

مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: قانون أعمال

رقم:

إعداد الطالب(ة):

توتي سامية

يوم: 2023/06/19

منح الامتياز كآلية لاستغلال الأراضي

في القانون الجزائري

لجنة المناقشة:

حسن عبد الرزاق	الرتبة	الجامعة	رئيسا
حمشة مكي	أ مح	جامعة محمد خيضر بسكرة	مشرفا
غلابي بوزيد	الرتبة	الجامعة	مناقشا

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بسم الله الرحمن الرحيم

"وَأَن لَّيْسَ لِلْإِنسَانِ إِلَّا مَا سَعَى (39) وَأَنَّ سَعْيَهُ سَوْفَ يُرَى (40)"

صدق الله العظيم

الآية: 39-40 من سورة النجم

شكر و عرفان

أحمد الله حمدا كثيرا الذي ألهمني القوة والصحة والعافية والصبر لانجاز هذا العمل المتواضع.

أتوجه بجزيل الشكر والتقدير الى الأستاذ المشرف "حمشة مكي" بكل ماتفضل به من دعم ومساعدة ونصح وإشراف وتصويباته السديدة لانجاز هذا العمل.

أسأل الله أن يجعل جهده في ميزان حسناته، والتوفيق في مشواره.

الشكر والامتنان لاساتذة لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذه المذكرة .

والى كل من حملوا بصدق أقدس رسالة في الحياة لنشر العلم والمعرفة.

اهداء

الى من أفخر به دائما وأبدا وسندي المتين بدعائه أبي حفظه الله

الى تاج رأسي ومصدر فخري وعزتي أُمي الغالية حفظها الله

الى صاحب القلب الطيب من علمني أن الحياة كفاح، أستاذي

المحترم/توتي فرحات

الى أعز رفقة ونعم الاخوة: أخوتي وأبنائهم وأزواجهم.

الى من يخفق له قلبي دائما وأبدا زوجي وأستاذي وسندي في الحياة

الى صديقتي: نوال، اكرام، حياة

الى زملاء المهنة.

الى كل من لم تذكره السطور فهو في القلب محفور.....

الى كل هؤلاء أهدي هذا العمل.

سامية

قائمة المختصرات

قائمة المختصرات

- ج.ر: جريدة رسمية

- ع: عدد

- ص: صفحة

- ق.م.ج: قانون مدني جزائري

- ق.إ.م.إ: قانون إجراءات المدنية والإدارية.

مقدمة

تعد الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية بموجب القانون رقم 90/30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 من الأولويات التي اهتمت بها الجزائر خاصة منذ تبنيها لسياسة، كونها الركيزة الأساسية التي تقوم عليها الحياة الاجتماعية والاقتصادية، فكلما أحسن تنظيمها واستغلالها، كلما تحقق الأمن العقاري الفلاحي وبالنتيجة الأمن الغذائي والأمن الصناعي، في الواقع قد مرت الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك للدولة الخاصة بوضعيات قانونية معقدة، سواء بمنحها في إطار الاستثمار الفلاحي أو في إطار الاستثمار الصناعي.

ففي الاستثمار أو الاستغلال الأول، فقد كانت الأراضي الفلاحية تستغل من طرف المنتجين الفلاحين في شكل حق انتفاع دائم قابل للتنازل والنقل والحجز عليه، إلى جانب التنازل الكلي عن جميع الأملاك العقارية العينية المنقولة والمخصصة لاستغلال هذه الأراضي، وتأسيسا على هذه المعطيات حكم بعدم نجاعة هذا الأسلوب في تحقيق الاستثمار للأراضي الفلاحية، الأمر الذي فرض إلى تبني سياسة فلاحية جديدة تقوم أسسها على استمرارية واستقرار الاستثمار الفلاحي تماشيا مع النهج الرأسمالي، فصدر القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي، إذ نص في المادة 17 منه على أن الامتياز سيكون النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك وأن هذا النمط إنما يتجسد عن طريق عقد امتياز تمنحه الجهة المختصة في ذلك، وتحقيقا لذلك على أرض الواقع - طبعاً - في إطار التوجيه الفلاحي، جاء القانون رقم 03/10 المؤرخ في: 2003/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة التابعة للدولة، ليؤكد هذا النص التشريعي أن مالك الرقبة لهذه الأراضي الفلاحية يظل الدولة مهما طال عقد الامتياز كأسلوب لاستغلالها مما يتعين معه إلغاء القانون رقم 19/87 المذكور أعلاه وجميع الآثار المترتبة عن تطبيقه.

أما في الاستغلال الثاني وهو الاستثمار الصناعي لأراضي الدولة الخاصة، فنجد أن الدولة بعدما أيقنت أن القطاع الصناعي لا يقل أهمية عن القطاع الفلاحي، باعتبار العقار الصناعي جزء من العقار الاقتصادي والمرتبط أساسا بنشاط الصناعة، والذي من شأنه دفع عجلة التنمية وترقية الاستثمار، فقد عرف هذا القطاع تحولات في أساليب تسييره واستغلاله، فبعيدا عن تلك التي ارتبطت بالمرحلة الاشتراكية، نشير أن الجزائر قد تبنت خيار الاستثمار بعد مباشرة إصلاحات دستور 1989 وذلك بموجب المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05

المتعلق بترقية الاستثمار وتلاه مجموعة من النصوص التشريعية في هذا الإطار إلى غاية صدور الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، وإذ تم تجسيد أحكامه عن طريق نمط الامتياز القابل للتنازل على الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار ، غير أن هذه الآلية لم تحقق ما كان منتظرا منها، وذلك بالنظر إلى عدة أسباب ولعل أهمها هو خضوع هذا القانون لعدة تعديلات بموجب قوانين مالية، مما أثر سلبا على استقرار الإطار القانوني المؤطر للاستثمار وكذا تضارب مصالح كل الهيئات والمؤسسات المتدخلة في هذا الميدان، ناهيك عن التدخل المباشر الولاية في توزيع هذه العقارات على مستوى الولايات.

بناء على الخلفية المشار إليها ، فكرت الجزائر من جديد في الإقلاع الاقتصادي الوطني فحاولت ضبط الاحتياجات العقارية الخاصة بها و ذات الصلة بالاستثمار ، تجسيدا لذلك أسس المشرع لنمط جديد لاستغلال الأراضي الخاصة التابعة للدولة، يسمى الامتياز غير القابل للتنازل، حيث اعتبر بموجب الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2004/09/01 والمراسيم التطبيقية له الصادرة ستة 2009 الآلية الوحيدة لاستغلال العقار الصناعي وبموجبها يتمتع المستثمر في مشروعه والحصول رخصة البناء وتوقيع القروض البنكية اللازمة لتمويل المشروع وتنميته، غير أنه وطوال مدة العمل بها والمقدرة بـ: 08 سنوات اعترضنها الكثير من الاكراهات تتعلق أساسا بتداعيات حالات الاستفادة السابقة على صدور القانون رقم 04/08 والخاضعة للقانون رقم 11/06 وكذا كثرة التعديلات المتعاقبة له بموجب قوانين المالية لسنوات (2006، 2013، 2015) التي كرست هيمنة الولاية في انتقاء المستثمرين، واستمر الحال هكذا إلى غاية صدور القانون 09/16 المؤرخ في 2016/08/03 الذي ما من شك أن يحمل في ثناياه امتيازات كثيرة للمستثمرين سواء كان وطنيا أم أجنبيا، غير أن الوضع الاقتصادي الذي تمر به الجزائر بعد جائحة كورونا على غرار دول العالم لم تسمح بملامسة نتائج تطبيق هذا القانون.

01/ أهمية الدراسة :

من هذا المنطلق جاءت هذه المذكرة الموسومة بمنح الامتياز كآلية لاستغلال الراضي في القانون الجزائري، لتبرز أهمية الإمتياز كآلية لانعاش الاستثمار في العقار الفلاحي والصناعي وخلق المناخ المناسب لذلك، الأمر الذي جعل من المشرع الجزائري سن قانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لخلق نمط جديد في استغلال المستثمرات الفلاحية بعقد امتياز كبديل لحق الانتفاع الدائم حفاظا على عملية الاستغلال الأمثل من خلال رصد قواعد قانونية وجهاز اداري يسعى للحفاظ على العقار وتلبية لحاجيات المستثمرين من خلال تشمين المناطق الفلاحية والصناعية الموجودة، بالإضافة الى خلق مناطق جديدة فيما يخص العقار الصناعي ومناطق النشاطات، لهذا الغرض بادر المشرع الجزائري في محالة منه لوضع حد لازمة العقار الصناعي بإيجاد اطار قانوني يتمثل في صدور الامر 08-04 الذي عدل الامر 06-11 حيث الغى تماما التنازل واقتصر فقط على منح الامتياز بالمزاد العلني أو عن طريق التراضي، ليقصر في الأخير على منح التراضي بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وتقريب المستثمرين من الإدارة وإعطاء التسهيلات والتحفيزات من قبل الإدارة.

02/ أسباب اختيار الموضوع:

إن الأسباب التي دفعتني لاختيار هذا الموضوع، أسباب ذاتية نابعة من ميولي الشخصي لهذا الموضوع، وعلاقته باختصاصي في الجامعة قانون أعمال له علاقة بدراسة قانون الاستثمار، الى جانب اهتمامي بالاختصاص بالعقار الفلاحي لاني واحدة من أبناء المناطق الجنوبية المهمة بالفلاحة كنشاط أساسي لأغلب سكان المنطقة، واهتمامي بالعقار الصناعي له علاقة بالمهنة خاصة وأنه حديث الساعة وتطبيقاته تستوجب منا البحث والاهتمام لانه جدير بالدراسة.

أما بالنسبة للأسباب الموضوعية فتتمثل في معرفة خبايا العقار الفلاحي والصناعي في المجال القانوني وخاصة كيفية تطبيق قانون 03/10 والامر 08-04 المتعلقين بالعقار الفلاحي والصناعي وتطبيق النص القانوني بعيدا عن الغموض، وتبسيط المادة القانونية وبالتالي تبسيط الاحكام وربطها بالواقع، واثراء الجانب المعرفي والعلمي والقانوني.

التوغل في دراسة قانونية لعقد الامتياز الفلاحي والصناعي، لأنه لم يكن محل دراسات قانونية كافية .

03/ أهداف الدراسة:

تتمثل الأهداف الأساسية التي نسعى إلى تحقيقها هي بلوغ الدراسة لنتائج ايجابية تتمثل فيما يلي:

- توضيح المزايا الممنوحة للمستثمرين من طرف الدولة الجزائرية لتحقيق تنمية اقتصادية.
- كشف الصعوبات والعراقيل التي تحول دون انجاز الاستثمارات في الأملاك الوطنية الخاصة للدولة سواء في المجال الفلاحي أو في المجال الصناعي.
- تأمين أكبر عدد من الفلاحين في المجال الفلاحي، وأكبر عدد من المستثمرين في المجال الصناعي.
- تشجيع الاستغلال الأمثل للعديد من البنى التحتية والمساحات الواسعة، وإمكانية الإنتاج.
- تشجيع الاستثمار سواء في القطاع الفلاحي أو الصناعي.

04/ صعوبات الدراسة:

- رغم أن الموضوع ذو أهمية كبيرة خاصة في المجال الاقتصادي، إلا أنه يعاني الكثير من المشاكل المتجددة في تسوية العقار، هذا وقد اعترضتني صعوبات في إتمام هذه الدراسة وأهمها:
- نقص المراجع والدراسات المتعلقة والمتخصصة في عقد الامتياز الفلاحي وكذا في عقد الامتياز الصناعي، ومرد ذلك، أن موضوع الدراسة جديد ومتجدد وتطراً عليه الكثير من المتغيرات.
- شساعة الموضوع وكثرة الأحكام القانونية والتنظيمية التي تؤطره بحيث يصعب معها تشكيل الموضوع في وحدة متكاملة.

05/ الدراسات السابقة:

- نظراً لأهمية الموضوع ودوره الفعال في الاستثمار والعجلة المحركة للاقتصاد الوطني نجد العديد من الطلبة والباحثين في العديد من مذكراتهم بخصوص امتياز العقار الفلاحي، أما بخصوص امتياز العقار الصناعي فهناك دراسات قليلة إذا لم نقل أنها شحيحة نظراً أن الموضوع حديث النشأة والاهتمام به ونذكر من بين الدراسات التي اهتمت بالعقار الفلاحي والصناعي مايلي:
- دراسة موسومة بالنظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، للطالب بريك الزوبير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع القانون العقاري. جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق، السنة الجامعية: 2014-2015، حيث انطلق الطالب من الإشكالية التالية: هل يعتبر عقد الامتياز الفلاحي إعادة نظري نظام الاستغلال؟ وما مدى فعالية الهيئات الوطنية في تطوير ورقابة

الاستثمار الفلاحي، وفض المنازعات الناجمة عنه؟ هذه الإشكالية ركزت على النظام القانوني الذي أحدثته الدولة وهو تكريس قانون 03/10 والذي استخلص الباحث من هذه الدراسة التغيرات الجذرية والإصلاحات التي جاء بها قانون 03/10 وتغييره لطبيعة النظام الذي كان مطبق في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة منها منح المستفيد من عقد الامتياز الفلاحي حقوق لم تكن موجودة في ظل النظام القديم وكذلك حرية الاستعمال الاستغلال والتمتع بها دون ان تتأثر بسلطة الدولة مالكة الرقابة لأنه بقي يشوبه الغموض وسلبات تؤثر في عملية الاستغلال والاستثمار الأمثل للأراضي الفلاحية، ليتوصل الطالب من خلال بحثه الى حث القضاء على تدارك ما غفل عنه قانون 03/10 لزرع الثقة والطمأنينة التي أدت الى تخوف المستثمرين الفلاحين جراء تذبذب وعدم استقرار القوانين .

ورغم أن الطالب حاول الإحاطة بالنظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي وإعطاء قدر كبير للقطاع الفلاحي والتركيز في الأسباب الحقيقية التي كانت عائق في تطوير هذا القطاع والبحث في الجوانب التطبيقية ومدى نجاعتها في الحفاظ على الطابع الفلاحي.

ورغم أن هذه الدراسة أحاطت بعدة جوانب الا انها يعاب عليها انها اهملت جانب آخر خاصة تركيز الطالب على الجانب القانوني دون غيره وهو فجوة بحثية سنحاول استكمالها وتوضيحها من خلال دراستي لهذا الموضوع.

دراسة بعنوان: منح العقار الصناعي في اطار عقد الامتياز في التشريع الجزائري، للطالبتين: عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في قانون أعمال، جامعة العقيد آكلي محند أو الحاج، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون الخاص، السنة الجامعية: 2020/2019، حيث انطلقت الطالبتين من الإشكالية التالية: "مدى فعالية عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الموازنة ما بين المصلحة العامة في التنمية الاقتصادية والمصلحة الخاصة في الاستثمار؟ هذه الإشكالية ركزت من خلالها الطالبتين: على عقد الامتياز الصناعي ودور الدولة الجزائرية في اعمالها على تنظيم العقار الصناعي بموجب قوانين وكرست آليات لاستغلاله بحيث في البداية كانت بعقد التنازل ثم بعدها عقد الامتياز الذي اصبح غير قابل للتحويل واصبح قابل للتنازل، وخلصت الطالبتين الى ضرورة التكريس التشريعي الحقيقي لشرط عدم قابلية التنازل وذلك بإلغاء نص المادتين 13 و 14 من الامر 08-04 وضرورة تسوية وضعية الملكية العقارية في الجزائر عن طريق عملية المسح العقاري ورغم أن الطالبتين أحاطت

بالموضوع من عدة جوانب الا انهما اغفلتا جوانب أخرى في الحلول المقترحة سوف أحاول تسليط الضوء عليها كتكملة لما توصلتا اليه الطالبتين.

-مقال للدكتور/قبايلي طيب، بعنوان استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، السنة: 2020، حيث انطلق الباحث من إشكالية: مدى نجاعة حق الامتياز كنمط وحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة؟ حيث ركز الباحث الامتياز كنمط وحيد لاستغلال العقار الفلاحي حيث توصل الباحث الى ان حق الامتياز في قانون 03/10 حظي بوسائل وهيئات حمائية ورقابية ويرجع ذلك للدور المنوط للديوان الوطني للراضي الفلاحية واللجنة الولائية لدراسة ملفات التحويل، والدور الفعال لـ نمط الامتياز لاستغلال العقار الفلاحي والاهتمام به، وكمناقشة لهذه الدراسة نلاحظ ان الباحث قد أصاب الى حد كبير في اجابته عن الإشكالية المطروحة والدور الفعال لعقد الامتياز في العقار الفلاحي الا أنه اغفل في بعض الفجوات فيما يخص النائج والاقتراحات والحلول الممكنة وهو يعتبر فجوة بحثية اغفلها الباحث في دراسته وهو ماسنعمد في دراستنا على بعض النائج المتوصل اليها وبعض الحلول التي نراها فعالة لعقد الامتياز في العقار الفلاحي.

06/ إشكالية الدراسة: إن فعالية أي نص قانوني في تنظيم مسألة ما مرتبط بفعالية ما سبقه من نصوص قانونية وباعتبار أن آلية الامتياز سواء في العقار الفلاحي أو العقار الصناعي قد تجاذبته نصوص قانونية متعاقبة كاتم بيانه في التعريف بالموضوع، فانه يصوغ لنا طرح الإشكالية الآتية: هل استطاع المشرع الجزائري أن يضمن الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة الخاصة بموجب آلية الامتياز لاستغلال العقار الفلاحي والصناعي؟

تنبثق عن هذه الإشكالية الرئيسية للدراسة جملة من التساؤلات الفرعية نردها في الآتي:

- الى أي مدى يساهم عقد الامتياز في تحقيق استغلال الأمثل للأراضي الفلاحية؟
- ماهي الاثار المترتبة عن عقد الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية؟
- كيف يتم تفعيل الحماية الوقائية والقضائية لاستغلال الأراضي الفلاحية؟
- ماهو الحل الأفضل لضمان الاستغلال الأمثل للعقار الصناعي التابع للأمالك الخاصة للدولة؟
- ماهي الإجراءات المتبعة لحل النزاعات المتعلقة بالعقار الصناعي؟

07/ المنهج المتبع في الدراسة:

للإجابة على الإشكالية المطروحة يقتضي منا الأمر البحث والإجابة عن الأسئلة الفرعية وللإجابة عن هذه الأخيرة لا بد من الإحاطة بمختلف جوانب الموضوع وهذا لا يتأتى إلا باتباع المنهج التحليلي لمختلف المفاهيم القانونية والأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالموضوع في شقيه الفلاحي والصناعي، إلى جانب ذلك نعتد أيضا على أداة الوصف كأهم أدوات المنهج الوصفي وذلك من خلاله وصف كل حالة ظاهرة ساعدت في توضيح المعطيات الخاصة بعقد الامتياز الفلاحي والصناعي.

08/ خطة الدراسة:

من خلال ماسبق الإشارة اليه وللوصول إلى حل الاشكالية المطروحة قسمت الدراسة إلى فصلين: **الفصل الأول** تناولت فيه عقدا لامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي في القانون الجزائري، وقد تم تقسيمه الى أربعة مباحث، **المبحث الأول** بعنوان: ماهية عقدا لامتياز الفلاحي، أما **المبحث الثاني**: شروط وإجراءات منح الامتياز في العقار الفلاحي، **المبحث الثالث**: تناولت فيه آثار عقدا لامتياز الفلاحي، و**المبحث الرابع** خصصته الى الرقابة عن حق الامتياز الفلاحي، في حين يتضمن **الفصل الثاني** عقدا لامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في القانون الجزائري، هذا الفصل قسمته الى أربعة مباحث حيث تناولت في **المبحث الأول**: ماهية عقدا لامتياز الصناعي أما **المبحث الثاني** تناولت فيه شروط وإجراءات انعقاد عقد المتيار الصناعي أما **المبحث الثالث** تناولت فيه الآثار المترتبة عن عقد الامتياز الصناعي، أما **المبحث الرابع** والأخير تناولت فيه المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز الصناعي لانهي الدراسة بخاتمة تتضمن أهم النتائج المتوصل إليها مع تقديم بعض الاقتراحات والحلول.

الفصل الأول:

عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي
في القانون الجزائري

بعد فشل تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية رقم: 19/87، وكثرة المزايدة حول الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، عدل المشرع الجزائري عن حق الانتفاع الدائم لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة التي وردت في نص المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية¹، وأخذ بحق الامتياز كنمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية حسب نص المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي²، ليتم بعد ذلك صدور القانون رقم: 03/10 المؤرخ في: 2010/08/15، وذلك لأجل التوفيق بين مصلحة الدولة التي ترغب في التخلي عن ملكية أراضيها لأنه يعتبر رمز من رموز السيادة الوطنية، والأداة التي تراهن عليها لتحقيق الاكتفاء الذاتي، إلى جانب تحقيق مصلحة الفلاح الذي بدوره يبحث عن ضمانات لاستغلال الأراضي الفلاحية، إلى جانب توحيد نمط تسيير الأملاك الخاصة للدولة، عن طريق تطبيق الامتياز على العقار الفلاحي وهو ما سنتولى التفصيل فيه حيث نخصص (المبحث الأول) للبحث في مفهوم عقد الامتياز الفلاحي، أما (المبحث الثاني) فسنتطرق فيه لشروط وإجراءات منح الامتياز في العقار الفلاحي، لنصل إلى بيان آثار عقد الامتياز الفلاحي في (المبحث الثالث)، وفي ختام هذا الفصل يقتضي منا الأمر البحث في الرقابة عن حق الامتياز الفلاحي (المبحث الرابع).

المبحث الأول:

مفهوم عقد الامتياز الفلاحي

يعتبر المشرع الجزائري الامتياز الفلاحي نمط جديد وحصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، وتبعا لتعدد النصوص القانونية المؤطرة للمجال الفلاحي تعددت تعريفات نمط استغلاله . الامتياز الفلاحي . ونتيجة لذلك تعددت خصائصه وتفصيلا في كل ما تم ذكره فضلت تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، حيث تطرقت في (المطلب الأول) إلى

¹ القانون رقم: 03/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52، المؤرخة في 1990/12/02، المعدل والمتمم بموجب قانون رقم: 14/08، المؤرخ في 2008/07/20، ج ر عدد 44، المؤرخة في 2008/08/03.

² حسب نص المادة 17 من القانون 16/08 "يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة. تحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي خاص".

تعريف الامتياز الفلاحي في حين خصصت (المطلب الثاني) للبحث في تحديد نطاق تطبيق الامتياز الفلاحي وبيان خصائصه.

المطلب الأول:

تعريف الامتياز الفلاحي

بداية يجب أن نشير إلى أن الامتياز الفلاحي قد تم الأخذ به لأول مرة من خلال تطبيق القانون رقم 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية¹، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المحدد لكيفيات منح الامتياز في القطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في المساحات الاستصلاحية² وأعبائه وشروطه، ونتيجة لتغير وتطور سياسة الدولة في استغلال هذا المجال الفلاحي تم تبني آلية التوجيه العقاري بموجب تطبيق قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 ثم من بعده قانون رقم 03/10 على الأراضي الخاضعة لنظام المستثمرات الفلاحية، وتبعاً لذلك اختلف تعريف الامتياز الفلاحي من قانون إلى آخر وهذا مانود الكشف عنه، حيث نتعرض إلى تعريف الامتياز في إطار قانون الاستصلاح (الفرع الأول)، أما (الفرع الثاني) نخصه لتعريف الامتياز في إطار قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 في حين نخصص (الفرع الثالث) تعريف الامتياز في إطار قانون 03/10 الذي يحدد وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

¹ القانون رقم: 18/83، المؤرخ في 13/08/1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 34 بتاريخ: 16/08/1983 (ملغى).

² المرسوم التنفيذي رقم: 483/97 الصادر في 15/12/1997، المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لأمالك الدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، ج ر عدد 83 بتاريخ 17/12/1997.

الفرع الأول:

تعريف الامتياز في إطار قانون الاستصلاح رقم: 83/18

يعد نظام الامتياز الفلاحي التابع للأمالك الوطنية الخاصة بنظام جديد على السياسة العقارية الجزائرية المنتهجة خلال الاستقلال ،وأمام تناقص وعاء العقار الفلاحي اضطرت السلطة إلى تشجيع عمليات الاستصلاح، التي شهدت ركود نسبي رغم التدابير التشجيعية المنصوص عليها في القانون 83/18، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في: 15/12/1997 الذي يحدد كفاءات منح الامتياز في القطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه¹، وقم عرفته المادة الثانية منه أنه "تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع بأراضي متوفرة تابعة لأمالكها الوطنية الخاصة بكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية"، وبقصد انتعاش الاستصلاح صدر المرسوم 432/21 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز، إذ يعتبر الاستصلاح بأنه كل عمل يرمي إلى وضع حيز الإنتاج وتثمين قدرات الأملاك العقارية ذات الوجهة الفلاحية للسماح بإنتاج سنوي أو متعدد السنوات الموجه للاستهلاك البشري أو الحيواني أو الصناعي مباشرة أو بعد تحويله .

الفرع الثاني:

تعريف الامتياز في إطار قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08

إن أول قانون كرس الامتياز الفلاحي كأداة لتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، حيث يعد اللبنة الأساسية والقاعدة المرجعية لسياسة الفلاحة الريفية، هو قانون التوجيه الفلاحي رقم: 16/08 المؤرخ في 03/08/2008، الذي تضمن تحديد عناصر توجيه الفلاحة الوطنية تسمح بالمنافسة في تحسين الأمن الغذائي للبلاد، وتثمين التنمية المستدامة للفلاحة، حيث نصت المادة 17 منه "يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة

¹ أوكاشبي ناجية، رابية نوال، "استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز"، مذكرة الماستر في الحقوق، شعبة القانون

الاقتصادي والأعمال، تخصص قانون العام للأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية، 2013-2014، ص 6

للدولة¹، وهذا راجع لحرصه الشديد لاستغلال الأراضي الفلاحية في شكل امتياز، وهو يبين كيفية تسيير الأملاك الوطنية الخاصة وكيفية الاستغلال والاستصلاح لتحقيق الأهداف، ويمنح الامتياز عن طريق عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية وهو ما نصت عليه المادة 02 من ذات القانون السالف الذكر².

الفرع الثالث:

تعريف الامتياز في إطار قانون 03/10 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة:

يعتبر القانون 03/10 الذي يحدد وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تنظيماً حديثاً لاستغلال الدولة لأراضيها الموجهة لضمان الاستثمار الأمثل لهذه الأراضي، حيث تم إعادة النظر في نمط استغلال العقار الفلاحي والتخلي عن فكرة تأبيد حق الانتفاع على الأراضي الفلاحية وتبني فكرة الاستغلال المؤقت عن طريق الامتياز³.

ولهذا حسب المادة 04 من القانون رقم 03/10 فإن هذا الأخير هو: "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من الجنسية الجزائرية يدعى "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة لتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها، وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

هذا ويقصد بالأملاك السطحية "مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية وخاصة منها المباني والغراس ومنشآت الري".

¹ القانون 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي الجريدة الرسمية عدد 46 الصادرة بتاريخ 2008/08/10.

² بريك الزوبير، "النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات"، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، 2014-2015.

³ القانون 03/10، المؤرخ في 15/08/2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ج ر عدد 46 المؤرخة في 18/08/2010.

ولهذا فإن القانون 03/10 جاء أكثر تفصيلا في المادة 02 من قانون التوجيه الفلاحي، وبالتالي إمامه بجميع العناصر المكونة له من تحديد للأطراف، المدة، المحل والمقابل المالي¹، إلى جانب ذلك فقد تم استبداله لمصطلح حق الانتفاع بمصطلح الامتياز، لأن حق الانتفاع له قواعد في القانون المدني، أما الامتياز فهو عقد يتم بموجبه استغلال القطعة الأرضية مقابل دفع اتاوة² وهو المصطلح الأقرب للصواب.

لقد جاء تعريف هذا النمط من الاستغلال بحصر الملتزم في الشخص الطبيعي فقط ويكون من جنسية جزائرية، وبالتالي استبعاد الأشخاص المعنوية وكذلك الأشخاص الأجنبية، ومدة الاستغلال هي 40 سنة قابلة للتجديد، ويتم كل ذلك بناء على دفتر.

المطلب الثاني:

تحديد مجال عقد الامتياز الفلاحي وبيان خصائصه

من خلال التعريفات السابقة التي اشرنا إليها أعلاه، نجد أن لعقد الامتياز خصائص يتميز بها عن غيره من النظم المشابهة له، كما أن له مجال محدد لتطبيقه، وهو ما نستهدف البحث فيه من خلال تضمين (الفرع الأول) بخصائص عقد الامتياز الفلاحي و(الفرع الثاني) تحديد نطاق تطبيقه.

الفرع الأول

خصائص عقد الامتياز الفلاحي

بناء على ما تم بيانه، يتضح أن لعقد الامتياز الفلاحي خصائص تميزه عن ما يشابهه من العقود وسنوضحها وفق الشكل الآتي:

¹ آكلي نعيمة، "النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر"، مذكرة الماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2013، ص 21.

² أوكاشبي ناجية، رابية نوال، المرجع السابق، ص 08

أولاً: عقد الامتياز عقد إداري: حسب المادة 04 من القانون رقم 03/10¹ والتي تنص على أن الامتياز هو "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من الجنسية الجزائرية يدعى المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، وكذا الأمالك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط....."، يتضح من التعريف المشار إليه أعلاه، أن العناصر التي نصت عليها المادة السابقة تصب في مجملها عن مقومات العقد الإداري الذي مفاده إن عقد الامتياز يبرمه شخص معنوي عام (الدولة) بقصد إدارة مرفق عام أو بمناسبة تسييره واستغلاله، وهو الأخذ بأسلوب القانون العام وأحكامه، لأجل منح حق لفائدة الشخص الطبيعي لاستغلال الأراضي ذات الطابع الفلاحي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، والأمالك السطحية المتصلة بالعقار والمتضمنة شروط خاصة بناء على دفتر شروط.

ثانياً: عقد الامتياز يربط حق عيني عقاري: لقد أشار المشرع الجزائري في القانون رقم 03/10 أن حق الامتياز هو حق عيني عقاري أصلي، وهو ما أكدته المادة 12 من ذات قانون بأن حق الامتياز يخول حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري، وهذا الحق الذي يخول للمستثمر صاحب الامتياز الاستغلال الحر للأرض والأمالك السطحية لأغراض فلاحية، القيام بالبناء والتهيئة، التنازل عن الحق، تقديم الحق كحصة في الشركة²، هذا ويعرف الحق العيني العقاري بصفة عامة، بأنه سلطة يعطيها القانون لشخص معين على شيء معين³، بخلاف الحق الشخصي الذي يعد: "رابطة قانونية بين شخصين بمقتضى هذه الرابطة يلتزم أحدهما يسمى المدين اتجاه شخص آخر يسمى الدائن القيام أو الامتناع عن القيام بعمل أو إعطاء شيء ما".

وكذلك من ناحية الأطراف حيث نجد أن طرفي الحق الشخصي هما شخصان أحدهما دائن والآخر مدين، أما الحق العيني فله طرف ايجابي وهو صاحب الحق، أما الطرف السلبي فهو شيء وليس شخصا و من ناحية المضمون نجد أن الدائن في الحق الشخصي له سلطة مباشرة حيث

¹ تنص المادة 04 من القانون 03/10 على أن: العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من الجنسية الجزائرية يدعى " المستثمر صاحب الامتياز " حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، وكذا الأمالك السطحية المتصلة بها ، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة لتجديد ، مقابل دفع إتاوة سنوية ، تضبط كميّات تحديدها ، وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية " .

² جروني خالد، "كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية"، مذكرة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر لسنة: 201، ص18

³ عبد الرزاق أحمد السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع والمقايضة"، ج4، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص115.

يجبر الشخص الآخر على أداء عمل أو الامتناع عن أداء عمل معين، وغير مباشرة في حالة تدخل المدين بالدرجة الأولى وتمكنه من الشيء محل الحق بالدرجة الأولى، ويكمن الفرق في أن الدائن في الحق العيني له سلطة مباشرة على الشيء دون تدخل الغير¹، ويتميز الحق العيني لصاحبه دون الحقوق الشخصية بميزتين هما: (حق التمتع، وحق التقدم)، فحق التمتع هو أن صاحب الحق على الشيء محل الحق العيني لا يتبعه في يد المالك فقط بل في أي يد شخص آخر انتقلت له الملكية من المالك، أما حق التقدم يعني إن صاحب الحق العيني يتقدم أيضا على كل من تعاده من أصحاب الحقوق العينية ممن هم أقل منه مرتبة أي له حق الأفضلية على أصحاب الحقوق الشخصية².

إن الحقوق العينية تنقسم إلى حقوق عينية عقارية ترد على العقار وحقوق عينية منقولة ترد على المنقول، وحسب المادة 684 من القانون المدني الجزائري "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار"³.

والامتياز يرتب حق عيني عقاري كونه يقع على عقار بطبيعته ويخول لصاحبه الحق استعمال واستغلال العقار لكن دون التصرف فيه، فإذا كان حق الامتياز حقا عينيا فإنه يتميز عن حق الملكية الذي يتكون من ثلاثة عناصر هي: حق الاستعمال وحق التصرف وحق الاستغلال وعند نزع حق الاستعمال والاستغلال من حق الملكية تصبح الملكية مثقلة بحق الامتياز أي ملكية غير كاملة تسمى ملكية الرقبة⁴.

ثالثا: حق الامتياز منشئ لحق الاستعمال: تشير المادة 04 من القانون 03/10 على أن حق الاستغلال يقع على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، وعلى الأملاك السطحية، أما الفقرة الثانية من ذات المادة فجاءت لتوضيح مفهوم الأملاك السطحية، وتعتبر مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني⁵، من خلال نص المادة المشار إليها أعلاه نستنتج أن

1 أوكاشبي ناجية، رابية نوال، المرجع السابق، ص 9

2 أنظر المرجع السابق، ص 10

³ الأمر رقم: 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1987، المتضمن للقانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر عدد 30 الصادر

بتاريخ 1975/09/30

⁴ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 1202.

⁵ بريك الزووير، المرجع السابق، ص 18

للمنتفع صاحب الامتياز، حق استعمال الشيء المرخص به كأصل عام المتمثل في الأراضي الفلاحية (المستثمرة الفلاحية)، بالإضافة إلى العقارات بالتخصيص التي خصصت في خدمة الأرض، مثل الآلات التي جعلت في خدمة الأرض (آلات الحرث، الجرارات) طبقا لما نصت عليه المواد 848 و 850 من القانون المدني الجزائري.

رابعاً: عقد الامتياز منشئ لحق مؤقت وقابل للتجديد (محدد المدة): نظرا للآثار السلبية التي لحقت بالأراضي الفلاحية والمستثمرات الفلاحية في ظل القانون 19/87، وما كرسه القانون المدني في المادة 06 منه على أن حق الانتفاع دائم وينتقل إلى الورثة بدون قيد أو شرط وليس له مدة محددة، وفي المادة 852 من القانون المدني الجزائري¹ التي نصت على أن الانتفاع ينتهي بانقضاء المدة، وقد يستمر إلى الورثة في حالة دفعهم للأجرة عكس القانون 19/87، أما القانون 03/10 فقد جسد مفهوم مغاير ومختلف لاستغلال الأراضي الفلاحية، وله خصوصية بحسب ما نصت عليه المادة 04 منه وإن مدة العقد هي 40 سنة كحد أقصى قابلة للتجديد بشروط خاصة تضمنها المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 2010/12/23، حيث تعد الدولة الطرف الممتاز في العقد ولها صفة السلطة المانحة للامتياز ويتم ذلك عن طريق دفتر الشروط ولها سلطة الإرادة المنفردة عكس القانون الخاص الذي يكون فيه طرفي العقد على قدم المساواة من حيث المراكز القانونية².

بالتالي يتضح أن المشرع الجزائري قد تخلى عن فكرة تأييد حق الانتفاع و جعل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة من خلال القانون 03/10 مؤقت.

وحسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق امتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية، التابعة للأمولاك الخاصة للدولة³، كما يمكن تجديد مدة الامتياز ويكون بطلب من المستثمر صاحب الامتياز عند انتهاء المدة عن طريق تقديم طلب

¹ المادة 852 من الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1987، المتضمن للقانون المدني، المعدل والمتمم، ج ج ر عدد 30 الصادر بتاريخ 1975/09/30.

² بريك الزوبير، المرجع السابق، ص 19.

³ راجع المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المؤرخ في 2010/12/23، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ج ر عدد 79، الصادرة بتاريخ 2010/12/29.

للدیوان الوطنی للأراضی الفلاحیة سنة قبل انتهائہ حیث أن هذا التجدید لا یكون ضمناً كما یكون بناء على رغبة المستثمر صاحب الامتياز.

الفرع الثاني:

مجال تطبيق عقد الامتياز الفلاحي:

تشیر المادة 2 من القانون 03/10 على مايلي "يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضی الفلاحیة التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق لـ: 1987/12/08"، حیث حدد المشرع مجال تطبيق عقد الامتياز الفلاحي بالمادة 02 المشار إليها سابقاً، إذ أشارت إلى أن نطاق تطبيق الامتياز یكون على مستوى الأراضی الفلاحیة التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي كانت خاضعة للقانون رقم: 19/87 وهوما أكدته أيضاً المادة 05 منه، والتي نصت على أن عقد الامتياز یسري على مجموع الأعضاء المكونين لمجموع المستثمرات الفلاحیة الجماعیة والفردیة المنظمة بموجب القانون رقم: 19/87، كما تعبر هذه المستثمرات الفلاحیة على وحدات ترابیة مسیرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص تنظم وسائل الإنتاج وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي، قانوناً تكون ملكاً للشخص الذي یستغلها أو للغير¹.

- وهذه الوحدات تضم في جوهرها مجموع الأراضی الفلاحیة التابعة للأملاك الوطنیة الخاصة، التي نظمها المشرع بموجب القانون رقم: 30/90 المؤرخ في: 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنیة المعدل والمتمم، حیث تنص المادة 18 منه صراحة على اعتبار الأراضی الفلاحیة أو ذات الوجهة الفلاحیة أملاكاً وطنیة خاصة تابعة للدولة، بذلك فإن المشرع من خلال هذه المادة 18 لم یحدد الأملاك الوطنیة الخاصة تحديداً دقیقاً وإنما اكتفى بذكر الأهم فقط.

¹ كريمة حاجي، "عقد الامتياز كآلية لاستغلال الأراضی الفلاحیة التابعة للدولة في التشريع الجزائري"، کلیة الحقوق، جامعة

باجي مختار، عنابة، مجلة التواصل في الاقتصاد وإدارة القانون، المجلد 25- عدد 04- ديسمبر 2019، ص 272

المبحث الثاني:

شروط وإجراءات منح الامتياز في العقار الفلاحي

يعتبر قانون التوجيه الفلاحي رقم: 16/08 المؤرخ في 03/08/2002 القاعدة المرجعية لسياسة التنمية الفلاحية والريفية، مما مهد لصدور القانون رقم: 03/10 الذي أجاز من خلاله المشرع الجزائري منح الامتياز في مجال العقار الفلاحي كنمط حصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، أي أن منح الامتياز يكون لفائدة المستفيدين من المستثمرات الفلاحية في إطار القانون القديم الذي تم إلغائه، وذلك عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، عن طريق شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة وإتباع مراحل وإجراءات مقررة قانوناً¹ وسنوضحها من خلال التطرق بداية (المطلب الأول) إلى شروط منح الامتياز، ثم (المطلب الثاني) إلى إجراءات منح الامتياز.

المطلب الأول

شروط منح الامتياز

لقد فرض القانون 03/10 للحصول على الامتياز الفلاحي في الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة جملة من شروط بعضها تتعلق بالمستثمر صاحب الامتياز وأخرى تتعلق بالأراضي محل الامتياز وهذا ما أشارت إليه المادة 04 من ذات القانون بقولها: «العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية، يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة التابعة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع أتاوى سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية»، وانطلاقاً من هذا التعريف الذي أورده هذه المادة يمكن استخلاص شروط منح الامتياز المزمع دراستها من خلال التطرق إلى الشروط المتعلقة بالمستثمر (الفرع الأول) وبعدها إلى الشروط المتعلقة بمحل الامتياز (الفرع الثاني).

¹ جبوري أحمد، "استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز"، مذكرة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية

الفرع الأول:

شروط منح الامتياز المتعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز

اشترط المشرع الجزائري أن يكون صاحب الامتياز شخص طبيعي، يتمتع بالجنسية الجزائرية متوفر على شرط تحول حق الانتفاع الدائم إلى امتياز، هذا وقد عرف الأستاذ عجة الجيلالي المستثمر الفلاحي بأنه: " كل شخص طبيعي يستغل على الدوام في الفلاحة ويتخذها مهنة معتادة له، ليس من أجل تلبية احتياجاته الأسرية فقط، وإنما من أجل الوفاء باحتياجات السوق الداخلية أيضا، وربما التصدير في بعض الأحيان". وعليه يجب:

أولاً: أن يكون المستثمر صاحب الامتياز شخصا طبيعياً: من خلال تعريف عجة الجيلالي المشار إليه أعلاه و التعريف القانوني للمستثمر الفلاحي، فإنه يجب على المستثمر صاحب الامتياز أن يكون شخصا طبيعياً، مع استثناء الأشخاص المعنوية واختلافه مع الامتياز في المجال الصناعي المنصوص عليه في القانون 04/08¹، وكذلك في مجال الأراضي في إطار الاستصلاح، وهذا لكون الامتياز هو امتداد للمستثمرات الفلاحية التي يشترط فيها الاستغلال المباشر والجماعي للأراضي الممنوحة، حيث لا يمكن تطبيق هذا على الأشخاص المعنوية لعدم ملائمتها لطبيعة الشخص المعنوي²

ثانياً: أن يكون المستثمر صاحب الامتياز متمتعاً بالجنسية الجزائرية: هذا الشرط لم يتم التطرق إليه في قانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز وإنما تم التطرق إليه في نص المادة 04 من القانون 03/10، وكان من الاجدر أن يتم التطرق الى شرط الجنسية الجزائرية ضمن شروط الامتياز وليس ضمن تعريف الامتياز.

ثالثاً: عدم سلوك المستثمر صاحب الامتياز سلوكاً معادياً أثناء حرب التحرير: يعبر هذا الشرط عن النزعة الوطنية للحفاظ على الثروة الفلاحية وعلى العقارات المملوكة للدولة، بالتالي على

¹ الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 01/09/2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ج ر عدد 49، الصادر بتاريخ 03/09/2008.

² أوكاشبي ناحية، رابية نوال، المرجع السابق، ص 19.

المستثمر صاحب الامتياز لا يكون قد سلك سوك غير مشرف أثناء الثورة التحريرية وهو ما نصت عليه المادة 19 من القانون 03/10¹.

رابعا: أن يكون صاحب الامتياز يتوفر فيه شرط تحول حق الانتفاع الدائم الى شرط الامتياز:

إذا تم منح الامتياز بموجب تحول حق الانتفاع الدائم لامتياز، فيجب أن يكون المستثمر صاحب الامتياز من بين الأشخاص الذين كانوا أعضاء في المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية الذين استفادوا من القانون 19/87 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم²، وحسب المادة 05 من القانون 03/10 تم اشتراط أن يكون هؤلاء حائزين على عقد رسمي مشهري في المحافظة العقارية وقرار من الوالي المختص اقليميا³.

أما المادة 07 من القانون 03/10 فقد استثنت بعض الأشخاص من تطبيق هذا القانون وهم: الأشخاص الحائزين على أراضي فلاحية، والذين اجروا معاملات واكتسبوا حقوق انتفاع أو أملاك سطحية وتم اختراقهم للقانون وللأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، والأشخاص الصادر في حقهم أحكام قضائية، وكذا الأشخاص الذين تم إلغاء قرار استفادتهم من الأراضي عن طريق الولاية⁴.

الفرع الثاني:

شروط منح الامتياز المتعلقة بالأراضي الفلاحية محل الامتياز

بالاطلاع على أحكام القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، نجد أن المشرع الجزائري لم يشترط سوى أن تكون الأرض محل الامتياز من الأملاك الوطنية الخاصة التي كانت خاضعة قبل صدور قانون التوجيه الفلاحي 16/08 إلى

¹ نصت المادة 19 من القانون 03/10 على أنه "لا يمكن أيا كان، وبأي صفة كانت اكتساب حقوق امتياز على اراضي فلاحية بمتابعة للأملاك الخاصة للدولة اذا تبين أنه سلك سوكا غير مشرف اثناء ثورة التحرير الوطني"

² أوكاشبي ناجية، رابية نوال، المرجع السابق، ص 20.

³ راجع المادة 05 من القانون 03/10.

⁴ راجع المادة 07 من القانون 03/10.

القانون المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم طبقا للقانون 19/87

المطلب الثاني :

إجراءات منح الامتياز الفلاحي

طبقا للقانون رقم 03/10، يتم الحصول على الامتياز الفلاحي بطريقتين ،إما عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في المستثمرات الفلاحية إلى امتياز وذلك عن طريق طلب من أعضاء المستثمرة الفلاحية (الفرع الأول) أو عن طريق الترشح أي الحصول مباشرة عن الامتياز (الفرع الثاني) .

الفرع الأول:

منح الامتياز عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

يتمثل مجال تطبيق الامتياز واستغلال العقار الفلاحي في، الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة للقانون 87-19¹، وبما أن هذا القانون عجز عن تحقيق الأهداف المرجوة منه والمتمثلة في المستثمرات الفلاحية التي كانت محل حق انتفاع دائم ،حيث ألزم المشرع الجزائري،بموجب المادة 09 من القانون 10-03،أعضاء المستثمرات الفلاحية إيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لدراسة الملف وإعداد عقد الامتياز وتحويله إلى إدارة أملاك الدولة لإصدار عقد الامتياز في حالة قبول الطلب².

¹ راجع المادة 2 من القانون رقم: 10-03

² يأخذ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية شكل المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ويعد أداة رئيسية لتنفيذ السياسة الوطنية في مجال العقار الفلاحي وهو مانصت عليه المواد 5 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 96-87 المؤرخ في 24/02/1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر عدد 15 الصادرة في 28/02/1996 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22/10/2009، ج ر عدد 61 الصادر في 25/10/2009

وفي حالة كانت المستثمرة فردية يكون الطلب فردي، أما في حالة المستثمرة الجماعية يكون الطلب إما فردي أو جماعي طبقا للمادة 11 من القانون 03/10¹.

بناء على ذلك يقوم المستثمر بتقديم طلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لأجل دراسة ملف الطلب وإعداد عقد الامتياز من قبل إدارة أملاك الدولة في حالة قبوله، وعموما فإن إجراءات طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز تكون على النحو التالي:

أولاً: دراسة ملف التحويل وإعداد عقد الامتياز: يقوم المستثمر الفلاحي بإيداع ملف التحويل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الممثل في المدير الولائي للديوان، الذي يقوم بدراسة الملف لتحقيق توفره على جميع الوثائق المطلوبة قانوناً، وفي هذه الحالة يتولى المدير الولائي للديوان والمستثمر بالإمضاء على دفتر الشروط² المحدد في المادة 4 من القانون رقم: 03/10 والملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 326/10 المتضمن تحديد أعباء وشروط الامتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

- وفي حالة ما إذا ما تطلبت دراسة ملف التحويل إلى معلومات أو تحقيق في الوثائق المقدمة أو أي واقعة، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال الملف إلى لجنة ولائية، يرأسها الوالي المختص إقليمياً لأجل استكمال الملف وذلك عملاً بالمادة 06 من المرسوم التنفيذي 10-326³، وبهذا الصدد نميز بين حالتين اثنتين طبقاً لما قضت به المادة 08 من المرسوم التنفيذي المشار إليه أعلاه **01/ الحالة الأولى:** تتمثل في: 1- قبول اللجنة الولائية لملف التحويل 2- وإرسالها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من طرف رئيس الديوان مرفقة بمحضر اللجنة لمتابعة الإجراءات والإمضاء على دفتر الشروط مع المستثمر صاحب الامتياز.

02/ الحالة الثانية: تتمثل في حالة رفض الملف وهنا يقوم الوالي بإعلام المستثمر صاحب طلب التحويل، عن طريق رسالة مسببة، كما يتم أيضاً إرسال نسخة إلى الديوان تتضمن رفض

¹ راجع المادة 11 من القانون 03-10.

² يتولى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إعداد دفتر الشروط وفقاً للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 326-10، حسب التعليم الوزارية رقم: 03085 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ: 2011/04/11.

³ د/ قبائلي طيب، "استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، مجلد 57، العدد 02، السنة: 2020، ص 599.

منح الامتياز، ولطالب التحويل (المستثمر) الحق في اللجوء إلى القضاء الإداري لمباشرة دعوى الإلغاء ضد قرار الوالي حسب الإجراءات المعمول بها قانوناً¹.

وعموماً إذا تم قبول ملف التحويل والتوقيع على دفتر الشروط من قبل المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بإرسال الملف إلى إدارة أملاك الدولة للولاية لأجل إعداد عقد الامتياز، وبما أن ملف التحويل يكون بصفة فردية، فإنه يتم إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمر فلاحي حسب نص المادة 1/12 من المرسوم التنفيذي 326/10م حيث يقوم مدير أملاك الدولة للولاية بإبرام عقد إداري مع المستفيد يتضمن عقد الامتياز وذلك بعد تسلمه لملف التحويل، ويتم إمضائه من طرف مدير أملاك الدولة وكذا صاحب الامتياز وهو مانعت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بقولها: "...يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وبصفة فردية، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية"².

مع الإشارة أن طلب التحويل يكون في أجل لا يتعدى 18 شهراً من تاريخ نشر القانون 03/10 في الجريدة الرسمية، وعند انتهاء المدة وبعد اعتذارين متتابعين بشهر واحد مثبت من قبل المحضر القضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

* إذا كانت المستثمرة الفلاحية فردية، فإننا لا نجد أية صعوبة، إذ يتم إعداد عقد الامتياز باسم المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز وفقاً للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 326/10، أما إذا تعلق الأمر بمستثمرة جماعية، فيعد عقد الامتياز باسم كل مستثمر عضو على الشيوع وبحصص متساوية، وفي حالة تقديم ملف التحويل من قبل ورثة المستفيد، فيتم إعداد العقد الإداري على الشيوع باسم جميع الورثة تبعاً لنصيب كل واحد منهم حسب أحكام الميراث³.

في هذه الحالة كأصل منع المشرع الجزائري حسب المادة 1/16 من قانون 03/10 منع على أي كان الحصول على أكثر من حق امتياز واحد عبر كامل التراب الوطني، أما استثناء فإنه يتم

¹ الحالة الثانية تخضع لإجراءات والمواعيد المنصوص عليها في المادة 815 من القانون 08-09 الصادر في 25/02/2008

المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج 3 ر 21 الصادرة بتاريخ: 23/04/2008.

² أوكاشي ناجية ورابية نوال، المرجع السابق، ص 23.

³ القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09/06/1984، يتضمن قانون الأسرة، ج 24، الصادر بتاريخ 12/06/1984 المعدل والمتمم

اكتساب عدة حقوق امتياز تبعا لنص المادة 2/16 من قانون 03/10 والمادة 23 من المرسوم التنفيذي 326/10 في حالة كون المستثمرة متكونة من قطعة واحدة، ويتم تقديم المستثمر للطلب أمام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والترخيص له¹

*يتم إعداد ملف الامتياز الفلاحي في ثلاثة نسخ ويتم تسجيله في مصلحة التسجيل والطابع والشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا، ويقدم المدير الولائي لأمالك الدولة نسختين لفائدة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ونسخة لفائدة صاحب الامتياز بعد استكمال جميع الإجراءات القانونية من تسجيل وشهر.

ثانيا: دراسة مصير حق الامتياز: يقصد به هو الأوضاع التي تغير الشريك من وضعيته أو حالة التصرف في الحق أو انتقاله، فحق الامتياز الممارس على الشيوع في إطار مستثمرة جماعية ويريد أحد الشركاء الخروج من حالة الشيوع والتمتع بحق امتياز فردي في إطار مستثمرة فلاحية فردية، كما يمكن للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز أن يقوم بتحويل حقه لذوي الحقوق في حياته فضلا عن حق انتقال الامتياز بعد الوفاة إلى ذوي الحقوق (الورثة).

الحالة رقم: 01: خروج الشريك من الشيوع: تنص المادة 2/11 من القانون رقم: 03/10 على ما يلي: "غير أنه ومع مراعاة النجاعة الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية، يمكن للمستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية المتعددة الأعضاء أن يختار تشكيل مستثمرة فردية، وفي هذه الحالة يتعين عليه تقديم طلب بذلك إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يجب عليه أن يفصل فيه طبقا للتنظيم الذي تخضع له مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية"²، من خلال نص المادة المشار إليها أعلاه نجد أن المستثمر الفلاحي يقوم بتشكيل مستثمرة فردية للخروج من الشيوع عن بقية أعضاء المستثمرة الجماعية لأجل تقادي حالات الانسداد نتيجة النزاعات بين أعضاء المستثمرة.

*لا يسمح الخروج من حالة الشيوع عن طريق التجزئة، إلا في الحالات التي لا تؤثر على النجاعة الاقتصادية، وتضمن تشكيل مستثمرات متجانسة مع احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية

¹ د/ قبايلي طيب، المرجع السابق، ص 600.

² د/ قبايلي طيب، المرجع السابق، ص 602.

* تتحقق حالة الخروج من الشيوخ من الناحية العملية، إما وديا بين أعضاء المستثمرة أو بموجب اتفاق أو قضائيا عن طريق الدعوى القضائية.

وفي حالة عدم موافقة الشركاء على خروج شريكهم فعلى الشريك اللجوء إلى القضاء لإنهاء حالة الشيوخ وتشكيل مستثمرة فلاحية فردية وفقا لأحكام القانون المدني و القانون رقم: 03/10.

الحالة رقم: 02: التنازل عن حق الامتياز خلال حياة المستثمر: سمح القانون رقم: 03/10 لصاحب الامتياز التنازل عن حقه بالمجان لأحد ذوي الحقوق للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز أو التقاعد¹، حيث يتم تقديم طلب من المستثمر الراغب في التنازل أمام مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية مرفق بشهادة موقعة مع ذوي الحقوق المتنازل له تثبت إرادتهما في تحويل حق الامتياز واكتسابه بالمجان زيادة عن تقديم وثيقة الحالة المدنية لإثبات صلة القرابة بن الطرفين، وفي حالة العجز تقدم شهادة طبية يسلمها طبيب محلف تثبت حالة العجز.

الحالة رقم: 03: انتقال حق الامتياز في حالة وفاة المستثمر الفلاحي: تنص المادة 13 من القانون رقم: 03/10² على أن يكون حق الامتياز قابلا للتنازل والوريث، طبقا لأحكام هذا القانون نستخلص من المادة أن انتقال حق الامتياز بعد وفاة صاحبه إلى الورثة للمدة المتبقية من الامتياز.

وحسب نص المادة 25 من القانون 03/10³ فإن للورثة الحق في الاستمرار واستغلال الأرض الممنوحة لمورثهم بشرط تسوية وضعيتهم في أجل سنة من تاريخ الوفاة، وخلال هذه الفترة للورثة ثلاثة اختيارات: اختيار الورثة واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوقهم في المستثمرة مع احترام أحكام قانون الأسرة في حالة وجود القصر، أما الخيار الثاني فهو: التنازل عن الامتياز بالمقابل أو دون مقابل، في حين يتمثل الخيار الثالث في: التنازل كلية عن حقوقهم.

¹ تنص المادة 14 من القانون رقم 03-10 على أن "يمكن التنازل مجانا لأحد ذو حقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة العجز، و/أو بلوغ سن التقاعد.

² راجع المادة 13 من قانون 03/10

³ راجع المادة 25 من القانون 03/10

أما في حالة تفويض الورثة لحد يمثلهم، فعلى الوكيل تقديم ملف كامل يتضمن كل الوثائق الثبوتية أمام الديوان الوطني للفلاحة مع توفر جميع الشروط واتخاذ كافة الإجراءات لإعداد عقد الامتياز باسم جميع الورثة في الشيوخ للمدة المتبقية من طرف إدارة أملاك الدولة¹.

غير أنه في حالة تنازل جميع الورثة عن حقهم إلى احد الورثة، ففي هذه الحالة يتم إعداد عقدا لامتياز باسم الوريث الذي تم التنازل لفائدته (صاحب الامتياز الجديد)، مع الإشارة انه في حالة عدم اتفاق الورثة عن التنازل لأحدهم، فهنا يوجه الديوان الوطني للفلاحة اعتذارين للورثة عن طريق المحضر القضائي لتسوية الوضعية وإخطار الجهات القضائية لطلب تعيين وارث لتمثيل جميع الورثة، هذا وفي حالة عدم وجود ورثة لصاحب الامتياز المتوفي فعلى المدير الولائي للأراضي الفلاحية القيام بإخطار مدير أملاك الدولة بالوضعية وذلك لأجل اللجوء إلى القضاء لإثبات حالة غياب الورثة واعتبار المال العقاري شاغر²، ويتم وضع الأرض موضع استغلال إلى غاية صدور الحكم القضائي بانعدام الورثة للمتوفي³.

¹ راجع المادة 12 من القانون 03/10

² تطبيقا للمادة 51 من قانون رقم: 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ج رعد 52، الصادر بتاريخ: 02/12/1990 المعدل والمتمم.

³ راجع المنشور الوزاري المشترك رقم: 1809 المؤرخ في 05/12/2017 الذي مفاده، تولي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مهمة ضمان استمرارية نشاط المستثمرة الفلاحية، فإذا تعلق الأمر بمستثمرة فردية يكون للديوان إلحاق المستثمرة بمزرعة نموذجية أو هيئة فلاحية، ص 5.

الفرع الثاني

منح الامتياز عن طريق الترشيح

لا يقتصر منح الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة فقط على تحويل حق الانتفاع الدائم الناتج عن قانون 19/87 إلى حق امتياز، بل يمكن الحصول على هذا النوع من الامتياز عن طريق الترشيح، تبعا لنص المادة 17 من قانون 03/10 والمادة 1/25 من المرسوم التنفيذي 326/10، حيث تنص المادة 17 من القانون 03-10 على ما يلي "تمنح إدارة الأملاك الوطنية، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتوفرة بأية صفة كانت، بعد ترخيص من الوالي، عن طريق إعلان الترشيح...."

يباشر إعلان الترشيح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويكون محل الامتياز عن طريق الترشيح في الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها والتي تتمثل في الأراضي التي لم تمنح بعد لاستغلالها عن طريق الامتياز، حيث تعد من الأراضي الفائضة الخاضعة للقانون 19/87، الأراضي التي لم يقيم أصحاب حق الانتفاع الدائم بتقديم طلب تحويله إلى حق امتياز في الآجال المحددة قانونا¹.

* الأراضي التي توفي مستغلوها ولم يقيم الورثة خلال مدة السنة بعد الوفاة، بتسوية وضعيتها القانونية وتنفيذ الالتزامات المنصوص عليها قانونا².

* الأراضي التي تم إسقاط حق أصحابها جزاء إخلالهم بالالتزامات المفروضة عليهم قانونا³

¹ المادة 30 من القانون رقم: 03/10 والتي تنص على عدم الامتثال للمدة المحددة كأجل لتقديم طلب التحويل والمحددة بالمدة 18 شهرا من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية.

² راجع المادة 25 من القانون رقم: 03/10.

³ قبايلي طيب، "تحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، المجلد 08، عدد 02، 2013، ص 56.

إذ نصت المادة 2/25 من المرسوم التنفيذي 326/10 بأنه: " تحدد كفايات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين بقرار من الوزير المكلف بالفلاحة الصادر بتاريخ 2012/11/11¹ ويكون إعلان الترشح كما يلي:

أولاً: إعلان الترشح للحصول على امتياز استغلال الأراضي المتوفرة: حسب نص المادة 25 فقرة 1 فان محل الامتياز عن طريق الترشح يتمثل في الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية، المتصلة بها المتوفرة ويقصد بها الأراضي الفلاحية التي لم يقع أصحاب حق الانتفاع الدائم عليها بتقديم طلب تحويله إلى حق امتياز وكذلك الأراضي التي تم إسقاط الانتفاع عليها.

أما المادة 17 من القانون 03/10 فتشير أن يستأجر عن حقه العيني ويتدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عند الضرورة لممارسة حق الشفعة، وعليه نستطيع القول أن الأراضي الفلاحية المتوفرة محل إعلان الترشح يباشره الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويتم إدراجها مرة واحدة في يوميتين وطنيتين باللغة العربية والفرنسية ويتم إلصاق الإعلان على مستوى مقر الولاية والدوائر والبلديات مكان تواجد الأرض محل الامتياز².

ثانياً: دراسة ملفات الترشح: لقد تم إنشاء بموجب القرار الوزاري الصادر في 2012/11/11 لجنة تتولى دراسة ملفات الترشح وفقاً للمادة وتحدد تشكيلتها المادة 05 منه³، للجنة دور فعال يتمثل في دراسة طلبات للحصول على حق الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة بموجب إعلان الترشح مع إعطاء الأولوية التي منحها لها المادة 17 من القانون 03/10.

عند انتهاء هذه اللجنة من دراسة طلبات منح الامتياز، تحرر محضر لما توصلت إليه وترسل نسخة منه إلى المديرية العامة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما تقوم بإعداد القائمة الاسمية للمترشحين المقبولين الذين تتوفر فيهم الشروط لمنحهم حق الامتياز وتعرض على الوالي المختص إقليمياً، وبناء على المحضر المرسل من طرف اللجنة يقوم مدير الديوان الوطني للفلاحة للولاية بتوقيع

¹ قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم القرار 1344 الصادر في 2012/11/11، المحدد لكفايات إعلان الترشح واختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المتوفرة، ج ر عدد 44 لسنة 2013

² قبائلي طيب ، المرجع السابق، ص 56

³ راجع الماد 5 من قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم: 1344 المؤرخ في 2012/11/11، يحدد كفايات إعلان الترشح واختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المتوفرة، ج ر عدد 44 لسنة 2013

دفتر الشروط مع المرشح الذي تم قبوله وتتوفر فيه الشروط المذكورة في المادة 4 من القانون 03/10، حيث يقوم الديوان الوطني للفلاحة بإرساله مع ملف الترشح إلى مدير أملاك الدولة للولاية لأجل إعداد عقد الامتياز¹.

المبحث الثالث:

آثار عقد الامتياز الفلاحي

على غرار العقود الأخرى ينتج عن عقد الامتياز الفلاحي، عدة آثار تتعلق بالمستثمر صاحب الامتياز الذي يتمتع بجملة من الحقوق والالتزامات، منحها له القانون 03/10، باعتباره صاحب مال عقاري²، وله كامل الحرية في استغلال الأرض الفلاحية الممنوحة له في إطار الامتياز وذلك بخدمتها وزراعتها وعصرنتها، وتحسين مردود الإنتاج الفلاحي.

إن حق الامتياز حق قابلا للتنازل والتوريث والرهن، إلا أنه لا يعتبر حق مطلق لأنه ترد عليه قيود تجعله تحت طائلة قيود نزع الملكية للمنفعة العامة، مع ضمان الحق في التعويض العادل والمنصف، وفي المقابل فرض القانون على المستثمر التزامات ذات طابع تعاقدية.

بناء على ذلك نتولى بالشرح والتفصيل لكل ما أشرنا إليه وفق التقسيم الآتي: حيث نتطرق في (المطلب الأول) إلى تنفيذ عقد الامتياز وفي (المطلب الثاني) إلى طرق انتهاء عقد الامتياز الفلاحي.

المطلب الأول:

تنفيذ عقد الامتياز الفلاحي

إن تنفيذ عقد الامتياز طبقا لقانون 03/10 وكذلك المرسوم التنفيذي 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز واستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، يؤدي حتما إلى ترتب مجموعة من الحقوق والالتزامات على عاتق المستثمر للأرض الفلاحية، وهذا ما نود التفصيل

¹ انظر المادة 4 من القانون 03/10.

² انظر المادة 684 من القانون المدني (يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار)

فيه، نتعرض في (الفرع الأول) إلى حقوق المستثمر صاحب الامتياز، إما (الفرع الثاني) فنخصصه لالتزامات المستثمر صاحب الامتياز .

الفرع الأول

حقوق المستثمر صاحب الامتياز

يعد حق الامتياز أهم حق يترتب لفائدة المستثمر صاحب الامتياز، حيث يمنح بحسب ما اشرنا إليه سالفًا على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والأمالك السطحية المتصلة بها وتتمثل هذه الحقوق فيما يلي:

أولاً: الحق في الانتفاع والاستفادة من قطعة الأرض محل الامتياز: يتجسد ذلك في الاستغلال الأمثل للأرض بعد أخذ الترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهذا ونشير إلى أنه تنضوي تحت هذا الحق ما يأتي:

01/ الحق في كل تهيئة أو بناء ضروري: للمستثمر الحق في تهيئة أو أي إضافة أو استغلال أفضل للأرض الفلاحية المسندة إليه، ويكون ذلك بناء على ترخيص من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي بدوره يخطر إدارة أملاك الدولة بذلك.

02/ الاستغلال الحر للأراضي والأمالك السطحية: إذ يكون للمستثمر المستغل للأرض والأمالك السطحية، وينتفع بها، أما عدم خدمتها وإهمالها يؤدي بالمستثمر للأرض إلى الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز مع الإدارة، وإخلاله بالالتزامات المتفق عليها¹.

ثانياً: الحق في تأسيس رهن على قطعة الأرض محل الامتياز: يعرف المشرع الجزائري الرهن طبقاً للمادة 882 من القانون المدني الجزائري² بأنه، عقد يكسب الدائن حق عيني على عقار للوفاء بدينه الذي بمقتضاه تكون له أفضلية التقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة، لاستفاء حقه من ثمن العقار، وبما أن القانون المدني لم ينص صراحة على رهن الحقوق العينية العقارية بل نص أن يكون الرهن الرسمي واقع على عقار وهو ما ذهبت إليه المادة 886 من ذات القانون (قيد بنص

¹ أوكاشبي ناجية ورابية نوال، المرجع السابق، ص 37.

² راجع المادة 882 من القانون المدني الجزائري

خاص)، وثمار العقار المرهون يمكن أن تكون إراداتها محل تنفيذ، ولهذا نستطيع القول أن حق الامتياز الفلاحي، قد يرتب بعد الاستغلال (المزروعات والثمار) تكون محل تنفيذ¹، وقد يرتب أيضا رهن حيازي بما أن الثمار والمزروعات قابلة للبيع، فللمستثمر حق رهن حقه مقابل استيفاء الدائن من إيرادات الثمار والمزروعات وهذا طبقا لنص المادة 948 من القانون المدني، وبالرجوع أيضا للمادة 12 من القانون 03/10 التي تنص على: "بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض"، وهذا يعتبر القرض البنكي إحدى طرق التمويل للقطاع الفلاحي، وهو ما قصدته المادة 85 من قانون 16/08 من قانون التوجيه الفلاحي بقولها: "يتشكل تمويل الفلاحة على الخصوص بما يأتي:

* الدعم المالي للدولة

* التمويل التعاضدي

* القرض البنكي²

فحق الامتياز هو مال عقاري يخول لصاحب الامتياز رهن عقار لتمويل المستثمرة الفلاحية وعصرنتها وتجهيزها، وذلك بالحصول على قروض للاستثمار، ويعد صندوق الضمان الفلاحي ككفيل للمشاركين الذين يستحيل عليهم تسديد ديونهم³، وأما بخصوص ضمان القرض عند تأسيس رهن عقاري على حق الامتياز الفلاحي الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، فإنه في حالة عدم التسديد يمكن الحجز على هذا الحق، بشرط أن يكون الراسي عليه المزاد شخص طبيعي طبقا للمادة 04 من القانون 03/10، ويتم شهره لدى المحافظة العقارية، كما يعد حكم رسو المزاد من طرف المحضر القضائي وهو غير قابل للطعن حسب نص المادة

¹ بريك الزوبر، المرجع السابق، ص 49

² المادة 85 من قانون التوجيه الفلاحي رقم: 16/08، ج ج ر، العدد 46 المؤرخة في 2008/08/10

³ بقر سلمي، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي (حالة المستثمرة الفلاحية)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في

الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، لسنة 2003، ص 140

762 و764 من قانون الإجراءات المدنية الادارية¹، بعد ذلك يقدم الحكم إلى الديوان الوطني للفلاحة لإمضاء دفتر الشروط وتحرير عقد الامتياز الجديد من طرف إدارة الأملاك الوطنية ويتم تسجيله لدى إدارة التسجيل، وشهره لدى المحافظة العقارية التابع لها موقع العقار.

ثالثا: الحق في التنازل عن حق الامتياز: يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز الفلاحي التنازل عن حق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك المتصلة بها للغير، مع مراعاة الشروط والشكليات المنصوص عليها قانونا، وطبقا لأحكام القانون 03/10، يمكن التنازل عن حق الامتياز غير أنه حق ليس مطلق خاصة في حالة المستثمرة الجماعية المتكونة من عدة مستثمرين وهو ما تولت الإشارة إليه المادة 15 من القانون 03/10 بقولها: [في حالة التنازل عن حق الامتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة الفلاحية او عند الاقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به]، أما المادة 18 من المرسوم 326/10 فقد بينت على أن: "يكون المتنازل صاحب امتياز في الشيوخ" وذلك بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية عن رغبته في التنازل، كما نصت المادة 13 من قانون 03/10 على أن حق الامتياز قابل للتنازل والتوريث، ومنحه للورثة مدة سنة من وفاة مورثهم للحالات الواردة طبقا للمادة 25 من القانون 03/10²، مع ضرورة استصدار الشهادة التوثيقية طبقا لأحكام المادة 91 من مرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³، وهو انتقال حقوق عينية للورثة بموجب شهادة توثيقية، كل حسب نصيبه للحالات الثلاثة التي حددها المشرع كما يلي:

01/اختيار أحد الورثة لتمثيلهم: هذه الحالة يتم فيها اختيار الورثة لأحدهم لتمثيلهم والتكفل بحقوقهم في مستثمرة مورثهم الفلاحية، مع مراعاة أحكام قانون الأسرة الجزائري في حالة وجود قصر، ويكون ذلك بموجب وكالة لتمثيل الورثة تبعا لما نصت عليه المادة 571 من القانون المدني الجزائري⁴.

¹ انظر نص المادتين 762 و764 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة الرسمية عدد 21 الصادر بتاريخ 23/04/2008.

² انظر المادة 25 من القانون رقم 03/10.

³ المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بالشهادة التوثيقية، ج ر عدد 30 المؤرخة في: 13/04/1976.

⁴ انظر المادة 571 ق.م.ج [عقد بمقتضاه يفوض شخص آخر للقيام بعمل شئ لحساب الموكل وباسمه]

02/التنازل عن الحقوق لأحد الورثة: تطبيقا للمادة 14 من القانون 03/10 يحق للورثة التنازل عن مناباتهم سواء كان بمقابل أو بدون مقابل لأحدهم ولا يحق للدولة في هذه الحالة أن تمارس حق الشفعة، فالأصل أن التنازل يكون مجاني، كما يمكن الاتفاق فيما بينهم، أن يكون التنازل بمقابل مالي، ويكون في هذه الحالة بمثابة البيع بينهم¹. وهذا هو الاستثناء طبقا للمواد 799 الى 803 من القانون المدني الجزائري².

03/تنازل الورثة عن حق الامتياز للغير: في حالة عدم اختيار الورثة للحالتين السابق الإشارة إليهما، فيحق للورثة التنازل عن حقوقهم للغير مع مراعاة الشروط المحددة في القانون رقم 03/10 وطبقا للمواد 19، 16، 5، 4 منه³ مع مراعاة أحكام المادة 18⁴ من ذات القانون لإثبات التغيير لصاحب الامتياز بموجب دفتر شروط وعقد امتياز جديد يشهر بالمحافظة العقارية.

وفي حالة عدم اختيار الورثة لأي حالة من الحالات المشار إليها، وبعد مرور مدة سنة يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار الجهة القضائية المختصة لأجل تقادي بقاء الأرض بدون استغلال وإهمالها طبقا للمادة 25 من قانون 03⁵/10

رابعا: الحق في الانسحاب من المستثمرة الفلاحية: بالرجوع لنص المادة 26 من قانون 03/10 يحق للمستثمر صاحب الامتياز الانسحاب من المستثمرة الفلاحية قبل انتهاء المدة المحددة في دفتر الشروط بطلب من المستثمر، وحسب دفتر شرط الامتياز فان الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، حددت بمدة سنة على الأقل لتقديم طلب الانسحاب عن طريق إشعار⁶

خامسا: الحق في تشكيل مستثمرة فلاحية فردية: للمستثمر صاحب الامتياز الحق في تكوين مستثمرة فردية وهو ما نصت عليه المادة 11 من قانون 03/10 وهو حق تضمنه دفتر الشروط الملحق

¹ أوكاشبي ناجية ورابية نوال، المرجع السابق، ص 39.

² أنظر المواد من 799 الى 803 القانون المدني الجزائري.

³ نظر المواد 19، 16، 5، 4 من القانون 03/10.

⁴ انظر المادة 18 من القانون 03/10.

⁵ انظر المادة 25 من القانون 03/10.

⁶ عامر سامية، "عقد الامتياز وفقا للقانون 03/10"، مذكرة الماجستير تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة

البلدية، 2012، ص 10

ويتم عن طريق تقديم طلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع مراعاة المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية طبقا للمرسوم التنفيذي 490/97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية¹

سادسا: الحق في إبرام عقود الشراكة: إن الجديد الذي جاء به القانون رقم 03/10 هو إعطاء للمستثمرة الفلاحية صاحبة الامتياز الحق في إبرام عقد الشراكة وذلك بموجب عقد رسمي مشهر، وهو ما قضت به المادة 21 من القانون 03/10 بقولها: [يمكن للمستثمرة الفلاحية إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذو الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري، ويكون جميع أصحاب الأسهم فيه من ذوي الجنسية الجزائرية، ويتعين على الموثق المكلف بتوثيق العقد أن يبلغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بذلك تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم]²، تطبيقا لنص هذه المادة، جاء نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 326/10 ليحدد كيفيات الشراكة لاستغلال الأراضي الفلاحية والذي يتم بعقد شراكة أمام الموثق وإفراغه لمحتوى عقد الشراكة في محرر رسمي، مع إعطاء الحرية المطلقة لكل من المستثمر صاحب الامتياز والشريك في تحديد مدة الشراكة، على أن لا تتجاوز مدة الشراكة مدة الامتياز المتبقية وقت إبرام العقد، مع تبيان في العقد هوية الأطراف والشركاء واسم الشركة وكيفية الاشتراك وتقاسم الأرباح وكل ما هو متعلق بالشراكة من مسؤوليات وذلك مراعاة للمادة 22 من القانون 03/10، عند إبرام العقد من قبل الموثق الذي بدوره يقوم بإعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

الفرع الثاني

التزامات المستثمر صاحب الامتياز

لقد تناولت كل من المادة 22 والمادة 23 من القانون 03/10، الالتزامات الواقعة على المستثمر صاحب الامتياز، كما أشارت المادة 4 من ذات القانون إلى ضرورة دفع الإتاوة ولمزيد من التفصيل نتطرق إلى النقاط الآتية:

¹ المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/09/20، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 84 لسنة 1997 .

² أنظر المادة 21 من قانون 03/10.

أولاً: دفع الإتاوة: إن أول التزام يقع على عاتق المستثمر حسب المادة 04 من القانون 03/10¹ يتمثل في دفع إتاوة سنوية، حيث يتم دفعها إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً.

تعتبر الإتاوة حق مالي يدفع لصالح الدولة يترتب على ذمة المستثمر، ويتحدد ضمن قوانين المالية السنوية، وهي تخص الأرض فقط دون الأملاك السطحية ويتم تحصيلها بموجب قانون المالية، بهذا تحدد الإتاوة طبقاً لنص المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، إذ تحدد الإتاوة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حسب المناطق ذات الإمكانات الفلاحية وأصناف الأراضي (مسقية أو غير مسقية) تكون بالهكتار وسنوياً .

لقد أصاب المشرع الجزائري في تحديد الإتاوة حسب المناطق ذات الإمكانات الفلاحية بمبلغ معتدل ومحدد حسب نوعية الأرض المستغلة، وهو ما جاء به قانون المالية لسنة 1989 الذي حدد المناطق أ.ب.ج.د على أساس كميات الأمطار التي تستفيد منها كل منطقة، أما قانون المالية التكميلي لسنة 2010 فقد حدد حق معتدل كمقابل للاستغلال بالأراضي الفلاحية عن طريق الامتياز لأجل تشجيع التنمية الفلاحية خاصة الأراضي من الفئة الممتازة أي المسقية، وأحال المناطق ذات الإمكانات الفلاحية إلى التنظيم².

ثانياً: إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية: على المستثمر صاحب الامتياز إدارة مستثمرة الفلاحية إدارة مباشرة وشخصية في حالة ما إذا كانت المستثمرة فردية، أما إذا كانت مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فيتعين عليهم تحديد علاقاتهم مع بعض حسب ما نصت عليه المادة 22 من القانون 03/10، إما بتعين ممثل للمستثمرة الفلاحية عن طريق اتفاقية ملزمة بينهم، إذ أن القانون 03/10 أوجب على المستثمرين أصحاب الامتياز تحديد العلاقات فيما بينهم بموجب اتفاقية ملزمة لهم ولا يتم الاحتجاج بها على الغير لتفادي النزعات الداخلية بين

¹ أوكاشبي ناجية ورابية نوال، المرجع السابق، ص 41

² نص المادة 41 على المناطق (أ.ب.ج.د)، المنطقة أ تضم أراضي السهول الساحلية والمجاورة للسواحل المستفيدة من كميات أمطار تفوق 600 مم، المنطقة ب" تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 450 و 600 مم، المنطقة د" تضم أراضي السهول المستفيدة من كميات أمطار تتراوح بين 350 و 450 مم، أما المنطقة د" تضم كافة الأراضي المسقية من كميات أمطار تقل عن 350 مم وكذا الواقعة منها بالجبال.

المستثمرين، خلافا لما جاء به القانون 19/87 الذي ترك طريقة المشاركة وتوزيع المهام بينهم جوازي¹.

ثالثا: استغلال وتسيير الأرض الفلاحية مع الحماية الدائمة لها: طبقا لنص المادة 23 من القانون 03/10 يلتزم المستثمر صاحب حق الامتياز على الأرض الفلاحية باستغلالها وحمايتها بصفة منتظمة، ودائمة طبقا لقانون 03/10، وطبقا للالتزامات التي يخضع لها المستثمر صاحب الامتياز الواردة في دفتر الشروط والاتفاقية المبرمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية في حالة تعددهم²، وهذا تقاديا لإهمال الأرض وتحويلها إلى أعمال أخرى ليس لها علاقة بالفلاحة، وهو ما ذهبت إليه المادة 29 من القانون 03/10 بقولها: إن إخلال المستثمر صاحب الامتياز يعرضه إلى العقوبة³.

رابعا: المحافظة على استمرارية المستثمرة الجماعية: لقد نصت على هذه الحالة المادة 24 من القانون رقم 03/10 بحيث إذا كانت المستثمرة الفلاحية تتكون من عدة مستثمرين أصحاب امتياز، فإن أي تغيير يطرأ على هذه التشكيلة ك وفاة عضو أو عدة أعضاء أفسخ عقد الامتياز من طرف احد الأعضاء المستثمرة وهذا لا يؤدي حتما إلى توقف الاستغلال المنتظم للأرض وكذا الأملاك السطحية موضوع الامتياز⁴

المطلب الثاني :

طرق انتهاء عقد الامتياز الفلاحي والنتائج المترتبة عن ذلك

لقد حدد القانون رقم 03/10 المتضمن لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، طرق انتهاء عقد الامتياز، حيث يعد عقد الامتياز عقد مؤقتا لأنه محدد المدة، وينتج آثاره عند انتهاء مدته سواء ماتعلق بالأراضي الفلاحية التي تعتبر تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الأملاك السطحية الملحقة بها، تبعا لذلك نتولى بالتفصيل شرح طرق

¹ أوكاشبي ناجية ورابية نوال، المرجع السابق، ص 43

² أنظر المادة 23 من القانون 03/10.

³ عامر سامية، المرجع السابق، ص 43

⁴ انظر المادة 24 من القانون رقم: 03/10

الانتهاء وفق التقسيم الآتي: نخصص (الفرع الأول) لطرق انتهاء عقد الامتياز، في حين نضمن (الفرع الثاني) بالنتائج المترتبة عن انتهاء عقد الامتياز.

الفرع الأول:

طرق انتهاء عقد الامتياز الفلاحي

بما أن عقد الامتياز هو عقد محدد المدة، فانه في حالة عدم تجديده يؤدي حتما إلى انتهائه بالطرق المحددة قانونا وهذا حسب نص المادة 26 من القانون 03/10، سواء يكون الانتهاء طبيعي أو عادي وذلك بانقضاء مدته، أو بالانتهاء غير الطبيعي أي قبل انتهاء المدة المحددة في العقد، ويكون ذلك بطلب من صاحب حق الامتياز أو عند إخلال صاحب الامتياز بالالتزاماته¹، كل هذا سنراه وفق الشكل الآتي:

01/ النهاية العادية لعقد الامتياز: طبقا للمادة 04 من القانون 03/10 ينتهي عقد الامتياز نهاية طبيعية وعادية باعتباره من العقود الإدارية وهذا بتنفيذ كل ما تضمنه العقد من شروط وقيام صاحب الامتياز بتنفيذ التزاماته المحددة في العقد، أما في حالة تجديد المدة من قبل المستثمر صاحب الامتياز فيجب الإعلان عن إرادته كتابيا عن طريق طلب تجديد يودع لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مدة 12 شهرا على الأقل قبل انتهاء المدة المحددة في دفتر الشروط حسب المادة 2/14 من المرسوم التنفيذي 326/10²، هذا ونشير إلى أن المادة 05 من القانون 03/10 قد نصت على انه يبدأ سريان مفعول عقد الامتياز ابتداء من تاريخ شهر العقد في المحافظة العقارية، وبما أن القاعدة العامة في العقود الإدارية أنها تنتهي وتزول بأسباب طبيعية وتتم بتحقيق أهدافها وتتم عن طريق تنفيذ كل الالتزامات التعاقدية تنفيذا كاملا، وبما أنها عقود محددة المدة مسبقا، فإنها تنتهي بانتهاء مدتها دون الحاجة إلى الشهر بالمحافظة العقارية³.

¹ عامر سامية، المرجع السابق، ص 64

² أنظر المادة 14 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 326/10.

³ أوكاشي ناجية وراية نوال، المرجع السابق، ص 46

02/ **النهاية غيرالعادية لعقد الامتياز الفلاحي:** الأصل أن العقود المنتهية مدة سريانها إلى غاية انتهاء مدتها وانقضائها انقضاء عاديا لعدة أسباب، إما باتفاق الطرفين المتعاقدين، أو بقوة القانون كهلاك محل العقد أو بحكم قضائي (الإخلال بالالتزامات التعاقدية)، وكذلك تنتهي بالإرادة المنفردة للإدارة.

لكن حسب نص المادة 26 من القانون 03/10، فإن عقد الامتياز قد ينتهي انتهاء غير عاديا في حالات وردت على سبيل الحصر نذكرها كما يلي:

أ/ **بطلب من الإدارة:** حسب نص المادة 29 من القانون 03/10 يحق للدولة إنهاء عقد الامتياز بإرادتها المنفردة رغم عدم انقضاء مدة عقد الامتياز المتفق عليها وذلك في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته المتفق عليها قانونا، ويكون إما عن طريق الفسخ من قبل إدارة أملاك الدولة وذلك بفرض عقوبة الفسخ لإنهائه قبل أوانه وذلك بعد أن يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإخطار الإدارة بعد امتثال المستثمر صاحب الامتياز وانتهاء الأجل المحدد في الأعدار وهو ما نصت عليه المادة 28 من القانون 03/10¹، إضافة إلى ذلك فإن إدارة أملاك الدولة تقوم بفسخ العقد بإرادتها المنفردة دون اللجوء إلى القضاء، عكس ما كان عليه الحال في ظل القانون 19/87.

ب/ **إرادة المستثمر صاحب الامتياز:** إن القانون رقم 19/87 المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، قد سمح لكل عضو في المستثمرة بالانسحاب وإنهاء العلاقة وهو ما يقيد حريته والتزامه إلى أجل غير محدود، وجوزا اشتراط على المستثمر العضو أن يعلن رغبته في الانسحاب وأن يكون الانسحاب في وقت لائق²، رغم أن ما جاء به قانون 03/10 الذي لم يقم بوضع أي شرط للمستثمر لإنهاء عقد الامتياز، ما عدا اشتراطه على المستثمر صاحب الامتياز بتقديم إشعار بالانسحاب قبل مدة 12 شهرا على الأقل وهذا حسب ما ورد في دفتر الشروط.

¹ أنظر المادة 28 من القانون 03/10

² بوركى محمد، "المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري"، مجلة الموثق، العدد 1998، 03، الجزائر، ص 41

الفرع الثاني:

النتائج المترتبة عن انتهاء عقد الامتياز:

باستقراء نص المادة 26 من القانون 03/10 نجد أنها قد نصت على مجموعة من الآثار المترتبة عن نهاية عقد الامتياز، منها ما يتعلق بالأرض الفلاحية والأمالك السطحية الملحق بها ومنها ما يتعلق بحقوق المستثمر وأخرى بحقوق الدائنين اتجاه المستثمر صاحب الامتياز، كل هذا سنوجزه في الآتي:

أولاً: استرجاع الدولة للأراضي والأمالك السطحية: قد نصت على هذه الحالة المادة 26 في الفقرة 02 من القانون 03/10 ويتعلق الأمر برد الأراضي الممنوحة في إطار الامتياز وكذلك الأمالك السطحية للدولة في الحالة التي هي عليها، سواء تعلق الأمر بانتهاء المدة المحددة لعقد الامتياز أو قبل نهاية المدة المحددة¹، باعتبار أن الدولة مالكة حق الرقبة، وعند انتهاء عقد الامتياز الذي يربط المستثمر بالأراضي الفلاحية الممنوحة من طرف الدولة، تجتمع عناصر حق الملكية من الاستغلال، الاستعمال وحق التصرف في يد الدولة باعتبار أن الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز تعد من ضمن الأمالك الوطنية الخاصة²، إلا أن الإشكالية تكمن في الأمالك السطحية المتصلة بها، ولهذا نجد أن دفتر الشروط المحدد لكيفيات التعامل مع امتياز الأمالك السطحية محل الامتياز التي تعاد للهيئة المانحة للامتياز عند انتهاء عقد الامتياز سواء بصفة إجبارية أو مجانية وهي التي يطلق عليها اسم "الأموال المعادة" أو بصفة اختيارية يطلق عليها الأموال المسترجعة وهي الأموال المستعملة في استغلال المرافق المنشئة للأمالك الخاصة بالامتياز.

ثانياً: التعويض عن الأمالك السطحية: عند انتهاء عقد الامتياز سواء بانقضاء المدة أو بناء على طلب المستثمر صاحب الامتياز أو عن طريق الفسخ الإداري، يحق للمستثمر صاحب الامتياز الحصول على التعويض فيما يتعلق بالأمالك السطحية طبقاً لما نصت عليه المادة 26 من القانون 03/10³، فمبدأ التعويض عن الأمالك السطحية للمستثمر صاحب الامتياز والتي تسمى

¹ عامر سامية، المرجع السابق، ص 67

² أوكاشبي ناجية ورابية نوال، المرجع السابق، ص 49

³ انظر المادة 26 من القانون رقم 03/10.

الأموال المسترجعة"، وهي الأموال المستعملة في استغلال المرافق المنشئة للأموال الخاصة بالامتياز، وعند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، يتم طرح 10% من التعويض المحدد من طرف إدارة أملاك الدولة كعقوبة عن الإضرار الملحقة من طرفه، واللجوء إلى القضاء للمنازعة في مبلغ التعويض المحدد من أجل ضمان حقه.

إلى جانب ذلك تنص المادة 27 من القانون 03/10 على أنه: تحسب الامتيازات والرهن المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض¹، لكن الملاحظ أنه في حالة قيام المستثمر صاحب الامتياز بتوقيع رهن عيني لفائدة هيئات القرض، فإن هذا الرهن الذي يتثقل المستثمرة يحتسب في مبلغ التعويض الممنوح للمستفيد بالنسبة للأملاك السطحية، وذلك عند نهاية الامتياز حسب الطريق التي تم بها انقضاء الامتياز سواء كانت نهاية عادية أو غير عادية، وحق الامتياز مقرر بموجب القانون لبعض الديون التي تخول لصاحبها حق التقدم والأفضلية وفقا للمرتبة التي يحددها القانون حسب المادة 982¹ من القانون المدني الجزائري وما يليها.

المبحث الرابع :

الرقابة عن عقد الامتياز الفلاحي

عند الحديث عن الرقابة عن حق الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، نجد أنها تختلف باختلاف الجهة المختصة بذلك، حيث تخضع لرقابة الدولة التي لها صلاحية الإشراف والرقابة على تنفيذ عقد الامتياز، وتخضع منازعاتها لرقابة القضاء تفصيلا في مسألة الرقابة على حق الامتياز الفلاحي، نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، حيث نتناول في (المطلب الأول) رقابة هيئات الدولة على حق عقد الامتياز الفلاحي، في حين نخصص (المطلب الثاني) للرقابة القضائية على حق الامتياز الفلاحي.

¹ أنظر المادة 982 من ق م ج وما يليها.

المطلب الأول :

رقابة هيئات الدولة على حق عقد الامتياز الفلاحي

تمارس الدولة الرقابة على حق الامتياز عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كأصل، واستثناءا تمارس الرقابة من قبل اللجنة الولائية، تبعا لذلك نفضل تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، (الفرع الأول) بعنوان رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الامتياز الفلاحي و(الفرع الثاني) بعنوان رقابة اللجنة الولائية لحق الامتياز الفلاحي

الفرع الأول:

رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لعقد الامتياز الفلاحي

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إحدى وسائل الرقابة، وهو مؤسسة عمومية تكتسي طابعا صناعيا تجاريا، تحت وصاية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وقد أنشأ هذا الديوان بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24/02/1996، وهيئة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها وبالتفويض، وتتمثل مهمة الديوان الرئيسية في تنفيذ السياسة الوطنية العقارية الفلاحية والتمويل تبعا للمرسوم التنفيذي رقم 59/21 المؤرخ في 04/02/2021 المعدل والمتمم لمرسوم التنفيذي الصادر سنة 1996 المتضمن تعديل الإجراءات المتعلقة بتسيير الديوان، بحيث يكلف بجميع المهام التي لها علاقة بالأهداف المحددة، هذا وتتمثل المهام الرقابية لهذه الهيئة فيما يلي:

أولا: رقابة الاستغلال الأمثل للديوان الوطني للأراضي الفلاحية: يكلف الديوان وبتفويض من الدولة بمجموعة من المهام كجزء من نشاطاته، وفقا للأحكام الواردة في القانون 25/90 وكذا الأحكام المعتمدة في المرسوم 87/96 والمتمم بالمرسوم 339/09 المعدل والمتمم، إلا إن نشاطه بدأ فعليا في سنة 2010 وخلال السنة المالية لسنة 2011¹، حيث منح المشرع الجزائري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الحق في ممارسة الرقابة على تنفيذ حق الامتياز، الذي يعد أسلوبا جديدا لاستغلال الأراضي الفلاحية، أقره القانون رقم 16/08، المتضمن التوجيه الفلاحي، كما له صلاحيات في مجال الرقابة على تنفيذ المستثمرين أصحاب الامتياز لالتزاماتهم والرقابة على

¹ حاشي أمعر الأزهر، "إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر"، مذكرة الماجستير، تخصص العلوم الاقتصادية، كلية العلوم

الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2011، ص 129

عملية البناء على الأراضي الفلاحية محل الامتياز، وعلى المستثمر مد يد العون والمساعدة لأعوان الرقابة وذلك بتزويدهم بالمعلومات والوثائق المطلوبة¹.

وفي حالة الإخلال بالالتزامات الواردة في نص المادة 21 من القانون 03/10 والمادة 08 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 326/10، وبعد المعاينة الميدانية من طرف المحضر القضائي، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإصدار المستثمر لامتهاله لدفتر الشروط المشار إليه سالفاً، وعند عدم الامتثال وبعد انقضاء الأجل المحدد في الاعذار الكتابي تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطارها بإرسالية من طرف الديوان بفسخ العقد (عقد الامتياز) بموجب قرار قابل للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية خلال شهرين تبدأ مدة سريانها من يوم تبليغ قرار الفسخ من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية².

ثانياً: الرقابة عن طريق ممارسة حق الشفعة: تعتبر الشفعة³ وسيلة من وسائل اكتساب الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى سواء من طرف أشخاص القانون العام، أو أشخاص القانون الخاص، وفي هذه الحالة متى بيعت الرقبة أو حق الانتفاع أو حصة الشريك حسب الحالة، لذلك تعتبر قيد من القيود الواردة على سلطة التصرف في الأملاك العقارية، إذ القانون 03/10 منح للمستثمر الفلاحي الحق في التنازل عن حق الامتياز في إطار هذا القانون ومن حق الدولة ممارسة حق الشفعة وبالتالي تكون في هذه الحالة مكرسة لباقي أعضاء المستثمرة الفلاحية المنتمي إليها المتنازل أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لفائدة الدولة باعتبارها مالكة الرقبة، وحق الشفعة في القانون 03/10 يختلف عن الشفعة في القانون 19/87 إذ كانت الدولة في قانون 19/87 هي صاحبة المرتبة الأولى لحق الشفعة كونها مالكة الرقبة وفرض الشريك في الشيوخ، عكس القانون 03/10 حيث منح المشرع الجزائري للشريك في الشيوخ في حالة التنازل عن حقه في الامتياز الفلاحي رخصة الشفعة كدرجة أولى من الدولة مالكة الرقبة، وذلك تشجيعاً منها لتجميع الأراضي الفلاحية وتشجيع للعمل الجماعي، وتأتي الدولة في هذه الحالة في المرتبة الثانية في حالة رفض المستثمرين في الشيوخ اكتساب الحق تتدخل الدولة ممثلة في الديوان لممارسة حق الشفعة، أما في حالة التنازل

¹ أوكاشي ناجية وراية نوال، المرجع السابق، ص 53

² بن رقية يوسف، "شرح القانون المستثمرات الفلاحية"، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 13

³ نص المادة 794 على الشفعة "رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها...."

عن حق الامتياز في المستثمرة الفردية، للديوان الوطني للأراضي الفلاحية الحق في الشفعة كصاحب مرتبة أولى.

و في حالة التنازل بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو الأقارب والأصهار، فحسب نص المادة 15 من قانون 03/10 الذي جاء عاما ولم يعطي توضيحا كافيا، إلا ما جاء في نص المادة 25 من القانون 03/10 في حالة التنازل بمقابل لأحد الورثة، فإنه لا يمكن ممارسة حق الشفعة من الديوان ولا من باقي المستثمرين في حالة الشيوع¹

وللإشارة فإنه لا يمكن للمستثمر التنازل عن حق الامتياز قبل حصوله على الترخيص من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، سواء في حالة عدم رغبة المستثمر في اقتناء الحق أو عدم رغبة باقي المستثمرين في حالة المستثمرة الجماعية، وأي تنازل يكون بدون رخصة يعد باطلا ويؤدي بالموثق إلى المسائلة القانونية.²

الفرع الثاني:

رقابة اللجنة الفلاحية لعقد الامتياز الفلاحي:

تتم الرقابة عن طريق اللجنة الولائية عند إيداع ملف الترشح للحصول على الامتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتتدخل هذه اللجنة في حالة ما تطلبت دراسة الملف إلى معلومات تكميلية وذلك بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يرسل الملف إلى اللجنة وتكون برئاسة الوالي.³

تتشكل اللجنة من مدير أملاك الدولة، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، مدير مسح الأراضي، مدير التعمير والبناء، مدير التنظيم والشؤون العامة و ممثل مجموعة الدرك الوطني المختص إقليميا، هذا وتمارس اللجنة الولائية رقابتها على ملفات الطلبات المودعة من

¹ أوكاشبي ناجية ورابية نوال، المرجع السابق، ص 54

² أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 326/10.

³ المادة 6 من المرسوم التنفيذي 326/10 تنص "في حالة ما اذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحققا من الوثائق المصرح بها، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات الى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة".

أجل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، وتتولى اللجنة العمل الرقابي ضمانا للشفافية والصرامة في دراسة ملفات التحويل بمعية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

الفرع الثالث:

رقابة الدولة عن طريق أدوات التوجيه الفلاحي

لقد استحدث المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي أدوات جديدة وهو مانصت عليه المادة 7 من ذات القانون بقولها: "تتمثل أدوات التوجيه الفلاحي في: *مخططات التوجيه الفلاحي* مخططات وبرامج التنمية الفلاحية والريفية* أدوات تأطير العقار الفلاحي"¹، وهذا لأجل تحقيق غرض وأهداف المادة 06 من القانون 16/08.

أولاً: **مخططات التوجيه الفلاحي**: يتمثل غرض الدولة في تدخلها، في توجيه الفلاحة على مستوى كل منطقة عبر الوطن، لأن التوجيه الفلاحي عبارة عن أداة تحدد من خلالها التوجهات الأساسية على المدى الطويل والمتوسط، لأجل النهوض بالتنمية الفلاحية تنمية مستدامة وترك مجال المبادرة بالمخططات التوجيه الفلاحي وإعداد مضمونها والمصادقة عليه إلى التنظيم وهو ما نصت عليه المادتين 8 و 9 من قانون التوجيه الفلاحي².

ثانياً: **مخططات وبرامج التنمية الريفية**: تنص المادة 10 من قانون 16/08 على: "ينشأ مخطط وطني للتنمية الفلاحية والريفية يهدف إلى تحديد إستراتيجية ووسائل التنمية الفلاحية وتخطيط النشاطات في الزمان والمكان"، هذا ويتشكل المخطط الوطني للتنمية الريفية حسب المادة 11 من 16/08 (تكييف أنظمة الإنتاج، تكثيف الإنتاج الفلاحي، تحسين الإنتاج والإنتاجية للفلاحين)³. وتطبيق لأدوات التأطير العقار الفلاحي، يتم على العقارات الفلاحية والعقارات ذات الوجهة الفلاحية التي هي تابعة للأموال الخاصة للدولة والتابعة للملكية الخاصة وهو ما نصت عليه

¹ انظر المادة 06 من قانون 16/08.

² انظر المادتين 8 و 9 من قانون 16/08.

³ المادة 11 من قانون 16/08.

المادة 12¹ من قانون 16/08، وتهدف الأحكام المتعلقة بالعقار الفلاحي حسب المادة 16 من قانون 16/08 إلى:

- تحديد نمط استغلال الأراضي الفلاحية - تحديد الشروط المطبقة على التصرفات الواقعة على العقار الفلاحي - ضبط المقاييس المطبقة على عمليات التجميع وكل هذه التصرفات التي موضوعها ذات طابع فلاحي أوجهة فلاحية تكون تحط طائلة البطلان تخضع لإجراءات التسجيل طبقا للمادة 13 من قانون 16/08².

المطلب الثاني :

الرقابة القضائية على عقد الامتياز الفلاحي

لقد لازم تطبيق القانون رقم 19/87 المعوض بموجب القانون رقم 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ظهور الكثير من المنازعات، وبما أن ملكية الأراضي الفلاحية تدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة، فإن خضوع المنازعات في هذا المجال يعود للقاضي الإداري، إعمالا للمعيار العضوي المكرس ضمن نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الأمر الذي نجم عنه تأرجح الاختصاص في نظر المنازعات الناجمة عن الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة للدولة بين القاضي الإداري والقضاء العادي وبالرجوع إلى القانون 03/10 والمرسوم التنفيذي 326/10 اللذان كلاهما أشار إلى إلى الحالات التي يتم فيها اللجوء إلى القضاء بذكر عبارة " يمكن إخطار أو تقديم طعن أمام الجهة القضائية المختصة" وعموما قد ينعقد الاختصاص في هذا المجال للقضاء العادي (الفرع الأول) وقد ينعقد للقضاء الإداري (الفرع الثاني).

¹ تنص المادة 12 من قانون 16/08 على أنه "تطبق أدوات تأطير العقار الفلاحي على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات

الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتلك التابعة للملكية الخاصة"

² انظر المادة 13 من قانون التوجيه 16/08.

الفرع الأول:

المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

يختص القضاء العادي بالمنازعات التي تنشأ بين المستثمرين أصحاب الامتياز فيما بينهم أو مع الغير، ويختص بها القسم العقاري بالمحكمة.

فبالنسبة للمنازعات المثارة بين المستثمرين أصحاب الامتياز فيما بينهم: تكون من اختصاص القسم العقاري بالمحكمة، هذه النزاعات تكون بين الفلاحين المستغلين للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، كما ينظر القسم العقاري بالمحكمة أيضا إلى الدعوى المقدمة من طرف أعضاء المجموعة الفلاحية بسبب عدم التزام وخرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية حسب نص المادتين: 513 و514 قانون مدني جزائري¹، وتتمثل هذه النزاعات على سبيل المثال: (عدم التفاهم على تعيين رئيس المستثمرة الفلاحية أو حول تقسيم الإرباح)، حيث أن قانون 03/10 أوجب على المستفيدين عقد اتفاقية بينهم لأجل تحديد العلاقات فيما بينهم وهذه الاتفاقيات غير ملزمة للغير، لاسيما تحديد طريقة أو تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية وكيفية المشاركة لكل واحد من الأعضاء في تسيير أشغال المستثمرة الفلاحية، وتوزيع المداخل واستعمالها حسب ما نصت عليه المادة 22 من قانون 03/10²، حيث يتم الرجوع للاتفاقية في حالة النزاع فيما بينهم، كما نصت المادة 25 من القانون 03/10 على الحلول التي يجب أن يلتزم بها المستثمرين أصحاب الامتياز أو الورثة في حالة النزاع، وفي هذه الحالة يتم رفع دعوى قضائية أما القضاء العادي من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لأجل إثبات تخلي الورثة عن حقهم ويرتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة وإدراج أموال التركة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة³.

¹ انظر المادتين 513 و514 من القانون المدني الجزائري

² أنظر المادة 22 من القانون 03/10.

³ أوكاشبي ناجية ورابية نوال، المرجع السابق، ص 60.

وفي حالة وقوع نزاع يتعلق بالمستثمرة الفلاحية سواء كان مع شخص طبيعي أو معنوي فيما يتعلق بالالتزامات التعاقدية للمستثمرة أو تعويض عن الضرر تسبب فيه للغير فهنا القضاء العادي هو المختص للنظر في مثل هذه النزاعات المثارة، ماعدا التشكيك في ملكية الأرض¹.

أما النزاعات التي تكون بين المستثمر صاحب الامتياز والشريك عند إبرام عقد الشراكة يكون غالباً حول قسمة الأرباح، كون عقد الشراكة عقد مدني يخضع لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، تطبق عليه المبادئ العامة للعقود المدنية. وفي كل الأحوال فإن النزاعات التي تنشأ عن المستثمرات الفلاحية سواء فردية أو جماعية في حالة إبرام العقود المدنية وإن عدم التزام الأطراف بالاتفاقية المبرمة بينهم وعدم تحمل الالتزامات والحقوق بين الطرفين، يؤدي حتماً إلى نشوء النزاعات فيما بينهم يختص بها القضاء المدني (القضاء العادي)، وترفع الدعوى باسم المستثمرة ممثلة في شخص رئيسها نيابة عن الأعضاء.

في حين النزاعات المتعلقة بالمستثمرة الفلاحية والتي تكون الدولة طرفاً فيها وفي حالة ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة يمثلها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يخضع للقضاء العادي من حيث الاختصاص².

الفرع الثاني:

المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري:

تطبيقاً للمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و المكرس للاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية، فإنها تنظر في المنازعات التي تكون الدولة طرفاً فيها أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الدراية طرفاً في النزاع وتختص في الفصل في القضايا في أول درجة بحكم قابل للاستئناف³.

¹ زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، "المنازعات العقارية"، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 190.

² المرجع السابق، ص 123.

³ أوكاشبي ناجية ورابية نوال، المرجع السابق، ص 61.

أولاً: المنازعات المتعلقة باستحقاق الملكية: وهي النزاعات المتعلقة بملكية الأرض في حالة ما ادعى الغير أن مستثمرة فلاحية قامت بالتعدي على ملكيته الخاصة، حيث يتم رفع دعوى لحماية حق الملكية، ولهذا ترفع دعوى الاستحقاق التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقاراً كان أو منقولاً وهي دعوى تقوم لحماية الملكية، والجهة القضائية الإدارية هي التي يعود لها الفصل في دعاوى الملكية واستحقاقها خاصة أن ملكية الرقبة في الأراضي الفلاحية محل الامتياز تعود للدولة.

وحسب المادة 10 و125¹ من القانون 30/90، المتعلق بالأحكام الوطنية، فإن لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي والوزير المكلف بالمالية هم من لهم الصفة في تمثيل الدولة أمام القضاء سواء مدعين أو مدعى عليهم في المنازعات التي تتعلق بالأحكام الخاصة التابعة للدولة كما يختص وزير المالية بمتابعة الدعاوى على اختلاف أنواعها سواء بصفة مدعي أو مدعى عليه حسب نص المادة 183 من المرسوم 454/91 المحدد لشروط إدارة الأحكام الخاصة والعامة للدولة²

أما في حالة التشكيك في الملكية، أي أن يدعي شخص ملكية الأرض الممنوحة للمستثمرة أو جزء منها في هذه الحالة توجه الدعوى أمام الغرفة الإدارية ضد مديرية الأحكام الوطنية، وأما في حالة رفع الدعوى ضد المستثمرة، فإن الدعوى غير مقبولة لسوء التوجيه، وفي هذا الشأن صدر القرار المؤرخ في 28/04/1999 حيث أن الغرفة العقارية للمحكمة العليا تمسكت باختصاصها في النزاع يتعلق بالتشكيك في الملكية، حيث جاء في قرار للمحكمة العليا ما يلي: "..... حيث أن قضاة الموضوع لم يتفقوا على المستثمرة الفلاحية المطعون ضدها صفة الشخص الاعتباري كما ذهب إليه الطاعنون، خاصة أن المادتين 13 و14 من القانون 19/87 أقرتا للمستثمرة الفلاحية صفة شركة أشخاص مدنية تتمتع بكامل الأهلية القانونية، إنما اشترطوا لصحة الدعوى المرفوعة ضدها أن تقم فيها الجهة المالكة لتعلق الدعوى بالملكية ولكون أعضاء المستثمرة لا يتمتعون إلا بحق انتفاع دائم على الأرض الممنوحة للمستثمرة من طرف الدولة كما نصت عليه المادة 6 من القانون المذكور أعلاه وبقضائهم كما فعلوا، فإن قضاة الموضوع لم يخالفوا القانون بل طبقوا ضمناً أحكام القانون رقم: 30/90 المتضمن قانون الملاك الوطنية لاسيما المواد 10 و125 منه وكذا المادة 183 من المرسوم رقم: 454/91 المؤرخ في 23/11/1991

¹ انظر المادة 10 و125 من قانون 30/90.

² انظر للمادتين المشار إليهما أعلاه.

المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة ومنها كان الوجه الوحيد ومعه الطعن غير مؤسس يتعين رفضه...¹

ثانيا: المنازعات المتعلقة بمدى شرعية تصرف الإدارة: تتمثل هذه المنازعات في الأعمال الإدارية المادية، والأعمال الإدارية القانونية، فالأعمال الإدارية المادية هي الأعمال التي تقوم بها الإدارة لممارسة وظيفتها دون أن تقصد منها أن ترتب أي أثر قانوني، سواء بإنشاء أو تعديل أو إلغاء أي مركز من المراكز القانونية، أما بخصوص الأعمال الإدارية القانونية وهي الأعمال التي تقوم بها الإدارة وترتب آثار قانونية سواء بالإنشاء، التعديل، والإلغاء مراكز قانونية وتنقسم الأعمال الإدارية القانونية إلى أعمال إدارية قانونية انفرادية تصدر عن الإدارة وبارادة منفردة، وأعمال إدارية قانونية اتفاقية أو رضائية بناء على اتفاق ويتم فيه تبادل الرضا بين الطرفين، ويعد الوالي الممثل القانوني للدولة بإصدار قرارات إدارية وهي بمثابة قرارات إدارية انفرادية مثال: (قرار القاضي بإسقاط حق المستثمر الفلاحي أو ورثته في حالة وفاة المورث الذي لم يتم بتحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال المحددة قانونا حسب نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي 326/10 ويقوم الوالي باتخاذ قرار بإسقاط الحق وللمتضرر الحق في رفع دعوى أمام القضاء الإداري بإلغاء القرار والمحكمة الإدارية هي المختصة بالنظر في الدعوى المنصوص عليها طبقا للمادة 801 من إ.م.إ. التي أعطت للمحاكم الإدارية سلطة الفصل في دعاوى الإلغاء ضد القرارات الإدارية الصادرة عن الولاية)²، ويسقط قرار الوالي الرامي إلى إسقاط الحق الصادر عن الوالي والذي يشهر لدى المحافظة العقارية رغم عدم تحديد المدة الزمنية اللازمة للشهر العقاري، إما يكون بمجرد صدور القرار يتم إشهاره أو التأكد من أن المعني لم يتم برفع دعوى الإلغاء للقرار الصادر عن الوالي وهذا حسب نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم: 326/10، إضافة إلى ذلك تتأرسل في حالة عدم قبول ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز وهي تخص الأشخاص الذين تطلبت ملفاتهم معلومات تكميلية ووقائع وإيداع وثائق لتحقيق من صحة المعلومات وتتم عن طريق اللجنة الولائية التي من صلاحياتها القبول أو رفض الملفات، ويكون ذلك عن طريق رسالة معللة من قبل الوالي

¹ المجلة القضائية للمحكمة العليا، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، عدد 1، الجزائر، 2000، ص 143

² يطو محمد لمين ولعللى محمد لمهدي، "عقد الامتياز الفلاحي والمنازعات الناشئة عنه"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في

القانون، تخصص قانون اداري، جامعة العقيد أكلي محند أولحاج البويرة، 2019، ص 59

وترسل رسالة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهو مانصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي 1326/10¹

وفي حالة رفع الدعوى، هل ترفع ضد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ضد اللجنة الولائية التي يعود إليها قبول أو رفض الملف أو توجه ضد الوالي باعتباره رئيس اللجنة الولائية؟

في كل الحالات، فإن المعني بالأمر يقوم بتوجيه دعواه ضد الولاية وفقا للمادة 801 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية، لأن الاختصاص يعود للقضاء الإداري ولكون الولاية طرف في النزاع وإن موضوع النزاع هو الطعن في وثيقة صادرة عن هيئة إدارية هي الولاية مستبعدين في ذلك الديوان الوطني واللجنة الولائية.

كما يمكن اللجوء إلى القضاء في حالة فسخ عقد الامتياز طبقا للمادة 28 من القانون 03/10، أين يتم فسخ عقد الامتياز بين المعني بالأمر وبين إدارة أملاك الدولة حيث نصت هذه المادة على: "..... يكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية".² وفي هذه الحالة ل توجه دعوى ضد أملاك الدولة، وإنما توجه ضد الوزير باعتباره ممثل للدولة حسب المادة 9 و 125 من قانون الأملاك الوطنية، ويحق لمدير أملاك الدولة بتمثيل الدولة أمام القضاء حسب المادة 800 قانون. إ. م. إ. والمحاكم الإدارية هي المختصة في هذا النوع من النزاع.³

كما تثار نزاعات متمثلة في نزاعات انتهاء عقد الامتياز ويكون في حالة التعويض المتعلق بالأملاك السطحية، إذ عند نهاية عقد الامتياز يكون من حق المستثمر صاحب الامتياز حق الحصول على تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة ومبلغ التعويض هذا قابل للطعن أمام

¹ عامر سامية، المرجع السابق، ص 75-76

² انظر المادة 28 من قانون 03/10.

³ عامر سامية، المرجع السابق، ص 77.

الجهة القضائية المختصة حسب المادة 26 من قانون 03/10¹ وهو ما أشارت إليه المادة 800 من قانون إ.م. وإدارية، ويكون ذلك في حالة ما إذا كان التعويض خاص بالأموال السطحية المقدرة من قبل إدارة أملاك الدولة.

¹ انظر المادة 26 من قانون 03/10.

الفصل الثاني:

عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار
الصناعي في القانون الجزائري

يتطلب تطوير اقتصاد الدولة وتحقيق التنمية في إطار تشجيع سياسة الاستثمار، توفير الوعاء العقاري الذي يمارس فيه المستثمر نشاطه بكل حرية وطمأنينة، لأجل ذلك كرس المشرع الجزائري عقد التنازل كآلية لاستغلال العقار الصناعي، غير أن تطبيق هذه الأخيرة قد أدى إلى استعمال غير عقلاني وإسراف كبير للعقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة، مما دفع بالمشرع إلى تبني صيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل نهائي، حيث يستفيد صاحب الامتياز بحق الانتفاع من العقار طوال مدة العقد، وبعد إنجازه للمشروع كاملا وفقا للمقاييس المطلوبة قانونا، تنتازل له الدولة عن ملكية العقار.

لقد أدت هذه الطريقة إلى ظهور العديد من المستثمرين الوهميين للاستيلاء على أملاك الدولة دون إنجازهم للمشاريع، ومن أجل محاربة هذا النوع من الفساد حاولت الدولة تكريس عقد امتياز العقار الصناعي في قانون خاص به، فتم التأسيس لآلية عقد الامتياز غير قابل للتحويل إلى عقد امتياز قابل للتنازل، وتفصيلا في ذلك وهو نقسم هذا الفصل إلى أربعة مباحث، حيث نخصص (المبحث الأول) لدراسة مفهوم عقد الامتياز الصناعي، في حين نتولى في (المبحث الثاني) البحث في شروط وإجراءات عقد الامتياز الصناعي، أما (المبحث الثالث) فندرس فيه الآثار المترتبة عن عقد الامتياز العقاري، وما من شك أن هذا العقد كغيره من العقود تنشأ خلال تنفيذه الكثير من النزاعات وهو ما يقودنا إلى البحث عن كيفية حل هذه النزاعات (المبحث الرابع).

المبحث الأول:

ماهية عقد الامتياز الصناعي

يعد العقار الصناعي أو كما يسمى بالعقار الاقتصادي، بمثابة المحرك الأساسي للاستثمار الاقتصادي، والوعاء الأنسب لممارسة مختلف الاستثمارات الصناعية، ولجوء العديد من الدول إليه والجزائر خصوصا، لذا منحت له عناية بالغة ضمن سياستها الإستراتيجية التي سطرته والمخططات التنموية التي تتبعها و تفصيلا في الموضوع أكثر، اقتضى منا الأمر ضمن هذا المبحث التعرض إلى العقار الصناعي كآلية لاستغلال العقار عن طريق الامتياز ومحاولة إبراز كيف أن المشرع قد ساهم في التنمية الاقتصادية، من خلال تحديد مفهومه وبيان خصائصه، ووضع القوانين في هذا الإطار لتشجيع المستثمرين وتحفيزهم لزيادة فرص إقبال المستثمرين سواء المحليين أو الأجانب وذلك بهدف دعم التنمية الاقتصادية.

تأسيسا على ما ذكره نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، حيث نتطرق في (المطلب الأول) إلى مفهوم عقد الامتياز الصناعي، في حين نخصص (المطلب الثاني) للمبحث في تكييف عقد الامتياز الصناعي وصيغ منحه .

المطلب الأول:

مفهوم عقد الامتياز الصناعي

من المؤكد أن العقار الصناعي يعتبر ركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، إذ يحتل مكانة هامة باعتباره البنية الأساسية التي يقوم عليها النشاط الصناعي بمختلف أنواعه، فهو بمثابة الحلقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي، والوعاء الأنسب لممارسة مختلف الاستثمارات الصناعية، بالتالي هو عامل هام يدفع بالمؤسسات نحو الازدهار في محيط إيجابي.

باعتبار أن عقد الامتياز يتعايش مع نظام اقتصاد السوق و يوفق بين المصلحة الخاصة والمصلحة العامة، سواء كان صاحبه فردا طبيعيا أو شخصا معنويا، فهو يحل محل الدولة في تسيير مرفق عام اقتصادي، مقابل أرباح يتحصل عليها صاحب الامتياز، وللاستزادة أكثر في هذه الجزئية، نتطرق بداية إلى المقصود بعقد الامتياز في العقار الصناعي (الفرع الأول)، ثم بيان خصائصه في (الفرع الثاني) وضمن (الفرع الثالث) نحاول التمييز بين عقد الامتياز الصناعي وعقد الامتياز الفلاحي.

الفرع الأول:

المقصود بعقد الامتياز الصناعي .

تعود كلمة الصناعي إلى الصناعة وهي نشاط اقتصادي ظهر بظهور الآلة أو ما يسمى بالثورة الصناعية وسأنتطرق إلى المقصود بالعقار الصناعي وكذا المقصود بالامتياز الصناعي وفق الشكل الآتي:

أولاً: المقصود بالعقار الصناعي: قبل التطرق إلى المقصود بالعقار الصناعي نخرج إلى تعريف العقار تبعاً لما نصت عليه المادة 690 من القانون المدني الجزائري على أنه: "يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقتضي به التشريعات الجاري بها العمل و المتعلقة بالمصلحة العامة ، أو المصلحة الخاصة..."¹، غير أن المشرع الجزائري لم يعرف العقار الصناعي تعريفاً كافياً، وإنما اكتفى بوضع القواعد والأدوات القانونية الرامية لتنظيم الوظيفة التي تستخدم فيها الأرض، وهناك من يعرف العقار الصناعي على أنه: «تلك القطعة من الأرض التابعة لأمالك الدولة العامة أو الخاصة والمهياة لأن تكون موطن المنشأة أو المصنع للمشروع الاستثماري»²

ويعرف كذلك على أنه: « ذلك الفضاء المخصص للأنشطة والذي يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الصناعي تمييزاً له عن العقار الفلاحي والعقار السكني »، وفي مفهوم آخر للعقار الصناعي: « هو الرقعة أو الأرضية التي يمكن استغلالها في توطين منشآت يمكن أداء نشاطات

¹ أنظر المادة 690 القانون المدني الجزائري.

² خوادجية سميحة حنان، "النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي"، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2015، ص15.

صناعية له»¹، أما من الناحية الاقتصادية "فهو أصل إنتاجي ثابت تستثمر فيه وتوظف فيه الأموال قصد تنمية وزيادة رأس المال".

أما من الناحية القانونية: هو ما كرسه المشرع الجزائري بمقتضى نص المادة 683 الفقرة 1 من القانون المدني الجزائري بقوله: «كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو شيء منقول»²، إلى جانب ذلك تعرفه وزارة الصناعة وترقية الاستثمار في تقرير لها رقم 533 المؤرخ في شهر ماي 2006 بأنه: "العقار الصناعي أو كما يسمى بالعقار الاقتصادي هو مجموع الأراضي الموجهة لإنشاء وحدات إنتاج للسلع والخدمات"³

من خلال التعريفات المختلفة المشار إليها أعلاه نؤيد التعريف القائل بأن العقار الصناعي هو "مجموع الأراضي وكل ما تصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار، بما فيها الأصول العقارية الثابتة التابعة للمؤسسات العمومية المحلية، والأصول العقارية الفائضة التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط، الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية"⁴

ثانيا: المقصود بعقد الامتياز الصناعي: تنص المادة 04 من القانون رقم 03/10 على أن: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص 'المستثمر صاحب الامتياز' حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كميّات تحديدها وتحصيلها و تخصيصها بموجب

¹ د.لمزري مفيدة،: العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية:، مجلة القانون الدولي والتنمية، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف. ميلة، المجلد 7، العدد 02 ، 2009، ص 69.

² أنظر نص المادة 683 فقرة 1 من القانون المدني الجزائري.

³ عبد الرحيم يسمينة و سعدودي فريدة، "منح العقار الصناعي في إطار عقد الامتياز في التشريع الجزائري"، مذكرة الماستر في قانون أعمال، جامعة العقيد أكلي محند أولحاج، 2020/2019، ص 10.

⁴ عبد الرحيم يسمينة و سعدودي فريدة، المرجع السابق، ص 11.

قانون المالية¹، أما المرسوم التنفيذي رقم 152 / 09 وبموجب دفتر الشروط أن منح الامتياز هو: "الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري"².

في حين يعرف الأمر رقم 04/08 عقد الامتياز الصناعي بأنه: هو "عقد تخول الدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة حق انتفاع بقطعة أرضية غير مخصصة أو محتملة التخصيص، أي متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص أو العام، وهذا ليستفيد من تلك الأرض في إقامة مشروع استثماري"³.

لقد أقرت الدولة في الأمر رقم 04/08 المعدل للأمر 11/ 06 وكرست الامتياز مع إلغاء التنازل، و تبقى الدولة مالكة للوعاء العقاري (الأرض) حتى ولو قام المستثمر بالبناء عليها حيث يملك البناية فقط و يمكن له التنازل عليها بعقد موثق لمستثمر جديد، مما يعني أن السلطات العمومية قد بادرت بوضع حد لأزمة العقار الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، بإلغائها للتنازل بموجب بالأمر رقم 04/ 08، إذ اقتصر الأمر فقط على منح الامتياز بالمزاد العلني أو منح الامتياز بالتراضي، لغلق الباب على المستثمرين الوهميين الذين يطمعون في الحصول على العقار لاكتسابه فقط.

وبخصوص التعريف القضائي لعقد الامتياز في المجال الصناعي فطبقا لما جاء في القرار رقم 11952 الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2004/03/09 ما يلي: "أن عقد الامتياز التابع لأملك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجه السلطة الامتياز للمنشغل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه....."⁴، فهو يقترب كثيرا من العقود الإدارية المقننة أو ما يسمى بالصفقات العمومية، يفهم من هذا القرار كما يفهم أيضا من القرار، أنه قد اعترف بالطابع الإداري العام لعقد الامتياز الذي يخص منح الامتياز على الأملاك

¹ القانون رقم 03/ 10 ، المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 ، يحدد شروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية العدد 46 ، المؤرخة في 18 غشت سنة 2010 ، ص 05.

² المرسوم التنفيذي رقم 09 – 152 ، المؤرخ في 02 ماي سنة 2009 ، يحدد شروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، المؤرخة في 06 / 05 / 2009.

³ الأمر رقم 04/08 ، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 ، يحدد شروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 49 ، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008 .

⁴ الدكتور محمد بعلي، "العقود الإدارية"، دار العلوم، عنابة، الجزائر، سنة 2005، ص 24.

الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في القانون الجزائري

العامّة التابعة للدولة على سبيل الاستثناء، ولا يمكنه تطبيقه على الأملاك الخاصة للدولة، وذلك يعود للأسباب التالية:

- 1- الامتياز الوارد على الأملاك العامة للدولة مؤقت وقابل للرجوع فيه، لا يحق للمستفيد منه تجديد العقد، كما يمكن تعديل العقد بإرادة منفردة¹.
- 2- الامتياز الوارد على الأملاك الخاصة للدولة غير قابل للفسخ وغير قابل للرجوع فيه، إلا في حالة الإخلال بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط، كما يمكن للمستفيد من العقد تجديده مرتين تصل مدته كحد أقصى إلى (99 سنة).

الفرع الثاني:

خصائص عقد الامتياز الصناعي.

يرتب عقد الامتياز لصاحب الامتياز الحصول على حق عيني تبقي و هو حق الانتفاع تكون مدته طويلة ، كما يعتبر عقد الامتياز من العقود الإدارية، لان أحد أطرافه شخص معنوي عام ، وأيضا يعد عقد شكلي لأن القانون ألزم الأطراف بكتابته و في حالة تخلف ركن الشكلية يبطل العقد بطلانا مطلقا وهو عقد محدد المدة، ويكون مقابل دفع إتاوة لأنه مرتبط بإنجاز مشروع استثماري، إلى ذلك يعد أيضا من عقود الإذعان، كل هذه الخصائص نوضحها وفق الشكل الآتي :

أولا: عقد الامتياز يربط حق الانتفاع: تنص المادة 20 من القانون رقم 08 / 04 على أنه : "يستفيد مسير المرفق العمومي أو صاحب الامتياز مع مراعاة أحكام المادة 64 مكرراً علاه والمادة 69 مكرر أدناه، من حق استعمال الملك التابع للأملاك الوطنية المخصص لهذه المصلحة وفق غرض تخصيصه ولفائدة المصلحة العمومية، ويحق له الانتفاع به دون سواه، والاستفادة من نتائجه، وتحصيل الأتاوى من المستعملين"²، يتضح من نص المادة أن عقد الامتياز يربط حق الانتفاع لصاحب الامتياز على الأملاك الوطنية التابعة للدولة أو جماعاتها المحلية من أجل انجاز مشروعه الاستثماري والحصول على الفوائد التي يجنيها من خلال استغلال الاستثمار، كما منح المشرع الجزائري حق الانتفاع إلى

¹ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص15

² أنظر المادة 20 من قانون 08 / 04، المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 49 ، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في القانون الجزائري

المنتفع وهو المستثمر الذي يتعاقد مع الدولة ممثلة بالإدارة العمومية عملا بالمادة 844 من القانون المدني الجزائري على أنه "يكسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة و بالتقادم أو بمقتضى القانون"¹.

يتم الشروع في الانتفاع من طرف المستفيد من حق الامتياز فورا بمجرد تسلمه عقد الامتياز عملا بنص المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي المطبق على منح الامتياز بالتراضي على أنه: "تجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة وبدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة"²، بذلك فان حق الانتفاع حق عيني تبقي لصاحب الامتياز الذي ليس له الحق في التصرف في الملك بمعنى أنه لا يستطيع بيع الملك أو مبادلتة أو تأجيرها أو التبرع به، لأن ليس له حق الملكية، أي له فقط حق الانتفاع بالوعاء العقاري أي (الأرض)، لأنها ملك خاص للدولة، أما إذا قام بالبناء على الأرض لانجاز مشروعه يمكن له تملك البناية دون تملكه للأرض بعقد موثق. عملا بنص المادة 18 من المرسوم المذكور أعلاه التي تنص على "عند إتمام البنايات المقررة في المشروع الاستثماري المعاينة قانونا بناء على شهادة المطابقة، تكرر إجباريا ملكية البنايات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها بمبادرة من هذا الأخير بعقد موثق"³.

و من أجل الحصول على هذا العقد لابد على المستثمر أن يحضر معه شهادة المطابقة ورخصة البناء وعقد الامتياز، وفي هذا الشأن تنص المادة 677 من القانون المدني الجزائري على أنه:

" لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون . غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف و عادل . و إذا وقع خلاف في مبلغ التعويض وجب أن يحدد

¹ انظر المادة 844 من القانون المدني الجزائري.

² المرسوم التنفيذي رقم 152/09، بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي ، ص 15

³ المرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، ص 15

هذا المبلغ بحكم قضائي على أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة
الأمالك المنتزعة¹

ثانيا: عقد الامتياز عقد إداري شكلي (الرسمية): لقد اعتبر المشرع الجزائري أن عقد الامتياز هو عقد شكلي على أساس الفقرة الثانية من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 على أنه: "يكرس الامتياز الممنوح ... ، بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد، طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم و يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود و شروط منح الامتياز"، كما نصت المادة 10 من الأمر رقم: 04/08² على ذلك ثم يقوم المدير الفرعي بتسجيل قرار منح الامتياز، حيث يتطلب أن يكون عقد إداري موثق ويفرغ في قالب شكلي ورسمي وذلك وفقا لنص المادة 32 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري ويخضع لإجراءات الشهر لأنه يرد على عقار³.

يعرف العقد الشكلي بأنه: العقد الذي يستوجب توفر ركن الشكلية، كركن رابع إلى جانب الأركان الثلاثة الرضا والمحل والسبب ، إلى جانب ذلك اعتبر القانون الجزائري عقد الامتياز عقد شكلي ، وهذا ما نصت عليه المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي على أنه: "يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة لولاية ... قرار تفويض وزير المالية بتاريخ ."⁴ اعتبر المشرع أن عقد الامتياز هو عقد شكلي يحتاج إلى كتابته في وثيقة رسمية ممضاة من قبل الموظف العمومي المختص والمتعاقد الآخر، لأن هنالك حقوق والتزامات تترتب على عاتق طرفيه، كما أن دفتر الشروط معد سلفا يتضمن بنود العقد وبالتالي بالنظر لأهمية هذا العقد فالكتابة شرط جوهري فيه لدرجة أنه لا يمكن تصور وجود عقد امتياز غير مكتوب لأنه يحتاج إلى شكلية لإبرامه، منها موافقة السلطة صاحبة الصلاحية في الإبرام .

¹ أنظر المادة 677 من القانون المدني الجزائري.

² أنظر المادة 10 من الأمر رقم: 04/08.

³ أنظر المادة 324 مكرر 1 ق.م.ج.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 152/ 09 ، المؤرخ في 02 / 05 / 2009 ، يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخ في 06 / 05 / 2009.

ثالثا: عقد الامتياز عقد محدد المدة: يتميز عقد الامتياز بأنه من العقود الزمنية طويلة المدة، حسب نص المادة 04 من الامر 04/08¹ ونص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09² على أنه: "يمنح الامتياز لمدة أدناها ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسعة وتسعون (99) سنة وهذا حسب تعديل قانون المالية لسنة: 2015 المادة 9³ من الأمر رقم: 04-08.

رابعا: عقد الامتياز عقد مقابل دفع إتاوة: بالرجوع إلى أحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 152/09 فانه: "يمنح عقد الامتياز على أرض تابعة للدولة مقابل دفع إتاوة ايجارية سنوية محددة..."⁴ أي يتم تقديم مقابل مالي نتيجة انتفاع المستفيد (المستثمر) بالعقار على شكل بدل إيجار يحدد من طرف مصالح الدولة المختصة إقليميا، فالمرشح بتعديله للمادة 9 من الامر 04/08 بخصوص الرفع من الإتاوة الايجارية السنوية التي كانت تمثل 20/1 وأصبحت تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية، حيث لم يتم احترام المدة المحددة في المادة المنوه عنها سابقا المحددة بـ: 11 سنة في حالة إجراء تغيير مع احترامه لحق المستثمر وذلك بعدم تطبيق القانون بأثر رجعي بالنسبة لمبالغ الأتاوى الايجارية السنوية المحصلة قبل صدور قانون المالية لسنة 2015⁵.

خامسا: عقد الامتياز عقد من عقود الإذعان: نستشف ذلك من خلال شروط تعاقدية تحكمها قاعدة "العقد شريعة المتعاقدين"، وشروط وامتيازات تملكها الإدارة مانحة عقد الامتياز تتمثل في تعديل العقد

¹ انظر المادة 04 من الامر 04-08.

² انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 152-09 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية .

³ عدل قانون المالية لسنة 2015 المادة 9 من الامر رقم 04-08 التي كانت تنص على أنه "يمنح حق الامتياز بالتراضي لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين أقصاها 99 سنة...."، القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30/09/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في: 31/12/2014.

⁴ انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 152-09.

⁵ زعموش فوزية، مداخلة بعنوان: "دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي"، الملتقى الوطني حول الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر تحت شعار "كيف يصبح الاستثمار الخاص الأجنبي في خدمة التنمية الوطنية يومي 18 و19 نوفمبر 2015، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، ص 15.

الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في القانون الجزائري

وفسخه وإلغائه، ويجعل المتعاقد معها ملزم بالقبول بكل ما تفرضها لإدارة دون أن يحق له مناقشة الموضوع أو تعديل هذه البنود¹.

سادسا: عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي مرتبط بإنجاز مشروع استثماري: يتمثل الهدف من المشروع في إطار الامتياز إلى مزاوله الأنشطة في قطاع الصناعة والفلاحة والتجارة والتعليم أو الصحة وذلك لأجل ترقية والنهوض بالأرض التابعة للأمالك الخاصة للدولة².

سابعا: عقد الامتياز يرد على حق عيني عقاري تابع لأمالك الوطنية الخاصة: يستفيد المستثمر في المجال الصناعي من حق الانتفاع على العقار الموجه للاستثمار ويكون ذلك محدد المدة، ويكون منتفع فقط وليس مالك، وحسب نص المادة 844 م ج، فإن حق الانتفاع يمنح للمستثمر الذي يتعاقد مع إدارة أملاك الدولة، على أساس أنه يكسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقدم أو بمقتضى القانون لأجل استخدامه لإنجاز مشاريع استثمارية³.

الفرع الثالث:

التمييز بين عقد الامتياز الصناعي وعقد الامتياز الفلاحي

بما أن الدولة تعتمد على عقود الامتياز بعد تبنيها لاقتصاد السوق، وتتوعد عقود الامتياز واختلافها عن بعضها البعض وأحيانا أخرى متشابهة، فضلت أن أميز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي كما سيأتي بيانه أسفله:

أولاً: التمييز من حيث النصوص القانونية المؤطرة لهما :

1/ بالنسبة للعقار الصناعي: ينظم العقار الصناعي عدة نصوص قانونية وأوامر، تتمثل في الامر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتضمن تطوير الاستثمار في العقار الصناعي، المعدل والمتمم بالقانون

¹ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص16

² عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، نفس المرجع، ص17

³ أنظر المادة 844 م ج.

الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في القانون الجزائري

09/16 المؤرخ في 2016/08/03 المتعلق بترقية الاستثمار¹، إضافة إلى الأمر رقم: 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.²

2/ بالنسبة للعقار الفلاحي: ينظم العقار الفلاحي بداية القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق باستصلاح الأراضي وحياسة الملكية العقارية³، ثم بعد ذلك تم صدور المرسوم 724/83 الذي يحدد كيفيات تطبيقه⁴، وكذلك صدر في ذات الشأن كأحد الوسائل لأجل تطوير التنمية الاقتصادية القانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي⁵، ثم جاء بعد ذلك القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.⁶

ثانيا: من حيث الاستغلال:

1/ بالنسبة للعقار الصناعي: يتم استغلاله بموجب عقد الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين طبقا للمادة 9 من المرسوم 152/09.⁷

¹ القانون 16-09 المؤرخ في: 2016/08/03 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، العدد 46 الصادر بتاريخ: 2016/08/03.

² الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 49 الصادرة في 03 سبتمبر 2008.

³ القانون 83-18 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر، العدد 34 الصادر في: 1983/08/16 المعدل والمتمم.

⁴ المرسوم 724-83 المؤرخ في 1983/12/10 الذي يحدد كيفيات تطبيق قانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 51 الصادر في 1983/12/13.

⁵ القانون 08-16 المؤرخ في: 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، العدد 46 الصادر في 2008/08/10.

⁶ القانون 10-03 المؤرخ في: 2010/08/15، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر العدد 46، الصادر في: 2008/08/18.

⁷ أنظر المادة 09 من المرسوم 159/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 27 الصادر في 2009/05/06.

الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في القانون الجزائري

2/ بالنسبة للعقار الفلاحي: يتم استغلاله عن طريق الامتياز المشهر في المحافظة العقارية ويتم منحه من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طبقاً للمادة 10 من القانون 03/10¹ لمدة أقصاها (40 سنة) قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية طبقاً للمادة 04 من القانون 03/10 المشار إليه أعلاه².

ثالثاً: من حيث تدخل المستثمر الأجنبي:

1/ بالنسبة للعقار الصناعي: يعتبر الاستثمار الأجنبي جد فعال لأنه يقوم بجلب رؤوس أموال أجنبية وبتقنيات حديثة³، وهذا طبقاً للمادة 14 من القانون 09/16 الذي جاء بمجموعة من القواعد التي تنظم الاستثمار وتنص على كيفية معاملة المستثمر الأجنبي والتي هي بنفس معاملة المستثمر الوطني.

2/ بالنسبة للعقار الفلاحي: بالنسبة لتدخل المستثمر الأجنبي في العقار الفلاحي نلاحظ أن المشرع الجزائري استبعد المستثمر الأجنبي سواء كان عام بالشراكة مع مواطن جزائري أو خاص أو كانت ترتبط مع شركة جزائرية ذات أصول وفروع وبها شركاء أجنب لهم أسهم في الشركة⁴.

المطلب الثاني:

تكييف عقد الامتياز الصناعي وصيغ منحه.

إن البحث عن تكييف عقد الامتياز الصناعي وتحديد طبيعته القانونية، إنما يفيدنا في البحث بسهولة عن صيغ منحه لكل من تتوفر فيه الشروط المطلوبة وبناء على هذا سنبحث عن مسألة تكييف هذا العقد ضمن (الفرع الأول) ثم نخرج من خلال (الفرع الثاني) إلى بيان صيغ عقد الامتياز الصناعي.

¹ انظر المادة 10 من القانون 03/10 المؤرخ في: 2010/08/15 "يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بناء على دفتر الشروط المذكورة في المادة 4 أعلاه، الموقع طبقاً للقانون من المستثمر صاحب الامتياز والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبناء على عقد الامتياز المشهر في المحافظة العقارية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض"

² انظر المادة 4 من القانون 03/10 .

³ لمزري مفيدة، المرجع السابق، ص 73.

⁴ لمزري مفيدة، المرجع السابق، ص 73

الفرع الأول:

تكييف عقد الامتياز الصناعي.

يخضع عقد الامتياز الصناعي للقانون الإداري و هو ما يتضح لنا جليا من خلال العلاقة التعاقدية¹، التي يمثل احد طرفيها شخص عام، يتمثل في شخص إدارة أملاك الدولة طبقا لنص المادة 10 من الامر 04/08² وكذا المادة 19 من المرسوم التنفيذي 152/09 المادة 19 التي تنص على: "يتم إعداد عقد الامتياز المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة للولاية... بموجب قرار تفويض وزير المالية بتاريخ..."³

يرتكز العقد الإداري على ضوابط لإضفاء الصفة الإدارية، وهو أن يكون العقد ذا صلة بالمرفق العام الذي هو عبارة عن مجموعة أجهزة تقوم بأنشطة ووظائف الهدف منها هو خدمة المصلحة العامة، وللمرفق العام عناصر تتمثل في الهدف والغاية من إنشاء وتحقيق المصلحة العامة وخاضع للإدارة العامة.⁴ وطبقا لهذا فإنه يتحقق في عقد الامتياز الصناعي عنصر من عناصر المرفق العام وهو خضوعه للإدارة، أما عنصر المصلحة العامة فلم يتحقق لكون هذا النوع من العقود يحقق مصلحة المستثمر بصفة مباشرة⁵، إلى جانب ذلك يتحقق الشرط الاستثنائي الذي هو من سمات العقد الإداري وسلطة فرض جزاءات في عقد الامتياز الصناعي كفسخه في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته⁶.

تطبق أحكام النظرية العامة للالتزام في ركن السبب و يتمثل السبب في القيام بالمشاريع الاستثمارية لفائدة أشخاص طبيعية ومعنوية خاضعة للقانون العام أو الخاص، أما بالنسبة للمستثمر فالسبب يكمن في إنجاز المشروع الاستثماري المتفق عليه مع السلطة المانحة عملا بنص المادة 01

¹ انظر المادة 14 من القانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار.

² انظر المادة 10 من الامر 04/08

³ انظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 152-09

⁴ عبد الرحيم بسمينة وسعدود ي فريدة، المرجع السابق، ص 25

⁵ عبد الرحيم بسمينة وسعدودي فريدة، نفس المرجع، ص 26

⁶ لكحل مخلوف، "عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)"، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص

قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1- الحاج لخضر، 2017/2018، ص 117

من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي بأنه: "القطعة الأرضية موضوع منح الامتياز هذا، موجهة لاستيعاب مشروع استثماري كل التغيير في وجهتها أو في استعمال كلي أو جزئي لأغراض أخرى غير المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ منح الامتياز"¹

يعتبر عقد الامتياز الصناعي عقد إداري، تحكمه نصوص تعاقدية وأخرى تنظيمية²، إذ يشمل شروط تنظيمية تتمثل في طريقة منح الامتياز بأسلوب التراضي الذي يكون بقرار من الوالي بعد موافقة جهات معينة، منها لجنة المساعدة التي يسند إليها تحديد موقع المشروع لترقية الاستثمار، والتسجيل من قبل المستثمر سواء كان المستثمر وطني أم أجنبي، وذلك بأن يتقدم إلى وكالة تطوير الاستثمار للقيام بعملية التسجيل، أما المستثمر صاحب الامتياز فدوره يكمن في دفع إتاوة ايجارية تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية³ ما يستتج من كل ما ذكر هو أن الإدارة هي صاحبة السلطة في فرض شروطها على المستثمر المتعاقد، وغياب إرادة هذا الأخير، كما يتميز عقد الامتياز الصناعي بالطابع التعاقدي، باعتبار أن العقد هو توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني، ولهذا يجب تطابق إرادة المتعاقدين لإبرام العقد، وهي علاقة قانونية شخصية تخضع للقاعدة العامة التي نجدها في العقود الخاصة وهي أن العقد شريعة المتعاقدين⁴، وقد استند قانون الاستثمار في العقار الصناعي إلى فكرة الشكلية الموجودة في فقه القانون الإداري، باعتبار عقد الامتياز⁵ عقد شكلي على أساس نص الفقرة 01 من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09 / 152 بأنه: "يكرس الامتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم وفقا لأحكام المادة 10 من الأمر رقم 08 / 04 ..."، بأنه عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد، طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم و يحدد بدقة برنامج الاستثمار، وكذا بنود وشروط منح الامتياز إلا أنه لا تظهر فيه مظاهر السلطة العامة كالتي تظهر في العقود الإدارية وهذا لان عقود

¹ أنظر المادة 01 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي

² عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص 26

³ أنظر المادة 62 من قانون 10/14، المؤرخ في 2014/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر، عدد 78 الصادر بتاريخ: 2014/12/31.

⁴ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص 28

⁵ لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 126

امتياز العقار الصناعي ترمي إلى الموازنة بين مصلحتين، مصلحة منح العقار من أجل تشجيع الاستثمار وإنشاء المشاريع كمصلحة عامة وأخرى مصلحة المستثمر والهدف منها هو تحقيق الربح¹.

تأسيسا على ما تم بيانه نستطيع القول أن امتياز العقار الصناعي يتميز بخضوعه للبنود التنظيمية التي يحكمها القانون الإداري، والبنود التعاقدية يحكمها القانون المدني، ولهذا فإن الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الصناعي هي "طبيعة مختلطة".

الفرع الثاني:

صيغ منح عقد الامتياز الصناعي

يقصد بصيغ المنح، الأسلوب الذي اعتمده المشرع الجزائري في القوانين الخاصة لمنح الامتياز على الأراضي الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية والغرض من هذه الأساليب هو التسهيل على المستثمر للحصول على العقار لبدأ المشروع وعموما هناك يتمثل أسلوبين لهذا الغرض، يتمثل الأول في أسلوب المزاد العلني، أما الثاني فيتمثل في أسلوب التراضي، وهو ما نستهدف شرحه من خلال:

أولا: أسلوب المزاد العلني: هو أسلوب يتم من خلاله منح عقد الامتياز، رغم أن هذا الأسلوب قد تم إلغاؤه، إلا إنني ارتأيت أن أشير إليه بإيجاز لأنه كان أسلوبا معتمدا قبل أن يتم التخلي عنه، وهو نوعين مزاد علني مفتوح والآخر مقيد، وفي هذا الإطار تنص المادة 03 من الامر 04/08 بأنه يتم الحصول على الوعاء العقاري الموجه لإنشاء مشاريع استثمارية طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 152/09 هذا ويقصد بالمزاد العلني المفتوح: "عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز في الأرضية المعنية وذلك لانجاز مشروع استثماري وفقا لقواعد التهيئة والتعمير المطبقة"، أما المادة 03 فقد عرفت أسلوب المزاد العلني المحدود (المقيد)، بأنه عرض الامتياز عن طريق المنافسة في أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة سابقا والذي سيشارك فيه المستثمرين الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط²، وعليه نستنتج أن أسلوب

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

² المادتين 2 و 3 من الامر 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.

المزاد العلني المفتوح والمقيد كلاهما يتم عن طريق المنافسة بين أشخاص طبيعيين أو معنويين وذلك بتقديم أفضل عرض لربح المناقصة، وهو أكثر شيوعا في إبرام الصفقات العمومية، والترخيص بالمزاد العلني كان معتمد عليه كأصل عام في منح العقار الصناعي قبل إلغائه أي قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

ثانيا: أسلوب التراضي كصيغة مستحدثة ووحيدة في منح امتياز العقار الصناعي: تعد سنة 2011 نقطة تحول في إزالة مختلف المعوقات التي تقف أمام ترقية الاستثمارات في الجزائر وجذب عدد كبير من المستثمرين بجميع أشكالهم وأنواعهم، بهدف خلق مناصب شغل والحفاظ عليها، فبعدما كانت السلطات العمومية تفرض قاعدة الامتياز بالمزاد العلني المشار إليه أعلاه، وفي الحالات الاستثنائية بالتراضي، أقرت بالامتياز بالتراضي دون سواه حيث أدركت أن المزاد العلني لم يعد مجدي لما يتضمنه من إجراءات طويلة ومكلفة مما ترتب عنه إقدام محتشم للمستثمرين في بعض المناطق، ولأسيما أصحاب الرأسمال النقدي المحدود نظرا للتكلفة المرتفعة، وبالرجوع للمادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، تم الاعتماد على أسلوب التراضي في منح امتياز العقار الصناعي¹، ونشير إلى أن هناك نوعين من التراضي هما:

1/ التراضي البسيط: هو إبرام العقد بين الإدارة ومتعاقد واحد، دون الإعلان عن أية مناقشة، وهو يتميز بالسرعة في الإجراءات، ولا يتطلب تكاليف مثل التي في أسلوب المزاد العلني.

2/ التراضي بعد الإشارة: هذا النوع من التراضي لا يكون قائما إلا بعد استشارة المؤسسات المؤهلة والمعتمدة، وهي استشارة بسيطة ومحدودة تكون عن طريق كل الوسائل المكتوبة ويتميز هذا النوع من التراضي بالحرية والمفاوضات إلا أنه يتميز بسلبية التعسف وتعطيل مبادئ الشفافية والمساواة.

المبحث الثاني:

شروط و إجراءات انعقاد عقد الامتياز الصناعي.

بناء على خصائص عقد الامتياز الصناعي ، فإن هذا الأخير هو عقد شكلي لان محله عقار بالإضافة إلى الأركان المعروفة في القواعد العامة ولصحة انعقاده يستلزم توافر شروط خاصة

¹ انظر المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

معينة وبتحقق كل أركان وشروط التعاقد، تبدأ الإجراءات القانونية لتجسيده فعليا، تفصيلا في الموضوع بفضل تقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، (المطلب الأول) بعنوان أركان عقد الامتياز الصناعي، أما (المطلب الثاني) شروط صحة انعقاد عقد الامتياز الصناعي، في حين نضمن (المطلب الثالث) لإجراءات عقد الامتياز الصناعي .

المطلب الأول:

أركان عقد الامتياز الصناعي.

طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري، فانه لانعقاد أي عقد يجب حتى يرتب أثاره القانونية أن تتوفر فيه الأركان العامة للتعاقد، سنتولى عرضها بإيجاز وفقا لترتيبات فرضتها منهجية البحث العلمي لذا نقسم هذا المطلب إلى أربعة مطالب، نخصص (المطلب الأول) لركن الرضا و(المطلب الثاني) لركن المحل، أما (المطلب الثالث) فيتضمن ركن السبب، وفي الأخير نبحث بإيجاز في ركن آخر وهو الشكلية في التعاقد خاصة لما يتعلق الأمر بالتصرف في العقار، إذ هو قيد حديث على مبدأ سلطان الإرادة، ضمن (المطلب الرابع).

الفرع الأول:

ركن الرضا.

يتجسد ركن التراضي بين المتعاقدين في الاتفاق على بنود العقد والتوقيع عليه بعد الاطلاع على دفتر الشروط من قبل المتعاقد عملا بنص المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي حيث تنص هذه الأخيرة على أنه: "يعلن المستفيد من الامتياز في العقد المبرم بأن اطلع مسبقا على دفتر الشروط هذا، و أنه يتخذه مرجعا له"¹، نستنتج من نص المادة أن عقد الامتياز يتخذ

¹ انظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي 09 / 152، المؤرخ في 02 / 05 / 2009 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي

التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر العدد 27 لسنة 2009، ص 15

الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في القانون الجزائري

مركزين، مركز تعاقدى و مركز لائحي، إذ لابد على المتعاقد التوقيع على دفتر الشروط المرفق بالعقد بعد أن يطلع عليه، وفي حالة عدم التوقيع هذا يعني لا يمكنه إبرام العقد، كما يعبر المتعاقد عن إرادته. ويكون أهلا للتصرف وتطبق أحكام الأهلية كما هي منصوص عليها في القانون المدني الجزائري بموجب المادة¹ 40 والتي قد حددت سن الرشد ب: (19) سنة كاملة لمباشرة التصرفات القانونية، ويتم التعبير عن الإرادة من قبل الإدارة المتعاقدة حسب نص المادة 49 الفقرة 01 من القانون المدني الجزائري، وإما يتم التعبير عنها عن طريق نائب يتمثل في شخص المدير الولائي لأمالك الدولة طبقا لنص المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي التي تنص على انه: "يتم إعداد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أمالك الدولة للولاية بموجب قرار تفويض وزير المالية"².

الفرع الثاني:

ركن المحل.

يتمثل المحل في القطعة الأرضية الممنوحة من قبل الدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وهذا ما قضت به المادة 21 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على أنه: "القطعة الأرضية ملك للدولة"³، كما المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 152/ 09 على أنه: "يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق امتياز في إطار هذا المرسوم : تابعة للأمالك الخاصة للدولة .

_ غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها .

¹ انظر المادة 40 من ق م ج.

² انظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 152/ 09 .

³ انظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 .

_ واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها¹

وحسب المرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المشار إليه سابقا، فإنه يقصد بلفظ الوعاء العقاري الأرض، حيث حدد القانون الجزائري الأملاك التي يمكن التعاقد فيها، والأملاك الوطنية العامة غير قابلة للتعاقد، والمناطق غير معمرة مثل: المناطق المهددة بالكارثة الطبيعية كالواديان أما المناطق غير واقعة داخل النسيج العمراني فهي المحبذة لإنشاء مشاريع استثمارية للحفاظ على البيئة وتجسيد فكرة التنمية المستدامة، أما بالنسبة للأراضي المخصصة لإنجاز تجهيزات عمومية فلا يمكن تخصيصها لإنجاز الاستثمار .

الفرع الثالث:

ركن السبب

تطبيقا لأحكام النظرية العامة للالتزام فإن ركن السبب يتمثل في القيام بالمشاريع الاستثمارية لفائدة أشخاص طبيعية ومعنوية خاضعة للقانون العام أو الخاص، أما بالنسبة للمستثمر فالسبب يكمن في إنجاز مشروع استثماري متفق عليه مع السلطة المانحة عملا بنص المادة الأولى من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على أنه: "القطعة الأرضية موضوع منح الامتياز هذا، موجهة لاستيعاب مشروع استثماري كل التغيير في وجهتها أو في استعمال كلي أو جزئي لأغراض أخرى غير المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ منح الامتياز"².

¹ انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 .

² انظر المرسوم التنفيذي رقم 152/09 .

الفرع الرابع:

ركن الشكالية.

يستند قانون الاستثمار في فكرة الشكالية إلى القانون الإداري باعتبار أن عقد الامتياز عقد شكلي على أساس نص المادة 17/الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 152 / 09 على أنه: "يكرس الامتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم وفقا لأحكام المادة 10 من الأمر رقم 04/08..."، بعقد إداري تعدّه إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم و يحدد بدقة برنامج الاستثمار، وكذا بنود وشروط منح الامتياز"¹

المطلب الثاني:

شروط صحة عقد الامتياز الصناعي

إضافة إلى الأركان العامة للعقد (الرضا، المحل و السبب) التي تطرقنا إليها في المطلب الأول أعلاه، يجب أيضا حتى ينعقد العقد صحيحا توافر شروط صحة له، سواء متعلقة بأطراف العقد أو تخص العقار محل عقد الامتياز الصناعي، تفصيلا في الموضوع نفضل تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، نتولى في (الفرع الأول) دراسة الشروط المتعلقة بأطراف العقد، ونخصص (الفرع الثاني) للشروط المتعلقة بالعقار .

الفرع الأول:

الشروط المتعلقة بأطراف العقد.

تتمثل أطراف عقد الامتياز الفلاحي في الدولة مانحة الامتياز، والمستثمر المستفيد من الامتياز سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أم أجنبيا، وقد اشترط المشرع في كل واحد من هؤلاء شروطا، حتى يصلح أن يكون طرفا في العقد محل الدراسة وسنتطرق إليها وفق ما يلي:

¹ أنظر المادة 17/1 من المرسوم 152/09.

أولاً: بالنسبة للدولة مانحة الامتياز: يقصد بالسلطة مانحة الامتياز جميع الجهات الإدارية التي خولها القانون صلاحيات السهر على تنفيذ العقد ومراقبته ويتمثل الأساس القانوني في منح الامتياز في المادة الأولى من الأمر رقم 03/01 التي تنص على: "يحدد هذا الأمر النظام الذي على الاستثمارات الوطنية و الأجنبية في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع و الخدمات وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز و.. / أو الرخصة"¹.

يتضح من خلال نص المادة المذكور أعلاه، أن المشرع الجزائري فتح الباب على مصراعيه لكل أشكال المستثمرين بما فيها الأجنبي، وكل صور الاستثمار، كما ترد قيود على السلطات العمومية في منح الامتياز على أصناف من الأراضي، عملاً بنص المادة 02 من الأمر رقم 04/08 القائل بأن: "تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي الآتية: الأراضي الفلاحية، القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية، القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية، القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة-القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية"².

لقد حدد الأمر 08-04 شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية-هذا ما قضت به المادة 15 من القانون رقم 11/11 والتي عدلت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر رقم 08/04 على أنه: "يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها"³، يتضح من نص المادة، أن منح الامتياز يكون عن طريق التراضي، وهو النمط الوحيد الموجه لفائدة المستثمرين بجميع أشكالهم، مع احترام الانتفاع فقط في العقارات الصالحة لإنجاز المشاريع الاستثمارية و التي تملكها الدولة، حيث تتم عملية الانتفاع بها من قبل المستثمرين بعد استرجاعها من قبل الدولة ممثلة في المدير الولائي لأمالك الدولة

¹ الأمر رقم 03 /01 المعدل والمتمم المؤرخ في 01/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر عدد 47 لسنة 2001.

² الأمر رقم 04/ 08، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 2008 .

³ قانون رقم 11/11، المؤرخ في 18 جويلية سنة 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر العدد 40، المؤرخة في 20 جويلية سنة 2011، ص 08 .

الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في القانون الجزائري

الواقع في محيط ولايته الأملاك المسترجعة، وهذا ما نصت عليها المادة 12 من المرسوم السالف الذكر على أنه: "تجسد عملية الاسترجاع من قبل الدولة بما يأتي :

-محضر تسليم يتم إعداده بين العون المؤهل للمؤسسة ومدير أملاك الدولة المختص إقليميا بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للدولة والتي تم حيازتها على سبيل الانتفاع .

- إعداد عقد تحويل الملكية لفائدة الدولة ومحضر التسليم بالنسبة للأملاك العقارية التي تعود ملكيتها الكاملة للمؤسسات العمومية الاقتصادية أو للهيئة المتعهدة بالترقية للمنطقة الصناعية .

وتقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل الأملاك العقارية المسترجعة في سجل الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة¹.

يقصد بمنح الامتياز عقد امتياز مرفق بدفتر الشروط، و هو عقد يتعايش مع نظام اقتصاد السوق في كنف احترام المستثمر للقوانين المعمول بها وكذا دفتر الشروط، هذا و يصدر منح الامتياز في شكل قرار صادر من الوالي، حيث يسمح هذا القرار لإدارة أملاك الدولة من أجل تحرير عقد الامتياز، طبقا لنص المادة 10 من الأمر رقم 08 / 04² على أنه : "يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز"، وما يستنتج من هذا النص هو أن لإدارة أملاك الدولة عدة أدوار في هذا المجال منها: دور المتعاقد، دور الخبير، دور موثق الدولة، دور المالكة للأملاك العقارية والمنقولة، دور المتابع والمراقب ودور موقع الجزاء، إلى جانب ذلك يتجلى دور الدولة في منح الامتياز حسب المادة 05 من القانون رقم 11/11 التي تنص على أنه "يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي وبناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة و الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية و كذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات أيضا بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة

¹ المرسوم التنفيذي رقم 153/09 .

² انظر المادة 10 من الامر 04-08 .

الجديدة وموافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحي على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي، وبعد موافقة وزير القطاع المختص¹، ما يستنبط من النص المذكور، أن المشرع الجزائري قد خول اختصاص منح الامتياز للوالي المختص إقليميا، وذلك من خلال اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار، أو اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة من خلال موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحية، وبما أن كاهل إدارة أملاك الدولة بكثير من الأعباء والأدوار، فقد أوكلت الدولة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تسيير أملاك العقار الصناعي التابع للأملاك الوطنية بصفتها عضو في اللجنة الولائية، ولها أن تقترح المشاريع الصناعية المقدمة لها من قبل المستثمرين، وهذا ما قضت به المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 بقولها: "يسند تسيير الحافطة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسترجعة تدريجيا والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و ذلك لحساب الدولة²."

ثانيا: بالنسبة للمستثمر المستفيد من الامتياز: تنص المادة 15 من القانون رقم 11/11 التي عدلت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر رقم 08/04 على أنه: "... يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، و ذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية، ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها"³، هذا وتنص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 على: "تطبيقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة 03 والمادتين 07 و 14 من الامر رقم 04/08... يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية لفائدة أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية خاضعة للقانون العام أو الخاص"⁴، من خلال نصا المادتين المشار إليهما أعلاه، نستشف بأنه لم ترد أية شروط خاصة بالنسبة للمستثمر المستفيد من الامتياز، وعليه يتم اللجوء إلى

¹ انظر المادة 05 من القانون 11/11.

² أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 153/ 09 .

³ أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 153/ 09 .

⁴ أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم: 152/09.

الشروط العامة كالأهلية في التعاقد، فكل من يتمتع بالأهلية القانونية سواء كان شخص طبيعي أو معنوي تقديم طلب للحصول على عقار لأجل القيام بمشروع استثماري ويكون مرفق بدفتر الشروط¹، وللاشارة أيضا أن المشرع الجزائري، لم يقم بتحديد جنسية المستفيد من الامتياز الصناعي ولم يشترط الإقامة في الجزائر وهو دليل على فتح المجال للاستفادة من حق الامتياز لكل مستثمر سواء وطني أو أجنبي، مقيم أو غير مقيم²، حيث يعتبر مقيم كل شخص طبيعي أو معنوي يكون المركز الرئيسي لنشاطاته في الجزائر، وغير مقيم إذا كان المركز الرئيسي لنشاطاته الاقتصادية خارج الجزائر³.

الفرع الثاني :

الشروط المتعلقة بالعقار محل عقد الامتياز الصناعي.

بالاطلاع على أحكام الامر 08-04 المعدل والمتمم، وطبقا لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09 / 15 التي تنص على أنه: "يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق امتياز في إطار هذا المرسوم :

_ تابعة للأموال الخاصة للدولة .

_ غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.

- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها⁴.

إن لفظ الأوعية العقارية وهي جمع للفظ الوعاء العقاري، يعني الأرض، إذ حدد القانون الجزائري الأملاك التي يمكن التعاقد بشأنها، و نتيجة لذلك فإن الأملاك الوطنية العامة غير قابلة للتعاقد، والمناطق غير معمرة كالمناطق المهددة بالكارثة الطبيعية كالواديان، أما المناطق غير الواقعة داخل

¹ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص39

² عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع نفسه، ص39

³ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع نفسه، ص39

⁴ أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 .

الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في القانون الجزائري

النسيج العمراني فهي الأصلح لإنشاء مشاريع استثمارية للحفاظ على البيئة و تجسيد فكرة التنمية المستدامة، إلى ذلك فان الأراضي المخصصة لانجاز تجهيزات عمومية لا يمكن تخصيصها لانجاز الاستثمار.

يتمثل المحل في القطعة الأرضية الممنوحة من قبل الدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، وهذا ما قضت به المادة 21 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على أنه القطعة الأرضية ملك للدولة "..."، أما بالنسبة للمتعاقد المستثمر فيتمثل المحل الذي يلتزم به في إنجازه إنجازا حقيقيا للمشروع الاستثماري وذلك بتوفير موارد هذا المشروع في كنف القانون ورقابة السلطة في تطبيقه و تطبيق دفتر الشروط.

المطلب الثالث:

إجراءات عقد الامتياز الصناعي.

إن ما يميز إجراءات التعاقد لما يكون الشخص العام طرف في العقد هو طول الإجراءات القانونية المتبعة في ذلك وتعتها وتسهيلا في سرد هذه الإجراءات، نقسم هذا المطلب إلى فرعين حيث نتناول في (الفرع الأول) الإجراءات المتبعة في مرحلة ما قبل التعاقد وفي (الفرع الثاني) الإجراءات المتبعة في مرحلة التعاقد.

الفرع الأول:

مرحلة ما قبل التعاقد.

تتجسد هذه المرحلة من خلال مجموعة من الإجراءات القانونية، نوردتها كما يلي:

أولا: الترخيص بمنح الامتياز: وهو أن يقوم طالب الامتياز بإيداع طلب لأجل الحصول على وعاء عقاري لدى المدير الولائي المكلف بالاستثمار والمختص إقليميا¹، حيث يتكون ملف الاستثمار من طلب

¹التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2015/08/06، المتعلقة بإجراءات منح الامتياز على الأملاك العقارية للدولة لانجاز المشاريع الاستثمارية.

الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في القانون الجزائري

يقدم إلى المدير الولائي المكلف بالصناعة والاستثمار على مستوى الولاية و بطاقة معلومات تسلم من طرف المديرية المكلفة بالصناعة، بالإضافة إلى كشف وصفي ويقدم الملف مرفق بدراسة تقنية واقتصادية لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليمياً¹، ليقوم المدير الولائي المكلف بدراسة الملف مع استشارة المديرية الولائية في أجل 08 أيام²، ويتم تحويل الملف إلى الوالي مع تقرير تقييمي في أجل 08 أيام، ويعتبر قرار منح الامتياز بالتراضي من اختصاص الوالي الذي يقوم بإصدار قرار بالقابلية للحصول على الامتياز بالتراضي في حالة الموافقة على منح الامتياز بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار³، أما في حالة رفض الملف على المدير الولائي المكلف بالاستثمار بإعلام طالب الامتياز في أجل 15 يوم عن طريق مراسلة⁴.

ثانياً: مرحلة إعداد عقد الامتياز: يتم في هذه المرحلة منح الوالي الترخيص للمستثمر وبموجبه يسمح له بالانتفاع من حق الامتياز بالتراضي، وبعدها يتم إخطار إدارة أملاك الدولة لإعداد مشروع قرار المنح بعد اطلاع المستفيد من الاستثمار على دفتر الشروط مع دفعه مبلغ إتاوة ايجارية سنوية نتيجة منحه الامتياز إلى صندوق مفتش أملاك الدولة في أجل لايتجاوز 15 يوم من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة⁵، وبعدها مباشرة يقوم المدير الولائي لأملاك الدولة المختص بإبرام عقد الامتياز بصفته موثق الدولة، بناء على تفويض من وزير المالية بمنحه صلاحية إعداد العقود وإعطائها الطابع الرسمي⁶ على شكل عقد إداري موثق استناداً إلى دفتر شروط يحتوي على كل البنود والشروط الخاصة بمنح الامتياز، ويقوم المستفيد بإمضاء العقد بعد الاطلاع عليه والموافقة على كل البنود.

¹ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص 40

² التعلية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2015/08/06 .

³ انظر المادة 05 من الأمر رقم 08-04 المعدلة بموجب المادة 15 من القانون 11-11.

⁴ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص 41

⁵ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص 41

⁶ المادة 183 من المرسوم التنفيذي 12-427 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

الفرع الثاني:

المرحلة التعاقد.

تتم هذه المرحلة عبر عمليتين هما شهر عقد الامتياز وتسليمه وهو ما نستهدف التعرض لها من خلال ما سوف يأتي:

اولا: شهر عقد الامتياز: بما أن المشرع الجزائري جعل الشهر العقاري إلزامي في العقود التي ترد على العقارات حتى تنتج أثارها القانونية سواء بين المتعاقدين، أو اتجاه الغير وبالتالي تحقيق استقرار المعاملات العقارية¹، عندئذ يتم إجراء إشهار عقد الامتياز الصناعي في المحافظة العقارية باعتباره عقد يرد على عقار، وكل التصرفات التي ترد على عقار لا يكون لها وجود إلا من تاريخ إشهارها طبقا للمادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري التي تنص على : "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية"²، هذا وتحدد نسبة الرسم على الشهر العقاري عملا بمذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية بعنوان التكاليف الناجمة عن إعداد عقد الامتياز حيث نصت الفقرة 04 منها بأنه: "لهذا وفيما يخص الرسم على الشهر العقاري، ينبغي أولا يجب أن تطبق نسبة 0,5 % تطبيقا للمادة 353 الفقرة الثانية من قانون التسجيل وهذا تطابقا مع ما هو معمول به بشأن الإيجارات و ليس 1 % كما هو مطبق بشأن العمليات المتضمنة تحويل الحقوق العينية العقارية"³، والفقرتين 05 و 06 من المذكرة تشيرا على أنه "من جهة أخرى وتطبيقا لأحكام الأمر رقم 04/08، بان الامتياز يمنح لمدة 33 سنة مقابل دفع إتاوة سنوية تحين كل 11 سنة ((الإتاوة

¹ فريد كريمة، "الشهر العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008، ص 26.

² الأمر رقم: 74-75، المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 92 لسنة 1975.

³ المذكرة رقم 372 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية، المتعلقة بالتكاليف الناجمة عن إعداد عقد الامتياز، المؤرخة في: 14 جانفي سنة 2010 .

السنواتية×33) 0,5 % أي 33 سنة¹، إضافة إلى رسم الإشهار، هناك أيضا رسم التسجيل ويتم على مستوى مصلحة الضرائب وهي عملية أولية تسبق عملية الإشهار، و يعد التسجيل عملية مراقبة إدارية لجميع المعاملات العقارية مهما كان نوعها، من خلاله يتم تحصيل حقوق الدولة عن طريق فرض رسم عن كل معاملة وبغض النظر عن كل الأحكام المخالفة، يمكن أن تقسم حقوق التسجيل وكذا الرسم على الإشهار العقاري المستحق بمناسبة إعداد عقود الامتياز على ممتلكات الدولة في إطار التشريع المعمول به وتدفع سنويا بناء على طلب المكلف بالضريبة وعلى مدى عقد الامتياز².

ثانيا: تسليم عقد الامتياز: يتم تسليم عقد الامتياز بعد إتمام إجراءات الشهر العقاري، حيث يسلم العقد للمستثمر المستفيد عن محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة، وعلى المستفيد البدء في مشروعه طبقا للشروط المدونة في العقد وتسلم له رخصة البناء من المصالح المختصة بذلك، بعد ذلك ترسل نسخة من الطلب إلى المصلحة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها والتحقق في إمكانية احترام المشروع للقوانين والأنظمة والتشريعات، ليتم بعدها إصدار قرار من الجهة المختصة بالموافقة على منح الرخصة وتبليغ المعني بالأمر صاحب المصلحة وكذلك تبليغ مصلحة الدولة المكلفة على مستوى الولاية.

للإشارة انه في حالة عدم انطلاق الأشغال بسبب حالة طارئة أو قوة القاهرة الحالة، تعد في هذه الحالة مدة انجاز المشروع قابلة للتجديد و تقدر بمدة تساوي نفس المدة التي صعب على المستفيد الوفاء بالتزاماته، غير أنه لا تعد صعوبات التمويل سبب قاهر³.

المبحث الثالث:

الآثار المترتبة عن عقد الامتياز الصناعي.

تأسيسا على ما تم تحليله فان عقد الامتياز الصناعي هو عقد إداري ملزم للجانبين، أي أن الأطراف المتعاقدة الجانب الأول هو الدولة، ممثلة في مديرية أملاك الدولة، أما الثاني هو المستثمر المستفيد صاحب الامتياز، وعليه فانه من المنطقي أن يرتب هذا العقد بشكل مباشر آثارا قانونية تسري على

¹ المذكرة رقم 372، المشار إليها أعلاه.

² المادة 18 من القانون رقم 11/11.

³ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص44

الطرفين، فكل ما يعتبر حق للدولة هو التزام للمستثمر والعكس صحيح، بناء على ذلك نفضل تقسيم هذا المبحث الى مطلبين، نتناول في (المطلب الأول) حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز الصناعي، أما (المطلب الثاني) فيتضمن التزامات وحقوق الدولة مانحة الامتياز الصناعي .

المطلب الأول :

حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز الصناعي.

باعتبار أن صاحب الامتياز هو الطرف الضعيف في هذا النوع من العقود، إلا أن ذلك غير مشمول بالحماية وغبر مضمون الحقوق وبالمقابل غير معفي من تحمله لأكثر من التزام وهو ما نود التفصيل فيه وفق تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، إذ نتناول في (الفرع الأول) حقوق المستثمر صاحب الامتياز، في حين نخصص (الفرع الثاني) للالتزامات المستثمر صاحب الامتياز.

الفرع الأول :

حقوق المستثمر صاحب الامتياز العقاري

يستفيد صاحب الامتياز الصناعي بمناسبة تعاقدته مع الشخص الدولة الممثلة بمديرية أملاك الدولة بكثير من الحقوق، ولعل أهمها الجانب المادي والذي نبرزه وفق الشكل الآتي:

أولاً: الحق في ملكية البناءات: تطبيقاً للمادة 13 من الامر 08-04¹ فإنه عند إتمام مشروع الاستثمار، تؤول إجبارياً ملكية البناءات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها إلى المستثمر وبمبادرة منه عن طريق عقد موثق.

إذن من حق المستثمر المستفيد من حق الامتياز، امتلاكه للبناءة التي أقامها، بناء على طلبه وتكون بعقد موثق، ولكن بشرط قيام المستثمر بإنجاز المشروع والانطلاق في النشاط تطبيقاً للشرط المانع من التصرف وهذا لثبوت حرية المالك في مباشرة سلطة في التصرف كوسيلة لتحصيل منافعه المالية، وهذا من خلال نقل ملكيته للغير بعد التزامه بشرط انجاز المشروع وبدء النشاط، أو من خلال

¹ انظر المادة 1 من الامر 08-04 .

الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في القانون الجزائري

تقرير حق للغير على ملكه¹، كما يكون البناء المنجز من قبل المستثمر في إطار الامتياز قابل للتنازل أو التأجير من الباطن²، عند انجاز المستثمر لمشروعه إنجازا تاما ويتم انطلاق المشروع بعد المعاينة والمراقبة من المصالح المختصة والهيئات المؤهلة لذلك³، و للإشارة فانه لأجل المعاينة يستلزم توافر شروط في انجاز البناءات المقررة في المشروع الاستثماري، مع وجوب المعاينة بشهادة المطابقة هي: - بعد انطلاق النشاط يجب معاينته من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وهذا بالنسبة للمشاريع التي تكون فيها إلزامية التصريح بالاستثمار

- بدء النشاط الذي تم معاينته من طرف الهيئة المكلفة للمدينة الجديدة

- وجوب إعلام إدارة أملاك الدولة بأي معاملة على حق الامتياز الذي تم الاستفادة منه وذلك تحت طائلة البطلان، وهو ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي 152/09⁴.

- أما في حالة ما إذا كان الامتياز الممنوح عبارة عن عقار مبني، فانه تحت طائلة البطلان يمنع التنازل عن إجمالي العقار لمدة (05 سنوات) ابتداء من تاريخ منح الامتياز، طبقا لما نصت عليه المادة 21فقرة 02 من المرسوم 153/09⁵.

- هذا ويجوز للمستثمر المستفيد من حق الامتياز تأجير حقه من الباطن سواء كان كلي أو جزئي، أو يتم استغلاله عن طريق المناولة والمقاولة وهو ما ذهب إليه المشرع الجزائري لأجل تشجيع المستثمر وتحقيق

¹ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص 55

² يوجد في الإيجار من الباطن عقدان، الأول يكون بين المؤجر و المستأجر والثاني بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، وقد يختلف العقدان عن بعضهما البعض من ناحية الشروط مثلا (الأجرة، المدة) أو الغرض المخصص له، وقد يكون هناك اتفاق بين العقد الأول والثاني مع العقد الأول، فتكون نفس الشروط في العقدين، أما التنازل يكون مثلا بين (أ) أجر إلى (ب) ثم تنازل (ب) عن حقه إلى (ج) وهو التنازل عن جميع حقوقه والتزاماته للمتنازل له وبجميع شروطه وأوصافه

³ المادة 14 من الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.

⁴ انظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي 152-09، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

⁵ انظر المادة 21فقرة 02 من المرسوم 153-09، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في القانون الجزائري

تنمية اقتصادية عن طريق تكثيف نسيج بين المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وكذا تطوير الشراكة بين القطاعين العام والخاص في المجال الصناعي.

تتصرف آثاره هذا العقد إلى الخلف العام¹، أي إلى الورثة بعد وفاة صاحب الامتياز لان الحق العيني والبنائيات تنتقل إلى الورثة حتى وان لم ينص الامر 04-08 على ذلك، لان أحكام القواعد العامة في انتقال الملكية بالميراث² قد فصلت في هذه المسألة، إضافة إلى أن قانون الأملاك الوطنية قد خولت للورثة الحق في انتقال الحق العيني الناتج عن رخصة أو سند أو عقد الملك التابع للأملاك الوطنية العامة والبنائيات والمنشآت التي أقامها مورثهم لباقي المدة المدونة في السند إليهم بكل ما يحمله من التزامات وحقوق، ولهم في ذلك حق الاستغلال مباشرة أو بتعيين احد الورثة لتمثيلهم مع موافقة السلطة الإدارية المختصة³، مع إمكانية تأجير الورثة للحق العيني الناتج عن الامتياز والعائد إليهم من مورثهم من الباطن أو التنازل للغير، ولهم إكمال مدة الامتياز أو طلب تجديد مدة الامتياز من الهيئة المختصة بذلك، أو فسخ العقد قبل انتهاء مدته المحددة في العقد⁴.

ثانيا: الحق في إنشاء رهن رسمي: إن عملية إنشاء مشاريع استثمارية صناعية كبيرة تتطلب أموال ضخمة، مما يؤدي حتما بصاحب المشروع إلى حتمية اللجوء لقروض تمويل المشروع والحصول على قروض بنكية لانجاز مشروعه في المدة القانونية الممنوحة له.

يسمى الرهن الوارد على العقار الرهن الرسمي و هو عقد يكسب به الدائن حق عيني على العقار لوفاء دينه، وبموجبه يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة لاستيفاء حقه من ثمن العقار في أي يد كان⁵، هذا ويتم إنشاء الرهن الرسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني سواء كان بناء أو أرض

¹ انظر المادة 108 من ق م ج.

² انظر المادة 126 وما بعدها من القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة الجزائري، المعدل والمتمم بالأمر رقم: 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005، ج ج ر عدد 15 لسنة 2015.

³ مجيد خلفوني، "العقار في القانون الجزائري"، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 116.

⁴ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص 57.

⁵ انظر المادة 882 من ق م ج.

الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في القانون الجزائري

وهذا لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع التي تمت مباشرته فقط¹، وبما أن هذا الرهن يتقل العقار محل عقد الامتياز، فإنه يخضع لإجراءات القيد بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً بمبادرة من الهيئة المالية المعنية ويأخذ الرهن مرتبته من تاريخ تسجيله ويعفى من التجديد لمدة 30 سنة²، طبقاً لنص المادة 96 صدر المرسوم التنفيذي رقم: 06-132 المؤرخ في 03/04/2006 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى³.

في حالة عدم الوفاء بالدين، يخول للهيئة الدائنة صاحبة القرض من استعمال الحجز والتنفيذ عليه ثم بيع العقار بالمزاد العلني⁴، مما يؤدي إلى رفع ثمن الحق العيني المعروض في المزاد فيعرض المستثمرون عن شرائه، ويمكن لصاحب الحق العيني تأجير الحق العيني الذي تم رهنه إلى مالك البنائيات أو يتم تأجير الحق العيني إلى صاحب الحق العيني، غير أن هذا الأخير يتقل كاهل صاحب الحق العيني وهذا لدفعه الإتاوة الإيجارية السنوية لصالح الدولة وكذا مبلغ الإيجار لصالح مالك المباني⁵.

ثالثاً: الحق في المزايا والضمانات: هناك 03 أنواع من المزايا الممنوحة للمستثمر المنصوص عليها في قانون ترقية الاستثمار والتي حددتها المادة 07 من القانون 09/16⁶ تتمثل في:

- مزايا مشتركة لكل الاستثمارات القابلة للاستفادة.
- مزايا إضافية لفائدة النشاطات ذات الامتياز أو المنشأة لمناصب الشغل.
- مزايا استثنائية لفائدة الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالاقتصاد الوطني.

¹ انظر المادة 11 من الأمر 04-08، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.

² عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص 59

³ المرسوم التنفيذي رقم 06-132، المؤرخ في 03/04/2006، المتعلق بالرهن العقاري المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، ج.ر. عدد 21، الصادرة في 05/04/2006.

⁴ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات العينية، طبعة 1، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 202-206.

⁵ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص 58

⁶ انظر المادة 07 من قانون رقم: 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار.

كل هذه الاستثمارات تخضع لعملية التسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وذلك من أجل الاستفادة من المزايا المقررة في قانون الاستثمار¹، وعيه فان المشاريع التي تم إنجازها في إطار منح الامتياز تستفيد بقوة القانون من مزايا الإنجاز وهو ما تولت المادة 08 من قانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار النص عليه بقولها: "بغض النظر عن أحكام الاستثمارات المبينة في المادتين 14 و 17 أدناه، تستفيد الاستثمارات المسجلة طبقاً لأحكام المادة 04 أعلاه غير الواردة في القوائم السلبية بقوة القانون وبصفة آلية من مزايا الإنجاز المنصوص عليها في هذا القانون"²، وحسب المادة 15 من القانون 09-16 فان الاستثمارات المنجزة في إطار منح الامتياز تستفيد من المزايا المشتركة سواء في مرحلة الإنجاز والاستغلال على حد سواء حيث نصت على أنه: "لا تلغى المزايا المحددة في المادتين 12 و 13 أعلاه التحفيزات الجبائية والمالية الخاصة المنشأة بموجب التشريع المعمول به لفائدة النشاطات السياحية والنشاطات الفلاحية"، نستشف من خلال نص المادة 15 السالفة الذكر أن المستثمر صاحب الامتياز زيادة على استفادته من التحفيزات المتعلقة بمنح الامتياز، يستفيد أيضاً من المزايا المنصوص عليها في قانون الاستثمار ومن المزايا التي تتطلب تنميتها، تدخل ومساهمة الدولة التابعة لمناطق الجنوب والهضاب العليا³، ويتم رفع مدة المزايا من 03 سنوات الى 05 سنوات في حالة توفير مناصب شغل لـ: 100 شخص شغل دائم وهو ما نصت عليه المادة 16 من القانون 09-19 المتعلق بترقية الاستثمار وهذا راجع للأهمية البالغة للاقتصاد الوطني.

للإشارة فان هناك استثمارات تفوق قيمتها المالية خمسة ملايين دينار جزائري (5000.000.000 دج)، حيث لا تستفيد من المزايا إلا بعد اخذ الموافقة المسبقة من المجلس الوطني للاستثمار طبقاً للمادة 14 من قانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار⁴، ومن أهم هذه المزايا نذكر ما يلي:

- التخفيض أو الإعفاء من الضرائب والرسوم.
- تطبيق النسب المخفضة في مجال الحقوق الجمركية.
- تكفل الدولة سواء جزئياً أو كلياً بالمصاريف فيما يخص الأشغال المتعلقة بالمنشآت الضرورية لإنجاز المشروع.

¹ انظر المادة 04 من قانون 04-16 المتعلق بترقية الاستثمار.

² انظر المادة 08 من قانون 04-16 المتعلق بترقية الاستثمار.

³ انظر المادتين 12 و 13 من قانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار.

⁴ انظر المادة 14 من القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار .

- التخفيض في نسبة الإتاوة الايجارية السنوية¹.

أما بالنسبة للضمانات التي يستفيد منها صاحب الامتياز، فتتمثل في ضمان المساواة في المعاملة.

- كما أنه لا يتم الاستيلاء على المشاريع المنجزة في إطار الاستثمار إلا في الحالات التي نص عليها القانون والتي تتمثل في المصلحة العامة، لأنه لا يمكن تجريد المستثمر من ملكه لأنه يعتبر تعسف في حقه أو بدافع التمييز بين المستثمر الوطني و الأجنبي أو بين الأجانب فيما بينهم².

الفرع الثاني:

التزامات المستثمر صاحب الامتياز العقاري.

مقابل الحقوق والضمانات الممنوحة لصاحب الامتياز الصناعي، يتحمل هذا الأخير ما يلي:

أولاً: الالتزامات المتعلقة باحترام بنود دفتر الشروط: تبرز امتيازات السلطة العامة مانحة الامتياز من خلال الخصائص التي يمتاز بها دفتر الشروط والتي يتم احترامها من قبل المستفيد الذي يلتزم بإنجاز مشروعه طبقاً لبنود دفتر الشروط (المدة، انجاز المشروع، منح آجال إضافية من سنة إلى 3 سنوات)، الالتزام بإنهاء الأشغال وتقديم شهادة المطابقة في الآجال المحددة في العقد من تاريخ تسليم رخصة البناء طبقاً للمادة 23 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-153 أنه على المستفيد من الامتياز انهاء الاشغال وتقديم شهادة المطابقة في الآجال المحددة في العقد وذلك من تاريخ تسليم رخصة البناء³.، هذا وفي حالة تغيير وجهة المشروع الاستثماري، يتم فسخ العقد كلياً أو جزئياً⁴ و لأجل تقادي ذلك يلتزم المستثمر بإنجاز المشروع الاستثماري في وقته المحدد في العقد وكذلك التزام المستثمر صاحب الاستثمار باحترام بنود قواعد التهيئة والتعمير وكل قواعد الهندسة المدنية والمعمارية،

¹ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص 61

² عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع نفسه، ص 61

³ المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم رقم: 09-153، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

⁴ انظر المادة 1 من المرسوم التنفيذي 09-152، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في القانون الجزائري

أي كل الوسائل التنظيمية: (مخططات شغل الأراضي، المخططات التوجيهية، رخصة البناء، شهادة المطابقة....الخ) وكذا الالتزام باحترام الارتفاقات الايجابية (النافعة له) والسلبية التي يتحملها سواء كانت ظاهرة أم خفية، كما على المستثمر المستفيد من الامتياز، الالتزام بالتبليغ عن الممتلكات سواء كانت أثرية أو ثقافية فيتم اكتشافها في قطعة الأرض محل الامتياز إلى مدير أملاك الدولة المخصص إقليميا الذي بدوره يعلم مدير الثقافة للولاية¹

ثانيا: **الالتزامات المتعلقة بالشروط المالية:** تنص المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 09-152 لمنح الامتياز بالتراضي على أنه: "يدفع المستفيد من الامتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز، أجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز"²، من النص يتبين أن المستفيد مطالب بدفع مصاريف ثلاثة وهي مصاريف أملاك الدولة ومصاريف التسجيل لدى إدارة الضرائب ومصاريف الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية وهي مصاريف ملزمة للمستفيد، نحاول التفصيل فيها بإيجاز كما يلي:

1/ **دفع مبلغ الإتاوة السنوية:** يقوم المستفيد صاحب حق الامتياز بدفع مبلغ الإتاوة الاعيانية السنوية طبقا للمادة 17 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي التي تنص على : "يدفع المستفيد من الامتياز مبلغ الإتاوة السنوية والمصاريف المذكورة في المادة 8 أعلاه إلى صندوق مفتش أملاك الدولة في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية ويتم تحيين الإتاوة الاعيانية السنوية، كما هي محددة في الفقرات السابقة عند انقضاء فترة إحدى عشرة (11) سنة، بناء على تقييم تعدده مصالح أملاك الدولة استناد إلى السوق العقاري³.

بناء على ما سبق ذكره، نستشف أن المشرع الجزائري قد وسع من دائرة إعادة النظر في مبلغ الإتاوة إلى مدة طويلة، إذ استند في تحديد المبلغ الجديد إلى السوق العقاري تطبيقا لمبادئ اقتصاد السوق، كما يمكن للدولة أن تتدخل في تخفيضها، وهذا ما قضت به المادة 15 من القانون 11/11 التي عدلت المادة 08 من الأمر رقم 08-04 بقولها: "يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية بناء على اقتراح من

¹ انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 .

² انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 .

³ انظر المادة 07 المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

المجلس الوطني للاستثمار وبعد قرار مجلس الوزراء ، من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الايجارية السنوية المحددة في المادة 09¹، إلى جانب ذلك قد حدد المشرع كيفية التخفيض من خلال نص المادة 15 من القانون 11/11 التي عدلت المادة 09 من الأمر رقم 04-08 بقوله: "... تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا الإتاوة السنوية التي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز و تخضع الإتاوة الايجارية السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة لتخفيض يطبق كما يأتي:

_ 90 % خلال فترة إنجاز الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات .

_ 50 % خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات .

_ الدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 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 خلال فترة خمسة عشرة 15 سنة و ترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع المقامة في ولايات الجنوب الكبير².

2/ **تحصيل أجر مصلحة الأملاك الوطنية:** يتم تحصيلها وفق القاعدة الآتية:

(الإتاوة السنوية $\times 11$) $\times 4,5$ % ، بناء على هذه القاعدة يمكن أن نحدد ما يلي:

1/ **حقوق التسجيل:** تحدد نسبة حقوق التسجيل ب 2% من مبلغ الثمن لمدة (33) سنة ، عملا بمذكرة المديرية العامة للأملاك الدولة في الفقرة السادسة منها على أنه: " أما فيما يتعلق بحقوق التسجيل فانه يجب على مصالحكم حسابها على أساس نسبة تقدر ب 2% من المبلغ الإجمالي المتراكم لكل فترة منح الامتياز أي 33 سنة وهذا لكون أن المديرية العامة للضرائب، لم تقبل طلب تقسيم الدفع لهذه الحقوق"³، بمعنى (الإتاوة السنوية $\times 33$) $\times 2$ % ومبلغ الإتاوة الايجارية، فان المستثمر صاحب الامتياز يدفع أجر لمصلحة الدولة باعتبارها موثق الدولة، حيث تتحصل هذه الأخيرة على أتعابها نظير جهودها فيما يتعلق بإعداد عقد الامتياز، وفي هذا السياق نصت المادة 183 من المرسوم التنفيذي 12-427 نه

¹ المادة 15 من القانون 11/11 التي عدلت المادة 08 من الأمر رقم 04-08.

² انظر المادة 09 من الأمر رقم 04-08 .

³ مذكرة رقم 284 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية ،المتعلقة بالتكاليف الناجمة عن إعداد عقد الامتياز، المؤرخة في 14

جانفي سنة 2010 .

الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في القانون الجزائري

يتم منح للمدير الولائي لأمالك الدولة تفويضا بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية لأجل إعداد العقود التي تهم الأمالك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والصهر على حفظها.¹

غير أنه و بعد صدور قانون المالية لسنة 2015 جاء المشرع بالعديد من الإعفاءات، من بينها الإعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الشهر العقاري، طبقا للمادة 60 منه بأن: " تعفى العقود الإدارية التي تعدها مصالح أمالك الدولة والمتضمنة منح الامتياز على الأمالك العقارية المبنية وغير المبنية في إطار الامر 04-08 من حقوق التسجيل والشهر العقاري ومبالغ الأمالك الوطنية مع مراعاة التصريح بالاستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار".

2/ رسم الشهر العقاري: تحدد نسبة الرسم على الشهر العقاري ب: 0,5 % من الثمن لمدة (11) سنة، عملا بمذكرة المديرية العامة للأمالك الوطنية بعنوان التكاليف الناجمة عن إعداد عقد الامتياز حيث نصت الفقرة 04 منها على أنه: " لهذا وفيما يخص الرسم على الشهر العقاري، ينبغي أولا التوضيح انه يجب تطبيق نسبة 0,5 % تطبيقا للمادة 353 الفقرة الثانية من قانون التسجيل وهذا تطابقا مع ما هو معمول به بشأن الإيجارات و ليس 1 % كما هو مطبق بشأن العمليات المتضمنة تحويل الحقوق العينية العقارية"²، أما الفقرتين 05 و 06 من المذكرة فتشير على أنه "من جهة أخرى وتطبيقا لأحكام الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008، أن الامتياز يمنح لمدة 33 سنة مقابل دفع إتاوة سنوية تحين كل 11 سنة [(الإتاوة السنوية $\times 33$) $\times 0,5\%$]، 33 تعني 33 سنة³، ووفقا لهذه الأحكام يمكن أن تقسم حقوق التسجيل وكذا الرسم على الإشهار العقاري المستحق بمناسبة إعداد عقود الامتياز على ممتلكات الدولة في إطار التشريع المعمول به وتدفع سنويا بناء على طلب المكلف بالضريبة وعلى مدى عقد الامتياز⁴.

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، المؤرخ في 16/12/2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأمالك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.ر.ع. 69، الصادرة في 19/12/2012.

² الفقرة 04 من مذكرة المدير العام للأمالك الوطنية رقم 372 ، المتعلقة بالتكاليف الناجمة عن إعداد عقد الامتياز ، المؤرخة في 14 جانفي سنة 2010 .

³ الفقرتين 5 و 6 من المذكرة الصادرة عن المدير العام للأمالك الوطنية رقم 372 .

⁴ المادة 18 من القانون رقم 11/11 .

3/ دفع ثمن النسخة التنفيذية: يتم دفع ثمن النسخة التنفيذية عند الاقتضاء في حالة وجود منازعة أمام القضاء الإداري الذي الصادر القرار عنه.

المطلب الثاني:

حقوق والتزامات الدولة مانحة الامتياز الصناعي:

هناك حقوق ترتب لفائدة الدولة مانحة الامتياز ولا يمكنها التنازل عنها لأنها تعتبر من النظام العام، و على المستثمر احترامها وأي تصرف يكون موضوعه تقييد أو منع السلطات المانحة للامتياز يكون باطلا بطلانا مطلقا لأنها تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة (الفرع الأول)، مقابل ذلك تلتزم الإدارة في احترام بنود العقد وتوفير جو ملائم لانجاز المشروع الاستثماري (الفرع الثاني)

الفرع الأول :

حقوق الدولة مانحة الامتياز الصناعي.

من المؤكد انه يقع على الدولة تشجيع الاستثمار الواقع على أملاكها العقارية الخاصة وتحقيق التنمية الاقتصادية لفائدة مواطنيها، لذا يثبت لها جملة من الحقوق في إطار تطبيق لآلية عقد الامتياز الصناعي وسنبينها كما يأتي:

أولاً: حق الرقابة: الرقابة هي سلطة تتمتع بها الإدارة ومفادها أن تقوم بالإشراف على تنفيذ العقد والتحقق من مطابقة التنفيذ لشروط المتفق عليها سواء كانت الفنية المالية أو الإدارية، وأعمال الرقابة تتم عن طريق التفتيش وطلب البيانات والإحصاءات، غير انه في ذلك لا يجوز للإدارة أن تتعسف في استعمال حقها، كعرقلة المستثمر في تنفيذ العقد، وإلا فالقانون يمنح للمستفيد من حق الامتياز حق اللجوء إلى القضاء للطعن في العقد.

إذن سلطة الإدارة وبسط رقابتها وإشرافها ليس مطلقة بل مقيدة، خاصة اذا كان التغيير الحاصل في طبيعة العقد لا يتجاوز مبدأ المشروعية، باعتباره أهم ضوابط الرقابة التي تتم ممارستها من طرف

الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في القانون الجزائري

السلطة المراقبة والمشرقة على تنفيذ المشروع موضوع الامتياز¹، وهما أكدته المادة 37 من قانون 08-04، كما تشمل رقابة المشروع الاستثماري مرحلتي الإنجاز والاستغلال، وتكون في جانب التعمير حسب نصوص القانون 90-29 الخاص بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 و كذا المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2020/20 الذي يبين كيفية تحضير عقود التعمير وهو ما نصت عليه المادة 76 مكرر من القانون 90/29 تخول إلى ضباط وأعوان الشرطة القضائية ويضاف إليهم كل من مفتشية التعمير وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير... الخ²، وحسب نص المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المعدل والمتمم أنه: "تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران ولدى كل والي وكل رئيس مجلس شعبي بلدي، لجنة لمراقبة عقود التعمير..."³، وتكلف اللجنة بمراقبة الأشغال حسب الرخص المسلمة، ومتابعة العرائض المقدمة لدى السلطات في حالة تسليم عقود التعمير⁴، وقد جاء في مجال البيئة أن هناك لجنة ولائية تسند إليها مراقبة المؤسسات المصنفة، تتشكل من مديري المصالح المختلفة ومحافظ الغابات وممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ولهم حق استدعاء أي شخص لاستشارته.

أما من جانب الاستغلال للمشروع فالرقابة تؤول إلى وزير الصناعة الذي يخول بمراقبة المشاريع الكبرى، وبخصوص تحديد الموقع للمشروع يخول لكل من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ولجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار⁵.

ثانيا: الحق في فسخ عقد الامتياز: يفسخ عقد الامتياز من طرف السلطة مانحة الامتياز والمستثمر المستفيد من الامتياز في أي وقت وباتفاق الطرفين المتعاقدين سواء بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا في حالة عدم احترام المستثمر المستفيد لبنود دفتر الشروط، ويتم الفسخ بعد توجيه اعدارين اثنين للمستثمر صاحب الامتياز برسالة موصى عليها الأصل العقاري مع إشعار بالاستلام،

¹ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص 68

² عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، نفس المرجع، ص 69

³ المرسوم التنفيذي رقم: 15-19، المؤرخ في 2015/01/25، المتضمن تحديد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، عدد 07، الصادرة في 2015/02/12

⁴ المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتضمن تحديد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

⁵ انظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152 .

الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في القانون الجزائري

وفي هذه الحالة يرجع الطرفان إلى الحالة الأولى قبل التعاقد، أي استرجاع محل عقد الامتياز من طرف الدولة¹.

أما في حالة البنائيات المنجزة من طرف صاحب الامتياز، فيكون إما الفسخ مع تعويض المستثمر في حالة عدم انتهاء المستفيد من الامتياز من المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز واحترامه لطبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، مع منحه مهلة إضافية من سنة إلى ثلاث سنوات (1 إلى 3 سنوات).

وفي حالة عدم إتمام المشروع رغم انتهاء المدة الإضافية المذكورة سلفاً، فإنه يتم فسخ عقد الامتياز مع إسقاط حق صاحب الامتياز في التعويض، مع التنكير أن مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً هي المخولة قانوناً بتحديد مبلغ التعويض مقابل فائض القيمة العائد بها المستثمر جراء الأشغال المنجزة بصفة منتظمة، مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض²، أو فسخ بدون تعويضه وذلك تبعا لإخلال المستفيد(المستثمر).

هذا ويتم تحويل كل الامتيازات والرهن التي أثقلت كاهل العقار الممنوح بسبب تقصير المستفيد (المستثمر)، أما إذا رهن المستثمر الحق العيني كاملاً وجميع البنائيات المقرّاقامتها، فإن مبلغ التعويض لا يكفي لضمان كل الرهن والامتيازات المثقلة للقطعة الأرضية، إلا أن القاضي في حالة حكمه بالتعويض، فإنه لا يحكم بقيمة الحق العيني والبنائيات لأنه يرهق صاحب الامتياز وكذلك الضرر بالدولة لأن إزالة البناء غير الشرعي تتم على حساب المخل وما على القاضي إلا أن يحكم بقيمة الإتاوات للمدة غير المستغلة قبل استرجاع العقار³، ولهذا فإن رهن العقار الذي يكون في إطار الامتياز يعتبر وسيلة لتمويل المشاريع الاستثمارية حسب الامر 04-08، غير أنه لا يشكل ضماناً كافياً

¹ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص70

² انظر المادة 12 من الأمر رقم: 04-08 .

³ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص71.

لهيئات القرض ولهذه الأخيرة استيفاء حقها بالرهن جراء هدم البناءات وتحصيل حقوقها كدائن عادي من أموال المستثمر بحسب الطبيعة (شخص طبيعي أو معنوي)¹.

الفرع الثاني :

التزامات الدولة مانحة الامتياز الصناعي.

مقابل الحقوق التي تتمتع بها السلطة مانحة الامتياز، تلتزم من جهة أخرى باحترام بنود عقد الامتياز الصناعي في إطار التشريع المعمول به وكذا توفير مناخ ملائم لتنفيذ العقد، وهو ما نرمي التطرق إليه من خلال ما يلي:

أولاً: الالتزام باحترام بنود عقد الامتياز (بنود دفتر الشروط): تتمثل هذا الالتزام في احترام الدولة لبنود دفتر الشروط وتلتزم أيضاً بكل ما هو ملزم لها من الناحية القانونية والعرفية حسب طبيعة الالتزام، منها ما يتعلق بمنح التراخيص اللازمة لإبرام العقد الإداري وقرار المنح الصادر من طرف الوالي الذي يعتبر أساس إبرام العقد، إذ أن إدارة أملاك الدولة بناءً على قرار المنح الصادر من الوالي تراعى فيه وتطبق كل ما جاء في القرار دون مخالفته أو تعديله أو منحه لشخص آخر²، وفي حالة إخلال الإدارة بهذا الالتزام العام، فإنه تلتزم بما يلي:

- الالتزام بتعويض المستثمر عن فائض القيمة الذي جاء بها على القطعة الأرضية محل حق الامتياز.

- تلتزم الجهة الإدارية بتنفيذ الالتزامات المترتبة عن العقد بعد إتمام كافة الإجراءات، وتسليم الوعاء العقاري مهما كان نوعه سواء قطعة أرض أو بناء، ويرتب تعسف وتقاعس الإدارة المسؤولية العقدية، القاضية بتعويض المستثمر من جراء الضرر الذي أصابه، كما تلتزم أيضاً باحترام مدة العقد وتمتنع عن أي عمل يؤدي إلى إنهاء الامتياز قبل إنهاء المدة المتفق عليها³.

¹ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص72.

² لكحل مخلوف، المرجع السابق، 244.

³ لكحل مخلوف نفس المرجع، 245.

ثانيا: الالتزام بتوفير المناخ الملائم لاستقبال المشاريع الاستثمارية: يعتبر مبدأ التعاون والثقة إحدى الركائز الأساسية لتعزيز ثقة وإرادة أصحاب المشاريع (المستثمرين)، وتوفير بيئة اقتصادية لأجل استيعاب المشاريع الاستثمارية وذلك بتوفير مناخ مليء بالضمانات تضمنتها عدة قوانين لحماية الاستثمار نذكر منها (القانون المدني، قانون الضرائب، قانون المنافسة و قانون البنوك)، ولهذا يجب على الدولة عصرنة الإدارة لحماية الاستثمار الصناعي من المشاكل المتعلقة بندرة العقار والمضاربة، وحتى الحلول التي كانت مقدمة مثل تقليص آجال إعداد وشهر العقود لم تكن كافية، هذا ما يتضح لنا من خلال الاطلاع على احكام قانون المالية التكميلي لسنة 2015 الذي حاول تحسين مناخ الاستثمار وذلك بتبسيط إنشاء المؤسسات والاستفادة من العقار من خلال الشباك الوحيد بدلا من لجنة المساعدة على توحيد الموقع وترقية الاستثمار¹، وكذا ما يستنتج من قراءة المادة 27 من القانون 09-16، هذا الأخير الذي جاء بمختلف التدابير التي تهدف إلى تحسين مناخ الاستثمار وإلغاء التصريح بالاستثمار وعوضه بإجراء التسجيل، وقد تم إنشاء الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وهي تضم أربعة مراكز متخصصة².

المبحث الرابع:

المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز الصناعي

مما لا شك فيه أن القانون يسعى إلى تنظيم العلاقة بين الأشخاص في حالة التوافق أو في حالة النزاع، وإذا غاب القانون حل محله قانون الغاب الذي كان سائد في المجتمع الطبيعي، ولهذا يعد مرفق القضاء جهاز قضائي يعمل لحل الإشكالات التي تطرح عليها قضايا متنوعة و حسب طبيعة النزاع ومن بين النزاعات المطروحة على القضاء سواء كان العادي أو الإداري بصفة خاصة منازعات عقد الامتياز الصناعي وخاصة ان الإدارة العامة طرف فيه وبالمقابل المستفيد المستثمر سواء كان وطني أو أجنبي، مما دفعني الى التطرق لحل النزاعات بين الإدارة العامة التي تسعى الى اللجوء الى الجهات القضائية الوطنية والمستثمر الذي يميل الى حل المشكل بالطرق الودية كالتحكيم.

¹ عبد الرحيم بسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص 75

² انظر المادة 27 من القانون 09-16، المتعلق بترقية الاستثمار.

بناء على ما سبق ذكره سأتناول مضمون هذا المبحث ضمن مطلبين اثنين، سأخصص الحديث عن الجهات القضائية المختصة في حل نزاعات عقد الامتياز العقار الصناعي في (المطلب الأول)، أما الحديث عن الطرق الرضائية لحل منازعات عقد امتياز العقار الصناعي فسنخصص له (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

الجهات القضائية المختصة في حل نزاعات عقد الامتياز الصناعي

طبقا لنص المادة 801 من ق إ م إ الجزائري على أنه "مع مراعاة النصوص الخاصة ، عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في الدعوى بصفة مدعي أو مدعي عليه، تمثل بواسطة الوزير المعني، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي والممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصبغة الإدارية"¹، وعليه فان العقار الصناعي هو عقد اداري، وأيضا نصت المادة 800 من القانون رقم 09/08 على انه "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفتا فيها"².

تفصيلا في كل ما سبق الإشارة اليه أعلاه، اقتضت منهجية البحث أن أقسم هذا المطلب الى اختصاص القضاء الإداري (الفرع الأول)، اختصاص القضاء العادي (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

اختصاص القضاء الإداري:

تبعاً لنص المادة 10 من الامر 08-04 نصت على مايلي: "يكرس الامتياز المذكور المادة 4 أعلاه بعقد اداري تعده أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح

¹ انظر المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

² انظر المادة 800 من القانون رقم 09/08 المشار اليه أعلاه.

الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في القانون الجزائري

الامتياز"، يفهم من النص أن العقار الصناعي هو عقد اداري يحرر وفقا للشروط القانونية احد طرفيه خاضع للقانون العام وهي إدارة أملاك الدولة، والثاني خاضع للقانون الخاص وهو المستثمر المستفيد من حق الامتياز.

عند نشوء نزاع بينهما يعود الاختصاص الى القضاء الإداري ولهذا نجد أن المادة 800 من القانون رقم 09/08 المذكورة أعلاه قد بينت أن المشرع الجزائري صعب عليه تحديد تعريف دقيق للمنازعة الإدارية، لهذا كرس المعيار العضوي السائد عند تحديد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية، فهذه الجهة المختصة **بالفصل في أول درجة**، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها عملا بالمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد التي تتطابق مع مضمون الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون العضوي المتعلق بالمحاكم الإدارية على أنه "تنشأ محاكم إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية"، مما يترتب عن استغلال العقار الصناعي العديد من المنازعات المتعلقة بالعقد سواء بالبطلان او الفسخ¹، وهو ما نطمح بالتفصيل فيه:

أولاً: دعاوى القضاء الكامل: تنص الفقرة الثالثة من المادة 804 من القانون رقم 09/08 على أنه : "خلافًا لأحكام المادة 803 أعلاه ترفع الدعاوى وجوباً أمام المحاكم في المواد أدناه:²

- في مادة العقود الإدارية، مهما كانت طبيعتها، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان إبرام العقد أو تنفيذه." يتضح أن هذه المادة هي استثناء عن قاعدة تحديد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية اختيار دائرة اختصاص موطن المدعي عليه، التي نصت عليها المادة 803 من القانون رقم 09/08 على أنه "يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقاً للمادتين 37 و 38 من هذا القانون" ومن أجل المتابعة القضائية في ظروف حاسمة، فقد صدر قرار وزاري منح من خلاله أهلية التقاضي للمدير الولائي لأملاك الدولة والمدير الولائي للحفظ العقاري بتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام المحاكم الإدارية بموجب نص المادة الأولى منه على أنه "يؤول لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة كل من :

¹ انظر المادة 800 من قانون 09/08 .

² انظر المادة 804 / 03 من القانون رقم 09/08

الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في القانون الجزائري

1/ المدير العام للأموال الوطنية في القضايا المتعلقة بأموال الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام: المحكمة العليا، مجلس الدولة، محكمة التنازع.

2/ مديري أموال الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات فيما يخصه في القضايا المرفوعة أمام: المحاكم، المجالس القضائية، المحاكم الإدارية .

بناء على ما تم ذكره، نستطيع القول أن دعوى القضاء الكامل هي تلك الدعوى التي يرفعها صاحب المصلحة وذو الأهلية أمام القضاء الإداري بهدف المطالبة بحقوقه التي تم مسها من الإدارة بصفة غير قانونية ،وقد أطلق عليها الفقه الإداري دعوى **جبر الضرر** لانه يترتب عن هذه الدعوى حكم القاضي بالتعويض العادل والمنصف لصالح المضرور الذي لحق به ضرر بسبب النشاط الإداري الضار¹، في هذا النوع من الدعاوى تكون للقاضي **سلطة واسعة** للوصول الى مدى وجود الحق الشخصي المكتسب ثم يقوم بتقدير نسبة الضرر الذي لحق بالحق ومن ثم يحكم بالتعويض المناسب، وفي حالة وجود اشكال يلحق بالمستثمر المستفيد من حق الاستثمار أضرار، يحق له رفع دعوى قضاء كامل من أجل التعويض².

إن دعوى القضاء الكامل يتم رفعها بسبب العديد من المنازعات نذكرها :

1/ **دعوى بطلان عقد امتياز العقار الصناعي**: يعتبر عقد الامتياز العقار الصناعي كغيره من العقود، حيث يشترط لآبرامه وجود أركان متمثلة في الرضا وشروط صحته، المحل، السبب والشكلية ، وذلك حتما يترتب آثار صحيحة، لكن في حالة ما اذا تخلف أحد الأركان أو شابه عيب من عيوب الرضا فاننا نكون بصدد عقد غير صحيح وبالتالي يجوز للمتضرر أن يرفع دعوى قضائية للمطالبة ببطلان العقد³، وطبقا لنص المادة 801 ق.ا.م.ا، فإن المشرع الجزائري قد منح للمحاكم الإدارية الاختصاص في الدعاوى القضاء الكامل ، وبالتالي دعوى البطلان تدخل ضمن هذا النطاق الا أن المشرع لم ينظم أحكام بطلان العقد الإداري بنصوص خاصة وعليه يستمد القاضي الإداري أحكام البطلان في العقود الإدارية من الأحكام الخاصة بالبطلان في القانون المدني، بعد رفع دعوى بطلان أمام القضاء

¹ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص78

² بوجردة مخلوف، "العقار الصناعي"، الطبعة الثالثة 2009، دار هومة، ص107

³ لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص252

الاداري من طرف المضرور فان القاضي المختص يقوم بفحص العقد والتحقيق فيما اذا تخلفت أحد أركانه أو شابه عيب من عيوب الرضا وللقاضي كامل السلطة في تقدير العقد وفي الاخير اذا تأكد القاضي أن عقد امتياز العقار الصناعي غير صحيح،فانه يصدر حكم ببطالان العقد مع الامر بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بصاحب الامتياز خلال المدة التي كان يعتقد فيه أن العقد سليم¹.

2/ دعاوى متعلقة بتنفيذ العقد: تكون بصدد هذه الدعوى عندما تثار اشكالات بمناسبة عملية تنفيذالعقد،مما يؤدي حتما بالمستثمر المستفيد من حق الامتياز الى رفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة والمتمثلة في المحكمة الإدارية ،ويعود سبب هذه الدعوى الى:قيام الادارة بتصرفات مخالفة لالتزاماتها التعاقدية كأن تقوم بأي فعل يحول دون انتفاع المستفيد من العقار محل الامتياز².

في حالة تسبب الإدارة باضرار تلحق المستثمر وذلك بالزام المستثمر بالقيام باعمال غير متفق عليها في بنود العقد مما يلحق اضرار بالمستثمر من حقه مطالبة الإدارة بالتعويض عن طريق رفع دعوى المطالبة بالتعويض ويكون القضاء الإداري هو المختص، هذا ومن أمثلة دعوى التعويض في عقد الامتيازالعقارالصناعي عندما تتعسف الادارة في التعويض الذي تقدمه للمستثمرين بسبب اسقاط حق الامتياز فانه يجوز لهم المطالبة بالتعويض العادل³.

3/ دعوى فسخ العقد:ترفع دعوى المطالبة بفسخ عقد امتياز العقار الصناعي من طرف المستثمر المستفيد في حالة ما اذا قامت ادارة المانحة للامتياز بأفعال جسيمة تؤدي الى الاخلال بالتزاماتها أو تتعسف في استعمال حقها كسلطة عامة ،كأن تقوم باضافة تعديلات في العقد الأصلي من شأنها أن تؤدي الى عدم التناسب بين التزامات المتعاقد مع حقوقه⁴.

¹ لكحل مخلوف،المرجع السابق،ص252

² لكحل مخلوف،المرجع السابق،ص257

³ انظر المادة02/12 من الامر رقم:04-08.

⁴ عدة بوهدة محمد أمين،"القضاء الإداري صاحب الاختصاص في منازعات عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي"،مجلة القانون

العقاري والبيئة،مخبر القانون العقاري والبيئة،المجلد4،العدد7،جامعة ابن باديس،مستغانم،الجزائر2014،ص4.

من هنا نستنتج انه اذا قامت الإدارة بفعل مخالف لبنود العقد المتفق عليها نكون بصدد التعسف في استعمال السلطة من قبل الادارة، وكان الدافع من ذلك هو فسخ العقد فقط وتحقق القاضي من ذلك فانه يتم الحكم بالتعويض من طرف الادارة للمستثمر، جراء الضرر الذي لحق به، أما إذا تم الفسخ من قبل الإدارة وان دوافع الفسخ تتوفر في المستثمر المستفيد الذي لم يلتزم بتنفيذ التزاماته، هنا القاضي يصدر حكم قضائي بفسخ عقد الامتياز¹.

ثانيا: دعوى الإلغاء: تعرف دعوى الإلغاء بأنها: "دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار اداري غير مشروع طبقا لاجراءات خاصة ومحددة قانونا"²، و تعرف أيضا بانها: "دعوى موضوعية عينية يرفعها صاحب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية الادارية وفقا للشكليات والاجراءات القانونية للمطالبة بإلغاء قرار اداري غير مشروع"³

من خلال التعريفين المذكورين أعلاه، نستنتج أن دعوى الإلغاء مضمونها هو: فحص المشروعية للقرارات الإدارية دون المساس بالعقد الإداري، لان الاختصاص بالنظر في منازعات العقود الإدارية يؤول الاختصاص الى القضاء الكامل.

ان عقد امتياز العقار الصناعي يتميز بكثرة الاجراءات الادارية التي يمر بها وبالنظر الى الجهة المانحة للامتياز فهي ادارة عامة، وعليه تصدر عدة قرارات تمهيد الابرام العقد، هذه الأخيرة تعتبر قرارات منفصلة عن عقد الامتياز، وبالتالي يمكن المطالبة بالغائها اذا كانت غير مشروعة⁴، والقرارات المنفصلة عن عقد الامتياز التي تصدرها الإدارة والتي يمكن المطالبة بالغائها، بالإضافة الى الاستثناء وذلك بإلغاء القرارات الصادرة عن الادارة بصفتها سلطة عامة .

¹ عبد الرحيم بسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص80

² عمار بوضياف، "دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية دراسة تشريعية وفقهية"، الطبعة 1، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص48

³ عدة بوهدة محمد الأمين، المرجع السابق، ص5

⁴ لكحل مخلوف، المرجع السابق ص272.

1/ إلغاء القرارات المنفصلة عن عقد الامتياز: القرارات التمهيدية لابرام عقود الامتياز في شكل قرارات منفصلة عن العقد، وبالتالي اذا كانت هذه القرارات لا تتناسب مع الشروط والشكليات المحددة قانونا، جاز المطالبة بالغائها نذكر منها:

أ/ إلغاء القرارات الصادرة عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI، ويجوز لكل من تضرر من القرارات الادارية الصادرة من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار أن يطالب بالغائها، خاصة القرارات المتعلقة بمزايا الاستثمار، وتكون اما بالرفض أو السحب.

يتم رفع دعوى الغاء أمام مجلس الدولة وهذا تطبيقا للمادة 901 من ق.ا.م باعتبار أن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار هي سلطة ادارية مركزية¹.

ب/ الطعن بالالغاء في قرار المنح الصادر عن الوالي : يجوز الطعن بالالغاء في القرار الصادر عن الوالي المتعلق بمنح العقار محل الاستثمار استنادا الى نص المادة 801 من ق.ا.م ويكون الطعن في جميع أوجه عدم المشروعية في قرار المنح كعيب الاختصاص الخ²

ثالثا: الدعوى الاستعجالية: يمكن اللجوء الى القضاء الاستعجالي في الحالات التي لا تقبل الانتظار أو تأجيلها، لهذا يمكن لصاحب المصلحة رفع دعوى استعجالية أمام القاضي المختص، يشترط لقبول دعوى الاستعجال توافر شروط معينة تتمثل في توافر حالة الاستعجال، عدم المساس بأصل الحق وعدم تعلق المنازعة بالنظام العام، من سلطات قاضي الاستعجال هو وقف تنفيذ القرارات الادارية مثل: وقف تنفيذ قرار هدم البنايات المشيدة من طرف صاحب الامتياز، ينظر القاضي الاستعجالي في النزاعات المتعلقة بابرام العقد حتى وأن لم يتوافر فيها شرط الاستعجال التي نصت عليه المادة 946 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹ انظر المادة 901 من ق.ا.م

² لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 268

الفرع الثاني:

اختصاص القضاء العادي.

بما ان عقدا الامتياز يرتب حق عيني عقاري بمجرد شهره، باعتبار أن موضوع عقد الامتياز هو عقار صناعي تابع للاملاك الوطنية الخاصة، بالتالي يمكن التصرف فيها وتأجيرها، وهذه السمات جعلته يقترب من العقود المدنية¹.

يختص القضاء العادي بالفصل في بعض المنازعات المتعلقة بعقد امتياز العقار الصناعي مثال: على ذلك منازعات القروض التي يمنحها البنك من أجل دعم المستثمر وكذا المنازعات المتعلقة بملكية البنايات المكرسة بموجب عقد توثيقي، بالإضافة الى النزاعات المتعلقة بتطهير العقار الصناعي²

اولا: بالنسبة للدعوى المتعلقة بالقروض : يتم النظر اليها من طرف القضاء العادي في المنازعات التي يكون موضوعها قروض، يتم منحها للمستثمر من طرف البنوك قصد دعمه لانشاء المشروع الاستثماري بشرط أن يقوم المستثمر برهن الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز ورهن المباني المشيدة على العقار الصناعي الذي استفاد منه³.

عند حلول أجل التسديد ولم يوفي المستثمر بالتزامه فان الحق للمؤسسة التي منحت له القرض أن تباشرا إجراءات التنفيذ في العقار المرهون⁴، ويكون التنفيذ على العقار المرهون بعد إتمام كافة إجراءات الحجز على العقار، حيث تأتي هذه العملية بعد اعدار المدين بالدفع في أجل شهر واحد وهذا الاعذار يقوم به المحضر القضائي، حيث يقوم المحضر القضائي بمعاينة عدم وفاء المستثمر بالتزامه في الأجل المحدد وهذا بطلب من المؤهل القانوني للمؤسسة المالية التي منحت القرض⁵.

¹ مسكر سهام، "المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز"، مجلة البحوث والدراسات القانونية

والسياسية، العقد 11، ص 353

² لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 279

³ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص 82

⁴ لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 280

⁵ انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-132، المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى.

الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في القانون الجزائري

- عند انتهاء المدة والمستثمر لم يوفي بدينه يتم ارسال له اذارثاني للدفع خلال 15 يوم قبل الذهاب الى المحكمة¹، عند الامتناع عن الدفع بعد انقضاء الأجل المحدد يقدم الممثل القانوني للمؤسسة المالية طلب الى الجهة القضائية المختصة اقليميا من أجل الحصول على الصيغة التنفيذية للحجز على العقار المرهون².

يتمثل الطلب الذي يقدمه الممثل القانوني للبنك عريضة تتضمن بنايات الزامية وهي:

التسمية والمقر الاجتماعي للبنك أو المؤسسة المالية وكذا تعيين المؤهل القانوني .

هوية المدين .

تعيين العقار المثل بالرهن القانوني .

مبلغ المدين وأجل استحقاقه .

ويرافق الطلب :

اتفاقية القرض المبرمة بين البنك أو المؤسسة المالية .

نسخة من جدول قيد الرهن القانوني بالمحافظة العقارية .

نسخة من اذارين بالدفع يحرران ويبلغان كما هو منصوص عليه في المادتين 02 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-132³، بعدما يتم تقديم طلب للحصول على الصيغة التنفيذية يقوم ممثل المؤسسة المالية أو البنك بتبليغ السند الممهور بالصيغة التنفيذية الى المدين مع أمره بالدفع في الحال، فاذا لم يوفي المدين بالدفع يطلب المحضر القضائي المخول له بأمر من المحكمة بأشهار الامر بالحجز أمام المحافظة العقارية المختصة خلال مدة شهر واحد⁴.

¹ انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-132.

² انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-132.

³ انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-132.

⁴ انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-132.

من خلال تمعن المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-132 نلاحظ أنها أحالت الى المادة 379 من ق.ا.م.ا فيما يخص شهر الأمر بالحجز خلال مدة شهر أمام المحافظة العقارية الا أن هذا القانون ملغى بصدور قانون الاجراءات المدنية والادارية، نجد أن المشرع قد نص على اجراء شهر بأمر الحجز في المادة 3/725 من ق.ا.م.ا، حيث تنص على أنه "يودع أمر الحجز على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لهذا العقار لقيّد أمر الحجز، ويعدّ العقار أو الحق العيني العقاري محجوزاً من تاريخ القيد".

نخلص أنه بصدور قانون الإجراءات المدنية والادارية الذي قلص مدة ايداع أمر بالحجز، فبعد أن كانت مدته شهر واحد أصبح يودع على الفور أو في اليوم الموالي كحد أقصى، كما أنه تتم تغيير كلمة تسجيل بكلمة قيد والاختلاف بين هاذين المصطلحين هو أن التسجيل هو حفظ المحرر نفسه كما هو أي نقل صورة كاملة عنه في سجل خاص، أما القيد هو نقل بعض البيانات يتم استخراجها من المحرر المتضمن عقد الرهن ويتم كتابتها في سجل خاص بناء على طلب طالب القيد¹، بعد أن يتم قيد أمر الحجز أمام المحافظة العقارية وشهره على أن يتم بيعه بالمزاد العلني.

والملاحظ ان الهدف من قيد أمر بالحجز هو القيام ببيع العقار المحجوز بالمزاد العلني بعدما يقوم المحضر القضائي باتباع مجموعة من الاجراءات نصت عليها المادة 737 وما بعدها من ق.ا.م.ا. تتمثل هذه الاجراءات في: تحديد الثمن الاساسي، اعداد قائمة شروط البيع وتبليغها للمعنيين²

بعدها تأتي مرحلة بيع العقار والتي تعد آخر مرحلة، حيث نجد أن المشرع الجزائري قد نظمها في المواد من 747 الى 756 من ق.ا.م.ا عند بيع العقار المحجوز عليه فان ماينتج عنه من ثمن يتم توزيعه على الدائنين كل واحد حسب الترتيب، حيث يكون على رأسهم الدائنين أصحاب التأمينات العينية وبالتالي يصل الدائن المرتهن أي البنك أو المؤسسة المالية الى الهدف من الحجز وهو ارجاع أموال الدين أو القرض³.

¹ لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 282.

² انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-132.

³ نجاة بوساحة،: الرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، عدد 13، الجزائر، 2016، ص 49.

ثانيا: **الدعوى المتعلقة بحق ملكية المستثمر:** يختص القضاء العادي بالفصل في جميع الدعاوى التي تتعلق بحق الانتفاع وملكىة البنايات المبينة على العقار محل الامتياز، كما يدخل في نطاق اختصاص القضاء العادي كل عقد يؤدي الى التنازل عن حق الانتفاع وملكىة البنايات المشيدة، أما اذا كانت السلطة العامة طرفا في هذه الدعوى فانه يؤول الاختصاص الى القضاء الإداري، باعتبار أن حق الامتياز يرتب حق عيني عقاري يكون قابل للتنازل والتأجير، بالإضافة الى أنه قابل لاجراء الحجز التنفيذي، فان الاختصاص يؤول للقضاء العادي للنظر في المنازعات المتعلقة بحق الانتفاع¹.

وعليه سأخذ مثال **عن الدعوى المتعلقة بحق ملكية المستثمر:** مثال² عن قضية الدين بين (مؤسسة فيلالي) لبيع سيارات الخفيفة والثقيلة والشركة ذات المسؤولية المحدودة (قرقوري وبن خاوة)، حيث صدر حكم برئاسة محكمة الخروب بتاريخ 2009/11/03 تحت رقم 03-917 بمبادرة الحجز التنفيذي على حق الانتفاع الوارد على عقار موجه للاستثمار تابع للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، علما أن مؤسسة فيلالي المستفيدة من العقار الاستثماري لم تقم بانجاز المشروع الاستثماري.

بعد ذلك قامت الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين برفع دعوى استعجالية من أجل المطالبة بابطال أمر الحجز التنفيذي وعليه تم الحكم بانعدام حق الانتفاع لعدم انجاز المشروع الاستثماري والحجز التنفيذي يكون على حق الانتفاع وليس على القطعة الارضية الموجهة للاستثمار. الا انه تم الطعن بالنقض في القرار الصادر على الغرفة الاستعجالية لمجلس قضاء قسنطينة من طرف مؤسسة قرقوري وبن خاوة وعليه قضت المحكمة العليا في تاريخ 2011/07/28 تحت رقم 708865 بأنه لايجوز الحجز على حق الانتفاع كون أنه ليس حق عيني عقاري بل هو حق شخصي، أيضا أن حق الامتياز موضوع الحجز التنفيذي المراد ابطاله ليس موجود بسبب أن المستفيد من العقار لم ينجز مشروعه وبالتالي فان قضاة الاستعجال لم يخالفوا القانون بأحكامهم التي أصدروها³.

¹ بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 110

² المثال المقدم عن الدعوى المتعلقة بحق ملكية المستثمر منقول للأمانة عن: خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2014/2015، ص 376-377.

³ خوادجية سميحة حنان، تابع للمثال المشار اليه أعلاه، ص 377

على عكس ما توصل اليه قضاة المحكمة العليا فان حق الانتفاع المترتب على قيد الامتياز هو حق عيني عقاري وليس حق شخصي¹.

ولهذا فان القضاء العادي هو المختص بالفصل في النزاعات التي يكون موضوعها ملكية البناءات المشيدة على القطعة الارضية محل عقد الامتياز، كون ملكيتها تعود الى المستثمر المستفيد من حق الامتياز، تثبت ملكيتها بعقد موثق بسعي من المستثمر، وبالتالي يصبح المستثمر متمتع بحق الملكية ويدعى استغلال، استعمال والتصرف في البناءات².

هذا ما أدى الى ظهور جدل كبير حول الاختصاص في مثل هذه الدعاوى هل هو القضاء الاداري أو القضاء العادي، هذا ما أدى بي الى التطرق الى هذا البحث، مع الإشارة أنه جاء في بعض القرارات قضت بعدم اختصاص القضاء الاداري وذلك مثلا في الطعن المرفوع للقضاء الاداري بالغاء وثيقتين حررهما موثق كون أنهما لم يصدرا من طرف سلطة ادارية ولا يعتبران كقرار أو عقد اداري³، الى جانب ذلك تعتبر الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري تخضع للقضاء العادي وهي ملزمة باكمال كافة إجراءات نقل الملكية لانها ذات طابع صناعي وتجاري يطبق عليها القانون التجاري في معاملاتها مع الغير، والغير هنا هو كل شخص طبيعي أو معنوي يتعامل مع المؤسسة ليس من أشخاص الاعتبارية حسب نص المادة 49 من القانون المدني الجزائري، نجد أنها ذكرت الاشخاص العمومية والمتمثلة في: الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري⁴.

المطلب الثاني:

الطرق الرضائية لحل منازعات عقد امتياز العقار الصناعي

بما أن عقد الامتياز في الاستثمار الصناعي حديث النشأة⁵، ونظرا لإجراءات التقاضي العادية والإدارية طويلة وبطيئة وهي أحد الاسباب التي يتهرب منها المتقاضون خاصة المستثمر الاجنبي

¹ انظر المادة 11 من الامر رقم: 04-08: كما يسمح له زيادة على ذلك انشاء رهن رسمي لصالح هيئات القروض على الحق العيني العقاري...."

² لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 286.

³ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص 87

⁴ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة المرجع السابق، ص 87

⁵ بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 107

بالإضافة الى تخوفه من الجهات القضائية الوطنية التي قد تتحاز في أحكامها الى الطرف الآخر، استحدث المشرع الجزائري طرق بديلة لحل النزاعات وهي طرق مرتبطة بالدعوى القضائية هي الصلح والوساطة والتحكيم ارتأيت في هذا البحث أن أتطرق الى الطرق الودية المرتبطة بالدعوى القضائية (الفرع الأول) والتحكيم كطريق لحل نزاعات عقد امتياز العقار الصناعي (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

الطرق الودية المرتبطة بالدعوى القضائية:

تعتبر الطرق الودية المتعلقة بالدعوى القضائية هي السبل أو الطرق التي استحدثها المشرع الجزائري للفصل في النزاعات المطروحة أمام القضاء، والتي من شأنها أن تضع حدا للنزاع، وقد نظمها المشرع بموجب قوانين نجد معظمها في قانون الاجراءات المدنية والادارية وكذا القانون المدني، ولهذا فان هذه الطرق تتمثل في **الصلح والوساطة** التي سنتطرق اليهما عبر النقاط التالية:

أولاً: الصلح: نتطرق فيه الى تعريف الصلح، وتبيان إجراءاته في القضاء العادي والاداري

1/ تعريف الصلح: هناك تعريف فقهي وتعريف قانوني لنكتفي فقط بالتعريف القانوني وهو مانجده في القانون المدني تحديدا في المادة 459 عرفت الصلح بأنه: "الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه"¹ ولهذا لا بد أن تتوفر شروط تتمثل في:

— **وجود نزاع قائم ومحتمل:** أي ان هناك نزاع معروض أمام الجهات القضائية، فالصلح هو اجراء من اجراءات سير الخصومة الهدف منه هو وضع حد لنزاع وعليه اذا لم يكن نزاع فلا يمكن أن نتصور وجود صلح².

— **رغبة وإرادة الأطراف المتنازعة في وضع حد للنزاع:** رغبة كل طرف في النزاع الى اجراء الصلح³.

¹ انظر المادة 459 من ق.م.ج

² محمد الصلاح روان، الطرق البديلة في حل المنازعات القضائية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، القانون رقم: 08-09 المؤرخ في 2008/02/25، "الصلح والوساطة باعتبارهما طرفا قضائيا نموذجا"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة حمة لخضر، المجلد 09، العدد 02، الجزائر سنة: 2015، ص: 497

³ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص 89

— تنازل الأطراف عن ادعائهما¹: يقصد به تنازل كل طرف عن ادعائه إزاء الطرف الآخر حتى يتحقق الصلح أي يكون التنازل من الطرفين.

2/ إجراءات الصلح في القضاء العادي والإداري: بالرجوع الى نص المادة 04 من قانون إجراءات المدنية والادارية نجد أنه يجوز للقاضي اللجوء الى الصلح أثناء سير الخصومة في أي مرحلة كانت².
أ/ إجراءات الصلح في القضاء العادي: في المواد المدنية يجوز للأطراف المتنازعة التصالح تلقائيا في جميع مراحل سير الخصومة بمبادرة من القاضي³، وتعد مهمة القاضي في الصلح هي النظر في جميع شروط المتعلقة بالأطراف من الصفة والاهلية ومصلحة والتأكد من سلامة وصحة الأطراف المتعاقدة كما يستمر القاضي في مراقبة إجراءات الصلح المتمثلة في تحرير محضر الصلح ويتم التوقيع عليه من القاضي والخصوم وكذا كاتب ضبط المحكمة بعدها يودع لدى أمانة ضبط المحكمة⁴.

أما بالنسبة للمكان وزمان الصلح فهذا يعود الى تقدير القاضي حيث نجد أن المشرع قد منح المجال للقاضي وفق ما يراه مناسبا في حالة عدم وجود نصوص خاصة في القانون تقرر خلاف ذلك⁵، هذا و يعتبر المحضر الناتج عن الصلح سنداً تنفيذياً بمجرد ايداعه أمام أمانة الضبط بالمحكمة⁶ وبالتالي يكون الصلح في بداية الأمر اختياري أوجوازي لكن في نهايته يكون ذات صيغة تنفيذية وجبرية على الأطراف لابد من تنفيذهم⁷.

¹ بل كعبيبات مراد، المرجع السابق، ص 185

² أنظر المادة 04 من ق.م.ج

³ أنظر المادة 990 من ق.م.ج

⁴ أنظر المادة 991 من ق.م.ج .

⁵ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص 90

⁶ أنظر المادة 993 من ق.م.ج .

⁷ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص 90

ب/ اجراءات الصلح في القضاء الاداري: أما بخصوص الصلح في القضايا الإدارية يعتبر اجراء جوازي لكن بشرط أن يكون للجهة القضائية الاختصاص النوعي والاقليمي¹، الا ان جواز الصلح في القضاء الإداري لا يتم الا في القضاء الكامل²

ومن بين الدعاوى التي يتم فيها الصلح مثل دعاوى فسخ عقود الامتياز التي لها صفة ادارية وتكون الادارة العامة طرفا فيها³

* أما اجراء الصلح في قرار اداري غير مشروع فان الصلح لايجوز فيه.⁴يجوز اجراء الصلح في القضايا الادارية في أي مرحلة تكون عليها الخصومة⁵. ويكون اما بارادة الاطراف أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الاطراف المتنازعة⁶.

وفي حالة حصول الصلح بين الأطراف المتنازعة يقوم رئيس تشكيلة الحكم بتحرير محضر يبين فيه ماتم الاتفاق عليه ،ويأمر بتسوية النزاع وغلق الملف ويكون هذا الامر غير قابل للطعن⁷.

ثانيا: الوساطة:وهي طريقة من الطرق البديلة لحل كل نزاع أمام القضاء حيث يقوم شخص من خارج الخصومة بالتدخل وفق اجراءات معينة ليقوم بحل نزاع في طريق تقريب وجهات النظر بين الاطراف تعرف الوساطة حسب بعض الفقه أنها: "اجراء مفاده أن يقوم شخص من خارج النزاع بتقريب وجهات النظر بين الخصوم وايجاد حل ملائم للنزاع المطروح"⁸، أما بالنسبة للتعريف القانوني طبقا لنص المادة 2/994 ق.م.ا. على أنه: "يعين القاضي وسيطا لتلقي وجهة نظركل واحد منهم ومحاولة التوفيق بينهم لتمكينهم من ايجاد حل للنزاع"⁹ وعليه نستشف من خلال التعريفين أن الوساطة

¹ أنظر المادة 974 من ق م ج

² أنظر المادة 970 من ق م ج

³ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص 90

⁴ لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 295

⁵ أنظر المادة 971 من ق م ج

⁶ أنظر المادة 972 من ق م ج .

⁷ أنظر المادة 973 من ق م ج .

⁸ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص 91

⁹ أنظر المادة 294 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية.

هي طريقة ودية وبديلة لحل النزاعات، حيث يتدخل شخص من خارج النزاع يسمى الوسيط والذي يعينه القاضي المختص تكون مهمته هو تقريب وجهات النظر بين المتخاصمين للوصول الى حل النزاع المطروح .

تتمثل عناصر الوساطة فيما يلي:

- **وجود نزاع قضائي قائم**: بمعنى أن الوساطة مرتبطة بوجود نزاع معروض أما الجهات القضائية¹.
- **وجود وسيط**: لابد من تعيين وسيط وهذا التعيين يعود للقاضي فاما أن يعين شخص طبيعى يتمتع بالشروط المنصوص عليها في القانون وهي:²

- ألا يكون قد تعرض لعقوبة من جريمة مخلة بالشرف ،وألا يكون ممنوعا من حقوقه المدنية،أن يكون مؤهلا للنظر في المنازعة المعروضة عليه ،أن يكون محايدا ومستقلا في ممارسة الوساطة وفي حالة تعيين جمعية رئيسها باعتباره أحد أعضائها ليكون وسيطا ويقوم باجراء الوساطة باسم الجمعية بعد اخطار القاضي بذلك³.

لقد نص المشرع على اجبارية عرض الوساطة على المتخاصمين في جميع القضايا لكنه استثنى قضايا الاسرة والقضايا العمالية وكل من شأنه أن يمس بالنظام العام⁴.

وعليه في حالة وجود نزاع متعلق بعقد امتيازالعقارالصناعي فانه يجب على القاضي المختص القيام بعرض الوساطة على الخصوم فاذا لاقى ترحيبا من الاطراف يباشر القاضي بتعيين الوسيط بموجب أمر قضائي هذا الامر يتضمن موافقة الخصوم وكذا تحدد المدة الوساطة⁵دون أن تتجاوزثلاثة أشهر،كما هو مقرر في القانون ويمكن تجديدها مرة واحدة بناءا على طلب الوسيط عند الاقتضاء بموافقة الخصوم⁶،ويتم اسناد مهمة الوسيط الى شخص طبيعى يكون متمتع بالشروط القانونية السابق

¹ لكحل مخلوف،المرجع السابق،ص295

² أنظر المادة998 من ق.إ.م.إ.

³ أنظرالمادة997 من ق.إ.م.إ.

⁴ أنظرالمادة994 من ق.إ.م.إ.

⁵ أنظر المادة999 من ق.إ.م.إ.

⁶ أنظر المادة996 من ق.إ.م.إ.

ذكرها أو جمعية يقوم رئيسها باختيار أحد أعضائها ليكون وسيط بعد اخطار القاضي¹، وتكمن مهمة الوسيط في سماع وجهات نظر أطراف النزاع ومساعدتهم وارشادهم الى غاية الوصول الى الحل يناسب الطرفين²، ومن بين التزامات الوسيط اتجاه أطراف النزاع هو عدم افشاء أسرار الأطراف المتخاصمة، وتكمن مهمة الوسيط بعد النطق بأمر تعيينه من طرف القاضي وتسد له مهمة اخطار القاضي المختص بموافقة في مهمة الوسيط، ويقوم بدعوة أطراف النزاع لأول لقاء للوساطة³، وخلال سير اجراء الوساطة يكون للقاضي الحق في التدخل في أي لحظة لاتخاذ تدابير التي يراها ضرورية كما أن الوساطة قد تشمل نزاعا كليا أو جزءا منه فقط⁴.

عند انتهاء الوسيط للمهام المسندة اليه يقوم باخبار القاضي المختص بما توصل اليه كتابيا سواء في حالة اتفاق الأطراف أو عدم الاتفاق ففي حالة ما اذا توصل الى اتفاق يقوم الوسيط بتحرير محضر يبين فيه محتوى الاتفاق ويتم التوقيع عليه من طرف الخصوم والوسيط، وترجع القضية الى القاضي⁵، الذي يقوم بالمصادقة على محضر الاتفاق ليصبح سنداً تنفيذياً غير قابل للطعن فيه⁶، لكن في حالة عدم الاتفاق و استحالة سير الوساطة يجوز للقاضي انتهاء الوساطة تلقائياً، كما يمكنه إنهاء الوساطة في أي وقت بطلب من الوسيط أو الخصوم وبالتالي ترجع القضية الى الجلسة ويستدعى الوسيط والخصوم اليها عن طريق أمين الضبط⁷.

¹ أنظر المادة 997 من ق.إ.م.إ.

² عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص 93

³ أنظر المادة 1000 من ق.إ.م.إ.

⁴ أنظر المادة 995 من ق.إ.م.إ.

⁵ أنظر المادة 1003 من ق.إ.م.إ.

⁶ أنظر 1004 من ق.إ.م.إ.

⁷ أنظر المادة 1002 من ق.إ.م.إ.ر

الفرع الثاني:

التحكيم كطريق لحل نزاعات عقد امتياز العقار الصناعي:

التحكيم هو: أحد الوسائل الرضائية التي ينحاز اليها أطراف العقد لحل نزاعاتهم فهو يتسم بالسرعة، المرونة والسرية في اجراءاته، ويستعمل التحكيم في حالات المنازعة في عقد امتياز العقار الصناعي ولهذا سوف انطرق اليه بايجاز في هذا الفرع وفق ما يأتي:

اولا: تعريف التحكيم: يعرف الفقه التحكيم بأنه: "اتفاق بين طرفين أو أكثر على اخراج نزاع أو عدد من النزاعات من اختصاص القضاء العادي، وأن يعهد بها الى هيئة تتكون من محكم أو أكثر للفصل فيه بقضاء ملزم"¹، كما يعرف أيضا بأنه: "تقنية تهدف الى اعطاء حل لمسألة تتعلق بالعلاقات بين شخصين أو عدة أشخاص، من طرف شخص أو عدة أشخاص، من طرف شخص أو عدة أشخاص، المحكم أو المحكمين، يستمدون سلطتهم من اتفاق خاص ويحكمون بناءا على ذلك الاتفاق دون أن يكون مكلفين بتلك المهمة من طرف الدولة"² اذا التحكيم هو اسناد لاطراف لحل منازعة موجودة فعلا او يحتمل ان تثور منازعة بينهم لاشخاص يتم اختيارهم كمحكمين وفقا لقواعد خاصة ومنظمة لحل منازعة.* ويوجد عدة أنواع للتحكيم منها:

1/ التحكيم من حيث التنظيم: ينقسم الى التحكيم حراين يكون أطراف النزاع مسؤولون عن كيفية اجراء التحكيم، أو التحكيم المؤسساتي وهو التحكيم الذي تشرف عليه أحد المؤسسات الدولية التحكيمية مثل: غرفة التجارة بباريس.

2/ التحكيم من حيث الطبيعة : نميز بين نوعين اثنين هما: تحكيم وطني و تحكيم دولي:

أ/ التحكيم الوطني: لما يكون أطراف النزاع فيه أطراف وطنية خالية من العنصر الأجنبي.

ب/ التحكيم الدولي: لما يكون طرف أجنبي في العلاقة التعاقدية، والمشرع الجزائري قد نظم أحكام التحكيم الوطني والدولي في قانون الإجراءات المدنية الإدارية³.

¹ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص 94

² قادري عبد العزيز،: الاستثمارات الدولية، التحكيم التجاري ضمان الاستثمارات، الطبعة 2، دارهومة، الجزائر، 2006، ص 223

³ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص 95

3/التحكيم الالكتروني : يتم اللجوء الى التحكيم الالكتروني عندما تكون المنازعات ناتجة عن معاملات الكترونية¹، هذا ويتم اللجوء الى الاتفاق على التحكيم بموجب شرط التحكيم هذا الشرط يكون وارد في العقد المبرم بين الاطراف حيث يتفقون في حالة وجود نزاع يكون الفصل فيها عن طريق التحكيم وفي حالة اغفالهم عن هذا الشرط ولم يدون هذا الشرط في العقد، يؤدي الى نشوب منازعة بينهم فانه يجوز للأطراف ابرام اتفاقية حول اللجوء الى التحكيم كوسيلة لحل المنازعة وعليه بعد اتفاق التحكيم الوارد في العقد الأساسي كشرط لحل النزاعات ويكون متصل بالعقد الاساسي في حين **مشارطة التحكيم** هو عبارة عن اتفاقية أو عقد مستقل عن العقد الاساسي يتضمن التحكيم كوسيلة لحل النزاع الواقع بين الأطراف، ولقد نص المشرع الجزائري على اتفاق التحكيم واتفاقية التحكيم في قانون الاجراءات المدنية والادارية نجد أنه عرف شرط التحكيم بأنه اتفاق وارد في عقد التأسيسي يلتزم بموجب الأطراف خلال نزاعات التي قد تثار مستقبلا، ماذا يقصد بالمشارطة في التحكيم؟

المشارطة التحكيمية: هي الاتفاق الذي يقبل الاطراف بموجبه عرض النزاع الذي نشأ قبل التحكيم² للتحكيم عدة مميزات أهمها: لجوء المستثمر الأجنبي الى حل المنازعة عن طريق التحكيم وذلك راجع لمبدأ السرية الذي يضمنه التحكيم والذي يقابله مبدأ العلانية في القضاء، كما يتميز التحكيم بالسرعة في الفصل في النزاعات كون أن التحكيم محدد المدة، وبالتالي يكون المحكم ملزم بالوقت المحدد، كما أن حكم التحكيم يتمتع بالصيغة التنفيذية وهكذا لا يقبل الطعن فيه الا برفع دعوى بطلان في حالات محددة في القانون.³

ثانيا: الاشخاص الذين يجوز لهم طلب التحكيم: يجوز لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص أن يطلب التحكيم في جميع النزاعات ما عدا تلك النزاعات التي تتعلق بحالة الأشخاص كالزواج والطلاق وأهليتهم وكذا المسائل المتعلقة بالنظام العام.⁴

بالنظر الى صفة الأطراف في عقد امتياز العقار الصناعي نجد أن الادارة تمثل الدولة وبالتالي هي شخص معنوي يخضع للقانون العام أما الطرف الآخر هو المستفيد الذي يكون اما مستثمر وطني

¹ المرجع السابق، ص 95

² أنظر المادة 1011 من ق.إ.م.إ.

³ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص 96

⁴ أنظر 1006 من ق.إ.م.إ.

وأجنبي، فإذا كان مستثمر وطني لانجد الكثير من الاشكاليات كون أن النزاعات تعود لاختصاص الجهات القضائية، لكن لكن الاشكال يقع في حالة ما اذا كان مستثمر أجنبي هذا الأخير لا تكون له الثقة الكافية في القضاء الوطني وبالتالي نجد أن المشرع الجزائري في قانون الاستثمارات الذي تضمن عدة تحفيزات من أجل تشجيع الاستثمار عن امكانية اللجوء الى التحكيم الدولي أو الوساطة في حالة وجود نزاع بين الدولة والمستثمر¹.

الأصل في التحكيم أنه يخضع لقانون الارادة أي أن للأطراف المتنازعة الحرية في اللجوء الى التحكيم، أما فيما يتعلق بعقود استغلال العقار الصناعي كعقد الامتياز فانه يخضع لقانون موقع العقار في حالة ما اذا تم ابرام هذا العقد مع المستثمر الأجنبي أي وجود طرف أجنبي في العلاقة التعاقدية وهذا القول استنادا الى المادة 18 من ق.م.ج التي نصت على أنه يسري على عقود العقار قانون موقعه، وبالتالي يعود الاختصاص في حل النزاعات المتعلقة بالعقار الى المحاكم الوطنية كون أن هناك عنصر أجنبي في العلاقة التعاقدية. يساعد معيار موقع العقار، القاضي في اتخاذ الاجراءات اللازمة للتحقيق والخبرة حيث تتم في مكان وجود العقار الا أنه هناك بعض الصعوبات في حالة تطبيق بعض الاجراءات مثل اجراءات الحجز على حق الامتياز أن الشركة الأجنبية قد لا يكون لها أملاك في الجزائر².

ثالثا: امكانية اللجوء الى التحكيم لحل منازعات عقد امتياز عقار صناعي: بما أن الجزائر تبنت نظام ازدواجية القضاء فان هناك عدة منازعات ينظر فيها عن طريق القضاء الاداري، هذا الأخير يختص بالفصل في جميع النزاعات المثارة التي تكون الادارة العامة طرفا فيها، وبما أن عقد امتياز العقار الصناعي يتم تحريره من طرف مديرية أملاك الدولة التي تعد سلطة عامة تكريسا لنص المادة 1006 من ق.إ.م.إ. فإنه لا يجوز لها المطالبة بالتحكيم كون أنها شخص معنوي عام يخضع للقانون العام، لأن الاختصاص الأصلي في حل نزاعات المثارة في عقد امتياز العقار الصناعي يعود الى المحاكم الوطنية سواء المحاكم العادية أو الادارية خاصة اذا كان هناك طرف أجنبي في العقد وهذا طبقا لقواعد الاسناد التي تنص على أنه يطبق قانون موقع العقار في حالة وجود منازعة متعلقة بالعقار، الا أنه هناك استثناء وهو اللجوء الى التحكيم في حالة وجود نزاع بين المستثمر الأجنبي والدولة المستضيفة³.

¹ انظر المادة 24 من قانون 16-09، المتعلق بترقية الاستثمار.

² عبد الرحيم بسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص 97

³ أنظر 1006 من ق.إ.م.إ.

الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في القانون الجزائري

ان الدعاوى الإدارية المثارة لحل منازعة عقد امتياز صناعي لا تطبق عليها التحكيم التجاري. عكس الإشكالات التي تعود في اختصاصها للقضاء العادي فانه يجوز حلها عن طريق اللجوء الى التحكيم¹ باعتبار ان الادارة العامة تنزل الى منزلة الافراد.

¹ عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، المرجع السابق، ص 98

الخاتمة

في ختام دراستي للموضوع الموسوم ب: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي والصناعي في القانون الجزائري، نستطيع القول فيما يخص أولا منح الامتياز في العقار الفلاحي الذي يؤطره القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا مرسومه التطبيقي رقم 326/10 المؤرخ في 23/12/2010، أنه هو النمط الجديد في استغلال واستثمار العقار الفلاحي التابع لأمالك الدولة الخاصة، عن طريق عقد امتياز محدد المدة يتم إبرامه بين الإدارة مانحة عقدا لامتياز والمستثمر (المستفيد) صاحب الامتياز، بحيث يشترط أن يكون هذا الأخير شخص طبيعي جزائري الجنسية، وان لا يكون قد سلك سلوكا معاديا لحرب التحرير.

يمنح حق الامتياز للمستثمر حق عيني يخول له جميع الصلاحيات، إذ له حق الاستعمال والاستغلال بما فيها الأملاك السطحية، ما عدا حق التصرف في العقار الفلاحي محل الامتياز.

أيضا الامتياز الفلاحي له أهمية كبيرة في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ويتضح ذلك في منح المشرع للمستثمر العديد من الضمانات تجعل منه صفة محل اعتبار، وذلك لان الامتياز الفلاحي حق عيني أصلي قابل للتنازل، الإرث والرهن لفائدة الهيئة المقرضة.

تأسيسا على ما تم بيانه فيما الشق الأول من الدراسة (عقد الامتياز الفلاحي)، توصلنا إلى جملة من النتائج نرصدها في الآتي:

- يعد الامتياز الفلاحي النمط الجديد في استغلال الأراضي الفلاحية وقد جاء هذا النمط بعد تحويل القانون 03/10 المؤطر له النمط القديم المسمى حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ولأجل القيام إجراءات التحويل، حدد المشرع أجلا لذلك أقصاه 03 سنوات طبقا للمادة 32 من القانون رقم 03/10، غير أن إتمام هذه العملية عرفت صعوبة وتأخرت كثيرا نظرا لكثرة المشاكل القانونية الناتجة عن دراسة ملفات التحويل لبعض المستثمرين، مما أدى بالمصالح المختصة بوزارة الفلاحة أو المديرية العامة للأمالك الوطنية بالتدخل، سواء عن طريق قرارات أو تعليمات لإيجاد الحلول المناسبة.

- يمنح عقد الامتياز للمستثمر طبقا للمادة 11 من قانون 03/10 حق الاختيار للاستغلال الفردي مع الاستفادة من حقوق للمستثمرين، منها حق الامتياز على الأرض الفلاحية والأمالك السطحية،

توسيع المستثمرة الفلاحية وعصرنتها، حق الانسحاب من المستثمرة، الاستفادة من القروض ودعم الدولة، تشكيل مستثمرة فلاحية فردية، وإبرام عقود الشراكة مع الغير بهدف توفير رؤوس أموال.

- كما يقع على المستثمرين أصحاب الامتياز التزامات فرضها القانون رقم 03/10، تتمثل في إدارة المستثمرة الفلاحية شخصيا وبصفة مباشرة مع استغلال الأرض وتسييرها وحمايتها، المحافظة على استمرارية المستثمرة الجماعية، مع إلزامية دفع الإتاوة، بهذا فإن المشرع قد منح للمستثمر في إطار هذا العقد حقوقا أكثر من الالتزامات.

- عقد الامتياز عقد محدد المدة يعني عدم تجديده انتهاء العقد، هذا وينتهي هذا العقد بطرق محددة قانونا طبقا للمادة 26 من القانون 03/10، إذ قد ينتهي نهاية طبيعية عادية، وقد ينتهي قبل انقضاء المدة المحددة في العقد أي الانتهاء غير الطبيعي سواء كان بطلب المستفيد من الامتياز أي المستثمر نفسه أو عن طريق إدارة أملاك الدولة في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته حسب دفتر الشروط، أو عن طريق فسخ عقد الامتياز بطريقة مباشرة دون اللجوء إلى القضاء، وهو الأمر الذي لم يكن في ظل القانون القديم 19/87 (حيث كان استرجاع الدولة للأراضي والأملاك السطحية بحسب ما هو محدد في دفتر الشروط مع حصول المستثمر على تعويض بخصوص الأملاك السطحية).

- في إطار حماية ملكية الأراضي الفلاحية التابعة للدولة لأن الأراضي ثروة لا تتجدد، نص القانون 03/10 على وسائل وهيئات رقابية أوكل لهن مهمة الرقابة والمتابعة، كما اسند الكثير من المهام الرقابية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، واللجنة الولائية لدراسة ملفات التحويل، خاصة بعد التعديل الأخير لبعض الإجراءات المتعلقة بتسيير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 59/21 المعدل والمتمم وطبقا لذلك فإن للديوان سلطة الإشراف والرقابة، توقيع العقوبات وفسخ عقد الامتياز دون اللجوء إلى القضاء، وهو في هذا على عكس القانون 19/87.

- بموجب القانون رقم 03/10، منح للمستثمر صاحب الامتياز ضمانات، ورفع القيود التي كانت مفروضة عليه، وبناء على ذلك يمكن لعقد الامتياز أن يحقق الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والمحافظة على وجهتها الفلاحية، إذ اتمت تطبيق قانون 03/10 تطبيقا فعليا وصحيحا في الميدان وذلك بقيام هيئة الرقابة المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي

الفلاحية بالمهام المنوطة بها، بالإضافة إلى ضرورة الإرشاد الفلاحي للمستثمرين أصحاب الامتياز باعتبار أن الإرشاد الفلاحي يعد من العوامل الهامة لتنمية القطاع الفلاحي والذي يساهم في تكوين الفلاحين وإحاطتهم بالمعلومات الضرورية والنصائح اللازمة، والوصول إلى تنمية فلاحية مستدامة .

على ضوء النتائج المتوصل إليها نقترح ما يلي:

- ضرورة بسط حماية شاملة للعقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة وذلك باعتباره الوعاء الأول لتحقيق التنمية والتخلص من التبعية.

- ضرورة قيام المشرع بإدراج الحماية القانونية للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة تبعا لخصوصية كل منطقة.

- تعزيز طرق الردع والرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية وذلك بتطبيق النصوص القانونية خاصة النصوص الردعية وتوقيع عقوبات جزائية في حالة الإخلال بالتزامات الاستغلال السليم لأن العقار الفلاحي يعد ركيزة الاقتصاد الوطني وتحقيق التنمية الفلاحية المستدامة.

أما فيما يخص الشق الثاني من الدراسة المتمثل في امتياز العقار الصناعي الذي يعتبر جزء من العقار الاقتصادي أوبالأحرى إذ أصبح التعبير هو عصب الاقتصاد في المجال الصناعي، حيث يشمل مجموعة الأراضي المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية قصد إنتاج مختلف السلع والخدمات.

يعد عقد امتياز العقار الصناعي عقد إداري يمنح من طرف الدولة الممثلة في إدارة أملاك الدولة للمستثمر المستفيد سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا وطنيا كان أو أجنبيا، بموجبه يتحصل المستفيد (المستثمر) من حق الامتياز على امتيازات على العقار محل العقد، منها حق الانتفاع واستغلال العقار، وذلك بانجاز مشروع استثماري لمدة محددة مقابل دفع أتاوة إيجارية سنوية محددة.

لقد خص المشرع الجزائري عقدا امتياز العقار الصناعي بنظام قانوني خاص، يميزه عن مختلف العقود الأخرى من حيث صفة الأطراف ومحل العقد، وكذا كل الإجراءات المتعلقة به، وبالرغم من

أن المشرع نص على أن هذا عقد هو عقد إداري، مستندا في ذلك الى الأسس الادارية التي تقوم عليها العقود الادارية والمتمثلة في وجود شخص عام في العلاقة التعاقدية وبعض الشروط الاستثنائية، الا أن عقدا لامتياز العقار الصناعي تتخلله شروط تنظيمية تقوم بتنظيمها الإدارة العامة، غير أن سلطتها ليست مطلقة في عقد امتياز العقار الصناعي، لأن هذا الأخير يتضمن بعض المبادئ المعروفة في القانون الخاص، هذا الخلط بين الشروط التنظيمية والتعاقدية يجعل منه عقدا إداريا لكن ليس كعقود الامتياز التقليدية.

بناء على ما سبق شرحه، توصلنا إلى **جملة من النتائج** نوردها في الآتي:

- لمنح العقار الصناعي في إطار عقد الامتياز، اعتمد المشرع على الأسلوب الذي يحقق الشفافية والمصادقية وهو أسلوب المزا العلني كأصل عام في منح العقار الصناعي، لان من مبادئ الإعلان عن المناقصة وكذا المساواة بين المترشحين، إلى جانب ذلك اعتمد أيضا على أسلوب آخر وهو أسلوب التراضي الذي يتم الرجوع اليه في حالات استثنائية محددة قانونا على، غير أنه بتعديل الأمر رقم 04/08 بموجب قوانين المالية لسنة 2011، 2013 و 2015، تم اعتماده (اسلوب التراضي) كأسلوب وحيد لمنح امتياز العقار الصناعي ،الذي يمنح بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح المدير الولائي المختص اقليميا.

- يشترط لانعقاد عقد امتياز العقار الصناعي، توفر جميع أركان الانعقاد الموضوعية العامة (التراضي، المحل والسبب) وكذا الشكلية، إضافة إلى شروط خاصة متعلقة بأطراف العقد وهي الإدارة المانحة للامتياز، تتمثل في مديرية أملاك الدولة المختصة اقلها و شرط الأهلية القانونية الواجب توفرها في المستفيد من الامتياز لأجل إبرام العقد، أما بالنسبة لمحل العقد الذي هو العقار الصناعي، فيشترط أن يكون ضمن الأملاك الخاصة للدولة وغير مخصص لفائدة مصالح عمومية تابعة لها، كما يشترط أن يكون ضمن قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير التي يشملها القوام التقني في الأملاك العقارية، باستثناء المشاريع التي تستدعي طبيعتها انجازها خارج القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير .

- بعد التأكد من توافر جميع شروط العقد، يتم تقديم طلب الحصول على امتياز العقار الصناعي من طرف المستثمر لدى الجهات المعنية، التي تقوم بدورها بدراسة الملف وإرساله إلى الوالي المختص من أجل الموافقة عليه.

- إذا تضمن القرار الموافقة على منح الامتياز، يقوم الوالي بمراسلة مدير أملاك الدولة الذي يباشر بتحرير عقد الامتياز باعتباره موثق الدولة، فيتم إعداد العقد وإرفاقه بدفتر الشروط.
- يوقع المستثمر على العقد بعد الاطلاع عليه من طرفه، ليتم تسجيله أمام مصلحة الضرائب وشهره أمام المحافظة العقارية.
- بعد استقاء كل الإجراءات يكون عقد الامتياز جاهزا فيما يخص استفادة صاحبه بحق الانتفاع واستغلال العقار مقابل دفعه لإتاوة إيجارية سنوية، مع التزامه باحترام جميع الشروط الواردة في العقد الأصلي وتنفيذها مقابل الالتزامات التي تقع على المستثمر، يتمتع بحق ملكية البناءات المشيدة على العقار الممنوح، وبحق الانتفاع واستغلال العقار محل العقد، كما يمكن له أن ينشئ عقد الرهن الرسمي في حالة الاستفادة من قروض المؤسسات المالية، ويستفيد المستثمر أيضا من الضمانات والمزايا المنصوص عليها في قانون الاستثمار 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار.
- تتمثل التزامات الجهة المانحة للامتياز في احترام كافة الشروط الواردة في العقد الأصلي، كما يقوم بتوفير المناخ المناسب لاستقبال المشاريع الاستثمارية من خلال وضع إطار قانوني محكم ومستقر.
- مقابل الالتزامات التي تقع على عاتق الجهة المانحة، تتمتع بحق الرقابة والاشراف على المشروع الاستثماري خلال مرحلتي الانجاز والاستغلال، وحق فسخ العقد بمبادرة منها في حال ما اذا خالف الطرف الثاني شروط العقد، إلا أن هذا الفسخ لا يكون إلا بعد توجيه إذارين للمستثمر المستفيد.
- بما أن عقد امتياز العقار الصناعي كغيره من العقود فإنه ينتج عنه مجموعة من النزاعات بين أطرافه، وبالتالي يحق لكل من لحقه ضرر رفع دعوى قضائية، ويعود الاختصاص للنظر في منازعات عقد الامتياز الصناعي إلى القضاء الإداري بصفة أصلية استنادا إلى المعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من ق.إ.م.إ، ويفصل في أغلب النزاعات التي تثور بين الأطراف سواء في مرحلة إبرام العقد أو مرحلة التنفيذ، كما ينظر في الدعاوى المتعلقة بفسخ العقد عن طريق دعوى التعويض، أما بالنسبة للقرارات غير مشروعة في حق صاحب الامتياز التي تصدرها الإدارة العامة، فيجوز إشأنها رفع دعوى الإلغاء، في حين ينعقد الاختصاص للقضاء العادي الذي يعتبر نطاقه جد محدود مقارنة مع اختصاص القضاء الإداري، استثناء.

- إلى جانب الطريق القضائي لحل النزاعات الناشئة عن إبرام أو تنفيذ عقد الامتياز الصناعي ، استحدث المشرع الجزائري طرق أخرى لحل نزاعات نص عليها من خلال ق.إ.م.إ. والمتمثلة في الصلح والوساطة المتعلقان بالدعوى القضائية، حيث يتم اللجوء إليهما للفصل في النزاع قبل أن يباشر القاضي إجراءات الدعوى والتحكيم، أما فيما يخص التحكيم فيمكن اللجوء إليه برضا الأطراف سواء قبل حدوث المنازعة أو بعدها، غير أن نزاعات عقد الامتياز لم تجد تطبيقات في إطار التحكيم وهذا راجع إلى أن الإدارة العامة طرف في عقد الامتياز الذي يتنافى مع الأساس القانوني الذي ينص على أنه لا يجوز للدولة أو إحدى مؤسساتها أن تطلب التحكيم إلا في حالات واردة على سبيل الحصر وعقد امتياز العقار الصناعي ليس ضمن هذه الحالات.

على ضوء ما سبق ذكره من نتائج وبناء أيضا على كثرة المشاكل والنزاعات الخاصة بالعقار الناتجة بالدرجة الأولى عن عدم وجود سياسة تشريعية واضحة في مجال الاستثمار وكذا كثرة النصوص القانونية وصعوبة تطبيقها مما أثرت سلبا على ازدهار القطاع، وبالدرجة الثانية عن تنظيم ملف استغلال العقار الصناعي عبر قوانين المالية، إذ كان تنظيمه لأول مرة ضمن قوانين الاستثمار وبعدها تم تنظيمه في إطار قانوني خاص به، غير أن هذا الأخير قد مسته العديد من التعديلات بموجب قوانين مالية، ذلك ما جعل نصوصه مبعثرة ومشتتة، أرصد **جملة من الاقتراحات** التي أراها في نظري أنها حلولا مناسبة للنهوض بالاستثمار في العقار الصناعي وهي كالآتي:

- ضرورة الاستقرار التشريعي لكونه عنصر فعال في تشجيع الاستثمار، خاصة الاستثمار الأجنبي لان الشعور بعدم الاستقرار في المناخ الاقتصادي وعدم وجود الأمن القانوني يؤدي إلى تردد المستثمر وعدم المخاطرة الاستثمارية.

- ضرورة تبني نظام قانوني جديد طويل المدى للدفع بعجلة التنمية الاقتصادية.

- ضرورة التكريس التشريعي الحقيقي لشرط عدم قابلية التنازل وذلك بإلغاء نص المادتين 13 و14 من الأمر 04/08 السالف الذكر، وعدم تبني الإدارة لمواقف سلبية أثناء التجاوزات وعدم تجسيد المشاريع الاستثمارية على أرض الواقع وتحويل العقار إلى وجهة أخرى واستغلاله لأغراض غير الصناعية.

- ضرورة التعجيل بتنظيم إجراءات منح امتياز العقارالصناعي بالتراضي بواسطة مراسيم تنفيذية خاصة بها، وبالتالي التخلي عن تنظيمها عن طريق تعليمات.

- أخيرا يجب تسوية وضعية الملكية العقارية في الجزائر عن طريق الإسراع في عملية المسح العقاري وتعميم الإشهارالعيني، بما يضمن عدم وقوع نزاعات حول العقار الممنوح في اطار عقد الامتيازالصناعي حتى يتشجع المستثمرون وخاصة الأجانب للإقبال على الاستثمارفي الجزائر.

وفي الأخير أتمنى أني الممت وأسهمت ولو بالجزء القليل بجوانب الموضوع خاصة بعد تناولي للموضوع بشقيه الفلاحي والصناعي ،وأن يكون هذا العمل منبع افادة لمن يبحث في مثل هذه المواضيع وأتمنى من المولى عز وجل أني تركت أفاق بحثية في موضوع دراستي لمن يأتي بعدي لدراسة كل المستجدات و كل مالم استطع ادراكه في هذا العمل المتواضع.

قائمة المراجع

أولاً: المصادر

01/النصوص القانونية:

أ-القوانين

- 01- القانون رقم: 83/18، المؤرخ في 13/08/1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية عدد 34 بتاريخ: 16/08/1983 (ملغى).
- 02- القانون 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية، العدد 34 الصادر في: 16/08/1983 المعدل والمتمم.
- 03- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09/06/1984، يتضمن قانون الأسرة، جريدة رسمية، عدد 24، الصادر بتاريخ 12/06/1984 المعدل والمتمم.
- 04- القانون رقم: 90/30، المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52، المؤرخة في: 02/12/1990، المعدل والمتمم بموجب قانون رقم: 08/14، المؤرخ في 20/07/2008، جريدة رسمية عدد 44، المؤرخة في 03/08/2008.
- 05- القانون رقم 02-08، المؤرخ في 08/05/2002، يتعلق بشروط المدن الجديدة وتهيئتها، جريدة رسمية عدد 34 لسنة 2002.
- 06- قانون الأسرة، قانون رقم: 84-11 مؤرخ في 09 رمضان عام 1404 الموافق لـ 09 يونيو سنة 1984 والمتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالامر رقم 05-02 المؤرخ في 18 محرم عام 1426 الموافق 27 فبراير 2005 (ج ر ع 15 مؤرخة في 27 فبراير 2005)، الموافق بقانون رقم 05-09 المؤرخ في 25 ربيع الأول عام 1426 الموافق لـ: 04 مايو 2005 (ج ر 43 المؤرخة في 22 يونيو 2005).
- 07- القانون المدني، في ضوء الممارسة القضائية، النص الكامل للقانون، وتعديلاته الى غاية: 20 يونيو 2005، مدعم بالاجتهاد القضائي، طبعة 2006-2007.
- 08- القانون 08-09 الصادر في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية، عدد 21 الصادر بتاريخ: 23/04/2008

09- القانون 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد 46 الصادرة بتاريخ 10/08/2008.

10- القانون 03/10، المؤرخ في 15/08/2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 46 المؤرخة في 18/08/2010.

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

12- القانون 09-16 المؤرخ في: 03/08/2016 المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية، العدد 46 الصادر بتاريخ: 03/08/2016.

ب/الأوامر:

1- الأمر رقم: 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن للقانون المدني، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78 لسنة: 1975.

2- الأمر رقم: 75-74، المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد 92، الصادرة في 18/11/1975.

3- الأمر رقم 01/03 المعدل والمتمم المؤرخ في 01/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد 47 لسنة 2001.

4- الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 01/09/2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 49، الصادر بتاريخ: 03/09/2008.

ج-النصوص التنظيمية:

1- المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بالشهادة التوثيقية، جريدة رسمية عدد 30 المؤرخة في: 13/04/1976.

2- المرسوم 724-83 المؤرخ في 10/12/1983 الذي يحدد كيفيات تطبيق قانون 83/18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية عدد 51 الصادر في 13/12/1983.

- 3- المرسوم التنفيذي رقم: 96-87 المؤرخ في 24/02/1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 15 الصادرة في 28/02/1996 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22/10/2009، جريدة رسمية عدد 61 الصادر في 25/10/2009.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 97/490 المؤرخ في 20/09/1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 84 لسنة 1997 .
- 5- المرسوم التنفيذي رقم: 97/483 الصادر في 15/12/1997، المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لأملاك الدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه ،جريدة رسمية عدد 83 بتاريخ 17/12/1997.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 06-132، المؤرخ في 03/04/2006، المتعلق بالرهن العقاري المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة في 05/04/2006.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152، المؤرخ في 02 ماي سنة 2009 ،يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ،الجريدة الرسمية العدد 27، المؤرخة في 06 /05/ 2009.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 10/326، المؤرخ في 23/12/2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 79، الصادرة بتاريخ 29/12/2010.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم: 12-427، المؤرخ في 16/12/2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد 69، الصادرة في 19/12/2012.
- 10- المرسوم الرئاسي رقم: 15-247 المؤرخ في 16/09/2015 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتقويضات المرفق العام، جريدة رسمية، عدد 50، الصادرة في: 20/09/2015.

12- المرسوم التنفيذي رقم: 15-19، المؤرخ في 25/01/2015، المتضمن تحديد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، عدد 07، الصادرة في 12/02/2015.

02/المذكرات الإدارية:

1- مذكرة رقم 372 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية، المتعلقة بالتكاليف الناجمة عن إعداد عقدا لامتياز، المؤرخة في 14 جانفي سنة 2010 .

2- مذكرة رقم 284 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية، المتعلقة بالتكاليف الناجمة عن إعداد عقدا لامتياز، المؤرخة في 14 جانفي سنة 2010 .

3- التعليمات الوزارية رقم: 03085 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ: 11/04/2011.

4- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06/08/2015، المتعلقة بإجراءات منح الامتياز على الأملاك العقارية للدولة لانجاز المشاريع الاستثمارية.

03/القرارات والاحكام القضائية:

- قرار رقم 11950 الصادر من مجلس الدولة بتاريخ 09/03/2004، فهرس رقم: 11952، مجلة مجلس الدولة، العدد 2004، 05

ثانيا: المراجع باللغة العربية

01/المؤلفات:

1- عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع والمقايضة، ج4، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.

2- بن رقية يوسف، شرح القانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.

3- الدكتور محمد بعلي، "العقود الإدارية"، دار العلوم، عنابة، الجزائر، سنة 2005.

4- زروقي ليلي وحلمي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2006.

5- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات العينية، طبعة 1، دار هومة، الجزائر، 2008/2009.

6- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة 2009، دار هومة.

7- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية دراسة تشريعية وفقهية، الطبعة 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

4- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.

8- الأستاذ: نبيل صقر، العقار الفلاحي، نصا وتطبيقا، النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي، اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، طبعة جديدة مزيّدة ومنقحة، دار الهدى، عين مليلة.

02/الرسائل والمذكرات الجامعية:

أ/رسائل الدكتوراه:

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

2- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2015.

3- لكل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1- الحاج لخضر، 2017/2018.

ب/رسائل ماجستير

1- جروني خالد، كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر لسنة: 2001.

2- بقار سلمى، النظام القانوني للاستثمار في المجال الفلاحي (حالة المستثمر الفلاحي)، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، لسنة 2003

3- فريد كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2008.

4- جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2011.

- 5- حاشي أمعمر الأزهر، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2011.
- 6- عامر سامية، عقد الامتياز وفقا للقانون 03/10، مذكرة الماجستير تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة، 2012.
- 7- آكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2013.
- 8- بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، 2014-2015.

ج/مذكرات الماستر:

- 1- أوكاشي ناجية، رابية نوال، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الاقتصادي والأعمال، تخصص قانون العام للأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية، 2013-2014.
- 2- يطو محمد لمين ولعلی محمد لمهدي، عقد الامتياز الفلاحي والمنازعات الناشئة عنه، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون اداري، جامعة العقيد أكلي محند أولحاج البويرة، 2019.
- 3- عبد الرحيم يسمينة وسعدودي فريدة، منح العقار الصناعي في اطار عقد الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في قانون أعمال، جامعة العقيد أكلي محند أولحاج، السنة الجامعية: 2019/2020.

03/المقالات والأبحاث العلمية:

أ/المقالات العلمية:

- 1- بوركي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الموثق، العدد 03، 1998، الجزائر.
- 2- المجلة القضائية للمحكمة العليا، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، عدد 1، الجزائر، 2000.
- 3- الدكتور قبائلي طيب، تحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز في مجال استغلال العقار الفلاحي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، المجلد 08، عدد 02، سنة: 2013.

4- عدة بوهدة محمد أمين، القضاء الإداري صاحب الاختصاص في منازعات عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري والبيئة، مخبر القانون العقاري والبيئة، المجلد 4، العدد 7، جامعة ابن باديس، مستغانم، الجزائر 2014.

5- محمد الصلاح روان، الطرق البديلة في حل المنازعات القضائية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، القانون رقم: 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، الصلح والوساطة باعتبارهما طرفا قضائيا نموذجا، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة حمة لخضر، المجلد 09، العدد 02، الجزائر سنة: 2015.

6- كريمة حاجي، عقد الامتياز كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة في التشريع الجزائري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، مجلة التواصل في الاقتصاد وإدارة القانون، المجلد 25- عدد 04- ديسمبر 2019.

7- د/لمزري مفيدة، العقار الصناعي كآلية لانعاش الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية، مجلة القانون الدولي والتنمية، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف. ميلة، المجلد 7/ العدد: 02 (2019).

8- الدكتور قبائلي طيب، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز في القانون الجزائري ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية ، مجلد 57، العدد 02، السنة: 2020.

9- مسكر سهام، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 11.

ب: الأبحاث العلمية:

- زعموش فوزية، مداخله بعنوان دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي، الملتقى الوطني حول "الاطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر تحت شعار" كيف يصبح الاستثمار الخاص الأجنبي في خدمة التنمية الوطنية يومي 18 و 19 نوفمبر 2015، جامعة قاصدي مرباح ورقلة.

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
/	الاهداء
/	شكر وعرفان
أ-ز	مقدمة
51-09	الفصل الأول عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي في القانون الجزائري
10	المبحث الأول مفهوم عقد الامتياز الفلاحي
10	المطلب الأول تعريف الامتياز الفلاحي
11	الفرع الأول تعريف الامتياز في ظل قانون الاستصلاح رقم 18/83
12	الفرع الثاني تعريف الامتياز في ظل قانون التوجيه الفلاحي رقم 19/87
13-12	الفرع الثالث تعريف الامتياز في ظل قانون 10/03 المتعلق بشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة
13	المطلب الثاني تحديد مجال عقد الامتياز الفلاحي وبيان خصائصه
17-14	الفرع الأول خصائص عقد الامتياز الفلاحي
18-17	الفرع الثاني مجال تطبيق عقد الامتياز الفلاحي
18	المبحث الثاني شروط وإجراءات منح الامتياز في العقار الفلاحي
18	المطلب الأول شروط منح الامتياز في العقار الفلاحي
20-19	الفرع الأول شروط منح الامتياز المتعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز
21	الفرع الثاني شروط منح الامتياز المتعلقة بالأراضي الفلاحية محل الامتياز
21	المطلب الثاني إجراءات منح الامتياز في العقار الفلاحي
26-21	الفرع الأول منح الامتياز عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز
28-26	الفرع الثاني منح الامتياز عن طريق الترشح
29	المبحث الثالث آثار عقد الامتياز الفلاحي
29	المطلب الأول تنفيذ عقد الامتياز الفلاحي
34-30	الفرع الأول حقوق المستثمر صاحب الامتياز الفلاحي
36-34	الفرع الثاني التزامات المستثمر صاحب الامتياز الفلاحي
37-36	المطلب الثاني طرق انتهاء عقد الامتياز الفلاحي والنتائج المترتبة عنه
38-37	الفرع الأول طرق انتهاء عقد الامتياز الفلاحي
40-39	الفرع الثاني النتائج المترتبة عن انتهاء عقد الامتياز الفلاحي
40	المبحث الرابع الرقابة على عقد الامتياز الفلاحي

41	رقابة هيئات الدولة على حل عقد الامتياز الفلاحي	المطلب الأول
43-41	رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لعقد الامتياز الفلاحي	الفرع الأول
44-43	رقابة اللجنة الفلاحية لعقد الامتياز الفلاحي	الفرع الثاني
45-44	رقابة الدولة عن طريق أدوات التوجيه الفلاحي	الفرع الثالث
45	الرقابة القضائية على عقد الامتياز الفلاحي	المطلب الثاني
47-46	المنازعات التي يختص بها القضاء العادي	الفرع الأول
51-47	المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري	الفرع الثاني
115-53	عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في القانون الجزائري	الفصل الثاني
54	ماهية عقد الامتياز الصناعي	المبحث الأول
54	مفهوم عقد الامتياز الصناعي	المطلب الأول
58-55	المقصود بعقد الامتياز الصناعي	الفرع الأول
62-58	خصائص عقد الامتياز الصناعي	الفرع الثاني
64-62	التمييز بين الامتياز الصناعي والامتياز الفلاحي	الفرع الثالث
64	تكييف عقد الامتياز الصناعي وصيغ منحه	المطلب الثاني
67-65	تكييف عقد الامتياز الصناعي	الفرع الأول
68-67	صيغ منح عقد الامتياز الصناعي	الفرع الثاني
69-68	شروط وإجراءات انعقاد عقد الامتياز الصناعي	المبحث الثاني
70-69	أركان عقد الامتياز الصناعي	المطلب الأول
70-69	ركن الرضا	الفرع الأول
71-70	ركن المحل	الفرع الثاني
71	ركن السبب	الفرع الثالث
72	ركن الشكلية	الفرع الرابع
72	شروط صحة عقد الامتياز الصناعي	المطلب الثاني
76-72	الشروط المتعلقة بأطراف العقد	الفرع الأول
77-76	الشروط المتعلقة بالعقار محل عقد الامتياز الصناعي	الفرع الثاني
77	إجراءات عقد الامتياز الصناعي	المطلب الثالث
79-78	مرحلة ما قبل التعاقد	الفرع الأول
80-79	مرحلة التعاقد	الفرع الثاني

81	الآثار المترتبة عن عقد الامتياز الصناعي	المبحث الثالث
81	حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز العقاري	المطلب الأول
86-81	حقوق المستثمر صاحب الامتياز العقاري	الفرع الأول
91-87	التزامات المستثمر صاحب الامتياز العقاري	الفرع الثاني
91	حقوق والتزامات الدولة مانحة الامتياز الصناعي	المطلب الثاني
94-91	حقوق الدولة مانحة الامتياز الصناعي	الفرع الأول
95-94	التزامات الدولة مانحة الامتياز الصناعي	الفرع الثاني
96-95	المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز الصناعي	المبحث الرابع
96	الجهات القضائية المختصة في حل نزاعات عقد الامتياز الصناعي	المطلب الأول
101-96	اختصاص القضاء الإداري	الفرع الأول
106-102	اختصاص القضاء العادي	الفرع الثاني
107-106	الطرق الرضائية لحل منازعات عقد امتياز العقار الصناعي	المطلب الثاني
111-107	الطرق الودية المرتبطة بالدعوى القضائية	الفرع الأول
115-112	التحكيم كطريق لحل نزاعات عقد امتياز العقار الصناعي	الفرع الثاني
123-117		الخاتمة
132-125		قائمة المصادر والمراجع
136-134		الفهرس
/		الملخص

الملخص

يعتبر القانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة تنظيماً حديثاً لاستغلال الدولة لأراضيها الموجهة للاستثمار، فهو نمط جديد ينظم من خلاله استغلال المستثمرات الفلاحية ويعرف بـ: عقد الامتياز كبديل لحق الانتفاع الدائم، حيث أولى المشرع عناية وحماية لهذه الأراضي حفاظاً منه على عملية الاستغلال الأمثل خاصة في الشق الوقائي عن طريق قواعد قانونية وجهاز إداري يسهر على تحقيق ذلك إلى جانب الشق القضائي الذي يهدف إلى ردع كل عملية تعرقل طريقة الاستغلال الأمثل لهذه الأراضي.

أما الأمر 04-08 المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث اعتبر العقار الصناعي جزءاً من العقار الاقتصادي وله علاقة وطيدة بالنشاط الصناعية لدفع عجلة التنمية كل ذلك يتجسد في عقد إداري يسمى عقد الامتياز الذي اعتمد عليه المشرع في استغلال الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والذي يعتبر كآلية وحيدة و حديثة للاستغلال العقار الصناعي...

الكلمات المفتاحية: العقار الفلاحي، قانون 03/10، العقار الصناعي، الأمر رقم 04/08، عقد الامتياز.

Résumé

La loi 03/10, qui définit les conditions et les modalités d'exploitation des terres agricoles appartenant à la propriété privée de l'État, est une réglementation moderne pour l'exploitation par l'État de ses terres destinées à l'investissement. C'est le processus d'utilisation optimale, en particulier dans la partie préventive, à travers des règles juridiques et un appareil administratif qui en assure la réalisation, en plus de la partie judiciaire, qui vise à dissuader tout processus qui entrave l'exploitation optimale de ces terres.

Quant à l'Ordonnance 08-04 qui fixe les conditions et modalités d'octroi des concessions sur les terrains appartenant à la propriété privée de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement, où l'immobilier industriel était considéré comme faisant partie de l'immobilier économique et a une proximité relation avec l'activité industrielle pour faire avancer le développement, tout cela est matérialisé par un contrat administratif appelé contrat de concession, sur lequel le législateur s'est appuyé dans l'exploitation des terrains lui appartenant. un dispositif unique et moderne d'exploitation du foncier industriel...

Mots-clés :

Propriété Agricole, Loi 10/03, Propriété Industrielle, Arrêté No. 08/04, Contrat de Concession.

