى ، دار الكتاب الحديث ، القاهرة ، 2011 .
- 8 - بن رقية يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الأولى ، الجزائر ، 2001 .
- 9 - حمادة عبد الرزاق حمادة ، النظام القانوني لعقد امتياز المرفق العام ، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية ، مصر ، 2012 .
- 10 - حسين درويش ، السلطات المخولة لجهة الإدارة في العقد الإداري ، الطبعة الأولى ، مكتبة الانجلو المصرية ، القاهرة ، 1961 .
- 11 - حمدي ياسين عكاشة ، العقود الإدارية في التطبيق العملي (المبادئ و الأسس العامة) ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1997 .
- 12 - حفيظة السيد الحداد ، العقود المبرمة بين الدول و الأشخاص الأجنبية ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، 2001 .

- 13 - خالد خليل الظاهر ، القانون الإداري (دراسة مقارنة) ، المرفق العام ، القرار الإداري ، العقود الإدارية ، الأموال العامة ، الطبعة الأولى ، الكتاب الثاني ، دار المسيرة للنشر و التوزيع و الطباعة ، عمان ، دون سنة .
- 14- رياض عيسى ، نظرية العقد الإداري في القانون المقارن و الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، دون سنة .
- 15 - رمضان على عبد الكريم دسوقي عامر ، الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية المباشرة ، المركز القومي للإصدارات القانونية ، الطبعة الأولى ، مصر ، 2011 .
- 16 - رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية، دون طبعة ، الجزائر ، 2002 .
- 17 - رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الإدارية ، الجزء الثالث ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2010 .
- 18 - سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة) ، مطبعة عين شمس ، الطبعة الخامسة ، مصر ، 1991 .
- 19 - سليمان محمد الطماوي ، الوجيز في القانون الإداري (دراسة مقارنة) ،منقحة و مزيدة و معدلة ، دار الفكر العربي ، مدينة نصر ، مصر ، 1996 .
- 20 - سليمان محمد الطماوي ، القضاء الإداري (قضاء التعويض و طرق الطعن في أحكامه)، دار الفكر العربي ، الطبعة الثانية ، مصر، 1977.
- 21 - سعيد السيد علي ، نظرية الظروف الطارئة في العقود الإدارية و الشريعة الإسلامية (دراسة مقارنة) ، دار الكتاب الحديث ، درارية ، الجزائر العاصمة ، الجزائر ، 2006 .
- 22 - سمير عثمان يوسف ، نظرية الظروف الطارئة و أثرها في التوازن المالي للعقد الإداري ، منشورات حلي الحقوقية ، الطبعة الأولى ، بيروت ، 2009 .
- 23 - سامي جمال الدين ، أصول القانون الإداري ، منشأة المعارف، دون طبعة ، الإسكندرية ، مصر ، 2009 .
- 24 - ساسي سليم ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، مذكرة تخرج ، المعهد الوطني للقضاء ، الجزائر ، 2009 ، ص 21 .
- 25 - شروق أسامة عواد حجاب ، النظرية العامة للتفويض الإداري و التشريع (دراسة مقارنة) ، الطبعة الأولى ، دار الجامعة الجديدة للنشر و التوزيع ، القاهرة ، 2009 .

- 26 - شايب باشا كريمة ، الاطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، دار بلقيس للنشر ، الجزائر ، طبعة 2019 .
- 27 - طه احمد علي قاسم ، تسوية المنازعات الدولية الاقتصادية ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، مصر ، 2008 .
- 28 - طاهري حسين ، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية ، دار الخلدونية ، القبة ، الجزائر ، 2005 .
- 29 - عمار عوابدي ، القانون الإداري ، الجزء الثاني ، الطبعة الرابعة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2007 .
- 30 - علي خاطر الشطناوي ، الوجيز في القانون الإداري ، دار وائل للنشر و التوزيع ، عمان ، الأردن ، 2003 .
- 31 - علي خاطر الشطناوي ، مبادئ القانون الإداري الأردني ، الكتاب الثاني ، مطبعة الجامعة الأردنية ، الاردن ، 1996 .
- 32 - عجة الجيلالي ، الكامل في قانون الاستثمار الجزائري ، دائر الخلدونية ، الجزائر ، 2006 .
- 33 - عجة الجيلالي ، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2005 .
- 34 - عبد الغني بسيوني عبد الله ، القانون الإداري ، الدار الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، دون سنة نشر .
- 35 - عبد الإله الخاني ، القانون الإداري علما و عملا و مقارنا ، المجلد الرابع ، العقود الإدارية ، دون دار نشر ، الطبعة الثانية ، دمشق سورية ، دون سنة نشر .
- 36 - عبد الغني بسيوني عبد الله ، القضاء الإداري ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر ، 1996 .
- 37 - عمار بوضياف ، التنظيم القانوني للصفقات العمومية في الجزائر ، دار الجسور للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2010 .
- 38 - عبد الله بن حمد الوهبي ، القواعد المنظمة للعقود الإدارية و تطبيقاتها في المملكة العربية السعودية ، مطابع الحميضي ، الطبعة الأولى ، الرياض ، 2002 .
- 39 - عبد العزيز عبد المنعم خليفة ، تنفيذ العقد الإداري و تسوية منازعاته قضاء و تحكيما ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر ، 2009 .
- 40 - عبد العزيز عبد المنعم خليفة ، مسؤولية الإدارة عن تصرفاتها القانونية ، القرارات و العقود الإدارية في الفقه و قضاء مجلس الدولة ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، مصر ، 2007 .

- 41 - عبد الحميد الشواربي ، العقود الإدارية في ضوء الفقه ، القضاء ، التشريع ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر ، 2003 .
- 42 - عبد القادر فتحي ، نظم المشاركة بين القطاعين العام و الخاص في مشروعات البنية الأساسية ، منشورات المنظمة العربية للتنمية الإدارية ، الأردن ، 2010 .
- 43 - عبد الرحمان تومي ، قراءة في الاقتصاد الجزائري من خلال قانون المالية ، مجلة دراسات اقتصادية ، العدد 17 ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، القبة الجزائر العاصمة ، اكتوبر 2010 .
- 44 - علاء محي مصطفى أبو احمد ، التحكيم في منازعات العقود الإدارية الدولية في ضوء القوانين الوضعية و المعاهدات الدولية و أحكام محاكم التحكيم (دراسة مقارنة) ، دار الجامعة الجديدة ، الازاريطية ، 2008 .
- 45 - عليوش قربوع كمال ، قانون الاستثمارات في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2009 .
- 46 - فضيل العيش ، الصلح في المنازعات الإدارية ، منشورات مؤسسة الشروق للإعلام و النشر ، الجزائر ، دون سنة نشر .
- 47 - قادري عبد العزيز ، الاستثمارات الدولية (التحكيم التجاري الدولي ، ضمان الاستثمارات) ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الطبعة الثانية ، الجزائر ، 2006 .
- 48 - مفتاح خليفة عبد الحميد ، حمد محمد حمد الشلماني ، العقود الإدارية و أحكام إبرامها ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، دون سنة .
- 49 - محمودي عبد العزيز ، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري ، بيت الافكار للطباعة ، الدار البيضاء ، الجزائر ، طبعة 2019 .
- 50 - ماجد راغب الحلو ، القانون الإداري ، دار المطبوعات الجامعية ، دون طبعة ، الإسكندرية ، مصر ، 1987 .
- 51 - محمود خلف الجبوري ، العقود الإدارية ، دار الثقافة ، عمان ، الأردن ، 2010 .
- 52 - مروان محي الدين القطب ، طرق خصخصة المرافق العامة ، دراسة مقارنة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، الطبعة الأولى ، بيروت ، لبنان ، 2009 .
- 53 - مهند مختار نوح ، الإيجاب و القبول في العقد الإداري (دراسة مقارنة الأولى) ، منشورات حلبي الحقوقية ، الطبعة الأولى ، بيروت ، لبنان ، 2005 .

- 54- مازن ليليو راضي ، دور الشروط الاستثنائية في تمييز العقد الإداري ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، 2002 .
- 55 - موريس نخلة ، العقود الإدارية ، دار المنشورات الحقوقية ، دون بلد ، 1986 .
- 56 - مصطفى ابو زيد فهمي ، القانون الإداري ، ذاتية القانون الإداري ، الإدارة العامة في معناها العضوي ، الإدارة العامة في معناها الوظيفي ، دار الجامعة للطباعة و النشر ، بيروت ، لبنان ، 1993 .
- 57 - مفتاح خليفة عبد الحميد ، إنهاء العقد الإداري ، دار المطبوعات الجامعية ، القاهرة ، 2007 .
- 58 - محمد عبد المجيد اسماعين ، عقود أشغال الدولة و التحكيم فيها ، منشورات حلبي الحقوقية ، بيروت، لبنان ، 2003 .
- 59 - محمد الصغير بعلي ، العقود الإدارية ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2005 .
- 60 - محمود حلمي ، العقد الإداري ، دار الفكر العربي ، الطبعة الثانية ، مصر ، 1977 .
- 61 - محمود عبد المجيد المغربي ، المشكلات التي يواجهها تنفيذ العقود الإدارية و آثارها القانونية (دراسة مقارنة في النظرية و التطبيق) ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، بيروت ، لبنان ، 1998 .
- 62 - محمود عاطف البنا ، الوسيط في شرح القانون الإداري ، دار الفكر العربي ، الطبعة الثانية ، القاهرة ، مصر ، 1992 .
- 63 - محمود بومخلوف ، التوطين الصناعي و قضايا التنمية في الجزائر ، التجربة و الافاق ، الطبعة الاولى ، دار الامة ، الجزائر ، سنة 2001 .
- 64 - محمد احمد سويلم ، الاستثمارات الاجنبية في مجال العقارات ، دراسة مقارنة بين القانون و الفقه الاسلامي ، الطبعة الاولى ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، مصر ، سنة 2009 .
- 65 - مغيبغ نعيم ، قانون الصناعة ، الترخيص للمؤسسات المصنفة ، د.ط.د.دين ، لبنان ، 1996 .
- 66 - ناصر لباد ، الوجيز في القانون الإداري ، منشورات لباد ، الطبعة الأولى ، الجزائر، 2006 .
- 67 - ناصر لباد ، القانون الإداري ، النشاط الإداري ، منشورات لباد ، الطبعة الأولى ، الجزائر ، 2004 .
- 68 - نادر ضريفي ، تسيير المرفق العام و التحولات الجديدة ، دار بلقيس للطباعة و النشر ، الجزائر ، 2010 .
- 69 - نذير محمد الطيب أوهاب ، نظرية العقود الإدارية ، مركز البحوث للنشر و الطباعة لمعهد الإدارة العامة ، الرياض ، المملكة العربية السعودية ، 2006 .

- 70 - هاني علي الطهراوي ، القانون الإداري ، ماهية القانون الإداري ، التنظيم الإداري ، النشاط الإداري ، الإصدار الرابع ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، الطبعة الأولى ، عمان ، الأردن ، 2009 .
- 71 - هشام خالد ، عقد ضمان الاستثمار ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، 2000 .
- 72 - وليد حيدر جابر ، التفويض في إدارة و استثمار المرافق العامة (دراسة مقارنة) ، منشورات حليبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2009 .
- 73 - ياسين ناصف ، عقد البوت ، سلسلة أبحاث قانونية مقارنة ، دون طبعة ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس ، لبنان ، دون سنة نشر .
- 74 - يوسف سعد الله خوري ، مجموعة القانون الإداري ، الجزء الثاني ، إدارة المرافق العامة ، المؤسسات العامة و عقود الامتياز ، الطبعة الأولى ، دون دار نشر ، لبنان ، 1991 .

2 - الرسائل الجامعية :

1- أطروحات الدكتوراه :

- 1 - احمد محمد مصطفى نصير ، دور الدولة إزاء الاستثمار ، أطروحة دكتوراه في الحقوق ، كلية الحقوق ، جامعة القاهرة ، مصر ، 2009 .
- 2 - بلكعبيات مراد ، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2011-2012 .
- 3 - بعداش عبد الكريم ، الاستثمار الأجنبي المباشر و اثره على الاقتصاد الجزائري خلال فترة 1996-2005 ، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية تخصص النقود و المالية ، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر ، 2007-2008 .
- 4 - حسن طالبي ، تسوية المنازعات في القانون الجزائري للاستثمار ، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2005-2006 .
- 5 - حسين نواره ، الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي في الجزائر ، أطروحة دكتوراه في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2013 .
- 6 - خواجية حنان سميحة ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص ، قسم قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2015 .
- 7 - سعيدي يحيى ، تقييم مناخ الاستثمار المباشر في الجزائر ، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، 2006-2007 .

- 8 - سامرة محمد حامد العمري ، حق الانتفاع و تطبيقاته المعاصرة (دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي) ، أطروحة دكتوراه في الفقه و أصوله ، الجامعة الأردنية ، 2010 .
- 9 - صفيح صادق ، الاستثمار الأجنبي المباشر و الحكم الراشد دراسة حالة الجزائر ، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، تخصص تسيير ، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير ، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان ، 2015 .
- 10 - عبد الكريم بعداش ، الاستثمار الاجنبي المباشر و اثره على الاقتصاد الجزائري خلال فترة 1996 – 2005 ، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية تخصص النقود و المالية ، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر ، 2007 – 2008 .
- 11 - محمد موسى إبراهيم ، المخاطر التي تواجه تنفيذ العقد الإداري (دراسة مقارنة) ، أطروحة دكتوراه ، كلية الدراسات القانونية ، قسم القانون العام ، جامعة عمان العربية للدراسات العليا ، عمان ، الأردن ، 2005 .
- 12 - ناجي بن حسين ، دراسة تحليلية لمناخ الاستثمار في الجزائر ، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2006-2007 .

ب- مذكرات الماجستير :

- 1 - أكلي نعيمة ، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع قانون العقود ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2012 – 2013 .
- 2 - بولقواس سناء ، الطرق البديلة لحل منازعات العقود الإدارية ذات طابع دولي (التحكيم نموذجاً) ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري و الإدارة العامة ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2010-2011 .
- 3 - بشير سليم ، دور القاضي في التحكيم ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2002 - 2003 .
- 4 - بن احمد حورية ، دور القاضي الإداري في حل المنازعات المتعلقة بالصفقات العمومية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان ، 2010-2011 .

- 5 - تميمي نجاه ، حالة الظروف الاستثنائية و تطبيقاتها في الدستور الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، تخصص الإدارة و المالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2002-2003 .
- 6 - ثالوث فاطمة ، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع و الاجتهاد القضائي ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع قانون عقاري كلية الحقوق و العلوم السياسية بن عكنون ، جامعة الجزائر ، 2014-2015 .
- 7 - حسايم سميرة ، عقود البوت في إطار استقبال القطاع الخاص في مشاريع البنية التحتية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع قانون التعاون الدولي ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2010 - 2011 .
- 8 - حزري لونس ، دور الاتفاقيات الثنائية في مجال الاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الدولي للأعمال ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2012 - 2013 .
- 9 - عبد الحميد جبار ، السياسة العقارية في المجال الصناعي ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، جامعة الجزائر 2001/2002 .
- 10 - علاء إبراهيم محمود ، الالتزامات و الحقوق الناشئة عن عقد البناء و التشغيل و نقل الملكية، دراسة مقارنة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، جامعة بابل ، العراق، 2007 - 2008 .
- 11 - لعميري إيمان ، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، 2005 - 2006 .
- 12 - محمد سارة ، الاستثمار الأجنبي في الجزائر (دراسة حالة اوراسكوم) ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، 2009-2010 .
- 13- موهوبي محفوظ ، مركز العقار من منظور الاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال ، كلية الحقوق ، جامعة احمد بوقرة ، بومرداس ، 2008-2009 .
- 14 - معطى الله مصطفى ، عقد الامتياز في العقار الصناعي ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة وهران 2 احمد بن حمد ، 2014-2015 .
- 15 - منصور اسماء ، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي ، رسالة ماجستير ، فرع قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2013 - 2014.

16 - فسيح حمزة ، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع الدولة و المؤسسات العمومية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، سنة 2004-2005 .

3 - المقالات العلمية :

1 - أنور ناجي ، مدى فعالية الوسائل البديلة لحل المنازعات و علاقاتها بالقضاء ، مجلة الرافدين للحقوق ، العدد 24 ، 2010 .

2 - بوحفص جلابة نعاة ، النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر ، مجلة فكر البرلمان ، العدد 22 ، مارس 2009 .

3 - سحر جبار يعقوب ، فسخ العقد الإداري لاستحالة التنفيذ بسبب الظروف الطارئة ، مجلة العلوم القانونية و السياسية ، جامعة الكوفة ، العدد السابع ، 2008 .

4 - سليمان سعيدي ، دور القاضي الإداري في منازعة العقود الإدارية ، مجلة الفقه و القانون ، الجزائر ، العدد الثالث ، جانفي 2013 .

5 - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة فكر البرلمان ، العدد 09 ، جويلية 2005 .

6 - عادل بوراس ، دعوى الإلغاء على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد ، مجلة الفقه و القانون ، العدد 03 ، جانفي 2013 .

7 - نعيمة علوش ، عايدة مصطفى ، مقال بعنوان دور الملكية العقارية و الصناعية في تفعيل الاستثمار في الجزائر ، مداخلة في الملتقى الدولي حول منظومة الاستثمار في الجزائر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، يومي 22 و 23 نوفمبر 2015 .

8 - نعيمة فوزي ، اشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر (دراسة ميدانية) ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر الجزء 37 ، رقم 4 ، لسنة 1999 .

9 - منى ميمون ، التحكم التجاري الدولي وفقا لتعديلات قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 08-09 ، مجلة المنتدى القانوني ، العدد 07 ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة .

10- شايب باشا كريمة ، عقد الامتياز و دوره كألية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي في الجزائر ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية ، العدد 1 ، الجزائر 2012 .

4 - المجالات القضائية :

- 1 - مجلة مجلس الدولة ، العدد 03 ، 2003 .
- 2 - مجلة مجلس الدولة ، العدد 05 ، 2004 .
- 3 - مجلة مجلس الدولة ، العدد 57 ، 2006 .
- 4 - مجلة مجلس الدولة ، العدد 66 ، 2011 .

5 - النصوص التشريعية و التنظيمية

ا - الدساتير :

- الدستور الجزائري لسنة 1996 المؤرخ في 28 نوفمبر 1996 ، جريدة رسمية عدد 76 المؤرخة في 08 ديسمبر 1996 المعدل بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 ، جريدة رسمية عدد 82 المؤرخة في 30 ديسمبر 2020 .

ب - النصوص التشريعية :

- 1 - الامر رقم 66 - 284 ، المؤرخ في 15 سبتمبر 1966 ، يتضمن قانون الاستثمارات ، جريدة رسمية عدد 88 ، مؤرخة في 17 سبتمبر 1966 ، الملغى بموجب الأمر 03-01 .
- 2 - الامر 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية رقم 19 ، الملغى بموجب قانون التوجيه العقاري 90 - 25 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم .
- 3 - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، جريدة رسمية عدد 78 ، المؤرخة في 26 سبتمبر 1975 .
- 4 - الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 19 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم ، جريدة رسمية عدد 78 المؤرخة في 26 سبتمبر 1975 .
- 4 - الامر 95-27 ، المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 ، يتضمن قانون المالية لسنة 1996 ، جريدة رسمية عدد 82 ، مؤرخة في 31 ديسمبر 1995 .
- 5 - الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار ، جريدة الرسمية العدد 47 ، المؤرخة في 22 أوت 2001 .
- 6 - الامر رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، جريدة رسمية عدد 11 ، المؤرخة في 19 فبراير 2003 .

- 7 - الأمر رقم 04-06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006 ، جريدة الرسمية العدد 47 المؤرخة في 19 جويلية 2006 .
- 8 - الأمر 08-06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 يعدل و يتم الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار ، جريدة رسمية عدد 47 ، المؤرخة في 19 جويلية 2006 .
- 9 - الأمر رقم 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، جريدة الرسمية عدد 53 المؤرخة في 30 اوت 2006 .
- 10 - الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، جريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 03 سبتمبر 2008 .
- 11 - الأمر رقم 01-15 المؤرخ في 23 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ، جريدة رسمية عدد 40 ، مؤرخة في 23 جويلية 2015 .
- 12 - القانون رقم 62 – 157 ، مؤرخ في 31 ديسمبر 1962 ، يتعلق بتمديد العمل بالقوانين السارية المفعول الا ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية ، جريدة رسمية عدد 2 ، المؤرخة في 11 يناير 1963 ، و الملغى بالأمر 73 – 29 المؤرخ في 5 يوليو 1973 ، جريدة رسمية عدد 62 ، المؤرخة في 3 اوت 1973 .
- 13 - قانون 63 -277 ، المؤرخ في 22 جويلية 1963 ، يتضمن قانون الاستثمار ، جريدة رسمية مؤرخة في 2 اوت 1963.
- 14 - القانون رقم 07-79 المؤرخ في 21 جويلية 1979 ، المتضمن قانون الجمارك المعدل و المتمم ، جريدة رسمية عدد 30 ، مؤرخة في 22 جويلية 1979
- 15 - قانون رقم 11-82 مؤرخ في 21 اوت 1982 ، يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني ، جريدة رسمية عدد 34 ، مؤرخة في 24 اوت 1982.
- 16 - قانون رقم 13-82 ، مؤرخ في 28 اوت 1982 يتعلق بتأسيس الشركات المختلطة وسيرها ، جريدة رسمية عدد 35 مؤرخة في 31 اوت 1982 .
- 17 - القانون رقم 18-83 المؤرخ في 13 اوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، جريدة رسمية عدد 34 ، المؤرخة في 16 اوت 1983 المعدل و المتمم .

- 18 - القانون رقم 25-88 المؤرخ في 12 يوليو 1988 ، يتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية ، جريدة رسمية عدد 54 مؤرخة في 13 يوليو 1988.
- 19 - القانون رقم 25-90 ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن التوجيه العقاري ، جريدة رسمية عدد 55 ، المؤرخة في 27 سبتمبر 1995
- 20 - القانون رقم 30-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، جريدة رسمية عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 .
- 21 - القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قواعد التهيئة و التعمير ، جريدة رسمية عدد 52 ، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 و المتمم .
- 22 - قانون 25-91 ، مؤرخ في 18 ديسمبر 1991 ، يتضمن قانون المالية لسنة 1992 ، جريدة رسمية عدد 65 ، مؤرخة في 18 ديسمبر 1991 .
- 23 - القانون رقم 03-93 المؤرخ في 01 مارس 1993 ، يتعلق بالنشاط العقاري ، جريدة الرسمية عدد 14 ، المؤرخة في 03 مارس 1993 .
- 24 - المرسوم التشريعي رقم 12-93 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ، جريدة رسمية عدد 64 ، مؤرخة في 10 أكتوبر 1993.
- 25 - القانون رقم 18-93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 ، الجريدة الرسمية العدد 88 المؤرخة في 30 ديسمبر 1993.
- 26 - المرسوم التشريعي رقم 93 - 12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ، جريدة رسمية عدد 64 المؤرخة في 10 أكتوبر 1993 .
- 27 - المرسوم التشريعي رقم 18-93 ، مؤرخ في 29 ديسمبر 1993 ، يتضمن قانون المالية لسنة 1994 ، جريدة رسمية عدد 88 ، مؤرخة في 29 ديسمبر 1993 .
- 28 - المرسوم التنفيذي رقم 320-94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تحديد شروط تعيين و ضبط و سير المناطق الحرة في اطار ترقية الاستثمار ، جريدة رسمية عدد 07 ، المؤرخة في 17 أكتوبر 1994.
- 29 - قانون رقم 02-97 ، المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 ، يتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، جريدة رسمية عدد 89 ، مؤرخة في 31 ديسمبر 1997 .
- 30 - القانون رقم 20-01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة ، جريدة رسمية عدد 77 مؤرخة في 15 ديسمبر 2001 .

- 31 - القانون رقم 08-02 المؤرخ في 08 ماي 2002 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيتها ، جريدة رسمية عدد 34 مؤرخة في 14 ماي 2002 .
- 32 - القانون رقم 01-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، جريدة رسمية عدد 11 ، المؤرخة في 19 فبراير 2003 .
- 33 - القانون رقم 02-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، المحدد للقواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ ، جريدة رسمية عدد 11 ، المؤرخة في 19 فبراير 2003 .
- 34 - القانون رقم 10-06 المؤرخ في 24 جوان 2006 الذي الغى الاطار القانوني للمناطق الحرة ، جريدة رسمية عدد 42 ، المؤرخة في 25 جوان 2006 .
- 35 - القانون رقم 14-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل و المتمم للقانون 30-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية ، جريدة رسمية عدد 44 ، المؤرخة في 03 أوت 2008 .
- 36 - القانون رقم 09-08 المؤرخ في 23 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21 المؤرخة في 24 فيفري 2008 .
- 37 - القانون رقم 16-08 ، المؤرخ في 03 أوت 2008 ، المتضمن التوجيه الفلاحي ، جريدة رسمية عدد 46 ، المؤرخة في 10 أوت 2010 .
- 38 - القانون 03-10 المؤرخ في 15 جويلية 2010 ، الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، جريدة رسمية عدد 46 ، المؤرخة في 18 أوت 2010 .
- 39 - القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لكيفيات و شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، جريدة رسمية عدد 46 ، مؤرخة في 18 أوت 2010 .
- 40 - القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، جريدة رسمية عدد 14 ، المؤرخة في 06 مارس 2011 .
- 41 - القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، جريدة رسمية عدد 40 المؤرخة في 20 جويلية 2011 .
- 42 - قانون 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2013 ، جريدة رسمية عدد 72 ، مؤرخة في 30 ديسمبر 2013 .
- 43 - القانون رقم 01-14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، جريدة رسمية عدد 78 ، مؤرخة في 31 ديسمبر 2014 .

- 44 - القانون رقم 15-18 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2016 ، جريدة رسمية عدد 72 المؤرخة في 31 ديسمبر 2015 .
- 45 - المادة 80 من القانون 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2017 ، جريدة رسمية عدد 77 مؤرخة في 29 ديسمبر 2016 .
- 46 - القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار ، جريدة رسمية عدد 46 ، مؤرخة في 03 أوت 2016 .
- 47 - القانون رقم 18-13 المؤرخ في 11 جويلية 2018 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 20018 ، جريدة رسمية عدد 42 ، مؤرخة في 11 جويلية 2018 .
- 48 - القانون رقم 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 جريدة رسمية عدد 79 مؤرخة في 30 ديسمبر 2018 .
- 49 - القانون رقم 20-07 المؤرخ في 04 جويلية 2020 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020 جريدة رسمية عدد 33 مؤرخة في 04 جويلية 2020 .

ج - النصوص التنظيمية :

- 1 - المرسوم التنفيذي رقم 62 - 03 ، المؤرخ في 22 اكتوبر 1962 ، يتعلق بمنع التصرف في الاموال الشاغرة ، جريدة رسمية رقم 1 مؤرخة في 26 اكتوبر 1962 .
- 2-المرسوم 73التنفيذي -45 المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد 20 مؤرخة في 09 مارس 1973 .
- 3-المرسوم التنفيذي 75 -26 المؤرخ في 27 اوت 1975 المتضمن تطبيق الامر 74-26 ، جريدة رسمية عدد 105 الصادرة في 28 اوت 1975 ، و الذي الغي بالمرسوم 90-405 المؤرخ في 1990/12/22 المتضمن احداث وكالة محلية للتسيير و التنظيم العقاريين .
- 4-المرسوم التنفيذي 76-28 المؤرخ في 07 /02/ 1976 المتضمن تحديد كفاءات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، جريدة رسمية عدد 17 المؤرخة في 27 فيفري 1976 الملغى بموجب المرسوم 90 -405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد احداث الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحصريين .
- 5-المرسوم التنفيذي رقم 80-276 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 المتضمن احداث المركز الوطني للدراسات و الانجاز العمراني ، جريدة رسمية عدد 48 ، مؤرخة في 23 نوفمبر 1980 .

- 6- المرسوم التنفيذي رقم 83-101 مؤرخ في 29 يناير 1983 ، يبين كيفية تحديد الميادين التي يعمل فيها القطاع الخاص الوطني ، جريدة رسمية عدد 5 مؤرخة في 1 فبراير 1983 .
- 7- مرسوم التنفيذي رقم 83-99 مؤرخ في 29 يناير 1983 ، يتضمن انشاء لجنة الاعتماد الوطنية و لجان الاعتماد الولائية و تنظيمها و عملها ، جريدة رسمية عدد 5 ، مؤرخة في 1 فبراير 1983 .
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 83-200 المؤرخ في 19 مارس 1983 المتضمن شروط انشاء المؤسسات العمومية المحلية و تنظيمها ، جريدة رسمية عدد 12 مؤرخة في 10 اكتوبر 1983.
- 9- مرسوم التنفيذي رقم 84-55 مؤرخ في 3 مارس 1984 ، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد 65 ، مؤرخة في 6 مارس 1984.
- 10- مرسوم التنفيذي رقم 84-56 المؤرخ في 3 مارس 1984 ، يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية و عملها ، جريدة رسمية عدد 65 ، مؤرخة في 6 مارس 1984 .
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 86-05 المؤرخ في 07 يناير 1986 ، الذي يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة و تعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا و تحدد كيفية هذا البيع، جريدة رسمية رقم 01 مؤرخة في 8 يناير 1986 .
- 12 - المرسوم التنفيذي 86-03 مؤرخ في 7 يناير 1986 ، يتضمن انشاء وكالة عقارية وطنية ، جريدة رسمية عدد 01 ، مؤرخة في 8 يناير 1986 .
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك ، جريدة رسمية عدد 68 ، المؤرخة في 23 ديسمبر 1990 .
- 14 - المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، جريدة رسمية عدد 10 ، المؤرخة في 06 مارس 1991 .
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 ، المتضمن كيفية تحديد المناطق الواجب ترقيتها ، نفس المرجع المذكور اعلاه .
- 16 - المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها ويضبط كيفية ذلك ، جريدة رسمية عدد 60 ، مؤرخة في 24 نوفمبر 1991 .
- 17 - المرسوم الرئاسي رقم 91 - 346 المؤرخ في 05 اكتوبر 1991 ، يتضمن التصديق على التفاهات المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و حكومة الجمهورية الايطالية ، حول

- الترقية و الحماية المتبادلة للاستثمارات الموقعة بالجزائر في 18 ماي 1991 ، الجريدة الرسمية عدد 46 المؤرخة في 06 ماي 1991.
- 18 - المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 14 جانفي 1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار ، جريدة رسمية عدد 67 ، مؤرخة في 19 جانفي 1994 .
- 19 - المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، يتعلق بمنح امتياز أراضي الاملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في اطار ترقية الاستثمار ، جريدة رسمية عدد 67 ، مؤرخة في 19 أكتوبر 1994 .
- 20 - المرسوم الرئاسي رقم 08-320 المؤرخ في 11 اكتوبر 1998 ، يتضمن التصديق على الاتفاق بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و حكومة جمهورية مصر العربية حول التشجيع و الحماية المتبادلة للاستثمارات ، الموقع عليها في القاهرة بتاريخ 29 مارس 1997 ، جريدة رسمية عدد 52 ، مؤرخة في 12 اكتوبر 1998 .
- 21 - المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 25 سبتمبر 2001 يتعلق بتشكيله المجلس الوطني للاستثمار و تنظيمه و سيره ، جريدة رسمية عدد 55 ، المؤرخة في 26 سبتمبر 2001 .
- 22 - المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، جريدة رسمية عدد 55 ، مؤرخة في 26 سبتمبر 2001.
- 23 - المرسوم التنفيذي رقم 02-373 المؤرخ في 11 نوفمبر 2002 المتضمن القانون الأساسي لصندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة و المتوسطة ، جريدة رسمية عدد 74 ، مؤرخة في 13 نوفمبر 2002 .
- 24 - المرسوم التنفيذي رقم 12-126 ، المؤرخ في 19 مارس 2003 ، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الاساسي ، جريدة رسمية عدد 17 المؤرخة في 20 مارس 2012 .
- 25 - المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل و المتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 ، جريدة رسمية عدد 68 المؤرخة في 06 نوفمبر 2003 .
- 26 - المرسوم التنفيذي 05-01 المؤرخ في 03 جانفي 2005 ، يتضمن الغاء المرسوم التنفيذي رقم 97-106 المتضمن انشاء المنطقة الحرة لبلارة جيجل ، جريدة رسمية عدد 04 ، سنة 2005 .

- 27 - المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار و تشكيلته و تنظيمه ، جريدة رسمية عدد 64 المؤرخ في 11 أكتوبر 2006 .
- 28 - المرسوم الرئاسي رقم 06-185 المؤرخ في 31 ماي 2006 ، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 ، المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه و سيره ، جريدة رسمية عدد 36 ، مؤرخة في 31 ماي 2006 .
- 29-المرسوم التنفيذي 06-355 المؤرخ في 09-10-2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار ، جريدة رسمية عدد 64 مؤرخة في 11-10-2006 .
- 30 - المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 افريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، جريدة رسمية عدد 27، مؤرخة في 25 افريل 2007 . 31 - المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 افريل 2007 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11 المؤرخ في 30 اوت 2006 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية عدد 27 ، مؤرخة في 25 مارس 2007 .
- 32 - المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23 افريل 2007 ، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها ، جريدة رسمية عدد 27 ، مؤرخة في 25 افريل 2007 .
- 33 - المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 27 ، مؤرخة في 06 ماي 2009 .
- 34 - المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها ، جريدة رسمية عدد 27 ، مؤرخة في 06 ماي 2009 .
- 35 - المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 يحدد تشكيلة اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار، جريدة رسمية عدد 04، مؤرخة في 17 جانفي 2010 .

36 - المرسوم التنفيذي رقم 11-76 المؤرخ في 16 فيفري 2011 يحدد شروط و كفيات وضع مخطط التهيئة للمدينة الجديدة و إعداده و اعتماده ، جريدة رسمية عدد 11 ، مؤرخة في 20 فيفري 2011 .

37 - المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 افريل 2007 و المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الأساسي ، جريدة رسمية عدد 17 ، مؤرخة في 25 مارس 2012 .

38 - المرسوم التنفيذي رقم 21-154 المؤرخ في 17 افريل 2021 الذي يحدد قائمة النشاطات التي تكتسي طابعا استراتيجيا ، جريدة رسمية عدد 30 مؤرخة في 22 افريل 2021.

القرارات الوزارية:

1-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد 10 ، لسنة 1984 .

2 - قرار وزاري مشترك ، مؤرخ في 19 فبراير 1992 ، يتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة و التي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات و كفيات ذلك و بمضمون دفتر الشروط النموذجي ، جريدة رسمية عدد 25 ، مؤرخة في أول ابريل 1992 .

3- قرار وزاري مشترك المؤرخ في 24 جويلية 2011 ، يحدد قائمة الإيرادات و نفقات حساب التخصيص الخاص رقم 107-302 الذي عنوانه " صندوق دعم الاستثمار " ، الجريدة الرسمية العدد 64 المؤرخة في 27 نوفمبر 2011 .

4 - قرار وزاري مؤرخ في 03 ديسمبر 2007 ، جريدة رسمية عدد 16 ، مؤرخة في 26 مارس 2008 .

5 - تقرير وزير المساهمة و تنسيق الإصلاحات ، الجريدة الرسمية للمداولات ، المجلس الشعبي الوطني ، السنة الخامسة رقم 300 ، بتاريخ 1 اكتوبر 2001 ، ص 9 .

6 – تقرير مقرر لجنة الشؤون الاقتصادية و التنمية الصناعية و التجارة و التخطيط ، الجريدة الرسمية للمداولات ، المجلس الشعبي الوطني ، السنة الخامسة رقم 300 ، بتاريخ 1 اكتوبر 2001 ، ص 12 .

التعليمية الوزارية المشتركة تم نشر محتواها و ارفاقها بالملزمة رقم 07829 المؤرخة في 13 اوت 2015 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية .

ثانيا : المراجع باللغة الأجنبية

– LES LIVRES:

- 1 - André De Laubadère, Droit Administratif Spécial, Thémis, 3^{ème} édition, Paris, 1967.
- 2 - André De Laubadère, Traité de Droit Administratif, 6^{ème} édition, 1.g.d.j, Paris, 1973.
- 3 - Auby Jean-Marir , Robert Ducos-Ader, Grands Services Publics Puf édition, Paris,1969
- 4-Chabane Benakezouh, Reflexions de droit public Algérien,tom 2, office des publication universitaire,Alger 2015 , p 75 .
- 5 - Francis Paul Benoit, Le Droit Administratif Français, Librairie Dalloz, Paris,1986.
- 6 - François Terré, Philippe Simler, Yves Liotte, Droit Civil, Les Obligations, 8^{ème} édition, Dalloz, Paris, France ,
- 7 - Gustavo Peiser, Droit Administratif, 15^{ème} édition, Dalloz, Paris, France, 1991.
- 8 - Jacques Flour, Jean luc Auber, Les Obligations "Le Rapport d'Obligations", 2^{ème} édition, Dalloz, Paris, Armand Colin,2001.
- 9 - Jean -Marir Auby et Pierre Bon, Droit Administratif des Biens, Edition Dalloz , 1995.
- 10 - Jean Rivero - Jean Walin, Droit Administratif, 18^{ème} édition, Dalloz, France, 2000
- 11 - Maurice André Flamme, Traite Théorique et Pratique des Marchés Publics, Tome 2, Paris, 1969.
- 12 - Mementos Dalloz, Droit Administratif Général, 20^{ème} édition, Dalloz, Paris, France.
- 13 - Michel Gegoffe, Droit Administratif, Ellipses , France, 2008. 13- Nadine Poulet et Gibrot Leclerc, Droit Administratif des Biens, édition Bréal, 2004.
- 14- Philippe Parini, Institutions et Droit Administratifs, Armand Colin, Paris, France, 1984.
- 15 - Philippe Parini, Institutions et Droit Administratifs, Armand Colin, Paris, France, 1981.

– LES ARTICLES :

- 1 - Ali Berhiti, Politique d'offre foncière publique dans le cadre de la promotion de l'investissement (évaluation et perspectives), bulletin d'information trimestriel

par l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière , N10 , juin 2011.

2 - Janicot Laetitia , Réflexions sur la Théorie de l'Acte Détachable dans le Contentieux Contractuel, Revue du Droit Public, 2011, n° 03.

3 - Jean François dénoyer, l'Exploitation du Domaine Public , Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 1969.

4 - Juen Henri, Les Pouvoirs du Juge du Contrat, Revue Française Droit Administratif, 2010, n°03.

الفهرس

الفهرس

ص 01-07	مقدمة
ص 08	الباب الأول : التنظيم القانوني و التقني للعقار الصناعي
ص 09	الفصل الأول : التنظيم القانوني للعقار الصناعي
ص 10	المبحث الأول : ماهية العقار الصناعي
ص 10	المطلب الأول : مفهوم العقار الصناعي
ص 11 - 12	الفرع الأول : المعنى العام للعقار الصناعي
ص 12 - 15	الفرع الثاني : المعنى القانوني للعقار الصناعي
ص 15	المطلب الثاني : تمييز العقار الصناعي عم العقارات المشابهة له
ص 15 - 16	الفرع الأول : تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي
ص 16	أولا : في ما يخص النصوص القانونية المنظمة لها
ص 17	ثانيا : في ما يخص إمكانية تدخل المستثمر الاجنبي
ص 17 - 18	ثالثا : في ما يخص كيفية استغلالها
ص 18 - 19	الفرع الثاني : تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي
ص 19 - 20	الفرع الثالث : تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني
ص 20	المبحث الثاني : التطور القانوني لتنظيم العقار الصناعي وعلاقته بالاستثمار
ص 20 - 21	المطلب الاول : التطور القانوني لتنظيم العقار الصناعي قبل دستور 1989
ص 21	الفرع الأول : وضعية العقار الصناعي في ظل قانون الاستثمار لسنة 1963
ص 21 - 22	أولا : الإجراءات التحفظية لحماية الأملاك العقارية
ص 22 - 24	ثانيا : وضعية العقار الصناعي في ظل قانون الاستثمار لسنة 1963
ص 24	الفرع الثاني : وضعية العقار الصناعي في ظل قانون الاستثمار لسنة 1966
ص 24 - 25	أولا : صدور قانون الاستثمار لسنة 1966
ص 25 - 27	ثانيا : تنظيم المناطق الاستثمارية الصناعية
ص 27	الفرع الثالث : وضعية العقار الصناعي خلال الثمانينات
ص 27 - 32	أولا : وضعية العقار الصناعي في ظل قانون الاستثمار لسنة 1982
ص 32 - 33	ثانيا : وضعية العقار الصناعي في ظل قانون الاستثمار لسنة 1988
ص 33	المطلب الثاني : التنظيم القانوني للعقار الصناعي ما بعد دستور 1989
ص 34	الفرع الأول : استغلال العقار الصناعي عن طريق عقد الامتياز القابل للتنازل
ص 34 - 38	أولا : الامتياز القابل للتنازل في اطار المرسوم التشريعي 93-12
ص 39 - 42	ثانيا : الامتياز القابل للتنازل في اطار الامر 01-03
ص 43 - 45	ثالثا : الامتياز القابل للتنازل في اطار الامر 06-11
ص 45	الفرع الثاني : استغلال العقار الصناعي عن طريق عقد الامتياز الغير قابل للتنازل
ص 46	أولا : عقد الامتياز الغير قابل للتنازل في ظل الامر 08-04
ص 46-48	ثانيا : عقد الامتياز في ظل قانون المالية التكميلي لسنة 2011
ص 48-49	ثالثا : استغلال العقار الصناعي في ظل قانون المالية التكميلي لسنة 2015

ص 49-52	رابعا : استغلال العقار الصناعي في ظل قانون المالية لسنة 2016 الى غاية قانون المالية لسنة 2019
ص 52-53	خامسا : استغلال العقار الصناعي في ظل قانون المالية التكميلي لسنة 2020
ص 54	الفصل الثاني : التنظيم التقني للعقار الصناعي
ص 54	المبحث الأول : الحافطة العقارية للعقار الصناعي
ص 55	المطلب الأول : حافطة العقار الصناعي في المناطق المهنية
ص 55	الفرع الأول : المناطق الصناعية
ص 55-57	أولا : مفهوم المناطق الصناعية
ص 57-64	ثانيا : الإجراءات القانونية و التنظيمية لإنشاء المناطق الصناعية
ص 64 - 65	ثالثا : تصنيف المناطق الصناعية
ص 65 - 66	الفرع الثاني : مناطق النشاط
ص 66 - 67	أولا : انشاء مناطق النشاط
ص 67 - 68	ثانيا : تسيير مناطق النشاط
ص 69	الفرع الثالث : الأراضي الناتجة عن حل المؤسسات العمومية والمؤسسات الاقتصادية المستقلة والغير مستقلة
ص 69-71	أولا : العقارات الناتجة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة والغير مستقلة
ص 71-72	ثانيا : العقارات الفائضة عن حاجات المؤسسات العمومية الاقتصادية
ص 72	المطلب الثاني : المناطق الخاصة للدولة و المناطق الحرة الموجهة للاستثمار
ص 73	الفرع الأول : المناطق الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار
ص 73-74	أولا : تنظيم المناطق الخاصة قبل صدور المرسوم التشريعي 93-12
ص 74 - 79	ثانيا : تنظيم المناطق الخاصة بعد صدور المرسوم التشريعي 93-12
ص 80	الفرع الثاني : المناطق الحرة
ص 80	أولا : مفهوم المناطق الحرة
ص 81-82	ثانيا : انشاء المناطق الحرة
ص 82-85	ثالثا : تسيير و استغلال المناطق الحرة
ص 85	المبحث الثاني : الهيئات المسيرة للعقار الصناعي
ص 85	المطلب الأول : الهيئات المركزية
ص 85 - 86	الفرع الأول : الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري
ص 86	أولا : مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري
ص 87-89	ثانيا : أجهزة الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري
ص 89-91	ثالثا : مهام الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري
ص 91-92	الفرع الثاني : الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار
ص 92 - 93	الفرع الثالث : المجلس الوطني للاستثمار
ص 93	أولا : تشكيل المجلس الوطني للاستثمار
ص 94	ثانيا : مهام المجلس الوطني للاستثمار
ص 95	الفرع الرابع : مجلس الوزراء
ص 95	أولا : تشكيل مجلس الوزراء
ص 95	ثانيا : صلاحيات مجلس الوزراء
ص 96 - 97	الفرع الخامس : مجلس مساهمات الدولة

ص 98 - 97	الفرع السادس : الوزارات المختلفة
ص 98	المطلب الثاني : الهيئات اللامركزية
ص 99 – 98	الفرع الأول : لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار
ص 101 – 99	الفرع الثاني : الشباك الوحيد اللامركزي
ص 102- 101	الفرع الثالث : صندوق دعم الاستثمار
ص 102 – 103	الفرع الرابع : إدارة أملاك الدولة
ص 107- 103	الفرع الخامس : الأجهزة التقنية ممثلة في الوالي
ص 108- 108	الباب الثاني : استغلال العقار الصناعي ومنازعاته
ص 109-108	الفصل الأول : عقد الامتياز كألية لاستغلال العقار الصناعي
ص 110	المبحث الأول : ماهية عقد الامتياز الصناعي
ص 110	المطلب الأول : مفهوم عقد الامتياز الصناعي
ص 111	الفرع الأول : تعريف عقد الامتياز الصناعي
ص 113-111	أولا : التعريف الفقهي لعقد الامتياز الصناعي
ص 116-114	ثانيا : التعريف القانوني لعقد الامتياز الصناعي
ص 117- 116	ثالثا : التعريف القضائي لعقد الامتياز الصناعي
ص 118	الفرع الثاني : خصائص عقد الامتياز الصناعي
ص 120-118	أولا : عقد يرتب حق الانتفاع
ص 121-120	ثانيا : عقد شكلي
ص 123-121	ثالثا : عقد زمني طويل المدة
ص 124	رابعا : عقد يرد على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة
ص 125-124	خامسا : محتوى عقد الامتياز الصناعي
ص 125	المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الصناعي
ص 126	الفرع الأول : الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الصناعي
ص 129-127	أولا : مظاهر عقود القانون العام في عقد الامتياز الصناعي
ص 132-129	ثانيا : مظاهر عقود القانون الخاص في عقد الامتياز الصناعي
ص 132	الفرع الثاني : تمييز عقد الامتياز عن غيره من العقود
ص 135-132	أولا : تمييز عقد الامتياز الصناعي عن الأنظمة المشابهة له في القانون العام
ص 139-135	ثانيا : تمييز عقد الامتياز الصناعي عن الأنظمة المشابهة له في القانون الخاص
ص 143-140	ثالثا : التمييز بين عقد الامتياز الصناعي وبعض الأنظمة الخاصة المشابهة له
ص 144	المبحث الثاني : انشاء عقد الامتياز الصناعي ونهايته
ص 144	المطلب الأول : انشاء عقد الامتياز الصناعي
ص 144	الفرع الأول : اركان عقد الامتياز واطرافه
ص 162-144	أولا : اركان عقد الامتياز الصناعي
ص 167-163	ثانيا : اطراف عقد الامتياز الصناعي
ص 168-167	الفرع الثاني : اجراءات منح الامتياز الصناعي
ص 178-169	أولا : اجراءات الموافقة على منح الامتياز
ص 182-178	ثانيا : اجراءات التعاقد في عقد الامتياز الصناعي

ص 183 - 182	المطلب الثاني : نهاية عقد الامتياز
ص 183	الفرع الأول : النهاية الاصلية لعقد الامتياز الصناعي
ص 185-184	أولا : تمديد عقد الامتياز الصناعي
ص 188-185	ثانيا : تجديد عقد الامتياز الصناعي
ص 188	الفرع الثاني : النهاية الاستثنائية لعقد الامتياز الصناعي
ص 191-189	أولا : فسخ عقد الامتياز الصناعي
ص 196-191	ثانيا : اسقاط حق الامتياز الصناعي
ص 197	الفصل الثاني : اثار عقد الامتياز الصناعي ومنازعاته
ص 197	المبحث الأول : اثار عقد الامتياز الصناعي
ص 198	المطلب الأول : حقوق والتزامات صاحب الامتياز (المستثمر)
ص 198	الفرع الأول : حقوق صاحب الامتياز (المستثمر)
ص 200-198	أولا : حق صاحب الامتياز في الحصول على الرخصة الادارية
ص 201-200	ثانيا : حق صاحب الامتياز في تملك المنشأة الصناعية المقامة على العقار الصناعي
ص 203-201	ثالثا : حق صاحب الامتياز في طلب التعويض و فسخ العقد
ص 204-203	رابعا : حق صاحب الامتياز في الحصول على العائد المالي
ص 204	الفرع الثاني : التزامات صاحب الامتياز
ص 205-204	أولا : التزام صاحب الامتياز بتنفيذ التزاماته التعاقدية
ص 209-206	ثانيا : التزام صاحب الامتياز بتنفيذ العقد شخصيا
ص 211-209	ثالثا : التزام صاحب الامتياز باحترام مدة التنفيذ المتفق عليها
ص 213-211	رابعا : التزام صاحب الامتياز بتسديد مبالغ الاثاوة الايجارية للعقار موضوع الامتياز
ص 213	المطلب الثاني : حقوق و التزامات السلطة المانحة للامتياز
ص 214	الفرع الأول : حقوق السلطة المانحة للامتياز
ص 218-214	أولا : حق الرقابة و الاشراف
ص 222-218	ثانيا : حق السلطة المانحة للامتياز في تعديل العقد
ص 226-222	ثالثا : حق السلطة المانحة للامتياز في توقيع الجزاءات على صاحب الامتياز
ص 226	الفرع الثاني : التزامات السلطة المانحة للامتياز
ص 228-226	أولا : التزام السلطة المانحة للامتياز بتنفيذ العقد
ص 230-228	ثانيا : التزام السلطة المانحة للامتياز بتوفير المنشآت الأساسية و الضرورية للاستثمار
ص 232-230	ثالثا : التزام السلطة المانحة للامتياز بتوفير الضمانات الكافية لصاحب الامتياز
ص 236-232	رابعا : التزام السلطة المانحة للامتياز بضمان التوازن المالي للعقد
ص 236	المبحث الثاني : المنازعات الناتجة عن استغلال العقار الصناعي
ص 237	المطلب الأول : الطرق البديلة لحل منازعات عقد الامتياز الصناعي
ص 237	الفرع الأول : الصلح في عقد الامتياز الصناعي
ص 239-237	أولا : مفهوم الصلح
ص 241-239	ثانيا اجراءات الصلح
ص 241	الفرع الثاني : الوساطة في عقد الامتياز الصناعي
ص 241-241	أولا : مفهوم الوساطة

ص 243-241	ثانيا : إجراءات الوساطة
ص 244	الفرع الثالث : التحكيم التجاري الدولي في عقد الامتياز الصناعي
ص 245 - 244	أولا : مفهوم التحكيم التجاري الدولي
ص 246-245	ثانيا : إجراءات التحكيم التجاري الدولي
ص 247	المطلب الثاني : التسوية القضائية لعقد الامتياز الصناعي
ص 249-247	الفرع الأول : الجهة القضائية المختصة بالنظر في منازعات عقد الامتياز الصناعي
ص 249	الفرع الثاني : طرق تسوية منازعات عقد الامتياز الصناعي
ص 252-249	أولا : دعوى القضاء الكامل في عقد الامتياز الصناعي
ص 257-252	ثانيا : دعوى الإلغاء في عقد الامتياز الصناعي
ص 264-258	الخاتمة
ص 274 - 264	الملاحق
ص 296-275	المراجع
ص 301-297	الفهرس

ملخص :

لقد سعت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال و الى يومنا هذا الى بذل اقصى جهودها من اجل توفير الحافطة العقارية المناسبة للممارسة مختلف النشاطات الصناعية بغية جلب اكبر قدر من الاستثمارات في المجال الصناعي سواء كانت اجنبة او وطنية و ذلك بهدف الوصول الى تحقيق التنمية الاقتصادية و النهوض باقتصاد الدولة ، و تجسد ذلك من خلال توفير مختلف الالوعية العقارية المناسبة لمختلف النشاطات الصناعية ، اضافة الى انشاء مختلف الهيئات و المؤسسات التي يتمثل دورها الاساسي في تهيئة و تسيير العقار الصناعي ، كما قامت بإصدار العديد من النصوص القانونية لتنظيم و حماية و استغلال العقار الصناعي .

Résumé:

L'Etat algérien a cherché depuis l'indépendance et à ce jour à déployer tous ses efforts afin de fournir un portefeuille immobilier adapté à la pratique de diverses activités industrielles afin d'apporter le plus grand investissement dans le domaine industriel, qu'il soit étranger ou national. , dans le but de réaliser le développement économique et de faire progresser l'économie de l'État Et cela s'est concrétisé par la mise à disposition de divers conteneurs immobiliers adaptés à diverses activités industrielles, en plus de la création de divers organismes et institutions dont le rôle principal est de préparer et de gérer l'immobilier industriel, et il a également publié de nombreux textes juridiques pour organiser, protéger et exploiter l'immobilier industriel.

Summary:

The Algerian state has sought since independence and to this day to exert its utmost efforts in order to provide a suitable real estate portfolio for practicing various industrial activities in order to bring the largest amount of investment in the industrial field, whether foreign or national, with the aim of achieving economic development and advancing the state's economy And this was embodied by providing various real estate containers suitable for various industrial activities, in addition to establishing various bodies and institutions whose primary role is to prepare and manage industrial real estate, and it has also issued many legal texts to organize, protect and exploit industrial real estate.