



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر  
تخصص قانون إداري  
بعنوان :

## عقد الامتياز على العقار الصناعي

إشراف الدكتورة: عمير سعاد

إعداد الطالب : منسل إبراهيم

### أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
كيران لامية	أستاذة	رئيسا
عمير سعاد	دكتورة	مشرفا ومقررا
هوام الشيخة	أستاذة	ممتحنا

السنة الجامعية 2016/2015





جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر  
تخصص قانون إداري  
بعنوان :

## عقد الامتياز على العقار الصناعي

إشراف الدكتورة: عمير سعاد

إعداد الطالب : منسل إبراهيم

### أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
كيران لامية	أستاذة	رئيسا
عمير سعاد	دكتورة	مشرفا ومقررا
هوام الشیخة	أستاذة	ممتحنا

السنة الجامعية 2016/2015

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

" وَقُلْ إِعْمَلُوا فَمَا كُنْتُمْ تُعْمَلُونَ إِلَىٰ  
عَالِمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ "

سورة التوبة الآية 105

## شكر وعرفان

إن الحمد لله نحمده ونشكره ونعوذ به من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا  
والصلاة والسلام على رسولنا الكريم محمد عليه أفضل الصلاة والتسليم وعلى آله وصحبه  
وعلى سائر الأنبياء والمرسلين ومن تبعهم إلى يوم الدين.

يسرني أن

أتقدم بجزيل الشكر والتقدير والاحترام للدكتورة عمير سعاد المشرفة على رسالتي والتي

لم تبخل عليا بالرأي والمشورة والتوجيه والتي كانت لي نعم المرشد

وأشكرها على قبولها الإشراف على رسالتي

كما أتقدم بخالص الشكر والتقدير للمناقشين لقبولهم مناقشة هذه الرسالة

وأشكر كذلك جميع أساتذة كلية الحقوق وخاصة أساتذة القانون الإداري

لهؤلاء جميعا خالص الشكر والتقدير والاحترام

منسل إبراهيم

## قائمة المختصرات :

الجريدة الرسمية : ج ر

دون طبعة : ( د ط )

دون دار نشر : ( د د ن )

الصفحة : ص

العدد : ع

مقدمة

## مقدمة :

تعتبر مسألة العقار وطريقة استغلاله ، مسألة حيوية وقضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب ، بل وتؤثر أساسا على مستقبلها ، وإن ضرورة الدخول إلى السوق العقارية ، وتدعيم فكرة الاستثمار من الناحية القانونية ، تستلزم بنا الحسم بدقة في مسألة العقار الصناعي ، باعتباره الوسيلة المثلى للاستثمار في الجزائر .

ونظرا لأهمية العقار بصفة عامة في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية، والعقار الصناعي بصفة خاصة في مجال الاستثمار ، والذي عرف منذ الاستقلال عدة أنظمة للاستثمار فيه ، وهذا لما له من أهمية أعطيت له في هذا المجال، وتدخل الدولة الجزائرية في إصلاحات شاملة هدفها إنعاش الاقتصاد الوطني ، حيث قامت بإصدار العديد من النصوص القانونية التي من شأنها تطوير وتدعيم الاستثمار ، وذلك تماشيا مع السوق الاقتصادية .

ولعل أول عملية تنظيم للعقار الصناعي كان في بداية السبعينات ، أين ظهرت فكرة تقسيمه إلى عدة مناطق صناعية ، كالمناطق الصناعية المنشأة في سنة 1973، وذلك بصدور القانون رقم 45/73 المتضمن إنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية وتم بعد ذلك إقامة مناطق صناعية ، وأخرى مناطق للاستثمار فيها .

ومن أجل استغلال هذه العقارات الاستغلال الحسن، قام المشرع بوضع شروط عديدة قانونية منها وأخرى إدارية ، تختلف باختلاف المنطقة والنشاطات الاستثمارية المراد إنجازها ، وترتبط مباشرة بالعقار الصناعي في حد ذاته ، وعمد المشرع لأجل ذلك إلى إصدار مجموعة من التنظيمات والنصوص القانونية ، التي من شأنها أن تنظم كيفية استغلال هذه العقارات ، وتفعيل حسن استغلالها عن طريق عقد الامتياز الذي ظهر من أجل سير مثل هذه الأعمال ، والذي يعبر مباشرة عن تلك الرابطة القانونية التي تربط المستثمر صاحب الامتياز بالدولة .

وانتهجت الدولة منح الامتياز عن طريق التراضي على الأراضي التابعة لها والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية بموجب صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، وهو ذلك العقد الذي يتم بعد اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط

العقار ويكون ذلك بموجب قرار صادر عن الوالي المختص إقليميا ، وذلك بعد موافقة الوزير المختص، وقامت الدولة بإنشاء لجان على مستوى كل ولاية ووكالات وطنية لتسيير وضبط العقار الموجه للاستثمار ، وذلك من أجل العمل على تقريب الإدارة من المستثمر المستفيد من عقد الامتياز ،وتسهيل إجراءات الحصول على العقار الصناعي .

### أولا :أهمية الموضوع :

للعقار الصناعي أهمية بالغة في كونه يعالج قطاعا حساسا ، وهو من أكبر العقارات الحساسة باعتبار أن الدولة أكبر مالك عقاري في الجزائر ، والتي عليها أن تعطي له اهتمامات كبيرة .

كما يعد العقار الصناعي من الثروات التي تعتمد الدولة عليه لجلب الاستثمار، وإن توفر العقار المناسب لقيام الاستثمار عليه يعود بالفائدة للدولة و مواطنيها إلى جانب المستثمر صاحب الامتياز ، ويؤدي كذلك إلى تطور الأنشطة الاقتصادية ، وبالتالي فهو يساهم بنهوض الاقتصاد الوطني .

### ثانيا: دوافع اختيار الموضوع :

إن أهم ما دفعني لاختيار هذا الموضوع جملة من المبررات الذاتية و الموضوعية ، حيث تعود الدوافع الذاتية أو الشخصية إلى :

- الميل والرغبة الشخصية في التعمق في دراسة عقد الامتياز على العقار الصناعي .
- رغبتني في البحث في موضوع عقد الامتياز على العقار الصناعي، ومعرفة كيف يتم ذلك.

أما بالنسبة للدوافع الموضوعية لاختياري لهذا الموضوع تتمثل أساسا وتعود إلى أن هذا الموضوع فيه بعض الغموض وكان دافعي في ذلك إزالتها.

### ثالثا : الإشكالية :

إن إشكالية الموضوع تتمثل في :

إلى أي مدى يمكن لعقد الامتياز على العقار الصناعي أن يساهم في تنمية الاقتصاد الوطني ؟

هذه الإشكالية يتفرع عنها التساؤلات التالية :

- ما هي الشروط التي اعتمدها المشرع الجزائري في منح الامتياز لاستغلال العقار الصناعي ؟

- ما هو دور الدولة في تسهيل إجراءات الحصول على الامتياز في المجال الصناعي ؟ وما هي العوائق التي تواجه العقار الصناعي ؟

- ما هي المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي ؟ وكيف يتم حلها ؟

- وهل وفق المشرع الجزائري في منحه الامتياز على العقار الصناعي

### رابعا : المنهج المتبع :

أما عن المنهج المتبع هو المنهج الوصفي التحليلي الذي يمكننا من خلاله استعراض المفاهيم القانونية ذات الصلة بالموضوع ، والذي يجد تبريره في كونه يتلاءم مع هذه الدراسة ، من خلال مختلف النصوص القانونية المتعلقة بكيفية منح عقد الامتياز على العقار الصناعي .

فيلعب المنهج الوصفي في إعطاء وصفا للمشكلة موضوع الدراسة، ويلعب المنهج التحليلي على تحليل الوقائع والنصوص القانونية ودعمها بالبراهين والأحكام القانونية ، لأن هذه الدراسة هي عبارة عن شرح منح الامتياز على العقار الصناعي .

#### خامسا : أهداف الدراسة :

تهدف هذه الدراسة إلى تقديم صورة واضحة حول عقد الامتياز على العقار الصناعي العقار ومحاولة التعرف على كيفية منح الدولة الامتياز لاستغلال العقار الصناعي وإظهار التسهيلات التي من خلالها يتم منحه على هذه العقارات في مجال الاستثمار وتهدف هذه الدراسة أيضا إلى محاولة معرفة مهمة الدولة وكيفية التدخل بتوجيه العقار الصناعي التابع لها لصالح المشاريع الاستثمارية .

بالإضافة إلى إبراز أهم النقائص ومحاولة إزالة اللبس والغموض الذي يشوبه.

أيضا المساهمة في إثراء المكتبة القانونية ، خاصة وأن الدراسات في هذا المجال لازالت قليلة.

كذلك يهدف منح الامتياز على العقار الصناعي إلى الوصول إلى حل مشكلة انعدام أو صعوبة توفر العقار الصناعي بالنسبة للمستثمرين .

#### سادسا : الدراسات السابقة :

اعتمدت في دراستي على أطروحة دكتوراه بعنوان منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري للطالب بلكعبيات مراد .

بالإضافة إلى العديد من المقالات المنشورة في المجلات الأكاديمية وهي كالتالي :

- الأستاذ بلكعبيات مراد ، دور الدولة في منح الامتياز بالتراضي في قانون الاستثمار في الجزائر ، مقال منشور في مجلة دفاتر السياسة والقانون ، جامعة عمار تليجي ، الأغواط العدد السابع ، جوان 2014

- الأستاذة بوحفص جلاب نعناع ، النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر ، مقال منشور في مجلة الفكر البرلماني ، العدد 22 ، مارس 2009 .

- الدكتورة حورية لشهب ، التقاضي في عقود الامتياز الموجهة للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي جامعة محمد خيضر بسكرة العدد التاسع 2013 .

- الدكتور عمار بوضياف ، عقد الامتياز ودوره في تطوير العلاقة بين الإدارة المحلية والقطاع الخاص ، مقال منشور في مجلة الفكر البرلماني ، العدد 22، 2010
- الأستاذ محمد حجاري ، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مقال منشور في مجلة الواحات للبحوث والدراسات ، جامعة معسكر، العدد السادس عشر لسنة 2012.
- منور أو سرير ، دراسة نظرية عن المناطق الحرة ، مقال منشور في مجلة الباحث جامعة بومرداس ،العدد الثاني ،لسنة 2003.
- الأستاذ بهدي عيسى بن صالح ، ملامح هيكل المؤسسة العمومية الاقتصادية ، مقال منشور في مجلة الباحث ،جامعة ورقلة ،العدد الثالث،لسنة 2005.
- الأستاذة نصيرة عريوة ، دور استراتيجيات الحد من التلوث الصناعي في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة ، دراسة حالة المناطق الصناعية ، مقال منشور في مجلة البحوث الاقتصادية والمالية ،جامعة المسيلة ،العدد الثاني ،ديسمبر 2012.

#### أما بالنسبة للمداخلات :

- الأستاذ بن عيسات العربي ، والأستاذ براهيم السعيد ، مساهمة المناطق في التخفيف من البطالة ،دراسة حالة المنطقة الصناعية برج بوعريريج ، مداخل في الملتقى الدولي حول إستراتيجية الحكومة في القضاء على البطالة وتحقيق التنمية المستدامة ، مخبر الاستراتيجيات والسياسات الاقتصادية ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة المسيلة 2008.

**سابعاً: صعوبات البحث :**

واجهنا العديد من العوائق لدراسة هذا الموضوع ، أبرزها ضيق الوقت الممنوح ، الأمر الذي يعود سلباً على المعلومات التي سنقدمها ، لأن الفترة الممنوحة لا تكفي لإنتاج بحث كامل مستوفى لجميع الشروط المتعلقة بالبحث العلمي خاصة وأنا نبحت في موضوع واسع.

بالإضافة إلى عدم الحصول على الأحكام أو القرارات القضائية في منازعات عقد الامتياز على العقار الصناعي ، وقلة المراجع المتخصصة التي تعالج هذا الموضوع .  
بالإضافة إلى أنه موضوع شديد التشعب وغموض نصوصه القانونية.

**ثامناً : التصريح بالخطّة :**

ولكي نتمكن من دراسة الموضوع ، اخترنا تقسيم موضوع البحث إلى فصلين ، وخصصنا لكل فصل مبحثين وهما كالتالي :

**الفصل الأول : استغلال العقار الصناعي عن طريق الامتياز.**

**المبحث الأول: ماهية عقد الامتياز.**

**المبحث الثاني: حدود استغلال العقار الصناعي.**

**الفصل الثاني : آلية استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها.**

**المبحث الأول : طرق إبرام عقد الامتياز على العقار الصناعي .**

**المبحث الثاني: المنازعات الناجمة عن عملية استغلال العقار الصناعي ودور**

**القضاء في حلها.**

## الفصل الأول

استغلال العقار الصناعي  
عن طريق الامتياز

باعتبار أن العقار الصناعي يتم استغلاله عن طريق عقد الامتياز فإنه ينبغي تحديد ماهية هذا العقد، من حيث المفهوم والآثار المترتبة عنه ومعرفة كيفية نهاية هذا العقد (المبحث الأول) وكذا معرفة حدود استغلال العقار الصناعي موضوع (المبحث الثاني)

### المبحث الأول : ماهية عقد الامتياز

إن تحديد ماهية عقد الامتياز يتطلب تعريف هذا العقد، تعريفا تشريعا وفقهيا وقضائيا، ثم بعد ذلك تحديد طبيعته القانونية، وبيان أركانه.

#### المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز

##### الفرع الأول: التعريف بعقد الامتياز

تعددت تعريفات عقد الامتياز ما بين تعاريف تشريعية وفقهية وقضائية .

##### أولا : التعريف التشريعي لعقد الامتياز

رغم ما نص عليه قانوني البلدية<sup>1</sup> والولاية<sup>2</sup> صراحة على أسلوب الامتياز كطريقة استثنائية للتسيير، إلا أنهما لم يقدمتا تعريفا لهذا العقد . وما نلاحظه من خلال هذين القانونين أن المشرع الجزائري اكتفى فقط على تحديد المصالح التي يمكن أن تكون محل امتياز .

### 1 - تعريف عقد الإمتياز في التشريعات المتعلقة بالمياه :

عرف المشرع الجزائري عقد الامتياز في القانون 83-17 المؤرخ في 16 جوان 1983 المتضمن قانون المياه المعدل بموجب الأمر 96-13 المؤرخ في 15-جوان 1996 وتحديدا المادة 4 منه بأنه " عقد من عقود القانون العام تكلف الإدارة بموجبه شخصا

1 - نص المادة 155 من القانون 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 المتعلق بالبلدية الجديدة الرسمية العدد 37.

2- نص المادة 149 من القانون 12-07 المؤرخ في 28 ربيع الأول 1433 الموافق 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية الجديدة الرسمية العدد 12.

اعتباريا عاما أو خاصا، قصد ضمان أداء خدمة ذات منفعة عمومية<sup>1</sup>.  
ويأتي أخيرا القانون 05-12 الخاص بالمياه الذي يعرف عقد الامتياز وذلك في نص المادة 76 منه كما يلي : " يسلم امتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأملاك العمومية الطبيعية للمياه الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام ، لكل شخص طبيعي خاضع للقانون ، والكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم<sup>2</sup>.

ونجد أيضا القرار الوزاري المشترك، الذي يحدد دفتر الشروط النموذجي لمنح امتياز استغلال الخدمة العمومية للتزويد بما الشرب يعرف عقد الامتياز إذ تناولت المادة الثانية منه تحت عنوان تعريف امتياز الخدمة العمومية للمياه كما يلي : " طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها ، يقصد بالامتياز ،العقد الذي من خلاله تكلف الدولة أو البلدية المسماة في صلب النص (صاحبة الامتياز)، الشركة/ المؤسسة المسماة في صلب النص (صاحب الامتياز) ، بتسيير خدمة عمومية لتوفير ونقل وتوزيع ماء الشرب واستغلالها والمحافضة عليها تحت مسؤوليتها ، لمدة محدودة مقابل أجر يدفعه المستعملون. " <sup>3</sup>

## 2 - تعريف عقد الامتياز في القانون رقم 02-01 :

حسب القانون رقم 02-01 فإنه قد صنف توزيع الكهرباء والغاز نشاطا للمرفق العام<sup>4</sup> ( المادة الثالثة ) فالامتياز هو عقد استغلال شبكة وتطويرها لمدة محددة حسب هذا القانون .

## 3 - تعريف عقد الامتياز في القانون رقم 10-03 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة :

1- الأمر 96-13 المؤرخ في 15 يونيو 1996 ،المتضمن قانون المياه ،الجريدة الرسمية عدد 37 الصادر بتاريخ 15 جوان لسنة 1996 .

2- القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 أوت 2005، المتضمن قانون المياه،الجريدة الرسمية عدد 60 الصادر في 4 سبتمبر 2005.

3- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 نوفمبر 1998 ،يحدد دفتر الشروط النموذجي لمنح امتياز استغلال الخدمات العمومية للتزويد بما الشرب ، الجريدة الرسمية عدد 86 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1998.

4- نص المادة 3 من القانون رقم 02-01 المؤرخ في 2 فبراير 2002،المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز، ج ر، ع، ص 4

عرفت الفقرة الأولى من المادة الرابعة من هذا القانون عقد الامتياز على أنه "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية .يدعى في صلب النص " صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة كذا الأموال السطحية المتصلة بها ، بناءا على دفتر الشروط ، يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفية تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية " <sup>1</sup>

#### 4 - تعريف عقد الامتياز في المرسوم التنفيذي رقم 96-308:

عرف المرسوم التنفيذي 96-308 من خلال مواده 1-2-3-4"يخضع انجاز الطرق السريعة وملحقاته وتسييرها وصيانتها وأشغال تهيئتها أو توسيع لمنح الامتياز، يمكن منح امتياز الطرق السريع لكل شخص معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص، الذي يقدم طلبا بذلك ، وفق شروط وتعليمات دفتر الشروط النموذجي ويكون منح الامتياز موضوع اتفاقية بين الوزير المكلف بالطرق السريعة الذي يتصرف لحساب الدولة وبين صاحب الامتياز، يصادق على اتفاقية منح الامتياز الخاص بالطرق السريعة بمرسوم يتخذ من مجلس الحكومة ، وتنتشر اتفاقية منح الامتياز ودفتر الأعباء المتعلق بها في الجريدة الرسمية " وحسب هذا المرسوم فالامتياز أعطى له البعد الحقيقي ، انجاز استثمارات وتسيير مرفق عام ، ويمكن أن يكون صاحب الامتياز شخصا من أشخاص القانون الخاص أو العام .<sup>2</sup>

1-نص المادة الأولى من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 8 سبتمبر 1996، المتعلق بشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ع 46، الصادر بتاريخ 20 أوت 2010 .  
2-الأستاذ بن شعلال الحميد،(عقد الامتياز كأحد أساليب تدخل القانون الخاص في تسيير المرفق العام )، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني،الصادرة عن جامعة عبد الرحمان ميرة،بجاية عدد2، 2012 ص210 .

## 5- تعريف عقد الامتياز في التعليم الوزارية رقم 94. 3-842 المتعلقة بامتياز المرافق العامة وتأجيرها :

عرفت هذه التعليمات عقد الامتياز على أنه "عقد عام واستغلاله لمدة معينة من الزمن بواسطة عمال وأموال يقدمها صاحب حق الامتياز على مسؤوليته مقابل رسوم يدفعها المنتفعون من خدماته وذلك في إطار قانوني يخضع له هذا المرفق.<sup>1</sup>

### ثانيا :التعريف الفقهي لعقد الامتياز :

اعتبر الدكتور سليمان محمد الطماوي عقد الامتياز على أنه عقد من أشهر العقود الإدارية المسماة، وعرفه أنه " عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة لعقد الامتياز.<sup>2</sup>

في حين يعرفه الدكتور عصمت عبد الله الشيخ بأنه "إنفاق يتم بين الإدارة وبين أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه يتعهد الملتزم بتقديم خدمة عامة للجمهور على نفقته وتحت مسؤوليته وطبقا للشروط التي يحددها ذلك الاتفاق من حيث السعر أو الكيفية التي تؤدي بها الخدمة وذلك مقابل الإذن لهذا الفرد أو لهذه الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن ويقوم الاستغلال عادة في صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنتفعين من المرفق ".<sup>3</sup>

1- بن مبارك راضية ، التعليق على التعليمات الوزارية رقم 94. 3-842 ، المتعلقة بامتياز المرافق العامة المحلية وتأجيرها، رسالة ماجستير، فرع إدارة ومالية ، بن عكنون الجزائر 1998-1999 ،ص3.

2- الدكتور سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية ، دار الفكر العربي للنشر ، القاهرة، 2005، ص121. وأيضا الدكتور محمود خلف الجبوري، العقود الإدارية، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان 1431-2010، ص26.

3- الدكتور عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الإداري ، ( د ط )، ( د د ن )، مصر 2002، ص188.

كما نجد الدكتور نواف كنعان يعرفه على أنه "عقد إداري يتم بين شخص معنوي عام وأحد الأفراد أو الشركات ، يتعهد بمقتضاه (الفرد أو الشركة ) بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته بإدارة وتشغيل مرفق عام تحت إشراف وإدارة الشخص المعنوي العام طبقاً للشروط الموضوعية له مقابل التصريح باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن، وتحصيل الربح من المقابل الذي يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق العام محل الامتياز<sup>1</sup>

ويعرفه الدكتور ماجد راغب الحلو بأنه عقد إداري يتولى بمقتضاه أحد أشخاص القانون الخاص عادة - فرد أو شركة- تشغيل أحد المرافق العامة الاقتصادية لمدة محددة ،على مسؤوليته وبواسطة عماله وأمواله ، ويقوم بإدارة أحد المرافق العامة كتوزيع المياه أو الكهرباء مقابل رسوم يحصلها من المنتفعين بالمرفق .<sup>2</sup>

وعرفه الدكتور عبدالغني بسيوني عبد الله بأنه عقد إداري يتم بمقتضاه إسناد إدارة أحد المرافق العامة الاقتصادية إلى شخص من أشخاص القانون الخاص ،سواء كان فرد أو شركة لمدة محددة لتحقيق الغرض الذي أنشئ المرفق من أجله ،على مسؤوليته بواسطة أمواله وعماله ،مقابل تحصيل رسوم المنتفعين<sup>3</sup>

وبالرجوع إلى الدكتور علي خاطر شطناوي نجده يعرف عقد الإمتياز على أنه عبارة عن عمل يلتزم بمقتضاه أحد أشخاص القانون العام أو الخاص بإدارة مرفق عام لمصلحة أحد أشخاص القانون العام مقابل تقاضي مبلغ نقدي من المنتفعين ، وهو أيضا عقد يلتزم فيه أحد الأفراد إزاء شخص معنوي عام بتأمين إشباع حاجة معينة على نفقته الخاصة

1-الدكتور نواف كنعان ،القانون الإداري ،الكتاب الثاني ، الوظيفة العامة ، القرارات الإدارية ، العقود الإدارية ، الأموال العامة، دار الثقافة للنشر والتوزيع ،2007ص322.

2-الدكتور نواف ماجد راغب الحلو،القانون الإداري ،(د ط) دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع،2008 ص482

3-الدكتور عبد الغني بسيوني عبد الله ،النظرية العامة في القانون الإداري،دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاته،(د ط) مصر ، 2003 ص446 ، وأيضاً الدكتور مورييس نخلة العقود الإدارية ،(د ط) دار المنشورات الحقوقية للنشر ،1986ص435.

بأسلوب المرفق العام نظير مبلغ نقدي يتقاضاه من المنتفعين ، وهو أيضا اتفاقية يكلف بمقتضاها شخص معنوي عام شخصا آخر بمهمة استغلال مرفق عام نظير مقابل مالي نقدي تحدده النتائج الماليه لهذا الاستغلال .

كما يرى أنه عبارة عن طريقة من طرق إدارة المرافق العامة تتمثل في عقد إداري ذي طبيعة مختلطة يعهد بمقتضاه أحد أشخاص القانون العام إلى شخص من أشخاص القانون الخاص (فرد طبيعي أو شركة) بمهمة إشباع حاجة جماعية عن طريق إنشاء وتسيير مرفق عام على نفقته الخاصة وعلى مسؤوليته لقاء تقاضي مبالغ نقدية من المنتفعين ،ولكن تحت إشراف ورقابة الإدارة المتعاقدة (مانحة الامتياز) <sup>1</sup>

**و عرف جانب من الفقه الجزائري عقد الامتياز ومن بينهم :**

البروفيسور عمار بوضياف الذي يعتبر عقد الامتياز أن تعهد الإدارة ممثلة في الدولة أو الولاية أو البلدية إلى أحد الأفراد أو أشخاص القانون الخاص بإدارة مرفق اقتصادي واستغلاله لمدة محدودة وذلك عن طريق عمال وأموال يقدمها الملتزم وعلى مسؤوليته وفي مقابل ذلك يتقاضى رسوما يدفعها كل من انتفع بخدمات المرفق <sup>2</sup>

ويعرفه الدكتور بعلي محمد الصغير على أنه يمكن للإدارة العامة مركزية كانت أو لامركزية (وتسمى هنا الإدارة مانحة الامتياز) أن تلجأ إلى إسناد ومنح عملية تسيير وإدارة مرافقها العامة إلى شخص آخر (عادة ما يكون من أشخاص القانون الخاص )، يسمى الملتزم ،حيث يتولى ذلك على نفقته وبأمواله وعماله،نظير ما يتقاضاه وبأخذه من رسوم من المنتفعين مقابل ما يقدمه من خدمات لهم في إحدى المجالات، مثل مرفق الكهرباء أو أن تمنح البلدية إلى إحدى الخواص إدارة وتسيير مرفق النقل العمومي بها ، أو منح

1- الدكتور علي خاطر شطناوي ، الوجيز في القانون الإداري ، الطبعة الأولى ، دار وائل للنشر والتوزيع 2003ص281.

2-الدكتور عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري ، جسور للنشر والتوزيع ، الطبعة الثالثة ، الجزائر 2013ص 465.

أحد الخواص ، عن طرق الامتياز إدارة وتسيير الخدمات الجامعية .<sup>1</sup> كما يعرفه الدكتور أحمد محيو بأنه "اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل مرفق عام.<sup>2</sup>

وأما عن الدكتور أبو عمران عادل اعتبره بأنه ذلك العقد الذي يتولى بمقتضاه شخص من أشخاص القانون الخاص، فردا كان او شركة ،ويسمى الملتزم وعلى نفقته ومسؤوليته إدارة وتسيير مرفق عام ، واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز .<sup>3</sup>

ويعرفه الدكتور عمارعوابدي بأنه عقد إداري يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بأداء خدمات عامة للجمهور طبقا للشروط التي توضع له وذلك مقابل الإذن له باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن ويتم الاستغلال عادة في صورة التصريح له بتحصيل أجرا أو رسما معيناً من المنتفعين .<sup>4</sup>

أما بالنسبة للدكتور علاء الدين عشي فيرى أنه من العقود الإدارية الخاصة التي تبرمها الإدارة والذي يتعلق بتسيير مرفق عمومي ، بحيث تنفق فيه الإدارة مع شخص من أشخاص القانون الخاص عادة ، على أن يقوم هذا الأخير بإدارة مرفق معين بوسائله وأمواله الخاصة لإشباع حاجيات عامة مقابل حصوله على مقابل مالي محدد ومعلوم من

1- الدكتور بعلي محمد الصغير، القانون الإداري (التنظيم الإداري، النشاط الإداري)، د ط ، دارالعلوم للنشر والتوزيع  
عناية الجزائر 2013ص277.

2- الدكتور أحمد محيو ،محاضرات في المؤسسات الدستورية ، الطبعة الخامسة ، ديوان المطبوعات الجامعية للنشر  
والتوزيع،الجزائر 2011 ،ص440.

3- الدكتور أبو عمران عادل ، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية ، دراسة تشريعية فقهية وقضائية ، د ط  
عين مليلة ،الجزائر 2010،ص94.

4- الدكتور عمار عوابدي،القانون الإداري (النشاط الإداري ) الجزء الثاني ،الطبعة الرابعة ،ديوان المطبوعات الجامعية  
للتنشر والتوزيع،الجزائر 2005،ص 198.

## المنتفعين بخدمات المرفق لمدة زمنية محددة .<sup>1</sup>

ثالثا :التعريف القضائي لعقد الامتياز :

جاء في قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 09 مارس 2004 ، قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952 والذي عرف " عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل ، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت ومقابل للرجوع فيه " <sup>2</sup>

كما نجد محكمة القضاء الإداري المصري في حكمها الصادر في 25 مارس 1965 عرفت هذا العقد بقولها " إن عقد التزام المرافق العامة ليس إلا عقد إداري يتعهد أحد أطرافه أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية طبقا للشروط التي توضع له بأداء خدمة عامة للجمهور وذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن واستيلائه على أرباح ،بعبارة أخرى الالتزام هو عقد إداري ذو طبيعة خاصة وموضوعه إدارة مرفق عام لا يكون إلا لمدة محددة ويتحمل الملتزم بنفقات المشروع وأخطاره المالية ويتقاضى عوضا في شكل رسوم يحصلها من المنتفعين <sup>3</sup>

إن ومن هذه التعاريف يتضح أن عقد الامتياز هو عقد ذو طبيعة إدارية بحيث يمكن للإدارة بأن تلجأ إليه وتمنحه إلى شخص آخر ، و الذي يلتزم بمقتضاه إدارة مرفق عام وعلى مسؤوليته الخاصة، واستغلاله لمدة معينة ، ويتقاضى مبالغ مالية من المنتفعين به .

1-الدكتور علاء الدين عشي،مدخل القانون الإداري ،الجزء الثاني النشاط الإداري، وسائل الإدارة،أعمال الإدارة، د ط دار الهدى للطباعة والنشر،عين مليلة ،الجزائر ،2010،ص142.

2- مجلة مجلس الدولة ،العدد الخامس،2004،ص57

3-حسين عثمان محمد عثمان ، أصول القانون الإداري ، الطبعة الأولى ، منشورات الحلبي الحقوقية للنشر بيروت،ص519.

## الفرع الثاني: أركان عقد الامتياز :

لعقد الامتياز أركان خاصة يتمتع بها ، تميزه عن غيره من العقود الإدارية الأخرى  
والمتمثلة في :

**أولاً: الأطراف :**

يتمثل أطراف عقد الامتياز في الإدارة من جهة أو أحد الأفراد أو أشخاص القانون الخاص<sup>1</sup>

### 1- الإدارة مانحة الامتياز :

وتسمى الإدارة العامة سواء كانت مركزية أو لامركزية ، والتي يمكن لها أن تلجأ  
إلى إسناد ومنح عملية تسيير وإدارة مرافقها العامة إلى شخص آخر وتمثل الطرف  
الأول في عقد الامتياز .

### 2- الملتمزم:

وعادة ما يكون شخص من أشخاص القانون الخاص<sup>2</sup>، ويسمى كذلك بصاحب  
الامتياز والذي يمثل الطرف الثاني في عقد الامتياز، طبقاً لنص المادة الخامسة من  
القانون المتعلق بالمحروقات<sup>3</sup> .

### ثانياً: المحل :

محل عقد الامتياز ينصب على إدارة مرفق عام عادة ما يكون اقتصادياً ، فلا يتصور أن  
تعهد الإدارة لأحد الأفراد أو الشركات بإدارة مرفق إداري لما في ذلك من خطورة تمتد  
آثارها لفئة المنتفعين<sup>4</sup> ، كما يرى الدكتور ماجد راغب الحلو بأن نظام الامتياز يتلاءم

1-الدكتور عمار بوضياف ،المرجع السابق،ص 468

2- الدكتور بعلي محمد الصغير،المرجع السابق ،ص 277

3-القانون رقم 05-07 المؤرخ في 28 أبريل 2005، المتعلق بالمحروقات ،ج ر، ع 50، ص 5 والتي اعتبرت أن  
الملتمزم هو الشخص الذي يستفيد من امتياز النقل بواسطة الأنابيب محتملاً في ذلك كل الأخطار والتكاليف والخسائر  
المرتتبة عن ذلك.

4- الدكتور عمار بوضياف ،(دور عقد الامتياز في تطوير العلاقة بين الإدارة المحلية والقطاع الخاص)، مجلة الفكر  
البرلماني ،العدد 25 أبريل 2010،ص177.

فقط مع المرافق الاقتصادية ، ولا يتلاءم مع المرافق الإدارية أو المرافق المجانية التي تقدم خدماتها للجمهور دون مقابل ، ولا يصلح إلا بالنسبة للمرافق الاقتصادية التي يدفع المنتفع بها مقابلا لانتفاعه<sup>1</sup>.

إذن فمحل عقد الامتياز نجده دوما ينصب على إدارة مرفق تابع للدولة استغلاله، وتقديم خدمة عامة للجمهور، بحيث يكون هذا المرفق اقتصادي فقط ، لأنه لا يتناسب مع المرافق الإدارية التي تقدم خدماتها بدون مقابل .

### ثالثا : شكل عقد الامتياز :

إن نقل إدارة المرافق لأحد الأفراد أو الشركات يتم بموجب وثيقة رسمية تتضمن جميع الأحكام المتعلقة بالمرفق والتي وضعتها الإدارة بإرادتها المنفردة ويجب على الملتزم التقيد بها إذا رضي التعاقد مع الدولة أو البلدية أو الولاية .

وعليه فلا إلزام إلا بموجب دفتر الشروط تحدد فيه الإدارة سلفا سائر الأحكام المتعلقة بإدارة المرفق بما في ذلك الأحكام التي تمتد أثارها لفئة المنتفعين ، وحسنا فعل المشرع في القانون رقم 07-12 حين أحال موجب المادة 149 للتنظيم بخصوص دفتر شروط نموذجي يحكم سائر الولايات من باب التوحيد في مجال قواعد العمل وتفاديا لخلافات قد تحدث بين الولايات وهو ذات ما أشارت إليه المادة 155 من قانون البلدية لسنة 2011<sup>2</sup>.

إذن وكأصل عام فإن الشكل ركن أساسي في عقد الامتياز ، ويجب أن يكون عقد الامتياز مكتوبا ، إذ غير المعقول أن يكون عقد الامتياز عقد شفويا.

1-الدكتور ماجد راغب الحلو ، العقود الإدارية، (د ط) دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع ، الاسكندرية ، لسنة 2009، ص193 .

2- الدكتور عمار بوضياف ، المرجع السابق ص 469 .

### الفرع الثالث : الطبيعة القانونية لعقد الامتياز :

إختلف الفقه حول تحديد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز فهناك من اعتبر عقد الامتياز عقد ذو طبيعة تعاقدية ، ومنهم من اعتبره عقدا تنظيميا .

#### أولا : الطبيعة التعاقدية لعقد الامتياز :

يتضمن عقد الامتياز أحكاما تعاقدية تعبر عن توافق إرادة الإدارة مع إدارة المتعاقد معها<sup>1</sup> وهي التي تتعلق أساسا بالأمر المالية ، بحيث تضمن لحامل الامتياز مقابل تشغيل المرفق ، ويحكمها مبدأ التوازن المالي للعقد<sup>2</sup>.

كما اعتبر الفقه الفرنسي في القرن التاسع عشر، أن امتياز المرافق عقدا مدنيا عاديا، إذ اعتبر أنصار هذا الرأي أن جميع شروط الامتياز شروط تعاقدية ، ولقد كان هذا التكييف القانوني منطقيا في تلك الحقبة الزمنية لانسجامه مع الأفكار والمفاهيم المدنية السائدة ، فقد كانت الأفكار والمفاهيم القانونية المدنية هي المفاهيم المدنية السائدة والمسيطرة على الفكر والتفكير القانوني<sup>3</sup> ، فإن هذه الطبيعة التعاقدية تنصب بصفة أساسية على كل ما يتصل بمبدأ التوازن المالي للعقد، وتبرر في الشروط الخاصة بمدة الامتياز والمزايا المالية المنصوص عليها لصالح الملتزم<sup>4</sup>.

كما يعتبر عقد الامتياز عملية تعاقدية بحتة لأنه يحضى بموافقة ورضا الملتزم، ما جعله عقدا إداريا ملزما للجانبين يحدد الحقوق والالتزامات المتبادلة بين الإدارة المانحة للامتياز والملتزم<sup>5</sup> ، ويتولى صياغة ووضع هذه الأحكام العقدية كل من الإدارة المتعاقدة والملتزم أو المتعلق معها، إذ لا يمكن بحال من الأحوال والأمر يتعلق برياط عقدي أن نقصي إرادة

1- الدكتور محمد الصغير بعلي ، العقود الإدارية ، (د ط) ، (د د ن) جامعة عنابة ، الجزائر 2005 ، ص 24.

2- الدكتور حمدي القبيلات ، القانون الإداري ، الجزء الثاني ، الطبعة الأولى ، دار وائل للنشر والتوزيع ، عمان 2005 ، ص 103.

3- الدكتور علي خاطر شطناوي ، المرجع السابق ، ص 273

4- الدكتور عبد الغني بسيوني عبد الله ، المرجع السابق ، ص 447 .

5 - نعيمة أكلي ، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون ، فرع قانون العقد ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2013 ، ص 74

الملتزم وأن لا تعطي له الفرصة في وضع أحكام عقدية تخدم مصلحته ، وقد جرى القضاء المقارن أنه لا يجوز للإدارة تعديل هذه الشروط العقدية بإرادتها المنفردة .<sup>1</sup> فالطبيعة التعاقدية هي أحكام تبرر عن توافق إرادة كل من الطرفين للإدارة مانحة الامتياز والملتزم صاحب الامتياز، وأن كل الشروط المتفق عليها الطرفين يجب أن تكون مدرجة في العقد ، ولا يمكن للإدارة أن تعدل أحكام هذا العقد بإرادتها وبدون أخذ رأي المتعاقد معها.

### ثانيا : الطبيعة التنظيمية لعقد الامتياز :

يرى البعض من الفقه أن عقد الامتياز ليس عقداً أو اتفاقاً بين صاحب الامتياز والإدارة بل هو تنظيم يستلزم تنفيذ وإبرام العديد من الاتفاقيات المتعددة بين أطراف مختلفة ، غير أنه يرد على هذا الرأي الذي ينكر الطبيعة الاتفاقية لهذا العقد ، بأن الاتفاقيات الفرعية التي يتضمنها ، إنما ترتبط في وجودها بالعقد الرئيسي بين الإدارة وصاحب الامتياز .<sup>2</sup> ويرى الدكتور مفتاح خليفة عبد الحميد أنها تتعلق بقواعد وشروط تنظيم المرفق وتسييره وهي توضح كيفية أداء الخدمة للمنتفعين، وتملك جهة الإدارة تعديلها في أي وقت ، وفقاً لحاجة المرفق العام موضوع الاستغلال .<sup>3</sup> فالطبيعة التنظيمية لعقد الامتياز هي تلك البنود التي تتعلق بتنظيم المرفق وسيره وتشغيله ، حيث أنه بإمكان الإدارة أن تعدل بنود هذا العقد بصفة انفرادية وبدون أخذ رأي المتعاقد معها ، لأنه ليس عقد أو اتفاق بين الملتزم والإدارة مانحة الامتياز .

1-الدكتور عمار بوضياف ، الصفقات العمومية في الجزائر، الطبعة الثانية، 1430 جسر للنسر والتوزيع -2009 ص87.

2 -الأستاذ بن شعلال الحميد، المرجع السابق ، ص 213

3- الدكتور مفتاح خليفة عبد الحميد ، المرجع السابق ص40

### ثالثاً : الطبيعة المختلطة والمزدوجة لعقد الامتياز :

اتجه جانب اخر من الفقه بأن عقد الامتياز ذو طبيعة مختلطة يتضمن نوعين من الشروط ، و أول من أشار للطبيعة المختلطة الأستاذ هوريو الذي يرى بأن امتياز المرافق العامة يخفي خلف وحدته الظاهرية عنصرين مختلفين وهما احداث مرفق عام ، وإنشاء علاقات مالية بين الملتزم وبين الإدارة المتعاقدة<sup>1</sup> ، ويرى الأستاذ بن شعلال الحميد أن الامتياز هو تصرف مختلط يحتوي على أحكام تعاقدية وأخرى تنظيمية ، ويرجع ذلك أن الامتياز يحقق مصلحتين متناقضتين وهما المصلحة العامة و التي يجب على الإدارة حمايتها ويتم ذلك بوضع قواعد سير المرفق العام ،ومصلحة خاصة وهي مصلحة الملتزم ولكن يغلب عليه الطابع التنظيمي ، لأن الادارة هي المكلفة أصلا بتسيير المرفق العام ويمكنها تفويضه للخواص لزيادة الفعالية وتحسين نوعية الخدمة .

في حين فريق اخر عقد الامتياز عمل مزدوج له شقان،شق تنظيمي وشق تعاقدي ففي مواجهة المنتفعين، تصرف الامتياز هو بمثابة قانون المرفق تحكمه أحكام تنظيمية لكنه يعتبر عقدا في العلاقة بين صاحب الامتياز والإدارة ، وهذا يعني أن الامتياز له طبيعة تنظيمية تجاه المنتفعين ،وطبيعة تعاقدية بين السلطة المانحة للامتياز وصاحب الامتياز<sup>2</sup>.

ومن هنا فإن الرأي الراجح هو اعتبار عقد الامتياز عقدا تعاقديا وتنظيميا معا،وذلك أن المرفق يدار وفقا لشروط تنظيمية،متعلقة بتنظيم وسير المرفق وتشغيله ، وفي الوقت نفسه تلك الشروط والأحكام العقدية المتعلقة بالامتيازات التي تمنحها الإدارة للملتزم .

1- الدكتور على خاطر شطناوي،المرجع السابق ص 274

2- الأستاذ بن شعلال الحميد ،المرجع السابق ص 216

**المطلب الثاني: آثار عقد الامتياز:**

يترتب على عقد الامتياز العديد من الآثار القانونية بالنسبة لكل من الإدارة مانحة الامتياز ، والملتزم المتعاقد مع الإدارة ، والمنفعين بالمرفق موضوع الامتياز ، وسنوضح فيما يلي هذه الآثار مع التعرف على حقوق كل من الإدارة والملتزم والمنفعين ، على اعتبار أن كل حق يقابله واجب .

**الفرع الأول: آثار عقد الامتياز بالنسبة للإدارة:**

تتمتع الإدارة بمجموعة من الحقوق وعليها التزامات تتمثل في :

**أولاً: حقوق الإدارة مانحة الامتياز:**

إن جميع الحقوق التي يتمتع بها مانح الامتياز تتمثل أساساً في :

**1. حق الرقابة والإشراف :**

للإدارة مانحة الامتياز حق الرقابة على إنشاء المرفق وتشغيله من النواحي الفنية والإدارية والمالية، ولو لم ينص على ذلك في عقد الامتياز، ولها أن تعهد بهذه الرقابة إلى أية هيئة عامة أو خاصة، فالإدارة لا تتنازل عن المرفق كلياً بل تبقى في يدها سلطة الرقابة لأنها المسؤولة الأصلية عن ضمان الخدمة العمومية ، وبمقتضى هذا الحق يكون للإدارة سلطة الاشراف على صاحب الامتياز أثناء استغلال المرفق ، أي تجبره على تنفيذ كافة الشروط الواردة في وثيقة الامتياز، ويجب التأكد على أن حق الرقابة له حدود تتمثل في عدم مساسه باستقلالية التسيير التي يتمتع بها الملتزم ولا يمكن لها بأي حال من الأحوال المشاركة المباشرة في التسيير وتحول الامتياز إلى تسيير مباشر<sup>1</sup>.

1- الدكتور ماجد راغب الحلو، العقود الإدارية، المرجع السابق، ص198.

**2- حق تعديل العقد :**

انطلاقاً من مبدأ قابلية المرفق العام للتعديل والتغيير، وعملاً بما استقر عليه الفقه والقضاء الإداريان، فإن للجهة مانحة الامتياز أن تعيد النظر بأسلوب تنظيم إدارة المرافق العامة بما يتلاءم مع الظروف والمستجدات الطارئة بعد إبرام عقد الامتياز وبما يحقق المصلحة العامة، وعادة ما تطول التعديلات شروط تقديم الخدمة وقوائم الأسعار<sup>1</sup>. فالإدارة لها حق تعديل عقد الامتياز وذلك بما يتلاءم مع المصلحة العامة، وبالمقابل يجب على صاحب الامتياز الالتزام بتنفيذ ما تفرضه عليه الإدارة مانحة الامتياز.

**3- حق الاسترداد : أو حق استرداد المرفق العام قبل نهاية مدة العقد :**

حيث أنه للسلطة الإدارية مانحة الامتياز وإذا ما تبين لها لسبب أو لآخر أن طريقة الامتياز لم تعد تتفق مع المصلحة العامة التي أنشئ من أجلها المرفق العام، أن تسترد المرفق بشرائه من المتعاقد معها، وتعويضه عما قد يلحقه من أضرار، وليس لحامل الامتياز في هذه الحالة أن يحتج بفكرة الحق المكتسب، ولا بقاعدة القوة الملزمة للعقد بل كل ما له حقوق ينحصر في المطالبة بالتعويضات، ولا يشترط في مثل هذه الحالة أن يكون حامل الامتياز قد أخل بأي التزام من التزاماته.

**4- حق توقيع الجزاءات :**

يعتبر هذا الحق وجه من أوجه ومظاهر السلطة العامة التي تمارسها الإدارة في عقد الامتياز، وتكون أسباب هذه الجزاءات التنفيذ السيئ لشروط عقد الامتياز أو عدم تنفيذها

1- الدكتور حمدي القبيلات، المرجع السابق، ص106.

وتكتشف الإدارة هذا عند قيامها بحق الرقابة<sup>1</sup>، حيث أن تلك الجزاءات تكون كحق للإدارة المتعاقدة توقعها بإرادتها المنفردة دون اللجوء للقضاء كأصل عام، وتطبيقاً لذلك فإن للإدارة حق توقيع غرامات مالية على الشركة أو الملتزم صاحب الامتياز إذا أخطأ أو قصر في تنفيذ بعض التزاماته<sup>2</sup>.

وبما أن عقد الامتياز يعتبر عقداً إدارياً، يخضع للقانون والتنظيم الخاص بالعقود الإدارية والذي بدوره يعطي للإدارة الحق في توقيع جزاءات على الملتزم صاحب الامتياز وذلك إذا أخل الملتزم بالتزاماته العقدية المنصوص عليها في دفتر الشروط.

### ثانياً: التزامات الإدارة مانحة الامتياز :

تتمثل أساساً في منح المرفق العام لصاحب الامتياز لتسييره واستغلاله وكذا السهر على تنفيذ حقوق صاحب الامتياز الموجودة في العقد، التعويضات المالية وكذا الامتيازات الفنية والمالية<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: آثار العقد بالنسبة للملتزم:

والتي تتمثل أساساً في:

#### أولاً: من حيث الالتزامات :

يلتزم المتعاقد أو الملتزم صاحب الامتياز مع الإدارة ببعض الالتزامات وهي كالتالي:

#### 1 - التنفيذ الشخصي للالتزام :

يجب على الملتزم بأن يعمل شخصياً على تنفيذ ما عهد به، وفي حالة إخلاله بالتزاماته تقع عليه المسؤولية كاملة .

1- الدكتور حمدي القبيلات، المرجع السابق، ص 107 .

2- الدكتور محمد رفعت عبد الوهاب، النظرية العامة للقانون، (د ط)، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع مصر، 2009 ص 324.

3- الأستاذ بن شعلال الحميد، المرجع السابق، ص 222

وهذا القيد يمنع الملتزم من أن يعهد للغير القيام ببعض المهام المتعلقة بموضوع العقد<sup>1</sup>. لذا لا يجوز للملتزم أن يحيل لشخص آخر جزء أو كل المهام المتعلقة بموضوع العقد ويجب عليه توليه بنفسه هذه المهام والتنفيذ الشخصي بما تعهد به .

## 2 - ضمان استمرارية المرفق :

فالمتعاقد مع الإدارة يلتزم بتقديم الخدمة للمنتفعين، بصفة مستمرة دون انقطاع ولا يستطيع أن يعفى من هذا الالتزام بحجة صعوبات مالية أو بسبب أخطاء الإدارة،<sup>2</sup> إلا إذا أصبح التنفيذ هنا مستحيلا بسبب القوة القاهرة التي لا يستطيع من خلالها الاستمرار في سير المرفق بانتظام واطراد.

وما عدا ذلك لا يجوز لصاحب الامتياز أن يوقف سير عمل المرفق لأي سبب كان حتى إن أدى ذلك إلى بذل جهد كبير ما دام في الأخير ممكنا لسير المرفق وعدم توقفه وما عليه هنا إلا المطالبة بالتعويض إن أمكن ذلك.

## 3- الالتزام بتنفيذ العقد بحسن النية :

بحيث يجب توفر حسن نية الملتزم صاحب الامتياز والذي عليه أن ينفذ التزاماته وفق ما وردت في نصوص عقد الامتياز، أو ما تمليه الشروط العامة في تنفيذ هذه الأعمال.<sup>3</sup> فما يجب على الملتزم من هنا أن يحترم بنود عقد الامتياز الواردة في دفتر الشروط وعليه القيام بتنفيذ العقد بحسن نية .

## ثانيا: من حيث الحقوق :

مقابل الالتزامات الواقعة على عاتق الملتزم، فإنه يتمتع بمجموعة من الحقوق تتمثل

في:

## 1 - الحصول على مساعدات من جانب الإدارة :

لما كان نشاط الملتزم على علاقة مباشرة مع المنتفعين تعين على جهة الإدارة أن

1- الدكتور عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 469.

2- الدكتور أحمد محيو، المرجع السابق ص 442.

3- نعيمة آكلي، المرجع السابق، ص 112

تقدم بعض الوسائل لتمكينه من أداء هذا النشاط ، فإذا كان نشاط المرفق يعتمد على الخشب والإسمنت وغيرها ، وفقدت هذه المادة في السوق فعلى الإدارة تقديم يد المساعدة للملتزم بما لها من سلطة بهدف مساعدته على توفير الخدمة للجمهور ، وتحقيقا لنفس الغرض وهو توفير الخدمة للجمهور اعترف القضاء الإداري للملتزم بالاستفادة من بعض قواعد القانون العام ، كقاعدة عدم جواز الحجز على أموال الملتزم ذات العلاقة بالنشاط موضوع العقد .

نستنتج من هنا أن الملتزم وفي مقابل الالتزامات الملقاة على عاتقه، من حقه الحصول على مساعدات من جانب الإدارة لتمكينه من أداء هذا النشاط ما دام له علاقة مباشرة بالجمهور .

## 2 - الحصول على المقابل المالي :

هدف الملتزم الحصول على المقابل المالي والذي يعد كحق من حقوقه التي يتمتع بها وطالما كان الملتزم يتكفل بالتغطية المالية للمشروع ، فإنه بالمقابل ومن حقه الحصول على عائدات مالية مباشرة من المنتفع لقاء ما قدمه من خدمة للجمهور <sup>1</sup> . فمن الطبيعي أن يتقاضى صاحب الامتياز رسوما من المنتفعين بخدمات هذا المرفق التابع للإدارة مانحة الامتياز ، الذي يديره بموجب هذا العقد .

## 3 -الحق في التوازن المالي للمشروع :

نظرا للسلطات الواسعة للسلطة المانحة للامتياز، والتي تهدد في بعض الأحيان التوازن المالي للعقد وتلحق ضررا ماليا بصاحب الامتياز واختلالا ماليا كبيرا ، لذلك أعطى له هذا الحق حتى وإن لم ينص عليه عقد الامتياز حتى لا يتحمل وحده أعباء جديدة لتسيير المرفق العام ، ويكون ذلك لتشجيع التعاقد مع الإدارة وحماية

1-الدكتور عمار بوضياف ، المرجع السابق،ص 470.

صاحب الامتياز من التغييرات ويمكن طلب تعويض في حالة توفر عناصر الحالتين :  
 فعل الأمير ،ونظرية الظروف الطارئة،<sup>1</sup> كما أنه ومن جهة لا يمكن ترك الملتزم لوحده  
 يعاني من هذه الضائقة المالية ، وقد يؤدي به الأمر إلى الإفلاس وغلق المشروع  
 والتوقف عن كل نشاط ،وهو ما سيؤثر على سير المرفق العام وخدمة الجمهور ، بما  
 يفرض في النهاية الاعتراف للملتزم بحقه في التوازن المالي .<sup>2</sup>

### الفرع الثالث : آثار العقد بالنسبة للمنتفعين :

يترتب على إدارة المرفق العام بطريقة الامتياز إقامة نوعين من العلاقات وهما :

#### أولاً: علاقة المنتفع بالإدارة مانحة الامتياز :

إن هذه العلاقة تخول المنتفعين حق مطالبة الإدارة للتدخل لدى الملتزم لإجباره على  
 احترام قواعد ومبادئ المرفق العام وأهم هذه المبادئ مبدأ المساواة أمام خدمات المرفق  
 العام فيقدم الملتزم خدمات للجمهور دون تمييز، بالإضافة إلى تطبيق مبدأ الاستمرارية  
 الذي من خلاله وحتى لا تنقطع الخدمة العامة على الجمهور المنتفعين من هذا المرفق<sup>3</sup>.  
 حيث نلاحظ أن علاقة المنتفع بالإدارة ، هي علاقة تكمن في احترام الملتزم صاحب  
 الامتياز القواعد والمبادئ العامة التي تحكم سير المرفق العام ، وهي مبدأ المساواة أمام  
 خدمات المرفق موضوع العقد، فيقدم الملتزم الخدمات للجمهور دون تمييز،وعليه تطبيق  
 مبدأ استمرارية العمل بانتظام وذلك حتى لا تتوقف الخدمة العامة على الجمهور ، وإن  
 لم يلتزم الملتزم بتقديم الخدمة للجمهور، بإمكان المنتفعين مطالبة الإدارة بالتدخل ، وإجبار  
 الملتزم على احترام القواعد والمبادئ العامة التي تحكم سير المرفق موضوع عقد الامتياز .

1-الأستاذ بن شعلال الحميد ،المرجع السابق ،ص 223 .

2-الدكتور عمار بوضياف ،المرجع السابق ،ص 167.

3- الدكتور محمد الصغير بعلي ، المرجع السابق ،ص 283

**ثانيا :علاقة المنتفع بالملتزم :**

أمام الانتقادات الموجه إلى اعتبار علاقة المنتفع بالملتزم مبنية على أساس نظرية " الاشتراط لمصلحة الغير" المعروفة في القانون المدني ، فإن الاتجاه السائد في القانون المقارن يذهب إلى أن آثار الامتياز نحو المنتفع إنما تجدد أساسها في الطبيعة القانونية المركبة للامتياز ذاته، حيث يتكون من نصوص لائحية وأخرى تعاقدية.<sup>1</sup>

فلأفراد الحق في الانتفاع بالخدمات التي يقدمها المرفق موضوع العقد،وقد تنشأ علاقة عقدية بين المنتفع والملتزم ، بحيث يقوم الملتزم بتقديم الخدمات للمنتفع وبالمقابل يتقاضى رسوم من المنتفع نتيجة هذه الخدمات .

**المطلب الثالث: نهاية عقد الامتياز:**

ينتهي عقد الامتياز نهاية طبيعية بإنهاء المدة،كما ينتهي نهاية غيرطبيعية،باسترداد المرفق ،أو إسقاط الالتزام وقد ينتهي بالفسخ، ولكل منهما أحكامه الخاصة.

**الفرع الأول : النهاية الطبيعية لعقد الامتياز :**

عقد الامتياز من العقود الزمنية،أي التي تبرم لفترة محددة،ونظرا لارتباطه بتسيير وإدارة أحد المرافق العامة التي تخضع لقابليتها للتغيير والتبديل في أي وقت.<sup>2</sup>

فنهاية العقد الطبيعية أو العادية تتمثل في طريقة واحدة وهي نهاية المدة المحددة في العقد حيث أن الامتياز هو عقد غير أبدي ، ولا يعتبر تنازلا من الإدارة عن المرفق العام بصفة كلية ودائمة،وبنهاية المدة المتفق عليها بين الملتزم ومناح الامتياز تتوقف وتنتهي جميع الالتزامات والحقوق ،بحيث لا يملك صاحب الامتياز الحق في التجديد، لأن المدة لانتهاء العقد طبيعيا محددة سابقا في العقد ، فتستعيد الإدارة مانحة الامتياز عندئذ إدارة المرفق وفي وسعها أن تختار أي نمط استثمار حسب رغبتها ،وتستطيع تجديد الامتياز

1- الدكتور محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 283.

2-الدكتور محمد أنس قاسم ،جعفر، المرجع السابق، ص225

أو إعطائه متعاقداً آخر بدون أن يحق لصاحب الامتياز السابق الإدعاء بحق الأفضلية<sup>1</sup> وعند انتهاء المدة المحددة في العقد ، ينتهي الامتياز وعندها يجب إعادة التجهيزات اللازمة لتسيير المرفق العام والتي نص عليها دفتر الشروط.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني : النهاية الغير طبيعية لعقد الامتياز :

للإدارة حق إنها عقد الامتياز بإرادتها المنفردة في حالة استردادها للمرفق أو إسقاطها للالتزام ، وقد تنهي العقد بالفسخ .

#### أولاً : استرداد المرفق :

بوسع الإدارة استرداد المرفق موضوع عقد الامتياز لتديره بنفسها أو بواسطة آخرين وذلك وفق مقتضيات المصلحة العامة وذلك إعمالاً لحقها في إنهاء العقود الإدارية وهو حق أصيل لا يتطلب استعماله ارتكاب الملتزم خطأ ما إلا أن هذا يترتب له حقا في التعويض عما أحدثه هذا الإنهاء من أضرار<sup>3</sup>

فاسترداد المرفق هو إجراء تقوم الإدارة بمقتضاه بإنهاء العقد قبل مدته وتعطي للمتعاقد تعويضا عن ذلك ويتم الاسترداد عادة بصدور قرار إداري .

وعندما يكون الاسترداد منصوص عليه في العقد،(استرداد اتفاقي)وهو الغالب في عقود الالتزام ،فيجب على الإدارة أن تنبه الملتزم قبل ممارسة حقها في الاسترداد ،كما يجب أن يصدر قرار الاسترداد من الجهة مانحة الامتياز أو المخولة بذلك بموجب العقد ،ولا يجوز الاسترداد لتحقيق مصلحة مالية للإدارة ما دام العقد يقضي بخلاف ذلك ، والحقيقة أن

1- الدكتور جورج قوديل بيار، القانون الإداري، الجزء الثاني، ترجمة منصور القاضي،(د ط) المؤسسة الجامعية للدراسات والتوزيع، 1421مصر-2001، ص 586 .

2- الدكتورة هيام مروة، القانون الإداري الخاص ، (المرافق العامة الكبرى وطرق إدارتها -الاستيلاء - الأشغال العامة التنظيم المدني)، الطبعة الأولى، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت 2003، ص 109.

3-الدكتور عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، الإبرام -التنفيذ- المنازعات ،(د ط ) دار الفكر الجامعي للنشر والتوزيع، الإسكندرية، 2007، ص90

ممارسة حق الاسترداد لا يعفي الإدارة من التعويض إذ يكون متفق عليه في العقد أيضا<sup>1</sup>.

### ثانيا : إسقاط الالتزام :

يعتبر الإسقاط جزءا توقعه الإدارة نتيجة إخلال الملتزم الجسيم بتنفيذ التزاماته، بحيث يكون من المتعذر الاطمئنان إلى استمراره في إدارة المرفق وتسييره على نحو سليم ، ولا يستحق الالتزام أية تعويضات نتيجة إسقاط الالتزام ، وبهذا فهو يختلف عن الاسترداد الذي يستحق التعويض كما رأينا سابقا.<sup>2</sup>

ومما نستنتجه هنا أن إسقاط الالتزام يكون نتيجة للإخلال الجسيم الذي يرتكبه الملتزم صاحب الامتياز، مما يجعل الإدارة تقوم بإسقاط هذا الالتزام ، والذي لا يستحق أي تعويض.

### ثالثا : الفسخ :

تنص المادة 121 من القانون المدني على أنه في "العقود الملزمة للجانبين إذا انقضت التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد بقوة القانون<sup>3</sup>

وعليه فالفسخ يعتبر نهاية غير طبيعية لعقد الامتياز ، ويأخذ أشكالا مختلفة :

#### 1- الفسخ باتفاق الطرفين :

بما أن العقد ينعقد برضا الطرفين فإنه ينتهي باتفاق الطرفين أيضا، وإنه متى اتفق كل

1- الدكتور محمود خلف الجبوري، العقود الإدارية، دون طبعة، دار الثقافة للنشر، عمان، 2010، ص268.

2- الدكتور محمود خلف الجبوري، المرجع السابق، ص271

3- المادة 121 معدلة، من الأمر 75-58 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المتعلق بالقانون المدني ، المؤرخ في 20 يونيو 2005، ج، ع، 44، ص 22.

من الإدارة والملتزم على إنهاء العقد في أي وقت ،ينجر عن ذلك الاتفاق وضع حد للعقد قبل انتهاء مدته <sup>1</sup>

فالفسخ الإتفاقي طابع رضائي،وبما أن العقد انعقد برضا الطرفين،وهما الإدارة مانحة الامتياز والملتزم صاحب الامتياز ، فإنه يمكن كذلك أن ينتهي برضا وباتفاق طرفي العقد.

## 2- الفسخ بقوة القانون :

ينفسخ عقد الامتياز بقوة القانون دون الوقوف على رغبة أحد الأطراف ودون حدوث خطأ من جانب أطرافه ،وإنما يكون ذلك لاستحالة تنفيذ الالتزامات من جانب الملتزم بفعل القوة القاهرة التي تؤدي الى هلاك محل العقد، وينفسخ عقد الامتياز نتيجة لهذه القوة القاهرة .<sup>2</sup>

## 3- الفسخ القضائي لعقد الامتياز :

والذي يمكن اصداره من قبل القضاء بناء على صاحب الامتياز،بمثابة عقوبة ناتجة عن اخلال الإدارة مانحة الامتياز لموجباتها التعاقدية ،كما يمكن الفسخ من قبل القاضي عندما يصبح المرفق غير قابل للاستمرار <sup>3</sup>

وبإمكان أحد الطرفين،أن يلجأ الى القضاء الإداري المختص طلبا إلغاء الامتياز نظرا لإخلال الطرف الثاني بالتزاماته<sup>4</sup> ،ولذلك استقر القضاء الاداري الفرنسي على عدم جواز قيام الادارة بفسخ هذا النوع من العقود من جانبها بقرار انفرادي على سبيل الجزاء ، وإنها يكون للقضاء الإداري وحده النطق بفسخ عقد الامتياز أو سقوطه وذلك حماية للملتزم ، واستثناء على ذلك إذا نصت الإدارة صراحة في العقد على حقها في إلغائه لتقصير من الملتزم، فيجوز لها ذلك ، لكن مع ضرورة اعذرا الملتزم مسبقا .<sup>5</sup>

1-الدكتور موريس نخلة ،المرجع السابق ،ص471

2-الدكتور فؤاد عبد الباسط ،العقد الإدلري ،(د ط)،دار الجامعة الجديدة للنشر ،مصر 2006،ص 499.

3-الدكتور موريس نخلة،المرجع السابق ص471

4- الدكتور محمد الصغير بعلي ،المرجع السابق،ص 285

5- الدكتور محمد رفعت عبد الوهاب ،النظرية العامة للقانون ،(د ط) ، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر 2009 ص

### الفرع الثالث : تصفية عقد الامتياز :

يثير موضوع انقضاء عقد الامتياز التساؤل حول تصفية هذا العقد، لمعرفة مصير الأموال والمستعملة في إدارة المرفق، ولتصفية الحسابات بين الإدارة والملتزم صاحب الامتياز .

#### أولاً : مصير الأموال المادية المستعملة في استغلال المرفق :

يستعمل الملتزم في سبيل إعداد المرفق موضوع الالتزام، أنواعاً مختلفة من الأموال تصنف كما يلي :

#### 1- الأموال التي تبقى ملكاً للملتزم :

تسمى بالأموال الخاصة، التي لم يتم النص عليها في دفتر الشروط، وكل ما لم يدرجه العقد في تلك الطائفة يبقى ملكاً للملتزم، فتحديد تلك الطائفة يلجأ فيه اذن الى طريقة سلبية، بتحديد ما يؤول للدولة، لمعرفة ما يبقى للملتزم.

ولا تنص عادة عقود الالتزام على مفردات الأموال التي تؤول إلى الدولة عقب انقضاء العقد، وإنما يجري التقليد في فرنسا على النص عادة على أن تؤول إلى الدولة - مجاناً أو بمقابل - الأموال التي تعتبر كلا لا يتجزأ فيما يتعلق باستغلال المرفق، وعلى هذا الأساس يبقى للملتزم الأموال التي يمكن اعتبارها مستقلة عن المرفق، ومنفصلة عنه والأموال التي لا تعتبر كلا لا يتجزأ عن المشروع الأساسي لعقد الامتياز، ومثال ذلك في قضاء مجلس الدولة الفرنسي مكاتب الإدارة الخاصة بالمشروع.<sup>1</sup>

#### 2- الأموال التي تؤول إلى الدولة مجاناً :

تسمى كذلك بالأموال الواجب إعادتها، بحيث يتعين أن ينص عقد الامتياز ضمن دفتر شروط العقد نصوصاً تحدد الأموال التي تعود إلى الإدارة عند انقضاء المدة.<sup>2</sup>

1- الدكتور سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، المرجع السابق، ص 779.

2- الدكتور موريس نخلة، المرجع السابق، ص 446.

وعادة أن تشمل هذه الأموال العقارات المستغلة في المشروع ، كالأراضي والمصانع والطرق ، ولكن قد ينص العقد على إدراج بعض المنقولات في تلك القائمة ، كالعربات في مرافق النقل بالسكك الحديدية أو السيارات ... الخ .

وإن كان الأصل أن ينص على رجوع الأموال السابقة إلى الدولة بقوة القانون بمجرد انقضاء الالتزام، فإنه يجب أن يتضمن العقد نصا على حق الإدارة الاختياري في ترك بعض الأدوات التي يتبين عند انقضاء العقد أنها قد أصبحت غير صالحة لاستغلال المرفق<sup>1</sup>

### 3- الأموال التي من حق الدولة شراؤها :

يحق للإدارة أن تشتري المنقولات الضرورية واللازمة التي تحتاجها، والتي لا تعتبر لازمة لسير العمل بالمشروع، وغالبا ما تحدد شروط العقد حرية الإدارة في شراء هذه المنقولات وهي تتمتع بسلطة تقديرية واسعة في هذا المجال ، فيجوز لها أن تشتري ما تراه ضروريا للمرفق موضوع عقد الامتياز، ورفض ما لا تراه لازما لها ، وعادة ما تحدد شروط العقد الأسس التي يقوم عليها تقدير ثمن هذه المنقولات.<sup>2</sup>

وهي الأموال التي تنتمي إلى طائفة المنقولات عادة، فنجد هذه الأموال محددة في شروط العقد غالبا، والذي يحدد مدى حرية الإدارة في شرائها، فتارة يمكن للدولة أن تشتري ما ترى لزومه للمرفق منها ، وتارة أخرى تلتزم بشراء ما يحدده العقد من بين تلك الأموال

### ثانيا : تصفية الحسابات بين الملتزم والإدارة :

يعتمد الملتزم صاحب الامتياز عادة على الرسوم التي يتقاضاها من المنفعين في سبيل تغطية ما ينفقه على إعداد المرفق، وما يعول عليه من ربح ، ولكن نهاية الامتياز قد تثير

1- الدكتور سليمان محمد الطماوي ، المرجع السابق ، ص 781.

2- الدكتور مفتاح خليفة عبد الحميد، المرجع السابق، ص 333.

مسألة أخيرة تتعلق بتصفية الحسابات بين الإدارة والملتزم ، فقد تنهي الإدارة العقد نهاية مبسترة كما رأينا ،وقد تكون الإدارة قد التزمت في مواجهة المتعاقد بأن تضمن له حدا أدنى من الربح،أو تكون قد تسببت بتصرفاتها في أن تحمله بعض الأعباء ، وقد يكون الملتزم مقصرا فيما يتعلق بصيانة الأموال التي سوف تعود مجانا إلى الدولة ، أو فيما يختص بالإتاوة التي يتعين دفعها للدولة...إلخ.

وكل هذه الأمور تقتضي تصفية على أساس المقاصة بين حقوق كل من الإدارة والملتزم واستنزال المبالغ المستحقة للإدارة من ثمن الأموال التي يتعين على الإدارة شراؤها.<sup>1</sup>

---

1- الدكتور سليمان محمد الطماوي ،المرجع السابق ،ص783.

## المبحث الثاني : حدود استغلال العقار الصناعي :

كان أول تحديد للعقار الصناعي سنة 1973، والذي أنشئ لأول مرة بما يسمى بالمناطق الصناعية، وذلك بموجب القانون رقم 45/73 المتضمن انشاء لجنة استشارية لإنشاء مناطق صناعية، ثم صدرت بعد ذلك العديد من المراسيم والقوانين، المتعلقة بإنشاء المناطق الخاصة، والمناطق الحرة، والتي رسمت حدود هذه المناطق، ثم برزت بعد ذلك مسألة العقار الصناعي في إطار القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية .

### المطلب الأول : المناطق الصناعية والمناطق الخاصة :

#### الفرع الأول : المناطق الصناعية :

ظهرت هذه المناطق في سنة 1973، وذلك بعد صدور القانون رقم 45/73

المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية.<sup>1</sup>

تعتبر المناطق الصناعية تلك المناطق التي تجاور أكثر من منشأة صناعية واحدة في منطقة جغرافية واحدة، وهي تتسم إما بتكامل عمودي أو تكامل أفقي، أو تتسم بتكامل خطي.

وتهدف هذه المناطق وتساهم بشكل كبير في تحقيق التنمية خاصة في الجانب الصناعي وهذا من خلال الأهداف التالية :

- الوصول بمستوى الانتاج كما ونوعا الى المستويات الملائمة لطلب الأسواق المحلية والخارجية .
- تطوير الخبرات من خلال التدريب المستمر وتبادل المعلومات والعمل على الانفتاح الاجتماعي .

1- القانون رقم 45/73، المؤرخ في 28 فيفري 1973، المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية ج ر، ع 20، الصادرة بتاريخ 09 مارس 1973 .

- تساعد على نشر التكنولوجيا ، من خلال تعميق الخبرة داخل وخارج المناطق الصناعية<sup>1</sup>.

### أولاً : إدارة المناطق الصناعية

يقصد بإدارة المناطق الصناعية حسب المرسوم 55/84، تهيئتها وتسييرها معاً، وتتم تهيئة هذه المناطق عن طريق أجهزة ومؤسسات مختلفة نذكرها كما يلي :

\* هيئات عمومية اقتصادية منشأة بموجب المرسوم رقم 02/82 وهذا عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية ونشاطات ذات منفعة وطنية ومتنوعة وتابعة لوزارات مختلفة .

\* مؤسسات اقتصادية حسب الكيفيات المنصوص عليها بمرسوم ، وذلك عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية ، خاصة وتابعة لسلطة رئاسية واحدة .

\* عن طريق وحدة متخصصة انشئت في إطار قوانين وتنظيمات معمول بها ، وذلك عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة<sup>2</sup>.

نستنتج اذن أن هذه المناطق الصناعية تقوم بتنظيمها وتهيئتها وتسييرها هيئات عمومية اقتصادية ومؤسسات اقتصادية حسب الكيفيات التي ستحدد بموجب مرسوم ، أو تدار عن طريق وحدات متخصصة، بالإضافة الى وجود دفتر شروط خاص بإدارة هذه المناطق الصناعية .

1- الأستاذة نصيرة عريوة،(دور استراتيجيات الحد من التلوث الصناعي في تحقيق التنمية الصناعية المستدامة، دراسة حالة المناطق الصناعية)،مجلة البحوث الاقتصادية والمالية،جامعة المسيلة،العدد 02، ديسمبر 2014،ص 213.

2- المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 55/84،المؤرخ في 03مارس 1984،المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ج ر ،ع 10 الصادرة في 06 مارس 1984.

## ثانيا : تسيير المناطق الصناعية :

أسند المشرع الجزائري مهمة تسيير هذه المناطق إلى مؤسسات اقتصادية، تنشأ وفق كفاءات محددة بموجب مرسوم ، فتتولى هذه المؤسسات مهمة التسيير المؤقت لهذه المناطق، وتطبيقا لأحكام المرسوم التشريعي رقم 45/73، والنصوص التنظيمية الملحقه به، بدأ في إنشاء مناطق صناعية، عهدت مهمة تسييرها إلى أجهزة عديدة ومتخصصة وهي:

### 1- المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية :

نص المرسوم رقم 80-276 المتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية في فقرته الثانية من المادة الثانية منه على أن " انجاز الدراسات المتعلقة بمناطق السكن الجديدة والمناطق الحضرية الجديدة ذات الوظيفة النوعية والمناطق التي تعاد هيكلتها أو تجدها، والمناطق النوعية كالمناطق الصناعية "

وأشارت المادة 18 من هذا المرسوم بإنجاز وتسيير المناطق الصناعية ، وتجدر الإشارة إلى أن صلاحيات المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية تنحصر في إقليم الجزائر فقط، وقد تم حل هذا المرسوم لاحقا لتأثره بالقوانين التي صدرت <sup>1</sup>.

### 2- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية :

تم استحداث هذه المؤسسة بموجب المرسوم رقم 84-56، وهي مؤسسات عمومية محلية ذات طابع اقتصادي، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي .

تتمثل المهمة الأساسية لهذه المؤسسات في تلقي العقارات واكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية ، والتي قد تكون ضمن أملاك الدولة أو التابعة للخوادم وبعد قيام الأجهزة المهينة بأعمال التجزئة للعقارات والتهيئات ، تقوم هذه المؤسسات بإعادة التنازل عليها بواسطة عقود توثيقية ومشهرة لصالح المستثمرين ، سواء في إطار المعاملات التجارية المحضة ، أو في إطار التجهيزات الاستثمارية .

1- أمال مشني ،العقار كآلية محفزة للاستثمار ،مذكرة ماجستير ،تخصص قانون أعمال ،كلية الحقوق ،جامعة البليدة 2010،ص23.

كما تقوم المؤسسة المسيرة بأعمال الترميم للهياكل الخارجية وشبكات ربط المنشآت الملحقة بها، عندما تكون المنطقة بحاجة إلى ذلك، أما الأعمال التي تجعل المنطقة الصناعية كعقار مخدوم كالارتفاقات الإدارية، كتمرير خط للسكك الحديدية، فإنه تقع على عاتق المؤسسة المترفقة للقيام بهذه الأشغال، وكذلك الحال بالنسبة لأشغال التموين بالكهرباء والغاز، فإنه تقع على عاتق المؤسسة المختصة المعنية، بالتنسيق مع المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية<sup>1</sup>.

وبالرغم من وجود وصدور العديد من القوانين والتنظيمات التي من شأنها تنظيم سير هذه المناطق الصناعية إلا أن وضعية العقار الصناعي في هذه المناطق الصناعية نجدها بقية تمتاز بالصعوبات والنقائص.

### الفرع الثاني: المناطق الخاصة

أنشأة هذه المناطق بموجب القانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، حيث اعتبر المشرع الجزائري المناطق الخاصة هي تلك المناطق المطلوب ترقيتها، ومناطق التوسع الاقتصادي وقد نظم المشرع العقار الصناعي في هذه المناطق الخاصة بنوعين من المناطق.

#### أولا : المناطق المطلوب ترقيتها :

استجابة لحاجيات الاستثمار، وفي إطار المرسوم التشريعي 12/93<sup>2</sup> الذي أحال تكوين المناطق المطلوب ترقيتها وضبط حدودها إلى المرسوم التنفيذي 321/91<sup>3</sup>، مع احترام

1- الأستاذ بن: عيسات العربي، براهيم السعيد، ملتقى دولي حول إستراتيجية الحكومة في القضاء على البطالة وتحقيق التنمية المستدامة، مداخلة بعنوان مساهمة المناطق في التخفيف من البطالة في الجزائر، دراسة حالة المنطقة الصناعية برج بوعريش، مخبر الاستراتيجيات والسياسات الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة المسيلة، 2008، ص 4.

2- المرسوم التشريعي رقم 12/93، المؤرخ في 10 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ع 64.

3- المرسوم 321/91 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، المتضمن كليات تحديد المناطق الواجب ترقيتها، ج ر، العدد 67.

شروط المادة 51 من القانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية<sup>1</sup>.  
وبالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي 321/91، نجد نص المادة الأولى منه تنص على أنه " تتكون المناطق الواجب ترقيتها من :

البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية، وبعد استشارة السلطات المحلية على أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديموغرافية، المادية الاجتماعية، الاقتصادية والمالية للبلديات المذكورة حسب المعايير التالية :

حيث مثلا على المستوى الديموغرافي تأخذ بعين الاعتبار في الدراسة إجمالي عدد السكان المقيمين في الولاية، ونسبة البطالة وحجمها، وأما فيما يخص المميزات المالية المتعلقة بالموقع الجغرافي والتي تتمثل في الجنوب، والسهول والهضاب العليا، والمناطق الجبلية، بالإضافة إلى المناطق الحدودية، وأما بالنسبة إلى المميزات الاجتماعية الاقتصادية أو درجة التجهيز فتتمثل في تبيان معدلات معينة، كنسبة التمدن، ونسبة الكهرباء الريفية، ونسبة شغل كل مسكن.

أما فيما يخص المميزات المالية فتتمثل أساسا في إحصاء الموارد المالية لكل بلدية نسبة الاستثمارات بالدينار لكل ساكن في الولاية .

وفي هذا الإطار نجد أن المشرع بواسطة هذا المرسوم، قد استغنى عن المفاهيم الخاصة المذكورة في كثير من القوانين المالية السابقة لصدوره فأدمج مفهوم " المناطق المحرومة" "مناطق الجنوب" "مناطق أقصى الجنوب" "المناطق المعزولة"، " المناطق الواجب ترميمها"، في مفهوم واحد هو: المناطق التي يجب ترقيتها، وبهذه الصفة يمكن للدولة أن تقدم مساعداتها للبلديات المطلوب ترقيتها عن طريق إحداث أنشطة تنتج عنها مناصب شغل، وفيما يلي على الخصوص :

1- القانون رقم 03 /87 المؤرخ في 27 جانفي 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية، العدد 05، الصادرة في سنة 1987.

تدعيم اقتناء الأراضي لتتخذ كموقع لاستقبال الاستثمارات، بالإضافة إلى مساعدة البلدية في انجاز منشآت أساسية للإنتاج، كمشاريع استثمارية صناعية... الخ.

### ثانيا : مناطق التوسع الاقتصادي

خلافا للمناطق الواجب ترقيتها، هناك مناطق يمكن الاستثمار فيها، يتعلق الأمر بمناطق التوسع الاقتصادي .

يقصد بمناطق التوسع الاقتصادي، الفضاءات أو الأراضي الجيو اقتصادية، والتي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكاملة، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية البشرية ، أو الهياكل القاعدية ، والتي يجب تجميعها والرفع من قدراتها ، كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها <sup>1</sup> .

ولاعتبارها منطقة توسع اقتصادي، فيتم تحديد قائمتها اعتمادا على نتائج التحليل التي تأخذ بعين الاعتبار على سبيل المثال لا الحصر ، المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الاجتماعية ، والذي يحدد بتحليل المؤشرات المتعلقة بالموارد المائية ، التطهير التزويد بالطاقة ووسائل الاتصال ، إضافة إلى كل مؤشر من شأنه توجه اختيار موقع الاستثمارات في المجال الصناعي ، وتسهيل الإسراع في انجازها واستغلالها <sup>2</sup> . وفي هذا السياق يجب الاعتماد على المقترحات النابعة من الأشغال التحضيرية ، أو من عناصر الصيغ النهائية للخطط الوطنية والجهوية في إطار التهيئة العمرانية .

1- الدكتور بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، الطبعة الثانية ، الطبعة الثانية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع 2006، ص 21.

2- لقراف سامية ، الامتيازات المالية للاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، فرع قانون الأعمال ، 2011-2012، ص 20.

ومما سبق ذكره ، يستثنى من مناطق التوسع الاقتصادي حسب السياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية ما يلي :

\* الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكانية الكبرى ، والمحددة وفقا للقانون 25/90، المؤرخ في 16 نوفمبر 1990، والمتعلق بالتوجيه العقاري .

\* مساحات الارتفاقات أو الخدمة العمومية ، وخاصة المساحات التي تشمل المباني والمطارات .

\* مواقع المركبات السياحية .<sup>1</sup>

وعلى هذا الأساس ، تعني مناطق التوسع الاقتصادي كل ولاية أو بعضها أو مجموعة منها أو مجموعة من البلديات ، تعين بقرار وزاري مشترك بين السلطات المكلفة بالمالية والجماعات المحلية ، التهيئة العمرانية والتخطيط ، بناء على إقتراح من الجماعات المحلية بعد استشارة الجمعيات أو الاتحادات التي يهملها الأمر إنة وجدت .<sup>2</sup>

**المطلب الثاني : المناطق الحرة والمناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة :**

**الفرع الأول: المناطق الحرة :**

إن المناطق الحرة هي مناطق مساحتها مضبوطة، وتمثل الأملاك الوطنية العمومية للدولة، تمارس عليها أنشطة صناعية وخدمية وتجارية ، وذلك طبقا للشروط المقررة قانونيا

1-الدكتور بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ص23.

2-المادة 09 من المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها ، ج ر ، ع 67 ، الصادرة في 19 أكتوبر ، ص 22.

ووفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 320/94 المتضمن المناطق الحرة.<sup>1</sup> وتعرف المناطق الحرة بأنها جزء من أرض الدولة، تسمح فيها بعمليات تجارية وصناعية يقع في الغالب على أحد مناطقها البحرية أو الجوية أو بالقرب منها ، ويتم تحديدها بالأسوار وعزله عن باقي أجزاء الدولة ، ويخضع في الغالب لقوانين خاصة . وتتميز هذه المناطق لكونها تعزل عن باقي أقاليم الدولة من خلال إقامة أسوار عازلة حولها وتعامل المشروعات التي تقام بها كما لو كانت خارج الحدود السياسية للدولة من الناحية الجمركية ،وتقوم عادة الدولة بإصدار قوانين خاصة للاستثمار في هذه المناطق<sup>2</sup> ولهذه المناطق فوائد تستفيد منها الدولة نفسها والمستثمرون المحليون والأجانب فبوجد هذه المناطق يستفيد المستثمر من الإعفاءات الجمركية والضريبة الممنوحة في هذه المناطق، وإمكانية تسويق الإنتاج في أسواق الدول المجاورة ،وعليه فوفرة المناطق الحرة يعتبر عاملا للاستثمار الأجنبي المباشر.<sup>3</sup>

وبالجورع إلى المرسوم التنفيذي 320،4/94 والذي نص على أن إحداث المناطق الحرة يكون بموجب مرسوم تنفيذي ،بناءا على اقتراح من وزير المالية باعتباره المسؤول الأول عن الأملاك الوطنية للدولة ،وتطبيقا لأحكام هذا المرسوم صدر المرسوم التنفيذي رقم 106/97 المتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة ،المؤرخ في 05 أبريل 1997، والذي قام بإنشاء أول وآخر منطقة حرة،بناءا على تقرير وزير المالية، يتعلق الأمر بالمنطقة الحرة

1- الدكتور بجرده مخلوف ،المرجع السابق ،ص 24.

2- الدكتور عبد الوهاب شمام، والأستاذ عمار زودة ،( المحددات المكانية لاستقطاب الاستثمار الأجنبي المباشر مع الإشارة إلى واقعها وسبل تفعيلها في الجزائر)،مقال منشور في مجلة البحوث الاقتصادية والمالية ، عن كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ،جامعة أم البواقي ،العدد 01، جوان 2014.

3-الأستاذ بولرياح غريب،(العوامل المحفزة لجذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة وطرق تقييمها)،دراسة حالة الجزائر جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، مجلة الباحث ، العدد 10 ، لسنة 2012،ص 102.

4- المرسوم التنفيذي رقم 320/94، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بالمناطق الحرة ، الجريدة الرسمية العدد 67ص 13.

لبلازة بولاية جيجل ،حيث نصت المادة الأولى منه على أنه " يتضمن هذا المرسوم إنشاء منطقة حرة بموقع بلازة ، في ولاية جيجل ، كما يضبط وضعيتها الجغرافية ومساحتها ،وحدودها وكذلك الأنشطة المسموح القيام بها "1

أما عن هدف إنشاء هذه المناطق الحرة،فيتجلى أساسا في إنشاء المشروعات الإنتاجية الصناعية التي تكون الهدف الأساسي من إقامتها هو التصدير، بالإضافة إلى زيادة حصيلة الدولة من العملات الأجنبية ،وقيام المشروعات الإنتاجية التي تعمل على سد احتياجات الاستهلاك المحلي بدلا من الواردات لكل من السلع الاستهلاكية والإنتاجية وكذلك تهدف إلى استقطاب وجذب رؤوس الأموال الأجنبية والتي تجلب معها التقنيات الحديثة في الإنتاج والإدارة،والمساهمة في تنشيط حركة التجارة الداخلية والخارجية والحد من مشكلة الضغط السكاني عن بعض المدن الكبيرة،بالإضافة إلى تعمير وتنمية بعض الجهات والأقاليم أو زيادة النمو الحضري لبعض الجهات المتخلفة نسبيا من أجل إيجاد نوع من التوازن الاجتماعي والاقتصادي بينها وبين الأقاليم الأخرى .

وبصفة عامة تهدف الدولة من إقامة المناطق الحرة إلى التنمية الاقتصادية ويعتمد تحقيق هذه الأهداف على قدرة المناطق على جلب المؤسسات إليها .2

### الفرع الثاني : المناطق المطلوب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة :

أنشأة هذه بموجب الأمر 03/01،والذي أدخل هذا النوع في النظام الاستثنائي للاستثمار تحت نص المادة 10 من هذا الأمر والتي نصت على أنه : " تستفيد من مزايا خاصة الاستثمارات التي تتجز في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة،وكذا الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني لاسيما عندما تستعمل

1-لقراف سامي ،المرجع السابق ،ص22.

2-منور أو سرير،(دراسة نظرية عن المناطق الحرة مشروع منطقة بلازة ) ، مجلة الباحث ، العدد 2 ، لسنة 2003،جامعة بومرداس ،ص 41.

تكنولوجيات خاصة من شأنها الحفاظ على البيئة ، وحماية الموارد الطبيعية ، وتدخر الطاقة، وتفضي إلى تنمية مستدامة <sup>1</sup>.

غير أنه يتم تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق، وطبيعة العقارات الواقعة عليها، عن طريق هيئة عمومية جديدة تسمى "المجلس الوطني للاستثمار" الذي يحدد هذه المناطق وكذا الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني .

ويقوم بتنظيمها على ضوء أهداف مخطط تهيئة الإقليم ، وذلك عن طريق التنظيم <sup>2</sup> .

إذن فالمناطق المطلوب تميمتها مساهمة خاصة من الدولة، هي نوع جديد من المناطق أنت استثناء، تحت النظام الاستثنائي للاستثمار، وهذا نظرا لما لها من أهمية في هذا المجال .

### المطلب الثالث : المؤسسة العمومية الاقتصادية :

تعتبر المؤسسة العمومية الاقتصادية عجلة الاقتصاد الوطني، حيث عرفت هذه الأخيرة عدة تطورات على مراحل زمنية متعاقبة ، كانت أولها في ظل النظام الاشتراكي ، أين كانت الدولة هي التي تتحمل مديونية المؤسسات ، مما أثرى سلبيا على نجاعة الاقتصاد الوطني ، الأمر الذي دفع بالمشروع إلى الاتجاه نحو فكرة الاستقلال المالي للمؤسسة العمومية ، والذي ألزم المشراع التوجه إلى اقتصاد السوق، حيث تم صدور عدة قوانين تصب كلها في هذا المفهوم المتعلق باستقلالية هذه المؤسسات ، كأحكام القانون التجاري فيما يتعلق بتصنيف المؤسسات العمومية ، ثم إدخالها في مفهوم الخصوصية ، حيث يعد القانون رقم 01/88 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، هو الأول لهذه الفكرة ، ثم يليه قانون 25/95 المتضمن تسيير رؤوس هذه الأموال التجارية

1- نص المادة 10 من الأمر 03/01 المؤرخ في 22 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار ، الجريدة الرسمية عدد 47، ص 6

2- بوجردة مخلوف ، المرجع السابق، ص 27.

للدولة، الذي أتى كشرح للمبادئ العامة لقانون 01/88، وفي الأخير صدر الأمر رقم 04/01، الذي وضح بدقة كيف تتم عملية خوصصة هذه المؤسسات العمومية ولكي تظهر لنا المؤسسة العمومية الاقتصادية بشكل أبسط لا بد من دراستنا إلى بعض الجوانب التالية :

### الفرع الأول: خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية :

#### أولاً : تعريف الخوصصة :

تعني الخوصصة تحويل ملكية القطاع العام كلياً أو جزئياً إلى القطاع الخاص أسلوباً وتوجيهها وذلك بهدف الرفع من كفاءة وفعالية استخدام الموارد وتحسين الأداء وتطويره ويتم هذا التحويل بواسطة نقل وتسيير المؤسسات العمومية إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين خواص عن طريق التعاقد .

وبصفة أخرى الخوصصة تعني التحويل الجزئي أو الكلي للملكية من مؤسسات تابعة للقطاع الخاص مع ميزة خاصة تتمثل في بيع الأصول ووضع إطار تنظيمي، وتأسيس ملائم لتنمية القطاع الخاص وقوانين السوق .

وفي حقيقة الأمر أن الخوصصة ماهي إلا إحدى الوسائل التي تجهل الدولة الحد من بعض التزاماتها، بمعنى تخلي الدولة من التدخل في التوجيه وتنظيم حركة رؤوس الأموال والأيدي العاملة وغيرها من الشؤون الأخرى.

وتهدف هذه الخوصصة كوسيلة إلى جعل المؤسسة العمومية الاقتصادية أكثر نجاعة وفعالية للقيام بوظائفها، وبالتالي فهي وسيلة من وسائل ترشيد الاقتصاد الوطني .<sup>1</sup>

وبالرجوع لأحكام الأمر رقم 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصتها، نجد أنه اعتبر الخوصصة بأنها كل صفقة تتجسد في نقل الملكية إلى

1- الأستاذ بهدي عيسى بن صالح، (ملاحح هيكلية المؤسسة العمومية الاقتصادية)، مجلة الباحث ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ورقلة ، العدد الثالث ، لسنة 2005، ص 11.

أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص.<sup>1</sup>

**ثانيا : دور وأهمية الخصخصة في الإصلاح الاقتصادي :**

قد ظهر على الاقتصاد العالمي بشكل عام وعلى الدول النامية، بشكل خاص تطور ونمو متزايد الأمر الذي أدى إلى ظهور مفاهيم ومبادئ اقتصاد السوق إعادة النظر في ضرورة مشاركة القطاع الخاص بشكل جزئي أو كلي في إدارة وتشغيل بعض المؤسسات العامة تحت اسم الخصخصة، حيث ظهرت كإتجاهات حديثة لنقل الملكية وبرزت كإحدى أنجع الوسائل المعاصرة في إطار إصلاح القطاع العام، وإعادة الهيكلة لتحسين الأداء. فالخصخصة كاتجاه حديث لنقل الملكية، هي تحويل الأعمال والمشاريع الحكومية إلى الملكية الخاصة.<sup>2</sup>

**الفرع الثاني : تصفية المؤسسة العمومية الاقتصادية :**

يقصد بتصفية المؤسسة العمومية الاقتصادية، العملية التي تنقضي بها المؤسسة، ويتم بمقتضاها إنهاء الآثار التي خلفتها المؤسسة العمومية، وذلك بإستيفاء حقوقها وحصر موجوداتها وسداد ديونها، عن طريق تحويل مفردات أصولها على نقود لتكون كتلة إيجابية ضامنة من الأموال، وذلك حتى يستوفى المتعاملين معها حقوقهم منها وتبقى المؤسسة العمومية الاقتصادية محتفظة بشخصيتها المعنوية إلى غاية إتمام عملية التصفية بإقفالها.

وتنتهي هذه المؤسسة لأسباب قانونية بانتهاء مدتها المحددة في العقد التأسيسي لها، أو تحقق الغاية التي أنشأت من أجلها، كإنتهاء مدة إنجاز مشروع معين أنشأت المؤسسة

1- المادة 13 من الأمر رقم 04/01، المؤرخ في أول جمادي الثانية، عام 1422 الموافق 20 أوت سنة 2001، ج ر العدد 47 ص 11

2- الأستاذ محمد زرقون، (انعكاسات استراتيجية الخصخصة على الوضعية المالية للمؤسسة الاقتصادية)، دراسة حالة بعض المؤسسات الاقتصادية الجزائرية، مجلة الباحث، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة ورقلة، العدد السابع، لسنة 2009-2010، ص 154.

خصيصا فقط لإنجازها، أو بهلاك جميع أموال المؤسسة العمومية الاقتصادية أجزء منها ما لم تكن مؤمنة على أموالها ضد المخاطر، أو تنتهي كذلك باتفاق الشركة على حلها. أما عن الأسباب الفعلية لانتهائها فيرجع ذلك إلى العوامل الاقتصادية المتبعة في البلاد وإلى الظروف الاجتماعية والسياسية التي قد تطرأ على السياسة العامة، ولعل أهمها حالة خسارة المؤسسة العمومية الاقتصادية.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: أثر انقضاء المؤسسة العمومية الاقتصادية على العقار الصناعي :

يرتب انقضاء المؤسسة العمومية الاقتصادية أثرا على العقار الصناعي وذلك نظرا لتعدد اشكالية هذه العقارات ، الأمر الذي دفع المشرع إلى البحث عن عدة حلول وسوف نتطرق إلى تحديد اشكالية العقار الصناعي ، والحلول المقترحة له .

#### أولا : تحديد اشكالية العقار الصناعي في المؤسسات العمومية الاقتصادية :

تعتبر مشكلة العقار الصناعي وآلية الوصول إليه وتسويته، أهم المعضلات المطروحة على مستوى الاستثمار، ونتيجة لما خلفته السياسات الاقتصادية والمخلفات التنموية الماضية من هياكل ومنشأة ضخمة بقيت غير مستغلة ، وانتهت في الأخير إلى الإهلاك أو السرقة والسبب في ذلك يعود إلى تداخل هذه السياسات في بعضها البعض من جهة ( فمن مؤسسة عمومية اقتصادية إلى شركات قابضة إلى ... ) وعدم مرونة المنظومة التشريعية وعدم استجابتها مع متطلبات الواقع ، فآلية الوصول إلى العقار وتسوية ملكيته أصبح من المعضلات المطروحة على مستوى الاستثمار في الجزائر.<sup>2</sup>

كما أن الأصول العقارية المتبقية قد طرحت مشاكل في التداول فيها، وهذا راجع لتعدد إجراءات التصرف فيها وخضوعها لمبدأ عقد الملكية كسند لشرعية التصرف فيها وظهرت هذه المشكلة أساسا في عدم معرفة الطبيعة القانونية لأصل الملكية في العقار الصناعي

1-بوجردة مخلوف ،المرجع السابق ،ص36

2- الأستاذ محمد حجاري ،(إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر) ، مجلة الواحات للبحوث والدراسات ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة معسكر ، العدد 16 ، لسنة 2012،ص 321.

لهذه المؤسسات العمومية ، وهذا بسبب تغير القوانين التي تخضع لها المؤسسة العمومية الاقتصادية ، من الناحية الاقتصادية دون أن يتبعه بالموازاة تغير في قوانين الملكية العقارية.

### ثانيا : الحلول المقترحة لإشكاليات العقار الصناعي :

تختلف هذه الحلول باختلاف طبيعة المؤسسة العمومية المنحلة أو القائمة، في ما إذا كانت مؤسسة عمومية محلية ، مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري ، أو مؤسسة عمومية اقتصادية وسنقوم بتفصيل هذين الحلين عبر فكرتين أساسيتين هما :

#### 1 - بالنسبة للمؤسسات العمومية غير المستقلة والمنحلة بصفة عامة :

في إطار تصفية المؤسسات العمومية المحلية والمؤسسات العمومية الصناعية والتجارية المنحلة فإن الحلول المقترحة للمشاكل العقارية جاءت ضمن قوانين المالية ، وفي هذا السياق جاءت المادة 18 من قانون المالية لسنة 1994 ، والمادة 92 من قانون 1998 والتي سمحت بإنجاز عدد كبير من الأصول العقارية والتي تصب مجملها في بعض الاقتراحات وهي جعل الرصيد العقاري الصناعي أكثر انتاجا وإعطائها الوجهة الحقيقية له ، حيث جاءت المادة 26 من الامر رقم 04/01 والتي منحت تسيير هذه الأملاك العقارية إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، بالإضافة إلى اقتراحات مجلس مساهمات الدولة الذي قرر عن انشاء شركات تسيير المساهمات ، وشركات التسيير العقاري بهدف الأخذ على عاتقها الاموال المتوفرة في المناطق الصناعية مناطق النشاطات ... الخ بما فيها الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة . كذلك إدماج الأصول العقارية المتبقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة .

1- الدكتور بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، ص 43.

## 2 - أما بالنسبة للمؤسسات العمومية المستقلة المنحلة :

فإن الحلول المقترحة للتصرف في عقارات هذا النوع من المؤسسات فهي أنه عندما تكون هذه الأصول في حقيقتها ملك عقاري وطني أو للدولة مستغل من طرف المؤسسة العمومية الاقتصادية المنحلة عن طريق الانتفاع أو الحيازة فقط، فإن هذه الأصول ترجع وتدمج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة طبقاً للمادة 201 من قانون المالية 2002. عندما تكون الأصول العقارية المتبقية مملوكة قانوناً للمؤسسة العمومية الاقتصادية المنحلة قد تم التنازل عنها كلها أو بعضها لصالح الأجراء ، أن ديونها قد تم تحملها من طرف الخزينة العمومية ، فإن هذه الأصول تدخل وتدمج أيضاً ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة.

كذلك عندما تكون الأصول العقارية المتبقية المملوكة قانوناً للمؤسسة العمومية الاقتصادية المنحلة قد تم التنازل عنها كلها أو بعضها لفائدة الأجراء ، بينما ديونها لم يتم التكفل بها من طرف الخزينة العمومية ، فإن الحل المقترح يكون طبقاً للمادة 69 ، والمادة 233 من قانون المالية لسنة 2001 ، والمادة 201 و 234 من قانون المالية لسنة 2002، كما يلي :

\* إما عن طريق تملك هذه الأصول من طرف الدولة لدى المصفي في حالة ما إذا كانت المؤسسة العمومية الاقتصادية المعنية بالتصفية ليست مدينة تجاه الخزينة العمومية \* إما عن طريق تحويل هذه الأصول العقارية لفائدة الدولة عندما تكون هذه المؤسسة العمومية الاقتصادية المعنية بالتصفية مدينة تجاه الخزينة العمومية وذلك بتخفيض ديونها بما يتناسب والقيمة الحقيقية للأصل المتبقى، وهذا بعد تخليصه من كافة الديون الأخرى <sup>1</sup>.

1-الدكتور ، بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، ص 43

## خلاصة الفصل الاول

مما سبق نستنتج أن استغلال العقار الصناعي يتم عن طريق عقد الامتياز، الذي تمنحه الإدارة إلى أحد الأفراد أو أشخاص القانون الخاص، لمدة محددة أداها 33 سنة، قابلة للتجديد مرتين وأقصاها 99 سنة، وعلى الملتزم احترام جميع الشروط والبنود الواردة في العقد موضوع الامتياز .

كما يتمتع عقد الامتياز بأركان خاصة تميزه عن باقي العقود الإدارية الأخرى، وباعتباره ذو طبيعة عقدية وتنظيمية، فعلى كل طرفي العقد احترام جميع الشروط، والتقييد بها حيث أنه لكل هؤلاء حقوق يتمتعون بها، وعليهم التزامات يجب الالتزام بها، لكن قد ينتهي هذا العقد نهاية طبيعية بانقضاء المدة المحددة في العقد، وأخرى مبسترة، ينتج عنها ما يسمى بتصفية هذا العقد، التي تؤدي بدورها إلى معرفة مصير الأموال المستعملة في إدارة المرفق التابع للدولة، وتصفية الحسابات بين الملتزم صاحب الامتياز والإدارة مانحة الامتياز.

في حين قام المشرع بتنظيم عملية استغلال العقار الصناعي، عن طريق منح حق الامتياز عليه، وجعل له حدودا لاستغلاله .

## الفصل الثاني

آلية استغلال العقار الصناعي  
والمنازعات الناجمة عنها

سنتناول في هذا الفصل طرق إبرام عقد الامتياز على العقار الصناعي (المبحث الأول)، ثم التطرق إلى المنازعات الناجمة عن عملية استغلال العقار الصناعي ودور القضاء في الفصل في القضايا المتعلقة بالعقار الصناعي (المبحث الثاني).

### المبحث الأول : طرق إبرام عقد الامتياز على العقار الصناعي :

يمنح عقد الامتياز على العقار الصناعي عن طريق شروط شروط قانونية وإدارية موضوع المطلب الأول، ثم التعرف على الشروط الواجب احترامها عند إبرام عقد الامتياز على العقار الصناعي (المطلب الثاني)، وأخيرا نتطرق إلى دور الدولة في منح الامتياز موضوع المطلب الثالث.

### المطلب الأول :شروط استغلال العقار الصناعي :

يشترط في استغلال العقار الصناعي مجموعة من الشروط ، تتمثل أساسا في شروط قانونية وأخرى الإدارية .

### الفرع الأول : الشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي :

تتمثل الشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي في أمرين اثنين هما :

#### أولا : مستغل العقار الصناعي :

تعددت الشروط القانونية على مستغلي العقار الصناعي، نظرا لتعدد قوانين ومراسيم تتعلق بالاستثمار، ففي المرسوم رقم 55/84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، نجده ألزم الملتزم مستغل العقار الصناعي ألا يقوم بأية تغييرات و أشغال معينة ، إلا بعد حصوله على ترخيص مسبق من طرف المؤسسة المسيرة، إلا أنه بإمكانه القيام بنفسه بأشغال التجهيز والتهيئة للتجزئة العقارية الخاصة به، كإدخال توصيلات الماء، الكهرباء والغاز بشرط حصوله على موافقة مسبقة من المهني الذي يسمح له بذلك ، بحيث يجب عليه الخضوع لقواعد حماية البيئة واحترامها ، كما يقع على عاتقه تحمل أي مسؤولية

تجاه الأضرار عنه.<sup>1</sup>

أما في القانون رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، والذي اشترط على صاحب الاستثمار الجنسية الجزائرية، وألزمه بإنجاز مشروعه حسب الشروط والآجال والكيفيات المقررة في دفتر الشروط، إلى جانب مراعاة المستغل التشريع أو التنظيم المعمول بهما وعليه أن يودع مرة في السنة لوكالة ترقية الاستثمار كشفا يبرر فيه مدى تنفيذ الالتزامات المتعهد بها، كشفا يبين تطبيقه التزاماته المتعهد بها.<sup>2</sup>

أما بالنسبة للعقار الصناعي وبصفة عامة وفي إطار المرسوم التنفيذي رقم 320/94 فنجده أجبر المستثمر التأمين على أخطار الاستغلال التي تسبب أضراراً للأموال العقارية، سواء حدثت بفعله أو بفعل الغير العامل بإذنه، وتحمله نفقات ومصاريف الصيانة والمحافظة على المنشآت، يقوم كذلك بإنجاز نظاما خاصا بالميناء أو المطار إذا كانت المنطقة المعنية منطقة حرة، وهذا في خلال شهر واحد من تاريخ الموافقة على الامتياز.<sup>3</sup> في حين نرى الأمر 03-01 المتضمن تطوير الاستثمار، وبالضبط نص المادة الرابعة منه والتي تنص على أنه: " تنجز الاستثمارات في حرية تامة مع مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة .

وتخضع الاستثمارات التي استفادة من المزايا، قبل إنجازها، لتصريح بالاستثمار لدى الوكالة المذكورة في المادة 60 أدناه." <sup>4</sup>

ما نلاحظه أن أحكام هذا الأمر، لم توضح الالتزامات التي تقع على عاتق المستثمر، إلا أنه ألزمته فقط بالحصول على تصريح مسبق من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، مع مراعاة التشريع والتنظيم المعمول به .

1- المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج ر ، العدد 10.

2- المادة 38 من القانون رقم 12/93، السابق الذكر .

3- المادتين 11 و13 من دفتر الشروط الملحق بإتفاقية منح الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن المنطقة الحرة، ج ر ع 67.

4- نص المادة الرابعة من الأمر 03/01 السابق الذكر، ص 5

### ثانيا :مانح حق استغلال العقار الصناعي :

نشير في البداية إلى أن مانح حق استغلال العقار الصناعي هي الدولة ممثلة في فروعها المحلية وكذا الهيئات الإدارية المنشأة لهذا الغرض .

أما بالنسبة للشروط فتتمثل في القانون رقم 12/ 93 الذي ألزم الدولة بعدم تطبيق الالغاءات والمراجعات التي تتم في المستقبل على الاستثمارات إلا بناء على طلب المستثمر نفسه.<sup>1</sup>

وبالرجوع لنص المادة 40 من هذا القانون والتي نجدها تنص على أنه : " لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع تسخير عن طريق الإدارة ما عدا الحالات التي ينص عليها التشريع المعمول به .

ويترتب على هذا التسخير تعويض عادل ومنصف.<sup>2</sup>

علما أن التسخير هو الاستيلاء على الملكية لمدة معينة ثم إرجاعها .

وبالذهاب إلى الدستور الجزائري لسنة 1996، نجده نص على أنه : "لا يتم نزع الملكية

إلا في اطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف ."<sup>3</sup>

وما نلاحظه أن الدستور نص على تعويض قبلي وعادل ومنصف بينهما، بينما هذا القانون نص فقط على تعويض عادل ومنصف، وهذا يعتبر خروجه عن مبادئ وأحكام الدستور .

أما بالنسبة للأمر رقم 03/01، نجده نص على معاملة الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الأجانب بمثل ما يعامل به الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الجزائريون في مجال الحقوق والواجبات ذات الصلة بالاستثمار .

كما أكد القانون بأنه لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع مصادرة إدارية إلا في الحالات المنصوص عليها قانونا.<sup>4</sup>

1- الدكتور بوجردة مخلوف ،المرجع السابق ،ص 49.

2-المادة 40من القانون 12/93، السابق الذكر .

3-المادة 20 من دستور 1996.

4- المادة 14-16 من الأمر 03/01 ،السابق الذكر .

### الفرع الثاني: الشروط الإدارية لاستغلال العقار الصناعي :

تتعلق هذه الشروط أساسا بشروط التهيئة والتعمير، وشروط متعلقة بقانون المياه، وأخرى متعلقة بقانون الغابات .

#### أولا : الشروط الإدارية الخاصة بالتهيئة والتعمير :

ألزم المشرع بعض الشروط المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وذلك تحقيقا للمنفعة العامة والاستغلال الدائم والحسن للعقار الصناعي، حيث اشترط بأن يكون إنجاز البناءات مهما كان نوعها أو استعمالها صناعيا أو تجاريا بناء على رخصة تقدم من المصالح المعنية بذلك غير أن المشرع في منحه لرخصة البناء خرج عن القاعدة العامة، المتمثلة في عدم إمكانية منح الرخصة دون توفر طالبها على عقد ملكية العقار وسمح بذلك للإدارة أن تمنح هذه الرخصة رغم عدم حيازة المستثمر لعقود الملكية، بل ويملك عقد امتياز فقط أو رخصة لشغل أراضي والتي لا تعتبر عقود ملكية تامة، إنما حق انتفاع فقط، ويمكن رفض منح رخصة البناء إذا كانت المنشآت الصناعية من شأنها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة<sup>1</sup> ونجد أن المرسوم التنفيذي رقم 175/91، ألزم على المستثمر أن يرفق طلب رخصة البناء لانجاز مؤسسة صناعية، بمذكرة مرفقة تبين مستوى الضجيج المنبعث من هذه المؤسسات<sup>2</sup>.

فالمشرع الجزائري أجبر المستثمر صاحب الامتياز بأن يكون إنجاز البناءات مهما يكون نوعها أو استغلالها بناء على رخصة بناء تقدمها الهيئة المعنية بمنح الامتياز، كما ألزم المشرع بأن لا تكون لهذه المناطق أو المنشآت الصناعية عواقب ضارة بالبيئة وإلى رفض طلب منح رخصة البناء، كما أنه أجبر على المستثمر أن يرفق مع طلب منح رخصة البناء مذكرة يوضح من خلالها مستوى الضجيج المنبعث من هذه المؤسسات.

1- الدكتور بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص52.

2- المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 91/ 175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر، ع 25، لسنة 1991

**ثانيا : الشروط المتعلقة بقانون المياه :**

يشترط قانون المياه على كل مؤسسة عمومية أو مؤسسة خاصة، وعلى كل وحدة صناعية تعتبر تفرغاتها عوامل ملوثة للبيئة، بأن تزود بمنشآت للتصفية، ويجب عليها مراعاة مقاييس حماية البيئة، وذلك عند وضع كل مشروع يتعلق بإقامة وحدات صناعية مستهلكة للمياه، أو توسيعها، مع مراعاة الأولويات المذكورة في نص المادة 12 والتي تنص هذه المادة على أنه " يترتب استعمال المياه حسب درجات الأولوية التالية :

- تلبية حاجيات تزويد السكان بالمياه الصالحة لشرب .
- تلبية حاجيات الفلاحة .
- تلبية حاجيات الصناعة ' المياه الصناعية ' . " 1

وما نلاحظه أن قانون المياه ألزم كل مؤسسة وكل وحدة صناعية بأن تقوم بوضع منشآت تصفية ملائمة وذلك لحماية البيئة، كما أجبرها على مراعاتها عند وضع كل مشروع يتعلق بإقامة وحدات صناعية مستغلة للمياه، بمقاييس حماية البيئة .

**ثالثا : الشروط المتعلقة بقانون الغابات :**

اشترط قانون الغابات رقم 12/84 عدم إقامة أية ورشة لصنع الخشب أو مخزن لتجارة الخشب أو المنتجات المشتقة منه داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن 500 متر منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات، كما اشترط أيضا عدم إقامة أي فرن للجير أو الجبس أو مصنع القرميد أو فرن لصن مواد لبناء أو أية وحدة أخرى قد يكون نشاطها مصدرا للحريق داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن كلم واحد منها دون رخصة، ويخضع استخراج أو رفع المواد خاصة من المقالع أو المرامل قصد استعمالها في الأشغال العمومية أو الاستغلال المنجمي من الأملاك الغابية الوطنية

1- المواد 12 و 13 من القانون رقم 17/83 المؤرخ في 5 شوال عام 1403، الموافق لـ 16 جويلية 1983، المعدل بالقانون رقم 13/96 المؤرخ في 15 جوان 1996، ج ر، ع 37 .

### لرخصة من الوزارة المكلفة بالغابات.<sup>1</sup>

فقانون الغابات نجده قد اشترط لاستغلال المقالع أو المرامل حصول المتعامل على رخصة تمنح من طرف إدارة الغابات وهذا بعد دراسة مدى تأثير هذا الاستغلال على الطبيعة، ولا يجوز إقامة مصانع أو ورشات لصنع الخشب أو مخازن لتجارة الخشب داخل الأملاك الغابية، أو على بعد يقل عن 500 متر منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات، وطبقا للقانون.

واشترط المشرع لاستغلال الغابات والوديان ضرورة الحصول على رخصة استغلال مؤقتة لأنهما يعتبران من الأملاك الوطنية العمومية للدولة والتي لا يجوز استعمالها بشكل يؤثر على طبيعتها لأنها تهدف الى تحقيق المصلحة العامة.

### المطلب الثاني: شروط إبرام عقد الامتياز على العقار الصناعي :

يشترط في إبرام عقد امتياز استغلال العقار الصناعي مجموعة من الشروط، منها ما هو متعلق بتقديم طلب الحصول عليه، والشروع في الانتفاع، ثم ثمن عقد الامتياز، وأعباءه للوصول إلى تحرير عقد الامتياز.

### الفرع الأول: الشروط المتعلقة بطلب الحصول على الامتياز :

يجوز طلب الاستفادة من عقد الامتياز لكل المتعاملين الاقتصاديين، سواء كانوا من القطاع العام أو القطاع الخاص، شريطة أن يثبتوا أنهم غير مالكين لقطعة أرض أو مباني في المنطقة التي طلبوا فيها منحهم الامتياز .

هذا ويتم تقديم طلب الامتياز في نفس الوقت مع التصريح بالاستثمار إلى وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، على أن تكون المساحة المطلوب شغلها

1- المواد 27، 28، 31، 33، من القانون رقم 84/12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404، الموافق لـ 23 جوان 1984، المتضمن النظام العام للغابات، ج ر، ع 26.

لانجاز المشروع محددة بدقة تماشيا مع أهميته <sup>1</sup>.

ويجب على المستثمر أن يقدم طلب الحصول على الامتياز لاستغلال العقار الصناعي للجهات الإدارية المعنية سواء كانت وطنية ، أو محلية ، ويمكن له أن يقدم الطلب إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، أو إلى أحد فروعها المتواجدين على مستوى مقر كل ولاية وتسمى اللجنة المحلية لترقية ودعم متابعة الاستثمار ، ويجب أن يتضمن الطلب البيانات التالية :

\* طلب من المستثمر يخص البيانات المتعلقة بالهوية ، وطبيعة الوعاء العقاري ، ومساحته وموضوع الاستثمار ، وموقع العقار بدقة .

\* ارتفاع الطلب بتصريح موقع من المستثمر يقر فيه أنه لا يحوز بصفة نهائية على قطعة أرضية في المنطقة المقصودة .

\* تقوم الوكالة الوطنية للاستثمار، أو المجلس الوطني للاستثمار ، بإرسال الطلب إلى الوالي المختص إقليميا حسب الإجراءات التنظيمية المعمول بها ليقوم بدراسته .

\* يجب على الوالي أن يبلغ رأيه خلال أجل لا يتجاوز شهر واحد إلى الوكالة التي تبلغ المتعامل بقرارها .

\* يبلغ أو يحول مقرر المنح إلى المدير الولائي للأماكن الوطنية ، الذي يقوم بتحرير عقد منح الامتياز ، ويشهر في المحافظة العقارية .

\* يجب أن يحتوي مقرر المنح على الأجل الممنوح للمستثمر قصد إنجاز مشروعه ، إذا كان استثماره ذو أهمية خاصة بالاقتصاد الوطني <sup>2</sup>.

إذن ولكي يمنح الامتياز يجب على المستثمر صاحب الامتياز أن يقدم طلب منح الامتياز لاستغلال العقار الصناعي على مستوى الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، الممثلة في فروعها

1- الأستاذ سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،دراسة وصفية وتحليلية ، (د ط) دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر، لسنة 2003، ص 87.

2-الدكتور بوجردة مخلوف ،المرجع السابق ، ص 78.

على مستوى مقر كل ولاية ، والتي تسمى باللجنة المحلية لترقية ودعم متابعة الاستثمار ويجب عليه ذكر كل البيانات المتعلقة بهوية وطبيعة القطعة الأرضية المراد الاستثمار فيها ومساحتها وموقعها بدقة ،مع التصريح بأنه لا يملك أي قطعة أرضية في المنطقة المقصودة للاستثمار .

أما فيما يخص كفاءات وشكليات تقديم الطلب ودراسته، والسلطة المعنية بإصدار قرار المنح فإنها تحدد عن طريق تنظيم ،مع العلم أنه تنشأ لدى رئاسة الحكومة وكالة وطنية لتطوير الاستثمار ، طبقا لنص المادة السادسة من الامر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني :شروط الانتفاع من الامتياز ومدته :

ترخص إدارة أملاك الدولة بالشروع في الانتفاع بالقطعة الأرضية بمجرد ما تبلغ الوكالة المعنية ، مقرر منح الامتياز إلى المتعامل ،الذي يبدأ في الإنجاز إبتداء من تاريخ تبليغه مقرر المنح ، ويثبت تاريخ الشروع في الحيازة بمحضر معد من قبل المدير الولائي لأملاك الدولة<sup>2</sup> أما بالنسبة لمدة الامتياز فإنها وحسب نص المادة الرابعة من الأمر رقم 04-08 ، والتي تنص على أنه : " تكون الأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية محل منح الامتياز لمدة أدناها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة.<sup>3</sup>

1- المادة 06 من الامر رقم 03/01 ،السابق الذكر،ص05

2- المادة 20من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 7جمادى الأولى عام 1430 ، الموافق ل2 ماي 2009 ، الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج ر ، ع 27ص 15.

3- المادة الرابعة من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 ،الموافق ل1 سبتمبر 2008 ،يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الصادر في 3 سبتمبر 2008 ، ج ر ، ع 49،ص4.

وقد يحدث تغيير في هذه المدة بالزيادة، و يكون ذلك بناء على طلب المستثمر صاحب الامتياز عند نهاية المدة المحددة له.

وما نلاحظه هنا أنه بمجرد ما يبلغ مقرر منح الامتياز إلى المستثمر من طرف الوكالة المعنية ، ترخص له إدارة أملاك الدولة بالشرع في الانتفاع بالقطعة الأرضية محل الامتياز، والذي يبدأ في انجاز مشروعه ، من تاريخ تبليغه بمقرر المنح ، ويثبت تاريخ الشروع في الانتفاع بمحضر تعده المديرية الولائية لأملاك الدولة.

### الفرع الثالث : ثمن عقد الامتياز وأعباءه :

يمنح حق الامتياز بدينار رمزي طول المدة اللازمة الممنوحة لصاحب الامتياز لإقامة المشروع ، ومقابل دفع أتاوة إيجارية طول المدة الممتدة من المشروع الفعلي للاستغلال إلى نهاية الامتياز .<sup>1</sup>

ويكون دفع الإتاوة سنويا ومقدما، ويحدد قانون المالية مبلغ الإتاوة الذي يدفع كل سنة وهو عبارة عن مبلغ مالي زهيد يدفعه المستفيد ، ولا يستطيع التهرب من دفعها ، لأن الإتاوة هي عبارة عن ضريبة يدفعها المستفيد من الامتياز .<sup>2</sup>

أما بالنسبة للأعباء التي يتحملها صاحب الامتياز هي تحمله كل الضرائب والرسوم والمصاريف المتنوعة التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالعقار الممنوح خلال مدة الامتياز باستثناء تلك التي أعفي من دفعها في إطار المزايا الممنوحة له من طرف الوكالة .

كذلك عدم ممارسة أي طعن ضد الدولة، ولأي سبب كان، فيما يخص القطعة الأرضية الممنوحة له ، إذا ظهرت فيما بعد أنها مثقلة بأعباء معينة .<sup>3</sup>

فيجب على المستفيد من الامتياز تحمل الضرائب والرسوم التي يتسبب فيها الامتياز ، إلا ما أعفي منها طرف الإدارة مانحة الامتياز وذلك في إطار المزايا الممنوحة له .

1- الأستاذ سماعيل شامة ، المرجع السابق، ص 88.

2- الدكتورة بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية للنشر ص 144.

3- الدكتور بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، ص 81.

### الفرع الرابع : تحرير عقد الامتياز :

يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح حق الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة للولاية المعنية <sup>1</sup>.

فالامتياز عقد إداري يتم بواسطة قيام مدير أملاك الدولة، بإصدار عقد يحدد فيه الامتياز ويكون حسب الشروط والكيفيات المحددة في دفتر الشروط النموذجي ، حيث يقوم هذا المدير بتسجيل مقرر المنح بالامتياز الصادر عن الوالي ، ونفس المصلحة التابعة للأمالك الوطنية تتم إجراءات شهره.

غير أن هذه الميزة الأخيرة تصطدم بفكرة الطبيعة القانونية للعقد من حيث أنه حق انتفاع يرتب حقا عينيا عقاريا بعد شهره ، الأمر الذي يجعله أقرب إلى العقد المدني منه على العقد الإداري ، خاصة وأنه لا ينقل الملكية بعد <sup>2</sup>.

وبعد انتهاء كل الشروط المتعلقة بمنح الامتياز، وتحرير العقد يترتب عن ذلك مجموعة من الحقوق والالتزامات ، لكل طرفي العقد ، بحيث يخول للمستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء ، أو إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض يقع على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز ، وكذا المنشآت المقرر إقامتها على القطعة الأرضية لضمان القروض الممنوحة له، ويستفيد أيضا من الامتيازات والضمانات المقررة له بموجب الأمر رقم 03-01، و يجب عليه الالتزام بدفع الإتاوة الإيجارية السنوية، وعليه مراعاة التشريع والتنظيم المتعلق بالنشاطات المقننة وحماية البيئة، كما يتحمل كل الضرائب والمصاريف الأخرى المتعلقة بالقطعة الأرضية ، وعليه أن يلتزم بكل التنظيمات الإدارية ويحترم بنود دفتر الشروط الملحق بالعقد ، ويترتب على كل إخلال من طرف المستفيد من الامتياز

1- المادة 19 من الملحق الثاني بالمرسوم التنفيذي رقم 07-121، يتضمن نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح حق الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق لـ 23 أبريل سنة 2007 ، الصادر في 25 أبريل 2007، ج ر ، ع 27 ، ص 20.

2- الدكتور بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ص 81.

بالامتيازات التي تضمنها دفتر الشروط فسخ عقد الامتياز وإمكانية التعويض،<sup>1</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 09 من الأمر رقم 06-11 والتي نصت على الفسخ كجزء<sup>2</sup>، وأكدته المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121<sup>3</sup>، بحيث يكون هذا الفسخ بقوة القانون عن طريق الجهة القضائية المختصة بمبادرة من مدير الأملاك الوطنية المختص إقليميا. ونصت المادة 12، من الأمر رقم 08-04 كذلك على أنه "يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول وللالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز، لدى الجهات القضائية المختصة، بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا<sup>4</sup>.

أما بالنسبة للتعويض فيترتب نتيجة فسخ عقد منح الامتياز لصالح المستفيد، عن القيمة المضافة المحتملة والمدخلة عن القطعة الأرضية، وتحدد إدارة أملاك الدولة مبلغ التعويض غير أنه لا يحق للمستفيد المخل بالتزاماته أن يطالب بالتعويض عن البناءات المنشأة إلا إذا كانت غير قابلة للهدم ومطابقة للبرنامج المراد إنجازه أو لرخصة البناء.<sup>5</sup> وما نلاحظه أن المشرع استبدل مصطلح الفسخ بالإسقاط، وإن نهاية عقد الامتياز قد تأخذ شكل الإسقاط أو الفسخ وذلك نتيجة لإخلال المستفيد من الامتياز بالتزاماته التي تضمنها دفتر الشروط موضوع عقد الامتياز، في حين تدفع الإدارة نتيجة إسقاطها لعقد الامتياز تعويضا مستحقا، ويكون هذا التعويض لصالح المستفيد من هذا الامتياز، وتحدد في الأخير إدارة أملاك الدولة مبلغ التعويض الناتج عن فسخ العقد، ولا يجوز للمستفيد المخل بالتزاماته المطالبة بالتعويض.

1- الأستاذة بوحفص جلاب نعاة، (النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر، مجلة الفكر البرلماني)، للبحوث والدراسات البرلمانية، مارس 2009، العدد 22، ص 93.

2- المادة 09 من الأمر رقم 06-11، المؤرخ في 6 شعبان عام 1427، الموافق لـ 30 غشت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع 53، ص 05.

3- المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121، السابق الذكر، ص 12.

4- المادة 12 من الأمر رقم 08-04، السابق الذكر ص 5.

5- الأستاذة بوحفص جلاب نعاة، المرجع السابق، ص 95.

### المطلب الثالث: دور الدولة في منح الامتياز :

تعتبر الدولة هي المسؤولة عن منح عقد الامتياز لصالح المتعاملين أو المستثمرين معها، ولهذا يجب تحديد دور الدولة في منح الامتياز بالتراضي على العقار الصناعي وسبب اعتمادها على هذا النظام .

#### الفرع الأول : تحديد دور الدولة في منح الامتياز بالتراضي على العقار الصناعي :

انتهجت الدولة على الأراضي الموجهة للمشاريع الاستثمارية منح الامتياز عن طريق التراضي، بموجب قانون المالية لسنة 2011، ويمنح هذا النمط الوحيد بقرار من الوالي باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، أو من هيئة مكلفة بتسيير المدينة الجديدة إذا كان المشروع الاستثماري داخل محيط المدينة الجديدة.<sup>1</sup> ويتم منح الامتياز من طرف الدولة عن طريق هيئات، والتي من شأنها أن تعمل على تسهيل إجراءات منح هذه العقود على العقار الصناعي، وهي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وأخرى تتمثل في المجلس الوطني للاستثمار، وأنشأت على مستوى كل ولاية لجنة للمساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط الاستثمار .

#### أولا : الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري :

تتسا المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري تحت تسمية الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، تدعى في صلب النص بالوكالة، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير.<sup>2</sup>

وتشرف الوكالة على تسيير الأصول العقارية سواء كانت المتبقية أو الفائضة أو المتوفرة

1-الأستاذ بلكعيبات مراد، (دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري)، مجلة دفاتر السياسة والقانون جامعة عمار تليجي -الأغواط- العدد السابع، جوان 2012، ص228.

2-المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428، الموافق لـ23 أبريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ج ر، ع 27 لسنة 2007، ص3 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1433 لـ19 مارس 2012، ج ر، ع 17، الصادرة في 25 مارس 2012.

على مستوى المناطق الصناعية، وذلك لحساب الدولة.<sup>1</sup> وتتشكل اللجنة من مجلس إدارة يرأسه الوزير المكلف بترقية الاستثمار أو ممثليه محدد بموجب المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126.

أما بالنسبة لمهامها فقد أسندت لها عدة مهام، إذ أنها تتولى تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تميمها في إطار ترقية الاستثمار كما يمكنها أن تتولى مهمة الوساطة العقارية، وعى هذا الأساس فهي تسيروفا لاتفاقية ولحساب المالكين للعقارات بكل أنواعها، كما تتولى مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي وتقديم لهذا الغرض المعلومات للهيئة المقررة المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية وآفاقه.

وللوكالة أيضا دور الضبط في المساهمة من أجل إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار، وتقوم بنشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى ترقيتها لدى المستثمرين، كما تعد الوكالة جدول أسعار العقار الاقتصادي الذي تقوم بتحيينه كل ستة أشهر، وتعد دورات، دراسات ومذكرات حول توجهات السوق العقارية، وتقوم أيضا بتطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بمجال نشاطها، وتتولى مهمة الخدمة العمومية طبقا للتنظيم المعمول به، كما هو مبين في دفتر الشروط العام الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-119، والتي تتمحور أساسا في وضع بطاقة الطلب على العقار، وتوسيع دائرة العرض من خلال تهيئة الأراضي المحددة لاستقبال الاستثمار، واسترجاع الأراضي غير المستغلة من الشركات العمومية، إلى جانب اعتماد معايير الفعالية والشفافية كمبدأ في إدارة العقارات الصناعية.<sup>2</sup>

1- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 07 جمادي الأولى عام 1430، الموافق لـ 2 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر، ع 27، ص 18.

2- الأستاذة بوحفص جلاب نعااعة، المرجع السابق ص 99.

**ثانيا :المجلس الوطني للاستثمار :**

أنشأ هذا المجلس بموجب المادة 18 من الأمر 03-01 والتي تنص على أنه: " ينشأ مجلس وطني للاستثمار يدعى في صلب النص ' المجلس ' يرأسه رئيس الحكومة . " <sup>1</sup> يعتبر هذا المجلس هيئة عمومية تسهر على تطوير الاستثمار ويكلف على الخصوص باقتراح استراتيجية تطوير الاستثمار وأولوياتها ، ويقترح تدابير حفزية للاستثمار مسايرة للتطورات الملحوظة ، كما يفصل في المزايا التي تمنح في إطار الاستثمارات ، ويفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم ، فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الاستثنائي المنصوص عليه في الأمر 03-01 ، ويقوم المجلس كذلك باقتراح على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ ترتيب دعم الاستثمار وتشجيعه ، كما يعالج كل مسألة أخرى تتصل بتنفيذ الأمر 03-01 .<sup>2</sup>

كما يتولى المجلس الوطني للاستثمار بالحث والتشجيع على استحداث مؤسسات وأدوات مالية ملائمة لتمويل الاستثمار وتطويرها، حسب نص المادة 19 من هذا الأمر .  
**ثالثا: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار :**

هي لجنة محلية أنشأه بموجب المرسوم التنفيذي 10-20<sup>3</sup> تطبيقا لأحكام المادة 05، الفقرة 04 من الأمر 08-04 السالف الذكر.

تعمل هذه اللجنة على المساعدة على تحديد العقارات الموجهة للاستثمارات وترقيتها ومن بين مهامها إنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية ، ومساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريع استثمارية، كذلك من بين مهامها المساهمة في الضبط والاستعمال العقلاني للعقار الموجه للاستثمار في إطار الاستراتيجية المحددة من الولاية، مع الأخذ بعين الاعتبار على الخصوص التجهيزات العمومية.

1- المادة 18 من الأمر رقم 03-01 ، السابق الذكر ، ص7.

2- الأستاذ بلكعبيبات مراد ، المرجع السابق ص233.

3- المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 26 محرم عام 1431 الموافق لـ 12 جانفي 2010 ، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها ، ج ر ، العدد 04 ، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 07-120.

كذلك جعل المعلومات المتعلقة بالإمكانيات العقارية الموجهة للاستثمار في متناول المستثمرين عن طريق كل وسائل الاتصال ، بالإضافة إلى أنها تقترح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة ، ومتابعة إقامة وانجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها <sup>1</sup>.

وتضم اللجنة الأعضاء التالية :

الوالي أو ممثله رئيسا .

مدير أملاك الدولة .

مدير التخطيط والتهيئة العمرانية .

مدير السكن والعمران .

مدير النقل .

مدير الإدارة المحلية .

مدير المصالح الفلاحية .

مدير البيئة .

مدير الصناعة .

مدير التجارة .

مدير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعات التقليدية .

مدير التشغيل .

مدير الجهاز المكلف بتسيير المناطق الصناعية .

مدير الوكالة العقارية في الولاية .

ممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضيطة العقاري .

مدير السياحة.

1- المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 10-20، السابق الذكر ص8.

ممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليمياً .  
 ممثلين عن المكلفين بترقية المناطق الصناعية .  
 رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع .  
 ممثل عن كل غرفة من غرف التجارة والصناعة والحرف والفلاحة .  
 ممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها بترقية الاستثمار .  
 وتجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر، وكلما دعت الضرورة إلى ذلك ، وتفصل اللجنة في الطلبات في أجل أقصاه ثلاثون (30) يوماً<sup>1</sup> .  
 نستخلص في الأخير أن الدولة لها دور في منح الامتياز بشكل هام وأساسي ، ولذلك خصصت الدولة مجموعة من الأجهزة من أجل العمل على تسهيل إجراءات منح الامتياز على العقار الصناعي ، ولا يمكن الاستغناء عن دورها لأنها صاحبة الأراضي الموجهة للاستثمار، ولأنها مانحة الامتياز وكذلك طرف متعاقد.

### الفرع الثاني : اعتماد الدولة على عقد الامتياز لانجاز مشاريع استثمارية :

اعتمدت الدولة على عقد الامتياز لانجاز مشاريع استثمارية، وذلك حتى تبقى الدولة مالكة للعقار، و إبقائه على طبيعته الأصلية التي هو عليها ، وتوجه هذه المشاريع في الطريق الصحيح ، ومن مبررات تبني الدولة لهذا النظام لانجاز المشاريع الاستثمارية أنها كانت تقوم ببيع الأراضي التابعة لأملأها الخاصة للمستثمرين بالتراضي وفقاً للمادة 161 من القانون رقم 91-25 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ، إلا أن بعض المستفيدين كانوا يقومون بإعادة البيع الكلي ، أو الجزئي لهذه الأراضي ، وتغيير النشاط غير الذي كان من أجله تم شراء العقار ، دون إنجاز المشاريع من هؤلاء المستثمرين ومن جهة أخرى انعدام الأمان في هذه الاملاك ، الأمر الذي أدى إلى بعض المستثمرين بالقيام بمثل هذه الأعمال.

1- المادة 3 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 السابق الذكر ، ص9.

ومن أجل وضع حدا لهذه الممارسات ، قررت السلطة العمومية اللجوء إلى اعتماد نظام الامتياز ، ابتداء من المرسوم التشريعي رقم 93-12 ، السالف الذكر ، وما لحقه بعد ذلك من نصوص تنظيمية ، ثم جاء الأمر رقم 01-03 الذي كرس الامتياز .

وكشفت التجربة التي مر بها الاستثمار في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 على أن العقار يشكل عائق ، وتجدر الإشارة إلى توفر الجزائر على العديد من المناطق الصناعية تعاني أغلبها من عدم توفرها على المنشآت الضرورية للاستثمار ، كالكهرباء والغاز والماء ، والطرق مما أدى بالكثير من المستثمرين يغادرون ويرفضون الاستثمار بمجرد زيارتهم لهذه المناطق ، كما أن العديد من المؤسسات العمومية تستحوذ على مساحات كبرى في حين أن حاجتها الفعلية لها لا تتعدى منها الثلاثة بالمائة <sup>1</sup> .

ولهذه المبررات اعتمدت الدولة على نظام الامتياز ، وهذا لتبقى مالكة للعقار ، وحتى لا يتلاعب المستثمر مع الإدارة ، وحينما يريد صاحب الامتياز مغادرته يبقى الملك تابع للدولة ، ويحل مكانه مستثمر جديد .

1- بلكعبيات مراد، (منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري)، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه في علوم في الحقوق، فرع قانون الأعمال ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، سنة 2011-2012، ص 42.

## المبحث الثاني: المنازعات الناجمة عن عملية استغلال العقار الصناعي ودور القضاء في حلها:

قد يتعرض المستثمر أثناء عملية تسيير واستغلال العقار الصناعي إلى عدة اشكالات قد تبقى عالقة وبدون إيجاد حلالها ، مما أدى بنا البحث عن طبيعة هذه المنازعات، وتصنيفها بطريقة تسمح بإيجاد حل قانوني وعادل عن طريق القضاء .

### المطلب الأول: تحديد طبيعة المنازعات التي يثيرها العقار الصناعي:

يثر العقار الصناعي العديد من المنازعات، قد تتعلق بمنزعة قرار المنح أو منازعة سحب عقد الامتياز أو قد يتعلق الأمر بفسخ العقد.

### الفرع الأول : المنازعة في قرار منح عقد الامتياز :

يمنح الامتياز عن طريق قرار إداري، صادر عن وكالة ترقية الاستثمار ودعمه، أو للجنة الولاية لدعم الاستثمار، إلا أنه قد لا ترد هذه الأخيرة على طلب المعني بالامتياز في الأجل المحدد قانوناً، وهو ستين (60) يوماً من تاريخ إيداع طلب الامتياز ، أو ترد عليه برفض هذا الطلب ، أو قد تمنحه نظام تشجيعي غير الذي طلبه ، فهنا بإمكان المستثمر أن يرفع طعناً إدارياً للفصل في قرار الرفض الضمني والصريح للوكالة إلى السلطة الوصية عليها ، والتي عليها الفصل في أجل أقصاه 15 عشر يوماً بقرار إداري غير قابل للطعن فيه، وذلك حسب المرسوم التشريعي رقم 93 - 12، وتتمثل إجراءات هذا الطعن بتقديم الطعن إلى رئيس الحكومة باعتباره السلطة الوصية في شكل عريضة مكتوبة وموقعة ، ويرفق مقرر الوكالة موضوع الطعن مع العريضة ، وبأي عنصر مبرر للطعن المرفوع ضد هذا القرار ، غير أن القرار الصادر عن رئيس الحكومة والغير قابل للطعن فيه قضائياً ، قد يشكل عائق كبير أمام المستثمر أو المستثمرين الذين يطالبون بحق الامتياز لانجاز مشاريعهم الاستثمارية <sup>1</sup>.

1- الدكتور بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ص 99.

أما في القانون رقم 01-03 ، فقد نص على حق الطعن للمستثمرين ، وهذا بموجب نص المادة السابعة (07) منه ، والتي أجازة للمستثمر الطعن في قرار الوكالة أمام القضاء 1 .

وما نلاحظه، أنه في حالة عدم رد الوكالة على طلب المعني بالامتياز، أو ردها بالرفض بإمكانه أن يطعن إداريا أمام السلطة الوصية عن الوكالة ، كما أنه بإمكانه الطعن قضائيا في قرار الوكالة .

فمنازعة قرار منح الامتياز تتعلق إما بعدم رد الوكالة على طلب صاحب الامتياز ، أو ردها عليه بالرفض ، أو في حالة منحه نظام تشجيعي غير الذي طلبه في ملف الامتياز .

### الفرع الثاني:منازعة سحب عقد الامتياز:

يظهر هذا النوع من المنازعات في حالة عدم قيام المستفيد بانجاز مشروعه في المدة المحددة في العقد ، وهذا ما أكدته المادة 46 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 على أن : " تكون الاستثمارات المستفيدة من الامتيازات المنصوص عليها في هذا المرسوم موضوع متابعة من الوكالة طيلة فترة الاستفادة من هذه الامتيازات . تسحب جزئيا أو كليا الامتيازات الممنوحة وفق نفس إجراءات منحها ، دون المساس بالأحكام القانونية الأخرى المعمول بها في حالة عدم احترام أحكام هذا المرسوم ، ما عدى في حالة القوة القاهرة . " 2

بالتالي تنشأ منازعة من هذا القبيل، في حالة عدم احترام المستثمر أو المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط ، وعدم قيامه بانجاز المشروع في المدة المحددة ، فلإدارة هنا الحق في سحب الامتياز ، دون تعويض ، إلا إذا أثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم الإنجاز، هنا تكون المنازعة بهدف الحصول على التعويض.

1- المادة 07 من الأمر رقم 01-03 ، السابق الذكر ص05.  
2- المادة 46 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 ، السابق الذكر.

### الفرع الثالث: المنازعة المتعلقة بفسخ عقد الامتياز:

كقاعدة عامة يجب التمييز في الفسخ لعقد الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الذي يشترط اللجوء إلى القضاء ، ويتمثل الفسخ في هذه الحالة عن طريق حكم قضائي صادر عن القاضي بحيث أن عقود الامتياز لا يمكن الفسخ فيها بالإرادة المنفردة للإدارة بل يتم الفسخ بمبادرة من الإدارة مانحة الامتياز ، والتي بدورها تحيل الملف إلى القاضي للنطق بالحكم المتضمن فسخ عقد الامتياز.<sup>1</sup>

أما بالنسبة لفسخ عقد الامتياز إذا تعلق الأمر بالأملاك الوطنية العمومية، فنجد أنه يتم دون اللجوء إلى القضاء ، وعليه يمكن حصر أهم حالة المنازعة المترتبة عن الفسخ كما يلي:  
\* فسخ عقد الامتياز في حالة عدم تنفيذ المستثمر لالتزاماته بإنجاز المشروع .

بالإضافة إلى السحب الذي يكون في غالب الأحيان في حالة التنفيذ الجزئي للمشروع يمكن للإدارة عن طريق الوالي المختص إقليمياً، أن يقوم بفسخ عقد الامتياز دون اللجوء إلى القضاء ، إذا كان هذا العقد واقعاً على الأملاك الوطنية العمومية ، وهذا ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المتعلق بالمناطق الحرة ، حيث يترتب الفسخ في حالتين هما :

- حالة إفلاس أو تصفية قضائية أو حل المنطقة الحرة .
  - حالة تلف تام أو جزئي للمنطقة الحرة بفعل حادث طارئ يجعل استغلالها مستحيلاً .
  - حالة عدم احترام المستفيد لأحد بنود وشروط الاتفاقية النموذجية أو أحكام دفرالشروط .
- ويجب تحت طائلة البطلان أن توجه الإدارة المعنية إعدار للمستفيد ، بواسطة رسالة مسجلة قبل ستة أشهر من إتباع إجراءات الفسخ .

1-الدكتورة حورية لشهب، والدكتور مراد بلكعبيات،(التقاضي في عقود الامتياز الموجهة للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري) ، مجلة الاجتهاد القضائي الصادرة عن مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، لسنة 2013، العدد التاسع ،ص125.

غير أنه بالنسبة للأملك الوطنية الخاصة والتي تتمثل صورتها الأساسية في المناطق الخاصة ، طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 94-322 ، فإن الفسخ في هذه الحالة يمكن أن يكون دون اللجوء إلى القضاء في أي وقت وباتفاق الطرفين ، أو بعبارة أخرى من صاحب الامتياز شريطة أن يوجه إعدار إلى الإدارة المانحة للامتياز ، قبل ستة 06 أشهر من إتباع إجراءات الفسخ<sup>1</sup>.

ولكن يفسخ العقد عن طريق القضاء في حالة عدم احترام المستفيد للالتزامات المفروضة عليه ، ولاسيما انجاز مشروعه الاستثماري حسب الشروط والآجال المحددة في دفتر الشروط .

وفي كل الحالات يفسخ العقد بقوة القانون عن طريق القاضي ، ويكون بمجرد النطق به حكما تقريريا يقر حالة الفسخ ، ويسقط الامتياز عن طريق حكم القاضي .

ويفسخ عقد الامتياز أيضا بالإضافة إلى الحالات المذكورة في حالة استعمال صاحب الامتياز القطعة الأرضية أو جزء منها لأغراض أخرى ، غير تلك التي منح الامتياز من أجلها .

---

1-الدكتور مخلوف بوجردة ، المرجع السابق ، ص 101

### المطلب الثاني:الجهة القضائية المختصة بحل منازعات العقار الصناعي:

يظهر الدور الأصيل للقضاء في حل المنازعات التي تطرح عليه نزاع، يتعلق إما لتحديد مسؤولية الإدارة أو المتعامل في حالة إخلال كل منهما بالتزاماته ، كما يتدخل في غالب الأحيان لتقدير مدى مشروعية تصرفات الإدارة أو المستفيد في مجال تنفيذ العقود الصادرة عن الإدارة ،ونشير في البداية أنه لتحديد الاختصاص القضائي يجب أن يأخذ القاضي بمعيار محل النزاع فيما يتعلق بالأموال الوطنية العمومية أو الخاصة وطبيعة التصرف فيما إذا كان عقد إداري أو عقد مدني ، دون أن ننسى المعيار الموضوعي المرتبط بوجود أحد الأطراف من الأشخاص الإدارية العمومية .  
وعليه قد يكون القضاء الإداري هو المختص في هذه النزاعات، وذلك بناء على معايير وأحكام قانونية معينة ، كما قد يكون القضاء العادي هو المختص في هذه النزاعات.

### الفرع الأول:منازعات العقار الصناعي الخاضعة للقضاء الإداري:

إن عقد الامتياز طبيعة قد يقع على الأملاك الوطنية العمومية أو الأملاك الوطنية الخاصة وهو ما تضمنه القانون رقم 90-30 المتعلق بالأموال الوطنية ، والذي ميز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة للدولة ، وإن أساس اختصاص القضاء الإداري يكون كما يلي :

- إذا تعلق الأمر بمنح حق الامتياز في مرحلته الأولى ، كالمنازعة في قرار وكالة ترقية الاستثمار ودعمه ومتابعته ،الرامي إلى رفض منح عقد الامتياز،أو عدم الرد على طلب الامتياز خلال الآجال المحددة ، فإنه يمكن الطعن في هذا القرار ، أمام القضاء الإداري على المعيار العضوي<sup>1</sup>، وطبقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات الإدارية والمدنية والتي تنص على أن : " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات

1- الدكتور بوجردة مخلوف ،المرجع السابق،ص107.

الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة ، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها .<sup>1</sup>

فالمشروع اعتبر كل نزاع تكون فيه الدولة أو الولاية أو البلدية أو أحد المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري هو من اختصاص القضاء الإداري ، وكون أن النزاع حول عقد الامتياز فإن الدولة أو أحد مؤسساتها الإدارية طرفا فيها.

أما بالنسبة للمنازعة المتعلقة بسحب جزء من الامتيازات، فإن قرا السحب يكون من اختصاص القضاء الإداري باعتبار المعيار العضوي والموضوعي معا .

أما بالنسبة للمنازعة المتعلقة بفسخ عقد الامتياز، فإنه كقاعدة عامة يكون من اختصاص القضاء الإداري ، خاصة إذا كان واقعا على أملاك وطنية عمومية ، لأن هذا الامتياز يكون على شكل عقد للأمكنة، كما يكون على شكل ترخيص بالاستغلال، كما هو الحال بالنسبة للمنطقة الحرة .<sup>2</sup>

ومما سبق فإن عقد الامتياز على العقار الصناعي، عقد إداري يمنحه الوالي ممثلا في اللجنة المحلية لترقية الاستثمار، وبما أن قرار سحب أو فسخ عقد الامتياز يعتبر قرار إداري صادر عن جهة إدارية ، وبالتالي فإن القضاء الإداري هو الجهة المختصة للفصل في مثل هذه المنازعات ، باعتبار المعيار العضوي والموضوعي، تطبيقا لنص المادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

1- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429، الموافق لـ 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، ع 21.

2- الدكتور مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 108

3- أنظر المواد 800 و801 من القانون رقم 08-09، السابق الذكر.

### الفرع الثاني: منازعات العقار الصناعي الخاضعة للقضاء العادي:

إن المنازعة في هذا المجال تظهر أساساً عند المطالبة بفسخ عقد الامتياز، الأمر الذي يطرح إشكالا في الجهة القضائية المختصة في حل منازعات عقد الامتياز ويرى الدكتور مخلوف بوجردة أن عقد الامتياز الواقع على الأملاك الوطنية العمومية ليس من اختصاص القاضي العادي، أما عقد الامتياز الواقع على الأملاك الوطنية الخاصة يمكن تحليله على النحو التالي :

- أنه حق انتفاع فقط ، وليس عقد ملكية تام ، وهو يرتب حق عيني عقاري بمجرد إشهاره، كما يقع على أملاك وطنية خاصة يمكن تأجيرها والتصرف فيها، فإذا كان هذا العقد بهذه المميزات فهو عقد إيجار طويل المدة، يبتعد كثيرا عن مواصفات العقد الإداري ويقترب منه إلى العقد المدني .

وهو عمل تجاري يدخل في إطار الاستثناءات التي تستثني الأعمال التجارية التي تقوم بها الإدارة من اختصاص القاضي الإداري ، وقياسا على الإيجارات الفلاحية التي تعتبر إيجارات طويلة المدة ، والمستثناة صراحة من اختصاص القاضي العادي. ونستطيع القول أن منازعات فسخ عقد الامتياز، باعتباره حقا عينيا عقاريا هي من اختصاص القاضي المكلف بإسقاط الحقوق العينية العقارية ، خاصة بعد شهر هذا الحق ، وكما لا ننسى أن القاضي العادي أقرب إلى أحكام الفسخ وإسقاط الحقوق العينية العقارية ، منه على القاضي الإداري الذي يعتبر قاضي ملأمة وتقدير المشروعية كقاعدة عامة ، وهو ما يدخل ضمن اختصاصات القاضي العادي ويخرج من دائرة اختصاص القاضي الإداري .

1-بوجردة مخلوف المرجع السابق ،ص 111

كما يرى الدكتور عمر حمدي باشا، أن توزيع الاختصاص القضائي يكون حسب طبيعة الأملاك ، فيختص القاضي الإداري بالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية ويختص القاضي العادي بالمنازعات المتعلقة الوطنية الخاصة<sup>1</sup>

وبدون شك أن المنازعات التي تنشأ بين صاحب الامتياز في إطار العقار الصناعي والغير حول تنفيذ عقد الامتياز، سواء التي ترفع من الغير أو التي ترفع من طرف صاحب الامتياز تخضع للقضاء العادي ، كونها منازعات بين الخواص ، خاصة تلك المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية .

---

1-الدكتور عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، طبعة جديدة في ضوء إخر التعديلات وأحدث الأحكام ، الطبعة الثانية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،لسنة 2010،الجزائر،ص103.

## خلاصة الفصل الثاني

نظم المشرع الجزائري آلية استغلال العقار الصناعي، عن طريق شروط عديدة قانونية منها وأخرى إدارية ، وهذا نظرا لأهميته ، كما قام بوضع بعض الشروط لمنح عقد الامتياز على العقار الصناعي ، ونخص بالذكر الشروط الخاصة بطلب الامتياز على العقار الصناعي والشروع في الانتفاع بهذا الحق ، وعلى صاحب الامتياز دفع إتاوة إيجارية سنوية للإدارة مانحة الامتياز .

وتسهيلا لإجراءات منح الامتياز على العقار الصناعي خصصت الدولة مجموعة من الهيئات وهي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، وأخرى تمثل في المجلس الوطني للاستثمار ، وأنشأت على مستوى كل ولاية لجنة للمساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، واعتمدت الدولة لانجاز المشاريع الاستثمارية على الأراضي التابعة لها ،على نظام الامتياز وهذا حتى تبقى مالكة للعقار ، وإبقائه على طبيعته الأصلية، وحتى توجه هذه المشاريع في الطريق الصحيح .

وقد يتعرض صاحب الامتياز أو المستثمر إلى عدة إشكالات ،قد تبقى عالقة وبدون إيجاد حلا لها ، والتي قد تنشأ عنها نزاعات تستوجب اللجوء إلى القضاء .

الْخَاتَمَةُ

يمنح عقد الامتياز على العقار الصناعي ويبرم مع الإدارة مانحة الامتياز، والمستثمر المتعاقد معها ، وذلك لأجل إنجاز مشاريع استثمارية ، تهدف إلى تطوير وتنمية الاقتصاد الوطني .

وإن مسألة العقار الصناعي وعملية تطهيره ، تعد من المشاكل القانونية المتصلة مباشرة بتبيان حدود هذا العقار ، وطريق استغلاله وتسييره ، وهي من أهم الانشغالات المطروحة على الساحة الاقتصادية والقانونية ، خاصة فيما يتعلق بطبيعة حق الملكية في هذا النوع من العقارات وطرق اكتسابه .

فمنذ السبعينات وفي إطار ظهور أول نواة للاقتصاد وهو الاستثمار الذي ارتبط بالمجال الصناعي ، وعمد المشرع الجزائري وكل السلطات المعنية بتنظيم عملية استغلال العقار الصناعي ، وذلك عن طريق منح الامتياز على هذه العقارات ، وهذا لما لهذه العقارات بصفة عامة والعقار الصناعي بصفة خاصة من الأهمية والدور الذي تلعبه في المساهمة في تطوير وبالنهوض بالاقتصاد الوطني في الجزائر .

كما قام المشرع بوضع شروط عديدة ، والتي من أجلها أن تنظم كيفية استغلال وتسيير العقار الصناعي ، وهذا للحفاظ على العقارات التي تملكها الدولة ، وساهمت الدولة في إنشاء مجموعة من الوكالات والهيئات التي من شأنها تسهيل إجراءات الحصول على الامتياز على العقار الصناعي ، وقامت الدولة كذلك بإنشاء العديد من المناطق ، قصد الاستثمار فيها والواقعة على العقار الصناعي .

إلا أن العقار الصناعي يواجه العديد من العوائق والمشاكل والتي يصطدم بها ، ويعود سببها الى عدم وجود سياسة تشريعية واضحة في مجال الاستثمار ، ونقص النصوص القانونية والتنظيمية التي تحكمه ، وهذا بدوره يؤدي إلى وجود عدة عراقيل تواجهه ، الأمر الذي عاد على العقار الموجه للاستثمار سلبيات أدى إلى تدهور هذه الثروة الوطنية الهامة ، مما أدى إلى زوال بعض المناطق التي تم استحداثها في إطار العقار الصناعي . وإن سبب اعتماد الدولة على نظام الامتياز على العقار الصناعي ، وتكريسه يوفق المصلحة العامة والمصلحة الخاصة ، و يبقى العقار على طبيعته الأصلية التي هو عليها

من جهة أخرى ، وحتى تبقى الدولة مالكة للعقار ، وحتى توجه هذه المشاريع في الطريق الصحيح ، وإن عدم احترام المستثمر صاحب الامتياز الشروط والالتزامات الواقعة على عاتقه تجاه الإدارة تقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ هذا العقد، وذلك عن طريق اللجوء إلى القضاء ويتم ذلك بموجب حكم قضائي صادر عن الجهة القضائية المختصة .

وإن اعتماد الدولة على عقد الامتياز عن طريق التراضي على الأراضي التابعة لها ، حل مشاكل وصعوبات واجهها المستثمرين والمتعاملين الاقتصاديين للحصول على العقار الصناعي.

ولقد حاولنا في بحثنا هذا إعطاء فكرة عن كيفية منح عقد الامتياز على العقار الصناعي وكيفية الحصول عليه والانتفاع به وحاولنا إبراز أهم المناطق الصناعية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، وفقا لقانون الاستثمار الجزائري .

ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع ، نجد أن المشرع سارع في اعتماد هذا النوع من العقود كونه ينتفع به المستثمر صاحب الامتياز خلال الفترة القانونية فقط ، وفيما غير ذلك فهو غير معني لبقائه واستغلاله في هذا العقار ، وهذا ما استدعى بالدولة إلى وضع مجموعة من الشروط الي تفرض على صاحب الامتياز احترامها والالتزام بها .

**ومن هنا نصل إلى بعض النتائج تتمثل في:**

- أن المشرع الجزائري ومن أجل الحفاظ على العقارات لجأ إلى نظام عقد الامتياز الذي ينتفع من خلاله المستثمر صاحب الامتياز، والإدارة مانحة الامتياز معا ، والذي قد يساهم في تطوير وتنمية الاقتصاد الوطني .
- قامت الدولة بإنشاء العديد من المناطق، منها الصناعية وأخرى للاستثمار فيها .
- بإمكان كل المتعاملين المتعاقدين الاقتصاديين ، سواء كانوا من القطاع العام أو القطاع الخاص ويجوز لهم طلب الاستفادة من الامتياز على العقار الصناعي، شريطة أن يثبتوا أنهم غير مالكين لقطعة أرضية أو مباني في المنطقة المقصودة .

- خصصت الدولة باعتبارها المسؤولة عن منح الامتياز لصالح المستثمرين مجموعة من الهيئات والتي من شأنها أن تعمل على تسهيل إجراءات الحصول على عقد الامتياز على العقار الصناعي .
- يمنح الامتياز بقرار من الوالي ، باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار ، وضبط العقار ، بعد موافقة الوزير المختص .
- إن منح الامتياز على العقار الصناعي ، يضع حدا لتحول الأراضي الموجهة للاستثمار الصناعي ، إلى أغراض أخرى غير الذي منح لأجلها .
- بالإضافة إلى أن المشرع الجزائري تدارك مشكلة التنازل عن الأراضي التابعة للدولة وجعلها غير قابلة للتنازل بأي شكل من الأشكال .

#### التوصيات :

- بناء على ما توصلنا إليه من نتائج نقترح الاقتراحات التالية :
- ضرورة صدور قانون خاص ينظم العقار الصناعي وكيفيات وطرق استغلاله .
- وإعادة النظر في القوانين الخاصة المطبقة على العقار الصناعي الموجهة للاستثمار .
- نوصي بتشجيع الخواص على إبرام عقد الامتياز على العقار الصناعي ، وذلك من خلال تقديم الدولة كل المساعدات والمعونات وتخفيض قيمة الضرائب المقروضة .
- تشجيع الدولة على إقامة المشاريع الاستثمارية على العقار الصناعي ، كتوفير وإنشاء العديد من العقارات الموجهة للاستثمار الصناعي ، وتسهيل إجراءات الحصول عليها .
- يجب على الدولة تجهيز المناطق الموجهة للاستثمار الصناعي بمرافق ضرورية وحتمية كالنقل ، الإنارة ، المياه ، الكهرباء والغاز ، وهذا حتى يستطيع المستثمر الوصول إليها والانتفاع بها .
- ونوصي كذلك بإنشاء وكالات ولائية على مستوى كل ولاية ، للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، والتي من شأنها أن تقرب الوكالة من المستثمرين ، وهذا بدوره يعمل على المساهمة في تطوير وتنمية وبالنهوض بالاقتصاد الوطني الجزائري .

قائمة المصادر

والمراجع

## قائمة المصادر والمراجع

أولاً : النصوص الرسمية

\* الدساتير:

دستور 1989.

\* القوانين والأوامر:

1- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395، الموافق لـ 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، الجريدة الرسمية، العدد 44.

2- الأمر رقم 96-13 المؤرخ في 15 جوان 1996، المتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية العدد 37.

3- الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 22 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 47.

4- الأمر رقم 01-04 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422، الموافق لـ 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصتها، العدد 47.

5- الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق لـ 30 غشت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 53.

6- الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429، الموافق لـ أول سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

7- القانون رقم 73-45 المؤرخ في 25 محرم عام 1393، الموافق لـ 28 فيفري 1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية العدد 19.

8- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق لـ 32 جوان 1984، المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية العدد 26.

9- القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جمادى الأولى عام 1407 الموافق لـ 27

- جانفي 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية العدد. 05
- 10- القانون رقم 90- 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 ، الموافق لـ 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد. 52
- 11- القانون رقم 05- 07 المؤرخ في 19 ربيع الأول عام 1426 الموافق لـ 28 أفريل 2005، يتعلق بالمحروقات، الجريدة الرسمية العدد. 50.
- 12- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد. 21
- 13- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد. 46 الصادرة في 20 أوت 2010
- 14- القانون رقم 11- 10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432، الموافق لـ 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد. 37
- 15- القانون رقم 12-07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق لـ 21 فيفري 2012، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية العدد. 12 .
- \* النصوص التنظيمية:**

- 1- المرسوم التشريعي رقم 93- 12 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1414 الموافق لـ 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد. 64
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 84- 55 المؤرخ في 30 جمادى الأولى عام 1404 الموافق لـ 03 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد. 10
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية العدد. 25
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 05 ربيع الأول عام 1412 الموافق لـ 14 سبتمبر 1991، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المؤرخ في 07 فيفري 1989، والمتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها، الجريدة الرسمية العدد. 67.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الحرة الجريدة الرسمية العدد. 67.

- 6-المرسوم التنفيذي رقم94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها ،الجريدة الرسمية العدد.67
- 7-المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 05 ربيع الثاني عام 1428 الموافق لـ23 أبريل 2007 ، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 06 شعبان عام 1427 الموافق لـ30 غشت سنة 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية العدد 27، الصادر في 25 أبريل 2007.
- 8-المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق لـ2 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 27 الصادر في 06 ماي 2009.
- 9-المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق لـ20 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ،الجريدة الرسمية العدد 27، الصادر في 06 ماي 2009.
- 10-المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 26 محرم عام 1431 الموافق لـ12 جانفي 2010، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 05 ربيع الثاني عام 1428 الموافق لـ23 أبريل 2007 ، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها الجريدة الرسمية العدد 04، الصادر في 17 جانفي 2010.
- 11-المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1433 الموافق لـ19 مارس 2012، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 05 ربيع الثاني عام 1428 الموافق لـ23 أبريل 2007 ، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية العدد 17، الصادر في 25 مارس 2012.

## ثانيا: الكتب :

- 1- الدكتور أبو عمران عادل ، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية ، دراسة تشريعية فقهية وقضائية ، (د ط)، دار الهدى للنشر والتوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، 2010.
- 2- الدكتور أحمد محيو ، محاضرات في المؤسسات الإدارية ، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية للنشر، الجزائر، 2009.
- 3- الدكتور بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الطبعة الأولى الديوان الوطني للأشغال التربوية للنشر، الجزائر، 2001.
- 4- الدكتور بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، الطبعة الأولى ، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر . 2006.
- 5- الدكتور جورج قوديل بيار ، القانون الإداري ، الجزء الثاني ، (د ط ) ترجمة منصور القاضي، المؤسسة الجامعية للنشر والتوزيع ، مصر 1421-2001.
- 6- الدكتور حسين عثمان محمد عثمان ، أصول القانون الإداري، الطبعة الأولى منشورات الحلبي الحقوقية للنشر ، بيروت.
- 7- الدكتور حمدي القبيلات ، القانون الإداري ، الجزء الثاني ، الطبعة الأولى ، دار وائل للنشر والتوزيع ، عمان 2010 .
- 8- الأستاذ سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، د ط ، د د ن الجزائر 2004.
- 9- الدكتور عبد العزيز عبد المنعم خليفة ، الأسس العامة للعقود الإدارية- الإبرام التنفيذ المنازعات- ، د ط، دار الفكر الجامعي للنشر والتوزيع ، الاسكندرية . 2007.
- 10- الدكتور عبد العزيز عبد المنعم خليفة ، (الأسس العامة في العقود الإدارية ، الإبرام التنفيذ، الآثار ، الانقضاء )، في ضوء أحدث أحكام مجلس الدولة وفق لأحدث تعديلات المناقصة والمزايدة، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي للنشر، الاسكندرية ، 2008.
- 11- الدكتور عبد الغني بسيوني عبد الله ، النظرية العامة في القانون الإداري ، دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاته في مصر، د ط ، منشأة المعارف للنشر والتوزيع الاسكندرية . 2003.
- 12- الدكتور عصمت عبد الله الشيخ ، مبادئ ونظريات القانون الإداري، د ط ، د د ن

مصر ،.2002

**13-** الدكتور علي خاطر شطناوي ،الوجيز في القانون الإداري ،الطبعة الأولى ،دار وائل للنشر و ،مصر،2003 .

**14-**الدكتور عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، الطبعة الثانية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر 2010.

**15-**الدكتور علاء الدين عشي ،مدخل القانون الإداري ،الجزء الثاني ، النشاط الإداري وسائل الإدارة ،أعمال الإدارة ، د ط ،دار الهدى للطباعة والنشر ،عين مليلة ، الجزائر 2010

**16-**الدكتور عمار بوضياف ،الوجيز في القانون الإداري، ،الطبعة الثالثة ،جسور للنشر والتوزيع ،الجزائر .2013

**17-**دكتور عمار بوضياف ،الصفات العمومية في الجزائر ، دراسة تشريعية ، فقهية قضائية، الطبعة الثانية ،جسور للنشر والتوزيع ،الجزائر 1430-2009.

**18-**الدكتور عمار عوابدي ،القانون الإداري ،- النشاط الإداري - الجزء الثاني الطبعة الرابعة،ديوان المطبوعات الجامعية للنشر والتوزيع،الجزائر .2005

**19-**الدكتور ماجد راغب الحلو ، القانون الإداري ، د ط ، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع الاسكندرية .2008

**20-**الدكتور ماجد راغب الحلو ، العقود الإدارية ، د ط ، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع،الاسكندرية ،.2009

**21-** الدكتور محمد أنس قاسم جعفر،العقود الإدارية ،دراسة مقارنة لنظم المناقصات والمزايدات ، د ط ، د د ن ،مصر 1999.

**22-**الدكتور محمد الصغير بعلي ، القانون الإداري (التنظيم الإداري ،النشاط الإداري ) د ط ،دار العلوم للنشر والتوزيع ،عنابة ،الجزائر 2013

**23-**الدكتور محمد الصغير بعلي ، العقود الإدارية ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، د ط عنابة ،الجزائر ،2005.

**24-**الدكتور محمد رفعت عبد الوهاب ، النظرية العامة للقانون ، د ط ، دار الجامعة

- الجديدة للنشر، مصر، 2009.
- 25-الدكتور محمد فؤاد عبد الباسط، العقد الإداري، د ط، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، مصر، 2006.
- 26- الدكتور محمود خلف الجبوري، العقود الإدارية، د ط، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان 1431-2010
- 27-الدكتور مفتاح خليفة عبد الحميد، المعيار المميز للعقد الإداري، د ط، دار المطبوعات الجامعية للنشر والتوزيع، الاسكندرية. 2007.
- 28-الدكتور مورييس نخلة، العقود الإدارية، الالتزامات، الأشغال العامة والامتيازات د ط، دار للمنشورات الحقوقية، دون طبعة، مصر. 1986.
- 29-الدكتور نواف كنعان، القانون الإداري، الكتاب الثاني (الوظيفة العامة، القرارات الإدارية العقود الإدارية، الأموال العامة) د ط، دار الثقافة للنشر والتوزيع، كلية الحقوق الجامعة الاردنية، 2007.
- 30- الدكتورة هيام مروه، القانون الإداري الخاص، (المرافق العامة الكبرى وطرق إدارتها الاستيلاء، الأشغال العامة، التنظيم الإداري) الطبعة الأولى، المؤسسة الجامعية للدراسات للنشر والتوزيع، بيروت 2003.

## ثالثا : المقالات :

1-الأستاذ بلكعبيات مراد ، دور الدولة في منح الامتياز في ثانون الاستثمار الجزائري مقال منشور في مجلة دفاتر السياسة والقانون ، جامعة عمار ثليجي ، الأغواط ، العدد السابع ،جوان 2012.

2-الأستاذ بن شعلال الحميد ، عقد الامتياز كأحد أساليب تدخل الدولة القانون الخاص في تسيير المرفق العام ،المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، الصادرة عن جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ،العدد 02،لسنة 2012.

3-الأستاذة بوحفص جلاب نعناعة ، النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر مقال منشور في مجلة الفكر البرلماني للبحوث والدراسات البرلمانية، العدد 22،الصادرة في مارس 2009.

4- الأستاذ بولرباح غريب، العوامل المحفزة لجذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة وطرق تقييمها ،دراسة حالة الجزائر ، مقال منشور في مجلة الباحث ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة العدد10 ،لسنة 2012

5-الأستاذ بهدي عيسى بن صالح ، ملامح هيكلية المؤسسة العمومية الاقتصادية ، مقال منشور في مجلة الباحث،جامعة ورقلة العدد الثالث ،لسنة 2005.

6-الدكتورة حورية لشهب، والدكتور مراد بلكعبيات ،التقاضي في عقود الامتياز الموجهة للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي الصادرة عن مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع ، جامعة محمد خيضر بسكرة ،العدد التاسع ،لسنة 2013

7-الدكتور عبد الوهاب شمام ، والأستاذ عمار زودة ، المحددات المكانية لاستقطاب الاستثمار الأجنبي المباشر ، مقال منشور في مجلة البحوث الاقتصادية والمالية ،عن كلية العلوم الاقتصادية والتجارية،جامعة أم البواقي،العدد 01،جوان 2014.

8-الدكتور عمار بوضياف ، عقد الامتياز ودوره في تطوير العلاقة بين الإدارة المحلية والقطاع الخاص ،مقال منشور في مجلة الفكر البرلماني ،العدد25،لسنة 2010

9-الأستاذ محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار

بالجزائر ، مقال منشور في مجلة الواحات للبحوث والدراسات ، جامعة معسكر  
العدد 16، لسنة 2012.

10-الأستاذ محمد زرقون ، انعكاسات استراتيجية الخوصصة على الوضعية المالية  
للمؤسسة الاقتصادية ، دراسة حالة بعض المؤسسات الاقتصادية الجزائرية ،مقال منشور  
في مجلة الباحث ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية ، وعلوم التسيير ، جامعة ورقلة  
العدد السابع ، لسنة 2009.

11- منور أو سرير،دراسة نظرية عن المناطق الحرة ، مشروع منطقة بلارة ، مقال  
منشور في مجلة الباحث ،جامعة بومرداس ،العدد 02، لسنة 2003

12-الأستاذة نصيرة عريوة ، دور استراتيجيات الحد من التلوث الصناعي في تحقيق  
التنمية الصناعية المستدامة ، دراسة حالة المناطق الصناعية ، مقال منشور في مجلة  
البحوث الاقتصادية والمالية ،جامعة المسيلة،العدد 02،ديسمبر 2012.

#### رابعاً: الملتقيات

1- الأستاذ بن عيسات العربي ، براهيم السعيد ، ملتقى دولي حول استراتيجية الحكومة  
في القضاء على البطالة وتحقيق التنمية المستدامة ،مداخلة بعنوان مساهمة المناطق في  
التخفيف من البطالة ، دراسة حالة المنطقة الصناعية برج بوعريريج ، مخبر  
الاستراتيجيات والسياسات الاقتصادية ،كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير  
جامعة المسيلة 2008.

#### خامساً: الأطروحات والمذكرات الجامعية :

##### الأطروحات :

##### \*أطروحات دكتوراه :

1- بلكعيبات مراد ،منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، أطروحة  
مقدمة لنيل دكتوراه في العلوم في الحقوق ، فرع قانون الأعمال ، جامعة محمد خيضر  
بسكرة سنة 2011-2012.

**\*رسائل ومذكرات الماجستير:**

**1-**بن مبارك راضية،التعليق على التعليمية الوزارية رقم 94.3-842، المتعلقة بامتياز المناطق العامة المحلية وتأثيرها،رسالة ماجستير ، فرع إدارة ومالية ، بن عكنون الجزائر 1999-1998

**2-**لقراف سامية ، الامتيازات المالية للاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر ، مذكرة ماجستير في الحقوق ،فرع قانون الأعمال ،2011-2012

**3-**نعيمة أكلي ، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر ،مذكرة ماجستير في القانون ،فرع قانون العقد ،جامعة مولود معمري ،تيزي وزو ،2013.

**سادسا:المجالات القضائية :**

مجلة مجلس الدولة ،العدد الخامس ،لسنة 2004.

خلاصة

الموضوع

## خلاصة الموضوع

إن عقد الامتياز على العقار الصناعي عقد إداري، يبرم بين الإدارة والمستثمر صاحب الامتياز، وذلك قصد إنجاز مشاريع استثمارية، تهدف إلى تطوير وتنمية الاقتصاد الوطني.

وقام المشرع الجزائري بتنظيم عملية استغلال العقار الصناعي وآلية الوصول إليه بمنح عقد الامتياز على هذه العقارات، وجعل لاستغلال العقار الصناعي حدودا لاستغلاله وكان أول تحديد لعقار الصناعي في بداية السبعينات أين أنشأ لأول مرة بما يسمى بالمناطق الصناعية وذلك بموجب القانون رقم 45/73 المتضمن انشاء لجنة استشارية لانشاء مناطق صناعية، ثم صدر بعد ذلك العديد من النصوص القانونية المتعلقة بالمناطق الخاصة والمناطق الحرة، والتي رسمت هذه الحدود.

ثم برزت بعد ذلك مسألة العقار الصناعي في اطار القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية والتي تعتبر عجلة الاقتصاد الوطني، والتي عرفت هذه الأخيرة عدة تطورات على مراحل زمنية متعاقبة،

كما وضع المشرع شروطا عديدة قانونية منها وأخرى إدارية، للحصول على عقد الامتياز على العقار الصناعي، وخصصت الدولة كذلك مجموعة من الهيئات والتي من شأنها أن تعمل على تسهيل إجراءات الحصول على عقد الامتياز على العقار الصناعي.

وإعتمدت الدولة لانجاز مشاريع استثمارية على الأراضي التابعة لها، على نظام الامتياز وذلك حتى تبقى مالكة للعقار، وحتى توجه هذه المشاريع في الطريق الصحيح. إلا أن العقار الصناعي يواجه العديد من المشاكل ويصطدم بها، وربما ويعود ذلك إلى عدم وجود سياسة تشريعية واضحة في مجال الاستثمار، ونقص النصوص القانونية والتنظيمات التي تحكمه، الأمر الذي يؤدي إلى وجود عدة عراقيل تواجهه، مما يؤدي إلى زوال بعض المناطق التي أستحدثت في إطار العقار الصناعي.

الفهرس

## الفهرس

رقم الصفحة	المحتوى
أ ب ت ث ج د	مقدمة
07	الفصل الأول :استغلال العقار الصناعي عن طريق الامتياز
07	المبحث الأول : ماهية عقد الامتياز
07	المطلب الأول :مفهوم عقد الامتياز
07	الفرع الأول :التعريف بعقد الامتياز
10-07	أولاً:التعريف التشريعي لعقد الامتياز
13-10	ثانياً:التعريف الفقهي لعقد الامتياز
14	ثانياً:التعريف القضائي لعقد الامتياز
15	الفرع الثاني:أركان عقد الامتياز
15	أولاً:الأطراف
15	ثانياً:المحل
16	ثالثاً:شكل عقد الامتياز
17	الفرع الثالث :الطبيعة القانونية لعقد الامتياز
17	أولاً: الطبيعة التعاقدية لعقد الامتياز
18	ثانياً:الطبيعة التنظيمية لعقد الامتياز
19	ثالثاً:الطبيعة المختلطة والمزدوجة لعقد الامتياز
20	المطلب الثاني:آثار عقد الامتياز
22-20	الفرع الأول:آثار عقد الامتياز بالنسبة للإدارة
21-20	أولاً:حقوق الإدارة مانحة الامتياز
22	ثانياً: التزامات الإدارة مانحة الامتياز
22	الفرع الثاني:آثار عقد الامتياز بالنسبة للملتزم
23-22	أولاً:من حيث الالتزامات

24-23	ثانيا: من حيث الحقوق
25	الفرع الثالث: آثار عقد الامتياز بالنسبة للمنتفعين
25	أولا: علاقة المنتفع بالإدارة مانحة الامتياز
26	ثانيا: علاقة المنتفع بالملتزم صاحب الامتياز
26	المطلب الثالث: نهاية عقد الامتياز
26	الفرع الأول: النهاية الطبيعية لعقد الامتياز
27	الفرع الثاني: النهاية الغير طبيعية لعقد الامتياز
27	أولا: استرداد المرفق
28	ثانيا: اسقاط الالتزام
29-28	ثالثا: الفسخ
30	الفرع الثالث: تصفية عقد الامتياز
31-30	أولا: مصير الأموال المادية المستعملة في استغلال المرفق
32-31	ثانيا: تصفية الحسابات بين الملتزم والإدارة
33	<b>المبحث الثاني: حدد استغلال العقار الصناعي</b>
33	المطلب الأول: المناطق الصناعية والمناطق الخاصة
33	الفرع الأول: المناطق الصناعية
34	أولا: إدارة المناطق الصناعية
35	ثانيا: تسيير المناطق الصناعية
36	الفرع الثاني: المناطق الخاصة
37-36	أولا: المناطق المطلوب ترقيتها
38	ثانيا: مناطق التوسع الاقتصادي
39	المطلب الثاني: المناطق الحرة والمناطق التي يتطلب تميمتها مساهمة خاصة من الدولة
40-39	الفرع الأول: المناطق الحرة
41	الفرع الثاني: المناطق المطلوب تميمتها مساهمة خاصة من الدولة

42	المطلب الثالث :المؤسسة العمومية الاقتصادية
43	الفرع الأول :خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية
43	أولا:تعريف الخوصصة
44	ثانيا:دور وأهمية الخوصصة في الإصلاح الاقتصادي
44	الفرع الثاني:تصفية المؤسسة العمومية الاقتصادية
45	الفرع الثالث:أثر انقضاء المؤسسة العمومية الاقتصادية على العقار الصناعي
46-45	أولا:تحديد اشكالية العقار الصناعي في المؤسسات العمومية الاقتصادية
47-46	ثانيا:الحلول المقترحة لإشكاليات العقار الصناعي
49	الفصل الثاني :آلية استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها
49	المبحث الأول :طرق إبرام عقد الامتياز على العقار الصناعي
49	المطلب الأول :شروط استغلال العقار الصناعي
50	الفرع الأول:الشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي
50	أولا:مستغل العقار الصناعي
51	ثانيا:مانح حق استغلال العقار الصناعي
52	الفرع الثاني:الشروط الإدارية لاستغلال العقار الصناعي
52	أولا:الشروط الإدارية الخاصة بالتهيئة والتعمير
53	ثانيا:الشروط المتعلقة بقانون المياه
54	ثالثا: الشروط المتعلقة بقانون الغابات
54	المطلب الثاني :شروط إبرام عقد الامتياز على العقار الصناعي
56-55-54	الفرع الأول:الشروط المتعلقة بطلب الحصول على الامتياز
56	الفرع الثاني:شروط الانتفاع من الامتياز
57	الفرع الثالث:ثمن عقد الامتياز وأعباءه

59-58	الفرع الرابع: تحرير عقد الامتياز
60	المطلب الثالث: دور الدولة في منح الامتياز
60	الفرع الأول: تحديد دور الدولة في منح الامتياز بالتراضي على العقار الصناعي
61-60	أولاً: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
62	ثانياً: المجلس الوطني للاستثمار
64-63	ثالثاً: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار
65-64	الفرع الثاني: اعتماد الدولة على عقد الامتياز لانجاز مشاريع استثمارية
66	المبحث الثاني: المنازعات الناجمة عن عملية استغلال العقار الصناعي ودور القضاء في حلها
69-66	المطلب الأول: تحديد طبيعة المنازعات التي يثيرها العقار الصناعي
67-66	الفرع الأول: المنازعة في قرار منح الامتياز
67	الفرع الثاني: منازعة سحب عقد الامتياز
69-68	الفرع الثالث: المنازعة المتعلقة بفسخ عقد الامتياز
70	المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة بحل منازعات العقار الصناعي
71-70	الفرع الأول: منازعات العقار الصناعي الخاضعة للقضاء الإداري
73-72	الفرع الثاني: منازعات العقار الصناعي الخاضعة للقضاء العادي
77-76-75	الخاتمة
	قائمة المصادر والمراجع
	الفهرس