



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص : قانون عقاري

بعنوان

عقد الامتياز الصناعي

إشراف :

د . فيصل الوافي

اعداد الطالب :

❖ زير بوغمبوز

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة العلمية	الإسم و اللقب
رئيسا	أستاذ محاضر . ب .	د . ريم مراحي
مشرفا و مقررا	أستاذ محاضر . ب .	د . فيصل الوافي
عضوا ممتحنا	أستاذ مساعد . أ .	أ . الهام بخوش

السنة الجامعية : 2017-2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَقُلْ لَكُمْ

فَسِيرَى اللَّهِ عَمَّا كُنتُمْ
وَرَسُولِهِ وَالْمُؤْمِنُونَ

شكر و عرفان

نحمد الله تبارك و تعال حمدا طيبا مباركا كما ينبغي
لجلال وجهه و عظيم سلطانه ، و نصلي و نسلم على
سيدنا محمد صلى الله عليه و سلم و على آله و صحبه
أجمعين ، فلك اللهم الحمد و النعمة و الفضل على ما
أنعمت به علينا من نعمة وفقتنا لإتمام هذا العمل
المتواضع.

و نتقدم بخالص الشكر و العرفان الى الدكتور فيصل
الوافي الذي تفضل بالإشراف على مذكرتنا ، و على كل
المجهودات التي بذلها معنا ، فجزاه الله عنا كل خير
كما لا يفوتنا أن نتقدم بجزيل الشكر الى أساتذة لجنة
المناقشة على قبولهم مناقشة و تقييم هذا الأداء العلمي
كما لا ننسى بالشكر و الدعاء بالخير لكل الأساتذة
الذين أشرفوا على تخرج دفعة القانون العقاري لسنة

2018/2016

الإهداء

أهدي هذا العمل الى من أوصاني بالسعي الدائم في طلب
العلم أمي و أبي العزيزين حفظهما الله و أطال عمرهما
الى من رافقتي طريق طلب العلم و ضحت من عمرها
زوجتي و أبنائي

كما اهدي ثمرة جهدي الى كل من اعاننا و قدم لنا النصيحة
لإنجاز هذا العمل

" الكلية لا تتحمل أي مسؤولية
على ما يرد في هذه المذكرة
من آراء "

إعتمدت الدولة منذ الإستقلال إطارا قانونيا لتنظيم إستغلال العقار الصناعي كرس طريقة التنازل على الأراضي لفائدة المستثمرين وقدمت لهم مزايا وتحفيزات لغرض إنجاز المشاريع الإستثمارية.

ومع تبني الإصلاحات السياسية والإقتصادية منذ 1989 كرس المشرع الجزائري جملة من الأليات القانونية ذات الصلة بمجال الإستثمار وفتحت باب الشراكة أمام القطاع الخاص و تخلت عن التنازل المباشر الذي نجم عنه إستنزاف الأوعية العقارية بمقابل وصل إلى الدينار الرمزي وعلى هذا الأساس عدلت السياسة التشريعية بوضع أسلوب جديد بموجب المرسوم التشريعي 12/93 الذي جاء بعقد الإمتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل بهدف الحفاظ على الأملاك العقارية للدولة.

ويعد عقد الإمتياز الصناعي وسيلة فعالة ومهمة للتنمية الإقتصادية يمكن المستثمرين من حق الإنتفاع على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة وذلك لإحتياجات الإقتصاد الوطني.

و أمام الثغرات القانونية التي حالت دون تطوير الإستثمار صدر الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز أو التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تلبية لطلبات المستثمرين الذي أنهى مبدأ الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل قبل أن يلغى بموجب الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز .

وتجدر الإشارة إلى أن الوعاء العقاري يتشكل من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات إضافة إلى المحافظة العقارية التي أعيد إدماجها عن خوصصته المؤسسات العمومية الإقتصادية . وكلف المشرع المؤسسات و الهيئات تسييرها ورخص لها إقتراح منح الإمتياز حسب الطبيعة القانونية وخصوصية القطعة الأرضية ومرافقة المستثمرين ، وفي هذا الصدد فإن الوعاء العقاري يتم منحه عن طريق الإمتياز بالمزاد العلني واستثناء عن طريق التراضي.

و أصبحت الطريقة الوحيدة المعتمدة هي أسلوب التراضي بموجب قرار من الوالي.

- أهمية الموضوع :

عقد الإمتياز الصناعي من أهم العقود الإدارية، حيث صدرت العديد من القوانين والتنظيمات تهدف لحماية العقار الصناعي وتوجيهه لتعزيز الإستثمار ومن الناحية العملية ساهم في تنمية الثروة و خلق مناصب شغل وإشراك الشركاء الإقتصاديين في مخطط الحكومة تماشيا مع النظام العالمي الجديد الذي يركز على المنافسة وفتح باب الاستثمار الوطني والأجنبي وهذا يتجلى في منح مزايا وتسهيلات لإستقطاب المستثمرين .

- دوافع إختيار الموضوع :

تم إختيار هذ الموضوع لعدة دوافع :

- دوافع ذاتية: التعرف على الجانب التطبيقي لعقد الامتياز لارتباطه بتخصص العقار الصناعي ومدى فعالية الحماية القانونية للعقار الصناعي ، و دراسة آليات استغلال الاملاك الخاصة للدولة ، اضافة الى التركيز على عقد الامتياز الصناعي كون الدراسات الموجودة تطرقت الى الموضوع من جوانب اخرى - دوافع موضوعية:

يكتسب عقد الإمتياز دور فعال في تدعيم الاقتصاد الوطني خاصة في ظل الإفتتاح على السوق ويقضي هذا التطرق إلى مختلف النصوص القانونية التي تنظمه ومدى مطابقتها للواقع العملي والبحث عن العوائق التي تحول دون تجسيده رغم الجهود المبذولة من طرف الدولة لتوسيع الاستثمار الصناعي التي تركز على بناء قاعدة صناعية لفائدة المشاريع الاستثمارية .

- أهداف الموضوع:

أما عن الأهداف المرجوة في هذه الدراسة فهي:

التعرف على مختلف الاجراءات القانونية التي فرضها المشرع الجزائري على المستثمر للحصول على عقد الامتياز الصناعي .

- معرفة دور المؤسسات و الهيئات المخول لها قانونا تسيير الحافظة العقارية و منح الامتياز .
- تحديد الآليات القانونية التي وضعتها الدولة لحماية الأملاك العقارية بهدف تفعيل الاستثمار الصناعي .

- الدراسات السابقة:

أما عن الدراسات السابقة التي تتطرق لهد الموضوع فهي متعددة نذكر منها:

1-دراسة الطالبة خوادجية سميحة حنان, أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص, فرع القانون العقاري فكانت بعنوان ' النظام قانوني للعقار الصناعي في الجزائر' وتعرضت فيه الى معالجة العقار الصناعي وفق النصوص القانونية و اشكالات استغلاله.

2- وكذلك دراسة الطالب بلكعبيات مراد, أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون, فرع قانون اعمال فكانت بعنوان ' منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري' وتطرق فيها الى دور الدولة في منح الامتياز و المزايا و التسهيلات المقدمة للحصول على العقار الاستثماري. واما دراستنا نحن فجاءت مركزة على عقد الامتياز الصناعي باعتباره الطريقة الوحيدة المعتمدة للاستثمار في الحافظة العقارية التابعة للدولة ومركزا على الامر 04-08 والمراسيم التطبيقية له و التعديلات الواردة في قوانين المالية المتعاقبة لاسيما القانون 14-16 المتضمن قانون المالية لسنة 2017 الذي منح مزايا كثيرة وخفف الاجراءات على المستفيدين.

صعوبات البحث :

أما الصعوبات التي واجهتنا في دراسة هذا الموضوع أهمها قلة الكتب المتخصصة في هذا المجال خاصة في ظل التعديلات الكثيرة التي أدخلها المشرع على المنظومة القانونية التي تحكم العقار الصناعي و أن الدراسات المتخصصة اعتمدت في مجملها على مراجع القانون الإداري .

- إشكالية الموضوع:

وبهدف الإحاطة بالموضوع تم تحديد الاشكالية كما يلي:

ما هو الاطار القانوني الذي اعتمده المشرع الجزائري لاستغلال العقار الصناعي؟

المنهج المتبع : وقصد الإحاطة والإلمام بموضوع الدراسة تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي و ذلك بنقل النصوص التشريعية التنظيمية و تحليل الجوانب الاجرائية و التقنية التي خصصها المشرع الجزائري للاستثمار الصناعي و تحليل الوقائع و المعطيات لعقد الامتياز الصناعي .

خطة البحث:

و قد تم تقسيم موضوعنا إلى فصلين تناولت في الفصل الأول الإطار المفاهيمي لعقد الإمتياز الصناعي والذي قسمناه إلى مبحثين (المبحث الأول) مفهوم عقد الإمتياز الصناعي و في (المبحث الثاني) الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز الصناعي أما الفصل الثاني سنتطرق إلى تنفيذ عقد الامتياز الصناعي حيث قسمناه إلى مبحثين وتناولت في(المبحث الأول) إجراءات منح الإمتياز الصناعي وفي (المبحث الثاني) الآثار المترتبة على تنفيذ عقد الامتياز الصناعي.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي

لعقد الامتياز الصناعي

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لعقد الامتياز الصناعي

عقد الامتياز الصناعي أحد العقود الادارية التي نظمها المشرع بأحكام خاصة كونه آلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي ، و كان الاسلوب المطبق هو عقد التنازل الذي أجاز للإدارة أن تتنازل لفائدة المستثمرين عن قطع أراضي مقابل الدينار الرمزي ، ثم صدر المرسوم التشريعي 12-93 المتعلق بترقية الاستثمار الذي ألغى مبدأ التنازل و أعلن عن ظهور عقد الامتياز كأسلوب جديد يحكم العقار الصناعي ، و حاول المشرع استدراك ثغرات قانونية فصدر الأمر 06-11 المؤرخ في 2006/08/30 يحدد شروط منح الامتياز و التنازل عن الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الذي ألغى بموجب الأمر 08-04 المؤرخ في 2008/09/01 الذي كرس الامتياز و قام بإلغاء التنازل للحفاظ على العقار و أصبح الأسلوب الوحيد المطبق على استغلال الحافظة العقارية ، كما أن تنزع النظام العقاري الموجه لعملية الاستثمار يقتضي التطرق الى دور الهيئات المسيرة لمختلف الأوعية العقارية .

و من خلال هذا الفصل سنحاول التطرق الى الإطار المؤسسي لعقد الامتياز بالتركيز على مفهوم عقد الامتياز الصناعي (المبحث الأول) باستعراض تعريفه و خصائصه و أطرافه على أن تناول في (المبحث الثاني) الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الصناعي .

المبحث الأول : مفهوم عقد الامتياز الصناعي

إن الاستثمار في مجال العقار الصناعي يقتضي وضع آليات لاستغلاله بموجب عقد الامتياز الصناعي الذي تمنحه الدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، وسنتناول في هذا المبحث مفهوم عقد الامتياز.

المطلب الأول :تعريف عقد الامتياز الصناعي

الفرع الأول :التعريف الفقهي

عقد الامتياز الصناعي من أهم العقود الإدارية المسماة ولقد عرفه الدكتور سليمان الطماوي " عقد إداري يتولى الملتزم فردا أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليتها إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة، فضلا عن الشروط التي يتضمنها عقد الامتياز "(1) كما عرفه الأستاذ بوجردة مخلوف على أنه " ذلك العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة، حق انتفاع بقطعة أرض متوفرة وتابعة لإملاكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري.(2)

وعرفه الدكتور عصمت عبد الله الشيخ بأنه " اتفاق يتم بين الإدارة وبين أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه يتعهد الملتزم بتقديم خدمة عامة للجمهور على نفقته و تحت مسؤوليته و طبقا للشروط التي يحددها ذلك الاتفاق من حيث السعر ومن حيث الكمية التي تؤدي بها

¹الدكتور محمد سليمان الطماوي الاسس العامة للعقود الإدارية ، دار الفكر العربي ، الطبعة 5 ، ص 108

²بوجردة مخلوف - العقار الصناعي - الطبعة الثانية دار هومة - الجزائر ص 69

الخدمة و ذلك مقابل الإذن لهذا الفرد ولهذه الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن ويقوم الاستغلال عادة في صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنتفعين من المرفق⁽¹⁾.

من خلال هذه التعاريف فعقد الامتياز تخول الدولة بموجبه صاحب الامتياز بالانتفاع بأصل عقاري لمدة زمنية محددة لإنجاز مشروع استثماري مقابل دفع إتاوة ايجاريه سنوية فضلا عن الامتيازات التي تمنحها الدولة عند الانتهاء من المشروع و البدء في النشاط.

الفرع الثاني : التعريف القانوني

حاول المشرع الجزائري تعريف عقد الامتياز من خلال عدة نصوص قانونية و تنظمية:

1-تعريف عقد الامتياز الصناعي حسب الأمر 08-04

" هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص حق الانتفاع على الأراضي التابعة لأملكها الخاصة وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية"⁽²⁾.

2-تعريف عقد الامتياز الصناعي حسب المرسوم 09-152

عرف دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 عقد الامتياز الصناعي على أنه " يعتبر منح الامتياز الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة

¹ سليمان محمد الطماوي : مرجع سابق ، ص 108.

² أنظر : الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 ، يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل و المتمم (ج ر عدد 53 الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2008).

الانتفاع من الأرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي لإنجاز مشروع استثماري " (1)

3-تعريف عقد الامتياز الصناعي حسب المرسوم 09-153

عرف عقد الامتياز الصناعي بموجب نموذج دفتر الشروط كما يلي :

- منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملكها الخاصة قصد استيعاب مشروع استثماري " (2)
- من خلال النصوص المنظمة نستنتج أن القانون الجزائري استخدم مصطلح المنح وعرفه بأنه اتفاق ومرة عقد و بذلك نقول إن عقد الامتياز هو عقد إداري يتضمن منح الامتياز على قطعة أرضية أو أصل عقاري لفائدة المستفيد سواء كان شخصا طبيعياً أو معنوياً لمدة معينة لإقامة مشروع استثماري.

4-تعريف عقد الامتياز الصناعي حسب المرسوم 08-14

" يشكل منح الامتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها العقد الذي تقوم بموجبه الجماعات العمومية صاحبه الملك المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز بمنح شخصا معنوياً أو طبيعياً يسمى صاحب الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو استغلال منشأة عمومية

¹أنظر: مرسوم تنفيذي رقم 09-52 المؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأرض التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع الاستثمارية (ج ر عدد 27 الصادرة بتاريخ 06ماي 2009).

²أنظر: مرسوم تنفيذي رقم 09-153 يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الاصول التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الاصول الفاضلة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها (ج ر عدد 27 الصادرة بتاريخ 06ماي 2009).

لغرض خدمة لمدة معينة تعود عند نهايتها المنشأة أو تجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز " (1)

5-تعريف عقد الامتياز الصناعي حسب المرسوم 322-94

عرفه المرسوم أن " الامتياز هو العقد الذي تخوّل 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 الأراضي أساسا في إقامة مشروع استثماري أو منطقة خاصة " (2)

فعقد الامتياز الصناعي يتميز بالصيغة الإدارية و يجمع في تنظيمه لأحكام القانون العام و أحكام القانون الخاص و يفتح المجال للاستثمار المحلي و الأجنبي.

المطلب الثاني : خصائص عقد الامتياز الصناعي

الفرع الأول : عقد الامتياز الصناعي عقد اداري و شكلي

يعتبر عقد الامتياز الصناعي من العقود الإدارية التي تتطلب الرسمية و ذلك ما نصت عليه المادة 04-08 " يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 اعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر اعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا بنود و شروط منح الامتياز (3).

¹ انظر : القانون 14-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملك الوطنية (ج ر عدد 44 الصادرة بتاريخ 03 اوت 2008).

² انظر : المادة 05 من المرسوم رقم 322-94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، بتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار (ج ر عدد 67 الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994).

³ انظر : الأمر 04-08 ، مرجع سابق .

و أكدت على ذلك المادة 17 من المرسوم التنفيذي 09-152 "يكرس الامتياز الممنوح في اطار هذا المرسوم وفقا لأحكام المادة 10 من المر 08-04 المؤرخ في أول سبتمبر 2008 و المذكور أعلاه بعقد إداري تعده ادارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط " .⁽¹⁾

إن القانون يلزم أن يفرغ عقد الامتياز الصناعي في قالب رسمي، و يقوم مدير أملاك الدولة بتسجيل منح الامتياز طبقا لقانون التسجيل و إخضاعه لقواعد الشهر بالمحافظ العقاري و حتى يكون العقد نافذا بين أطرافه و مرتبا لآثاره القانونية.

الفرع الثاني : عقد الامتياز يضمن حق الانتفاع

إن المشرع الجزائري منح المستفيد مدة زمنية كافية لإنجاز مشروعه الاستثماري تماشيا و مرونة عقد الامتياز مع متطلبات إقتصاد السوق و حماية للملكية العقارية و هذا ما نصت عليه المادة 04 من الأمر 08-04 " تكون الأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية محل منح امتياز لمدة أدياها ثلاثة و ثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد و أقصاها تسعة و تسعون (99) سنة " .⁽²⁾

الفرع الثالث: عقد الامتياز الصناعي عقد محدد المدة

حق الانتفاع هو استعمال و استغلال محل عقد الامتياز الصناعي دون التصرف فيه ، فهو حق عيني مخصص على العقار الصناعي ، و أذا قام المنتفع بتشديد بنايات يمكنه تملك البنائيات بموجب عقد تنازل عند انجاز المشروع و ينتهي هذا الحق بموت المنتفع او انتهاء المدة المحددة للعقد " يحق للمنتفع استخدام الشيء طبقا لما اعد له للحصول على منافعه و له أن يستخدم الحقوق المقررة لمصلحة الشيء " .⁽³⁾

¹ أنظر : المرسوم التنفيذي 09-152 ، مرجع سابق .

² أنظر الأمر 08-04 مرجع سابق.

³ علي هادي عبيدي " الوجيز في شرح القانون المدني ، الحقوق العينية " ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، ط7 ، 2010 ، ص 37.

ولقد نصت المادة 844 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني " يُكسب حق الانتفاع بالتعاقد و بالشفعة و بالتقادم أو بمقتضى القانون " (1)

وكذلك المادة 852 " ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين فان لم يعين أجل عد مقررًا لحياة المنتفع، وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين، وإذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أو عند موت المنتفع " (2)

وكرست المادة 14 من الأمر 08-04 قاعدة التنازل عن أملاك العقار المشيدة على العقار الصناعي الممنوح للمستثمر " تكون ملكية البنايات و الحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز قابلة للتنازل فور الانجاز الفعلي لمشروع الاستثمار و البدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة" (3) .

ويتم التنازل بموجب عقد موثق وهذا ما تنص عليه المادة 18 من المرسوم 09-152 " عند إتمام البيانات المقررة في المشروع الاستثماري المعايين قانونا بناء على شهادة المطابقة تكون إيجابيا ملكية البيان المنجزة من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها بمبادرة من هذا الأخير بعقد موثق " (4) ومن خلال استقراء نصوص هذه المواد فإن للمستثمر حق الانتفاع ليس له الحق في التصرف في العقار الممنوح أو بيعه أو تأجييره من الباطن وهذا ما نصت عليه المادة 9 من دفتر الشروط " لا يمكن للمستفيد من حق الامتياز تحت طائلة الفسخ الفوري ان يؤجر من الباطن أو التنازل عن حق الامتياز ويتم منع المستفيد

¹ انظر: لأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن من القانون المدني المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 (جريدة ر عدد 78 صادرة بتاريخ 30 سبتمبر 2007) .

² انظر: الأمر 75 - 58 مرجع نفسه.

³ انظر : الأمر 04-08 ، مرجع سابق .

⁴ انظر : الأمر 04-08 ، مرجع نفسه .

صراحة تحت طائلة الفسخ الفوري، من استعمال جزء أو كل القطع الأرضية المتنازل عنها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجلها " (1)

يتم البدء في الانتفاع من طرف المستثمر بعد حصوله على عقد الامتياز الصناعي وهذا ما أكدت عليه المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي، تكرر عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة بعد تسليم عقد الامتياز " (2)

إن عقد الامتياز الصناعي كونه من العقود الإدارية التي تخضع لأحكام القانون العام، ولإحاطة به أكثر من حيث مضمون ومعرفة فحواه وشروطه لا بد من تمييزه عما شابهه من عقود.

أولا : عقد الامتياز الصناعي وعقد الامتياز الفلاحي

1- من حيث الاساس القانوني

النصوص القانونية التي نظمت عقد الامتياز الفلاحي - القانون 10-03 المؤرخ في

15 أوت 2010 الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية " (3)

- القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي.

- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد شروط و

كيفية تطبيق حق الامتياز و الاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة

للدولة .

¹ انظر : المرسوم التنفيذي 09-152 مرجع سابق .

² انظر : دفتر الشروط الملحق الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الامتياز بالتراضي على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152.

³ انظر: المادة 01 من الأمر 10-03 المؤرخ 15 أوت 2001 المحدد لشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

- عقد الامتياز الصناعي نظمه الأمر 08 - 04 و المراسيم التنفيذية الملحقة به
- 09 - 153 وكذلك الأمر 01 - 03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم بموجب الامر رقم 16-09 المؤرخ في 03 اوت 2016. (1)

2- من حيث إمكانية الاستغلال

فيما يخص استغلال العقار الفلاحي مدته 40 سنة قابلة للتجديد على المستثمرات الفلاحية، أما الامتياز الصناعي فمدته 33 سنة قابلة للتجديد يمكن أن تصل إلى 99 سنة.

3- من حيث إمكانية الاستثمار

الاستغلال في العقار الفلاحي محصور على المستثمر الأجنبي سواء كان شخصا عاما أو خاصا ومباح في العقار الصناعي.

4- من حيث منح الامتياز

يتم منح عقد الامتياز الفلاحي من قبل الوكالة الوطنية للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف و توفر الشروط المحددة في نموذج دفتر الشروط المنصوص عليه أحكام المادة 04 من القانون 10 - 03.

ثانيا: عقد الامتياز الصناعي و عقد الامتياز السياحي

تهدف الدولة إلى الاستثمار في مجال السياحة باعتبارها وسيلة من وسائل التسويق و المساهمة في التنمية الاجتماعية و الاقتصادية للدولة.

¹انظر: المادة 01 من القانون رقم 16 - 09 المؤرخ في 3 أوت 2016 المتعلق ترقيّة الاستثمار (ج ر عدد 46 صادرة بتاريخ 13 اوت 2016).

1- من حيث الأساس القانوني

إن النصوص القانونية المنظمة لاستغلال العقار السياحي المتمثل في:

- القانون 03 - 01 المؤرخ في 17 / 02 / 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة¹
- القانون 03 - 02 المؤرخ في 17 / 02 / 2003 المحدد للقواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين.

- القانون 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية .

و تجدر الإشارة إلى أن الاستثمار السياحي يخضع لمنح الامتياز عن طريق التراضي بقرار من الوالي بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالسياحة وباقتراح من الهيئة المكلف بالعقار السياحي.

2- من حيث مدة الاستغلال

مدة عقد الامتياز السياحي 33 سنة قابلة للتجديد يمكن أن تصل إلى 99 سنة كحد أقصى.

من حيث إمكانية الاستثمار

الاستثمار في المجال السياحي مسموح للمستثمر الأجنبي وفق دفتر شروط نموذجي.

3- من حيث منح الامتياز

¹ أنظر القانون 01-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، جريدة رسمية عدد 11 الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2003

يتم منح الامتياز من قبل الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بقرار من الوالي بعد أخذ موافقة الوزير المكلف بالسياحة.

ثالثا : عقد الامتياز الصناعي وعقد الإيجار

عقد الإيجار من العقود المسماة ويقع على الانتفاع بالشيء المؤجر، وهو حق شخصي للمستأجر ولا يرد إلا على الأشياء غير القابلة للاستهلاك، وعرفه المشرع بأنه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل الإيجار معلوم و يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر " (1)

1- من حيث الأساس القانوني

إن النصوص القانونية المنظمة لعقد الإيجار هو الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بالقانون 07-05. وعقد الإيجار التجاري المنظم بموجب الأمر 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم بموجب القانون 05 - 02 المؤرخ في 06 فيفري 2005.

2- من حيث مدة الاستغلال

عقد الإيجار عقد محدد المدة و تنص المادة 468 " لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات مالم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك " (2).

3- من حيث إمكانية الاستغلال

¹ انظر :المادة 467 من الامر 58-75 مرجع سابق
² انظر :الامر 75 - 58 مرجع نفسه

عقد الإيجار يعطي للمستأجر حق عيني على الشيء المؤجر و لا يخول لصاحبه إلا

حقا شخصا

" ولما كان الامتياز مالا عقاريا يجوز رهنه رهنا رسميا فحق المستأجر حقا شخصا ومالا منقول لا يجوز رهنه رهنا رسميا، إن تنازل صاحب الامتياز عن الحق العيني العقاري يعتبر انتقالا لحق عيني فيقضي التسجيل و الشهر بالمحافظة العقارية أما تنازل المستأجر عن حقه الشخصي للغير حواله للغير لا يجب تسجيلها " (1) و المستأجر يدفع بدل الإيجار، أما المستثمر فيدفع الأتاوى الإيجارية الخاضعة للتخفيض على عكس بدل الإيجار، ويجوز للمستثمر الأجنبي إيجار الأملاك الخاصة للدولة.

المطلب الثالث: أطراف عقد الامتياز الصناعي

نصت المادة (1) على أن منح الامتياز يخص الأراضي التابعة للدولة و المادة (3) من الأمر (08-04) حق استغلال منح الامتياز لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص⁽²⁾ من خلال هذه النصوص نجد أن المشرع قد حدد أطراف عقد الامتياز الصناعي.

الفرع الأول: الدولة مانحة الامتياز الصناعي

يعمل الامتياز الصناعي على تشجيع الاستثمار من خلال منح امتيازات و تسهيلات للاستثمارات الوطنية والأجنبية و تقوم الدولة باعتبارها تتمتع بالشخصية الاعتبارية وهذا ما نصت عليه المادة 49 من الأمر 75-58 " الأشخاص الاعتبارية هي :

¹خواد جية حنان سميحة ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، اطروحة دكتوراه شعبة القانون الخاص ، كلية الحقوق ، قسنطينة ، 2015.ص292.

²انظر الامر 04/08 مرجع سابق

- الدولة - الولاية - البلدية
 - المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.
 - الجمعيات والمؤسسات.
 - الوقف.
 - كل شخص من الأشخاص وأموال يمنحها القانون شخصية قانونية (1)
- ولقد ساهمت الدولة بوضع آليات لاستثمار العقار الصناعي يهدف إلى حماية الثروات و الأموال العامة و حسن استغلالها.
- و لهذه الأسباب تم إعادة النظر في مختلف النصوص القانونية واسترجاع مكانة الدولة خاصة في ظل بروز إشكالات و استغلال أشباه المستثمرين للوعاء العقاري.
- ولقد رصدت الدولة مجموعة من الهيئات و المؤسسات لتنظيم وضبط السياسة العقارية.
- و سنتطرق إلى آليات استغلال العقار الصناعي من خلال التطور القانوني لعقد الامتياز الصناعي:

1-مرحلة ما قبل صدور المرسوم التشريعي 93- 12

اعتمدت الدولة بعد الاستقلال على الاستثمار العمومي في ضل النهضة التنموية بعدما تبنت النظام الاشتراكي، فالعقار الصناعي كان مستغلا من قبل المؤسسات العمومية.

- أول قانون متعلق بالاستثمار صدر بموجب الأمر 66- 284.

¹انظر: المادة 49 من الامر 75- 58 مرجع سابق

- قانون 82- 11 متعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني الذي يلزم المستثمر الحصول على اعتماد من طرف الجهات الإدارية المختصة و قيدت الاستثمار في مجالات محددة.
- قانون 84 - 21 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 الذي أجاز لإدارة أملاك الدولة التنازل عن الأملاك العقارية لفائدة المستثمرين.
- المرسوم 86 - 05 المحدد لكيفيات بيع الأراضي العقارية التابعة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- القانون 88-25 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية.
- القانون 91 - 25 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 الذي أكد على مبدأ التنازل عن الأرض التابعة للدولة.
- و " يتميز عقد التنازل الذي كان محله أساساً الأملاك الوطنية بتضمنه التزامات و شروط لا تظهر إلا في العقود المدنية أو التجارية والتي من شأنها أن تجعل الإدارة في مركز ممتاز في مواجهة الطرف المتعاقد معها "(1)
- ومن خلال استقرار مختلف القوانين فإن هذه المرحلة تميزت في استغلال العقار الصناعي بموجب عقد التنازل المرفق بدفتر الشروط تلزم المستثمر على تنفيذها.

¹خوارجية حنان سميحة، اطروحة سابقة، ص 188 .

" ويستمد عقد التنازل قواعده وأساسه من أركان العقود المدنية لأن المستقر عليه فقها و قضاء العقود التي تبرمها المرافق الاقتصادية العامة لا تعدو أن تكون عقودا مدنية تخضع لأحكام العقد المدني " (1)

وعقد التنازل يترتب عليه نقل ملكية العقار الصناعي بصفة كلية إلى المستثمر بمقابل قد يصل إلى الدينار الرمزي، ويختلف عقد التنازل حسب طبيعة العقار محل التنازل ويتضمن شروطا استثنائية

وتملك الدولة حضيرة عقارية تم إنشائها بغرض الاستثمار وأخضعها إلى نظام قانوني يتمشى و التوجه الاقتصادي المتبع.

أولا : المناطق الصناعية :

تم إنجاز المناطق الصناعية بموجب القانون 73-45 المؤرخ في 28/02/1973 متعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية وحدد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على إقليم الولايات و البلديات وتعتبر المناطق الصناعية مورد أساسي للاستثمار. و صدر المرسوم رقم 84 - 55 الذي يحدد شروط إدارة المناطق الصناعية المؤرخ في 3 مارس 1984 و المرسوم 84-56 المؤرخ في 3 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق الصناعية. وتقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية العقارات المتواجدة داخل المناطق الصناعية لفائدة مؤسسات التهيئة بموجب عقود التنازل وتقوم الأجهزة المهیة بإعادة التنازل عليها لفائدة المستثمرين بموجب عقود موثقة تخضع لقواعد التسجيل و الإشهار.

¹خواد جبة حنان سميحة، اطروحة سابقة، ص 191 .

وبالنسبة للعقارات التي تعود ملكيتها للخواسب فإن مؤسسات التهيئة تقوم بشرائها بواسطة عقود توثيقية وإعادة التنازل عليها لفائدة المستثمرين.

" وحسب تقرير وزارة تهيئة الإقليم والبيئة المؤرخ في 21 جويلية 2004 تم تعريف المناطق الصناعية بأنها " مساحة تمنح للمؤسسة المحيط الملائم والإيجابي للعمل و تشكل عاملا مهما من عوامل الاستثمار و تحسين مردوديه المؤسسة ". (1)

ثانيا: مناطق النشاطات

قامت الجماعات المحلية بتخصيص أوعية عقارية لإقامة مشاريع استثمارية بموجب الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، وتم إنشاء حوالي 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية.

واسندت مهمة التسيير لرؤساء المجالس المحلية : ويتم التنازل عن هذه الأراضي لفائدة المستثمرين بموجب عقود تنازل أو قرارات إدارية.

وبعد إسناد تسيير الحافظة العقارية للوكالات المحلية للتنظيم و التسيير العقاريين بموجب المرسوم 90 - 405 .

"حيث أسندت المادة 03 من المرسوم حيازة الحافظة العقارية للجماعات المحلية وتقوم بنقل الملكية هذه العقارات أو الحقوق العينية" (2)

تحويل تسيير الحافظة العقارية للجماعات المحلية إلى الوكالات المحلية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين التي تحول استقلالها بموجب عقود تنازل أو بيع لفائدة المستثمرين

¹خواد جبة حنان سماح - اطروحة سابقة ص 60

2 انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 الموافق 22 ديسمبر 1990 يعدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003(ج ر عدد 56 صادرة بتاريخ 26 ديسمبر 1990).

وبموجب تعديل المرسوم التنفيذي رقم 90 - 425 بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 03 - 408 أصبحت المجالس الولائية تملك صلاحيات إنشاء الوكالات الولائية مع إمكانية فتح فروع للوكالة على مستوى البلديات و الدوائر للولاية نفسها⁽¹⁾

فمناطق النشاطات بالرغم من محدودية مساحتها ساهمت في ترقية و تنمية الاستثمار الذي يكون ذا طابع محلي .

ثم صدر القانون 90- 30 المعدل و المتمم الذي فرق بين الأملاك الوطنية العامة و الاملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ويمكن التنازل عليها واستغلالها.

ثالثا : المناطق الخاصة :

نص المرسوم التشريعي 93 - 12 المؤرخ في 5 / 10 / 1993⁽²⁾ على تقديم تحفيزات و تنازلات عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لاستقبال المشاريع الاقتصادية و تم تقسيمها إلى نوعين :

1-المناطق الواجب ترقيتها

سعى لضمان تنمية البلديات المحرومة تم خلق نشاط اقتصادي تنموي و بموجب قرار وزاري مشترك مؤرخ في 29 / 10 / 1991 تم ضبط قائمة البلديات الواجب ترقيتها و تتميز المناطق الواجب ترقيتها بخاصتين :

- وجود تخلف واضح في هيكل الإنتاج الزراعي و الصناعي مقارنة بالمناطق الأخرى

¹ انظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03 402 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 90-405 المؤرخ في 1990/12/23 (ج ر عدد 68 الصادرة بتاريخ سنة 2003).

² انظر: المرسوم التشريعي 12-93 المؤرخ في 5 / 10 / 1993 المتعلق ترقية ودعم الاستثمار المعدل و المتمم (ج ر عدد 64 صادرة 1993/10/06).

- و يتجسد ذلك من خلال انعدام المشاريع الاقتصادية ذات الطابع الصناعي أو التجاري او خدماتي⁽¹⁾ ولقد تم دمج المناطق المحرومة بموجب المرسوم 321-91 المؤرخ في 14 /03/ 1991 المتضمن كفايات تحديد المناطق المطلوب ترقيتها " (2) وتم الاعتماد على منح الامتياز في المناطق الواجب ترقيتها ويمكن أن يتحول إلى تنازل بعد إنجاز المشروع ومعاينته من قبل المؤسسات المؤهلة و المكلفة بمتابعة الاستثمار وذلك بموجب المرسوم 322-94 .

2- مناطق التوسع الاقتصادي:

هي مناطق تزخر بثروات طبيعية و موارد متعددة و تتوفر على إمكانات مادية وبشرية تجعلها موقعا استراتيجيا لاستقطاب الاستثمارات الصناعية ومجال للتنمية المستدامة " وهي المناطق التي تتمتع بخصائص اجتماعية و اقتصادية متكاملة، أي تتمتع بهياكل قاعدية وثروة بشرية التي تسعى الدولة إلى ضمها بهدف رفع إمكاناتها للمساهمة في تطوير الأنشطة الاقتصادية " (3)

هذه المفاهيم و المعايير جاءت غامضة وواسعة في بعض الحالات التي يصعب معه صياغتها لإنشاء منطقة ما كمنطقة التوسع الاقتصادي، الأمر الذي صعب من مهمه الإدارة في تكريس هذه المعايير لإيجاد مثل هذه المناطق وحال بدون ضهورها على الأرض الميدان إلى غاية الوقت الحاضر. (4)

¹خوادية حنان سميحة - اطروحة سابقة ، ص 72.

²انظر: مرسوم 321-91 المؤرخ في 14/03/1991 المتضمن تحديد المناطق المطلوب ترقيتها في اطار المادة 51 من القانون 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتضمن التهيئة العمرانية (ج ر عدد 44 الصادرة 1991/09/25).

³بوجردة محلوف - اطروحة سابقة ص 20

⁴بوجردة محلوف - اطروحة نفسها ص 22

رابعا : المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة :

هي مناطق استحدثها المشرع بموجب الأمر 01 - 03 المؤرخ في 20 / 08 / 2001 المعدل و المتمم المتعلق بتطوير الاستثمار. فالمناطق التي تعاني من التخلف على مستوى القاعدي والتنموي دفع بالدولة إيداعها بالاستثمارات التي تستفيد من امتيازات خاصة وترك المشرع مهمة تحديد هذه المناطق إلى المجلس الوطني للاستثمار الذي يقوم بتحديدتها وتنظيمها على ضوء المخطط الوطني لهيئة الإقليم، ونص المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09/10/2006 على النظام الاستثنائي الذي تستفيد منه المناطق المذكورة أنفاً⁽¹⁾

خامسا: الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية:

عرف المشرع الجزائري المؤسسة العمومية الاقتصادية بموجب الأمر 01 - 04 على أنها " المؤسسة العمومية الاقتصادية هي شركات تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص آخر خاضع للقانون العام أغلبية رأسمالها الاجتماعي مباشرة أو غير مباشرة و هي تخضع للقانون العام.⁽²⁾

و يقصد بأصول المؤسسة تلك الأموال التي أنجزتها خلال حياتها، ونتيجة تبني الدولة لسياسات مختلفة ومنها اقتصاد السوق، نجم عنها خصوصية هذه المؤسسات حفاضا على الثروة العقارية و قامت الدولة بدمجها ضمن الحافظة العقارية.

¹ انظر: المادة 03 من المرسوم التنفيذي 06 - 355 المؤرخ 9 أكتوبر 2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وتنظيمه وسيره المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 100/17 المؤرخ في 05/03/2017 (ج ر عدد 64 صادرة في 11 أكتوبر 2006)
² انظر: المادة 2 من الأمر 04-01 المؤرخ في 20 اوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية و تسييرها و خصصتها (ج ر عدد 47 الصادرة في 22 اوت 2001)

وصدر المرسوم 09 - 152 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها.

1-الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة:

إن المقصود بالأصول المتبقية هي كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية وذلك بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 09 - 152⁽¹⁾

هذه الأملاك لم يتم التنازل عنها في إطار عملية التصفية المترتبة عن خصخصة المؤسسة العمومية خاصة بعد صدور الأمر 95 - 26 المؤرخ في 26 أوت 1995 المتعلق بخصوصية المؤسسة العمومية و ايضا نصت المادة 26 من الأمر 01 - 03 على أنه " تنشء الدولة انطلاقا مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المحلة، قصد ضمان تمثيلها لتطوير الاستثمار حافظة عقارية وغير منقولة يسند تسييرها إلى الوكالة المكلفة بتطوير الاستثمار المذكور في المادة 6 اعلاه " (2).

2- الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية:

الأصول الفائضة حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09 - 153 المؤرخ في 2 ماي 2009 تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية وتتمثل لاسيما بما يأتي :

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما.

¹انظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09 - 152 مرجع سابق.

²انظر: المادة 26 من الامر 01 - 03 مرجع سابق.

- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
 - الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ملك المؤسسات العمومية أو ملك الدولة وغير اللازمة لنشاطاتها.
 - الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرسمي للمؤسسة العمومية.
 - الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.
 - تعتبر زيادة على ذلك أصولا فائضة الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا في الجريدة الرسمية و التي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة .
 - الأراضي التابعة لمناطق النشاطات المتوفرة⁽¹⁾
- هذه العقارات لم يتم التنازل عنها في إطار أشغال التصفية ولم تستعملها المؤسسة العمومية كونها زائدة عن نشاطها و حاجاتها وقد عملت الدولة على استرجاعها من خلال المؤسسات التي تملك الصلاحية، ونظرا لما عرفه عقد الامتياز من تطور عبر مراحل مختلفة سنتعرض لدور الدولة في منح الامتياز كأحد أطرافه.
- بذلت الدولة جهودا في منح الامتياز للاستثمار في العقار للصناعي على اعتبار أن الدولة حافظة الثروات العامة، وتهدف الدولة إلى جذب المستثمرين بتخصيص العقارات و القضاء

¹ انظر: المادة 3 من المرسوم التنفيذي 152-09 مرجع سابق .

على مشكل نقص الأوعية العقارية من جهة ودفع عجلة التنمية وخلق مناصب شغل من جهة أخرى.

وقد تجلى ذلك في الأملاك العقارية الممنوحة في إطار الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الأراضي المتواجدة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المخصصة.

وتم وضع آليات قانونية تتماشى والوضع الاقتصادي الراهن من خلال الأمر 04 / 08 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز وفق نظامين وهما المزاد العلني و التراضي.

وقد أصبح الامتياز يمنح عن طريق أسلوب التراضي وحده بموجب قانون المالية التكميلي 2011⁽¹⁾، وأحال المشرع اختصاص منح الامتياز إلى الوالي باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار " (2)" واستكمال التحفيزات وتوفير ضمانات للاستثمار تم إصدار قانون 03 - 01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل بالأمر رقم 08 - 06 والمعدل بالأمر 16 - 09 " (3).

ومنح المشرع صلاحيات إبرام عقد الامتياز الى إدارة املاك الدولة على اعتبار أنها ممثلة الدولة أما الطرف المتعاقد.

- اختصاص مديرية أملاك الدولة :

هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بتسيير و رقابة أملاك الدولة بطريقة مباشرة وأسند لها المشرع صلاحية التنازل كإجراء لإكساب الأفراد عقارات تابعة

¹ انظر: المادة 5 من القانون 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 (ح ر عدد 40 الصادرة بتاريخ 2011/07/20)

² انظر: المادة 15 من القانون 11-11 مرجع نفسه.

³ انظر: القانون 09-16 المؤرخ في 03-اوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار (ح ر عدد 46 ص بتاريخ 03/اوت 2016)

للأملك الخاصة ويعتبر وزير المالية المسؤول الأول عن إدارة أملاك الدولة وقد حدد
المشروع مهام المديرية العامة للأملك الوطنية تقوم المديرية ب :

- إجراء واقتراح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالقطاع ومسح الأرض
و الاستثمار العقاري والسهر على تطبيقها.

- اتخاذ رأى يهدف إلى تثمين الملكيات العمومية و المحافظة عليها ومراقبة ظروف
استعمالها.

- توجيه نشاطات المصالح غير الممركزة و تنشيطها وتنسيقها " (1) وتحتفظ إدارة أملاك
الدولة بأدوار أخرى.

- تكييف الإشراف على الشؤون الإدارية مع قرارات الحكومة.

- تدعيم عمل الجماعات المحلية وتقديم لها المساعدة التقنية الضرورية لإنجاز برامجها
فيما يخص العمليات العقارية.

- تحصيل الموارد المالية.

- مراقبة الشروط الضمنية والشكلية المتعلقة بالملكية العقارية العمومية والخاصة
بالحقوق العقارية " (2)

وتوجد على مستوى كل ولاية مديرية ولأئية لأملك الدولة ينسق أعمالها مفتش جهوى لأملك
الدولة ويرأسها مدير أملاك الدولة حيث تتولى هذه المديرية تحرير العقود المتعلقة بالعمليات

¹ انظر: المادة 8 من المرسوم التنفيذي 07-364 مؤرخ في 28 نوفمبر 2007 يتضمن تنظيم الادارة المركزية في وزارة المالية (ج ر عدد 75

الصادرة بتاريخ 2007/12/02)

² انظر: المادة 2 من المرسوم التنفيذي 90-188 المؤرخ في 27/06/1990 المحدد لهياكل الادارة المركزية و اجهزتها في الوزارات (ج ر عدد

26 الصادرة بتاريخ 27/06/1990)

العقارية التابعة لأملاك الدولة وحفظ النسخ الأصلية و دراسة بيع العقارات وهذا ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 65⁽¹⁾

- تنظم تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة لأملاك الدولة و حمايتها وتسييرها.

- تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة و بحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها.

- تقوم بتسيير الممتلكات و الشركات الشاغرة أو عديمة الوارث و عملية الحجز القضائي.

- تنظيم و تنفيذ عمليات تقييم العقارات و المنقولات و المتاجر المتضمنة أملاك الدولة أو التي تتابع الإدارات العمومية التابعة للدولة عمليات اقتنائها أو استئجارها.

- تقوم بدراسة عمليات بيع العقارات و المتاجر على المستوى المحلي و تتابع تطورها و تحرر تقارير و تحاليل تقنية بذلك . " (4)

واشترط المشرع الرسمية لنهاذ عقد الامتياز الصناعي و بالرجوع إلى نص المادة 10 من الأمر 08 - 04 على أنه يكرس الامتياز بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة طبقا للنماذج الملحقة بالمرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 حيث أن إدارة أملاك الدولة هي طرف في العقد و ممثلة الدولة و أن القانون يحدد الاختصاص للقيام بذلك، و القاعدة أن تتم عقود الإدارة الكتابية في صورة دفتر شروط و يطلق هذا الاصطلاح على مجموعة الوثائق التي تحتوي

¹ انظر: المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لاملاك الدولة و الحفظ العقاري (ج ر عدد 10 الصادرة بتاريخ 06/مارس 1991).

على شروط العقد الإداري و تحررها الإدارة مقدا عادة و يقتصر دور المتعاقد على قبولها كما هي وبترتب على مخالفة هذه القواعد بطلان العقد " (1). وعلى هذا الأساس تلعب مديرية أملاك الدولة دور المتعاقد تخضع للقانون المدني أو القانون الإداري إذا كانت في مركز لائحي على اعتبار أن الدولة صاحبة السلطة العامة و مالكة لحافطة العقار الصناعي و يمكنها أن تتنازل على الحقوق العينية العقارية في صدور قانونية تتماشى وسياسة التنمية و مقتضيات المصلحة العامة.

الفرع الثاني : المستثمر صاحب الامتياز الصناعي:

إنّ العقار الصناعي الموجه للاستثمار من شأنه تحفيز المستثمرين الحقيقيين وتقريبهم من الهيئات المكلفة بالتسيير ومنح الامتياز، و لقد حددت المادة 03 من الأمر 08 - 04 المستفيدين من عقد الامتياز الصناعي و المنتفعين بحق الانتفاع و المتمثلة في المؤسسات والهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص.

1- المؤسسات و الهيئات العمومية :

هي الخلية الأساسية للاقتصاد الوطني تملك إمكانات مادية و أجهزة رقابة و تحقيق أهداف اقتصادية لتلبية متطلبات المجتمع و عرفها القانون التوجيهي " تشكل المؤسسات العمومية الاقتصادية في إطار التنمية الوطنية الوسيلة المفضلة لإنتاج الخدمات و المواد و تراكم رأس المال، وتعمل هذه المؤسسة في خدمة الأمة و التنمية و فق الدور و

¹ مراد بلعبيات : منح الامتياز للاستثمار الصناعي للتشريع الجزائري "اطروحة دكتوراه ، علوم في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة بسكرة 2012 ، ص 83-84.

المهام المنوطة بها و تتمتع بالشخصية المعنوية التي تسرى عليها قواعد القانون التجاري إلا إذا نص صراحة على أحكام قانونية خاصة".⁽¹⁾

1-الشخص الطبيعي :

الشخص الطبيعي هو الإنسان الذي يكون قابلاً لأن يثبت له الحق أو يجب عليه الالتزام تبدأ شخصية الإنسان بتمام ولادته و تنتهي بموته على أن الجنين يتمتع بالحقوق التي يحددها القانون شرط أن يولد حياً".⁽²⁾

و المستثمر يقوم بتوظيف رؤوس الأموال في مشروع اقتصادي بغرض الحصول على ربح مالي و يتحمل المخاطر معتمداً على طريقة احترافية مستغلاً التحفيزات و الامتيازات التي تقدمها الدولة، و يكتسي منح الامتياز المكسب الرئيسي للمستثمر الذي يرغب في إنجاز مشاريعه بعد دراسة دقيقة و موضوعية و الاطلاع على دفتر الشروط ومقارنتها بمكانتهم وقدراتهم المالية من جهة والتعرف على كل الشروط التي تخص طبيعة العقار و الاستثمار في العقار الصناعي الممنوح للوطني و الأجنبي و حدود الاختلاف بينهما دقيقة فيما يحدد النظام القانوني المطبق على كل واحد منهما، والمستثمر يستفيد من حق انتفاع محدد المدة بموجب عقد امتياز تحرره إدارة أملاك الدولة وهو عقد رسمي مشهر يكسب من وراء حقوق وعليه الوفاء بالالتزامات القانونية.

¹انظر: المادة 03 من القانون 88 - 01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية (ج ر عدد 02 صادرة 13/01/1982)

²انظر: المادة 25 من الأمر 75 - 58 مرجع سابق

2- الشخص المعنوي :

يمكن تعريف الشخص المعنوي بأنه مجموعة الأشخاص و الأموال التي تهدف الى تحقيق غرض معين ' ويعترف القانون لها بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك الغرض ".⁽¹⁾

فالشخص المعنوي يكتسب الشخصية القانونية فيلتزم بواجبات ويكتسب حقوق.

المبحث الثاني : الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الصناعي :

المطلب الاول : الترخيص بمنح عقد الامتياز الصناعي

كرس الأمر 08- 04 و المرسومان التنفيذيان الملحقان له رقم 09- 152 و 09- 153 المؤرخان في 2 ماي 2009 القاعدة الاساسية المرخصة لسياسة الاستثمار العقاري وذلك من اجل السماح لاستغلال الحافظة العقارية حيث حرص المشرع على منح الامتياز و إلغاء جملة القوانين التي أتاحت صيغة التنازل.

وعقد الامتياز ينقل لصاحب الامتياز حقا عينيا عقاريا محدد المدة وعلى هذا الأساس سيتم التطرق إلى الترخيص لمنح عقد الامتياز الصناعي في المطلب الأول و دور الهيئات و المؤسسات المكلفة لمنح الامتياز الصناعي في المطلب الثاني.

الفرع الأول : دفتر الشروط

إنّ الطبيعة القانونية لدفتر الشروط المعد من طرف الإدارة الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح حق الامتياز و يبلغ لجميع المستثمرين. ويتميز العقد الإداري

¹ انظر : المادة 25 من الأمر 75-58 مرجع سابق .

باحتوائه على شروط إذعان تقتضيها المصلحة العامة و حقوق و التزامات المتعاقد ومدة الامتياز وكذا الشروط المالية للامتياز و التعويضات و أسباب فسخ و نهاية العقد⁽¹⁾.

1- شروط تنظيميه :

هي مجموعة الأحكام التي تضعها إدارة أملاك الدولة دون أن يكون للمستفيد دخلا فيها ومثال ذلك:

- تخصيص القطعة الأرضية محل العقد لغرض إنجاز مشروع استثماري.
- احترام قواعد التعمير و البناء.
- مصاريف الضرائب و الرسوم و المصاريف الأخرى.
- مدة انطلاق و انجاز المشروع.
- الضمان.⁽²⁾

2- شروط تعاقدية :

- مدة الامتياز.
- الضمانات.
- الامتيازات.⁽³⁾

وجاء في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 09-152 الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح حق الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية 22 المادة، احتوت على بنود و شروط الاتفاق.

¹ انظر : الملحق 01 .

² و³: انظر : المواد 02 و 07 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 مرجع سابق

أولاً: أحكام عامة :

جاءت على شكل تنظيم يحدد هدف تخصيص القطعة الأرضية و القواعد المطبقة الخاصة بالبناء و التعمير ومدة الامتياز والامتيازات التي يستفيد منها المستثمر في حالة انجاز المشروع وبدء النشاط .

ويمنح الامتياز بدون ضمان، غير أنه في حالة وقوع نزاع فيجب على المستفيد إبلاغ الإدارة بذلك ويدفع المستفيد من الامتياز الأتاوى السنوية زيادة على ذلك مصاريف أخرى.

- حقوق التسجيل.
- رسم الشهر العقاري.
- ثمن النسخة التنفيذية.
- أجرة مصلحة أملاك الدولة.

ولا يمكن للمستفيد التأجير من الباطن أو التنازل عن حق الامتياز لأغراض غير تلك التي منحت من أجلها، ويتضمن كذلك شروط فسخ عقد الامتياز.⁽¹⁾

ثانياً: احكام خاصة

تتضمن البيانات والمعطيات المتعلقة بالقطعة الأرضية الممنوحة لصاحب الامتياز (الموقع - المساحة - أصل الملكية) وعلى المستثمر تقديم بطاقة فنية وصفيه حول المشروع المزمع إنجازه من حيث القدرات و الإمكانيات المالية و المادية.

¹انظر: المواد 4، 8، 9 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 152 مرجع سابق

ثالثا: إعداد عقد الامتياز

يتم إعداد عقد الامتياز من قبل إدارة أملاك الدولة تحدد فيه بداية الانتفاع ومدة الانجاز، ويكون شكله عبارة عن اتفاقية بمقدمة ومواد تتم فيها تحديد صفة صاحب الامتياز واسم المستفيد من الامتياز و يتضمن امضاء الأطراف .

الفرع الثاني : اقتراح منح الامتياز الصناعي :

يقدم المستثمر طلب منح الامتياز للهيئة المعنية بدراسة المشروع حسب دفتر الشروط، و يتوزع ترخيص منح الامتياز حسب صيغته.

حدد الأمر 08 - 04⁽¹⁾ العقارات التي يطبق عليها عقد الامتياز الصناعي:

- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.
- الأملاك العقارية المستبعدة من منح عقد الامتياز.
- حددت المادة 02 من الأمر 08 - 04 الأوعية العقارية المستثناة من حق الامتياز:
- الأراضي الفلاحية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية و الغازية.

¹ انظر القانون 04-08 مرجع سابق.

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية و الثقافية.
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية و التي تخضع لصيغة منح الامتياز قابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع⁽¹⁾ وتم الترخيص للوالي في منح الامتياز بالتراضي بموجب المادة 48 من القانون المالية التكميلي لسنة 2015.
- بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية.
- ويطبق نفس القانون على الأصول العقارية المتبقية من المؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأرضي الواقعة داخل محيطها بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة.
- بناء على موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة⁽²⁾ فالجهة المختصة بمنح الامتياز هو الوالي الذي يمثل الدولة على مستوى إقليم الولاية و يسهر على تنفيذ برنامج الحكومة و اتخاذ قراراتها.
- حيث يوجه المستثمر طلب منح الامتياز إلى الهيئة المختصة بمنح الامتياز لإنجاز مشروعه الاستثماري طبقا لدفتر الشروط و يجب أن يتضمن الوثائق المطلوبة و البيانات المتعلقة

¹انظر: المادة 61 من الامر 01-15 المؤرخ في 20/07/2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 (ج ر عدد 40 صادرة 2015/07/23)

²انظر: المادة 48 من الامر ررق 01-15 مرجع نفسه

بالمشروع ووصفه بدقة، كما يقدم ضمانات بالالتزام ببند وشرط العقد، ويقوم الوالي المختص إقليميا بدراسة الطلب وبعد الموافقة يرسل ملف إلى إدارة أملاك الدولة.

إن التكيف مع متطلبات الاستثمار فرضت على الدولة بتعزيز دور الهيئات التي تقترح منح حق الامتياز و مرافقة المستثمرين.

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار :

أنشئت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بموجب الأمر المؤرخ في 20 أوت 2003 و المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 16 - 09 المؤرخ في 3 أوت 2016 يتعلق بترقيه الاستثمار.

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية

والاستقلال المالي وتدعى في صلب النص " الوكالة " توضع تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمار.⁽¹⁾ فالمشرع عزز الاستثمار بهذه الهيئة لتحفيز المستثمرين وأوكل لها مهام في توفير المناخ الملائم للاستثمار المتمثلة في:

أ- جمع و معالجة و نشر المعلومة المرتبطة بالمؤسسة والاستثمار لقائد المستثمرين.

ب- مساعدة و مراقبة المستثمرين في كل مراحل المشروع بما فيها بعد الإنجاز و تحليلها.

¹ انظر: المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 356-06 المؤرخ في 09/10/2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها المعدل و المتمم (ج ر عدد 64 الصادرة بتاريخ 2006/10/11)

ج-تسهيل بالتعاون مع الإدارات المعنية بالترتيبات للمستثمرين وتبسيط إجراءات وشكليات إنشاء المؤسسات و شروط استغلالها وإنجاز المشاريع و تساهم بهذا الصدد في تحسين مناخ الاستثمار في كل جوانبه.

د- ترقية الشراكة و الفرص الجزائرية للاستثمار عبر الإقليم الوطني وفي الخارج".⁽¹⁾

فالوكالة يلزم عليها إعلام المستثمرين وتقديم المعلومات التي جمعتها عن الأوعية العقارية إذ يلاحظ على نشاط ومهام هذه الوكالة هوافتقارها إلى الوسائل و الإمكانيات لتطوير و ترقية الاستثمار كما لا تتوفر على الكفاءات اللازمة لتطوير الاستثمار حيث لا تمتلك استقلاليه فما يخص التوظيف، كما يتم نشاطها بالتداخل مع مهام و صلاحيات هيئات و مؤسسات أخرى مثل الوزارة المنتدبة لدى رئيس الحكومة المكلفة بالمساهمة و ترقية الاستثمار و الصندوق الوطني للاستثمار⁽²⁾، وأصبح دورها يقتصر على الإعلام و التصريح للاستثمار ومنح الامتيازات ولا تضمن تسيير الحافظة العقارية مما يناقض المادة 26 من الأمر 01-03 الذي أسند تسيير الحافظة العقارية والموجهة للاستثمار إلى الوكالة.

الفرع الثالث : اعتماد منح الامتياز الصناعي

اعتمدت الدولة نظام الامتياز في إطار المرسوم التشريعي 93-12 لوضع حد للتنازل عن الأراضي التابعة لأملكها الخاصة الذي نجم عنه نهب للحافظة العقارية بالرغم ما صدور نصوص تنظيمية توضح إجراءاته و شروطه جسدتها قوانين الاستثمار و قوانين المالية لاستثمار المادة 31 من قانون 97 - 02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 على أنه "

¹انظر: المادة 03 المرسوم التنفيذي رقم 17 - 100 المؤرخ في 5 مارس 2017 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 2016/10/09 و المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و تسييرها (ج ر عدد16 الصادرة بتاريخ 2017/03/08)
² زعموش فوزية " دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الاجنبي "مداخلة كلية الحقوق جامعة قسنطينة ، ص 14 ملتقى وطني حول " الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر" بتاريخ 18 و 19 نوفمبر 2015. جامعة ورقلة

يمكن لأصحاب الامتياز الذي ينجزون مشاريعهم الاستثمارية وفق الشروط و الآجال المنصوص عليها في عقد الامتياز من اكتساب أراضي تستعمل كوعاء لمشاريعهم الاستثمارية على أساس سعر التنازل، كما هو محدد عند منح الامتياز و يستفيدون أيضاً من إسقاط الأتاوى الإجارية المدفوعة إذا اكتسبوا تحويل منح الامتياز إلى تنازل في أجل أقصاه سنتين بعد الآجال المنصوص عليها في عقد منح الامتياز لالنتهاء من مشاريعهم الاستثمارية⁽¹⁾ و أمام عدم استقرار الآليات القانونية قررت الدولة الاستغناء عن النصوص القانونية السابقة فأصدرت الأمر 06 - 11 المؤرخ في 20 أوت 2006 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز و التنازل عن الأرضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تبنت إرساء النظام القانوني لعقد الامتياز، وحددت من خلال الهيئات المكلفة ترخيص منح الامتياز و الجوانب الإجرائية و التنظيمية المتعلقة به وهذا ما نص عليه المرسومان التنفيذيان 07 - 121 و 07 - 122 المؤرخان في 23 / 4 / 2007 وفي كل الحالات يكتسب المستثمرون عقد الامتياز أما بالمزاد العلني أو التراضي مقابل حقوق تترتب على العقد.

وبموجب التعليمه الصادره عن رئيس الحكومه رقم 07 المؤرخه في 26 جويلية 2008 تم التعليق المؤقت لمنح العقار الموجه للاستثمار، و خضعت الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية التي كانت موضوع قرارات متخذة من طرف الولاية قبل الفاتح من

¹انظر: المادة 51 من القانون 97-02 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 (ج ر عدد 89 الصادرة بتاريخ 31/12/1997)

سبتمبر 2008 الى استبعاد الأمر 06 - 11 الذي كان يسمح بتحويل حق الامتياز إلى تنازل.

أولاً : منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني :

نصت المادة 3 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز في المزاد العلني، ويقوم الوزراء المختصون قطاعياً أو الوالي باختيار نمط عقد الامتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود⁽¹⁾.

إن منح حق الامتياز يستوجب تحديد القطعة الأرضية موضوع حق الامتياز لتحديد الهيئة المختصة بترخيص منح الامتياز:

- قرار من الوزير المكلف بالسياحة و باقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي.

- الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بناء على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.

- قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة.

- قرار من الوالي المختص إقليمياً باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار إذا كانت الأرضية المخصصة للاستثمار خارج المناطق

المذكورة أنفا (المواد - 08 - 09 - 10) من المرسوم التنفيذي 09 - 152⁽²⁾.

¹انظر: المادة 4 من المرسوم التنفيذي 09-152 مرجع سابق
²انظر: المرسوم التنفيذي 09-152 مرجع نفسه

ونصت المادة 3 من دفتر الشروط على أن منح حق الامتياز في المزاد العلني أما عن طريق المزايدة الشفوية أو التعهدات المختومة تكون على أساس النشر في جريدتين وطنيتين على الأقل يتضمن الإعلان عن فتح المزاد العلني أو عن طريق ملصقات على مستوى المؤسسات العمومية و الهيئات المحلية وعند الاقتضاء بأي وسيلة إخبارية آخر يتضمن إيصال المعلومة في أجل ثلاثين (30) يوما على الأقل⁽¹⁾

ويجب أن يتضمن الإعلان كافة المعلومات و المواصفات عن العقار محل الامتياز:

- التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية و مساحتها ونظام التعمير المطبق و الثمن الأدنى المعروض للإتابة السنوية و كذا مدة حق الإيجار.

- مكان إجراء المزاد.

- تحديد تاريخ المزايدة الشفوية أو تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات وكذلك تاريخ فرز التعهدات،

وفيما يخص المزايدات الشفوية يعلن رئيس جلسة المزايدة عن العرض الأدنى و لا يعلق عن منح حق الامتياز إلا بعد انطفاء شمعتين موقدتين على التوالي بفارق دقيقة واحدة بينهما.

- يعلن المزاد لصالح صاحب العرض الذي أوقدت الشمعتان لصالحه.

- إذا لم يجر المزاد يؤجل إلى تاريخ لاحق.

¹ انظر دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 152-09 مرجع سابق.

- في حالة المزادات المتساوية تجرى مزادات جديدة لا يشارك فيها إلا هؤلاء

الأشخاص و إذا لم تجر المزيدة الجديدة تجرى القرعة لتحديد الراسي عليه المزاد.

بالنسبة للتعهدات المختومة يقدم العرض عن طريق تعهد مرفق باستمارة تسلمها الإدارة

المختصة و يرسل العرض حسب الطرق المحددة في دفتر الشروط ويتم الفرز شخصيا أو

بواسطة وكيل ويجب على اللجنة المختصة بتحديد العرض الذي أرسى عليه المزاد ويحرر

محضر المزاد و يوقع عليه الراسي عليه المزاد و لجنة المزاد.(1)

- يجب على الأشخاص المشاركين في المزيدة دفع كفالة مالية قدرها 10 % من

العرض الأدنى ويرد المحاسب الكفالة التي تسلمها للمزايدين الذين لم يرس عليهم

المزاد أو لذوي حقوقهم.(2)

و يعتبر الراسي عليه المزاد عارفا بالقطعة الأرضية محل الامتياز ويترتب عليه حقوقا و

التزامات ويلزم بدفع مصاريف منح الامتياز المحددة قانونا.

ونظرا لقلّة إقبال المستثمرين للحصول على الوعاء العقاري عن طريق المزاد العلني بالنظر

إلى الإجراءات الطويلة والمعقدة تم الاستبعاد و التخلي عن صيغة منح الامتياز عن طريق

المزاد العلني المفتوح أو المحدود و الإبقاء فقط على صيغة منح الامتياز عن طريق

التراضي بموجب القانون 11 - 11 المؤرخ في 18 جويلية المتضمن قانون المالية لسنة

2011.

¹انظر: المادة 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 152/09 مرجع سابق

²انظر: مادة 7 من الامر 04-08 مرجع سابق

ثانيا : منح الامتياز عن طريق التراضي

تخصص القطعة الأرضية لإنجاز المشروع الاستثماري في ظل احترام قواعد التعمير و الهندسة المعمارية و المحيط وعملا بالمادة 7 من الأمر 08 - 04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 يمنح حق الامتياز بالتراضي للمشاريع الاستثمارية التي :

- تكون لها طابع الأولوية و الأهمية الوطنية.
 - نشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن.
 - محدثة بقوة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة.
 - تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة.
- ويرخص منح الامتياز بقرار من مجلس الوزراء و باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار⁽¹⁾
- المجلس الوطني للاستثمار:**

أنشئ المجلس الوطن للاستثمار بموجب الأمر 01 - 03 المتعلق بتطوير

الاستثمار المعدل و المتمم وتم تحديد مهام المجلس الوطني للاستثمار بما يلي:

- يقترح استراتيجية تطوير الاستثمار و أولويته.
- تدرس البرنامج الوطن لترفيه الاستثمار و يوافق عليه و يحدد الأهداف في مجال تطوير الاستثمار.

¹انظر: الامر 03-01 مرجع سابق

- يقترح ملاءمة التدابير التحفيزية للاستثمار مع التطورات الملحوظة.
- يدرس مقاييس المشاريع التي تكتسب أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني و يوافق عليها.
- يفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من

النظام الاستثنائي

- يضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الاستثمار و تشجيعه.
- يحث على إنشاء و تطوير مؤسسات وأدوات مالية ملائمة للتحويل الاستثمار ويشجع على ذلك و يعالج كل مسألة أخرى متعلق بالاستثمار ⁽¹⁾.
- ويقوم بإعداد قرار المنح بعد توفير الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط :
- تخصيص القطعة الأرضية لغرض محدد.
- احترام قواعد و مقاييس التهيئة و التعمير.
- مدة العقد و قابلية بعد انجاز المشروع إن يتحول إلى تنازل.
- الضمانات و الحقوق و الالتزامات.
- تحمل المصاريف و الضرائب و الرسوم لاسيما دفع الإتاوة السنوية.
- " يدفع المستفيد من الامتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناجمة عن حق الامتياز أجرة مصلحة أملاك الدولة و حقوق التسجيل و رسم الشهر العقاري " ⁽²⁾.

¹انظر: المادة 3 من المرسوم التنفيذي 06-355 مرجع سابق
²انظر: المادة 8 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي 09/152 مرجع سابق

وتنص المادة 15 من دفتر الشروط النموذجي " يجب على المستفيد من حق الامتياز أن يقدم مخطط تمويل للعملية المذكورة في دفتر الشروط، ويجب أن يوضح مخطط التمويل مايلي:

- التكلفة المالية التقديرية للمشاريع كما هو محدد في المادة 14 أعلاه.
- مبلغ القسط الشخصي (رؤوس أموال الخاصة بالمستفيد من حق الامتياز).
- مبلغ الاعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها⁽¹⁾

المطلب الثاني : دور الهيئات و المؤسسات المكلفة بمنح الامتياز الصناعي

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

في اقتراح الامتياز الصناعي

تقوم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار باستغلال العقار الصناعي و التكفل بانشغالات المستثمرين المتعلقة بالحصول على العقار، وتتشكل اللجنة بموجب المرسوم رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010⁽²⁾.

- الوالي أو ممثله رئيسا.
- مدير الأملاك الوطنية.
- رؤساء المجالس السعيدة البلدية المعنيين.
- مدير التخطيط و التهيئة العمرانية.
- مدير التعمير و البناء.

¹ انظر: المادة 15 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 مرجع سابق
² انظر : المرسوم التانفيدي رقم 10-20 المؤرخ في 2010/01/12 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ضبط العقار و سيرها (ج ر عدد 4 الصادرة بتاريخ 2010/01/17)

- مدير النقل.
 - المدير المكلف بالطاقة و المناجم.
 - مدير البيئة.
 - مديرالإدارة المحلية.
 - مدير المصالح الفلاحية.
 - مدير التجارة.
 - مدير الشؤون الدينية و الأوقاف.
 - مدير السياحة.
 - المدير المكلف بالمؤسسات الصغيرة و المتوسعة و الصناعة التقليدية.
 - مديرالتشغيل.
 - مدير الجهاز المكلف بتسيير المنطقة الصناعية.
 - ممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليميا.
 - ممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.
 - مدير الوكالة العقارية في الولاية.
 - ممثل عن كل غرفة من غرف التجارة و الصناعة و الحرف و الفلاحة.
 - ممثل عن جمعية محلية يرتبطنشاطهابترقية الاستثمار.
- يمكن للجنة أن تستعين بأي شخص يمكنه مساعدتها في أداء مهامها.(1)

¹انظر: المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 2010/01/12 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ضبط العقار و سيرها (ج ر عدد4 الصادرة بتاريخ 2010/01/17)

يمكن إسناد مهمة متابعة إقامة و إنجاز المشاريع الاستثمارية و تقييمها إلى لجنة فرعية تقنية، هذه اللجنة تقدم تقريراً يتعلق بمتابعة مشاريع الاستثمار .

وتتمحور مهام اللجنة على أساس بنك المعلومات التي تمسكه و المتكون من مجموع المعلومات الذي تقدمها مصالح أملاك الدولة والصناعة و الأجهزة المكلفة بالعقار بما يأتي (1)

- تحديد استراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية.
- المساهمة في ضبط و الاستعمال الرشيد للعقارات الموجهة للاستثمار في إطار الاستراتيجية التي تحددها الولاية مع أخذ التجهيزات العمومية على الخصوص بعين الاعتبار.
- اقتراح منح الامتياز عن طريق المزاد العلني (قبل تعديل الأمر 08 - 04 بموجب قانون المالية 2011) وأصبح منح الامتياز بالتراضي فقط على الأرض التابعة للأملاك الخاصة للدولة باستثناء العقارات المتواجدة خارج مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة والعقارات المسيرة من قبل الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.
- اقتراح كل طلب امتياز محتمل بمنح بالتراضي.
- مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو خاصة لإنشاء أرضية مهياً ومجهزة تكون موجهة لاستقبال الاستثمارات.

¹انظر: المادة 2 من المرسوم التنفيذي 10-20 مرجع نفسه

- مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأرض التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها.

- وضع المعلومات المتعلقة بتوفير العقارات الموجهة للاستثمار تحت تصرف المستثمرين بواسطة كل وسائل الاتصال.

- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.

- اقتراح إنشاء مناطق صناعية جديدة على الحكومة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

- اقتراح إنشاء مناطق جديدة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

- متابعة إقامة المشاريع الاستثمارية وتقييمها.

- متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية الجارية.

- معاينة بدء نشاط المشاريع الاستثمارية طبقاً لأحكام المادة 19 من المرسوم

التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2 ماي 2009¹

يودع المستثمرون طلب الاستفادة من العقار الصناعي مرفقاً بملف " استمارة تسمى

ببطاقة تقنية وهي عبارة عن دراسة تقنية من قبل الأمانة الدائمة للجنة المذكورة سابقاً تابعة

لديوان الوالي المختص إقليمياً للقب والاسم ، العنوان ، الطابع الاجتماعي للمؤسسة ، و

رأسمالها و القيمة السنوية ، برنامج الاستثمار و وصف الأشغال و عدد مناصب العمل و

¹ انظر : المرسوم التنفيذي رقم 09-152 مرجع سابق .

تكاليف المشروع ، تجهيزات الانجاز ومدته، التمويل المالي للمشروع إذا كانت أموالاً خاصة أو قرضاً بنكياً.

أما الوثائق المطلوب تكوينها في ملف طلب تعيين قطعة أرض لإقامة مشروع استثماري فهي كالاتي:

تعريف أو عنوان الشركة ،المساحة ، موقع الأرض، طبيعة النشاط المواد إنشاءه، دراسة كاملة للمشروع مخطط المشروع ، مخطط الكتلة ، بطاقة تقنية تقديرية للمشروع، طريقة تمويل المشروع ".(1)

يتم إبداع طلب منح الامتياز أمام اللجنة التي تفصل في الطلبات في أجل أقصاه

(30) يوماً "(2)" وتم التخلي عن هذه اللجنة بموجب المادة 48 من الأمر رقم 15-11

المؤرخ في 23 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

ولقد بينت التعليمة المشتركة الكيفيات الجديدة والإجراءات لمنح الامتياز فيما يخص

الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية

المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأملاك الواقعة على

مستوى المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

- يكلف المدير الولائي المكلف بالاستثمار بدراسة الملفات الموجهة إليه من المستثمرين

الراغبين في الحصول على عقار موجه للاستثمار.

¹مراد بلعبيات "اطروحة سابقة ، ص 89.

²انظر: المادة 4 من المرسوم التنفيذي 10 - 20 مرجع سابق

- يقوم المدير الولائي باستشارة المديريات الولائية المعنية بإنجاز المشروع ويجب عليهم الرد خلال (8) أيام.

- إعداد تقرير شامل ومعلل و إرساله إلى الوالي في أجل (08) أيام من تاريخ تلقي آراء المديريات المعنية.

- يتخذ الوالي قراره بعد الاطلاع على الملف.

- في حالة قبوله يصدر قرار بمنح الامتياز.

- في حالة رفض الملف يلتزم المدير الولائي بإعلام طالب منح الامتياز بقرار مسبب في أجل خمسة عشرة يوم.

- تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد عقد الامتياز مرفق بدفتر الشروط في أجل شهر واحد

(1)، أما بالنسبة لولاية تبسة فان حصة الملفات المدروسة الخاصة بالاستثمار من

طرف اللجنة بولاية تبسة فهي (2551) ملفا تم الفصل فيها.(2)

الفرع الثاني : دور الهيئة المكلفة تسيير المدينة الجديدة في اقتراح الامتياز الصناعي

" تعد مدنا جديدة كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موضع خال أو

يستند إلى نواة أوعدة نوى سكنية موجودة.

تشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي و اقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانات

التشغيل و الإسكان و التجهيز(3).

¹ انظر: التعلية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 اوت 2015 المنظمة الإجراءات الجديدة لمنح الامتيازات على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية بتاريخ 2015/08/06

² انظر: الملحق 5

³ انظر : المادة 02 من القانون 08-02 المؤرخ في 08 ماي 2002 يتعلق بإنشاء المدن الجديدة و تهيأتها (ج ر عدد34 الصادرة بتاريخ 2002/05/14)

وتقوم الهيئة بتنظيم الحافطة العقارية وتزويدها بكل المنشآت والهيكل القاعدية لفائدة المستثمرين.

- تقوم هيئة المدينة الجديدة بتهيئة وإنجاز المنشآت القاعدية و التجهيزات لحساب الدولة و

التنازل عنها بالبيع للمستعملين الآخرين وفق التشريع المعمول به " (1).

وهذا مانصت عليه المادة 2 من القانون 01-20 " تبادر الدولة بالسياسة الوطنية لتهيئة

الإقليم و تتميتها المستدامة، وتسير هذه السياسة بالاتصال مع الجماعات الإقليمية في إطار

اقتصادي كل منها و كذلك بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين و الاجتماعيين للتنمية. (2)

وفتحت الدولة المجال للمستثمرين في المدن الجديدة للمساهمة في التنمية المستدامة " يساهم

المستثمرون و المتعاملون الاقتصاديون في إطار القوانين و التنظيمات المعمول بها في

تحقيق الأهداف المندرجة ضمن إطار سياسة المدينة لا سيما في ميدان الترقية العقارية و

تنمية الاقتصاد الحضري و تنافسية المدن " (3).

وفي إطار التنسيق بين مختلف الشركاء الاقتصاديين و الاجتماعيين و الجماعات المحلية

يتم وضع سياسة للتنمية.

" يتم إشراك المواطنين في البرامج المتعلقة بتحسين إطارهم المعيشي وخاصة إحيائهم طبقا

للتشريع المعمول بيه " (4).

ولقدحدد المشرع المناطق الواجب ترقيتها و التي تتميز بالضعف في التنمية الاقتصادية و

انتشار البطالة و ضعف المستوى المعيشي و ذلك من خلال المخطط الوصي لتهيئة الإقليم.

¹انظر: القانون رقم 01-20 المؤرخ في 2001/12/12 يتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة (ج ر 77 الصادرة بتاريخ 2001/12/16)

²انظر: المادة 2 من القانون 01-20 مرجع سابق

³انظر: المادة 16 من القانون 06 - 06 المؤرخ في 2006/02/20 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة (ج ر 15 الصادرة بتاريخ 2006/03/12)

⁴انظر: مادة 17 فقرة 01 من القانون 06 مرجع نفسه

- الأقاليم المتميزة بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية و بعدم كفاية نسيجها الصناعي و الخدماتي.

- الأقاليم الريفية المحرومة التي يتميز ضعف مستوى تنميتها الاقتصادي وتواجه صعوبات خاصة.

- المناطق الحضرية الحساسة المتميزة بوجود مجموعات كبرى وأحياء سكنية مهترئة وباختلال توازن حاد بين السكن والشغل.

- وكل إقليم يتطلب أعمالا ترقية خاصة من طرف الدولة.⁽¹⁾

الفرع الثالث : دور الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

اتخذت الدولة جملة من التدابير الاقتصادية لبعث النشاط الاقتصادي بهدف إنعاش الاستثمار و خلق مناصب شغل بوضع آليات قانونية تحفيزية تتولى تسيير الحافظة العقارية واستجابة لانشغالات المستثمرين التي تتمحور حول توفير الوعاء العقاري للاستثمار الصناعي ثم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة

والضبط العقاري بموجب المرسوم رقم 07 - 119 المؤرخ في 23 أفريل 2007 المعدل

والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12 - 126 المؤرخ في 19 مارس 2012 .

مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

¹انظر: المادة 18 من القانون 20-01 مرجع سابق

" تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير " (1)

توضع الوكالة تحت وصاية وزارة الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الاستثمار و يحدد مقرها في مدينة الجزائر كما تنص المادة 02 الفقرة 02 على انه لا يمكن إنشاء هياكل محلية للوكالة من أي مكان من التراب الوطن ."

مهام الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

حدد المرسوم التنفيذي 07-119 المعدل و المتمم المهام الأساسية ، يمكن

للوكالة أن تتولى مهمة التسيير و الترقية و الوساطة و الضبط العقاري للأماكن الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية و مناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي " (2) وتقوم الوكالة بدور الوسيط بين الدولة و المستثمرين وذلك من

خلال تقديم الامتيازات الممنوحة للانتفاع بالأماكن العقارية الموجودة في المناطق الصناعية و مناطق النشاطات و ترقية الحافظة العقارية و مرافقة المستثمرين أثناء إنجاز مشاريعهم يمكن للوكالة أن تتولى أيضا مهمة وساطة عقارية لحساب نكل المالكين " (3)

تتمثل مهمة الضبط العقاري بوضع جدول أسعار العقار المرتبطة بسعر السوق و تحيينه

¹ انظر المادة 01 من المرسوم 07 - 119 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري المعدل و المتمم (ج ر عدد 27 ص ت 2007/04/25)

² انظر: المادة 02 من المرسوم 12 - 126 المؤرخ في 19 مارس 2012 المعدل المتمم للمرسوم 17 - 119 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الأساسي (ج ر عدد 17 الصادرة بتاريخ 2012/03/25)

³ انظر: المادة 03 من المرسوم 12/126 مرجع نفسه

كل 6 أشهر حسب المعلومات و معطيات سوق العقار و يتولى المرصد العقاري القيام بتحقيقات حول الطلبات العقارية و تحليل تطور هذه الطلبات و دراسة توجهات و أفاق سوق العقار كما تقوم بجمع المعلومات المتعلقة بهذا المجال و إعداد تقارير دراسات وفق تغيرات هذا السوق و إعلام السلطات صاحبة القرار في هذا المجال".⁽¹⁾

وطبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 07-119 المعدل و المتمم " تتولى الوكالة مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي و تقدم لهذا الغرض المعلومات للهيئة المقررة المخصصة محليا حول العرض و الطلب العقاري و توجهات السوق العقارية و أفاقه "، ويتم ضبط المعلومات و المعطيات الخاصة بالعروض العقارية الموجهة للاستثمار الاقتصادي وفق بنك المعطيات طبقا للمادة 07 من المرسوم التنفيذي 07-119 المعدل و المتمم " تقوم الوكالة بنشر المعلومات حول الأصول العقارية والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى ترقيتها لدى المستثمرين كما تضع لهذا الغرض بنك معطيات يجمع العرض الوطني حول الأصول العقارية و الأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعته القانونية ".⁽²⁾

ويعد مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بيانات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة و تأهيل السكنات قصد بيعها أو تأجيرها ".⁽²⁾

¹ تناولت فاطمة " المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع الجزائري و الاجتهاد القائي " رسالة ماجستير ، كلية الحقوق ، بن عكنون ، 2015 ، ص 62.

² انظر : المادة 03 من القانون 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية (ج ر عدد 14 الصادرة بتاريخ 2011/03/06).

ومنح المشرع للوكالة صفة المرقي العقاري الذي يقوم باكتساب الأملاك العقارية و تهيئتها بغية منحها لفائدة المستثمرين لاستقطاب المشاريع الاقتصادية و هذا ما نصت عليها المادة 4 من المرسوم التنفيذي 12 - 126 على أنه " للوكالة صفة المرقي العقاري وهي مؤهلة بهذه الصفة للقيام بما يأتي :

- تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية و مناطق النشاطات و كل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي.
- إنجاز بيانات ذات طابع صناعي و تجاري و حرفي و مكاتب وهي مؤهلة أيضا للقيام بصفة مباشرة أو غير مباشرة بتسيير المناطق و الفضاءات المذكورة أعلاه⁽¹⁾
- تبرم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري العقود و الاتفاقات التي تشمل النشاط العقاري لحساب المستفيدين قصد ضمان خدمة عمومية وفق شروط حددها القانون وهذا طبق للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 12 - 126 " الوكالة مؤهلة للقيام بكل الأعمال التي من شأنها أن تحفز تطورها لاسيما:

- القيام بكل العمليات المنقولة أو العقارية أو مالية أو التجارية المتصلة بنشاطها.
- إبرام كل العقود والاتفاقات المتصلة بمجال نشاطها.
- تطوير المبادلات مع المؤسسات و المنظمات المماثلة و المرتبطة بمجال نشاطها.
- أخذ المساهمات و إبرام كل شكل من الشراكة المتصلة بمجال نشاطها.

¹ انظر: المرسوم تنفيذي 12-126 مرجع سابق

- تتولى الوكالة تبعات الخدمة العمومية كما هي محددة في دفتر الشروط الملحق بهذا

المرسوم طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما " (1).

الفرع الرابع : دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في اقتراح منح الامتياز

الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي الهيئة المخولة قانونيا باقتراح منح الامتياز

بصفتها مالكة العقار السياحي المتنازل عنه من قبل الدولة و هذا ما نصت عليه المادة 22

" تباع الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع و المواقع

السياحية و الضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية

للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لاتفاق ودي " (2). ولقد أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي

رقم 98 - 70 المؤرخ في 21 فيفري 1998 و المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية

السياحة و تحديد قانونها الأساسي.

يعد مجلس الإدارة السلطة العليا وأعلى هيئة في الوكالة ويتمتع بصلاحيات كثيرة .

ويتشكل مجلس الإدارة من الأعضاء:

- ممثل الوزير لمكلف بالمالية.

- ممثل الوزير المكلف بالصحة.

- ممثل الوزير المكلف بالسكن.

- ممثل الوزير المكلف بالثقافة.

- ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة و المتوسطة.

¹انظر: المرسوم التنفيذي 12-126 مرجع سابق
²انظر: القانون 03 - 03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية (ج ر عدد 11 الصادرة بتاريخ 19/02/2003)

- ممثل السلطة المكلفة بالتخطيط.

- ممثل السلطة المكلفة بالبيئة. (1)

- مدير وكالة ترقية الاستثمار ودعمها

و يمكن لمجلس الإدارة الاستعانة بأي شخص يتمتع بالكفاءة و استدعاه في جدول

الأعمال الخاص لمناقشة مسائل تتعلق بمهام الوكالة .

وعرفت المادة 03 من القانون 01/03 موقع التوسع السياحي على أنه «هو كل منطقة أو

امتداد عن الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وابداعية مناسبة

للسياحة ومؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن إستغلالها في تنمية خط أكثر من

السياحة ذات مردودية» (2)

ويشكل العقار السياحي من الأراضي المحددة في مخطط التهيئة السياحية و يضم الأراضي

التابعة للأملاك الوطنية العمومية والأراضي الخاصة وتكون قابلة للبيع والإيجار وهذا ما

نصت عليه المادة 20 من القانون 03/03 والمتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع

السياحية على أنه يشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في

مخطط التهيئة السياحية و يضم الأراضي التابعة للأملاك العمومية والخاصة و تلك التابعة

للخواص. (3)

وقد نص المشرع على تخصيص مرافق التوسع السياحي لإنجاز البرامج الاستثمارية باقتراح

من الوكالة الوطنية للتنمية السياحية منه للإجراءات لقانونية المعمول بها.

¹- انظر: المادة 11 من المرسوم التنفيذي مرجع سابق.

²- أنظر: القانون 01/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة (الجريدة الرسمية عدد 11 الصادرة بتاريخ 19 فيفري

2003)

³- أنظر: القانون 03/03 مرجع سابق.

وترتكز الصلاحيات المقررة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

- حماية العقار السياحي.

- إعداد ومتابعة الدراسات المتعلقة بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

- إقناء الأراضي وتهيئتها وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية.

- تهيئة لأوعية العقارية المخصصة للاستثمار. (1)

فالوكالة تقوم بالاقتناء عن طريق البيع الذي يتم بين الوزير المكلف بالمالية ولوزير المكلف

بالسياحة طبقا للمادة 90 من المرسوم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 (2)

المتضمن شروط وكيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

اولا: دور الوكالة الوطنية في اقتراح منح الامتياز للأراضي الواقعة داخل

مناطق التوسع السياحي.

تقوم الوكالة بالتهيئة النهائية للأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي لمنح حق

الامتياز عليها طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 23/07 المؤرخ في 28 جانفي 2007 الذي يحدد

بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ولقد تضمن قانون المالية

التكميلي 2015 على الترخيص بالامتياز بالتراضي بقرار من الوالي و باقتراح من الوكالة

الوطنية للتنمية السياحية.

1-شروط منح حق الامتياز

¹- أنظر: المادة 12 من القانون 03/03 مرجع نفسه.

²- أنظر: المرسوم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة (جريدة رسمية عدد 69 الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 2012).

طبقا للمادة 4 من المرسوم 23/07 يتم منح حق الامتياز على الأراضي بعد تهيئتها نهائيا. والمقصود بالتهيئة النهائية القيام بالأشغال المتعلقة بالتزويد بالمياه والإنارة العمومية وشبكة الطرقات والمسافات الخضراء ومجاري التطهير وعندما تنتهي عمليات التهيئة النهائية للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية تقوم الوكالة بتبليغ الوزير المكلف بالسياحة وكذا المستثمرين الراغبين في الاستثمار.

و يلزم على الوكالة إعداد ملف يتضمن كافة المعلومات والمعطيات المحددة للأراضي وتشمل:

- موقع الأرض.
- مبلغ الامتياز .
- تعيين الأرض من حيث المساحة والمواصفات و الارتباطات.
- المزايا والتحفيزات الممنوحة من طرف الدولة .
- المشاريع والبرامج الاستثمارية .

يودع المستثمر طلب منح الامتياز لدى الوزير المكلف بالسياحة مرفقا بالملف يحتوى على الوثائق :

- هوية صاحب الطلب.
- استمارة المعلومات.
- دراسة تقنية و اقتصادية للمشروع.
- كشف كمي و تقديري.

- مخطط تمويل المشروع.

- تعهد بإنجاز المشروع في مدة المحددة " (1)

و يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي وذلك بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير

السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسيع السياحي بعد موافقة وزير السياحة

،ويجب على اللجنة لمكلفة إبداء رأيها في أجل خمسة عشر (15) يوما من إيداع الملف

على مستواها و يمكن للجنة أن ترفض الطلب المتضمن منح الامتياز في الحالات

التالية:

- إذا كان المشروع الاستثماري لا يتوافق مع مواصفات مخطط التهيئة السياحية

- لا تتوفر على الشروط المطلوبة في المرسوم 23/07.(2)

و يجب أن يكون الرفض معللا وأن يبلغ إلى صاحب الطلب في أقل 15 يوما من تاريخ

صدور قرار اللجنة.

و في حالة احترام طلب منح الإمتياز لمخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط. تتم

الموافقة على الطلب من طرف اللجنة ويجب أن تعلم الوزير المكلف بالسياحة والوالي

وتقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير عقد الإمتياز.

و في إطار مخطط التنمية المستدامة اعتمدت الدولة على تشجيع المبادرات الخاصة

وتوفير الشروط الضرورية لقيام صناعة منسجمة.

¹انظر: المادة 08 من المرسوم التنفيذي 07 – 23 المؤرخ في 28 جانفي 2007 يحدد كفايات اعادة بيع الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية او منح حق الامتياز عليها (ج ر عدد8 الصادرة بتاريخ 2007/01/31)
²- انظر: المرسوم 23/07 مرجع سابق.

وضع المشرع الصلاحيات للوالي بالتنسيق مع المدراء المكلفين بدراسة ملفات المستثمرين لاستقرار قرار المنح.⁽¹⁾

خلاصة الفصل الأول

إن عقد الإمتياز الصناعي من العقود الإدارية التي تنظم العقار الصناعي و لقد وضع المشرع الجزائري تعريفا له حدد من خلاله أطراف العقد ، و محل عقد الإمتياز الذي ينصب على الأملاك الوطنية الخاصة ، و لمساعدة المستثمرين كون هيئات و مؤسسات أعطى لها صلاحيات التسيير و اقتراح منح الإمتياز للحفاظة العقارية التي تدخل ضمن اختصاصاتها.

و بهدف تخفيف الإجراءات قام باستصدار نصوص قانونية منح من خلالها الترخيص للوالي بمنح الإمتياز بالتنسيق مع المديرين الولائيين للاستثمار .
و تبذل الدولة جهودا كثيرة لتكييف عقد الإمتياز الصناعي مع المنظومة القانونية الدولية للارتقاء بالاقتصاد الوطني .

¹- أنظر : دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليه الملحق بمرسوم 23/07.

الفصل الثاني

تنفيذ عقد الامتياز الصناعي

الفصل الثاني: تنفيذ عقد الامتياز الصناعي

إن عقد الامتياز الصناعي يستلزم إجراءات و شروطا تنظيمية وتعاقدية حتى يكون نافذا ومرتبيا لأثاره، هذه الإجراءات تختلف حسب طبيعة و خصوصية الأراضي المشكلة للعقار الصناعي و طرق تسييرها.

ونظم المشرع إجراءات منح حق الامتياز الصناعي بموجب قواعد و أحكام تضمنها الأمر 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 و المراسم التنفيذية المطبقة له و الأمر 01-03 المعدل و المتمم المتعلق بتطوير الاستثمار وقوانين المالية المتعاقبة لتسهيل الحصول على الأوعية العقارية.

وقدم المشرع ضمانات و حقوق و مزايا لصاحب الامتياز لاستقطاب المستثمرين لإنجاز مشاريع استثمارية في الأراضي الواقعة ضمن الأملاك الخاصة للدولة أو تابعة لأصول المؤسسات الاقتصادية العمومية التي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وألزم أطراف العقد احترام بنود و الشروط القانونية الواردة في العقد طبقا لدفتر الشروط النموذجي .

وعليه سنتطرق في هذا الفصل الى إجراءات منح الامتياز الصناعي (المبحث الأول) و الآثار المترتبة على تنفيذ عقد الامتياز الصناعي (المبحث الثاني) .

المبحث الأول: إجراءات منح الامتياز الصناعي

المطلب الأول : منح الامتياز الصناعي في المدينة الجديدة :

إن الوعاء العقاري أصبح مشكلا جوهريا يواجه الدولة خاصة في ظل الإقبال المتزايد على الاستثمار وعليه قد حدد المشرع المناطق التي تصبح مدنا جديدة بموجب قرار إداري وفق مخطط التهيئة والتعمير وهذا لإرساء دعائم التنمية في هذه المدن والتخفيف من الضغط الذي يستهدف المدن الكبرى وهذا ما نصت عليه المادة 4 من القانون 01 - 20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 على أنه " تهدف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة إلى تنمية منسجمة على أساس خصائص ومؤهلات كل فضاء جهوى⁽¹⁾، ويهدف ذلك إلى إرساء دعائم الترقية و الازدهار و تحقيق الأهداف التنموية الاقتصادية و الاجتماعية.

وتضمن الدولة في إطار السياسة الوطنية دعم الأنشطة الاقتصادية بحسب أماكن تواجدها و ضمان توزيعها و انتشارها و تدعيمها في كافة تراب إقليم الوطن⁽²⁾.

وصدر المرسوم التنفيذي رقم 11 - 76 مؤرخ في 16 فيفري سنة 2011 يحدد شروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده الذي كلف هذه الهيئة بوضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وفق مخطط التهيئة والتنمية المستدامة وهذا ما نصت عليه المادة 2 " تضع الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة مخططا لتهيئة المدينة الجديدة وتعدده مكاتب دراسات معتمدة لهذا الغرض بموجب قرار من الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية في إطار التوجيهات و التعليمات العامة للتهيئة و التنمية المستدامة للإقليم وكل مدينة جديدة لها هيئة تسييرها مثل المرسوم التنفيذي رقم 06 - 305 المؤرخ في 10 سبتمبر 2006 الذي يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة "سيدي عبد الله" وتنظيمها وكيفية سيرها وهذا ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم رقم 02-08 تأسس لكل مدينة جديدة هيئة تسمى المدينة الجديدة بموجب مرسوم تنفيذي، تتولى على الخصوص ما يأتي:

- إعداد الدارسة والإنجاز لهذه المدينة الجديدة بالتنسيق مع الجماعات المحلية المعنية.

¹ انظر: القانون 01-20 مرجع سابق

² انظر: المادة 7 من القانون 01-20 مرجع نفسه

- إنجاز عمليات المنشآت لأساسية و التجهيزات الضرورية للمدينة الجديدة لحساب الدولة بصفتها صاحبة المشرع المفوض.
 - القيام بالإعمال العقارية وجميع عمليات التنسيق و التسيير و الترقية التجارية الضرورية لإنجاز المدينة الجديدة".
- ومنح المشرع حق الامتياز بالتراضي الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة حيث تتولى هذه الهيئة تهيئة الأراضي المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية والتنازل عنها لصالح المستفيدين بموجب المادة 11 من القانون 02-08 على أنه " تتولى الدولة تكوين كل جزء من الحافظة العقارية التي تتخذ وعاء لإقامة كل مدينة جديدة من أموال عمومية و تتنازل عنها لهيئة المدينة الجديدة المنصوص عليها في المادة 75 أعلاه.
- تقوم هيئة المدينة الجديدة بتهيئة وإنجاز المنشآت القاعدية و التجهيزات لحساب الدولة و التنازل عنها بالبيع للمستفيدين الآخرين وفقا للتشريع المعمول به، وتقوم الهيئة بتهيئة هذه الأراضي و تحضيرها بكافة الهياكل القاعدية و المنشآت الحضرية الضرورية المتمثلة في سكة الطرقات و الكهرباء و الغاز وغيرها.
- ولا يجوز لهيئة المدينة الجديدة أن تتنازل عن قطع الأراضي المكتسبة في إطار أحكام المادة 11 أعلاه إلا بعد إتمام التهيئة و الانجاز حسب المعطيات المحددة عن طريق التنظيم". (1)
- وقد ذهب المشرع إلى إقرار حق الانتفاع والاستغلال لأنها من الأدوات التي تحكم السياسية الاقتصادية في المدن الجديدة.
- وهذا ما أكدته المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 حيث يتم الترخيص بمنح حق الامتياز للوالي بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيطها بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة الجديدة". (2)
- ويقدم صاحب الامتياز الطلب المتضمن وعاء عقاري لإنجاز مشروع استثماري إلى الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة ويرفق الطلب بملف يحتوى على الوثائق القانونية المطلوبة المتمثلة على الخصوص:

¹ انظر: المادة 12 من القانون 02-08 مرجع سابق
² انظر: المادة 42 من القانون 01-15 مرجع سابق

- هوية صاحب الامتياز (شخص طبيعي أو معنوي).
 - تعيين الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة والمعلومات الكافية (موقع الأرضية - المساحة - مختلف المخططات).
 - الوسائل المادية و البشرية المخصصة لإنجاز المشروع (رؤوس الأموال - مخطط الشغل - مناصب الشغل ...).
 - الضمانات الكافية لتنفيذ بنود و شروط العقد.
- وتقوم اللجنة بدراسة الطلب بالتنسيق مع مختلف الشركاء الاقتصاديين و الاجتماعيين و الجماعات المحلية و أي شخص يملك الكفاءة يساعدها على أداء مهامها، وبعد اتخاذ قرارها باقتراح الامتياز وبعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة يقدم اقتراح منح الامتياز على الوالي الذي يتخذ قرار منح حق الامتياز، وتقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير عقد الامتياز الصناعي الذي يتضمن مواصفات المشروع و الحقوق و الالتزامات كمدة الامتياز و الإتاوة الإيجارية السنوية المنصوص عليها في دفتر الشروط.
- وبعد ذلك يتم التوقيع على العقد من طرف صاحب الامتياز و الإدارة بصفتها الطرف المتعاقد الآخر. كما سبق ذكره فان إدارة أملاك الدولة تقوم بإعداد عقد الامتياز بعد التحقق في العقار و ملاءمته مع دفتر الأعباء و يعتبر المستفيد عالما بالقطعة الأرضية التي ورد عليها حق الانتفاع.
- وبعد استلام المستثمر عقد الامتياز يتوجه إلى المصالح المختصة للحصول على رخصة البناء و البدء في إنجاز المشروع الاستثماري في الأجل المحددة⁽¹⁾.

المطلب الثاني: منح الامتياز الصناعي على أصول المؤسسات العمومية.

في ظل تحويل النظام الاقتصادي للدولة كما تبين و التوجه السياسي تم خصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية بهدف تحقيق فعالية اقتصادية من خلال الانفتاح على المستثمرين و الاستخدام الأفضل و الأمتل للموارد، ويعد منح الامتياز على أصول المؤسسات دعما للكفاءة الاقتصادية وتحقيق الكفاءة الإنتاجية و تسعى الدولة إلى إشراك

1 انظر: المادة 12 من القانون 02 - 08 مرجع سابق

القطاع الخاص حيث يتم في هذا العقد المشاركة في المخاطر المالية بين المستثمر و الدولة.

ولقد تم خصصة المؤسسات العمومية بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 26 أوت 15 المتعلق بخصوصه المؤسسات العمومية الاقتصادية. و نصت المادة 26 من الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار على أنه " تنشئ الدولة انطلاقا مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المنحلة، قصد ضمان تمويلها لتطوير الاستثمار، حافظة عقارية وغير منقولة يسند تسييرها إلى الوكالة المكلفة بتطوير الاستثمار المذكور في المادة 6 أعلاه "

الفرع الأول : الأصول المتبقية

تم إسناد تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري وهذا ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-153 على انه " يسند تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية و الأصول الفائضة المسترجعة تدريجيا و الأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط وذلك لحساب الدولة ".⁽¹⁾

وعلى مستوى الولاية يتم التسيير على أساس اتفاقية مبرمة بين مديرية أملاك الدولة و الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.

وحدد المرسوم 07-122 صيغة منح الامتياز و الهيئة المكلفة بمنح الأصول " يتم التنازل أو منح حق الامتياز بالتراضي وعن طريق المزاد العلني المفتوح أو بالتعهدات المختومة عن الأصول المكونة للحافظة العقارية و الثانية المبنية في المادة الأولى أعلاه وبناء على اقتراح الوكالة الوطنية المذكورة في المادة 19 أعلاه عن طريق لجنة تنسد أمانتها إلى مصالح الولاية و تتكون من :

- الوالي أو ممثليه (رئيس).
- الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري المذكور أعلاه.

¹ انظر مرسوم التنفيذي 153/09 مرجع سابق

- مدير أملاك الدولة.
 - مدير المصالح الفلاحية.
 - مدير المؤسسات الصغيرة و المتوسعة و الصناعية التقليدية.
 - المدير المكلف بالصناعة.
 - مدير الشباك الوحيد اللامركزية للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.
 - تكريس آراء اللجنة بالموافقة في قرارات يتخذها الوالي " (1)
- ويتم التنازل عن طريق المزاد العلي للأصول العقارية مبينة أو غير مبينة إذا كانت موجودة على مستوى:

- بلديات ولايات الجزائر عنابة و قسنطينة.
- بلديات مقر الولاية و مقر الدائرة للولايات الأخرى في شمال البلاد.
- بلديات مقر الولاية لولايات الهضاب العليا " (2)

ويتم التنازل أو منح الامتياز بالتراضي عن الأصول العقارية مبينة أو غير مبينة الموجودة خارج البلديات و كذا تلك الموجودة في بلديات جنوب البلاد بالتراضي " (3)

ويمكن التنازل أو منح حق الامتياز بالتراضي لإنجاز المشاريع الاستثمار ذات أهمية خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني بناء على اقتراح المجلس الوطن للاستثمار مهما كانت موقع الأصول العقارية.

وأضاف المرسوم التنفيذي رقم 09- 153 المؤرخ في 02 ماي 2009 على أنه " يمنح الامتياز بالمزاد العلي المفتوح أو المحدود أو بالتراضي على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير مستقلة والأصول الفائزة المذكورة في المادتين 02 و 03 أعلاه " (4)

و يجب الإشارة إلى أن المرسوم التنفيذي 07-122 جاء لتنفيذ للأمر 06- 11 المؤرخ في 30 أوت 2006 يحدد الشروط و كفاءات منح الامتياز عن الأرضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة الأشخاص المعنويين التابعين للقانون الخاص أو العام و

¹ انظر: المادة 22 من المرسوم التنفيذي 07-123 يحدد شروط و كفاءات تسيير الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة و الاصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الاصول المتوفرة (ج ر عدد 27 الصادرة بتاريخ 2007/04/25)

² انظر: المادة 23 من المرسوم التنفيذي 07/123 مرجع نفسه

³ انظر: المادة 24 من المرسوم التنفيذي 07-123 مرجع نفسه

⁴ انظر: المادة 4 من المرسوم التنفيذي 09-153 مرجع نفسه

الأشخاص الطبيعيين و طنينين أو أجنب و حدد المرسوم 09- 153 الأصول المتبقية والأصول الفائضة.

ونصت المادة 80 من القانون 02-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 على أنه " يمكن التنازل أو منح حق الامتياز أو الإيجار بالتراضي لفائدة المستثمرين بالنسبة للعقارات المبينة أو الغير مبنية المكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة وفقا لأحكام الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار".⁽¹⁾

ويتضح لنا من خلال أحكام الأمر 08-04 و لا سيما المرسوم 09-153 و حماية للحفاظ العقارية المتكونة من الأصول المتبقية و الفائضة ثم تكريس منح الامتياز و التخلي عن التنازل نهائيا عن الأصل العقاري، والترخيص بمنح عقد الامتياز الصناعي يكون بصيغة التراضي بقرار من الوالي بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار و ضبط العقار، ويتم منح الأصول مقابل دفع الإتاوة سنوية تحددها إدارة أملاك الدولة.

أولا : الإتاوة السنوية في إطار المرسوم 07-122 و 09-153

تقدر الإتاوة السنوية ب: 01-20 (5%) من القيمة التجارية للأصل العقاري في حالة منح الامتياز بالتراضي.

وتقدر بالمبلغ الناتج عن المزاد العلني في حالة منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني، "و يتم تحيين قيمة الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة كل(11)سنة على أساس تقييم تعدده مصالح أملاك الدولة".⁽²⁾

ثانيا : الإتاوة السنوية في إطار قوانين المالية

تحفيزا للاستثمار الصناعي قام المشرع بتخفيض قيمة الإتاوة السنوية طبقا للمادة 15 من قانون المالية لسنة 2011.

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

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

¹انظر: القانون 02-11 المؤرخ في 2002/12/24 المتضمن قانون المالية 2003 (ج ر عدد86 الصادرة بتاريخ 2002/12/25)
²: المادة 20 من المرسوم 09 – 153 مرجع سابق

- الدينار الرمزي للمتر المربع خلال (15) خمسة عشرة سنة و ترتفع بعد هذه المدة إلى 50 % بالنسبة للمشاريع المقامة في ولايات الجنوب الكبير". (1)
- أما قانون المالية لسنة 2015 قام بتخفيض الإتاوة السنوية بموجب المادة 62 وأصبحت تمثل 33\1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية". (2)
- وبموجب المادة 80 من قانون المالية لسنة 2017 منحت امتيازات إضافية و تخفيضات على مبلغ الامتياز حسب الموقع الجغرافي للمشروع.

1- ولايات الشمال

- 95 % خلال فترة إنجاز المشروع و التي قد تمتد من سنة واحدة إلى خمسة سنوات.
- 75 % خلال فترة الاستغلال التي تمتد إلى غاية انقضاء مدة الامتياز.
- 2- ولايات الهضاب العليا و الجنوب.
- الدينار الرمزي للمتر المربع خلال مدة عشرة سنوات و 90 % من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بعد انقضاء هذه المدة.
- 3- ولايات الجنوب الكبير.
- الدينار الرمزي للمتر المربع خلال مدة خمسة عشرة سنة و 95 % من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بعد انقضاء المدة.
- يعد القرار الإداري من قبل إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر الشروط ويجب أن يتضمن:

- منع التنازل أو التأجير من الباطن قبل الانتهاء من المشروع.
- منع التنازل على حق الامتياز لمدة خمسة سنوات ابتداء من تاريخ الامتياز.
- في حالة عدم إتمام المشروع يمكن منح صاحب الامتياز أجالا إضافية تتراوح بين سنة و ثلاث سنوات". (3)

¹ انظر: المادة 15 من المرسوم 11 – 11 مرجع سابق

² انظر: المادة 80 من القانون 14-16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016 يتضمن قانون المالية لسنة 2017 (ج ر عدد 77 الصادرة بتاريخ 2016/12/29)

³ انظر: المادتان 21 و 23 من المرسوم 09 – 153 مرجع سابق

ولقد خول المشرع للمستثمر الذي أنجز مشروعه الاستثماري طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل في أجل سنتين بعد تسديد سعر التنازل الذي تحدده مصلحة أملاك الدولة بموجب المرسوم 122-07

و كما ذكرنا آنفا أن التنازل تم التخلي عنه كسبب لاكتساب الملكية " فالدولة تبقى مالكة للقطعة الأرضية الممنوح الامتياز عليها فالمستفيد يمنحه الامتياز الحق في الحصول على حق الانتفاع في الملك ذاته، ويمكنه التنازل عن البيانات و المنشآت عن طريق البيع أو التوريث.(1)

ثالثا : مدة الامتياز

يستفيد المستثمر بموجب عقد الامتياز الغير قابل للتنازل من حق الانتفاع لمدة أدياها ثلاث و ثلاثون سنة قابلة للتجديد مرتين و أقصاها تسع و تسعون سنة. في حالة عدم تجديد الامتياز تسترجع الدولة الأصل المتبقي(2) و بالنسبة لشكل التنازل الممنوح للمستثمر إذا كان الأصل العقار المتبقي أقيم عليه بيانات فإن الملكية تكون بموجب عقد توثيقي، وهذا ما نصت عليه المادة 13 من الأمر 08- 04 "عند إتمام مشروع الاستثمار تكرر إجباريا ملكية البنايات المنجرة من المستثمرين على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة من هذا الأخير و بعقد موثق ".(3)

وتقوم الهيئات المختصة بمعاينة المشروع ومدى التزامه بدفتر الشروط و تنفيذ الأشغال المنجزة للمقاييس و معايير البناء وهذا ما نصت عليه المادة 14 من الأمر 08-04 على أنه " تكون ملكية البنايات و الحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز قابلة للتنازل فور الانجاز الفعلي لمشروع الاستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة".

ويشرع المستثمر في حيازة العقار الموجه للاستثمار عن طريق محضر تعده إدارة أملاك الدولة

¹ تاتولت فاطمة، مرجع سابق ، ص136.

² انظر: المادة 16 من المرسوم 09 – 153 مرجع سابق

³ انظر: الامر 04-08 مرجع سابق

وهذا ما نصت عليه المادة 28 من دفتر الشروط " تجسد عملية حيازة و بدء الانتفاع من طرف المستفيد من حق الامتياز على القطعة الأرضية الممنوحة عن طريق محضر معد من قبل المدير الولائي لأملاك الدولة مباشرة بعد تسليم عقد منح الامتياز ".⁽¹⁾

ويشرع المستثمر في إنجاز مشروعه بعد الحصول على كل الوثائق القانونية، كرخصه البناء وإنشاء رهن رسمي.

وإذا اكتشف ممتلكات ثقافية يجب عليه إبلاغ مدير أملاك الدولة الذي يعلم مدير الثقافة للولاية ".⁽²⁾

ويلتزم صاحب الامتياز يدفع كل المصاريف - الضرائب والرسوم، ولا تستطيع الإدارة أن تتناول بتعديل جميع بنود عقد الامتياز وإنما تتصب سلطة التعديل على البنود المتصلة بسير المرفق العام وهي البنود التي لها طابع تنظيمي، أما البنود التعاقدية فلاحق للإدارة في تعديلها إلا بالاتفاق مع صاحب الامتياز".⁽³⁾

ولا يستطيع المستفيد تغيير الغرض المحدد للمشروع الاستثماري و التقييد بكل البنود المحددة في العقد

الفرع الثاني : الأصول الفائزة

الأصول الفائزة هي الأملاك العقارية التي لا تتناسب مع نشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية ولقد كرس المشرع عملية التنازل عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي عن الأصول الفائزة في حالة قيام المستفيد بإنجاز مشروعه بعقد إداري أو بعقد توثيقي حسب طبيعة الموقع عملا بالمادة 32 من المرسوم التنفيذي 07-122 " تكرر عمليات التنازل أو منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة عندما يتعلق الأمر بأصل مبني أو فائض اكتتاب من المستفيد من التنازل أو صاحب حق الامتياز لدفتر الشروط الذي أرفقت نماذج منه بهذا المرسوم أو بعقد توثيقي عندما يتعلق الأمر بأصل متوفر على مستوى المنطقة الصناعية"

¹ انظر: مادة 20 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-153 مرجع سابق

² انظر: مادة 6 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم 09-152 مرجع سابق

³ بلكعبيات مراد ، اطروحة سابقة ، مرجع سابق ص 146.

ويخضع العقد التوثيقي إلى الأحكام الخاصة بالشهر في المحافظة العقارية وإجراءات التسجيل.

ولقد حددت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 07-122 الأراضي التي تسترجع و تشكل الأصول الفائضة " تسترجع الدولة الأراضي التي تعتبر أصولا فائضة و تحوزها المؤسسات العمومية و غير لازمة موضوعيا لنشاطها ".⁽¹⁾

وأیضا تم تحديد اللجنة و تشكيلتها المكلفة بدراسة حالة الأراضي ما إذا كانت ضرورية في نشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية ".⁽²⁾

وتقوم اللجنة بدراسة تقنية واتخاذ قراراتها فإذا ما رأت أن القطعة غير ضرورية موضوعيا لتسيير المؤسسة يقوم مدير أملاك الدولة بإعداد ملف تقني خاص بكل قطعة أرضية يتضمن المعلومات والمواصفات عن العقار و تحيله إلى وزير المالية ".⁽³⁾

ويتم إدماج الأملاك العقارية الفائضة والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية ضمن الأملاك الخاصة للدولة مجانا ".⁽⁴⁾

وتكرّس عملية استرجاع وفق الكيفيات والأشكال القانونية وتقوم مصلحة أملاك الدولة بإعداد عقود القطع الأرضية المسترجعة بعد إتمام إجراءات الاسترجاع حسب الأشكال الآتية:

1- إعداد محضر تسليم بالنسبة للأصول الفائضة التابعة للدولة والمحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسة العمومية الاقتصادية أو المنطقة الصناعية.

2- إعداد عقد تحويل و محضر تسليم بالنسبة للأصول التي تعود ملكيتها للمؤسسات العمومية الاقتصادية و المنطقة الصناعية ".⁽⁵⁾

ويجب على الدولة دفع مبالغ مالية للمؤسسات العمومية مقابل عملية استرجاع و يتم تقديره وفق وضعية الملك وكذا طريقة التسديد.

• يمثل المبلغ قيمة العقار المسترجع.

¹ انظر: المرسوم التنفيذي رقم 07-122 مرجع سابق

² انظر مادة 07-122 سبق ذكره

³ انظر المادتان 08-10 من المرسوم 07-122 مرجع نفسه

⁴ انظر المادة 11 من المرسوم 09-153 مرجع سابق

⁵ انظر المادة 12 من المرسوم 09-153 سبق نفسه

- تسترجع الدولة بدون مقابل الأراضي الفائزة المحددة التابعة لها على سبيل الانتفاع من المؤسسات العمومية.
 - إلغاء جزئي أو كلي للدين حسب قيمة العقار.
 - تسديد جزئي و مسح جزئي لدين المؤسسات العمومية الاقتصادية⁽¹⁾.
- ومن خلال أحكام المرسومين 122-07 و 153-09 فإن تسيير الأصول الفائزة يتم من طرف الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، ويتم أيضا إعداد العقود بعد تسديد الثمن و تسليم الملك العقاري، و يرخص منح الامتياز لصالح المستثمرين عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي
- وتخضع الأصول الفائزة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لنفس الشروط المذكورة آنفا فيما يخص الأصول المتبقية.

المطلب الثالث: منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة

أولا : المناطق الصناعية

لقد نصت المادة 03 من القانون 30-90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية على أن "الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية التي تؤدي وظيفة امتلاكه ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة "

وتعتبر المناطق الصناعية المحرك الرئيسي في إصدار التنمية الاقتصادية وتم استحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية بموجب الأمر 73-45 المؤرخ في 18 فيفري 1973 وتم تحديد شروط إدارتها و تسييرها بموجب المرسومين 55-84 و 84-56 المؤرخين في 3 مارس 1984 المتضمنين تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية. ويتم تسيير المناطق الصناعية بواسطة آليات و هيئات و إحداث المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني بموجب المرسوم رقم 80-276 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 ومن اختصاصاته إنجاز المناطق الصناعية وتسييرها مؤقتا الذي تم حله في سنة 1983 وتم تعويضه بالمركز الوطني للدراسات و الأبحاث التطبيقية في التعمير للقيام

¹ انظر مادة 15 من المرسوم 122-07 مرجع سابق

بدراسات و أشغال التهيئة الخاصة بالمناطق الصناعية أو المناطق ذات الاستعمال النوعي الخاصة بناحية الجزائر.

وقامت الدولة بإصلاحات اقتصادية وقدمت تسهيلات للمستثمر الخاص منها القانون 88-25 الذي نص على منح أراضي للمستثمرين لتجسيد مشاريع استثمارية⁽¹⁾. وفي إطار المرسوم التشريعي 93-12 منحت شروط امتيازية وصلت إلى الدينار الرمزي على أراضي تابعة للأملاك الخاصة⁽²⁾. ولقد أصبحت المناطق الصناعية مواقع استراتيجية لاستقبال المشاريع الصناعية حيث تقوم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بإنشاء مناطق صناعية جديدة. ويخضع الحصول على العقار في إطار الاستثمار إلى مجموعة من الفرق المتمثلة في التنازل أو الامتياز الذي يتحول إلى تنازل.

ولقد كان الأمر 06-11 الخاص بتحديد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الذي جاء بـ :

- تحديد مدة الامتياز لأول مرة وجعلها عشرين سنة قابلة للتجديد.
- الترخيص بالتنازل أو بالامتياز عن طريق المزاد العلني أو التراضي بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار أو بموجب لائحة من المجلس الوطني للاستثمار التي تستفيد من نظام الاتفاقية.

" وتقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية العقارات التابعة لها لفائدة مؤسسات تهيئة المناطق الصناعية وذلك بموجب عقود إدارية مشهورة وبعدها تقوم هذه الأجهزة باكتساب هذه العقارات تقوم بإعادة التنازل عليها لفائدة المستثمرين بواسطة عقود توثيقية مشهورة "

¹ أنظر: القانون 88-25 المؤرخ في 12 جويلية 1988 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية (ج. ر عدد 28 الصادرة بتاريخ 13 جويلية 1988)

² أنظر: المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 12 - 93 مرجع سابق

وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 119-07 تم إسناد مهام تهيئة المناطق الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري وهذا ما نصت عليه المادة 4 للوكالة صفة المرقي العقاري وهي مؤهلة بهذه الصفة للقيام بما يأتي:

- تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي.
- ويلتزم المستثمر تنفيذ الشروط بعد حصوله على العقار المتواجد في المنطقة الصناعية.
- الحصول على رخصة البناء بناء على الطلب مقدم من قبل المستثمر.
- إنجاز المشروع الاستثماري في الآجال المحددة في العقد.
- الحصول على شهادة المطابقة.
- استغلال العقار في الغرض المحدد له.
- القيام بأشغال توصيل القطعة الأرضية بمختلف الشبكات و القنوات المتعلقة بالكهرباء و الغاز و الماء و التصريف.
- القيام بأشغال الصيانة و المحافظة على نظافة المنطقة الصناعية.
- دفع الإتاوة السنوية الناجمة عن عملية الاستغلال.

و يلاحظ أن المناطق الصناعية لولاية تبسة تتوزع على بلدية تبسة و العوينات على مساحة تقدر بـ 207.5 هكتار مهيئة على 178 حصص منشأة و 164 حصص مفتوحة اما عقود امتياز في المجال الصناعي فتحتل مكانة مرموقة بالنسبة للقطاعات الأخرى بعدد 212 عقد امتياز¹.

إن إنشاء وتسيير المناطق الصناعية هي وسيلة من وسائل عرض العقار الصناعي، فتنظيم هذه المناطق وسيرها بطريقة جيدة تسمح بجلب المستثمرين إليها وبالتالي تحقيق تنمية محلية وخلق مناصب شغل.

ثانيا :مناطق النشاطات :

تم استغلال الحافظة العقارية للجماعات المحلية في شكل مناطق نشاطات لإنجاز المشاريع الاستثمارية ويتم التنازل عن الأراضي بعد تهيئتها وفق أدوات التهيئة و التعمير

¹ انظر : الملحق 03.

ضمن الشروط المحددة في المرسوم 76-27 بموجب عقود إدارية أو قرارات إدارية يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد المصادفة على المداولة وبعد تبني الدولة نظام اقتصاد السوق و التكيف مع الإصلاحات الاقتصادية وبعد صدور القانون 90-30 المؤرخ في 01 / 12 / 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم و القانون 90-25 الذي أعطى صلاحية تسيير الحافظة العقارية للجماعات المحلية و نصت المادة 30 من المرسوم التنفيذي 90-405 " تتمثل المهمة القائمة للوكالة في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة لحساب الجماعات المحلية و نقوم بنقل الملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية و تنتقد علاوة على ذلك العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقاً للتنظيم الجاري العمل به "(1)

وتضيف المادة 45 يساعد الوكالة أجهزة الجماعة المحلية في تحضير و تأكيد التعمير و التهيئة و إعدادها و تنفيذها و ذلك في إطار مهمتها العامة و في حدود إمكانياتها. و يمكنها أن تقوم بترقية الأراضي المقررة و المناطق مختلفة الأنشطة تطبيقاً لوسائل التعمير و التهيئة المقررة أو تكلف من تقوم بترقية ذلك و يمكنها بالإضافة إلى ذلك أن نبادر بعملية حيازة العقارات أو الحقوق العقارية لحسابها الخاص و التنازل عنها .

و من خلال أحكام المواد السابقة الذكر فمناطق النشاطات أصبحت تسيير من طرف الوكالة. فالمستثمرون الراغبون في الحصول على أوعية عقارية يتوجهون و يقدمون طلبات منح الامتياز إلى الوكالة المحلية، و تتكلف الوكالة المحلية بإعداد عقود التنازل و هذا ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم 90-405 " تتدخل الوكالة حسب القواعد المعمول بها طبيعياً أو وفق الأعراف و العادات الممارسة حين إتمام الحيازة أو التنازل العقاري ما عدا الأحكام المخالفة لدفتر الإعياء المذكور في المادة 05 أعلاه".

و بصور المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار استفادت المناطق المطلوب ترقيتها من تخصيص قطع ارضية لإقامة مناطق نشاطات لإنجاز المشاريع الاستثمارية و يطبق نظام التنازل المباشر لصالح المستثمرين

¹ انظر: المرسوم التنفيذي 90-405 مرجع سابق

وأمام عجز الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين على تسيير الحافظة العقارية و الاستغلال اللاعقلاني لمناطق النشاطات تم حل الوكالة المحلية و تعويضها بالوكالات الولائية و المجالس الشعبية الولائية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 5 نوفمبر 2003 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين⁽¹⁾ والجديد في هذا المرسوم هو إنشاء لجنة استشارية على مستوى مصالح وزارة الداخلية و الجماعات المحلية تدلى برأتها في عملية التنازل

وحسب المادة 27 مكرر " تنشأ لجنة لدى مصالح رئيس الحكومة لجنة وزارية مشتركة تكلف بتعيين المناطق والقطع الأرضية التابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين والمخصصة لإنجاز برامج تبادر بها الدولة ولها بعد وطني " ونصت المادة 27 مكررة 1 " توضع الأراضي التابعة للوكالات المحلية تحت تصرف الدولة "، وتتكفل الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين بإعداد عقد التنازل ضمن الشكل الإداري

ونصت المادة 120 من القانون 90-30 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية على أنه " تخضع عقود التسيير أو التصرف التي تتعلق بأملك الجماعات الإقليمية لقانون الولاية وقانون البلدية ما لم تكن هناك أعمالاً تشريعية صريحة مخالفة".

فالتنازل عن الأراضي المكونة لمناطق النشاطات تكون عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي وفق الأحكام المنصوص عليها في دفتر الشروط الذي كرسه المرسوم التشريعي 93-12 لتعزيز آليه الامتياز القابل للتنازل، وظل هذا النظام معمولاً به إلى غاية صدور الأمر 08-04 والمرسوم 09-152 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة.

و تكتسي مناطق النشاطات في ولاية تبسة أهمية كبيرة بسبب توزيعها الجغرافي عبر كامل تراب الولاية بغية خلق نشاط اقتصادي خاصة في المناطق المعزولة و المحرومة⁽²⁾

¹ انظر: المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد احداث الوكالات الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين (ج ر عدد 68 الصادرة بتاريخ 2003)
² انظر ملحق 02.

ثالثا : المناطق الخاصة

تحقيق للتنمية الاقتصادية المتكاملة، ففي مجال الاستثمار عملت الدولة على تشجيع الاستثمار، حيث منحت امتيازات لصالح المستثمرين في المناطق الخاصة بموجب المرسوم التشريعي 93-12 و الذي قسم هذه المناطق إلى نوعين هما:

1- المناطق المطلوب ترقيتها

بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون 87-3 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتضمن التهيئة العمرانية المعدل و المتمم على أنه " تتكون المناطق الواجب ترقيتها من البلديات التي تحدد قائمتها و يراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية و السلطة المكلفة بالجماعات المحلية و السلطة المكلفة بالمالية بعد استشارة السلطات المحلية على أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديمقراطية و المادية و الاجتماعية الاقتصادية⁽¹⁾.

وتتميز المناطق الواجب ترقيتها بخاصتين:

- وجود تحلف واضح في هيكل الإنتاج الزراعي و الصناعي مقارنة بالمناطق الأخرى و يتجسد ذلك من خلال انعدام المشاريع الاقتصادية ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو الخدماتي
- وجود تخلف واضح في الهياكل الأساسية الاقتصادية المرافقة لهيكل الإنتاج مقارنة بالمناطق الأخرى و يظهر التخلف على مستوى شبكة مواصلات الطرق، السكك الحديدية، محطات النقل الجوي، وعلى مستوى التجهيزات القائمة المتمثلة على الخصوص في المرافق العامة، كالماء، الغاز، الكهرباء⁽²⁾.

ولقد نص القانون 90-30 المتمم والمعدل المتضمن الأملاك الوطنية منح عقد التنازل أو عقد البيع على الأراضي الواقعة في المناطق المطلوبة ترقيتها⁽³⁾.

¹ انظر: مادة 1 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 321 مرجع سابق

² خوادجية حنان سميحة، اطروحة سابقة، ص 73.

³ نتولت فاطمة، مرجع سابق ص 88.

وفي إطار ترقية الاستثمار صدر قانون المالية لسنة 1992 بموجب القانون 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 و الذي أكد بموجب المادة 161 منه على إمكانية التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق التراضي حيث نصت مع مراعاة المخططات الرئيسية للتهيئة و التعمير يمكن التنازل عن الأراضي العارية المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية يقوم بها المقيمون أو غير المقيمين بالتراضي و بمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين وذلك على أساس دفتر الشروط التنازل و كفييات الالغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته.

ومن خلال المادة 4 من نفس المرسوم أدمج المشرع المناطق المحرومة والمتخلفة ضمن المناطق الواجب ترقيتها حيث نص " تعوض العبارات "مناطق محرومة" و "مناطق الجنوب" و "المناطق المعزولة" و " المناطق الواجب تنميتها" المشار إليها في النصوص التشريعية ولا سيما قوانين المالية السابقة لصدور هذا المرسوم بعبارة " مناطق يجب ترقيتها ".⁽¹⁾

ولقد نص المرسوم رقم 94-322 على منح الامتياز على الأرض الواقعة في المناطق المطلوب ترقيتها وفي حالة إنجاز المشروع الاستثماري بعد معالجة الهيئة المختصة المتمثلة في الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار يتحول إلى تنازل بناء على تقديم المستثمر طلب منح الامتياز و التصريح بالاستثمار وتتم متابعة المستثمر و مرافقة و مساعدته وأن تمنح له المزايا وتعرض الوكالة ملف المستثمر مرفوقا بالوثائق المطلوبة على الوالي الذي يبلغ رأيه في أجل شهر وتقوم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بتبليغ المستثمر بقبول طلب منح الامتياز.

ويجب على مديرية أملاك الدولة التي تقوم بإعداد عقد منح الامتياز مرفق بدفتر الشروط يحدد بنود و شروط التي يجب أن يلتزم بها أطراف عقد الامتياز.

رابعا : مناطق التوسع الاقتصادي :

لقد حددت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 الخصائص و المعايير التي تزخر بها مناطق التوسع الاقتصادي.

¹ انظر: المرسوم التنفيذي رقم 91-321 مرجع سابق

والمادة 05 من نفس المرسوم نصت على أنه " تحدد قائمة مناطق التوسع الاقتصادي انطلاقاً من نتائج التحاليل التي تأخذ بعين الاعتبار:

- المنشآت و الهياكل القاعدية اللازمة لإقامة الاستثمارات.⁽¹⁾ وتعين مناطق التوسع بناء على اقتراح الجماعات المحلية بعد استشارة الهيئات المعنية وتستفيد هذه المناطق من مزايا للتأهيل و الهيكلة.

و صدر المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 " ⁽²⁾ يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الخاصة الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار الذي تتميز بالخصائص التالية:

- عقد الامتياز يرتب حق انتفاع يمكن أن يستفيد منه الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الخاضعون للقانون الخاص و كذا المؤسسات العمومية الاقتصادية.
- يقدم صاحب الامتياز الطلب مرفوق بالتصريح بالاستثمار للسلطة الإدارية.
- يقوم الوالي بدراسة الطلب.
- عقد الامتياز محدد المدة ما بين عشرين و أربعين سنة قابلة للتحديد.
- يستفيد صاحب الامتياز من امتيازات تصل إلى الدينار الرمزي خلال مدة الانتفاع.
- و نص المشرع على إمكانية تحويل منح الامتياز إلى تنازل إذا ما بانجاز المشروع الاستثماري خلال المدة المحددة و معاينة الهيئة المخولة قانوناً وهذا ما نصت عليه المادة 06 " يحق لصاحب الامتياز الحصول على ما يأتي طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما شريطة أن ينجز فعلاً مشروع الاستثمار حسب الشروط والأجال المقررة.
- إما تجديد الامتياز عند انقضائه.
- وإما التنازل بمقابل مالي بمجرد انتهاء المشروع الذي تعينه قانوناً السلطة المؤهلة⁽³⁾

ف عقد الامتياز في المناطق الخاصة يمكن صاحب الامتياز من حق عيني على الأرضية لإنجاز مشروع استثماري لمدة محددة على أن يقدم طلب التجديد أو التنازل حسب الشروط

¹ انظر: مادة 5 من المرسوم التنفيذي 94-321 مرجع سابق

² انظر: المرسوم التنفيذي رقم 94-322 مؤرخ في 17/10/1994 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار ، (ج ر عدد 67 الصادرة بتاريخ 19/10/1994)

³ انظر: المادة 6 من المرسوم التنفيذي 94-322 المرجع نفسه

المحددة في دفتر الشروط النموذجي المتعلق بترقية الاستثمار يفسح الامتياز إذا ما خالف صاحب الامتياز التزاماته.

خامسا: المناطق الحرة :

أنشئت بموجب المرسوم التشريعي 93-12 الملغي بموجب الأمر 03-01 المعدل و المتمم والمرسوم التنفيذي رقم 320-94 يتعلق بالمناطق الحرة المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 439-95⁽¹⁾.

ولقد عرفت المادة 02 من المرسوم 320-94 " المناطق الحرة هي مساحات مضبوطة حدودها تمارس فيها أنشطة صناعية و خدمات أو تجارية طبقا للشروط الواردة في المواد 25 إلى 34 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ 5 أكتوبر سنة 1993 و المذكورة أعلاه ووفق أحكام هذا المرسوم". وكل الأملاك العقارية في المناطق الحرة تصنف ضمن الأملاك الوطنية وهذا ما نصت عليه المادة (3) " تصنف جميع الأملاك العقارية الأراضي و المباني التي تشمل عليها المنطقة الحرة في الأملاك الوطنية العمومية للدولة حسب الشروط المحددة في المادة 31 من القانون رقم 90-30 المؤرخ أول ديسمبر 1990 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية "

ولقد حدد المرسوم رقم 320-94 الشروط الواجب توافرها في طالب الامتياز و الكيفيات التي يتم بها منح الامتياز و من بين الشروط:

- 1- أن يكون طالب الامتياز شخصا معنويا أو خاصا.
- 2- إعداد عقد الامتياز بموجب اتفاقية تبرم بين صاحب الامتياز و وزير المالية.
- 3- إعداد دفتر الشروط يتضمن حقوق و التزامات صاحب الامتياز.
- 4- منح عقد الامتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي.
- 5- تكلف الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار بمنح الامتياز.
- 6- المحافظة على المنطقة الحرة و حمايتها.
- 7- احترام شروط الأمن و البيئة طبقا لإحكام التشريع المعمول به.

¹ انظر: المرسوم التنفيذي رقم 320-94 المؤرخ في 17-10-1994 يتعلق بالمناطق الحرة و ضبط حدودها (ج ر عدد 67 الصادرة بتاريخ 1994/10/19)

8- احترام القوانين المعمول بها فيما يخص التجارة الخارجية ودفع المصاريف المتعلقة بالضرائب و حقوق التسجيل و القانون الذي يحكم التشغيل، فعقد الامتياز يمكن المستثمر من الانتفاع و استغلال العقار.

9- التأمين على الأخطار و الحوادث الناجمة عن عملية الاستغلال.

10- عدم التنازل عن حق الامتياز إلا بترخيص من الإدارة المختصة.

11- القيام بأشغال التهيئة و البناء و التجهيز.

12- فسخ عقد الامتياز في حالة إخلال المستفيد بالتزاماته.

13- مدة الامتياز محددة تصل إلى 40 سنة قابلة للتجديد مرة أخرى باتفاق كتابي

ويمكن تمديد هذا الامتياز بتجديد ضمني لفترات مدة كل منها خمسة (05) سنوات.

وطبقا للمرسوم 320-94 أن الامتياز في إطار المناطق الحرة مجرد ترخيص

للاستغلال أو ما يسمى بعقود التشغيل المؤقت للأماكن الوطنية فهو يقوم على فكرة الاستغلال فقط".⁽¹⁾

سادسا : المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة

قررت الدولة دفع عجلة الاستثمار بإنشاء المناطق التي تتطلب مساهمة الدولة

لإنجازها في ظل الأمر 03-01 المعدل و المتمم المتضمن تطوير الاستثمار و يتم تحديد

هذه المناطق من طرف المجلس الوطني للاستثمار بموجب المرسوم التنفيذي 355-06

المؤرخ في 2006/10/09 المعدل و المتمم ويستفيد المستثمر من إنجاز المشاريع

الاستثمارية من مزايا من حيث المساعدة و تقديم الخدمات و المراقبة المقدمة من طرف

الهيئة الإدارية المختصة والإعفاء و التخفيف من دفع الحقوق و الرسوم المختلفة خاصة

الحوافز الجبائية و الجمركية.

وهذا ما نصت عليه المادة 10 من الأمر 03-01 المعدل و المتمم على أنه " تستفيد

من مزايا:

- الاستثمارات التي تنجز في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة.

¹نتولت فاطمة مرجع سابق ص 94.

- وكذا الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني لاسيما عندما نستعمل تكنولوجيا خاصة من شأنها أن تحافظ على البيئة و تحمي الموارد الطبيعية وتدخر الطاقة وتفضي إلى تنمية مستدامة.
- يحدد المجلس الوطني للاستثمار المذكور في المادة 18 أدناه المناطق في الفقرة (1) أعلاه و كذا الاستثمارات المذكورة في الفقرة 02 أعلاه."
- هذه المزايا حددتها المادة 12 من القانون رقم 09-16 المؤرخ في 03 أوت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار¹.

1- بعنوان مرحلة الانجاز

- الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار.
- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع و الخدمات المستوردة أو المقتناة محليا التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار.
- الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض و الرسم على الإشهار العقاري من كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني.
- الإعفاء من حقوق التسجيل و الرسم على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك الوطنية المبينة و غير المبينة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية
- و تطبق هذه المزايا على المدة الدنيا لحق الامتياز الممنوح.
- تخفيض بنسبة 90 % من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة خلال فترة إنجاز المشروع.
- الإعفاء لمدة عشرة (10) سنوات من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار، ابتداء من تاريخ الاقتناء.
- الإعفاء من حقوق التسجيل فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادات في رأس المال.

¹ انظر القانون 09-16 مرجع سابق.

2- بعنوان مرحلة الاستغلال:

بعد معاينة المصالح الجبائية بطلب من المستثمر لمدة ثلاث (03) سنوات يستفيد من :

- الإعفاء من ضريبة أرباح الشركات.
- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة وعلى النشاط المهني.
- تخصيص نسبة 50% من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة.

كما أضاف المشرع مزايا أخرى للمناطق المطلوب تنميتها والتابعة لمناطق الجنوب والهضاب العليا طبقا للمادة 12 من القانون 16-09.¹

1- بعنوان مرحلة الانجاز

- تتكفل الدولة كليا أو جزئيا بنفقات الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار وذلك بعد تقييمها من قبل الوكالة.
- التخفيض من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية حسب الحالات بالدينار الرمزي للمتر المربع (م²) خلال عشرة (10) سنوات وترتفع هذه الفترة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع المقامة في المناطق التابعة للهضاب العليا وكذا المناطق الأخرى التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة.
- بالدينار الرمزي للمتر المربع (م²) لفترة خمسة عشرة (15) سنة وترتفع بعد هذه الفترة إلى 50% من مبلغ إتاوة الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في ولايات الجنوب الكبير .

2- بعنوان مرحلة الانجاز :

- بعد معاينة المصالح الجمركية بطلب من المستثمر يستفيد من الإعفاء والتخفيض لمدة عشر (10) سنوات ابتداء من تاريخ الشروع في مرحلة الاستغلال .
- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات

¹ انظر : الامر 16-09 مرجع سابق

- الإعفاء من الرسم على النشاط المهني
 - تخفيض نسبة 50% من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية".⁽¹⁾
- ويتضح من خلال أحكام المواد أن المشرع يمنح مزايا للمستثمر وأوجب على الإدارة توفير المناخ الملائم للاستثمار ويظهر ذلك جليا في الاعفاءات وتكفل الدولة كليا أو جزئيا بمصاريف المشاريع المنجزة وأن التنازل عن العقارات التابعة لهذه المناطق يكون في الأصل عن طريق منح الامتياز القابل للتنازل في حالة إنجاز المشاريع الاستثمارية في الآجال المحددة بموجب الأمر 04-08.

سابعاً: مناطق التوسع السياحي

منحت الدولة للمستثمرين الراغبين في إنجاز مشاريعهم داخل مناطق التوسع السياحي بعد موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والوزير المكلف بالسياحة .

ولقد عرفت المادة 02 الفترة الأولى من القانون 03-03 على أنه كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وإبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية مشاة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية⁽²⁾.

ويقدم المستثمر طلب منح الامتياز إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة المكلفة بدراسة الطلب حسب الشروط المحددة في دفتر الشروط النموذجي.

وتضمن المرسوم التنفيذي رقم 07- 23 المؤرخ في 28 جانفي 2007 الذي يحدد بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية على منح حق الامتياز وإعادة بيع الأراضي.

حيث تقوم الوكالة بعملية التهيئة للأراضي ووضع ملف الاستثمار أمام المستثمرين للاطلاع عليه وتبليغ الوزير المكلف بالسياحة.

وبعد دراسة الملف تبدي لجنة دراسة مشاريع الاستثمار رأيها في أجل 15 يوم".⁽³⁾

¹انظر: القانون 09-16 مرجع سابق

²انظر: القانون 03-03 مرجع سابق

³انظر: المادة 8 من المرسوم التنفيذي 23-07 مرجع سابق

وفي حالة قبول الطلب يدفع الثمن المحدد للقطعة الأرضية و التكاليف المختلفة المحددة في دفتر الشروط، ونصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2 ماي 2009 على أنه " عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة داخل محيط منطقة التوسع السياحي يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود بقرار من الوزير المكلف بالسياحة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي.

يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود على أساس شروط خاصة يحددها وزير السياحة وموجودة في دفتر الشروط النموذجي وتحدد طبيعة المشروع المزمع إنجازه وكذا الشروط و المعايير اللازمة.

ونضمن قانون المالية رقم 11-11 إجراءات جديدة الذي استبعد منح الامتياز عن طريق المزاد العلني واقتصر طريقة الامتياز عن طريق التراضي، كما منحت المادة 05 من القانون 11-11 الترخيص للوالي بمنح الامتياز بناء على موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة وبعد موافقة وزير السياحة واستكمالاً للإصلاحات التي عرفها انقطاع السياحي كونه آلية أساسية للاستثمار الصناعي التي تهدف للقضاء على المعوقات التي تواجه الاستثمار، وتضمن القانون 11-15 المتضمن قانون المالية التكميلي في المادة 48 صلاحيات للوالي بالتنسيق مع المديرين الولائيين المكلفين بدراسة ملفات المستثمرين لتحديد مواقع إنجاز هذه المشاريع داخل مناطق التوسع السياحي.

ومدة الامتياز هي 20 سنة قابلة للتجديد ويمكن لصاحب الامتياز طلب التحديد الذي يخضع للدراسة من طرف لجنة مختصة⁽¹⁾.

ويلتزم المستثمر بكل الالتزامات المحددة في الملحق الثاني في دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياسي وفي حالة الإخلال يفسح عقد الامتياز وأصبحت مدة الامتياز 33 سنة قابلة للتجديد.

¹ انظر: المادة 23 من المرسوم التنفيذي 07-23 مرجع نفسه

ومن استقراء أحكام المواد السالفة الذكر فإن المشرع يكتفي بموافقة مسبقة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة لتجسيد المشاريع الاستثمارية ومنح تسهيلات و تحفيزات للمستثمرين للحصول على عقار سياحي للاستغلال في المجالات الصناعية.

إن عقد الامتياز يعتبر الآلية الوصيدة لاستغلال الأملاك الوطنية الخاصة، و كما ذكرنا سابقا أول ظهور لفكرة عقد الامتياز كان سنة 1993 ويتم التنازل أو منح الامتياز بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما.

وتدعيما لفكرة تطوير الاستثمار تم التأكيد على عقد الامتياز في قوانين المالية المتعاقبة وبموجب القانون 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998.⁽¹⁾ وضع صيغة التنازل أو المنح بالامتياز للأملاك الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ويمكن تحويل هذا المنح إلى تنازل بناء على طلب المستثمر.

ومن أجل زيادة تشجيع استقبال المشاريع الاستثمارية صدر الأمر 11-06 المؤرخ في 20 أوت 2006.⁽²⁾ الذي تضمن قواعد و إجراءات لمنح الامتياز و التنازل عن الأملاك الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المتمثلة في:

- الهيئات المكلفة بمنح الامتياز.
 - الأوعية العقارية التي يمكن أن يكون محل حق الامتياز أو التنازل.
 - المستفيدون من منح الامتياز أو التنازل.
 - طرق الحصول على الأوعية العقارية.
 - شروط وإجراءات تحويل حق الامتياز إلى تنازل.
 - بيان الحقوق و الالتزامات المترتبة على أطراف عقد الامتياز الصناعي.
- وتنفيذ للأمر 11-06 صدر المرسوم التنفيذي 121-07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 الذي حدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة لدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمار به.

¹ انظر: المادة 51 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 (ج ر عدد 89 الصادرة بتاريخ 1991/12/31)
² انظر: الامر 11-06 ، مرجع سابق .

وتكيفاً مع الإصلاحات الاقتصادية التي تبنتها الدولة وإعادة النظر في التنظيم القانوني لمنح حق الامتياز، وأمام الثغرات التي عرفها الأمر 11-06 قام المشرع بوضع آليات قانونية جديدة للحصول على الأوعية العقارية وهذا ما كرسه الأمر 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 وتطبيقاً لهذا الأمر صدر المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

الأوعية العقارية المعنية بحق الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي 09-152 التي عليها نصت المادة 06 على أنه " يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق امتياز في إطار هذا المرسوم:

- تابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.
- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.

وعليه يجب أن تستجيب هذه الأراضي المخصصة لمخطط التهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي واستثنى الأراضي المحددة في المدة 20 من الأمر 04-08.

صيغة منح الامتياز في إطار المرسوم 09-152

أ- عن طريق المزاد العلني:

يتم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود بناء على خصوصية القطعة الأرضية:

- الأراضي المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- الأراضي التابعة للمناطق الصناعية.
- الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي.
- الأراضي التي تم إسناد تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.

• الأراضي المخصصة لإنشاء مدينة (1)

يشارك في المزاد العلني المفتوح كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستثمار و الاستفادة من حق الامتياز، ويشارك في المزاد العلني المحدود المستثمرون الذي تتوفر فيهم الكفاءة المهنية و المالية وشروط التأهيل.

ب- عن طريق التراضي

يمنح الامتياز بالتراضي بعد الترخيص من مجلس الوزراء وباقتراح من مجلس الوطني الاستثمار عندما يكون العقار محل حق الامتياز له طابع الأولوية والأهمية الوطنية ويساهم في خلق مناصب شغل وتنمية المناطق المحرومة و المعزولة (2).

الهيئة المكلفة بمنح عقد الامتياز

أ- الترخيص بالامتياز عن طريق المزاد العلني.

- يرخص منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني على الخصوص بما يأتي:
- قرار من الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية تابعة للعقار السياحي وباقتراح من الوكالة الوطنية لتطوير السياحة.
- قرار من الوزير المكلف بالصناعة و ترقية الاستثمار و باقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.
- قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم و باقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة.
- قرار من الوالي و باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات. (3)

ب- الترخيص عن طريق التراضي

¹ انظر: المواد 7-8-9 من المرسوم التنفيذي 09-152 مرجع سابق

² انظر: المادة 14 من المرسوم التنفيذي 09-152 مرجع نفسه

³ انظر: المادة 5 من الامر 08-04 مرجع سابق

يرخص بالتراضي من مجلس الوزراء و باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، وفي ظل قانون المالية لسنة 2015 وبموجب المادة 48 تم استبعاد منح الامتياز عن طريق المزداد العلي و الاكتفاء بالتراضي و يتم الترخيص من طرف الوالي.

مدة الامتياز:

يمنح الامتياز لمدة أدناها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين و أقضاها تسع و تسعون (99) سنة.⁽¹⁾

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على تنظيم عقد الامتياز الصناعي

إن عقد الامتياز من العقود المسماة الملزمة للجانبين فهو يتضمن على حق انتفاع و استغلال قطعة أرضية لإنجاز مشروع استثماري تقوم الدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة بإبرامه وفق شروط محددة في دفتر الإعياء على أساس الكيفيات و الأشكال القانونية و من شأن العقد أن يرتب حقوقا و التزامات لكلا طرفي العقد، ولذلك قد تم تخصيص هذا المبحث لبيان الآثار المترتبة على تنفيذ عقد الامتياز الصناعي سواء على الدولة مانحه الامتياز الصناعي (المطلب الأول) أو المستثمر صاحب الامتياز (المطلب الثاني)

المطلب الأول: التزامات و حقوق الدولة مانحه الامتياز

إن الدولة ممثلة في مصلحة أملاك الدولة تعد أحد أطراف العقد الأساسي فهي مالكة الوعاء العقاري الممنوح للمستثمر و لها الحق في تحويل عقد الامتياز إلى تنازل و ترجع لها صلاحية الرقابة و المتابعة ضمن الهيئات المختصة و على هذا الأساس يمنح لها عقد الامتياز حقوق و يرتب عليها التزامات طبقا للأمر 04-08 و المراسيم التابعة 152-09 و 153-09.

الفرع الأول: التزامات الدولة مانحة حق الامتياز الصناعي

1- منح القطعة الأرضية المخصصة لإنجاز المشروع الاستثماري :

تلزم الإدارة منح الترخيص بالامتياز للمستثمر على القطعة الأرضية المخصصة لإنجاز المشروع الاستثماري بتطبيق الآليات القانونية بكل عدالة و شفافية و يمكن المستفيد

¹ انظر: المادة 12 من المرسوم التنفيذي 152-09 مرجع سابق

من حق الانتفاع و "يقتضي لتنفيذ بعض العقود امتياز المرفق العام، إعفاء صاحب الامتياز الترخيص الذي يجيز له هذا الاستغلال، كما أن الإدارة تمنح صاحب الامتياز جميع التراخيص التي يتطلبها استثمار وتشغيل المرفق العام، واستصدار جميع النصوص القانونية التي يحتاجها لإدارة المرفق العام كاتخاذ القرارات الإدارية اللازمة و عند الاقتضاء إعداد مشاريع القوانين اللازمة لحسن تنفيذ المرفق موضوع العقد و إرسالها إلى البرلمان".⁽¹⁾

يمنح الترخيص بناء الإجراءات القانونية المحددة في المادة 48 من قانون المالية التكميلي سنة 2015".⁽²⁾ ويجب على الإدارة مساعدة المستفيد الحصول على جميع التراخيص:

- رخصة البناء.
- رخصة المطابقة
- ترخيص من الوكالة الوطنية للاستثمار.
- احترام الشروط الواردة عقد الامتياز.

إن إدارة أملاك الدولة ترفق عقد الامتياز بدفتر الشروط يحدد أحكام عامة وخاصة و شروط تنظيميه و مالية، فعليها احترام بنود العقد المبرم و مساعدة المستثمر على إنجاز مشروعه و إنجازه في الآجال المحددة و توفير له كل الإمكانيات و الوسائل و منحه المزايا و عدم عرفلته أو مطالبته بحقوق غير واردة في العقد و عدم تطبيق الإجراءات التعسفية في حالة إخلال المستثمر بالتزامات فيما يخص فسخ الامتياز أو التنازل.

2- التزام الإدارة بتحويل حق الامتياز إلى تنازل أو تحديد

إذا ما أنجز المستثمر مشروع الاستثمار فعلياً في الآجال المحددة و باشر النشاط فتلتزم الإدارة بتحويل عقد الامتياز إلى تنازل بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئة المختصة و نقل ملكية البيانات بعقد موثق بعدم تقديم المستثمر شهادة مطابقة من المصلحة المختصة

¹مراد بلكعبيات ، اطروحة سابقة ص127.
²انظر: المادة 48 من الامر 01-15 مرجع سابق

بالتعمير أو البدء في النشاط و المعاينة من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة أو من الهيئة المكلفة بمنطقة التوسع السياحي .." (1).

الفرع الثاني: حقوق صاحب الامتياز الصناعي

تكمن حقوق صاحب الامتياز الصناعي في ما يلي :

1- الحصول على المقابل المالي :

وتتمثل في الإتاوة الأيجارية السنوية التي يحصل عليها صاحب منح الامتياز مقابل منح الانتفاع على القطعة الأرضية المخصصة لإنجاز المشروع الاستثماري وكذا المزايا الممنوحة في دفتر الشروط كما تملك الإدارة سلطة التخفيض، وهذه الإتاوة حددها قانون المالية لسنة 2017 حسب الموقع الجغرافي للمشروع وحسب حالة إنجازها و استغلاله.

▶ ولايات الشمال

- 95 % خلال فترة إنجاز المشروع.
- 75 % خلال فترة الاستغلال.

▶ ولايات الهضاب العليا و الجنوب.

- بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال عشرة (10) سنوات و 90% بعد انتهاء هذه المدة.

▶ ولايات الجنوب الكبير

- بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال خمسة عشرة سنوات و 95% بعد انقضاء هذه المدة " 2

2- المعاينة و الرقابة

إن المشرع منح الإدارة حق المعاينة و المتابعة حسب المراحل المختلفة للمشروع الاستثماري للتحقق و مطابقة مدى تنفيذ المستثمر للالتزامات الواردة في دفتر الشروط و تمارس الإدارة عملية المعاينة من طرف الهيئات المؤهلة تطبيق للأمر 04-08 منها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و هذا ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم

¹انظر: المادة 19 من المرسوم التنفيذي 09-152 مرجع سابق

²انظر: المادة 80 من القانون 16-14 مرجع سابق

100-17 على أنه " مساعدة و مرافقة المستثمرين في كل مراحل المشروع بما فيها بعد الإنجاز ".⁽¹⁾ إضافة إلى لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار وهذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي 07-120.

- مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة امتيازاتهم الاستثمارية.

- متابعة إقامة و انجاز المشاريع الاستثمارية و تنفيذها.⁽²⁾

إن سلطة الرقابة في عقد الامتياز تسمح للإدارة أن تتدخل في التنفيذ و تغيير الأوضاع ولو لم يرد النص عليها صراحة في العقد.⁽³⁾

و أجهزة المعاينة تعمل بمقتضى الصلاحيات القانونية و تشكل من خبراء و مهندسين و تقنيين متخصصين بهدف معرفة المعلومات الكافية المتعلقة بالنشاط و التحقق من الغرض الذي منح من أجله عقد الامتياز و التأكد من عدم تغيير وجهة المشروع.

و تتم الرقابة و المعاينة بالتفتيش على العمل و الزيارة و طلب البيانات و الإحصاءات و فحص طبيعة العمل، وإذا اقتضى الأمر أن يصدر قرار إداري يلزم المتعاقد معها بأن يتبع الطريقة المناسبة في التنفيذ دون الاكتفاء في ذلك على الطرق المنصوص عليها في العقد.⁽⁴⁾

و يجب على الإدارة أثناء ممارستها لصلاحيات المعاينة أن لا تتجاوز الحدود و التوجيهات و التعليمات المقررة قانونا.

أ- سلطة تعديل العقد:

يمكن للإدارة تعديل بنود العقد بالإتفاق مع صاحب الامتياز و المتعلقة خاصة بتحديد عقد الامتياز الصناعي و تخفيف الإتاوة الإيجارية دون إن يمس التعديل بالمسائل الجوهرية للعقد و المحددة في بنود دفتر الشروط تحقيقا لمصلحة العامة.

و يستطيع المستثمر أن يطلب التعويض في حالة إرهابه بتكاليف إضافية شريطة أن تكون الإدارة هي المسؤولة الوحيدة في زيادة الأعباء.

ب- إنهاء عقد الامتياز الصناعي :

¹ انظر: المرسوم التنفيذي 100-17 مرجع سابق

² انظر: المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة و ترقية الاستثمار و تشكيلتها و

سيرها (ج ر عدد 27 سنة 2007)

³ بلكعبيات مراد اطروحة سابقة ، ص 137 .

⁴ بلكعبيات مراد اطروحة سابقة ص 139.

إن إخلال المستفيد من عقد الامتياز بالالتزامات التي يتضمنها دفتر الشروط تفرض على إدارة أملاك الدولة إسقاط حق الامتياز و ذلك طبقا للمادة 20 من المرسوم التنفيذي 102-09 على أنه " طبقا لإحكام المادة 12 من الأمر 04-08 المؤرخ أول سبتمبر 2008 و المذكور أعلاه يؤدي كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع المعمول به و الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط إلى إسقاط الحق من الجهات القضائية المختلفة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا ".⁽¹⁾

و يتضح من خلال المادة 4 أن عملية إسقاط حق الامتياز ليس من اختصاص الإدارة ولكن يدخل في اختصاص القضاء الإداري لان حق الامتياز من الحقوق العينية العقارية وأحد أطراف النزاع جهة إدارية و أن المستثمر ارتكب أخطاء جسيمة. وحتى يكون إسقاط حق الامتياز نافذا في مواجهة صاحب حق الامتياز وجب استصدار حكم قضائي مقضي لحاجة الشيء و يجب أن تفرق بين حالتين:

الحالة الأولى : عدم إتمام المشروع في الأجل المحدد مع احترامه لطبيعة المشروع و البرنامج المحدد بمنح صاحب الامتياز أجل إضافيا تتراوح من سنة إلى ثلاثة سنوات، وعند انتهاء الأجل الإضافي ولم يتمكن المستثمر صاحب الامتياز من إتمام المشروع يؤدي ذلك إلى إسقاط الحق ".⁽²⁾

الحالة الثانية : عند إنجاز المشروع في الآجال المحددة و بدون مطابقتها للبرنامج المحدد و أو رخصة البناء ينجم عن ذلك إسقاط الحق ".⁽³⁾

ويجب على إدارة أملاك الدولة في حالة عدم احترام المستفيد من حق الامتياز بنود دفتر الشروط أن توجه له إذارين برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ولم يرد عليها.⁽⁴⁾

¹انظر: المرسوم التنفيذي 152-09 مرجع سابق

²انظر: المادة 21 من المرسوم التنفيذي 152-09 مرجع سابق

³انظر: المادة 22 من المرسوم التنفيذي 152-09 مرجع نفسه

⁴انظر: دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 152-09 مرجع نفسه

كما تنص المادة 119 من القانون 58-75 المتضمن القانون المدني في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره أن يطلب تنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك.

ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجل حسب الظروف كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات⁽¹⁾ فالإعذار شرط أساسي لقبول دعوى إسقاط الحق و حدد المشرع أحكام وإجراءات الإعذار وهذا ما نصت عليه المادة 120 من القانون 58-75 على أنه " يكون إعذار المدين بإنذاره أو بما يقوم مقام الإنذار و يجوز أن يتم الأعدار عن طريق البريد على الوجه المبين في هذا القانون كما يجوز أن يكون مترتبا على اتفاق يقضي بأن يكون المدين معذرا بمجرد حلول الأجل دون حاجة إلى أي إجراء آخر ".⁽²⁾

ويفسخ الامتياز في أي وقت و باتفاق الطرفين دون اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة و دون الحاجة إلى الإعذار عند عدم تنفيذ الالتزامات.

"ويتم الفسخ ألتفاقي باتفاق الإدارة وبين الملتزم قبل نهاية مدة الالتزام ويتم عن تراض كامل بين الإدارة و الملتزم و بالتالي فإنه يزول برضاها أيضا، ولا صعوبة في هذا المجال إذا طبقت الأحكام المدنية في هذا الصدد ".⁽³⁾

وأیضا نصت المادة 120 من القانون 58-75 على أنه " يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها و دون حاجة إلى حكم قضائي وهذا الشرط لا يعفي من الإعذار الذي يحدد حسب الطرق عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين ".⁽⁴⁾

المطلب الثاني: التزامات و حقوق صاحب الامتياز الصناعي

¹ انظر: الامر 52-75 مرجع سابق

² انظر: الامر 58-75 مرجع نفسه

³ سليمان محمد الطماوي ، مرجع سابق ، ص 700.

⁴ انظر: الامر 58-75 مرجع سابق

إن الالتزامات و الحقوق المقررة لصاحب الامتياز وفق القواعد العامة وحسب الشروط المقررة في العقد التي أقرها الأمر 04-08 و المراسيم التطبيقية له و سيتم توزيع هذا المطلب في الفروع التالية:

الفرع الأول : التزامات صاحب الامتياز الصناعي

تكمّن التزامات صاحب الامتياز الصناعي فيما يلي :

1- إنجاز المشروع في الأجل المحدد

يجب على المستفيد من حق الامتياز عن طريق التراخي أن يشرع في انطلاق الاشتغال ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء، كما يلتزم المستفيد بالبدء في النشاط من تاريخ تسليم رخصة البناء كما هو محدد في دفتر الشروط.

فإذا لم يوف المستثمر بتنفيذ التزاماته التعاقدية بسبب القوة القاهرة يمكنه الحصول على تمديد الأجل وذلك لمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد من حق الامتياز الوفاء بالتزاماته ولا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل حالة قوة القاهرة، ويجب على المستثمر أن لا يغير وجهة القطعة الأرضية أو استعمالها خارج الأغراض المحددة في دفتر الشروط إضافة إلى احترام قواعد التعمير و معايير و الهندسة المعمارية و المحيط و المطبقة في مخطط التهيئة و التعمير.⁽¹⁾

2- دفع الإتاوة الإيجارية السنوية و المصاريف الأخرى

يمنح الامتياز بالتراخي مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية كما هي محددة من مصالح أملاك الدولة و تحين بعد القضاء كل فترة إحدى عشرة (11) سنة طبقاً للأمر 04-08 و المرسوم التنفيذي 09-120 و تشجيعاً لتطوير الاستثمار خفضت الدولة و قدمت مزايا الصالح المستثمر صاحب الامتياز طبقاً للمادة 80 من القانون 14-16 المتضمن قانون المالية لسنة 2017.⁽²⁾

¹انظر: دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 مرجع سابق

²انظر: القانون 14-16 مرجع سابق

كما يتحمل المستثمر أعباء إضافية المترتبة عن حق الامتياز المتمثلة في الضرائب و الرسوم والمصاريف الأخرى التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالقطعة الأرضية المتنازل عنها خلال مدة الامتياز وابتداء من تاريخ الانتفاع بكل الأعباء العمومية الخاصة بالمدينة و الطرقات و غيرها، كما ألقى المشرع المستثمر من تسديد بعض المصاريف في إطار التحفيزات الجبائية و شبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في المادة 12 من القانون رقم 09-16 يتعلق بترفيه الاستثمار.

أ- الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار.

ب- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع المستوردة أو المعفاة محليا التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار.

ج- الإعفاء من حق نقل الملكية بعوض و رسم على الاستثمار العقاري من كل المقننات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني.

د- الإعفاء من حقوق التسجيل و الرسم على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك العقارية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك المبنية و غير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.⁽¹⁾

ويجب على المستثمر صاحب حق الامتياز دفع الإتاوة الإيجارية السنوية إلى صندوق رئيس مفتشية أملاك الدولة.

وفي حالة عدم التسديد يتم إعدار المستفيد في أجل لا يتعدى أسبوع وإذا تعذر ذلك يعتبر أن المستفيد من حق الامتياز تراجع عن الاستفادة من حق الامتياز ويتم تحصيل الإتاوة الإيجارية السنوية بكافة الطرق القانونية.

ثالثا : الالتزام بعدم التأجير من الباطن و التنازل

¹ انظر: المادة 12 من القانون 09-16 مرجع سابق

لا يمكن للمستثمرين أصحاب الامتياز التنازل عن حق الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة أو التأجير من الباطن وهذا تطبيقا للمادة من دفتر الشروط النموذجي.

أما فيما يخص البيانات المنجزة من طرف المستثمر و المثبتة بعقد موثق فيمكن التنازل عنها كليا أو جزئيا بناء على طلب الموافقة من إدارة أملاك الدولة طبقا لنص المادة 19 الفقرة الخامسة على أنه "يجب على إدارة أملاك الدولة تحت طائلة البطلان بأي معاملة يحتمل إجراءها على حق الامتياز" (1)

ويلاحظ أن المشرع لم يتناول توريث حق الامتياز في دفتر الشروط النموذجي في حالة وفاة المستثمر صاحب الامتياز وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني الذي يعتبر حق الامتياز مال عقاري قابل للتوريث ومنه فإن الوفاة من الأسباب انتقال حق الامتياز التي ورثته و تنطبق كذلك نقل الملكية البيانات المنجزة إلى الورثة وإذا قام المستثمر بالتأجير من الباطن أو التنازل عن حق الامتياز يفسخ فوراً.

الفرع الثاني : حقوق صاحب الامتياز الصناعي

تتجلى حقوق صاحب الامتياز الصناعي فيما يلي :

1- الحق في الحصول على رخصة البناء

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء سواء في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير. (2) أو في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات الحصول على عقود التعمير و تسليمها.

فرخصة البناء وثيقة إدارية صادرة من جهة إدارية مختصة تمنح الترخيص للمستفيد سواء كان شخصا معنويا أو طبيعيا بإقامة منشآت أو بيانات ولقد عرفت المادة 52 فقرة 1 من القانون 90-29 على أنه " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البيانات

¹ انظر: دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 مرجع سابق
² انظر: القانون 90-29 المؤرخ في الاول سبتمبر 1990 بتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و التتم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2014.
(ج ر عدد 52 الصادرة بتاريخ 1990)

الجديدة مهما كان استعمالها و لتجديد البيانات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج". (1)

واشترط المشرع على المستثمر صاحب الامتياز لانطلاق الأشغال الحصول على رخصة البناء كما نصت المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 "يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير المشتملات الأرضية و المقاس و الواجهة و الاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبيانات والشبكات المشتركة العامة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون 90-29". (2)

ويتم إيداع المستثمر طلب رخصة البناء و الملف المرفق إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بفحص الملف و دراسته و إصدار رخصة البناء طبقا للمادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، ولقد أعطى المشرع للمستثمر صاحب حق الامتياز الحق في الحصول على رخصة البناء وهذا ما تنص عليه المادة 11 على أنه "يقوم منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء". (3)

2- الحق في إنشاء رهن رسمي

عرف المشرع الرهن الرسمي من خلال المادة 882 من القانون 75-58 المتمم والمعدل المتضمن القانون المدني على أنه " الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حق عينيا على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان ". (4)

وطبقا للمادة 11 ص من الأمر 08-04 " يخول منح الامتياز بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط ". (5)

¹ انظر: القانون 90-29 مرجع نفسه

² انظر: المرسوم التنفيذي 15-19 مرجع سابق

³ انظر: المادة 11 من الأمر 08-04 مرجع سابق

⁴ انظر: الأمر 75-52 مرجع سابق

⁵ انظر: المادة 11 من الأمر 08-04 مرجع نفسه

ويحتاج المستثمر إلى قدرات مالية اعتمدها في مخطط التمويل و يعتبر القرض البنكي أحد وسائل تمويل ودعم مالي لصالح المستثمر الذي يقدم الحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز و البنائيات المقرر إنجازها على العقار محل الامتياز كضمان للاستفادة من القروض.

3- الحق في الانتفاع وتحويل حق الامتياز إلى تنازل

بعد حصول المستثمر على عقد الامتياز من ادارة املاك الدولة يقوم المستثمر بحيازته للقطعة الأرضية وبدء الانتفاع منها عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأمالك الدولة بعد استلام عقد منح الامتياز⁽¹⁾ و يتحصل المستثمر على حق الامتياز في القطعة الارضية الموجهة لإنجاز مشروع استثماري و ذلك لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين قد تصل الى 99 سنة.

و لا يمكن للمستثمر التنازل عن العقار محل حق الامتياز إلا أنه يمكنه طلب تحويله الى تنازل عن البنائيات المنجزة على تلك القطعة الأرضية بعد الإتمام الفعلي للمشروع الاستثماري و المعاينة من طرف الهيئة المختصة، كما يمنح الامتياز مجموعة أخرى من الحقوق كطلب تجديد مدة الامتياز إلى إدارة أملاك الدولة " عند انقضاء مدة حق الامتياز و في حالة تجديده فإنه يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية استنادا للسوق العقارية⁽¹⁾ " و يحق للمنتفع استخدام الشيء طبقا لما اعد له للحصول على منافعه و له ان يستخدم كل ما يتصل بالشيء من ملحقات و له ان يستفيد من الحقوق المقررة لمصلحة الشيء².

فالمستثمر يستخدم العقار الممنوح له في الغرض المحدد في العقد و لا يجوز له تغيير وجهته لي سبب كان .

4- الحق في الحصول على المزايا و التحفيزات

في إطار ترقية الاستثمار تلتزم الدولة بمنح مزايا و تحفيزات تكون في شكل مساعدات غير مباشرة كالتخفيضات في الرسوم و الإتاوة الإيجارية السنوية و الإعفاء من بعض الرسوم و تقديم القروض بفوائد نسبتها قليلة بهدف نجاعة الاقتصاد الوطني .

¹ أنظر: دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 152-09 ، مرجع سابق .

² علي هادي لبيدي "الوجيز في شرح القانون المدني ، الحقوق العينية " دار الثقافة للنشر و التوزيع ، ط 7 ، مصر 2007، ص 199.

و المستثمر صاحب الامتياز يستفيد من هذه المزايا باعتباره طرفا فعلا يساهم في التنمية الاقتصادية بموجب حق الامتياز الممنوح له.

5- الحق في التعويض :

يجب على الإدارة أن تعوض المتعاقد تعويضا كاملا إذا ما ثبت أن العمل الضار من قبيل عمل الأمير و التعويض يشمل العنصرين الأساسيين لكل تعويض و هما ما يلحق المتعاقد من خسارة بسبب عمل الأمير كالنفقات الإضافية نتيجة فارق السعر أو الرسوم الجديدة ... الخ، و العنصر الثاني هو ما فاته من كسب و يشمل المبالغ المعقولة التي كان من حق المتعاقد أن يحصل عليها لو لم يختل توازن العقد نتيجة لعمل الأمير⁽¹⁾ ، فالمستثمر يقوم بإنجاز المشروع الاستثماري وفق شروط و بنود محدد في العقد على اساس مواصفات تقنية و مقاييس محددة سلفا فاذا تم تعديلها كفرض رسوم جديدة ترهق المتعاقد نتيجة هذه الأعباء المالية الإضافية او في الالتزامات فيسوء معها المركز المالي للمستثمر مما يفرض على الادارة تعويضه عن كافة الاضرار التي تلحقه لإعادة التوازن المالي.

و كما نعلم أن نظرية فعل الأمير تركز على الأعباء الإضافية التي يتحملها صاحب الامتياز بسبب إجراءات تفرضها الدولة أو تكاليف إضافية كالزيادة في أسعار المواد الأولية اللازمة لإنجاز المشروع الاستثماري و أن لا يكون للمتعاقد دخل في التكاليف المرهقة له، و في حالة ما حدثت ظروف استثنائية خارجية لم تكن متوقعة و لم يكن في الحسبان توقعها وقت إبرام العقد و ترتب عليها حدوث اختلال كبير في التوازن المالي لدرجة أصبح تنفيذه من طرف صاحب الامتياز مرهقا مما يقضي للمتعاقد مع الإدارة حق طلب هذه الأخيرة المساهمة في تحمل جزء من التكاليف.⁽²⁾

و قد حددت المادة 12 من الأمر 04-08 على أنه " تدفع الدولة نتيجة إسقاط حق الامتياز تعويضا مستحقا بعنوان فائض القيمة المحتملة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد و

¹ مراد بلعبيات : اطروحة سابقة ، ص 133.

² عمار عوابدي : " القانون الإداري و النشاط الإداري " الجزء الثاني ، ديوان المطبوعات الجامعية ، ص 226-227 .

سعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10 % على سبيل التعويض، تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة اقليميا فائض القيمة المحتملة".⁽¹⁾

ويمنح التعويض في حالة الإخلال بسبب القوة القاهرة، أما إذا كان الإخلال ناجم عن عدم احترام الآجال أو الإنجاز بدون شهادة المطابقة فلا يتم تعويض المستثمر.⁽²⁾

خلاصة الفصل الثاني

ان عقد الامتياز الصناعي يعد الوسيلة المثلى للتنمية الاقتصادية الأمر الذي جعل المشرع يسعى الى توفير المناخ المناسب للاستثمار من خلال تخفيف الاجراءات القانونية لمنح الامتياز لاستقطاب المستثمرين و ازالة كل العوائق بتوفير العقار الموجه للاستثمار و تقديم تحفيزات و مزايا و اعتمد المشرع على اسلوب التراضي كنمط وحيد للاستثمار و كفلت الدولة في ظل النصوص القانونية ضمانات لتشجيع النمو الاقتصادي .
ان عدم الاستقرار التشريعي لا يشجع تطور الاقتصاد الوطني نظرا لتأثيره على المعاملات مع الشركاء الاقتصاديين خاصة الأجانب .
و في الاخير يجب على المشرع تطبيق القوانين على ارض الواقع و تعزيز آليات الرقابة و المعاينة و اصفاء المزيد من الشفافية و العدالة في منح الامتياز .

¹ أنظر الأمر : 04-08 ، مرجع سابق .

² أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي 152-09 ، مرجع سابق

قام المشرع بتحديد الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي وفق النظام السياسي المنتهج فاعتمد على طريقة التنازل المباشر، و لتطوير الاستثمار قام بإنشاء مناطق صناعية و مناطق نشاطات كما قامت الدولة باسترجاع الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات المنحلة، و كذا الأصول الفائضة و المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ووضعها في متناول المتعاملين الاقتصاديين و أمام الاستغلال اللاعقلاني للعقار الصناعي نتيجة الثغرات القانونية صدر الأمر 04-08 المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الذي خول حق الانتفاع و ألغى طريقة التنازل و كفل ضمانات للمستثمرين و رصد مؤسسات و هيئات لتوفير المناخ الملائم للاستثمار و تقديم تسهيلات و مزايا لفائدة المستثمرين و هذا ما جسده قوانين المالية المتعاقبة .

و أمام عدم الاستقرار القانوني الذي لم يحفز المستثمرين خاصة الأجانب على الاستثمار في المنظومة الاقتصادية.

و من خلال هذه الدراسة نستخلص أن عقد الامتياز الصناعي يمثل العمود الفقري للاقتصاد الوطني، وقد سن المشرع الجزائري قواعد قانونية بهدف حماية العقار الصناعي وتوجيهه لغرض الاستثمار وقد تم التوصل من خلال هذه الدراسة الى النتائج التالية :

- 1- إن استغلال الاملاك العقارية التابعة للدولة تهدف إلى إنجاز مشاريع استثمارية للتخفيف من الأعباء التي تتحملها الدولة.
- 2- إن عقد الامتياز الممنوح للمستثمر هو حق انتفاع وأجاز له ملكية البنايات وتحويل حق الامتياز إلى تنازل فور الإنجاز الفعلي للمشروع والبدء في النشاط .
- 3- منح المشرع للوالي سلطة الترخيص بمنح الامتياز على كل العقار الصناعي لتجسيد سياسة اللامركزية وتبسيط اجراءات منح الامتياز .

4- عدم استقرار النظام القانوني لعقد الامتياز و التعديلات الكثيرة التي شملتها قوانين المالية المتعاقبة كرس عدم الثقة وعزوف المستثمرين على توظيف رؤوس أموالهم خاصة الأجنبي .

5- اعتماد المشرع على طريقة التراضي يفتح المجال لمنح عقود الامتياز لفئة على أخرى دون تحقيق العدالة المبنية على الكفاءة و المقاييس العلمية الدولية .

6- وضع حد للكسب اللامشروع للأراضي وحرص الدولة على استرجاع العقارات الغير المستغلة واتخاذ اجراءات ردعية اتجاه المستثمرين المتقاعسين .

7- التخفيف من الأعباء المالية و المصاريف المرتبطة بمجال الاستثمار .

وأما عن التوصيات والاقتراحات التي نراها ضرورية هي كالاتي :

1- ضرورة توفير الوعاء العقاري الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية وتوحيد المنظومة القانونية وفق تطورات المجال الاقتصادي.

2- مساهمة المواطن و الجماعات المحلية بالتنسيق مع الشركاء الاقتصاديين و الخبراء في إعداد النصوص القانونية الخاصة بالاستثمار.

3- ضرورة مساهمة الدولة بشكل أساسي لضمان الشفافية والعدالة في توزيع العقار الصناعي خاصة في ظل تبني المشرع لطريقة التراضي وتوفير اعتمادات مالية لمساعدة المستثمرين.

4- توفير المناخ الاقتصادي لتطوير الاستثمار واستقطاب المستثمرين لتحقيق الأهداف المسطرة في برامج الحكومة.

5- إنشاء خلايا اعلام وتحسيس تتشكل من مختصين تتكفل بتوعية وتوجيه المستثمرين بشأن طرق الحصول على العقار و الامتيازات الممنوحة للمستفيدين.

6- اختيار مواقع العقار الصناعي الموجه للاستثمار وتجهيزها وتهيئتها في المناطق المحرومة

و المعزولة بهدف خلق توازن جهوي وتحقيق العدالة الاجتماعية.

7- تفعيل صلاحيات الهيئات المكلفة بتنظيم ومراقبة تنفيذ عقد الامتياز الصناعي.

- 8- ضرورة أن يتضمن دفتر الشروط ميكانزمات وضوابط شفافة تحدد مقاييس اختيار المستثمرين على أساس الكفاءة التقنية والقدرات المالية مما يشجع على استقطاب المستثمرين الحقيقيين الذين يقدمون إضافة للتنمية الاقتصادية.
- 9- تكليف لجنة مختصة على مستوى الحكومة لتقييم النتائج المترتبة على تطبيق عقد الامتياز واستدراك النقص و إيجاد الحلول للعقبات و المشاكل التي تواجه المستثمرين .

اولا : قائمة المصادر :

1: النصوص القانونية :

أ - القوانين :

- 1- القانون 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية المعدل و المتمم (ج.ر عدد ح الصادرة بتاريخ 13 جانفي 1988)
- 2- القانون 88-85 المؤرخ في 12 جويلية 1988 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة و الوطنية (ج.ر عدد 28 الصادرة بتاريخ 13 جويلية 1988)
- 3- القانون 90-29 مؤرخ 01 سبتمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم (ج.ر عدد رقم 52 الصادر بتاريخ 08 مارس 1990) المعدل و المتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004 .
- 4- القانون 90-25 المؤرخ 01 ديسمبر 1990 المتضمن التهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 (ج.ر عدد 52 الصادرة بتاريخ 19 نوفمبر 1990)
- 5- القانون رقم 90-30 المؤرخ 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل و المتمم (ج.ر عدد 52 الصادرة 02 ديسمبر 1990)
- 6- القانون رقم 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 (ج.ر عدد 89 الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1997)
- 7- القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 1997 يتعلق بتهيئة الاقليم و تنمية المستدامة (ج.ر عدد 89 الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1997).
- 8- القانون 02-08 المؤرخ في 08 ماي 2001 و المتعلق بشروط انشاء المدينة الجديدة و تهيئتها (ج . ر عدد 34 الصادرة بتاريخ 14 ماي 2002)
- 9- القانون 02-11 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 (ج.ر عدد 86 الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 2002)
- 10- القانون 01/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 متعلق بالتنمية المستدامة للسياحة (ج.ر عدد رقم 11 الصادر بتاريخ 19 فيفري 2003)
- 11- القانون 03-03 مؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية (ج.ر عدد 11 الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2003)
- 12- القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة (ج.ر عدد 15 الصادرة بتاريخ 12 مارس 2006)

- 13- القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل و المتمم للقانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأموال الوطنية (ج.ر عدد رقم 44 الصادر بتاريخ 03 اوت 2008)
- 14- القانون 03-10 مؤرخ في 15 اوت 2010 يحدد شروط استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة (ج . ر عدد 46 الصادرة بتاريخ 18 اوت 2010)
- 15- القانون 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 (ج.ر عدد 40 الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2011)
- 16- القانون 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يجدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية (ج . ر عدد 14 الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011)
- 17- القانون رقم 14 – 10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 ينص قانون المالية لسنة 2015 (ج . ر عدد 78 الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2014)
- 18- القانون رقم 01-15 مؤرخ في 20 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 (ج.ر عدد رقم 40 الصادر بتاريخ 23 جويلية 2015)
- 19- القانون 09-16 المؤرخ في 13 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار (ج . ر عدد 46 الصادرة بتاريخ 13 أوت 2016)
- 20- القانون رقم 14-16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016 تضمن قانون المالية لسنة 2017 2007 (ج . ر عدد 77 الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2016)

ب – الأوامر

- 1 – الامر رقم : 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 (ج . ر عدد 78 الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 2007)
- 2- الامر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 متعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم بالقانون 09-16 المؤرخ في 13 أوت 2016 (ج. ر عدد 47 الصادرة بتاريخ 22 اوت 2001)
- 3 – الامر رقم 04/01 مؤرخ في 20 اوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها و خصصتها (ج.ر عدد 47 الصادرة بتاريخ 22 اوت 2001)

4- الأمر 11/06 المؤرخ في 30 اوت 2006 يحدد شروط و كفيات منح الامتياز و التنازل على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية (ج.ر عدد 53 الصادرة بتاريخ 30 اوت 2006)

5- الامر 04/08 المؤرخ في 01 ديسمبر 2008 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المعدل و المتمم (ج.ر عدد 53 الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2008)

6- الامر 01-15 المؤرخ في 20 جويلية 2015 المتضمن لقانون المالية التكميلي لسنة 2015 (ج.ر عدد 40 الصادرة بتاريخ 23 جويلية 2015)

ج- المراسيم التشريعية :

1- المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتضمن ترقية الاستثمار المعدل و المتمم (ج.ر عدد 64 الصادرة بتاريخ 06 أكتوبر 1993)

2- النصوص التنظيمية

المراسيم :

1- المرسوم التنفيذي رقم 76-27 المؤرخ في 07 فيفري 1976 المتضمن تحديد الكفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية للبلدية (ج.ر عدد 53 الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2008)

2- المرسوم التنفيذي رقم 90-188 المؤرخ في 27 جوان 1990 يحدد هياكل الادارة المركزية و أجهزتها في الوزارات (ج.ر عدد رقم 26 الصادر بتاريخ 27 جوان 1990)

3- المرسوم التنفيذي رقم 90/405 المؤرخ 22 ديسمبر 1990 المتضمن يحدد احداث وكالات للنشر و التنظيم العقاريين الحضريين المعدل و المتمم (ج.ر عدد 56 الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 1990)

4- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة و الحفظ العقاري (ج.ر عدد رقم 10 الصادر بتاريخ 06 مارس 1991)

5- المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في اطار المادة من القانون 87 / 03 المؤرخ في 27

- جانفي 1987 المتضمن التهيئة العمرانية (ج.ر عدد 44 الصادرة بتاريخ 25 سبتمبر 1995)
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن لشروط تعيين المناطق الحرة و ضبط حدودها (ج.ر عدد 67 الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994)
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن ترقية الاستثمار المعدل و المتمم (ج.ر عدد 64 الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994)
- 8- المرسوم التنفيذي 70/98 المؤرخ في 21 فيفري 1998 المتضمن إنشاء الوطنية لتنمية السياحة (ج.ر عدد 11 الصادرة سنة 1998)
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل و المتمم الوكالات الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين (ج.ر عدد 68 الصادرة سنة 2003)
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 06-365 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها (ج.ر عدد رقم 64 الصادر بتاريخ 01 أكتوبر 2006)
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 28 جانفي 2007 يحدد كفاءات اعادة بيع الاراضي الواقفة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و منع حق الامتياز عليها (ج.ر عدد رقم 8 الصادر بتاريخ 13 جانفي 2007)
- 12- المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ في 02 افريل 2007 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الحفظ العقاري المعدل و المتمم (ج.ر عدد رقم 27 الصادر بتاريخ 25 افريل 2007)
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23 افريل 2007 يحدد شروط و كفاءات تسيير الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلية و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الاصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية (ج.ر عدد رقم 27 الصادر بتاريخ 25 افريل 2007)
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007 المتضمن تنظيم الادارة المركزية في وزارة المالية (ج.ر عدد رقم 75 الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 2007)

- 15- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد كفيات و شروط منع الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية (ج.ر عدد رقم 27 الصادر بتاريخ 06 ماي 2009)
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 9-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة و تسييرها (ج.ر عدد رقم 27 الصادر بتاريخ 06 ماي 2009)
- 17- المرسوم التنفيذي رقم 10-120 المؤرخ في 12 فيفري 2010 متضمن تنظيم كلية المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار و تشكيلتها و تسييرها (ج.ر عدد رقم 04 الصادر بتاريخ 17 جانفي 2010)
- 18- مرسوم تنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 متضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الاساس (ج.ر عدد رقم 17 الصادر بتاريخ 25 مارس 2012)
- 19- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المتضمن شروط و كفيات إدارة تسيير الأمالك العمومية و الخاصة للدولة (ج.ر عدد رقم 69 الصادر بتاريخ 13 ديسمبر 2012)
- 20- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها المؤرخ في 25 جانفي 2015 (ج.ر عدد رقم 7 الصادر بتاريخ 12 فيفري 2005)
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 5 مارس 2017 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 اكتوبر 2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها (ج.ر عدد رقم 16 الصادر بتاريخ 08 مارس 2017)

2 - التعليمات :

- 1- التعليمات المشتركة رقم 1 المؤرخة في 06 اوت 2015 المتضمنة الاجراءات الجديدة لمنح الامتيازات على العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية بتاريخ 06 اوت 2015

ثانيا قائمة المراجع:

01 - الكتب

- 01-بوجدره مخلوف " العقار الصناعي " الطبعة الثانية دار هومه الجزائر 2006
- 02-سليمان محمد الطماوي " الاسس العامة للعقود الادارية " دراسة مقارنة الطبعة الخامسة مصر 1991
- 03-عصمت عبد الله النسخ " مبادئ و نظريات القانون الاداري " جامعة حلوان الطبعة الاولى مصر 2002
- 04-علي هادي لعبيدي : الوجيز في شرح القانون المدني ، الحقوق العينية ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، الطبعة السابعة ، 2010.
- 05-عمار عوابدي : " القانون الإداري و النشاط الإداري " الجزء الثاني ، ديوان المطبوعات الجامعية سنة 2005 .

2- المداخلات :

- أ- زعموش فوزية " دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الاجنبي " مداخله كلية الحقوق جامعة قسنطينة ، ملتقى وطني حول " الاطار القانوني للاستثمار الاجنبي في الجزائر يومي 18 و 19 نوفمبر 2015 جامعة ورقلة

03 - الاطروحات و المذكرات الجامعية

أ – أطروحات الدكتوراه

- 01- بلكعبيات مراد " منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري " اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون – كلية الحقوق جامعة بسكرة 2012
- 02 بن مبارك راضية " تنظيم و تسيير المناطق الصناعية في الجزائر اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه شعبة القانون الخاص كلية الحقوق جامعة قسنطينة 2015
- 03 خوادجية سميحة حنان " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر " اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ،شعبة القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2015

ب- مذكرات الماجستير

- 01- تاتولت فاطمة " المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع القضائي – رسالة ماجستير – فرع القانون العقاري كلية الحقوق بن عكنون الجزائر 2015

قائمة الملاحق

الملحق (01) : دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

الملحق (02) : مناطق النشاطات لولاية تبسة

الملحق (03) : المناطق الصناعية لولاية تبسة

الملحق (04) : نموذج عقد الإمتياز الصناعي

الملحق (05) : وضعية ملفات الإستثمار المدروسة من طرف لجنة المساعدة على تحديد و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار

الصفحة	العنوان
3-1	مقدمة
4	الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لعقد الإمتياز الصناعي
5	المبحث الأول : مفهوم عقد الإمتياز الصناعي
5	المطلب الأول : تعريف عقد الإمتياز الصناعي
5	الفرع الأول : التعريف الفقهي
6	الفرع الثاني : التعريف القانوني
8	المطلب الثاني : خصائص عقد الإمتياز الصناعي
8	الفرع الأول : عقد الإمتياز الصناعي عقد اداري و شكلي
9	الفرع الثاني : عقد الإمتياز الصناعي يضمن حق الانتفاع
14-9	الفرع الثالث : عقد الامتياز عقد محدد المدة
15	المطلب الثالث : اطراف عقد الامتياز الصناعي
27-15	الفرع الاول : الدولة مانحة الامتياز الصناعي
29-28	الفرع الثاني : المستثمر صاحب الامتياز الصناعي
30	المبحث الثاني : الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الصناعي
30	المطلب الأول : الترخيص بمنح عقد الامتياز الصناعي
30	الفرع الأول : دفتر الشروط
32-30	الفرع الثاني : إقتراح منح الامتياز الصناعي
35-33	الفرع الثالث : اعتماد منح الامتياز الصناعي
42-36	المطلب الثاني : دور الهيئات و المؤسسات المكلفة بمنح الامتياز الصناعي
47-43	الفرع الاول : دور لجنة المساعدة على تحديد و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار في اقتراح الامتياز الصناعي
49-48	الفرع الثاني : دور الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة في اقتراح الامتياز الصناعي
52-50	الفرع الثالث : دور الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في اقتراح الامتياز الصناعي
58-53	دور الوكالة الوطنية لنمية السياحة في اقتراح منح الامتياز الصناعي
59	خلاصة الفصل الأول
60	الفصل الثاني : تنفيذ عقد الامتياز الصناعي
61	المبحث الاول : اجراءات منح الامتياز الصناعي
62-61	المطلب الاول : منح الامتياز الصناعي في المدينة الجديدة
64-63	المطلب الثاني : منح الامتياز الصناعي على اصول المؤسسات العمومية
68-64	الفرع الأول : الاصول المتبقية
70-69	الفرع الثاني : الأصول الفائزة

فهرس المحتويات

87-71	المطلب الثالث : منح الامتياز الصناعي على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة
88	المبحث الثاني : الآثار المترتبة على تنفيذ عق الامتياز الصناعي
88	المطلب الأول : التزامات و حقوق الدولة مانحة الامتياز الصناعي
88	الفرع الأول : التزامات الدولة مانحة الامتياز الصناعي
92-89	الفرع الثاني : حقوق الدولة مانحة الامتياز الصناعي
93	المطلب الثاني : التزامات و حقوق صاحب الامتياز الصناعي
95-93	الفرع الاول : التزامات صاحب الامتياز الصناعي
99-96	الفرع الثاني : حقوق صاحب الامتياز الصناعي
100	خلاصة الفصل الثاني
102-101	خاتمة
108-103	قائمة المصادر و المراجع
	الملاحق