

جامعة محمد خيضر - بسكرة -
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم: الحقوق



مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية
فرع: الحقوق
تخصص: قانون إداري

رقم:

إعداد الطالب (ة):

- (1) بو عيشي أحمد الهلالي
(2) شلاغة بورحلة

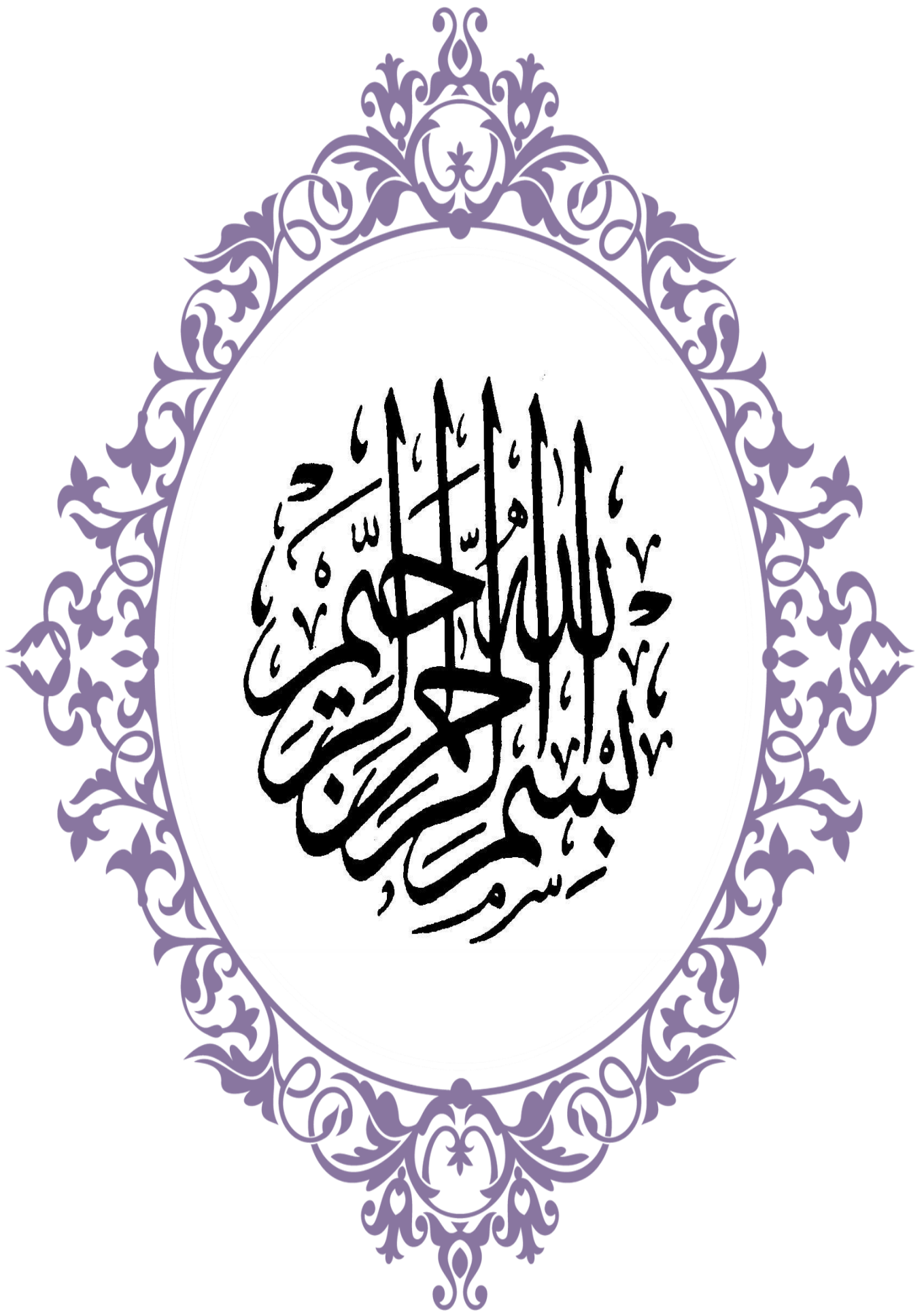
يوم: 04 جوان 2025

أحكام عقد الامتياز في العقار الصناعي

لجنة المناقشة:

العضو 1 الأستاذ شعيب محمد توفيق	الرتبة أستاذ محاضر قسم - أ -	الجامعة محمد خيضر بسكرة	رئيسا
العضو 2 الأستاذ فضيل خان	الرتبة أستاذ محاضر قسم - أ -	الجامعة محمد خيضر بسكرة	مشرفا
العضو 3 الأستاذ حمشة مكي	الرتبة أستاذ محاضر قسم - أ -	الجامعة محمد خيضر بسكرة	مناقشا

السنة الجامعية: 2024 - 2025



خطة البحث

مقدمة

الفصل الأول: الإطار النظري لعقد الامتياز

تمهيد

المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز وطبيعته القانونية

المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز وخصائصه

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز

الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

الفرع الأول: مظاهر القانون العام

الفرع الثاني: مظاهر القانون الخاص

المبحث الثاني: شروط وإجراءات إبرام عقد الامتياز

المطلب الأول: شروط إبرام عقد الامتياز

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بتقديم طلب الدراسة

الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها في العقار

المطلب الثاني: إجراءات إبرام عقد الامتياز

الفرع الأول: صيغ و مراحل منح الامتياز

الفرع الثاني: تقييم إجراءات منح الامتياز

خلاصة

الفصل الثاني: منح الامتياز في العقار الصناعي

تمهيد

المبحث الأول: إجراءات منح الامتياز في العقار الصناعي

المطلب الأول: الإجراءات السابقة لمنح الامتياز في العقار الصناعي

الفرع الأول: كيفية إعداد ملف الترشيح للاستفادة من حق الامتياز

الفرع الثاني: دراسة ملف طلب الحصول على حق الامتياز

المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لمنح حق الامتياز في العقار الصناعي

الفرع الأول: الترخيص بالامتياز

الفرع الثاني: تحرير عقدا لامتياز

المبحث الثاني: آثار منح الامتياز في العقار الصناعي

المطلب الأول: حقوق والتزامات الإدارة المانحة لحق الامتياز

الفرع الأول: حقوق الإدارة المانحة لحق الامتياز

الفرع الثاني: التزامات الإدارة المانحة لحق الامتياز

المطلب الثاني: التزامات المستثمر المستفيد من حق الامتياز

الفرع الأول: الإنجاز الفعلي للمشروع

الفرع الثاني: دفع إتاوة حق الامتياز

الفرع الثالث: الضمان والاتفاقات

خلاصة

خاتمة

شكر و عرفان

في البداية، الشكر و الحمد لله، جل في علاه فأليه ينسب الفضل

كله في إكمال هذا العمل

و الكمال يبقى للكمال وحده

فإننا نتوجه إلى الأستاذ المشرف: **خان فضيل**

بالشكر والتقدير الذي لن نفيه أي كلمات حقه،

على قبوله هذا العمل و على

نصائحه و توجيهاته السديدة و على تشجيعه

لنا على إكمال هذا العمل.

الإهداء

قَالَ اللهُ تَعَالَى " :وَقَضَى رَبُّكَ أَلَّا تَعْبُدَ إِلَّا إِيَّاهُ

وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا."

أهدي ثمرة جهدي إلى السند الذي لا يميل إلى من أحمل اسمه بكل
فخر أبي الغالي.

و إلى من أمرنا الرحمن ببرها أمي الغالية ملجئي بعد الله تعالى

إلى جندي الخفاء أخي ذراعي الأيمن

إلى أخواتي سندي و أصحاب الحظن الدافئ

إلى أصدقائي الأعزاء

إلى كل من عرفتهم في مسيرتي الدراسية

إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل المتواضع.

إلى كل من وسعتهم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي.

أحمد

الإهداء

أهدي عملي هذا إلى نبع الحنان

أمي الحبيبة الغالية

إلى رمز الحب والعطاء أبي الغالي.

إلى من أقاسمهم أفراحي وأحزاني

إلى أعز الناس على قلبي

إلى كل الأهل والأقارب كل بإسمه

إلى كل من يعرف **بورحلة**

بورحلة

مقدمة

مقدمة

كان للتحويلات الضخمة الآن السريعة والمتسارعة خاصة في المجال الاقتصادي الدور كل الدور في انصياح العديد من الدول وركوبهم أمواج التنمية والتي كانت من بينها الجزائر، ولتحقيق ذلك كان لا بد من السير في اتجاه اقتصاد السوق وتحرير رؤوس الأموال وتدعيم أصحاب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من قروض وتسهيلات إدارية لإنجاز مشاريعها، غير أن ذلك لن يتحقق إلا من خلال إعادة النظر في القوانين العضوية ذات الصلة و إصدار قوانين أخرى جديدة منها إعادة النظر في خوصصة المؤسسات الاقتصادية وقوانين الاستثمار وتنظيم الملكية، إلا أن جملة من الإشكاليات والعقبات صادفت هذه الأهداف المرجوة منها كيفية العمل على خوصصة المؤسسات العمومية وتمكين المستثمرين من القروض ومكان إنجاز هذه المشاريع وهو ما يطلق عليه بالعقار الصناعي.

حيث يعتبر العقار الصناعي بيئة ملائمة للاستثمار ويحظى بمكانة كبيرة، حيث يتميز بخصائص منفردة، فحسن استغلاله وتسييره يساهم في جلب التكنولوجيا، وتوفير فرص العمل، ويحفز الاستثمارات المحلية ويجذب الاستثمارات الأجنبية، بما يعود للفائدة على الدولة، وأيضا العقار الصناعي هو محور هام للتنمية الاقتصادية فهو البنية الأساسية التي يقوم عليها النشاط الصناعي بمختلف أنواعها، حيث تتمتع الجزائر بمساحات شاسعة تمكنها من توفير أوعية عقارية صناعية ولكن المستثمر يعاني من إشكالية استغلال هذا العقار نظرا للمعوقات التي تواجهه، لهذا تم وضع إطار تشريعي لتنظيم هذا القطاع بما يتماشى مع النظام السياسي والاقتصادي للدولة، وهذا ما يتضح جليا من خلال مجموعة من القوانين والتشريعات الجديدة التي تساعد على تطوير وتنظيم هذا القطاع، وهذا بتدعيمه بآليات تسمح باستغلاله الاستغلال الأمثل، ليبقى العقار الصناعي واحد من بين الرهانات الحقيقية التي تواجهها الدولة الجزائرية من أجل تجسيد مشاريعها الاستثمارية.

وقد تبنت الجزائر أسلوب الامتياز كآلية قانونية جديدة من أجل النهوض بالاقتصاد الوطني في ظل الانفتاح الاقتصادي، ف جاء إصدار بعض النصوص التشريعية لفتح المجال أمام المستثمرين الوطنيين والأجانب، كالمرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 15 أكتوبر 1993 الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 2008 الخاص بترقية الاستثمار الذي نص في المادة 23 منه، على الامتياز، هذا النص الذي أقتصر على منح الامتياز في المناطق الخاصة فقط.

لكن بعد ذلك صدرت مجموعة من النصوص بموجب قوانين المالية، حاول من خلالها المشرع إيجاد نظام قانوني للعقار الصناعي الذي يعتبر من أهم العقبات التي تواجه المستثمر الخاص ميدانيا، وكثرت التعديلات في النصوص المنظمة لذلك بسبب كثرة المشاكل على أرض الواقع ولهذا فقد اهتدى المشرع إلى فكرة جديدة لاستغلال العقار الصناعي والتي من شأنها أن تكون بديلا لكل التشريعات السابقة في هذا المجال تتمثل في الاستغلال عن طريق ما يسمى بالامتياز الغير قابل للتنازل بموجب الأمر 04-08 الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 2008، كما قام المشرع بإصدار قوانين و أوامر متتالية نذكر منها الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، وكذا القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار والأمر 12-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة والغرض منها هو جلب الاستثمار وتسهيل الحصول عليه والنهوض بالاقتصاد الوطني هذا من جهة ومن جهة أخرى المحافظة على العقارات الصناعية وفرض رقابتها بغية تحقيق الصالح العام.

1/ انطلاقا مما سبق ارتأينا تحديد نطاق دراستنا حول الإشكالية التالية:

مقدمة

ما هي الآثار الناجمة عن مختلف أحكام منح الامتياز في العقار الصناعي؟
وزيادة للفهم قمنا بطرح التساؤلات الفرعية الآتي ذكرها:

كيف يتم منح الامتياز في العقار الصناعي؟

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

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيمه القانوني لعقد الامتياز؟

2/ من هنا تبرز أهمية الموضوع من حيث:

- كون العقار يعتبر اللبنة الأولى في بداية أي مشروع استثماري، و بالخصوص المشاريع الصناعية؛

- أهمية السياسة المتبعة من طرف الدولة في تسيير العقار الموجه للاستثمار الصناعي، ودور السلطة التشريعية في إصدار نصوص تشريعية، و ذلك من أجل تحقيق الأهداف المسطرة من طرف السلطة السياسية في مجال الاستثمار؛

- دور الإدارة في تسيير العقار الموجه للاستثمار، وذلك من خلال إتباع إجراءات منح العقار، ومرافقة المستثمر في مراحل تجسيد مشروعه إلى غاية الدخول في مرحلة الإنتاج؛
- نجاعة الامتيازات و التحفيزات التي يقدمها المشرع الجزائري من أجل استقطاب الاستثمارات.

3/ أسباب اختيار الموضوع:

لقد تم اختيار هذا الموضوع لعدة أسباب منها:

- الأهمية البالغة للعقار الصناعي في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فهو يعتبر شرط مهم يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق أي سياسة استثمارية أو تحرك اقتصادي فعال ومستمر؛
- لم يحظى موضوع العقار الصناعي بالاهتمام الكبير والدراسة الكافية من طرف رجال القانون والمختصين؛

4/ أما فيما يتعلق بالدراسات السابقة، فخلال عملية بحثنا صادفنا العديد من البحوث حول العقار الصناعي في المجمل كانت تتحدث عن آليات منح العقار الصناعي، حيث ركزت على نظام الامتياز لأنه آخر تحديث مس هذا الموضوع، من بين أبرز هذه الدراسات أطروحة دكتوراه شربالي مواز بعنوان: عقود استغلال العقار الصناعي، تخصص: قانون خاص، جامعة ابن خلدون تيارت، 2020-2021.

كذلك أطروحة دكتوراه في القانون فراح حورية بعنوان: نظام الامتياز كخيار استراتيجي في مجال الاستثمار في الجزائر، تخصص قانون خاص، جامعة الجزائر 1، 2017.

وأیضا رسالة الماجستير في القانون بوشنة ليلة بعنوان: النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم 04-08، تخصص القانون العام للأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 29 ماي 2013.

5/ حيث اتبعنا من خلال دراستنا **للمنهج الوصفي** و ذلك من خلال وصف الأوضاع القانونية المتعلقة بالعقار الصناعي ومختلف التعديلات، وكذلك **المنهج التحليلي** حيث أنه قمنا بتحليل النصوص القانونية والمتعلقة بدارستنا بداية من الدستور إلى القوانين والمراسيم الرئاسية والأوامر و المراسيم التنفيذية.

مقدمة

6/ و من أجل تسليط الضوء على كامل الجوانب المتعلقة بأحكام عقد الامتياز في العقار الصناعي، قمنا بتحديد خطة دراسة تتكون من فصلين، تطرقنا في الفصل الأول والمعنون بالإطار النظري لعقد الامتياز والذي احتوى على مبحثين، الأول كان حول مفهوم عقد الامتياز وطبيعته القانونية، أما المبحث الثاني فكان حول شروط واجراءات إبرام عقد الامتياز، أما الفصل الثاني والذي كان عنوانه منح الامتياز في العقار الصناعي، حيث اشتمل هذا الفصل على مبحثين، كان الأول حول إجراءات منح الامتياز في العقار الصناعي، أما المبحث الثاني فكان حول آثار منح الامتياز في العقار الصناعي.

الفصل الأول: الإطار النظري لعقد الامتياز

المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز وطبيعته القانونية

من أجل الإلمام بعقد الامتياز ينبغي علينا التطرق لتعريف عقد الامتياز وتبيان خصائصه وهذا فيما يأتي.

المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز وخصائصه

يعتبر عقد الامتياز الألية الوحيدة لمنح العقار للاستغلال، وهو أحد أساليب المحافظة على الدور الاقتصادي للدولة من جهة وتفعيل دور القطاع الخاص في دفع عجلة التنمية من جهة أخرى. ويعد عقد الامتياز عقد إداري حيث أن الإدارة العمومية طرفا في العقد وتتمتع بمزايا القانون العام وتتخذ من جهة أخرى أحكام القانون الخاص أي أنها في مركز لائحي وفي نفس الوقت في مركز تعاقدية. فما المقصود بعقد الامتياز وما طبيعته القانونية؟

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز

بالرجوع إلى النصوص القانونية لاسيما الأمر رقم 08-04 نجده يعرف عقد الامتياز الصناعي على أنه " عقد تخول الدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة حق الانتفاع بقطعة أرضية غير مخصصة أو محتملة التخصيص لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية وبشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها"، وبالرجوع إلى نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فهو يعتبر " الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري"¹، ويمكن تعريف الامتياز على أنه: " ترتيب بمقتضاه يستأجر القطاع الخاص أصولا من هيئة عامة لفترة من الزمن، ويتولى مسؤولية تمويل استثمارات ثابتة جديدة محددة خلال تلك الفترة، وهذه الأصول الجديدة يتم انتقالها للقطاع العام في تاريخ انتهاء العقد".

كما وضحت المادة الرابعة من القانون 23-17 العقار الاقتصادي بأنه: " كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار"².

بناء على التعاريف المستمدة من الأوامر والمراسيم التنفيذية فإن عقد الامتياز يعتبر من العقود الرسمية تمنح بموجبه الدولة، والتي تعتبر مالكة للأصل ممثلة بمديرية أملاك الدولة حق الانتفاع لمدة معينة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، قصد إنجاز مشروع استثماري ويشهر بالمحافظة العقارية.

ويتضح لنا من خلال التعاريف السالفة ذكرها أن المشرع الجزائري أعطى تعريفا واسعا لعقد الامتياز الصناعي الموجه للاستثمار.

¹ خالد عنقر، عقد الامتياز كألية لاستثمار العقار الصناعي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر، العدد الرابع، جامعة مستغانم، ديسمبر 2017، ص ص 76-77.

² القانون رقم 23-17 المؤرخ 15 نوفمبر في 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه إلى إنجاز مشاريع استثمارية، ج. ر، العدد 73.

يعد عقد الامتياز إحدى الآليات القانونية التي اعتمدها الدولة لتسيير أملاكها الخاصة، ويوصف بأنه عقد إداري إذ أن بموجبه يمنح شخص طبيعي أو معنوي حقا دون سواه و يسمى هذا الشخص بصاحب الامتياز.

كما أن هناك عدة تعاريف فقهية تناولت عقد الامتياز، فعرفه الدكتور علي خاطر الشطناوي بأنه: " هو عبارة عن طريقة من طرق إدارة المرافق العامة تتمثل في عقد إداري ذي طبيعة مختلطة يعهد بمقتضاه أحد أشخاص القانون العام إلى شخص من أشخاص القانون الخاص (فرد طبيعي أو شركة) بمهمة إشباع حاجة جماعية عن طريق إنشاء وتسيير مرفق عام على نفقته الخاصة وعلى مسؤوليته لقاء تقاضي مبالغ نقدية من المنتفعين، ولكن تحت إشراف ورقابة الإدارة المتعاقدة (مانحة الامتياز) فنستنتج أن عقد الامتياز ذو طبيعة مزدوجة هناك الطابع اللائحي من خلال قواعد القانون العام وبالتحديد بنود دفتر الشروط وكذلك الطابع التعاقدية من خلال قواعد القانون الخاص.¹

أما في فرنسا فقد تناول الأستاذ جوال كرباجو عقد الامتياز وعرفه: " ذلك الاتفاق الذي يقوم بموجبه شخص عام يسمى مانح الامتياز، بتفويض شخص طبيعي أو معنوي خاص أو في بعض الحالات شخص عام يدعى صاحب الامتياز، ضمان تسيير مرفق عام بكل مخاطره وتحت رقابة السلطة مانحة الامتياز، ويتلقى أجره المتمثل أساسا في الإتاوة المقدمة من المرتفقين، مقابل الخدمة التي استفادوا منها، ويتكفل صاحب الامتياز كذلك بإنجاز المنشأة الضرورية لتوظيف وعمل المرفق". إن هذا التعريف يحمل أهم العناصر حيث أن صاحب الامتياز يتحمل الخسارة ويتحصل على الأرباح أما الإدارة فهي تشرف على المرفق العام بطريقة غير مباشرة، مع الحفاظ على استقلالية المستثمر الذي يعمل لحسابه الخاص.

أما الجانب القانوني فقد تناول المشرع الجزائري عقد الامتياز في عدة نصوص قانونية وتنظيمية نذكر منها: المادة 1/5 من المرسوم التنفيذي رقم 94-322 الذي عرفته بأنه: " الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة. ونلاحظ أن هذا التعريف أشار إلى جميع أنواع المستثمرين الطبيعي أو معنوي، مقيم أو غير مقيم، خاص أو عام.

كما عرف عقد الامتياز المرسوم التنفيذي رقم 121/07 بموجب دفتر الشروط بالتراضي بأنه: "حق الامتياز هو العقد الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من قطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص، قصد استخدامه مشروع استثماري". وما نلاحظه في هذا التعريف أنه ذكر الامتياز على أنه حق مع أنه هو اتفاق يرتب التزامات. وقد عدل هذا المرسوم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 152/09 بموجب دفتر الشروط وعرف عقد الامتياز بأنه: " منح الامتياز هو اتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع

¹ لالوش سميرة، آلية استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10 العدد: 01 (2021)، جامعة محمد بوقرة - بومرداس، الجزائر، 2022، ص 246.

استثنائي". ومن خلال هذا التعريف فإن العقد هو اتفاق ولا يمكن أن يكون العقد دون اتفاق وإلا كان باطلاً.

كما يصدر منح الامتياز في شكل قرار صادر من الوالي، حيث نصت الدادة 10 من الأمر رقم 04/08 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".¹ كما يعرف الأستاذ الدكتور محمد الصغير بعلي عقد التزام المرفق العام: " هو من طرق إدارة و تسيير المرافق العامة وعقد من العقود الإدارية، يتمثل في اتفاق الإدارة المتعاقدة أو الملتزمة مع شخص خاص عادة يسمى الملتزم، بإدارة وتسيير وتشغيل أحد المرافق العامة لمدة معينة، مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين والمستعملين للمرفق العام، مع تحمل مخاطر ذلك ربحا أو خسارة".²

إن عقد الامتياز هو تطور لكل من النظام العقد الإداري وامتياز المرفق العام والمزج بينهما، وبالتالي هو تطور للنظام التعاقد الإداري، لاسيما بعد عدم تمكن الدولة من تحقيق كل مهامها بدون تدخل الخواص في الحياة العامة واعتبارهم شركاء اقتصاديين أساسيين.³ عقد الامتياز أو الالتزام هو عقد إداري باستمرار لأنه يؤدي إلى اشتراك الملتزم في إدارة العام بنفسه.⁴

وعرفه إبراهيم الشهاوي: " هو عقد إداري يتولى الملتزم (فردا أو شركة) بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرفق العام، فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة".⁵

إن ما يمكن أن نستخلصه من خلال ما سبق أن عقد الامتياز هو عقد إداري تبرمه الإدارة مع احد الأشخاص سواء من أشخاص القانون العام أو الخاص من أجل تسيير مرفق عمومي، تحت مسؤولية الملتزم، لمدة زمنية محددة مقابل أجر يتقاضاه من المستفيد من المرفق على شكل رسوم.

كما يمكن أن نقول أن مفهوم عقد الامتياز قد تطور وتغير في الجزائر نتيجة التوجهات السياسية والاقتصادية التي عرفتها الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا.

الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز

تقودنا التعريف السابقة إلى استنتاج مجموعة من الخصائص التي يتميز بها عقد الامتياز نذكر منها:⁶

- إن عقد الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يستوي في ذلك أن يكون خاضعا للقانون العام أو الخاص ويسمى بالمستفيد أو المستغل؛
- يمنح الامتياز لمدة زمنية معينة؛

¹ لالوش سميرة، مرجع سابق، ص ص 246-247.

² محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 15.

³ عائدة هودري، الامتياز العقاري كآلية لتحفيز الاستثمار في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، مخبر القانون الخاص المقارن، المجلد 02، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2016، ص 189.

⁴ محمد العموي، العقود الإدارية، منشورات الجامعة الافتراضية السورية، الجمهورية العربية السورية، 2018، ص 17.

⁵ إبراهيم الشهاوي، عقد امتياز المرفق العام B.O.T، مؤسسة الطوبجي، مصر، 2003، ص 15.

⁶ خالد عنقر، مرجع سابق، ص ص 76-77.

- يعتبر من العقود الإدارية حيث يتولى مدير أملاك الدولة تحريره حسب الكيفيات المحددة في دفتر الشروط الملحق بالمراسيم التنفيذية المنظمة لعقد الامتياز، حيث نصت المادة 10 من الأمر 04-08 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؛"

- ويعتبر عقد الامتياز من العقود الرسمية التي يحررها الضابط العمومي أي الموثق وذلك حسب المادة 324 مدني جزائري، وكما تتم إجراءات شهره باعتباره عقد وارد على عقار وبالتالي فهو يخضع لقوانين الشهر العقاري وفي جانب التسجيل يسري عليه قانون التسجيل؛

- ويعتبر عقد الامتياز عقد إداري بالإذعان حيث تملك الدولة أو الإدارة امتيازات السلطة العامة، كحق تعديل العقد أو فسخه وفرض العقوبات؛

- عقد الامتياز يرتب حق الانتفاع، بمعنى أنه يخول لشخص معين منفعة شيء وهو بذلك يتمتع بنفس خصائص حق الانتفاع، ويعتبر حق عيني مؤقت أي محدد المدة والشخص محل اعتبار في العقد.

ومن خصائص عقد الامتياز أيضا: ¹

1- هو عقد إداري: حيث يتولى المدير الولائي للأملاك الوطنية تحريره حسب الكيفيات المحددة في دفتر الشروط الملحق بالمراسيم التنفيذية المنظمة لعقد الامتياز وبذلك نقول أن المدير الولائي للأملاك الدولة يتعاقد باسم الدولة ولحسابها وبإشرافها. فعقد الامتياز يربط بين سلطة إدارية وبين شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص.

فهو عقد يتضمن شروط تعاقدية تحكمها قاعدة العقد شريعة المتعاقدين وشروط لائحية تملك من خلالها الدولة امتيازات السلطة العامة مما تجعله أكثر اقترابا من عقود القانون العام. بالإضافة إلى اعتباره عقد محدد المدة فهو يتميز بطول المدة الزمنية المحددة لتنفيذ العقد ويراعى في ذلك أن تكون مدة الامتياز كافية لتغطية نفقات المشروع وذلك للسماح للملتزم صاحب الامتياز بقدر معقول من الربح.

2- هو يرتب حق الانتفاع: لصاحب الامتياز على الأملاك الوطنية التابعة للدولة من أجل إنجاز مشروعه الاستثماري والحصول على الفوائد التي يجنيها من خلال استغلال الاستثمار. فيتم الشروع في الانتفاع من قبل صاحب 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 للأملاك الدولة ويجب الإشارة إلى أن النظام الجديد نص على عدم إمكانية التنازل على الأصل العقاري أي القطعة الأرضية محل الامتياز ولا يمكن بيعها إلا أنه بإمكان المستثمر نقل حق الامتياز عن طريق البيع لحق الانتفاع أو عن طريق التوريث.

3- تمكين صاحب الامتياز من الحصول على رخصة البناء: فإذا قام صاحب الامتياز بالبناء على الأرض لإنجاز مشروعه يمكن له تملك البناية دون تملكه للأرض بعقد موثق. كما يسمح لصاحب الامتياز زيادة على ذلك إنشاء رهن رسمي لصالح الهيئات المعنية على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز. ²

¹ لالوش سميرة، مرجع سابق، ص ص 249-250.

² لالوش سميرة، مرجع سابق، ص 250.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

يقصد بالطبيعة القانونية لعقد ما رده إلى نظام قانوني معين بغية تحديد القواعد التي تحكمه و الآثار القانونية المترتبة عن ذلك، فلكي نتمكن من تحديد القواعد القانونية التي تحكم عقد الامتياز في إطار الاستثمار لابد من البحث عن طبيعته القانونية، فحسب المادة 10 من الأمر 04-08 السالف الذكر نجدها تنص على أنه يكرس الامتياز بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا بنود و شروط منح الامتياز، وكما هو معلوم أن العقد الإداري هو كل عقد تكون الإدارة طرفا فيه لتسيير الأملاك الوطنية و يتضمن بذلك شروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص، كما تتميز العقود الإدارية بقابليتها للتعديل من جانب الإدارة وحدها ومن حقها توقيع جزاءات على المتعاقد معها إذا أخل بهذه الالتزامات، وهذا يعتبر خروجاً عن مبدأ العقد شريعة المتعاقدين التي تحكم العقود في القانون الخاص.

فالميزة الأساسية لعقد الامتياز تكمن في الهيمنة غير المألوفة للسلطة العامة، كون هذا العقد ملحق بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار و يتضمن شروط يفرضها مانح الامتياز و الذي يذعن لها صاحب الامتياز لاعتبارها شروط ملزمة و غير قابلة للمناقشة والاعتراض فهذا الشق من عقد الامتياز يتضمن شروط تنظيمية، لكن لابد من وجود قيود على هذه السلطة الاستثنائية لصالح صاحب الامتياز في مواجهة الدولة حيث يوجد شق آخر في عقد الامتياز يضم شروط تعاقدية، يكون مانح الامتياز و صاحب الامتياز فيها على قدم المساواة و يحكمها على الأرجح مبدأ العقد شريعة المتعاقدين خاصة بالحقوق المالية لصاحب الامتياز و التي لا يجوز تعديلها إلا بموافقة هذا الأخير، إذ تكون قابلة للتفاوض و المناقشة كمدة العقد، التسهيلات المالية التي يمكن أن تمنح لصاحب الامتياز ضمانات الدولة و سحب الحق الناتج عن الامتياز إلا عن طريق القضاء...إلخ، و هذا ما يجعلنا نستنتج في الأخير أن عقد الامتياز في إطار الاستثمار ذو طبيعة قانونية مختلطة، إذ أن الشروط التنظيمية فيه تخضع لقواعد القانون الإداري أما الشروط التعاقدية فإنها تخضع لقواعد القانون الخاص.¹

عقد الامتياز ذات طبيعة مختلطة جانب منه تنظيمي لآحي تطبق عليه أحكام القانون الإداري باعتباره قانون عام والجانب الآخر تعاقدية تطبق عليه أحكام القانون الإداري، لهذا يجب التفريق بين البنود التنظيمية من ناحية والبنود التعاقدية من ناحية أخرى.

ففي الجانب التنظيمي عقد الامتياز عقد إداري أي الإدارة هي طرفا فيه لتسيير الأملاك الوطنية كما أن العقود الإدارية قابلة للتعديل من جانب الإدارة وحدها ومن حقها توقيع جزاءات على المتعاقد معها إذا أخل بالالتزامات، فمن حقها توقيع الجزاء كالفسخ، وحق الرقابة والمتابعة، لأن الأصل أن الامتياز هو حلول الفرد أو الشركة محل الدولة في تشغيل عقار اقتصادي، ولصاحب الامتياز حق الانتفاع محل الامتياز لمدة زمنية طويلة المدة.²

الفرع الأول: مظاهر القانون العام

إن عقد الامتياز للعقار الصناعي يقع على الأملاك الخاصة التابعة للدولة، فهو مقترن بالقانون العام من خلال ما يبرز فيه من صفة سلطوية للإدارة في القانون العام، و من خلال الشروط التنظيمية الموضوعية من قبل الإدارة.

¹ فردي كريمة، النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الاستثمار، مجلة العلوم الانسانية، العدد 46، المجلد أ. ص. ص. 109-120، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منصورى قسنطينة، ديسمبر 2016، ص ص 112-113.

² لالوش سميرة، مرجع سابق، ص 250.

فأول مظهر من مظاهر القانون العام، هو وجود شخص معنوي عام، ويعني ذلك أن يكون أحد أطراف العقد شخص من أشخاص القانون العام ممثلة في الدولة أو أحد الأشخاص المعنوية الإقليمية (الولاية أو البلدية)، وضرورة أن يكون أحد أطراف العقد الإداري شخصا معنويا هو عنصر بديهي، لأنه لا يجوز أن يوصف العقد بأنه عقد إداري إلا إذا كان أحد أطرافه على الأقل جهة إدارية.¹

كما تنص المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي، أن الدولة ممثلة في وزير المالية، الذي يفوض المدير الولائي لأملاك الدولة بإعداد عقد الامتياز، والذي يتعاقد باسم الدولة وتحت إشرافها ولحسابها.

أما ثاني مظهر من مظاهر القانون العام هو تضمين عقد الامتياز في العقار الصناعي مجموعة من الشروط التنظيمية.

فيما يكشف عن اتجاه نية الإدارة إلى الأخذ بأسلوب القانون العام أن يتضمن العقد شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص سواء قررت تلك الشروط امتيازات للإدارة لا يتمتع بها المتعاقد معها، أو حقوق استثنائية للمتعاقد معها.

ومن تطبيقات ذلك بعض الشروط التنظيمية والامتيازات التي تضمنها المرسوم التنفيذي 152-09 ودفتر الشروط النموذجي الملحق به، حيث تنص المادة الأولى منه على ما يلي:

" القطعة الأرضية موضوع الامتياز هذا موجهة لاستيعاب مشروع استثماري، كل تغيير في وجهتها أو استعمالها كلها أو جزئيا لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ عقد الامتياز".

فهذا الشرط التنظيمي موضوع لصالح الإدارة مالكة العقار الصناعي، فإذا ما حدث وأن استغلها المستثمر في غير غرضها المرصودة له، يفسخ عقد الامتياز في العقار الصناعي بشكل تلقائي ومباشر من طرف الإدارة.

كما تنص المادة 13 الفقرة 2 من المرسوم 152-09 على ما يلي: " عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع والبرامج المحددة في دفتر الشروط ورخصة البناء، يمكن منح صاحب الامتياز أجلا إضافيا يتراوح من سنة إلى ثلاث سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع".

بناء على هذه المادة فهذا الشرط التنظيمي موضوع لصالح المتعاقد المستثمر من أجل تشجيعه على استكمال مشروعه الاستثماري وتمديد فترة الإنجاز مرة أخرى لكن بشرط ضرورة احترام المستغل لالتزاماته وبرامجه.²

لكن يمكننا القول إجمالاً فإن كل الشروط التنظيمية التي نص عليها دفتر الشروط النموذجي لعقد الامتياز هي شروط تصب في مصلحة الإدارة، فانتهاج الدولة لسياسة التشديد والتصلب في وضع شروط تنظيمية في عقد الامتياز يقوم على نوع من الواقعية التي تدعوا من وجهة نظر الدولة إلى حماية الرصيد العقاري الوطني للعقار الصناعي والحفاظ عليه وهو ما يمثل من هذا المنظور حماية المصلحة العامة.

الفرع الثاني: مظاهر القانون الخاص

¹ شربالي مواز، عقود استغلال العقار الصناعي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة ابن خلدون تيارت، 2020-2021، ص ص 179-181.

² شربالي مواز، مرجع سابق، ص ص 180-181.

يخضع عقد الامتياز في العقار الصناعي إلى ضرورة توافر أركان العقد الخاصة، من تراضي وما يقتضيه ذلك من تطابق الإرادتين وخلوهما من العيوب بالإضافة إلى ركني المحل والسبب والشكالية التي يتطلبها هذا العقد.

لكنه لا يكتفي بهذه الأركان العامة المعهودة بل يجب أن يتضمن مجموعة من الشروط المتعلقة بموضوع الامتياز كمدة العقد.

كما يتميز عقد الامتياز في العقار الصناعي بأنه عقدا زمنيا، يمثل الزمن فيه عنصرا جوهريا، فالزمن يحدد مقدار المنفعة بالأرضية أو بالأصل العقاري محل الامتياز وانقضاءه معقود بانقضاء الزمن.

يمنح الامتياز الصناعي لمدة أدها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين على أن لا تتجاوز مدة تسعة و تسعون (99) سنة، ومن أجل تجسيد الانتفاع بالقطعة الأرضية أو الأصل العقاري محل الامتياز فور تسليم عقد الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأمالك الدولة. ويتجلى لنا اقتراب عقد الامتياز في العقار الصناعي في بعض مظاهره من عقود القانون الخاص من حيث أنه يخول لصاحبه حقا عينيا عقاريا يتضمن عنصر الاستعمال والاستغلال لمدة محددة على القطعة الأرضية المتوفرة أو على الأصل العقاري، وتستبقي الدولة في يدها حق الرقابة، دون تمكن صاحب الامتياز من جميع شتات عناصر الملكية، إلا أن المباني والمنشآت المقررة في المشروع الاستثماري والمعينة قانونا، بناء على شهادة المطابقة تكرر ملكيتها إجباريا من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها بمبادرة من هذا الأخير بعقد موثق.¹

ويعتبر عقد الامتياز في العقار الصناعي هو نقل حقا عينيا عقاريا يلزم شهره بالمحافظة العقارية حتى ينتج آثاره القانونية في مواجهة الطرفين الدولة أو أحد أشخاصها العامين والمستثمر الأجنبي و الغير.

إن المرونة التي يتميز بها عقد الامتياز في العقار الصناعي وذلك لمزجه بين أساليب القانون العام وأساليب القانون الخاص تجعل منه آلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي تتناسب مع السياسة الاستثمارية التي سعت الجزائر إلى تطبيقها من أجل تطوير الاستثمار الصناعي.²

المبحث الثاني: شروط واجراءات إبرام عقد الامتياز

سعى المشرع من خلال أحكام الأمر رقم 04-08 إلى تحديد شروط منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بهدف التعريف بها و إزالة الغموض الذي قد يقابل المستثمر حين رغبته في الحصول على الأوعية العقارية و توفيراً لضمان شفافية السوق العقارية الاقتصادية و ذلك لضمان حقوق و سيولة المعاملات الاقتصادية و استقرارها و منه تقليل المنازعات بشأنها و مراعاة مدى تطبيق أحكام هذا الأمر ما يضمن حقوق الأطراف المتعاقدة.

المطلب الأول: شروط إبرام عقد الامتياز

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بتقديم طلب الدراسة

أولاً: الشروط الشكلية لمنح الامتياز

¹ شربالي مواز، مرجع سابق، ص ص 181-183.

² شربالي مواز، مرجع سابق، ص 183.

تتم عملية الحصول على الأوعية العقارية الواردة في أحكام الأمر السابق الذكر بتوفر مجموعة من الشروط الشكلية و نظرا لكثرة الهيئات المسيرة للعقار سنبين اختصاص كل منها أولا ثم نبين الهيئة المكلفة باستقبال طلبات منح الامتياز، الصيغة القانونية لمنح الامتياز وأخيرا المدة القانونية لاستغلاله.¹

1/ الهيئات المختصة بتسيير الأوعية العقارية محل الامتياز: تختلف الجهة المكلفة بمنح الامتياز بالنظر إلى طبيعة المشروع الاستثماري المراد إنجازه فلاستفادة من العقارات الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية يجب على المستثمر أن يلجأ إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أو اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار والضبط العقاري اللتان تساعدان على تحديد موقع المشروع الاستثماري عندما يتعلق الأمر بمشروع اقتصادي محلي، و يكون ذلك العقار ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو يكون ضمن الحافظة العقارية للوكالة (ANIREF)، أما إذا كان المشروع سياحيا فالوكالة الوطنية لتطوير السياحة هي المختصة وبخصوص العقارات المتواجدة في المدن الجديدة فتقوم الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة بتسييرها.

أ- الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (ANIREF):

تم إنشاء هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 تعتمل تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة و ترقية الاستثمارات وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

تتولى هذه الوكالة مهمة تسيير أملاك العقار الصناعي التابع للأملاك الوطنية بصفتها عضوا في اللجنة الولائية و لها أن تقترح المشاريع الصناعية المقدمة لها من قبل المستثمرين، و هذا ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 على أنه: " يسند تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسترجعة تدريجيا والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وعلى مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا والهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية السالفة الذكر".

وتقوم الدولة باسترجاع أملاكها بدون مقابل عملا بالمادة 11 من نفس المرسوم التي تنص على أنه: " يتم إدماج الأملاك العقارية الفائضة والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية ضمن الأملاك الخاصة للدولة مجانا".²

ب- اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار والضبط العقاري:

استحدثت المشرع اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار والضبط العقاري (CALPIREF) إلى جانب الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 الذي يستمد أحكامه من المواد 117 من قانون المالية لسنة 1994 المعدلة والمتممة بموجب المادة 148 من قانون المالية لسنة 1996 و التي عدلت بدورها بموجب المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998.

¹ بوشنة ليلة، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم 08-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الفرع: القانون العام، التخصص القانون العام للأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 29 ماي 2013، ص20.

² بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص ص 20-21.

من خلال هذه المواد يتبين أن المشرع قد منح الاختصاص لهيئة عمومية صلاحية منح أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة لاسيما لإنجاز مشاريع الاستثمار مع ذكر وسيلتنا منح الامتياز وهما المزاد العلني والتراضي في نص المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 السابق الذكر.

بالتالي فإنه عملا بهذه المواد فإن اللجنة CALPIREF هي المقصودة وهي التي ستكون المختصة بتحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها إضافة إلى المهام الأخرى التي تختص فيها و بما أن الأمر رقم 06-11 السابق الذكر في مادته 05 قد منح للوالي صلاحية إصدار قرار ترخيص منح الامتياز بناء على اقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها و سيرها التنظيم، فإن المرسوم التنفيذي رقم 07-120 جاء فعلا لاستكمال البناء القانوني.

ما يلاحظ على هذا المرسوم أنه لم يحدد الصفة القانونية ولا الطبيعة القانونية التي تتمتع بها هذه اللجنة التي يترأسها الوالي المخول إقليميا و لكن بالنظر إلى فحوى و مضمون أحكام هذا المرسوم فإن لهذه اللجنة طابع استشاري، نستشفه من عبارة "اقتراح من اللجنة" في المادة 5 فقرة 4 من الأمر رقم 08-04 ونفس الملاحظة تم استنتاجها في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 والمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.¹

بالتالي فإن فحوى هذه المواد جميعها تدل على أن رأي اللجنة استشاري بما أنها في مجال منح الامتياز تقدم اقتراحات للوالي، و عملا بالمادة 34 من قانون المالية 2013 فإن المشرع استبقى على الطابع الاستشاري للجنة إلا أنه وسع من العقارات التي تمنح بشأنها اقتراح منح الامتياز وهي الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات الاقتصادية، الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

ج- الوكالة الوطنية لتنمية السياحة (ANDT):

تم إنشاء هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-70 الذي يتضمن إنشاءها وتحديد قانونها الأساسي، و من بين الخدمات العمومية التي تمارسها إنشاء وتسيير وتطوير بنك معلومات يتعلق بالعقارات السياحية هذا ما يظهر في نص المادة 02 من الملحق المرتبط بالمرسوم التنفيذي المذكور أعلاه.

و تعتبر هذه الوكالة وفق المادة الأولى من هذا المرسوم مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، من بين اختصاصاتها، تهيئة الأراضي الموجهة لبرامج الاستثمار حيث تبلغ كل من الوزير المكلف بالسياحة والمستثمرين الراغبين في الاستثمار بعد الانتهاء من التهيئة بكل وسائل الاتصال بالمعلومات حول منطقة التوسع و الموقع السياحي المعني عملا بالمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23.

هذا يعني أن الوكالة تملك في حافظتها و تضم الأملاك الوطنية الخاصة للدولة والتي بعد تهيئتها تقوم المؤسسة العمومية المختصة بمنح حق الامتياز عليها و هذا ما يجسد ما أخذ به المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 98-70. إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 07-23 لا يمكن الاعتماد عليه و لا تطبيق أحكامه بعد إلغاء القانون رقم 03-03 بموجب الأمر رقم 08-04 باعتبار أن هذا المرسوم جاء تطبيقا لأحكام القانون السابق الذكر وعليه نستند إليه على سبيل

¹ بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص ص 21-22.

الاستثناس فقط لا غير، و عليه فإن كلا من المواد 5 من الأمر رقم 04-08 و 15 من قانون المالية التكميلي 2011 المعدلة لها، منحنا للوكالة الاختصاص في منح تراخيص الامتياز إذا كانت الأراضي تابعة لمنطقة التوسع السياحي و استعمل في ذلك مصطلح الموافقة على تراخيص الامتياز إلى جانب الوزير المكلف بالسياحة، هذا ما يدل على أهمية الوكالة في منح التراخيص لكن سرعان ما تغير الوضع بصدور قانون المالية لسنة 2013 ليستبقي المشرع على موافقة الوكالة دون الوزير المكلف بالسياحة.¹

د- الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة:

يتم تأسيس الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة لكل مدينة حديثة عملا بنص المادة 7 من القانون رقم 08-02 التي هي كالاتي: " تؤسس لكل مدينة جديدة هيئة تسمى هيئة المدينة الجديدة..." تملك هذه الهيئة الوعاء العقاري الذي تتنازل عليه الدولة لصالحها، و تبقى تعمل لحساب الدولة و هذا ما نصت عليه المادة 11 من هذا القانون، و وفق المادة 14 من نفس القانون فإن مخطط تهيئة المدينة الجديدة يحدد برامج الأعمال العقارية ذات الأمد القصير، المتوسط و البعيد، بالتالي فإنه سيحدد جميع الأعمال العقارية المتواجدة على مستوى المدينة الجديدة.

عملا بالمادة 5 من الأمر رقم 04-08 فإنه يرخص الامتياز باقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة داخل محيط مدينة جديدة و أكدت على ذلك المادة 15 من القانون رقم 11-11 و بالرجوع إلى نص المادة 34 من قانون المالية 2013 فإن المشرع أضاف إلى جانب هذه الهيئة، موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم.²

2/ الهيئة المكلفة باستقبال طلبات الامتياز: عمل المشرع الجزائري جاهاذا منذ الاستقلال إلى غاية اليوم لتنظيم هذا النوع من العقارات، محاولا مسايرة التطورات الاقتصادية والسياسية التي اعتمدها الدولة، لكون هذا النوع من العقارات يتأثر كل التأثر بالسياسة الاقتصادية للدولة، وسيتم ذلك من خلال تشريح النصوص القانونية المتعلقة بهذا النوع من العقارات، من خلال إعطاء الإطار التشريعي والتنظيمي للعقار الصناعي، من خلال التطرق للهيئات المتدخلة في عمليات منح واستغلال العقار الصناعي، والتي عرفت عدة تعديلات و عدة مستجدات لا سيما بعد صدور القانون الأمر 01/15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 (جريدة رسمية العدد 40 لسنة 2015) الموافق عليه بموجب القانون 16/15 (جريدة رسمية العدد 67 لسنة 2015)، ويمكن تلخيص الهيئات المكلفة بالعقار الصناعي فيما يلي:³

- 1- المجلس الوطني للاستثمار؛
- 2- الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار؛
- 3- لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار (CALPIRF)؛
- 4- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)؛
- 5- الولاية (الوالي)؛
- 6- مديرية أملاك الدولة؛

¹ بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص ص 23-24.

² بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص ص 24-25.

³ جبوري أحمد، الهيئات المتدخلة في عمليات منح واستغلال العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر، 10 ديسمبر 2016، ص 142.

7- المدير الولائي للاستثمار.

1- المجلس الوطني للاستثمار: ¹

لقد تم إنشاء المجلس الوطني للاستثمار بمقتضى نص المادة 18 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الإستثمار والمعدلة بمقتضى نص المادة 12 من الأمر 08-06 والتي جاء فيها " ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الإستثمار مجلس وطني للاستثمار، يدعى في صلب النص المجلس".

كما أحالت نفس المادة إلى التنظيم لتحديد تشكيلته وكيفية سيره وصلاحياته، وقد تجسد ذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09/10/2006 (الجريدة الرسمية العدد 46 لسنة 2006) الذي ألغى المرسوم التنفيذي 01-181 المؤرخ في 24 ديسمبر 2001، حيث نصت المادة الثانية من هذا المرسوم بأنه يوضع المجلس المحدث لدى وزير المساهمات وترقية الاستثمارات تحت سلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته.

إن الشيء الذي يمكن استخلاصه من وضع المجلس تحت رئاسة رئيس الحكومة ولدى وزير مكلف بترقية الاستثمارات، هو منح ضمانات إضافية للمستثمرين خاصة للمستثمر الأجنبي مما يفرض نوع من الفعالية والنجاعة لأعماله، كما يؤكد حرص الدولة على التوفيق بين مصالحها ومصالح المستثمر، ويعد المجلس جهة قرار وفي نفس الوقت جهة استشارة، وفي سبيل ذلك يتولى اقتراح استراتيجية تطوير الاستثمار التي تتضمن سياسة دعم الاستثمارات، كل ذلك بالتنسيق مع برنامج الحكومة وفي سبيل ذلك، كما يتولى اقتراح التدابير التحفيزية، ويفصل في طبيعة المزايا التي تمنح للمستثمرين الأجانب إذا تعلق الأمر بالاستثمارات التي تنجز في إطار اتفاقية الاستثمار حسب مقتضيات المادة 12 مكرر من الأمر رقم 08-06.

وما يثير الاهتمام في هذا المجال هو أن نص المادة 18 من الأمر الأخير التي منحت اختصاصا مطلقا لهذا المجلس حين نصت " ... بكل المسائل المتصلة بتنفيذ أحكام هذا الأمر" وبالنتيجة فإن صلاحيات هذا المجلس والمرتبطة بترقية الاستثمار تبقى واردة على سبيل المثال لا الحصر، وما من شك أن هذا المسعى يعد كذلك إحدى الضمانات المقررة لترقية المشاريع الاستثمارية لا سيما إذا علمنا أن تشكيلة المجلس تتسع لتشمل عدة وزارات لها علاقة بهذا المجال فنجد: الوزير المكلف بالمالية، بترقية الاستثمارات، بالجماعات المحلية، بالتجارة، بالطاقة والمناجم، بالصناعة، بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، بالتهيئة العمرانية وكذا بقية وزراء القطاعات المعنية بجدول أعمال المجلس.²

ويجتمع المجلس مرة واحدة على الأقل كل ثلاثة أشهر وتتوج اجتماعاته بقرارات وتوصيات ولعل من بين الصلاحيات التي لهذا المجلس في إطار استغلال العقار الصناعي طبقا للمادة 6 و 7 من الأمر 04/08 هو اقتراحه لمنح الامتياز عن طريق التراضي وكذا تخفيض الإتاوة الإيجارية السنوية ولقد كان الأمر 11-06 يعطي للمجلس صلاحيات أكبر إذ أن منح الامتياز أو التنازل على الأراضي التابعة لأملك الدولة في إطار الاستثمار كان يتم بلوائح منه طبقا للمادة 25 فقرة 2 من الأمر 11/06، كما تجدر الإشارة أنه وبموجب القانون 11/11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 فإن الامتياز أصبح

¹ جبوري أحمد، مرجع سابق، ص ص 142-143.

² جبوري أحمد، مرجع سابق، ص 143.

يمنح وكأصل عام عن طريق التراضي فان دور هذا المجلس في اقتراح منح الامتياز عن طريق التراضي أصبح منعهما، وعليه فإن دوره حاليا هو دور استشاري، كما أنه هو الذي حدد السياسة العامة للاستثمار لكن ليس له دور مباشر في مجال استغلال العقار الصناعي كما كان الحال قبل تقرير التراضي كطريقة لاستغلال العقار الصناعي.¹

2- الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI):²

لقد أنشأت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بموجب المادة 6 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار وأسست هذه الوكالة على أعقاب الوكالة الوطنية لترقية ودعم الاستثمار (APSI) التي تم إنشاؤها بموجب المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار وبعد إلغاءه تم تحويلها بموجب قانون رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09/10/2006 (الجريدة الرسمية العدد 64 لسنة 2006) هو الذي يحدد صلاحياتها وتنظيمها وحسب المادة الأولى منه فإن الوكالة هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تابعة وصائبا إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ومقرها مدينة الجزائر إضافة لمقرها الاجتماعي الكائن بالجزائر العاصمة لها هياكل إدارية لامركزية على المستوى الولائي في إطار الشباك الوحيد اللامركزي (المادة 22 و 23 من المرسوم السالف الذكر).

ويقصد بالشباك الوحيد هو تجميع كل الخدمات الإدارية والمالية التي يحتاجها المستثمر في جهة واحدة لتسهيل عملية الاستثمار وريح الوقت وكذا التقليل من حدة العراقيل أما عن صلاحيات الوكالة، فهي تقوم أيضا باستقبال وتوجيه ومنح الامتيازات ومتابعة إنجاز واستغلال الاستثمارات الأجنبية، وتمنح الامتيازات في أجل أقصاه 30 يوما من تاريخ إيداع الطلب.

كما أن للوكالة وظيفة متابعة المشروع الاستثماري من خلال التحقق من مدى احترام المستثمر للالتزامات الواردة وكذا الالتزامات التي تعهد بها في مقرر منح المزايا الذي يستفيد منه المستثمر من عدة مزايا جبائية، فإذا لم يوف بها تقوم الوكالة بسحب الامتيازات بمقتضى مقرر سحب طبقا للمادة 16 من أمر 06-08 المعدل والمتمم لأمر 03-01.

ولقد كان للوكالة مهام كبيرة في مجال العقار الصناعي فهي تهتم بتوفير العقارات الضرورية لإنجاز الاستثمارات سواء كانت وطنية أو أجنبية من خلال الشباك الوحيد اللامركزي، بحيث تقوم بتسيير والتصرف في حافظة العقارات الصناعية الناتجة عن أصول المؤسسات العمومية المنحلة لإيجارها أو التنازل عنها بعوض لصالح المستثمرين وبصفة عامة فقد كانت الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار هي التي تمنح قرار منح الامتياز على الأراضي الموجهة للاستثمار أما بعد سنة 2006 ومع صدور الأمر 06-11 والذي من خلاله أعطى صلاحية الترخيص بمنح الامتياز إلى كل من الوالي والمجلس الوطني للاستثمار

¹ نفس المرجع، ص 144.

² جبوري أحمد، مرجع سابق، ص ص 144-145.

وبصدور الأمر 04-08 الذي ألغى الأمر 11-06 أصبح الترخيص بمنح الامتياز يصدر من الوزراء المختصين بالإضافة إلى الوالي المختص إقليمياً ومجلس الوزراء ومع صدور المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المتعلق بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمرسوم التنفيذي 122-07 المتعلق باللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار فقد تقلص دورها في مجال منح العقار الصناعي إذ أن طلب الحصول على العقار يودع على مستوى اللجنة المساعدة الولائية وليس على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي كما كان الحال سابقاً ودور الوكالة يقتصر على منح الامتيازات الممنوحة في إطار قانون الاستثمار المصرح به على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي بموجب مقرر منح المزايا أما بخصوص العقار الصناعي فدور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لا تتعدى الدور الإعلامي بتحديد العقارات المتوفرة وكذا استقبال طلبات المزايا الخاصة بالإعفاء الضريبي من رسوم الملكية العقارية في الإطار العام المتعلق بمنح المزايا للاستثمارات وفقاً لقانون الاستثمار.

3- اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIRF):¹

لقد أنشأت لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120-07 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 20/10 (المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 26 محرم 1431 الموافق لـ 12 يناير 2010، المتضمن إنشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، جريدة رسمية العدد 4، سنة 2010 وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إقتصادي وصناعي.

وتكلف هذه اللجنة بإنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية، ومساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية، وكذا تشجيع جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراض مهينة ومجهزة وموجهة لاستقبال الاستثمارات، بالإضافة إلى المساهمة في الضبط والاستعمال العقلاني للعقار الموجه للاستثمار في إطار الاستراتيجية المحددة من الولاية مع الأخذ بعين الاعتبار على الخصوص التجهيزات العمومية وجعل المعلومات المتعلقة بالإمكانيات العقارية الموجهة للاستثمار في متناول المستثمرين عن طريق كل وسائل الاتصال، كما تتولى اللجنة تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية وتقتراح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة مع متابعتها لإقامة وإنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها.

وفي إطار العقار الموجه للاستثمار فإنه كان في ظل الأمر 04/08 السالف الذكر طلب منح الامتياز يوجه إلى الوالي ويودع على مستوى أمانة هذه اللجنة المذكورة أعلاه وليس كما كان عليه الأمر سابقاً أين كان منح الامتياز يتم بموجب قرار من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وبموجب هذا الأمر تفصل اللجنة في الطلبات في مدة أقصاها 30 يوماً وعلى المستفيد من تخصيص قطعة الأرض بموجب قرار اللجنة أن يقوم بالإجراءات المتعلقة بالامتياز وهي دخول المزايدة العلنية أو القيام بإجراءات التنازل مع مالك القطعة الأرضية في أجل 6 أشهر من تاريخ تبليغه بقرار اللجنة مع إمكانية سحبه بانتهاء الأجل المحدد ما عدا في حالة القوة القاهرة وتقوم اللجنة بصفة دورية كل 6 أشهر بإرسال تقرير عن نشاطها الذي يبين

¹ جبوري أحمد، مرجع سابق، ص146.

العرض العقاري المتاح وإمكانيات الولاية إلى الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية مع نسخة من التقرير إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات (المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007).¹

لكن بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015 أصبح هذا الكلام غير صحيح إذ أنه ورغم التعديل السريع الذي عرفته إجراءات منح الامتياز فقد قرر المشرع الجزائري مرة أخرى تعديل هذه الإجراءات بموجب قانون المالية لسنة 2015 (الأمر 01/15 المؤرخ في 07 شوال 1436 الموافق لـ 23 يوليو 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، جريدة رسمية العدد 40 لسنة 2015 الموافق عليه بموجب القانون 16/15 المؤرخ في 01 ربيع الأول 1437 الموافق لـ 13 ديسمبر 2015، جريدة رسمية العدد 67 لسنة 2015).

ومن خلال هذا التعديل أبقى المشرع على نفس الأحكام والإجراءات لكنه نزع اختصاص في طلب الامتياز ودراسته من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، ومنحه للمدير الولائي للاستثمار بالتنسيق مع المديريات الولائية المحلية، لكن المشرع لم يوضح كيفية ذلك بشكل واضح وهذا ما قد يثير إشكالات قانونية لاحقة، ولا بد من الإشارة في هذه النقطة أنه صدرت مؤخرا تعليمة توضح كيفية منح الامتياز من طرف المدير الولائي (التعليمية المشتركة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية، ووزارة المالية، ووزارة الصناعة والمناجم، رقم 1 المؤرخة في 06 أوت 2015)، لكن هذه التعليمية لوحدها غير كافية لتوضيح مصير العقار الاستثماري في الجزائر.

وعليه وبالنسبة لهذه النقطة فإنه يتعين على المشرع الجزائري التدخل سريعا من أجل توضيح وبدقة إجراءات منح الامتياز والهيئات المتدخلة في عملية المنح من تقديم الطلب من طرف المستثمر ودراسته من الناحية التقنية إلى غاية منحه قرار المنح، إذ أن التعليمية الصادرة هذا المجال غير كافية، كما تجدر الإشارة في هذه النقطة أن دور هذه اللجنة بعد صدور قانون المالية التكميلي أصبح دور استشاري واحصائي فقط ولم يصبح لها أي دور في مجال منح العقار الصناعي أو الاستثماري.²

4- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF):³

¹ جبوري أحمد، مرجع سابق، ص ص 146-147.

² جبوري أحمد، مرجع سابق، ص 147.

³ صافة خيرة، علي سنوسي، الإطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي، مجلة الإجتهد القضائي، المجلد 14، العدد التسلسلي 29، مخبر أثر الإجتهد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 30 مارس 2022، ص ص 424-425.

تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مؤشر محوري في تسيير وإدارة العقار الصناعي على اعتبارها الهيئة التي منحها القانون مهمة تسيير الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار.

اعتمادا على قانونها الأساسي المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 07-119، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 07-120. وطبقا لما جاء في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هيئة حكومية أنشأت في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية، وضعت تحت وصاية الوزارة المكلفة بالصناعة وترقية الاستثمار. تم انشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتضمن إنشاء الوكالة الوطني للوساطة والضبط العقاري، ويحدد قانونه الأساسي، وهي تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، ومقرها بمدينة الجزائر، ويمكن إنشاء هيكل محلية للوكالة عبر كامل التراب الوطني. ولقد حدد المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه المهام الموكلة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وهي كما يلي:

إذ أسند المرسوم التنفيذي رقم 07-119 للوكالة الوطني للوساطة والضبط العقاري عدة مهام وهي كالآتي: حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم المتعلق بالتسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأماكن الخاصة للدولة، الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي. وحسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم تتولى مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي وتقديم لهذا الغرض المعلومات حول العرض والطلب العقاري وتوجيهات السوق العقاري وآفاقه، كما للوكالة حسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المعدل للمرسوم التنفيذي 07-119 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، صفة المرقى العقاري، وهي مؤهلة بهذه الصفة للقيام بما يلي: تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي، إنجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري، وهي أيضا مؤهلة بصفة مباشرة أو غير مباشرة بتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات. أما عن الطبيعة القانونية للوكالة فهي ذات طابع صناعي تجاري، لكن هذا الخيار نسبي حيث نصت الفقرة 02 من المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 على أن تخضع للوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الغير، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير.¹

5- الوالي:

يعين الولاية بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية طبقا للمادة 09/78 من الدستور وفي إطار الصلاحيات المخولة له فهو يعمل كممثل للدولة على المستوى الإقليمي إذ هو القائد الإداري وحلقة الاتصال بين الولاية والسلطة المركزي فهو المتصرف بسلطة الدولة وهو مندوب الحكومة والممثل المباشر والوحيد لكل وزير من الوزراء وفي نفس الوقت يعتبر كممثل للولاية كشخصية معنوية إقليمية وبهذه الصفة فهو الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي ويمثل الولاية أمام القضاء.

¹ صافة خيرة، علي سنوسي، مرجع سابق، ص ص 424-425.

أما في يخص دور الوالي في تسيير حافظة العقار الصناعي أو العقار الموجه للاستثمار فإن الوالي وفيما يخص الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة بما فيها الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأراضي الفائضة المسترجعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، فإن الوالي هو المتصرف يرخّص بمنح الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي بموجب قرار صادر منه وهذا ما نصت عليه المادة 5 من الأمر 06-11 وكذلك الأمر 08-04 الذي ألغى الأمر 06-11 فبموجب المادة 4/5 فإن الترخيص بمنح الامتياز يكون بقرار من الوالي المختص إقليمياً باقتراح اللجنة المحددة بموجب التنظيم (حالياً اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015)، وتجدر الملاحظة أنه مع صدور الأمر 08-04 فإن قرار الوالي المرخص بمنح الامتياز لا يشمل الأراضي التي تدخل ضمن حافظة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأراضي العقار السياحي والأراضي التابعة لمحيط مدينة جديدة لأن كل تلك الأراضي المخصصة من الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة للدولة فالترخيص بمنح الامتياز عليها هو من اختصاص الوزراء المحددين في المادة 5.

ولكن التساؤل الذي يثار من خلال الأمر 08-04 فمادام أن الأراضي المحددة في المادة 5 يرخّص بمنح الامتياز عليها بموجب قرارات صادرة من الوزراء، وخصوصاً الحافظة العقارية التي تسييرها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي يرخّص بمنح الامتياز عليها بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات، والوكالة تربطها اتفاقية مع المديرية العامة لأمالك الدولة لكي تسيير أراضي أمالك الدولة فماذا بقي من اختصاص الوالي من تلك الأراضي إلا في مجال الأمالك الخاصة للولاية والبلدية التي تسييرها الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ولحصر مهام الوالي في إطار تسيير استغلال العقار الصناعي فإن مهامه تقتصر على ترأس اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار حيث يكرس تحديد مواقع الأراضي المخصصة للاستثمار بقرار من الوالي.

لكن تجدر الإشارة أنه بموجب القانون 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 السالف الذكر أصبح الوالي هو المختص في الترخيص بمنح الامتياز في كل الحالات، وعليه فقد أصبح هو من يقوم بالترخيص بمنح الامتياز بصفته ممثلاً للدولة في الأراضي المملوكة للدولة وبصفته ممثلاً للهيئة المحلية بالنسبة للأراضي المملوكة للبلدية والولاية.¹

6- المدير الولائي لأمالك الدولة:

تنص المادة 2/120 من قانون الأمالك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم بالقانون 08-08-14 على أن يتصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في جميع عقود تسيير والتصرف التي تهم الأمالك الوطنية الخاصة التابعة للدولة يتصرف الوزير المكلف بالمالية، ومن أجل تسيير الأمالك التابعة للدولة على المستوى الإقليمي في إطار عدم التركيز إلى هناك تفويض من وزير المالية بمقتضى المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأمالك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها فإنه يمكن للوزير المكلف بالمالية وفي إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و3 من المادة 120 من القانون رقم 90-30 أن يمنح تفويضاً بموجب قرار لمصلحة الأمالك الوطنية لإعداد العقود

¹ جبوري أحمد، مرجع سابق، ص ص 152-153.

التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها، وعلى هذا الأساس وتطبيقاً للمادة 175 صدر قرار من وزير الاقتصاد مؤرخ في 20 يناير سنة 1992 يتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة.

أما في مجال العقار الصناعي أو الموجه للاستثمار المخصص من أراضي أملاك الدولة الخاصة تنص المادة 10 من الأمر 04-08 على أن يكرس عقد الامتياز المذكور في المادة 4 بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز وبهذه الصفة فإن مدير أملاك الدولة يعتبر بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية أو الموثق، الذي اختارت الإدارة اللجوء إليه إلى أن من خلال الأمر 08-04 فإن القانون هو الذي عينه على أساس أنه في نفس الوقت يسهر على متابعة استغلال الأراضي الموجهة للاستثمار بمعية الأجهزة الأخرى ولهذا نصت المادة 12 من الأمر 08-04 على أنه يترتب إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول به والالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة، بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً.

وعليه فإن الدور الأساسي لمديري أملاك الدولة هو تحرير العقد المتضمن منح الامتياز لأن الترخيص الصادر من الوالي لا يكفي لاستغلال العقار الصناعي فلا بد من عقد مشهر لكون الامتياز ينشأ عنه حق عيني عقاري.¹

7- المدير الولائي للاستثمار:

إنه وبعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015 كما سبق الإشارة له، أصبحت إجراءات منح الامتياز غير واضحة، وذلك بعد إلغاء الإجراءات التي كانت تتم أمام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، لذا فإن هذه النقطة حالياً تعاني من شغور قانوني رغم صدور التعليمية المشتركة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية، ووزارة المالية، ووزارة الصناعة والمناجم (التعليمية المشتركة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية، ووزارة المالية، ووزارة الصناعة والمناجم، رقم 1 المؤرخة في 06 أوت 2015).²

ثانياً: طلبات الحصول على الامتياز

من خلال هذه النقطة سيتم الاعتماد على هذه التعليمية، والتي تشير إلى أن ملفات الامتياز تمر على مرحلتين الأولى تتمثل في تقديم الطلب ودراسته، والثاني يتمثل في البث في الطلب.³

1- تقديم الطلب ودراسته:

لقد قررت التعليمية المذكورة أن طلبات الحصول على الامتياز تقدم أمام مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة قانوناً، والتي تبث في قبول الطلب من عدمه في مهلة 8 أيام من

¹ جبوري أحمد، مرجع سابق، ص ص 153-154.

² جبوري أحمد، مرجع سابق، ص ص 154-155.

³ جبوري أحمد، مرجع سابق، ص ص 155-156.

تاريخ تقديم الطلب وذلك بعد استشارة المديريات المعنية، وفي حالة عدم الرد يعتبر الرأي إيجابياً، لكن السؤال المطروح هل مدة 8 أيام كافية لدراسة ملف متعلق بمنح قطعة أرض استثمارية.

2- البث في الطلب:

لقد قررت التعليمات السالفة الذكر أنه بعد مرور أجل 8 أيام لإبداء رأي مديرية الاستثمار كما سبق بيانه يحول الملف للوالي الذي يبيث في الطلب بالقبول، وفي هذه الحالة يرسل الملف إلى مديرية أملاك الدولة التي تحضر كل الدفاتر الضرورية في مدة 8 أيام، وتحرير العقد في أجل 15 يوماً، وفي حالة الرفض ضرورة تبليغ المعني بالرفض في أجل 15 يوماً بموجب تبليغ مبرر من طرف مديرية الاستثمار.

كما نشير هنا أن المشرع بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ألزم الوالي كما سبق بيانه في إطار منح الامتياز باقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير مدينة جديدة قبل منح الامتياز، إذا تعلق الأمر بمدينة جديدة، وبموافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة إذا تعلق الأمر بمنطقة سياحية، وعليه فإن السؤال المطروح هل مدة 8 أيام كافية لمنح قرار الامتياز، واستشارة المصالح المعنية المطلوبة بموجب القانون.

كما أنه قد يسأل سائل ما دخل الوكالة الوطنية لتطوير السياحة طالما أن العقار استثماري وليس سياحي لذا في هذه النقطة نشير على أن الأملاك الوطنية الخاصة الواقعة بمناطق التوسع والمواقع السياحية كان الاستثمار فيها يخضع قبل صدور الأمر 04/08 للقانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية (القانون 03/03 المؤرخ في 16 ذي الحجة 1423، الموافق لـ 17 فبراير 2003، والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية العدد 11، سنة 2003 المعدل والمتمم، صفحة 14) (11) ومرسومه التنفيذي 23/07 المحدد لكيفيات إعادة البيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها (المرسوم التنفيذي 23/07 المؤرخ في 9 محرم، الموافق لـ 28 يناير 2007، المحدد لكيفيات إعادة البيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، جريدة رسمية العدد 8، سنة 2007، صفحة 4 (12)، ولم يكن يخضع للنصوص القانونية المتعلقة بالاستثمار ومن بينها الأمر 11/06 وعليه فإن التنازل على العقار السياحي أو منح الامتياز عليه خاضعا للقانون 03/03 لكن بمجيء الأمر 04/08 أصبحت الأملاك الوطنية الخاصة الواقعة داخل التوسع السياحي تخضع لهذا الأمر طبقا للمادة 15 منه والتي نصت على إلغاء القواعد المخالفة لهذا الأمر بما فيها القانون 03/03، ويستنتج من ذلك أنه أصبح لا يمكن التنازل على العقارات السياحية بموجب الأمر 03/03 منذ سنة 2008 وأصبحت تخضع للأمر 04/08 والمراسيم التنفيذية التابعة له.¹

ويتعين الإشارة أنه على المشرع التدخل سريعا بمرسوم تنفيذي يوضح بدقة كيفيات سيرورة ملف طلب الحصول على عقار استثماري ذلك أن التعليمات المذكورة لا ترقى إلى نص قانوني يعول عليه في مجال تسوية المشكل العقاري، كما أن الأجل القصيرة والتسهيلات المذكورة في التعليمات قد تتسبب في منح امتيازات غير مدروسة بطريقة جيدة خاصة أن مسألة الاستثمار الضخم لا يستهان به.

الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها في العقار

¹ جبوري أحمد، مرجع سابق، ص155.

بالرجوع إلى المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 الأوعية العقارية التي

يجب أن تكون محل حق امتياز يشترط فيها أن تتوفر على مجموعة من الشروط و هي: ¹

- أن تكون هذه الأراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة؛
- أن تكون غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة المصالح العمومية التابعة للدولة لتلبية حاجياتها؛

- أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة لتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير، باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تحركها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها؛

- و تضيف المادة الأولى من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أن القطعة الأرضية موضوع منح الامتياز يجب أن تكون موجهة للاستيعاب مشروع استثماري وكل تغيير في وجهتها أو في استعمال كلي أو جزئي لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في الدفتر الشروط ينجر عنه فسخ منح الامتياز؛

- يجب أن تكون الأراضي التابعة للدولة والمعنية بهذا الجهاز تابعة للأملاك الخاصة للدولة وغير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية للدولة و يجب أن تكون أيضا واقعة داخل القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير تتم تحديدها بالمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير والقابلة لاحتضان بنايات طبقا لمخططات شغل الأراضي، ويمكن باستثناء منح الامتياز على الأراضي خارج القطاعات المعمرة أو قابلة للتعمير لصالح المشاريع الاستثمارية التي حسب طبيعتها لا يمكن إنجازها في هذه القطاعات.

لقد تم استثناء في هذا الإطار الأراضي التالية والتي تبقى خاضعة للنصوص الخاصة بها وهي: ²

- الأراضي الفلاحية؛

- الأراضي الواقعة داخل المحيطات المنجمية؛

- الأراضي الموجهة للترقية العقارية، والتي تستفيد من إعانات الدولة أي ذات الطابع الاجتماعي؛

- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية و الثقافية.

المطلب الثاني: إجراءات إبرام عقد الامتياز

لقد نصت المادة 03 من الأمر 04/08، على طريقة المنح الامتياز بقولها " يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أم المقيد أو الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة... " ³

من خلال نص المادة 03 يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة واستثناء عن طريق التراضي.

الفرع الأول: صيغ و مراحل منح الامتياز

أ- منح الامتياز عن طريق المزاد العلني:

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية..

² المادة 02 من الأمر 04/08 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

³ المادة 3 و 4 من الأمر 04/08.

لقد جعل الأمر 04/08 و المرسوم التنفيذي له 09-152، منح الامتياز عن طريق المزاد العلني القاعدة الأساسية لمنح حق الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وقد حدد نموذج دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 09-152 البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وبحسب فإن المزاد العلني نوعان:¹

1- المزاد العلني المفتوح: هو ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-152 والذي هو عرض الامتياز عن طريق المنافسة، لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعنية وذلك لإنجاز مشروع استثماري وفقا لقواعد التهيئة والتعمير المطبقة.

2- المزاد العلني المحدود: نصت عليه المادة 03 منه، وهو عرض الامتياز عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا والذي لا يشارك فيه إلا المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل.

يمكن أن يشارك في عملية المزاد العلني كل شخص طبيعي أو معنوي من جنسية جزائرية أو أجنبية، يكون حامل لمشروع استثماري، يثبت موطن أكيد، يثبت سيرة على الوفاء ماليا، يتمتع بكافة حقوق المدنية.

حيث يرخص الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود طبقا لنص المادة 05 من الأمر 04/08 لسالف الذكر بقرار من:

- وزير المكلف بالسياحة و باقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي، عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة داخل منطقة التوسع السياحي.

- الوزير المكلف بترقية الاستثمارات و باقتراح الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، عندما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة تم إسناد تسييرها إلى هذه الوكالة.

- الوزير المكلف بتهيئة الإقليم و باقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة، عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة داخل محيط مدينة جديدة.

- الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة خارج محيطات مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة و غير تابعة للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني ويكون ذلك عن طريق المزايدات الشفوية وإما بالتعهدات المختومة وذلك بإتباع الإجراءات التالية:

يعلن عن المزاد العلني قبل ثلاثين يوما 30 على الأقل باستعمال ملصقات و إعلانات تنشر في

يوميين وطنيتين مرتين على الأقل، وبأية وسيلة شهرية و يتضمن:

- التعيين الدقيق والمفصل لقطعة الأرضية ومساحتها ونظام التعمير المطبق و الثمن الأدنى المعروف وكذا مدة الامتياز.

- مكان إجراء المزاد.

- تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة و كذلك تاريخ هذه التعهدات المختومة.

¹ المادة 3 و 4 من الأمر 04/08.

يجب على كل شخص يريد المشاركة القيام بما يلي:

- إعداد ملف يحتوي على بطاقة تقنية وصفية للمشروع، البطاقة التقنية للأصل العقاري المختار.
- سحب دفتر الشروط على مستوى مديرية أملاك الدولة الموجود في دائرة اختصاصها الأصل العقاري.
- دفع كفالة مالية تمثل 33 من مبلغ السعر الافتتاحي على مستوى مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً ويخصم مبلغ الكفالة الذي يدفعه الشخص الذي رسا عليه المزاد من ثمن المزايدات، أما المزايدتين الأخيرتين يرد لهم المحاسب الكفالة بناءً على تقديم قسيمة الدفع أو وصله.
- إيداع الملف المكتمل على مستوى المديرية الجهوية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المختصة إقليمياً في هذا الصدد، ورد في تعليمية صادرة عن وزارة المالية مديرية أملاك الدولة أنه فيما يخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني لقد نص الأمر 04-08 السالف الذكر على أن منح الامتياز الممنوح على القطع الأرضية التابعة لدولة يكون مبدئياً حسب طريقة المزاد العلني المفتوح أو المحدود في هذا الإطار، لوحظت مواقف مختلفة حيث بعض مديريات أملاك الدولة تختار طريق واحدة إما المزايدة الشفوية أو التعهدات المختومة بينما تقوم مديريات أخرى بضم المزايدة الشفوية والتعهدات المختومة وفي هذه الحالة الأخيرة، طرحت عدة تساؤلات فيما يخص الموقف الواجب اتخاذه المزايدتين عن طريق التعهدات المختومة وهؤلاء الذين يشاركون في المزايدة الشفوية كإمكانيات المحتملة لإعطاء المتعاملين الذين ترشحوا عبر الأظرفة المختومة فرصة المشاركة في المزايدة الشفوية. وعليه يتعين اللجوء إلى وضع حيز التنفيذ حسب التعليمية الوزارية المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة رقم 01258 المؤرخ في 08 مارس 2010 للإجراءات التالية:¹
- إدراج ضمن الإعلانات العمومية التي تنشر وفقاً لأحكام دفتر شروط (إعلانات واسعة احترام الأجل... إلخ).
- إن منح الامتياز يكون حسب الطريقة المشتركة و المنسقة للتعهدات المختومة و المزايدة الشفوية.
- أثناء حصة المزايدة، يتم قبل كل شيء القيام بالمزايدة الشفوية مع إعلام كل الحاضرين إن صاحب أحسن عرض سوف يكون له إمكانية اقتراح عرض أخير عن الانتهاء من فتح الأظرفة.
- إن المزايدون عن طريق التعهدات أو ممثلون الشرعيون و الذين يكون حضورهم إجبارياً أثناء الحصة لهم الحق في المشاركة في المزايدات الشفوية باقتراح عروض لا سيما عندما يفوق مستوى المزايدات المبلغ الذي تتضمنه تعهداتهم المختومة.
- عند الانتهاء من المزايدة الشفوية، تنطلق اللجنة في فتح الأظرفة المختومة (التعهدات المختومة).

¹ التعليمية الوزارية المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة رقم 01258 المؤرخ في 08 مارس 2010.

- في حالة ما كان أحسن عرض ناتج عن المزايدة الشفوية، يتعين التمسك بها و إن أصحاب التعهدات المختومة لا يحق لهم الاحتجاج ما دام أنه كانت لهم الفرصة لاقت عروض شفوية في الإطار التنافسي الذي يعد المبدأ الطريقة " لصالح أحسن عارض".
- وفي حالة ما إذا تبين أن أحسن عرض ناجم عن التعهدات المختومة، فيستلزم إعطاء لصاحب التعهد الأحسن ولأحسن عارض شفوي المعنيين وصفة محدودة ولكن دائما ضمن الحصة العامة إمكانية اقتراح عروض جديدة.

ب- منح الامتياز عن طريق التراضي:

سنتطرق إلى معنى الامتياز بالتراضي و شروطه حسب الأمر 04/08 و إلى الجهات التي ترخص بمنح الامتياز بالتراضي.

1- تعريف التراضي:

حيث أن الأمر 04/08 والمراسيم التنفيذية اللاحقة له، اعتبر التراضي كإجراء استثنائي لمنح الامتياز و ذلك في مشاريع ذات الأهمية الوطنية.
المشاريع ذات الأهمية الوطنية و هي التي تدخل ضمن إحدى الأصناف التالية:¹
- التي يكون لها طابع الأولوية و الأهمية الوطنية، و التي تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الاستراتيجية للاقتصاد الوطني.
- تشارك في تلبية الطلب الوطني على سكن من خلال العمليات التي تدخل في إطار السياسة السكنية.
- تكون محدثة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة بشكل قوي و تعكس على الخصوص تقليص البطالة في المنطقة و التحويل التكنولوجي.
- تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة و التي يحدد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار.

2- الترخيص بمنح الامتياز بالتراضي:

يتم الترخيص بمنح الامتياز في حالة التراضي من مجلس الوزراء و باقتراح من مجلس الوطني للاستثمار، حيث يعرض الوزير المعني أو الوالي المختص إقليميا المشاريع الاستثمارية القابلة لمنح الامتياز بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار، ويشترط في هذه المشاريع أن تكون ذات طابع أولوية و الأهمية الوطنية، وتشارك في تلبية الطلب الوطني للاستثمار على السكن ومحدثة بقوة لمناصب الشغل أو قيمة المضافة، و تساهم في تنمية المناطق المحرومة عكس ما كان معمول به في الأمر 11/06 الذي كان للمجلس الوطني للاستثمار بمنح الامتياز بناء على قرار لنظام الاتفاقية المنصوص عليها في الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

ج- إجراءات منح العقار الصناعي في إطار قوانين المالية التكميلية من 2011 إلى 2015:²
نص قانون المالية التكميلي من 2011 إلى 2015 على مجموعة من القواعد والإجراءات عدلت بعض أحكام الأمر 04/08 المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

¹ المادة 07 من الأمر 04/08، المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

² المادة 15 من قانون المالية التكميلي لعام 2011 رقم 11/11 التي عدلت المادة 05 من الأمر 04/08 المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

1- الإجراءات الجديدة المكرسة في قانون المالية التكميلي لسنة 2011:

عدلت المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بعض الأحكام المنصوص عليها في المادة 05 من الأمر رقم 04/08 المؤرخ في الفاتح من سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بطريقة منح الامتياز والترخيص به.

1/1 منح الامتياز بالتراضي:

بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية و مع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها.

وعليه فبموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تم إلغاء صيغة المزداد العلني في منح حق الامتياز على العقار الصناعي الذي لقي استهجانا و انتقادا كبيرا من طرف المستثمرين وأصبح منح الامتياز يتم بصيغة وحيدة وهي منح الامتياز عن طريق صيغة التراضي ، تمنح الدولة حق الامتياز عن طريق التراضي غير القابل إلى تنازل ولمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين على الأملاك و الأراضي التالية:

- العقارات أو الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة للاستثمار بما فيها تلك الواقعة بمناطق التوسع السياحي و المدن الجديدة.
- الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة.
- الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة النشاط.
- القطع الأرضية المتواجدة في المناطق الصناعية.
- القطع الأرضية المتمركزة في المناطق النشاط التابعة لذمة المالية للوكالات العقارية للولايات يرخص منح الامتياز بالتراضي على أساس قرار من الوالي المختص إقليميا وباقتراح من:

- لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و الضبط العقاري على الأراضي (المملك المبني أو غير المبني) التابعة للأملاك الخاصة لدولة أو تابع لمنطقة صناعية أو منطقة نشاطات أو يمثل أصل متبقي أو أصل فائض.

- الهيئة المسيرة للمدينة الجديدة و بعد موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما تكون القطعة الأرضية واقعة داخل محيط مدينة جديدة.

- الوكالة الوطنية لتطوير السياحة و بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية التابعة لمنطقة التوسع سياحي.¹

إن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 حصر منح الامتياز للوالي مع إعطاء دور أكثر للجنة المساعدة على تحديد الموقع و تربيته.

2/1 لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار:

حسب القانون المالية التكميلي لسنة 2011 فإن منح الامتياز لا يتم إلا عن طريق التراضي ونص على الترخيص به، حيث جعل لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار وضبط العقاري الجهة الوحيدة لتلقي طلبات الأراضي المخصصة لاحتضان

¹ المادة 05 من الأمر 04/08 المعدل و المتمم بالمادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

مشاريع أنشئت سنة 1994 أين صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 028 المؤرخة في 01 ماي 1994 التي تتضمن كفاءات مساعدة وتسهيل منح الأراضي الأساس لإقامة مشاريع الاستثمار الصناعي وتم إعادة تنظيمها في سنة 2006 ثم في سنة 2009 وأخيرا في سنة 2011.

تنص المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 التي عدلت المادة 05 من الأمر 04/08 حسب هذه المادة يمنح الامتياز على أساس قرار من الوالي المختص إقليميا وباقتراح من لجنة المساعدات على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار عندما يكون الملك المبنى أو غير المبنى تابع للأمالك الخاصة للدولة أو تابع لمنطقة صناعية أو منطقة النشاطات أو يمثل أصل المتبقي أو أصل فائض.

الهيئة المسيرة للمدينة الجديدة وبعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية تابعة لمنطق التوسع السياحي.

حسب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 فإن الوالي هو الذي يمنح قرار الامتياز على العقار الصناعي مع إعطاء دور أكثر للجنة المساعدة على تحديد الموقع والتي أصبحت الجهة الوحيدة لاستقبال طلبات الحصول على العقار الصناعي حيث أنه للحصول على عقار يجب: إيداع الطلب لدى أمانة لجنة المساعدة التي يترأسها الوالي أو ممثله على مستوى كل ولاية. ينظر في طلب من طرف هذه اللجنة للبت في قبوله.

في حالة الموافقة يعد الوالي أمرا قرار يسمح من خلاله حق الامتياز بالتراضي على العقار.

2- تعديل الأمر 04/08 موجب القانون رقم 16/11 المتضمن قانون المالية لعام 2012: حسب نص المادة 34 من قانون المالية لعام 2012 عدلت المادة 05 من الأمر رقم 04/08 السالف الذكر، والتي نصت على ما يلي:¹ يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي:

- بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

- بناء على اقتراح الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل حدود المدينة الجديدة وبعد موافقة الوزير المكلف بالتهيئة الإقليم.

- بعد موافقة الوكالة الوطنية لسياحة حول الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي.

يلاحظ أنه بصدر قانون المالية لعام 2012 تم الإبقاء على نفس الإجراءات المنصوص عليها في قانون المالية التكميلي لسنة 2011، لكن تم إلغاء موافقة الوزير المختص.

وتجدر الإشارة أنه بموجب قانون المالية التكميلي لعام 2011 تم تعديل المواد 03، 05، 08، 09، وإلغاء المادتين 06، 07 من الأمر 04/08 السالف الذكر.

كما تم تعديل المادتين 02، 09، من الأمر 04/08 السالف الذكر بموجب المادتين 61، 62 من قانون المالية رقم 10/14 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

ج- إجراءات الجديدة المكرسة وفقا لقانون المالية التكميلي لعام 2015:

¹ المادة 34 من قانون المالية لعام 2012 رقم 16/11 التي عدلت المادة 05 من الأمر رقم 04/08 المتضمن تحديد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك خاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

حسب نص المادة 48 من قانون المالية التكميلي لعام 2015 التي عدلت المادة 05 من الأمر 04/08 السالف الذكر والتي جاءت على ما يلي:¹

- بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

- بناء على اقتراح الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة.

- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة.

ما يمكن ملاحظته أنه بصدر قانون المالية لسنة 2015 الذي عدل المادة 05 من الأمر 04/08 السالف الذكر، تم الإبقاء على أسلوب التراخيص كوسيلة وحيدة للحصول على العقار الصناعي، وتغيير في إجراءات منح العقار الصناعي.

د - إجراءات الحصول على العقار الصناعي في إطار التعلية الوزارية المشتركة المؤرخة في 06 أوت 2015:²

جاءت هذه التعلية بهدف تحديد كليات تطبيق الاحكام الجديدة المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمنصوص عليها في المادة 05 فقرة 01 من الأمر 04/08 المعدل والمتمم المؤرخ في 01 سبتمبر 2008.

يقع حق الامتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة، وغير المستقلة المحلة، والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية النشطة، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

وعليه إن دراسة الملفات المتضمنة طلب الامتياز لمشاريع الاستثمار تتم وفقا للإجراء التالي:

1- يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص والذي يتقدم بطلب لأجل الحصول على حق الامتياز بالتراضي على أرض أو عقار موجه للاستثمار، أن يودع ملفا متضمنا طلب مرفوقا بدراسة تقنية واقتصادية لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليميا.

2- توكل مهمة دراسة الطلبات الحصول على حق الامتياز للمدير الولائي المكلف بالاستثمار، يستشير في ذلك كلما اقتضت الضرورة، مديريات الولاية المعنية مباشرة بذات المشروع.

- بعد استشارة المديريات الولائية، تلتزم هذه الأخيرة بإبداء الرأي في أجل لا يتعدى 08 أيام، وفي غياب ذلك يعتبر إيجابيا.

- بعد تشكيل الملف، وفق الإجراءات المشار إليها، يرسل هذا الأخير إلى الوالي مرفوقا بتقرير تقييمي مبرر لا يتعدى 08 أيام ابتداء من تاريخ الحصول على آراء المديريات المعنية.

¹ المادة 48 من قانون المالية التكميلي لعام 2015.

² المادة 05 المعدلة بموجب المادة 48 من قانون المالية التكميلي لعام 2015.

- 3- يبت الوالي في طلب باتخاذ القرار منح حق الامتياز بالتراضي ببلغ الوالي دون أجل قرار منح الامتياز بالتراضي إلى المستثمر، و يرسل ذات الملف إلى إدارة أملاك الدولة.
- قرار القبول المتخذ من قبل الوالي يحوز على قوة التنفيذ من قبل كل مصالح الدولة.
- 4- تلتزم إدارة أملاك الدولة بإنهاء إجراءات الإمضاء مع المستثمر لدفتر الشروط المحدد لبرنامج مدقق للاستثمار وكذا شروط وبنود منح حق الامتياز المعدلة وفقا للسياسة الاقتصادية الوطنية، في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ الحصول على الملف، ومنه إعداد عقد منح الامتياز مسجلا خلال 15 يوم الموالية.
- 5- و مهما يكن في أمر، فإن أجل إعداد قرار حق الامتياز لا يمكن أن يتجاوز شهر ابتداء من تاريخ استقبال الملف المرسل من قبل الوالي.
- يلتزم السادة الولاية، مديري أملاك الدولة، الصناعة والمناجم والمصالح اللامركزية للدولة بالتطبيق الصارم للإجراءات الجديدة و للأجال المحددة بموجب هذه التعليمات، وكذا احترام قواعد الشفافية في دراسة الملفات ومتطلبات ذلك بالوتيرة اللازمة لمعالجة الملفات الموكلة إليهم. تم التوقيع على هذه التعليمات من قبل وزير الداخلية والجماعات المحلية، وزير المالية، وزير الصناعة والمناجم.
- وعليه يتم منح العقار الصناعي بموجب هذه التعليمات بناء على تقديم طلب لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليميا، وتوكل المهمة دراسة طلبات الحصول على حق الامتياز للمدير الولائي المكلف بالاستثمار، و يمنح الامتياز بقرار صادر من الوالي، وتقوم إدارة أملاك الدولة بمنح حق الامتياز.
- بالإضافة إلى إلغاء مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار التي تم تنظيمها بالمرسوم التنفيذي 20/10.¹

الفرع الثاني: تقييم إجراءات منح الامتياز

إن مرور ثمانية سنوات على ميلاد عقد الامتياز الفلاحي بموجب المرسوم التنفيذي 483/97 يجعل تقييمه أمرا صعبا، لكن ذلك لا يمنع من وجود مؤشرات يمكن الاعتماد عليها في محاولة تقييم هذا العقد. فإرادة الدولة في إنجاح برنامج استصلاح الأراضي عن طريق الامتياز هي إرادة قوية مدعمة بكل الوسائل المادية والمعنوية بهدف استصلاح الأراضي من جهة وخلق مناصب شغل لسكان الأرياف بهدف منع نزوحهم الى المدن من جهة أخرى، لكن هل تمكنت الدولة من تحقيقه ليكون هو الإطار العام الذي يتم فيه الاستصلاح وخلق مناصب الشغل له مزايا عديدة منها:

- إن شساعة الأراضي وامتدادها عبر مناطق متنوعة وصعبة أحيانا لا يسمح للدولة أن تتكفل بذلك بنفسها، مما يستدعي إشراك الأشخاص المقيمين داخل هذه المناطق.
- إن الأموال التي تنفقها الدولة على برامج الاستصلاح في إطار الامتياز تعود عليها بالفائدة والربح تعتبر مورداً جديداً للميزانية من خلال الإتاوة التي تتلقاها من صاحب الامتياز ومن خلال ترك صاحب الامتياز لجميع البنايات والمنشآت التي أقامها في القطعة الأرضية بعد نهاية الامتياز، مما يزيد بغير شك في قيمة الأرض إذا أحسن استغلالها.

¹ المادة 05 المعدلة بموجب المادة 48 من قانون المالية التكميلي لعام 2015.

- إمكانية التنازل على القطعة الأرضية لصالح صاحب الامتياز بعد نهاية البرنامج فيه تشجيع لهذا الأخير للانضمام إلى برامج الاستصلاح في إطار عقد الامتياز، بعد النتائج المتعلقة باكتساب الملكية العقارية التي وصل إليها تطبيق أحكام القانون 83/18 عن طريق الاستصلاح. غير أن اللجوء إلى عقد الامتياز الفلاحي من أجل استصلاح الأراضي التابعة للأمالك فمن خلال دراستنا لأحكام المرسوم التنفيذي 483/97 الوطنية الخاصة لا يخلو من العيوب ومن خلال متابعة نماذج من عمليات الاستصلاح في إطار الامتياز الفلاحي على أرض الواقع لمسنا بعض العيوب.¹

خلاصة:

نتيجة لما سبق نعتبر أن الدولة قد خطت خطوة هامة في استغلال الموروث المكتسب من الاقتصاد الاشتراكي المتمثل في المناطق الصناعية القديمة، وأصول المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة، وهذا عمل ايجابي لصالح المستثمرين الذين يتحججون في عدم وجود العقار الاقتصادي لإنجاز مشاريع استثمارية، و أوكلت مهمة التوسط لإنجاز المشاريع الاستثمارية لهذا الموروث للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كآلية تساعد على منح الامتياز بالمزاد العلني للتخفيف العبء على إدارة أملاك الدولة الخبيرة والمتعاقدة وموثق الدولة ولها مركز لائحي بموجب عقد الامتياز المرفق بدفتر الشروط الذي يطلع عليه المستثمر المتعاقد ويوقعه قبل تسلم العقد، ولا يمكن أن تبرم عقد الامتياز إلا بناء على قرار بمنح الامتياز من وزير الصناعة وترقية الاستثمار باقتراح من الوكالة. وعليه فإن الامتياز في مجال الأملاك الوطنية الخاصة سواء الفلاحية والصناعية له بعض الخصائص في مجال القواعد العامة، كما له بعض الخصائص العقود الخاصة المعروفة في مجال القانون المدني ولكنه يختلف عن الاثنين، ولا يمكن مرده لأي منهما، وعليه فهو عقد ذا طبيعة خاصة تحكمه نصوص خاصة به، جاد به المشروع الجزائري حماية هذا النوع من العقارات لما لها من أهمية اقتصادية واستراتيجية.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 والمحدد لكيفيات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه.

الفصل الثاني: منح الامتياز في العقار الصناعي

المبحث الأول: إجراءات منح الامتياز في العقار الصناعي

إن المشرع الجزائري وسعياً منه إلى تشجيع الاستثمار، عمل على تسهيل وتبسيط الإجراءات القانونية على مستوى الأجهزة التي لها علاقة بعملية منح الامتياز وتقديم الخدمات الإدارية المرتبطة بإنجاز الاستثمار وتذليل كل الصعوبات المحتملة على مستوى كل الأجهزة الإدارية التي لها علاقة بهذه العملية، قصد الحصول على الوعاء العقاري الذي يمكن المستثمر من إقامة المشروع الاستثماري، وأنه لا يتأتى ذلك، إلا بإتباع إجراءات قانونية سابقة لمنح حق الامتياز، وأخرى لاحقة له.

المطلب الأول: الإجراءات السابقة لمنح الامتياز في العقار الصناعي

إن المراحل التي تسبق منح الامتياز تعتبر من أهم المراحل، التي يقوم بها الشخص المترشح سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً للاستفادة من حق الامتياز على العقار الصناعي وقبل ذلك تعمل لجنة المساعدة التي تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي 10-20 الجريدة الرسمية العدد 04 لسنة 2010، على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، تقوم باقتراح منح الامتياز على الأراضي المتوفرة والمعنية بعملية المنح على أساس بنك معلومات تعده الأجهزة المالكة أو المكلفة بتسيير العقار الصناعي، حيث يتم التعرف على العقارات المتوفرة من طرف الراغب في الحصول على وعاء عقاري قصد إنشاء مشروع استثماري صناعي، إما بالحضور مباشرة إلى اللجنة السالفة الذكر أو تصفح بنك المعلومات أو الاطلاع على لوحة الإعلانات على مستوى الإدارات المعنية بهاته العملية، ومنه فعلى كل راغب أو أي حامل لمشروع استثماري بالتقدم لإعداد ملفه للاستفادة من حق الامتياز، لتقوم الهيئة المختصة بدراسته.¹

الفرع الأول: إعداد ملف الترشيح للاستفادة من حق الامتياز

بعد ضبط الموقع وتحديده، فعلى الراغب في المشروع الصناعي أن يودع ملفه أمام أمانة اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، طبقاً لنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010. يتضمن هذا الملف بطاقة تقنية وصفية للمشروع، تحدد فيها مجال النشاط والتقييم الكمي والمالي للمشروع، التكنولوجيات المستعملة، إضافة إلى ذلك مخططات الاستثمار والتمويل وكذلك التدابير المتخذة من أجل المحافظة على البيئة، مناصب الشغل التي يمكن أن يوفرها هذا المشروع، كما يجب أن يرفق هذا الملف ببطاقة تقنية للعقار الذي وقع عليه الاختيار بحيث يحدد فيها، موقع العقار، مساحته حدوده... الخ ليتم تقديم هذا الملف للدراسة.²

الفرع الثاني: دراسة ملف طلب الحصول على حق الامتياز

بعد إعداد الملف تأتي مرحلة دراسة الملف المقدم من طرف المترشح قصد الاستفادة من حق الامتياز والتي تعد المرحلة الثانية، حيث تقوم أمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع

¹ شربالي مواز، مقني بن عمار، أحكام عقد الامتياز في العقار الصناعي قراءة في أحكام الأمر 08-04، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 04، العدد: 02، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2021/05/28، ص306.

² شربالي مواز، مقني بن عمار، مرجع سابق، ص307.

وترقية الاستثمار وضبط العقار بعد استقبال طلبات المستثمرين بتحضير جدول أعمال الاجتماعات وذلك بالتنسيق مع مصالح الولاية، وهذا قصد دراسة الملفات من طرف أعضاء هاته اللجنة، والذين يستدعون على الأقل قبل 08 أيام قبل موعد الاجتماع تجتمع هذه اللجنة تتخذ قرارات أو تقدم ملاحظات، (رأي بالموافقة على المشروع، تقديم وثائق، طلب معلومات إضافية... الخ).

يتم تحرير محضر اجتماع من طرف الأمانة العامة للجنة بخصوص ذلك، يمضي من طرف أعضاء اللجنة الحاضرين يتم إبلاغ أصحاب هذه الطلبات بكل القرارات أو الملاحظات كتابيا وفي حالة موافقة اللجنة على المشروع الاستثماري المقدم من طرف المستثمر تأتي مرحلة منح الامتياز.¹

المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لمنح حق الامتياز في العقار الصناعي

بعد إبداء اللجنة المذكورة أعلاه رأيا بالموافقة على المشروع الاستثماري، يجب على صاحب المشروع الاستثماري أن يقدم الملف إلى المديرية الولائية لأملاك الدولة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المراد القيام عليه المشروع الاستثماري، والذي يحتوي على الوثائق التالية:

- محضر اجتماع لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار المتضمن الموافقة على منح امتياز العقار الصناعي للمعني؛

- مخطط طبوغرافي للقطعة الأرض المعنية، معد من طرف مهندس خبير عقاري معتمد مسجل في جدول الهيئة المهنية، مع شرط المصادقة على المخطط الطبوغرافي من طرف مصالح مسح الأراضي المختصة، خصوصا إذا كانت الأرضية محل المنح واقعة في منطقة ممسوحة؛

- تقرير تقييمي معد من طرف مصالح أملاك الدولة، تحدد فيه قيمة الإتاوة الإيجارية السنوية للقطعة الأرضية الممنوحة في إطار الامتياز، مع مراعاة التخفيضات المنصوص عليها في المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الجريدة الرسمية العدد 40 لسنة 2011.

بعد تكوين هذا الملف تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد مشروع القرار الذي يرخص بمنح الامتياز وهذا عند ما يكون منح الامتياز على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بما في ذلك الأصول الفائضة والمتبقية أما إذا كانت الأملاك العقارية موضوع منح الامتياز غير تابعة للأملاك الخاصة للدولة فان مشاريع قرارات الترخيص الخاصة بمنح الامتياز تعد من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار، أو من طرف مديرية التنظيم والشؤون العامة، وفي كل الحالات تعرض مشاريع هذه القرارات لإمضائها كمرحلة أولية للترخيص بمنح الامتياز، وبناء على هذا القرار يكرس الامتياز الممنوح على العقار بتحرير عقد.²

¹ شربالي مواز، مقني بن عمار، مرجع سابق، ص 307.

² شربالي مواز، مقني بن عمار، مرجع سابق، ص ص 307-308.

الفرع الأول: الترخيص بالامتياز

يعرض مشروع قرار منح الامتياز، على الوالي المختص، وذلك بناء على اقتراح لجنة المساعدة وتحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، لفائدة الهيئات والمؤسسات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياج مشاريع استثمارية، ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها يرخص الوالي بالامتياز على العقار بموجب قرار منح الامتياز بالتراضي للعقار محل إنجاز المشروع الاستثماري لمدة (33 سنة) سنة قابلة للتجديد مرتين أقصاها 99 سنة وهذا ما كدته المادة 04 من الأمر 04-08، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 2008.¹

وقصد تطوير الاستثمار وإنعاشه وخلق الثروة وتوفير مناصب شغل، فقد تبنت سياسة الحكومة لا مركزية القرار في منح قرار الامتياز سواء في الاستثمار في المجال الصناعي أو السياحي بإسناد هذا الاختصاص للولاية وذلك بمنح الترخيص في هذا المجال:

- بناء على مداولة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات؛

- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة، على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة؛

- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي وهذا ما جاء في نص المادة 05 من الأمر 04-08.

تجدر الإشارة إلى أنه عند ما تكون قيمة المشروع الاستثماري تفوق قيمة 500.000.000 دج (خمسمائة مليون دينار جزائري فأكثر)، فإنه يجب أخذ الرأي بالموافقة للمجلس الوطني للاستثمار بالدراسة والمصادقة على هذا المشروع بعد ما يتم منح الموافقة المبدئية من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار على أساس موافقة المجلس الوطني للاستثمار يتم منح الترخيص بالامتياز بالتراضي بقرار من الوالي المختص طبقا للقانون وهو ما تناولته المادة 05 من الأمر 04-08.²

ويأخذ منح عقد امتياز العقار الصناعي صيغتين تمثلتا في أسلوب المزاد العلني وأسلوب التراضي:

أولاً: منح عقد الامتياز عن طريق المزاد العلني

رغم أن المشرع ألغى هذه الصيغة إلا أنه من المنصف الإشارة إليها، حيث أقر في الأمر 04-08 في مادته 03 عن طرق الحصول على الوعاء العقاري الموجه للاستثمار حيث تبنت هذه المادة طريقتين أولها هي المزاد العلني كقاعدة عامة في منح امتياز العقار الصناعي، أما الاستثناء فكان عن طريق التراضي لكن تم تعديل هذه المادة فقبل التطرق إلى التعديل الذي جاء به المشرع سوف نتطرق إلى أسلوب المزاد العلني.³

¹ شربالي مواز، مقني بن عمار، مرجع سابق، ص308.

² شربالي مواز، مقني بن عمار، مرجع سابق، ص309.

³ الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

1- مفهوم أسلوب المزاد العلني:

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 09-152 نجد أنه لم يعرف أسلوب المزاد العلني بصفة عامة لكن في المواد 02، 03 منه نجد أن المشرع قسم أسل وب المزاد العلني إلى نوعين ولكل نوع تعريف خاص به، حيث تنص المادة 02 من المرسوم 09-152 على أنه: "يقصد بالمزاد العلني المفتوح عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز في الأرضية المعنية وذلك لإنجاز مشروع استثماري وفقا لقواعد التهيئة والتعمير المطبقة"، في حين المادة 03 قد عرفت أسلوب المزاد العلني المحدود وتنص على: " يقصد بالمزاد العلني المحدود عرض الامتياز عن طريق المنافسة في أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة سابقا والذي سيشترك فيه المستثمرين الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط".¹

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

باعتبار أن عقد الامتياز هو عقد إداري إلا أنه تم الاعتماد على أسلوب المزاد العلني في منحه، المزاد العلني يعد أحد الوسائل أكثر شيوعا في إبرام الصفقات العمومية وبالتالي نجد أن هناك ارتباط بينهما وهذا الوضع أدى بنا إلى الاستناد بالقواعد العامة التي تحكم أسلوب المزاد العلني في قانون الصفقات العمومية، وهذا الأسلوب يركز على مبادئ تظهر في المادة 03 من المرسوم الرئاسي رقم 10-236، التي تتمثل في مبدأ المنافسة الحرة ومبدأ المساواة بين المترشحين² أيضا هناك مبدأ آخر يقوم عليه المزاد العلني والمتمثل في الاعلان عن المزاد فهو إجراء شكلي وتلتزم به الإدارة في كل أنواع المزاد العلني.³

2- الترخيص بالمزاد العلني:

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

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

- قرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية؛
- قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لمحيط مدينة جديدة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسييرها وذلك طبقا لمخطط تهيئة المدينة الجديدة؛
- قرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من لجنة يحدده تنظيمها وتشكيلها وتسييرها.⁴

¹ المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق لـ 02 ماي 2009، الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

² المرسوم الرئاسي رقم 10-236، مؤرخ في 07 أكتوبر 2010، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية العدد 58، الصادرة في 07 أكتوبر 2010، معدل ومتم بالمرسوم الرئاسي رقم 13-03، مؤرخ في 13 يناير 2013، الجريدة الرسمية العدد 02، الصادرة في 13 يناير 2013 (ملغى).

³ بوشنة ليلة، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم 08-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الفرع: القانون العام، التخصص القانون العام للأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 29 ماي 2013، ص51.

⁴ المادة 05 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008.

وعليه نستنتج أن الجهة المخولة بمنح الترخيص بأسلوب المزاد العلني يختلف باختلاف طبيعة القطعة الأرضية المعنية وبالتالي هناك تعدد في الجهات المخولة لها قانون منح امتياز العقار الصناعي.

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

1

أما بالنسبة لكيفية الحصول على العقار الصناعي عن طريق المزاد العلني فإنه يعلن عن المزايدات الشفوية والمختومة في جريدتين وطنيتين أو بأي وسيلة اشهارية أخرى و يجب أن يتضمن الإعلان مكان و تاريخ إجراء المزايدة الشفوية أو تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة و كذلك تاريخ فرز التعهدات و هذا قبل 30 يوما على الأقل من تاريخ فتح المزاد العلني.² عندما يرسو المزاد العلني عند شخص واحد تقوم مديرية أملاك الدولة بتحرير عقد إداري الذي يتضمن منح امتياز القطعة الأرضية المعنية تم بشهر العقد بالمحافظة العقارية ويتم تسليم للمستثمر نسخة وذلك من أجل تمكينه بالانتفاع واستغلال العقار.³

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

بالرجوع إلى المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 نجد أن المشرع الجزائري قد اعتمد على أسلوب التراضي في منح امتياز العقار الصناعي وبالتالي نلاحظ أنه حصر طرق منحه في طريقة وحيدة وهي التراضي عكس ما كان يعتمد قبل هذا التعديل في الأمر 04-08 في مادته 03.

1- مفهوم التراضي:

انطلاقا من الأمر رقم 04-08 نجد أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا لأسلوب التراضي، مقارنة مع أسلوب المزاد العلني الذي خصص له تعريف في المرسوم التنفيذي رقم 152-09.

لكن بالرجوع إلى قانون الصفقات العمومية نجد أنه عرف التراضي في المادة 45 من المرسوم الرئاسي 15-247 هو: " إجراء تخصيص صفقة لمتعامل متعاقد واحد دون الدعوى الشكلية إلى المنافسة".⁴

¹ فراح حورية، نظام الامتياز كخيار استراتيجي في مجال الاستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017، ص281.

² المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 152-09 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق لـ 02 ماي 2009، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

³ المادة 3: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 27، 7 ربيع الثاني عام 1428 هـ الموافق لـ 25 أبريل سنة 2007، ص28.

⁴ المرسوم الرئاسي رقم 15-247، مؤرخ في 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية العدد 50، الصادرة في 20 سبتمبر 2015.

مما سبق يمكن القول أن أسلوب التراضي لا يتضمن إجراءات المزااد العلني الطويلة والبطيئة بحيث تتعاقد الإدارة أو المصلحة مع شخص واحد يستوفي جميع الشروط المطلوبة ولا يتم الإعلان عن الدعوى و بالتالي لا يكون هناك مشاركين.

واستنادا إلى نفس المادة من المرسوم الرئاسي نجد أن التراضي نوعان، حيث التراضي البسيط والتراضي بعد الاستشارة ويقصد بكل من:¹

- التراضي البسيط هو ابرام العقد من الإدارة ومتعاقد واحد دون الإعلان عن أية مناقشة ويتميز هذا النوع بالسرعة في إجراءاته، كما أنه لا يتطلب تكاليف كتلك التي نجدها في أسلوب المزااد العلني.

- أما بالنسبة للتراضي بعد الاستشارة، أنه لا يتم ابرام العقد إلا بعد القيام باستشارة المؤسسات المؤهلة والمعتمدة وتكون هذه الاستشارة محدودة وبسيطة وعن طريق كل الوسائل المكتوبة الملائمة ويتميز هذا النوع بالحرية في المفاوضات إلا أنه يحمل بعض النقاط السلبية حيث يؤدي إلى خطر تعطيل مبادئ الشفافية والمساواة وفتح باب التعسف.²

ونجد أن الغرض من اعتماد أسلوب التراضي في منح امتياز العقار الصناعي هو الأسهل في تطبيق ولا يستدعي إجراءات طويلة ومعقدة كتلك التي نجدها في أسلوب المزااد العلني³ بالتالي يمكن للمستثمر أن يتخلص من الصعوبات البيروقراطية التي يواجهها قبل بدء استثماره.

2- الترخيص بمنح امتياز العقار الصناعي بالتراضي:

استنادا إلى الأمر 04-08 نجد أن المشرع الجزائري قد كرس التراضي كأسلوب استثنائي حيث يتم الرجوع إليه في حالات محددة في القانون وهذه الحالات قد ذكرها المشروع في سبيل الحصر في المادة 07 من الأمر 04-08.

أما بالنسبة للجهة المخولة قانونا بترخيص التراضي في منح امتياز العقار الصناعي هو مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.⁴

إلا أنه بصدر قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ألغى أسلوب المزااد العلني وكرس آلية التراضي كصيغة وحيدة في منح امتياز العقار الصناعي.⁵ وعدل بعض مواد الأمر 08-04 منها المواد 3، 5، 8، 9 في المادة 15 منه وألغى أحكام المادتين 6 و 7 في المادة 16 منه بالتالي أصبح يمنح الامتياز على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية.⁶

وأصبح يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بعد أن كان يتم بقرار من مجلس الوزراء، إلا أن قرار الوالي يكون بناء على اقتراح:⁷

¹ بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص53.

² المادة 41 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 ونص المادة 16، 17، 18، 19 من المرسوم التنفيذي رقم 18-199.

³ بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص55.

⁴ المادة 06 من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

⁵ سقار فايزة، الامتياز بالتراضي كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، مجلد 4، عدد 02، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 01 جوان 2019، ص148.

⁶ القانون 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

⁷ المادة 15 من قانون 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

- لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات؛

- الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة. بالرغم من أن المشرع الجزائري قد اعتمد على آلية وحيدة في منح امتياز العقار الصناعي إلا أنه أضاف عدة تعديلات فيما يخص الترخيص بقرار الامتياز.

فبصدور قانون المالية لسنة 2013 حيث عدل المادة 05 من الأمر 04-08 فأصبح قرار منح امتياز العقار الصناعي يكون من طرف الوالي بموجب اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وبناء على اقتراح الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل حدود المدينة الجديدة وبعد موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم¹، بالنسبة لهذا التعديل فقد أضاف موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم فيما يخص الأراضي الواقعة داخل المدينة الجديدة.

لم يكتف المشرع بهذا الحد بل وأضاف تعديل آخر بموجب قانون المالية 2015 وبالتالي يتم منح الامتياز العقار الصناعي بالتراضي الذي يكون غير قابل للتحويل إلى التنازل بقرار من الوالي بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار، وبسبب هذه التعديلات التي مست أحكام أسلوب التراضي في منح امتياز العقار الصناعي فإنه قد صدرت عدة تعليمات وزارية من أجل تنفيذ القواعد الجديد المتعلقة بمنح امتياز من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تكون مخصصة لتجديد المشاريع الاستثمارية.²

بصدور قانون المالية لسنة 2020 قام المشرع الجزائري بتعديل نص المادة 05 من الأمر 04-08 وذلك تحديدا في المادة 118 منه بحيث أصبح يرخص الامتياز بالتراضي بناء على قرار من الوالي وباقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

ومن هذه التعليمات هناك التعليمية الوزارية المشتركة التي صدرت في 06 أوت 2015 تشرح هذه التعليمية الكيفيات الجديدة والإجراءات المتبعة للحصول على حق الامتياز بالتراضي وكذا الأجال الجديدة لمعالجة الملفات.³

الفرع الثاني: تحرير عقد الامتياز

إذا كان الأصل أن الوزير المكلف بالمالية هو المتصرف بإسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة فإنه من أجل ذلك يفوض مدير

¹ المادة 05 من الأمر 04-08، المعدلة بموجب المادة 34 من القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، الجريدة الرسمية العدد 72، الصادرة في 30 ديسمبر 2012.

² زادي سيد علي، الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 15، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 15000 تيزي وزو، الجزائر، 12 جوان 2017، ص534.

³ التعليمية الوزارية المشتركة 01 المؤرخة في 06 أوت 2015، المتعلقة بإجراءات منح الامتياز على الأملاك العقارية للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود بدلا عنه وهذا عملا بأحكام المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 بحيث تمثل مديرية أملاك الدولة وزارة المالية على المستوى المحلي.¹ لقد منحت له هذه الصفة لتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة طبقا لنص المادة 08 من المرسوم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، إذ تتولى مديرية أملاك الدولة تنظيم وتنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة للأملاك الدولة وحمايتها وتسييرها، وتقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة وبحفظ نسخ أصلية منها.² ومن أبرز العقود التي يتولى تحريرها هو عقد الامتياز لمنحه الطابع الرسمي طبقا لنص المادة 10 من الأمر رقم 08-04 ونظرا للعبء الكبير الموكل لإدارة أملاك الدولة التي تقوم ب: دور المتعاقد، الخبير، الموثق، دور المتابع والمراقب ودور المالكة للأملاك العقارية... الخ.³

أولا: تسجيل عقد الامتياز

تخضع إجراءات عقد الامتياز للأمر 106-76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، ومن خلال هذه النص القانوني، نستشف أن المشرع الجبائي لم يعط تعريفا لهذه العملية بل اقتصر على تبيان أهميتها القانونية وإجراءاتها، ولهذا فيمكن أن نعرفها من خلال تعريف التسجيل المنصب على العقارات، لأن منح حق الامتياز يقع على العقارات. حيث يمكن تعريفه على أنه: "إجراء يتم من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل، حسب كفاءات محددة، طبقا لإجراءات مختلفة، يهدف إلى تحليل التصرف القانوني وتدوينه في دفاتر مختلفة، وحسب هذه التحاليل يمكن تحصيل الضريبة".

غير أن المشكل المثار هو عدم وجود مفهوم لحق الامتياز ضمن قانون التسجيل، مما أدى إلى وجود أخطاء واختلافات بشأن النسب المطبقة على هذا العقد خصوصا في مجال المزاد العلني، لذلك وجب إدخال بعض التغييرات المختلفة والمتمثلة على الخصوص فيما يلي:⁴

- إلغاء المزداد العلني في عملية منح الامتياز وبذلك تم استبعاد النسب المرتبطة به؛
- إدراج إمكانية تقسيط الحقوق والرسوم وبنسب جديدة ضمن قانون التسجيل وذلك بموجب المادة 28 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، لتستكمل هذه التغييرات بإعطاء إعفاءات من الحقوق والرسوم، خصوصا بالنسبة للاستثمارات التي تدخل ضمن أحكام الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001؛
- إدخال تدابير تحفيزية تتمثل في تخفيضات على مبلغ إتاوة حق الامتياز التي تقدر بـ (5% من القيمة التجارية للعقار محل الامتياز)، والذي يمتد في بعض الأحيان لفترة تفوق 11 سنة، أو (15 سنة في مناطق الجنوب الكبير على أساس 01 دينار جزائري للمتر المربع مع منح تخفيض 50% بعد هذه الفترة وبطريقة غير محددة).

¹ المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، يحدد شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 69، الصادرة في 19 ديسمبر 2012.

² المرسوم رقم 91-65، المؤرخ في 2 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 10، الصادرة في 2 مارس 1991.

³ انظر المادة 10 من الأمر 08-04 السالف الذكر، مرجع سابق.

⁴ شربالي مواز، عقود استغلال العقار الصناعي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة ابن خلدون تيارت، 2020-2021، ص ص 117-118.

و في هذا السياق يمكن التمييز بين حالتين:

1/ إذا كانت الامتيازات مدعمة من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بمقرر يتضمن منح مزايا تتمثل على الخصوص في الإعفاء من حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري، وأتعاب أملاك الدولة، ففي هذه الحالة ينبغي إعداد وتسليم عقد الامتياز معفى من كل المصاريف والحقوق والرسوم؛

2/ أما إذا كانت الامتيازات الممنوحة للاستثمار غير مدعمة من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بمقرر يتضمن منح مزايا تتمثل على الخصوص في الإعفاء من حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري وأتعاب أملاك الدولة، فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال لهذه الفئة أن تستفيد من الإعفاء من دفع المبالغ المستحقة، من حقوق التسجيل، ورسم الإشهار العقاري، وأتعاب أملاك الدولة، غير أنه يمكن لهؤلاء المستثمرين بناء على طلب منهم الاستفادة من تقسيط المبلغ الإجمالي لمصاريف الامتياز (حقوق التسجيل، حقوق الإشهار، أتعاب أملاك الدولة).

أما بالنسبة المطبقة فهي تمثل 2% في حالة الدفع الفوري لهذه الحقوق أو تطبيق نسبة 3% في حالة اختيار الدفع بالتقسيط.¹

تحسب مبالغ مختلف الحقوق والرسوم على المبالغ المتراكمة للإتاوة بعد ما يتم تطبيق التخفيض المنسب (90% أو 50% بالنسبة للشمال، أو دينار جزائري للمتر المربع 50% تخفيض بالنسبة للهضاب العليا والجنوب وحسب الحالة).

كما يحول للمستفيد من حق الامتياز الحق في الحصول على رخصة بناء وتقرير حقوق عينية عقارية على الوعاء محل عقد الامتياز لصالح المؤسسات المصرفية وكذا على البناءات والمنشآت المنجزة من قبل المستثمر على هذا الوعاء العقاري، وهذا بعد إتمام العملية الثانية المتمثلة في الشهر العقاري لعقد الامتياز.²

ثانيا: الإشهار العقاري لعقد الامتياز

يعرف الإشهار العقاري بأنه نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى وجميع العمليات العقارية الواردة على العقارات.

فإن الشهر العقاري يلعب دورا مهما في إعلام الغير حول الوضعية القانونية لعقار ما، وأيضا حول الثروة العقارية لشخص ما، فضلا على أنه يلعب دورا مهما في التشريع الجزائري يتمثل أساسا في نقل الملكية والحقوق العقارية الأخرى حتى بين الطرفين المتعاقدين.

كما تحدد نسبة رسم الإشهار العقاري بنسبة 0.5% من المبلغ الإجمالي المتراكم الخاص بفترة الامتياز الأصلية (33 سنة)، والذي يجب أن يشكل الوعاء في حالة الدفع الفوري، أما في حالة الدفع بالتقسيط فإن الرسم الموافق للدفع الفوري والذي تم حسابه يقسم على (33 سنة)، لكي نتحصل على رسم الإشهار العقاري الذي يجب حسابه في حالة طلب الدفع بالتقسيط.³

¹ شربالي مواز، عقود استغلال العقار الصناعي، مرجع سابق، ص ص 119-120.

² شربالي مواز، عقود استغلال العقار الصناعي، مرجع سابق، ص 120.

³ شربالي مواز، نفس المرجع، نفس الصفحة.

يسلم عقد الامتياز في العقار الصناعي للمستثمر بعد استكمال كافة الإجراءات الشكلية التي يجب أن يقوم بها محرر العقد (مصلحة أملاك الدولة باعتبارها مالك العقار وموثق الدولة)، بهذه الصفة فإن مدير أملاك الدولة بعد موثق الدولة والجماعات المحلية، وفي هذا الصدد صدرت عدة مذكرات عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تكلف إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري بتقديم مساعدتها في إنجاح عملية الإستثمار، ولفت انتباه بعض المدراء حول الاختلالات الملاحظة من حيث إعداد عقود الامتياز و إشهارها، خاصة فيما يتعلق بالمدة المخصصة لمتابعة العملية، وهو الأمر الذي جعل الإدارة المركزية تطلب تقريراً مفصلاً حول أسباب هذه الاختلالات مع إعطاء عناية خاصة لمثل هذه العقود.

حيث يسهر مدير أملاك الدولة على متابعة الأراضي الموجهة للاستثمار باتخاذ إجراءات إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز للالتزامات المحددة في بنود دفتر الشروط.

فضلاً عن ذلك فإن مدير أملاك الدولة، هو عضو في جميع اللجان الولائية المكلفة بدراسة طلبات الاستفادة من العقار الموجه للاستثمار، غير أن ما يلاحظ بشأن حضور ممثلي أملاك الدولة في هذه اللجان، هو أنه حضور سلبي، نظراً لعدم وجود اعتراضات كتابية على معظم الخروقات القانونية على مستوى هذه اللجان، كالقيام بعمليات ممنوعة على العقار الفلاحي أو الجيوب العقارية أو الأراضي الحضرية ذات القيمة العالية، فبدلاً من القيام باعتراضات كتابية يتم تجميد الملفات على مستوى المديريات.

لهذه الأسباب نوه المدير العام للأملاك الوطنية في مذكرة موجهة للمدراء الولائيين، بوجود التنسيق مع مصالح الولاية، لتكثيف المراقبات الدورية الميدانية في إطار اللجنة الفرعية المكلفة بمتابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية، قصد الوقوف عن قرب على مدى تقدم نسبة إنجاز المشاريع ليتسنى لها اتخاذ التدابير اللازمة في حالة أي تقصير غير مبرر.¹

بعد عملية إعداد عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة تتولى إجراءات شهره في المحافظة العقارية باعتباره عقد وارد على عقار خاصة و أن المشرع الجزائري جعل من الشهر إجراء إلزامي حتى تنتج آثارها سواء فيما بين المتعاقدين أو اتجاه الغير وهذا رغبة منه في استقرار المعاملات العقارية و كون عقد الامتياز من بين التصرفات التي لا وجود لها إلا من تاريخ إشهارها.

ودليل ذلك ما أخذ به المشرع من خلال الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري إذ أخذ أولاً بنظام الشهر العيني و اعتبر الشهر العقاري إجراء هام وهذا ما كان واضحاً في نص المادة 15 منه وهي كالآتي:

"كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية".

إلا أن نظام الشهر لا يطبق إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني ذلك أنه إذا كان القيد في السجل العقاري يمكن أن يعرف على أنه مجموع الإجراءات و القواعد القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت أصلية أو تبعية، منشئة أو كاشفة، ناقلة أو مزيلة، فإن هذه

¹ شربالي مواز، عقود استغلال العقار الصناعي، مرجع سابق، ص ص 120-122.

القواعد لا يمكن تنفيذها إلا بعد المسح الذي يتكفل بتحديد معالم الأرض و تقسيمها إلى وحدات ملكية و إعطاءها أرقام خاصة و رسم مخططاتها.¹

لكن هذا الإجراء لا يثير أي إشكال باعتبار أن أراضي أملاك الدولة خاضعة للمسح مسبقا بما أنها متواجدة على مستوى كل من اللجان المختصة وإدارة أملاك الدولة وذلك في بنك المعطيات الذي تملكه كما أن ننسى إجراء تسجيل منح الامتياز يتم على مستوى مصلحة الضرائب و تكون عملية التسجيل مرحلة سابقة لشهر المعاملات العقارية، و يؤدي التسجيل وظيفتين أولهما مراقبة الإدارة لجميع المعاملات العقارية مهما كان نوعها، ثانيهما تحصيل حقوق الدولة عن طريق فرض رسوم عن كل معاملة و أخيرا عند الانتهاء من عملية الشهر يسلم عقد الامتياز فوراً للمستفيد منه.²

عقود الامتياز معفية من حقوق التسجيل والإشهار وفقا لفائدة كل العقود التي تحررها الدولة معفية من حقوق التسجيل وكذا الإشهار، وبما أن عقد الامتياز يرتب حقا عينيا عقاريا فإنه يتم تسجيله بمصلحة التسجيل والطابع ويشهر أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا شأنها شأن العقود الخاصة والمعروفة في القانون المدني.³

المبحث الثاني: آثار منح الامتياز في العقار الصناعي

إن من الأمور المعترف بها قانونا أن كل عقد أيا كان حسب طبيعته مدنيا أو إداريا مبرم بين طرفين مستوفي للشروط الشكلية والموضوعية يولد آثارا قانونية لا بد على أطراف العلاقة أن يكونوا على دراية بها، وكما هو متعارف عليه في القواعد العامة فإن العقود الإدارية تختلف في طريقة إبرامها لاختلاف أطرافها، بحيث منح القانون للأشخاص المعنوية العامة امتيازات السلطة العامة والتي لا يملكها الشخص الطبيعي.

المطلب الأول: حقوق والتزامات الإدارة المانحة لحق الامتياز

تتمتع الإدارة كطرف في العقد الإداري بسلطات لا مقابل لها في القانون الخاص والتي لا يمكن أن يتمتع بها الأفراد وذلك لتحقيق الصالح العام فحقوق الإدارة مانحة الامتياز والتي تتمثل في هذا الأساس الدولة تكمن في الشق اللائحي لعقد الامتياز والمستمدة أساسا من المبادئ العامة للعقود الإدارية، وما تضمنها دفتر الشروط كما تلتزم الإدارة المتعاقدة بما تضمنته بنود العقد، إذ لا يمكن لها التخلص من التزاماتها لأنها بتنفيذها أمام صاحب الامتياز وفق قاعدة العقد شريعة المتعاقدين في الشق التعاقدية لعقد الامتياز.⁴

الفرع الأول: حقوق الإدارة المانحة لحق الامتياز

تبعاً لما يخوله الامتياز من حقوق للمستفيد منه، فإنه يرتب مجموعة من الحقوق للدولة مانحة الامتياز والتي يستوجب على المستثمر احترامها، ولا يجوز للإدارة أن تنتازل عنها أو تمتنع على استخدامها إذا تحققت أسبابها لأنها من النظام العام، وأي اتفاق يكون موضوعه منع

¹ بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص ص 60-61.

² بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص 61.

³ قواوي بن سليمان، منح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الجزائر 01، 2017-2018، ص 86.

⁴ صديق بغداد، بن مصطفى عبد الله، أحكام منح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، الآليات والآثار القانونية لمنح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01، جامعة التكوين المتواصل تلمسان، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2023/04/20، ص 770.

أو تقييد هذه السلطات يكون باطلا بطلانا مطلقا، إذ تهدف الإدارة من خلال هذه الحقوق إلى تحقيق المصلحة العامة من خلال التنمية الاقتصادية.

إن المشرع منح للإدارة مانحة حق امتياز العقار الصناعي محل إنجاز المشروع الاستثماري سلطات مباشرة يقررها القانون ويحميها، وفقا لما ومحدد في دفتر الشروط.¹

أولاً: متابعة إنجاز المشروع الاستثماري

إن المشرع منح للإدارات والهيئات المانحة لحق الامتياز في العقار الصناعي محل إنجاز المشروع الاستثماري سلطة المتابعة المنتظمة لعملية إنجازا لمشروع وفقا لما هو محدد في دفتر الشروط من تاريخ بداية إنجازهِ إلى غاية دخوله حيز الاستغلال، وتتم هذه المتابعة عن طريق دورات التفطيش المنتظمة.

فإذا كان المشروع الاستثماري مرخصا به من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار والضبط العقاري فان متابعة الإنجاز والمعايينة لبدء النشاط يكون من اختصاص هذه اللجنة، وتتم المعايينة الفعلية قانونا بحصول المستثمر على شهادة المطابقة المسلمة من طرف مصالح التعمير.

وتكون المعايينة ببدء النشاط من طرف الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة أو الهيئة المكلفة بمنطقة التوسع السياحي إذا المشروع الاستثماري واقعا بهذا الموقع.

كما تكون المعايينة ببدء النشاط قانونا من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالاستثمار من طرف المجلس الوطني للاستثمار وهذا حسب ما جاء في المادة 19 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي 09-152.

وفي حالة معايينة مخالقات من طرف المستفيد من حق الامتياز أو عدم مراعاته لبنود دفتر الشروط وجب اتخاذ التدابير اللازمة التي تبدأ بتنبهه عن طريق إعدار وتنتهي بإسقاط حق الامتياز بناء على دعوى قضائية بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص في حالة عدم الامتثال.

كما يسهر مدير أملاك الدولة المختص إقليميا كذلك على متابعة استغلال الأراضي الممنوحة في إطار الامتياز بمعية الأجهزة الأخرى بخصوص اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار والضبط العقاري على مدى احترام المستفيد من حق الامتياز لدفتر الشروط فيما يخص كل المراحل، سيما تلك المتعلقة بانطلاق الأشغال، الإنجاز، الدخول في مرحلة الاستغلال.²

ثانياً: التحصيل المنتظم للإتاوة المستحقة

بعد إبرام عقد الامتياز والتوقيع على دفتر الشروط بين الإدارة مانحة حق الامتياز والمستفيد من حق الامتياز في العقار الصناعي، يترتب على الإدارة عملية تحصيل الإتاوة السنوية من طرف مصالح أملاك الدولة المعنية، وبالتحديد مفتشية أملاك الدولة المختصة، بكل الطرق القانونية طبقا للمادة 16 من دفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز، وفي هذا الشأن يعد رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليميا سند تحصيل حقوق الامتياز ويبلغ إلى المستفيد

¹ شربالي مواز، مقني بن عمار، أحكام عقد الامتياز في العقار الصناعي قراءة في أحكام الأمر 08-04، مرجع سابق، ص312.

² شربالي مواز، مقني بن عمار، مرجع سابق، ص313.

من حق الامتياز، على أن تسدد الحقوق المستحقة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختص في أجل أقصاه خمسة عشر يوماً (15 يوم)، ابتداء من تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية.¹

ثالثاً: حق الاشراف والرقابة

تملك الإدارة حقاً أصيلاً مستمداً من المبادئ العامة للعقد الإداري في رقابة المتعاقد معها وتوجيهه أثناء تنفيذه للالتزامات التعاقدية، دون حاجة لورود نص بالعقد يمنحها السلطة، ودون الاعتراف بأي نص يرد به محضر استعمالها لهذا الحق لتعلقه بالنظام العام، الأمر الذي يجيز للإدارة التنازل عن استعمالها أو الاتفاق على إعفاء المتعاقد من تلك الرقابة، وتطبق سلطة الرقابة والاشراف كذلك في حالة سكوت الأحكام القانونية للعقد عن ذلك.

رابعاً: الحق في تعديل العقد

للإدارة مانحة الامتياز على خلاف مبادئ القانون الخاص في تعديل بعض الشروط بإرادتها المنفردة ودون موافقة الطرف الآخر، ولم يكن للإدارة في عهد سابق الحق في تعديل الشروط إلا إذا كان ذلك منصوص عليه في دفتر الشروط إلا أنه تم التخلي عن ذلك وأصبح للإدارة الحق في تعديل شروط العقد الإداري دون الحاجة للنص على ذلك، وكما هو الحال في عقد الامتياز شأنه في ذلك شأن العقود الإدارية الأخرى سعياً منها لتحقيق المصلحة العامة.² وينصب حق الإدارة في التعديل على شروط العقد التنظيمية المتعلقة أساساً بشروط التنفيذ المتفق عليها ونوع الأشياء محل التعاقد، مدة التنفيذ وطرق التنفيذ كما يتجلى حق الإدارة مانحة الإمتياز في تعديل شروط العقد فيما يخص تمديد مدة إنجاز المشروع ومسألة مراجعة الإتاوة المحددة، والتي تتم من طرف مديرية أملاك الدولة.

الفرع الثاني: التزامات الإدارة المانحة لحق الامتياز

تلتزم إدارة أملاك الدولة باعتبارها الهيئة المانحة لحق الامتياز، عملاً بنموذج دفتر الشروط ببعض الالتزامات تجاه المستفيد من حق منح الامتياز، كتمكين المستفيد من هذا الحق، وذلك بتثبيت القطعة الأرضية محل عقد الامتياز (أولاً)، وتجديد عقد الامتياز في حالة انتهاء مدته (ثانياً).

أولاً: تمكين المستفيد من حق الامتياز

بعد ما يستفيد المستثمر صاحب حق الامتياز على العقار الصناعي محل إنجاز المشروع الصناعي الاستثماري بموجب العقد الإداري، فإن هذا المنح يتبع بإجراء موالي يقع على الإدارة المانحة لهذا الامتياز، يتمثل في تثبيت المستفيد من حق الامتياز على القطعة الأرضية محل المشروع الاستثماري المزمع إنجازه وتتم عملية التثبيت من طرف اللجنة التقنية المكلفة بتثبيت المشاريع الاستثمارية على مستوى الولاية، والمشكلة من: مدير أملاك الدولة رئيساً، مدير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، مدير التعمير والبناء، مدير الصناعة والمناجم، مدير مسح الأراضي، مدير الموارد المائية، مدير السياحة، مدير البيئة، مدير الوكالة العقارية، مدير البريد وتكنولوجيا الإعلام (إنشاء هذه اللجنة يكون بقرار من الوالي المختص إقليمياً) حيث تنتقل اللجنة المذكورة أعلاه إلى عين المكان (الأرضية المعنية بمنح الامتياز)، رفقة المستفيد من حق الامتياز، وتتم عملية تثبيت القطعة الأرضية بموجب محضر تثبيت مشروع استثماري، والذي يحدد رقم القطعة الأرضية

¹ شربالي مواز، مقني بن عمار، مرجع سابق، ص ص 313-314.

² صديق بغداد، مرجع سابق، ص 771.

وحدودها ومساحتها وتعيين المشروع الاستثماري المراد إنجازه، وتسلم نسخة من هذا المحضر إلى المستفيد من الامتياز، بعد التوقيع عليه من رئيس لجنة تثبيت المشاريع الاستثمارية.¹

ثانياً: تجديد عقد الامتياز

لقد نص المشرع في المادة 04 من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 2008/09/01 على أن منح الامتياز يكون لمدة أدناها (33 سنة) قابلة للتجديد مرتين، وأقصاها (99 سنة)، وقد أكد ذلك المرسوم التطبيقي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، في المادة 12 منه، كما تضيف نفس المادة منه أنه في حالة عدم تجديد عقد الامتياز، يلتزم مالك البنايات التي أنجزت في إطار المشروع الاستثماري من دفع إتاوة سنوية لفائدة الدولة مالكة الأرض، وتحدد هذه الإتاوة من طرف مصالح أملاك الدولة بالاستناد إلى سعر السوق العقارية.

وما يلاحظ على نص المادتين المذكورتين أعلاه، أن المشرع لم يوضح الشروط والإجراءات المتبعة في عملية تجديد عقد الامتياز وعليه سنحاول إلقاء نظرة على إجراءات التجديد في بعض النصوص التنظيمية والتي كان معمول بها في مجال منح الامتياز في المجال السياحي والقياس على ذلك فقط.

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 2007/01/28 جريدة رسمية عدد 08 لسنة 2007 وخصوصا المواد 23 و 24 و 25 منه، فإنه يمنح الامتياز لمدة مؤقتة تقدر بـ 20 سنة قابلة للتجديد، وفي حالة انتهاء المدة المحددة يمكن لصاحب الامتياز أن يطلب تجديدها بموجب طلب يودع لدى الوزير المعني في أجل اثني عشر شهرا (12 شهرا) على الأقل قبل انقضاء مدة الامتياز، ويخضع هذا الطلب إلى دراسة وموافقة اللجنة المكلفة بذلك، ويتم التجديد بعد معاينة إحدى الحالات المتمثلة في:

- عدم إتمام المشروع بسبب القوة القاهرة؛

- توسيع وعصرنة وإنجاز مشاريع تكميلية طبقا لمخطط التهيئة السياحية.

كما منعت المادة 25 من المرسوم المذكور أعلاه أي حالة تجديد للامتياز ضمنيا.²

إذا كانت الإدارة تتمتع بسلطات في مواجهة المتعاقد معها كالرقابة وفسخ العقد، فإن استخدام هذه الحقوق لا بد أن يكون في إطار المشروعية وعليه يقع على عاتق الدولة ممثلة في هيئاتها الإدارية باعتبارها طرف ثاني في العلاقة التعاقدية مجموعة من الالتزامات تتمثل خصوصا في احترام بنود العقد (أولا) وتوفير المناخ الملائم لإنجاز المشاريع الاستثمارية (ثانيا) وذلك بهدف تطوير الاستثمار الوطني والأجنبي.

أولاً: الالتزام باحترام بنود دفتر الشروط (بنود عقد الامتياز)

تلتزم الإدارة باحترام شروط العقد فكونها واضحة لبنود دفتر الشروط لا يمنح لها الامتياز ولا السلطة في التعسف والإخلال بشروط العقد، فلا تشمل التزاماتها تلك المنصوص عليها في العقد فقط، بل تشمل أيضا ما يعد من مستلزماته وفقا للقانون والعرف بحسب طبيعة

¹ شربالي مواز، مقني بن عمار، أحكام عقد الامتياز في العقار الصناعي قراءة في أحكام الأمر 04-08، مرجع سابق، ص314.

² شربالي مواز، مقني بن عمار، أحكام عقد الامتياز في العقار الصناعي قراءة في أحكام الأمر 04-08، مرجع سابق، ص315.

الالتزام، فالقاضي يضيف إلى التزامات المتعاقدين التي وردت في العقد ما تقتضي به القواعد القانونية المكتملة لذلك، ومن بين هذه الالتزامات منح التراخيص اللازمة لإبرام العقد الإداري، وقرار المنح الصادر عن الوالي والذي على أساسه يتم إعداد العقد، فإدارة أملاك الدولة عند إعدادها للعقد الإداري لا بد أن تراعي قرار المنح الصادر عن الوالي، وتطبيقاً لذلك لا يمكن لها أن تخالف أو تعدل من موضوع القرار أو أن تمنح الامتياز لمستثمر آخر غير ذلك المحدد في قرار المنح.¹

كما يجب على الجهة الإدارية تنفيذ الالتزامات المترتبة عن العقد بعد إتمامه وبدء تنفيذه، إذ يجب عليها تسليم الوعاء العقاري محل الامتياز سواء كان قطعة أرضية شاغرة أو أصل عقاري مبني، وأي تقاعس من الإدارة في تسليم الوعاء العقاري يترتب المسؤولية العقدية وتلتزم بتعويض المستثمر مما أصابه من ضرر نتيجة لذلك، كما تلتزم الإدارة باحترام مدة العقد وتمتنع عن أي عمل من شأنه إنهاء الامتياز قبل انتهاء المدة المتفق عليها وفي حالة إسقاط حق الامتياز فإنها تلتزم بتعويض المستثمر عن فائض القيمة التي أتى بها على القطعة الأرضية.²

ثانياً: الالتزام بتوفير المناخ الملائم لاستقبال المشاريع الاستثمارية

تلتزم الدولة الراغبة في تطوير الاستثمار بتعزيز الثقة لدى المستثمرين سواء وطنيين أم أجانب، ويكون ذلك من خلال توفير مناخ استثماري ملائم، وذلك من خلال وضع إطار قانوني محكم ومستقر وبيئة اقتصادية قادرة على استيعاب المشروع الاستثماري وتحصيل عائد من وراء تشغيله.

يرتبط مناخ الاستثمار بصفة عامة بكل التشريعات في الدولة وعلى رأسها قانون الاستثمار، والقانون المدني والتجاري وقانون البنك والمنافسة والضرائب والتي يجب أن تتصف بالمرونة ولا تعرقل الآليات الاقتصادية لتمويل المشاريع ومنح الحوافز المالية والضريبية.

لقد عملت الدولة منذ سنة 2012 على تحسين العرض في مجال العقار الموجه للاستثمار وذلك من خلال تجسيد برنامج إعادة تأهيل وإنجاز المناطق الصناعية ومناطق النشاط وتوسيعه عبر التراب الوطني، لا سيما على طول محاور الطرق وخطوط السكة الحديدية، كما عملت الدولة على مكافحة كل أشكال المضاربة في مجال العقار من خلال استخدام كل الأدوات القانونية والعقابية في هذا المجال.

وفي هذا الصدد صدرت مذكرة رقم 1165 عن المديرية العامة للأموال الوطنية فيما يخص تحسين مناخ الاستثمار من خلال تحسين شروط استقبال المستثمرين من طرف مديرية أملاك الدولة وذلك من خلال التدابير التالية:
- استقبال المستثمرين بشكل لائق؛

¹ بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص103.

² المادة 12 الفقرة 02 من الأمر رقم 04-08، مرجع سابق.

- شرح وتوضيح وتوجيه المستثمرين فيما يتعلق بالاستفادة من العقار الموجه للاستثمار؛
- التكفل ومعالجة المشاكل المرفوعة من طرف المستثمرين بالسرعة المطلوبة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول به.¹

كما ركز مخطط عمل الحكومة لسنة 2014 على عصرنه إدارة الأملاك الوطنية من خلال تقليص آجال تسليم عقود الامتياز وتخفيف الإجراءات وتحسين شروط وكيفيات منح العقار العمومي واستكمال عمليات مسح الأراضي في كامل التراب الوطني، وفيما يخص العقار الصناعي جاء في مخطط عمل الحكومة " إن الحكومة التي تدرك أن العرض العقاري للاستثمار يظل يشكل عائق أمام المتعاملين الاقتصاديين ستسهر على تسهيل الوصول إلى العقار الصناعي وعلى زيادة وفرة العقار الاقتصادي من خلال الاستمرار في إنشاء مناطق صناعية جديدة وتطوير وإنشاء مناطق للنشاط وإعادة تأهيل المواقع الاقتصادية إلى جانب تعبئة الأصول الفائضة والمتبقية للمؤسسات العمومية".

رغم الحلول والاقتراحات المقدمة من السلطات العمومية والناجمة عن اختلالات في تسيير وإدارة حافظة العقار الصناعي والمتعلقة بندرة العقار والمضاربة وتسهيل إجراءات الاستثمار وتقليص آجال إعداد وإشهار العقود، إلا أنها لم تصل إلى وضع حلول جذرية لهذه الاختلالات، ولا يزال الاستثمار في مجال العقار الصناعي يتخبط في نفس المشاكل، وفي هذا الإطار جاء قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ببعض الأحكام من شأنها تحسين مناخ الاستثمار، من بينها تبسيط الإجراءات المتعلقة بإنشاء المؤسسات والاستفادة من العقار من خلال الشباك الوحيد بدلاً من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار.

كما نص قانون الاستثمار لسنة 2016 على العديد من التدابير الرامية إلى تحسين مناخ الاستثمار والذي ألغى إجراء التصريح بالاستثمار وعوضه بإجراء التسجيل، وأنشأت للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار أربعة مراكز متخصصة.²

المطلب الثاني: التزامات المستثمر المستفيد من حق الامتياز

إلى جانب الحقوق التي يتمتع بها المستثمر المستفيد من حق الامتياز يترتب على عاتقه التزامات أولهما دفع الإتاوة الإيجارية بصورة منتظمة و هو أهم التزام يقع على عاتق المستثمر إنجاز المشروع في المدة المحددة لذلك، التعويض عن الإخلال ببنود العقد، احترام التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة، حماية البيئة، الامتناع عن عقد التنازل أو التأجير من الباطن، الإبلاغ بكل الممتلكات الثقافية المكتشفة وتقديم تعويض للإدارة جراء الإخلال ببنود العقد وسنفضل في كل التزام من على حدى.³

أولاً: دفع الإتاوة الإيجارية بصورة منتظمة

يترتب على عاتق المستفيد من الامتياز دفع الإتاوة الإيجارية المقررة من قبل إدارة أملاك الدولة بصورة منتظمة لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، وفي حالة تأخير في الدفع يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية بحيث تقوم بمتابعة الدين الذي في عاتق المستفيد من الامتياز بشتى الوسائل، فحين يتهاون المستفيد من الامتياز في دفع الإتاوة

¹ لكل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار- دراسة حالة العقار الاقتصادي، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2018، ص ص 244-246.

² المادة 27 من القانون رقم 09-16، المؤرخ في 29 شوال 1437 الموافق لـ 03 غشت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار.

³ بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص 87.

الإجارية السنوية المقررة مقابل منح الامتياز في المدة المحددة لذلك و المتمثلة في أجل أقصاه 25 يوما ابتداءً من تاريخ تبليغ مبلغ الاتاوة السنوية.

تقوم إدارة أملاك الدولة المحلية بعد انقضاء هذا الأجل اعدار المستفيد من الامتياز من أجل تسديد المبلغ في أجل لا يتعدى أسبوع مضاف إليه غرامة تمثل 2% من المبلغ المستحق و يبلغ صاحب الامتياز عن طريق سند التحصيل الذي يوضح الديون التي على عاتقه.

ثانياً: إنجاز المشروع في الآجال المحددة في عقد الامتياز

يترتب على عاتق المستفيد من الامتياز انجاز مشروعه الاستثماري في المدة المحددة في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع و رخصة البناء المنصوص عليهما في المادة 29 من دفتر الشروط الملحق المرسوم التنفيذي رقم 09-152 على أنه: " يجب على المستفيد من حق الامتياز أن يشرع في انطلاق أشغال مشروعه خلال مدة لا تتجاوز ... ابتداءً من تاريخ تسليم رخصة البناء، يلتزم المستفيد من منح الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري والبدء في النشاط في أجل... من تاريخ تسليم رخصة البناء".¹

نفهم من خلال ما سبق أن مدة إنجاز المشروع محددة بدقة في دفتر الشروط إلا أن المشرع و وفق نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 منح لصاحب الامتياز في حالة عدم إتمام مشروعه أجالاً إضافية تتراوح بين سنة و 3 سنوات حسب طبيعة و أهمية المشروع و ذلك في حالة وجود سبب قاهر حال دون انجاز المشروع بحيث تمدد آجال انطلاق و تنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط إذا حال سبب قاهر دون التقيد بها بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزامه و لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سبباً قاهراً.

ثالثاً: احترام التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة و حماية البيئة

يجب على المستفيد من حق الامتياز أن ينجز مشروعه الاستثماري أو القيام بعملية التعمير أو البناء مع احترام قواعد التعمير و معايير و الهندسة المعمارية و البيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة المقصودة و الأحكام المنصوص عليها في دفتر الشروط بالإضافة إلى مراعاة التشريع و التنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة.

رابعاً: الامتناع عن عقد التنازل أو التأجير من الباطن

سبق و أن تناولنا هذه النقطة في السابق بحيث يمكن أن تكون حقا كما يمكن أن تكون التزام يقع على عاتق المستفيد من الامتياز تحت طائلة الفسخ، أي تنازل أو تأجير من الباطن قبل إتمام المشروع و تشغيله عندما يكون موضوع منح الامتياز قطعة أرض شاغرة، بحيث لا يمكن للمستفيد من الامتياز أن يتنازل عن حقه في الامتياز على مجمل الأصل العقاري خلال مدة خمس سنوات ابتداءً من تاريخ منحه حق الامتياز عندما يكون موضوع حق الامتياز أصلاً عقارياً مبنياً و يتم أيضاً منع المستفيد صراحة تحت طائلة الفسخ من استعمال كل الأصل العقاري الممنوح أو جزء منه لأغراض غير تلك التي منحت له من أجلها نفس الالتزام يقع على عاتق المستفيد من الامتياز عندما تكون القطعة الأرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، تحت طائلة الاسقاط أن يتنازل أو يؤجر من الباطن حق الامتياز قبل إتمام المشروع و تشغيله و يمنع المستفيد صراحة أيضاً تحت طائلة الاسقاط من استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجله.

¹ بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص 88.

خامسا: الإبلاغ بكل الممتلكات الثقافية المكتشفة

يستوجب على صاحب الامتياز إبلاغ مدير أملاك الدولة المختص إقليميا و الذي يقوم بدوره بإعلام مدير الثقافة للولاية بكل الممتلكات الثقافية المكتشفة على قطعة الأرض محل الامتياز إلا أن المشرع منح للمستفيد من الامتياز في هذا النوع من العقارات إمكانية التنازل عن ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز.¹

سادسا: تقديم تعويض للإدارة جراء الإخلال ببند العقد

في حالة النطق بهدم البنايات من طرف الجهة القضائية المختصة يتعين على المستفيد من حق الامتياز القيام على عاتقه بإعادة القطعة الأرضية إلى حالتها الأصلية بحيث أن قرار الهدم ما هو إلا جزء لعدم احترام البنود الواردة في دفتر الشروط كما تنقل الامتيازات و الرهون المحتملة و التي أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المقصر إلى مبلغ التعويض.²

تقع على عاتق المستفيد من حق الامتياز بعض الالتزامات المنصوص عليها قانونا في الأمر 04-08 المؤرخ في 2008/09/01 وكذا في دفتر الشروط المرفق بالعقد والمتمثلة على الخصوص في الإنجاز الفعلي للمشروع (فرع أول)، دفع إتاوة الامتياز (فرع ثاني)، الضمان والاتفاقات (فرع ثالث):³

الفرع الأول: الإنجاز الفعلي للمشروع

تطبيقا للأمر 04-08 المؤرخ في 2008/09/01 فإن المستفيد من حق الامتياز يتعين عليه الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري المحدد في دفتر الشروط، والبدء في النشاط مع اشتراط أن يكون هذا الإنجاز مطابقا لما تم الاتفاق عليه، ويتأكد ذلك بناء على شهادة المطابقة الممنوحة للمستثمر من طرف مصالح التعمير والبناء للولاية كما تقوم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار على الخصوص بمعاينة دخول المشروع الاستثماري حيز الاستغلال، كما تقوم مديرية أملاك الدولة بدورات تفتيشية منتظمة، لمراقبة مدى احترام المستفيد للالتزامات الواقعة عليه خصوصا في مرحلة إنجاز المشروع.

الفرع الثاني: دفع إتاوة حق الامتياز

إن المستفيد من حق الامتياز ملزم كذلك بتسديد الإتاوة الإيجارية السنوية، وذلك مقابل الاستثمار على الأرضية الممنوحة له من طرف الدولة، طبقا لنص المادة 09 من الأمر 08-04 المؤرخ في 2008/09/01 المعدلة بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 جريدة رسمية عدد 40 لسنة 2011، ص 08.

وتطبيقا لنص المادة 09 فقرة 2 المشار إليها أعلاه التي تنص على دفع إتاوة سنوية تقدر بـ 5% من القيمة التجارية المحددة طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها من طرف مصالح أملاك الدولة، مع إمكانية خضوع هذه الإتاوة إلى تخفيضات والمنح بالدينار الرمزي للمتر المربع. وتدفع الإتاوة سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليميا في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية.

¹ بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص ص 89-90

² بوشنة ليلة، مرجع سابق، ص 90.

³ شربالي مواز، مقني بن عمار، أحكام عقد الامتياز في العقار الصناعي قراءة في أحكام الأمر 04-08، مرجع سابق، ص 314.

وفي هذا الصدد فإن رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليمياً يعد مذكرة دفع تتضمن إلزامية دفع الحقوق السنوية من طرف المستفيد من حق الامتياز كما تتضمن مذكرة الدفع جدول مفصل يبين هذه الحقوق.

الفرع الثالث: الضمان و الاتفاقات

تضمن دفتر الشروط بندا صريحا يتعلق بالضمان، والضمان يقصد به عدم القيام بأي عمل يتعلق بضمان محل عقد الامتياز، كتسجيل طعن ضد الدولة، على اعتبار أن المستفيد من حق الامتياز، يعرف تمام المعرفة للقطعة الأرضية محل عقد الامتياز، وأن يأخذها على الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع، دون أن يطلب ضمانا أو تخفيض في الثمن بسبب الإلتلاف، أخطاء في التعيين، أو لأسباب أخرى. (المذكرة رقم 502 بتاريخ 16 جانفي 2014، تتضمن كيفية حساب حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري وأتعاب أملاك الدولة، المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة المالية 2014، صفحة 2.¹

خلاصة:

ومنه اتضح لنا جليا أن لعقد الامتياز دور في الحصول على الوعاء العقاري من أجل جلب الاستثمار وتقويته، وخاصة أن عقد الامتياز يمتاز بمرونة جعلته يضم القانون الخاص والعام وهو في ذات الوقت يعطي إمكانية الدولة مراقبة الاستثمار والهدف من ذلك هو المحافظة عليه وتحقيق المنفعة العامة، وكما أن المشرع الجزائري من خلال إصداره مجموعة القوانين التي توضح الإطار القانوني لعقد الامتياز وفصلت في كل الإجراءات التي تهدف إلى تشجيع الاستثمار وتسهيل الحصول عليه والهدف منه هو النهوض بالاقتصاد الوطني وتحقيق التنمية، وهذه المنظومة القانونية التي استحدثها المشرع التي تقر على وجود ضمانات تشريعية ووضعه لهيئات تنفيذية كالوكالة الوطنية لترقية الاستثمار وضبط العقار والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لم تكن كافية لتحقيق الهدف المنشود منها والسبب في ذلك هو النقائص الموجودة فيها مما جعل المشرع يعمل على إعادة صياغة القوانين والمراسيم المنظمة لهذه الوكالات الأمر الذي أدى إلى كثرة التشريعات في هذا المجال والتي أحدثت مشكلات في تطبيق هذه القوانين وخاصة أنها كانت في فترات زمنية متقاربة مما يؤدي إلى التعقيد في الإجراءات ويؤثر بدوره على الاستثمار في العقار الصناعي ويجعله في تراجع لأن بيئة الاستثمار يسودها عدم الاستقرار التشريعي.

¹ شربالي مواز، مقتي بن عمار، أحكام عقد الامتياز في العقار الصناعي قراءة في أحكام الأمر 04-08، مرجع سابق، ص 315-316.

خاتمة

خاتمة

وختاماً لدراستنا هذه اتضح لنا أن لعقد الامتياز دوراً هاماً في الحصول على الوعاء العقاري من أجل جلب الاستثمار وتقويته خاصة أن عقد الامتياز يمتاز بمرونة جعلته يضم القانون الخاص والعام وهو في ذات الوقت يعطي إمكانية الدولة مراقبة الاستثمار والهدف من ذلك هو المحافظة عليه وتحقيق المنفعة العامة، كما أن المشرع الجزائري من خلال إصداره مجموعة القوانين التي توضح الإطار القانوني لعقد الامتياز وفصلت في كل الإجراءات التي تهدف إلى تشجيع الاستثمار وتسهيل الحصول عليه والهدف منه هو النهوض بالاقتصاد الوطني وتحقيق التنمية، وهذه المنظومة القانونية التي استحدثها المشرع التي تقر على وجود ضمانات تشريعية ووضعه لهيئات تنفيذية كالوكالة الوطنية لترقية الاستثمار وضبط العقار والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لم تكن كافية لتحقيق الهدف المنشود منها والسبب في ذلك هو النقائص الموجودة فيها مما جعل المشرع يعمل على إعادة صياغة القوانين والمراسيم المنظمة لهذه الوكالات الأمر الذي أدى إلى كثرة التشريعات في هذا المجال والتي أحدثت مشكلات في تطبيق هذه القوانين وخاصة أنها كانت في فترات زمنية متقاربة مما يؤدي إلى التعقيد في الإجراءات ويؤثر بدوره على الاستثمار في العقار الصناعي ويجعله في تراجع لأن بيئة الاستثمار يسودها عدم الاستقرار التشريعي.

حيث خلصنا في نهاية هاته الدراسة أن الامتياز في مجال العقار الصناعي هو عقد الغرض منه استغلال أملاك وطنية خاصة موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لتحقيق الأرباح طرفاهما الإدارة وصاحب الامتياز يكون لمدة محددة وفق دفتر شروط مقابل إتاحة إجارية يدفعها صاحب الامتياز سنوياً، مع حق هذا الأخير في التنازل عن البنايات والحق العيني العقاري بعد الانتهاء من مشروعه الاستثماري.

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

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

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

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

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

لذلك نقترح بعض التوصيات والاقتراحات نذكر منها ما يلي:

خاتمة

- ✓ يجب تكثيف الجهود للعمل على تسهيل وتسيير إجراءات الحصول على العقار الصناعي في جو تسوده الحرية والحماية والعصرية في كنف الشفافية ودولة الحق والقانون؛
- ✓ الجدية والصرامة الحكومية في تفعيل دور الآليات القانونية والمؤسسية في مكافحة الفساد الإداري خاصة بما يتمثل في الجانب الصناعي؛
- ✓ تحديد طبيعة النشاطات حسب احتياجات الولاية من حيث الموقع وطبيعة المنطقة؛
- ✓ الانتقال من مرحلة سن النصوص والإلغاء والتعديل المستمر إلى مرحلة تطبيق ما تم النص عليه، فالملاحظ أن العديد من القوانين ظلت حبرا على ورق ولم تعرف الطريق إلى التطبيق إلى يومنا هذا؛
- ✓ الإبقاء على آلية الامتياز الغير القابل للتنازل وعدم، وذلك بتخليها عن عدم وتحويل العقار عن طبيعة الأصلية ولاستغلاله لأغراض أخرى لا تمت بصلة للصناعة.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المراسيم

- 1) المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، يحدد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 69، الصادرة في 19 ديسمبر 2012.
- 2) المرسوم التنفيذي رقم 97/483 المؤرخ في 15/12/1997 والمحدد لكيفية منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه.
- 3) المرسوم الرئاسي رقم 10-236، مؤرخ في 07 أكتوبر 2010، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية العدد 58، الصادرة في 07 أكتوبر 2010، معدل ومتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 13-03، مؤرخ في 13 يناير 2013، الجريدة الرسمية العدد 02، الصادرة في 13 يناير 2013 (ملغى).
- 4) المرسوم الرئاسي رقم 15-247، مؤرخ في 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية العدد 50، الصادرة في 20 سبتمبر 2015.
- 5) المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق لـ 02 ماي 2009، الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.
- 6) المرسوم رقم 91-65، المؤرخ في 2 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 10، الصادرة في 2 مارس 1991.

ثانياً: التعليمات

- 7) التعليمات الوزارية المشتركة 01 المؤرخة في 06 أوت 2015، المتعلقة بإجراءات منح الامتياز على الأملاك العقارية للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.
- 8) التعليمات الوزارية المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديرية تهمين الأملاك التابعة للدولة رقم 01258 المؤرخ في 08 مارس 2010.

ثالثاً: المواد

- 9) المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09/152 المحدد لشروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- 10) المادة 48 من قانون المالية التكميلي لعام 2015.
- 11) المادة 05 المعدلة بموجب المادة 48 من قانون المالية التكميلي لعام 2015.
- 12) المادة 27 من القانون رقم 16-09، المؤرخ في 29 شوال 1437 الموافق لـ 03 غشت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار.
- 13) المادة 05 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008.
- 14) المادة 06 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

قائمة المصادر والمراجع

- (15) المادة 02 من الأمر 04/08 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- (16) المادة 3 و 4 من الأمر 04/08.
- (17) المادة 07 من الأمر 04/08، المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- (18) المادة 05 من الأمر 04/08 المعدل و المتمم بالمادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.
- (19) المادة 05 من الأمر 04-08، المعدلة بموجب المادة 34 من القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، الجريدة الرسمية العدد 72، الصادرة في 30 ديسمبر 2012.
- (20) المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق لـ 02 ماي 2009، الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.
- (21) المادة 41 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 ونص المادة 16، 17، 18، 19 من المرسوم التنفيذي رقم 18-199.
- (22) المادة 3: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 27، 7 ربيع الثاني عام 1428 هـ الموافق لـ 25 أبريل سنة 2007.
- (23) المادة 15 من قانون المالية التكميلي لعام 2011 رقم 11/11 التي عدلت المادة 05 من الأمر 04/08 المتضمن تحديد وشروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- (24) المادة 15 من قانون 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011.
- (25) المادة 34 من قانون المالية لعام 2012 رقم 16/11 التي عدلت المادة 05 من الأمر رقم 04/08 المتضمن تحديد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك خاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

رابعاً: القوانين

- (26) القانون 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011.
- (27) القانون رقم 23-17 المؤرخ 15 نوفمبر في 2023، يحدد شروط وكفاءات منح العقار الاقتصادي التابع لأملاك الخاصة للدولة الموجهة إلى إنجاز مشاريع استثمارية، ج. ر، العدد 73.

خامساً: الأوامر

- (28) الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

ثانياً: الكتب

- (29) إبراهيم الشهاوي، عقد امتياز المرفق العام B.O.T، مؤسسة الطوبجي، مصر، 2003.
- (30) محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.

قائمة المصادر والمراجع

31) محمد العموي، العقود الإدارية، منشورات الجامعة الافتراضية السورية، الجمهورية العربية السورية، 2018.

ثالثا: الأطروحات والرسائل الجامعية

32) بوشنة ليلة، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم 04-08، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الفرع: القانون العام، التخصص القانون العام للأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية، 29 ماي 2013.

33) شربالي مواز، عقود استغلال العقار الصناعي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة ابن خلدون تيارت، 2020-2021.

34) فراح حورية، نظام الامتياز كخيار استراتيجي في مجال الاستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017.

35) قواوي بن سليمان، منح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الجزائر 01، 2017-2018.

36) لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار- دراسة حالة العقار الاقتصادي، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2018.

رابعا: المجالات

37) جبوري أحمد، الهيئات المتدخلة في عمليات منح واستغلال العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر، 10 ديسمبر 2016.

38) خالد عنقر، عقد الامتياز كآلية لاستثمار العقار الصناعي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر، العدد الرابع، جامعة مستغانم، ديسمبر 2017.

39) زادي سيد علي، الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 15، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 15000 تيزي وزو، الجزائر، 12 جوان 2017.

40) سقار فايزة، الامتياز بالتراضي كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، مجلد 4، عدد 02، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 01 جوان 2019.

41) شربالي مواز، مقتني بن عمار، أحكام عقد الامتياز في العقار الصناعي قراءة في أحكام الأمر 04-08، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 04، العدد: 02، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 28/05/2021.

42) صافة خيرة، علي سنوسي، الإطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي، مجلة الإجتهد القضائي، المجلد 14، العدد التسلسلي 29، مخبر أثر الإجتهد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 30 مارس 2022.

43) صديق بغداد، بن مصطفى عبد الله، أحكام منح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، الآليات والآثار القانونية لمنح عقد الامتياز في مجال العقار

قائمة المصادر والمراجع

- الصناعي، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01، جامعة التكوين المتواصل تلمسان، جامعة أوبكر بلقايد، تلمسان، 2023/04/20.
- (44) عايدة هدوري، الامتياز العقاري كآلية لتحفيز الاستثمار في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، مخبر القانون الخاص المقارن، المجلد 02، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2016.
- (45) فردي كريمة، النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الاستثمار، مجلة العلوم الانسانية، العدد 46، المجلد أ. ص. ص. 109-120، كلية الحقوق، جامعة الإخوة المنصوري قسنطينة، ديسمبر 2016.
- (46) لالوش سميرة، آلية استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10 العدد: 01 (2201)، جامعة أمحمد بوقرة – بومرداس، الجزائر، 2022.

فهرس المحتويات

الصفحة

العنوان

شكر و عرفان

الإهداءات

خطة البحث

مقدمة

أ

الفصل الأول: الإطار النظري لعقد الامتياز

5	المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز وطبيعته القانونية
5	المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز و خصائصه
5	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز
9	الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز
11	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز
12	الفرع الأول: مظاهر القانون العام
14	الفرع الثاني: مظاهر القانون الخاص
15	المبحث الثاني: شروط واجراءات إبرام عقد الامتياز
15	المطلب الأول: شروط إبرام عقد الامتياز
15	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بتقديم طلب الدراسة
32	الفرع الثاني: الشروط الواجب توفرها في العقار
33	المطلب الثاني: إجراءات إبرام عقد الامتياز
33	الفرع الأول: صيغ و مراحل منح الامتياز
44	الفرع الثاني: تقييم إجراءات منح الامتياز
45	خلاصة

الفصل الثاني: منح الامتياز في العقار الصناعي

47	المبحث الأول: إجراءات منح الامتياز في العقار الصناعي
47	المطلب الأول: الإجراءات السابقة لمنح الامتياز في العقار الصناعي
48	الفرع الأول: كيفية إعداد ملف الترشيح للاستفادة من حق الامتياز
48	الفرع الثاني: دراسة ملف طلب الحصول على حق الامتياز
49	المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لمنح حق الامتياز في العقار الصناعي
50	الفرع الأول: الترخيص بالامتياز
57	الفرع الثاني: تحرير عقدا لامتياز
63	المبحث الثاني: آثار منح الامتياز في العقار الصناعي
63	المطلب الأول: حقوق والتزامات الإدارة المانحة لحق الامتياز
63	الفرع الأول: حقوق الإدارة المانحة لحق الامتياز

فهرس المحتويات

66	الفرع الثاني: التزامات الإدارة المانحة لحق الامتياز
70	المطلب الثاني: التزامات المستثمر المستفيد من حق الامتياز
73	الفرع الأول: الإنجاز الفعلي للمشروع
73	الفرع الثاني: دفع إتاوة حق الامتياز
74	الفرع الثالث: الضمان والاتفاقات
75	خلاصة
76	خاتمة

قائمة المصادر والمراجع

فهرس المحتويات

ملخص

إن التحولات الضخمة و السريعة التي يشهدها العالم اليوم في المجال الاقتصادي أجبر العديد من الدول إلى ضرورة اللحاق بركب التنمية منها الجزائر، حيث لجأت هذه الأخيرة إلى استغلال أملاكها العقارية من أجل تطوير الاقتصاد الوطني والتي تعتبر من الموارد التي لا يمكن الاستغناء عنها في أي مشروع استثماري خاصة أن الاستثمار في مختلف الميادين أصبح هو الحل البديل من أجل تقليص الاعتماد على المحروقات، لذا فإن المشرع الجزائري أقر آلية الامتياز من أجل تسيير العقار الصناعي والمحافظة عليه وتمكينه من بسط رقابته الإدارية، وبالمقابل نجد أن المشرع قام بإصدار تشريعات متقاربة لتنظيم مسألة العقار الصناعي معتمدا في ذلك على مجموعة من الأحكام للاستغلال الأمثل للعقار الصناعي وهذا ما سيتم التطرق إليه من خلال هذه الدراسة.

Summary

The massive and rapid economic transformations taking place in the world today have forced many countries to catch up with development, including Algeria. Algeria has resorted to exploiting its real estate assets to develop the national economy, which is considered an indispensable resource for any investment project, especially since investment in various fields has become an alternative solution to reduce dependence on hydrocarbons. Therefore, the Algerian legislature has approved the concession mechanism to manage and preserve industrial real estate and enable it to extend its administrative control. Conversely, the legislature has issued similar legislation to regulate industrial real estate, relying on a set of provisions for the optimal exploitation of industrial real estate. This is what this study will address.