



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العربي التبسي - تبسة-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر " ل. م. د "

التخصص: قانون عقاري

العنوان:

استغلال الأجنب للعقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ (ة):

إعداد الطلبة:

مراد عزاز

1. مرامرية خيرة

2. زارعي حسان

جامعة العربي التبسي - تبسة
Universite Larbi Tebessi - TEBESSA

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
بخوش إلهام	أستاذ مساعد "أ"	رئيسا
مراد عزاز	أستاذ مساعد "أ"	مشرفا ومقررا
مراحي ريم	أستاذ محاضر "ب"	عضو ممتحنا

السنة الجامعية: 2018/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

۱۴۳۸

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

المقولة

أفضل استثمار على الأرض هو الأرض

لويس جليمان

شكر و عرفان

عن أبي هريرة رضي الله عنه عن النبي صلى الله عليه وسلم قال " لا يشكر الله من لا يشكر الناس "

في هذا المجلس الكريم نتقدم لأساتذة القانون العقاري بالشكر و العرفان عن جهودهم وحرصهم على تقويمنا وتثبيت وتجديد معارفنا والأخذ بأيدينا الى طريق النجاح، ونخص بالشكر الأستاذ: عزاز مراد.

الذي تعامل معنا بثقة ومحبة، وتفضله بالإشراف على هذه المذكرة، كما نشكر الأستاذتين الكريمتين بخوش إلهام والأستاذة مراحى ريم وكل الاحترام والتقدير للزملاء الكرام.

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خاتم المرسلين عليه أفضل الصلاة وازكى التسليم.

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي المتواضع إلى:

"أمي الغالية الشمس التي تضيء حياتي"

إلى إخوتي وأخواتي الأعزاء منارات دروب النجاح.

إلى زملائي بمديرية التربية شقائق حلمي.

وعلى وجه الخصوص السادة: عريف أحمد سوايدية هشام فتني بشير،

بوزيد يحيى، كنانة حكيم وإلى كل الزملاء.

إلى زميلتي ورفيقتي شايكي ليلي

إلى كل من أحبهم وتعذر علي ذكرهم...

خيرة مرامرية

إهداء

بعد الحمد والثناء للمولى عزوجل بأن وفقنا بإتمام هذا العمل المتواضع أهدي
عملي هذا إلى...

روحي والدي تغمده الله برحمته...

إلى أمي نبراص حياتي....

إلى كل الأصدقاء وزملاء المهنة ورفقاء الدراسة..

حسان زارعي

قائمة المختصرات

قائمة المختصرات باللغة العربية

دون طبعة	(د.ط)
دون بلد نشر	(د.ب.ن)
دون تاريخ نشر	(د.ت.ن)
صفحة	ص

قائمة المختصرات باللغة الفرنسية

Zones a promouvoir	(Z.A.P)
Zone d'expansion économique	(Z.E.E)
المجلس الوطني للاستثمار	(CNI)
الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار	(ANDI)
الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري	(ANIREF)
اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار والضبط العقاري	(CALPIREF)
الوكالة الوطنية للتنمية السياحية	(ANDT)
استثمار أجنبي مباشر	(IDE)
عقود البوت	(O.B.T)



المقدمة



تتمتع الجزائر بمساحة جغرافية معتبرة تتميز بالاتساع و الشساعة و التنوع ، في موقع ذا أهمية استراتيجية و خصائص حيوية حضت بالعديد من العلاقات الحضارية و البشرية ، ويعتبر العقار ثروة وطنية تزخر بها الجزائر ومن أهم متطلبات الاستثمار و على وجه الخصوص الاستثمار الأجنبي فهو أداة تملكها الدولة لتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة خاصة أن الجزائر من الدول النامية و أمام ما يشهده العالم اليوم من تطورات علمية و تقدم تكنولوجي فإن الأجنبي صاحب الخبرة و الكفاءة و الوسائل الفنية محل اهتمام الدول النامية كالجزائر التي تحتاج الى كفاءته في اطار استغلال الأراضي التي يمكن من خلالها تحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية في الجزائر وبالمقابل فإن الأجنبي ينتقل من بلده إلى البلد المضيفة من أجل الحصول على وعاء عقاري يمكنه استغلاله و تحقيق أرباح وفيرة تعود عليه من هذا المشروع أكثر مما لوبقي في وطنه الأصلي من أجل ذلك حاولت الجزائر جاهدة من خلال التطور التشريعي الحاصل أن تتماشى مع الاتجاه العالمي ، باعتماد الاقتصاد الحر وأن تكون دولة مبادرة ، فقد نظم المشرع الجزائري الوسائل التي يمكن أن تستفيد الجزائر من خلالها بالعقار وتوجيه استغلاله وذلك من خلال عدة قوانين بينت لنا مفهوم العقار و عددت أصنافه و حددت توجيهه للاستغلال و الاستثمار وكذلك من خلال قانون الاستثمار الذي وضع أحكام عامة للنشاط الاستثماري و أجهزة تسيير العقارات محل الاستغلال ، و تمكين الأجانب من الحصول على وعاء عقاري في اطار الاستغلال ، وقد أصبحت الدولة كطرف في السوق العقاري إذ أنها لم تعد تلك الدولة التي تقتصر وظيفتها على تسيير المرافق الأساسية بل تبرم عقودا في مجال تحقيق التنمية الاقتصادية كذلك المتعلقة بمنح الامتياز الذي يكون في شكل عقد امتياز و الذي يعد من بين الوسائل التي اعتمدت عليها السلطات العمومية في جلب الاستثمار الاجنبي بصفة خاصة لأننا في عصر الانفتاح الكلي و بدخول الاجنبي للجزائر وفقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها فإنه و جب أن يحظى بمعاملة خاصة أكثر من تلك المعاملات البسيطة كالزواج و البيع و الشراء ، حيث يجب أن يحظى بالحماية اللازمة في شخصه و ممتلكاته و تشجيعه على الحصول على وعاء عقاري في البلد المضيفة (الجزائر) ، و غالبا ما يتم ذلك عن طريق علاقات قانونية كإبرام الاجنبي لعقود يتم من خلالها استغلال العقار و ذلك مع الدولة المضيفة نفسها أو مع أحد هيئاتها و مؤسساتها العامة.

إن موضوع استغلال الأجانب للعقار الموجه للإستثمار في التشريع الجزائري له أهمية علمية ضرورة التحسيس بمساعي الدولة في البحث عن كفاءات ولو كانت أجنبية لاستغلال العقار على أحسن وجه ودراسة مدى نجاعة هذه الجهود.

أما الأهمية العملية فتتمثل في القيمة الاقتصادية للعقار إذ يساهم تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية عن طريق المساعدة الاقتصادية والفنية و المالية الأجنبية للدولة المضيفة التي تتمركز على أرضها هذه الإستثمارات وهذا ما أدى بالدولة إلى الدخول في العملية الاقتصادية الذي من شأنه اثاره اهتمام كبير لدى المستثمرين الخواص و ما يهنا هو الطرف الاجنبي، وكذلك حماية الأملاك العقارية و تحفيز الأجانب على استغلال العقار في الجزائر من خلال الضمانات الممنوحة لهم وبذلك تساهم هذه العملية في تحقيق الأجنبي أكبر قدر ممكن من الأرباح المترتبة على استغلال العقار وتحقيق أهداف الاقتصادية للدولة المضيفة (الجزائر) من خلال التعاون بين الدولة المتعاقدة و الطرف الاجنبي.

وعن الدوافع و الأسباب التي ادت بنا الى اختيار الموضوع هو التطور الحاصل في الدول التي تستقطب الإستثمارات الأجنبية و تعمل على جذبها من أجل الاستفادة من خبراتهم و تحقيق التنمية الاقتصادية مثل دولة الإمارات فإننا نرجو أن نعرف ما نصيب الجزائر من هاته التطورات الدولية.

أما الدوافع الموضوعية فإننا نحاول تسليط الضوء على البحث عن القواعد القانونية التي تنظم و تحدد كيفية حصول الاجنبي على وعاء عقاري للإستثمار في الجزائر ووضعها في البلد المضيفة (الجزائر) .

ومما لا يخفى علينا أن الدولة الجزائرية تعد من الدول النامية و نحن في عصر الانفتاح الكلي والتطورات الحاصلة في مجال السوق العقاري إذ ان المنافسة كبيرة و مختلفة من اجل جلب الكفاءات الأجنبية لتحقيق التنمية الاقتصادية ، فإن الجزائر واكبت هاته التطورات وتحولت من دولة ذات اقتصاد موجه الى دولة الاقتصاد الحر و الإشكال الذي يقوم في هذا الموضوع هو:

ماهي الآليات التي وضعها المشرع الجزائري لتمكين الأجانب من استغلال العقار الموجه للإستثمار؟ و يترتب عن الاشكالية أسئلة فرعية تتمثل في:

- كيف نظم المشرع الجزائري وضعية دخول الاجنبي الى الجزائر و ماهي الضمانات المتاحة في اطار استغلال العقار الموجه للاستثمار؟
 - ماهي اهم الوسائل والاجهزة التي تسهر على تسيير واستغلال العقار الموجه للاستثمار؟
 - كيف يتم اللجوء الى التحكيم باعتباره ضمانا اجرائية عند حدوث نزاع معين ؟
- وقد اتبعنا المنهج الوصفي التحليلي من خلال تحديد مختلف المفاهيم و التعاريف المختلفة اهمها العقارات الموجهة للاستثمار و اجهزة تسيير العقار وتحليل النصوص القانونية. و لهذه الدراسة اهداف علمية: تتمثل في ضبط و تحديد كيف يستفيد الاجنبي من العقار في الجزائر عن طريق استغلاله و تحديد مركزه القانوني في هذا المجال.
- أما الاهداف العملية فتتجلى لنا في أن اهتمام الدولة بالمشاريع التنموية التي تتطلب كفاءة و سرعة ومرونة و رؤوس أموال بالبحث عن موارد مالية جديدة و خلق الثروة نظرا للتطورات الحاصلة عن طريق الاستعانة بالكفاءات و الخبرات الاجنبية وتشجيع قدوم الاجانب الى الجزائر واستغلالهم للعقار كذلك رغبة الجزائر في امتلاك آليات فعالة و قادرة على اجتذاب عناصر الانتاج المتوفرة في البلدان الاجنبية أيضا توسيع دائرة المعاملات العقارية الاستثمارية لتشمل الاجانب.
- و من اجل هذه الدراسة فإننا اعتمدنا على دراسات سابقة اهمها:
- نور الدين بوسهوه ، المركز القانوني للمستثمر الاجنبي في القانونين الدولي و الجزائري، رسالة دكتوراة ، جامعة سعد دحلب البليدة ، سنة: 2004-2005.
 - و قد تناول في دراسته دور الاستثمار الاجنبي في تطور مركز الاجانب و ضمانات و حوافز الاستثمار الاجنبي أفادنا بالإحاطة بمفهوم الاستثمار و التطور التشريعي الحاصل في قانون الاستثمار و توجه الدولة الجزائرية نحو الاقتصاد الحر ، و الضمانات المتاحة للمستثمر الاجنبي.
 - راضية بن مبارك، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه جامعة بن يوسف بن حدة - الجزائر 01 - السنة الجامعية: 2015 - 2016، و قد تناولت في دراستها محورين يتعلقان بالعوامل المؤثرة في تنظيم و تسيير المناطق الصناعية ، حاولنا من خلال دراستها الاحاطة بمفهوم العقار الصناعي الذي لم يعرف تعريفا محددًا.

● لكل مخلوف ، عقد الامتياز و دوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي) ،
دوكتورة ، جامعة باتنة 01 - الحاج لخضر ، سنة: 2017 - 2018 ، و الذي تناول العقار
الاقتصادي و عقد الامتياز بصفة معمقة و مفصلة مع العلم انها مواكبة لآخر التطورات
التشريعية الحاصلة فقد تناول تطور الاستثمار في العقار الاقتصادي ، ثم منح الامتياز العقار
الاقتصادي ، و الضمانات المترتبة عن عقد الامتياز العقار الاقتصادي ، و قد أفادنا عند
تطرقه للطرف الاجنبي في العلاقة العقدية .

● علة عمر ، حماية الاستثمار الاجنبي الخاص في التشريع الوطني و القانون الدولي " دراسة
مقارنة " ماجستير ، جامعة منتوري قسنطينة، سنة 2008 ، تناول فكرة التحكيم الدولي و تحديد
اجراءاته بصفة مختصرة لكنها تخدم الموضوع باعتبار التحكيم ضمانا اجرائية لحماية الطرف
الاجنبي مع الرجوع الى الاحكام المنصوص عليها في قانون الاجراءات المدنية و الادارية
لتحديد المواد نظرا لتعديل هذا القانون .

وإثناء دراسة هذا البحث تعرضنا للعديد من الصعوبات أهمها:

✓ تعقد و تشعب الموضوع وصعوبة ضبطه.

✓ ندرة المراجع المتخصصة

✓ عدم توفر وثائق على مستوى الإدارات كمديرية الصناعة و المناجم و مديرية أملاك
الدولة لولاية تبسة تبين وجود حالات استغلال الاجانب للعقار في ولاية تبسة.

✓ لم نحظ بالمعلومات الكافية عن موضوع استغلال الاجانب للعقار الموجه للاستثمار في
الجزائر اثناء اجراء مقابلات في مديرية الصناعة و المناجم ، ومديرية أملاك الدولة
ومديرية التنظيم و الشؤون العامة للولاية نظرا لعدم وجود مثل هذه الحالات.

وبالنظر للإشكالية المطروحة في موضوعنا و التساؤلات الفرعية فإننا **اعتمدنا على فصلين**

فنتعرض الى مفهوم استغلال الأجانب للعقار في الجزائر في الفصل الاول: من خلال تناول
التطور التاريخي لاستغلال الاجانب للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر و أنواع العقار في
اطار الاستغلال ووضعية الاجنبي في البلد المضيفة (الجزائر).

اما الفصل الثاني فإننا تحدثنا عن النظام القانوني لاستغلال الاجانب للعقار الموجه للاستثمار
في الجزائر من خلال تحديد اجهزة تسيير العقار و عقد الامتياز كاهم وسيلة لاستغلال العقار
الموجه للاستثمار ثم التحكيم الدولي كآلية لتسوية المنازعات ذات العنصر الاجنبي.



□ الفصل الأول

مفهوم استغلال الأجنب للعقار الموجه
للاستثمار في الجزائر

المبحث الأول: التطور التاريخي لاستغلال الأجنب للعقار الموجه
للاستثمار في الجزائر.

المبحث الثاني: أنواع العقار في إطار الاستغلال

المبحث الثالث: وضعية الأجنبي في البلد المضييفة (الجزائر).

إن استغلال الأجنب للعقار في الجزائر عرف تطورا تاريخيا بالنظر لمفهوم المنظومة العقارية، ومفهوم الأجنبي الذي جاء وفقا لنظام الدولة المضيفة للأجنب، ويعتبر العقار الذي تتعدد أصنافه محور عملية الاستغلال والأجنبي بتواجده في الدولة المضيفة تحتاج إلى معاملة خاصة تضمن حقوقه واستغلال العقار كما يجب، فما المقصود باستغلال العقار من طرف الأجنبي؟

المبحث الأول: التطور التاريخي لاستغلال الأجنبي للعقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري:

حاولنا في هذا المبحث التركيز على أهم المحطات التاريخية التي مرت بها الجزائر من حيث معرفة النظام القانوني المطبق في تلك الأزمنة سواء فيما يخص النظام العقاري أو معنى الأجنبي في ظل المتغيرات التي عرفتها البلاد، وذلك بتناول هاته العناصر في المطالب الآتية:

المطلب الأول: مرحلة العهد العثماني.

المطلب الثاني: مرحلة الاحتلال الفرنسي.

المطلب الثالث: مرحلة الاستقلال.

المطلب الأول: مرحلة العهد العثماني

نتناول التطور التاريخي لاستغلال العقار الموجه للاستثمار في مرحلة العهد العثماني كما يلي:

تميز النظام القانوني المطبق باختلاف قواعده وتعددتها تماشياً مع التركيبة المذهبية للمجتمع آنذاك إذ عرف تطبيق مبادئ الشريعة الإسلامية التي كانت الغالبة¹، ففقهاء الشريعة الإسلامية قسموا العالم في صدر الإسلام إلى قسمين: دار الإسلام، ودار الحرب، وكانت دار الإسلام تشمل كل مكان يستظل فيه المواطن بأمان الإسلام وكان كل سكان هذه الدار يعتبرون مواطنين في كل أرجائها²، حيث كان يتم اتباع المذهب الحنفي، والمذهب المالكي، بالإضافة إلى الأعراف البربرية والتي أشهرها أعراف بلاد القبائل³، أما الذميون الذين ارتضوا الإقامة في الجزائر ولم يرحلوا الدار من ديار الكفار من اليهود والنصارى وقاموا بدفع ضريبة الرؤوس في سبيل حمايتهم في أموالهم وأرواحهم وأعراضهم، فهم مقيمون إقامة دائمة، ويعدون من رعايا دار الإسلام⁴ وبالإضافة إلى المسلمين والذميين يوجد المستأمنون وهم الكفار من غير الذميين الذين رخص لهم في الإقامة بدار الإسلام في الجزائر لأغراض مشروعة كالإيجار أو زيارة الأقارب لمدة معينة لا تزيد عن السنة قابلة للتجديد ويعتبرون ضيوفاً في الجزائر، معفون من جميع الضرائب ويتمتعون بالحماية اللازمة من خلال مدة إقامتهم⁵.

وقد كانت الملكية العقارية آنذاك تصنف إلى ما يلي⁶:

1. أراضي البايلك.
2. أراضي الملك.
3. أراضي الحبوس.

¹ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية، (د. ط)، دار هومة، الجزائر، سنة: 2002، ص 09.

² بن عبيدة عبد الحفيظ، الجنسية ومركز الأجانب في الفقه والتشريع الجزائري، (د. ط)، دار هومة، الجزائر، سنة: 2005، ص 09.

³ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 09.

⁴ بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 92.

⁵ نفس المرجع، ص 92.

⁶ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 09.

4. أراضي العرش.

(1) أراضي البايلك:

هي تلك الأراضي التابعة للدولة في العهد العثماني، فكانت خاضعة لسلطة الباي¹، وعندما يتعذر الاستغلال المباشر لهاته الأراضي يتم منحها لكبار الموظفين وذوي النفوذ مقابل خدماتهم، أو اكتسابا لتأييدهم.²

(2) أراضي الملك:

هي الأراضي التي كان يستغلها الأشخاص مباشرة، حيث يمكنهم بيعها أو إهدائها، أو تركها للورثة أو استغلالها عن طريق عقود المغارسة أو المساقاة والمزارعة.³

(3) أراضي الحبوس:

هي الأراضي التي حبست للإنفاق على الأعمال الخيرية مثل فداء الأسرى المسلمين الذين يقعون في أيدي النصارى، وتقديم العون لأبناء السبيل واليتامى والمرابطين والأشراف وأهل الأندلس وكذلك لرعاية المؤسسات الدينية التابعة للحرمين الشريفين، أو الخاصة بالمساجد والزوايا والأضرحة.

(4) أراضي العرش:

وهي الأراضي التي يستقر فيها البدو وشبه البدو، حيث يتميز استغلال هذه الأراضي عن طريق الملكية الجماعية.

وما يلاحظ على هذه الفترة أن العثمانيين جعلوا السلطة الفعلية في الأرياف في أيدي القوى المحلية حيث حافظوا على النظم التقليدية للقبائل من حيث التسيير والتنظيم وجمع الضرائب وكان في نظر هؤلاء الشيوخ نوعا من الامتياز تمنحهم إياه السلطة العثمانية⁴.

¹ عبد النور بن سليمان، امتلاك الأراضي الفلاحية والرعية في العرف الجزائري منطقة تزارا أنموذجا. دراسة أنثروبولوجية. ريفية، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، جامعة أوبكر بلقايد- تلمسان، السنة الجامعية: 2011/2012، ص 24.

² نفس المذكرة، ص 24.

³ نفس المذكرة، ص 21.

⁴ كمال بن صحراوي، الأوضاع العامة في ريف البايلك الغرب الجزائري أواخر العهد العثماني، جامعة ابن خلدون،

وإذا كانت فترة العهد العثماني قد عرفت تطبيقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية بالإضافة إلى بعض الأعراف كما تناولنا سابقاً، إلا أن الأوضاع لم تبق على حالها وهذا عند تعرض الجزائر إلى الغزو من قبل الاستعمار الفرنسي وهذا ما سيتم تناوله في المطلب الآتي.

المطلب الثاني: مرحلة الاحتلال الفرنسي

تم التعرض إلى الاحتلال الفرنسي بداية من سنة 1830 إلى غاية سنة 1962، حيث تميزت السياسة العقارية في هذه المرحلة بنهب وسلب الممتلكات العقارية في الجزائر إذ لم يتوانى المستعمر الفرنسي عن إصدار عدة قوانين من شأنها أن تمس بالنظام العقاري للدولة الجزائرية من أهمها:

❖ الأمر 01- أكتوبر 1844:

حيث كانت تهدف لتحقيق هدفين من خلاله هما¹:

- ✓ إلغاء قاعدة عدم التصرف في الأملاك الحبوس لفائدة المشتري الأوروبي.
- ✓ وجوب حصول المستفيد من الأهالي على سند ملكية مكتوب وإلا أدمجت أرضه ضمن أملاك الدولة الفرنسية.

❖ قانون 16 جوان 1851:

والذي كان من بين أهم أهدافه:

- ✓ حماية الملكية العقارية الخاصة (وهكذا بإخضاعها للقانون الفرنسي).

❖ قانون 26 جويلية 1873 (المتمم بقانون 1887):

حيث يتم إنشاء مكاتب (محافظات) الرهون العقارية، وكذا تسليم سندات الملكية للأهالي من أجل إخضاع أملاكهم العقارية للقانون الفرنسي ويأتي هذا في إطار سياسة فرنسة الملكية العقارية التابعة للأهالي.²

أما من حيث استغلال الأراضي فإنه تم إنشاء المناطق الصناعية، حيث اعتبرت فيها الجزائر منفذا لتصريف سلع الصناعة الفرنسية، ومصدراً لتزويدها بالمواد الأولية بأسعار

¹ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 12.

² نفس المرجع، ص 13-14.

منخفضة، زيادة على اليد العاملة الرخيصة¹، وفي فترة الحرب العالمية الثانية، قام المستثمر بتوطين بعض الصناعات في الجزائر، فأنجزت استثمارات في الصناعات الميكانيكية المعدنية، الكيماوية، ومواد البناء، وتركزت كلها في الجزائر، قسنطينة، وهران وعنابة. واتجهت بعدها إلى الأنشطة القاعدية مثل الصناعات الخفيفة، أما القطاع البترولي فواصل تطوره بشكل واضح في حين بذلت جهود أقل بخصوص التنوع في بنية الاقتصاد الجزائري.²

ولم يكتف المحتل الفرنسي بالمساس بالمنظومة العقارية فقط إذ أنه وفي سنة: 1865، صدر قانون 1865/07/14، الذي صدر تحت عنوان "في حالة الأشخاص" ونص الفصل الأول منه "الأهالي المسلمون هم فرنسيين ينطبق عليهم القانون الإسلامي".³

وفي سنة 1871، أصدر قامبيطا Gambetta، رئيس الحكومة الفرنسية مرسوما يقضي باعتبار يهود الجزائر مواطنين فرنسيين لتعاونهم مع السلطات الفرنسية في الجزائر وتقبلهم الاحتلال.⁴

وأمام هذا العدوان والاحتلال الفرنسي للأراضي الجزائرية اندلعت الحرب التحريرية في الفاتح نوفمبر: 1954، ليتم الحصول على الاستقلال سنة: 1962، وقد عرف استغلال الأجانب للعقار من خلالها تطورا تناول مضمونه فيما يلي:

¹ راضية بن مبارك، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، جامعة بن يوسف بن حدة، الجزائر 01 السنة الجامعية: 2015-2016، ص 03.

² نفس المذكرة، ص 03.

³ محمد طيبة، الجديد في قانون الجنسية الجزائرية والمركز القانوني لمتعدد الجنسيات، (ط2)، دار هومة، الجزائر، سنة: 2006، ص 13.

⁴ نفس المرجع، ص 13.

المطلب الثالث: مرحلة الاستقلال:

عرفت الجزائر منذ الاستقلال عدة محاولات من أجل إرساء سياسة عقارية تكون بديلا عن تلك الموروثة عن الحقبة الاستعمارية.¹

حيث عرف العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية الكثير من التعديلات ما بين قوانين المالية، والأوامر الرئاسية حيث اعتمد المشرع الجزائري منذ بداية التسعينات على عقد الامتياز كآلية لمنح العقار الاقتصادي²، وقد مرت بمراحل فكان الامتياز قابلا للتنازل، ثم غير قابل للتنازل، وكان عن طريق المنافسة ثم التراضي فقط ومن مركزية قرار المنح وتعدده إلى قرار المنح الولائي وأحادي.³

ولقد تبنت الجزائر في بدايات الاستثمار تشريع الاستثمار المقيد، فقد كان يتم بنوع من التحفظ من خلال تقييد نطاق ممارسة نشاطه وفرضه على الاستثمار الأجنبي الدخول في شكل مشروعات مشتركة وعدم السماح له بتملك أكثر من 49% من رأس مال مشروع... إلخ.⁴

بدءا بقانون الاستثمار لسنة: 1963 والقانون رقم: 284/66، سنة 1966، والذي نص على مجموعة من المبادئ والأسس المتعلقة بمعاملة الاستثمارات الخاصة كانت تدور بين التشجيع والتقييد، كالإعفاء الكلي أو الجزئي من الضريبة على العقارات لمدة 10 سنوات⁵ إلى جانب الإعفاءات والمزايا المالية الواردة في المواد: 14-16-17 من قانون الاستثمار عام 1966.

وبعد أحداث 11 أكتوبر 1988،⁶ صدر المرسوم التشريعي رقم 12/93 الذي يعدل حول قانون الإصلاحات الاقتصادية آنذاك والذي يحدد النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية الخاصة وعلى الاستثمارات الأجنبية التي تنجز ضمن الأنشطة الاقتصادية الخاصة بإنتاج

¹ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 16.

² مخلوف لكحل، "الاستقرار القانوني ودوره في تعزيز الاستثمار في العقار الاقتصادي"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد: الثامن، جانفي 2016، ص 383.

³ نفس المقال، ص 383.

⁴ كعباش عبد الله، الحماية الوطنية والدولية للاستثمار الأجنبي وضماناته من المخاطر غير التجارية في الدول النامية، رسالة لنيل شهادة الماجستير، جامعة بن عكنون الجزائر، سنة: 2001-2002، ص 79.

⁵ نفس المذكرة، ص 79.

⁶ نور الدين بوسهوه، المركز القانوني للمستثمر الأجنبي في القانونين الدولي والجزائري، جامعة سعد دحلب البليدة، رسالة دكتوراه، سنة 2004-2005، ص 52-53.

السلع أو الخدمات غير المخصصة صراحة للدولة، أو لفروعها أو أي شخص معنوي معين صراحة بموجب نص تشريعي،¹ ثم صدرت قوانين لاحقة ومراسيم أهمها الأمر رقم: 03/01، الذي يحدد النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية² ثم صدور القانون رقم 16-09، المؤرخ في: 03 أوت سنة 2016 المتعلق بترقية الاستثمار³.

نلاحظ أن المشرع الجزائري شرع عدة قوانين تهتم بتوجيه العقار للاستثمار وتمكين الأجنبي كذلك من استغلال هاته العقارات فما المقصود بها، نتناول ذلك كالآتي:

¹ نور الدين بوسهوه ، المذكرة السابقة، ص 53.

² انظر المادة: 01 من الأمر 03/01، المؤرخ في 20 أوت سنة 2007، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة بتاريخ: 2001/08/22.

³ القانون رقم: 16-09، المتعلق بترقية الإستثمار المؤرخ في: 03 أوت 2016، الجريدة الرسمية، العدد: 46 بتاريخ: 03 أوت 2016.

المبحث الثاني: أنواع العقار في إطار الاستغلال

يعتبر العقار محور عملية الاستغلال التي يقوم بها الأجنبي، ومما لا شك فيه أن العقار يتنوع وتتعدد أصنافه مما يتطلب معه تحديد مفهوم العقار من خلال التعريف وأنواعه، نتناول ذلك كالاتي:

المطلب الأول: تعريف العقار.

الفرع الأول: تعريف العقار لغة.

الفرع الثاني: تعريف العقار قانونا.

المطلب الثاني: مفهوم الاستغلال.

الفرع الأول: معنى الاستغلال.

الفرع الثاني: تعريف الاستغلال.

المطلب الثالث: أنواع العقار.

الفرع الأول: التصنيف القانوني للعقار.

الفرع الثاني: العقار الموجه للاستثمار.

المطلب الأول: تعريف العقار

نتناول تعريف العقار كما يلي:

الفرع 01: لغة:

جاء في المعجم الوسيط تعريف العقار بأنه كل ملك ثابت له أصل كالأرض والدور، والجمع عقارات، والعقارات الحر ما كان خالص الملكية يأتي بدخل سنوي دائم يسمى ريعاً¹ وفي المصباح المنير أن العقار هو كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخل²

الفرع 02: تعريف العقار قانوناً:

نصت المادة "683" من القانون المدني على أن العقار هو: "كل شيء مستقر يحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار..."³ مما لا شك فيه أن هذا العقار بالنظر لقيمه وأهميته في تحقيق التنمية الاقتصادية، فإن ذلك يتحقق من خلال استغلال هذا العقار وعليه نتناول تعريف الاستغلال في المطلب الآتي:

المطلب الثاني: مفهوم الاستغلال:

نتطرق إلى معنى الاستغلال ثم تعريفه كالاتي:

الفرع الأول: معنى الاستغلال:

هو القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء، فاستغلال المنزل يكون بتأجيره وتحصيل أجرته، واستغلال الأرض الزراعية بجني ثمارها، ومن الناحية القانونية سلطة الاستغلال مقيدة، كاستغلال منزل بفتح مركز لاستقبال صغار الأطفال فإنه يتطلب ترخيص مسبق من الوالي المختص إقليمياً.⁴

¹ محمد محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي، ط: 01، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة: 2009، ص 19.

² المرجع نفسه، ص 20.

³ المادة: 683 من الأمر رقم: 75-58، المؤرخ في: 26 سبتمبر سنة: 1975، والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد: 78، المؤرخة في: 30-09-1975.

⁴ خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مجلة الفكر، العدد الرابع، ص 30.

إذا فالاستغلال يكون بتمكين الغير من الانتفاع به والحصول على ثماره منه، والعقد الذي يحصل به المالك على ثمار ممتلكاته غالبا ما يكون عقد الإيجار.¹

فالثمار الطبيعية: هي التي تنتج في مواعيد دورية ثابتة دون تدخل الإنسان كالعشب، أو الكلاً في المراعي والحشائش المختلفة في الغابات الطبيعية والجبال والأودية.

والثمار المستحدثة: فهي التي يتدخل الإنسان في زراعتها وتعهدها بالرعاية حتى موسم الجني والحصاد، كزراعة المحاصيل الموسمية المختلفة أو أشجار الفاكهة.²

أما الثمار المدنية: هي ما يغله الشيء من دخل ثابت نتيجة استغلاله كأجرة المنزل، أو المحل أو الشقة والأرض من أجرة شهرية، أو سنوية متفق عليها بين المالك المؤجر والمستأجر وفوائد الأموال والودائع بالبنوك وأرباح الأسهم.³

الفرع الثاني: تعريف الاستغلال.

يعرف الاستغلال وفقا لقاموس المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري على أنه قيام صاحب حق بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء (تحصيل مداخيل عقار، أجرة، أو كراء...).

راجع المواد: 467-537 من القانون المدني، (راجع ثمار)⁴ وفيما يلي نتناول أنواع العقار كالاتي:

المطلب الثالث: أنواع العقار في إطار الاستغلال:

لقد حدد المشرع الجزائري أنواع العقارات غير المبنية، معتمدا على تصنيفات معينة نتناول أهمها فيما يلي:

¹ رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية، ص 18،

www.pdfactory.com بتاريخ 01مارس2019 على الساعة 15:15.

² نفس المرجع، ص 18.

³ نفس المرجع، ص 19.

⁴ ابتسام قرام، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري قاموس باللغتين العربية والفرنسية، (د. ط)، قصر الكتاب، البلدية،

(د.ت.ط)، ص165.

الفرع الأول: التصنيف القانوني للعقار:

1. الأملاك الوطنية:

وهي الأملاك العقارية التي تعود ملكيتها للدولة وجماعاتها المحلية¹ وهذا ما نصت عليه المادة "18"² من الدستور: على أن الملكية الوطنية يحددها القانون وأنها تتكون من أملاك عمومية وأملاك خاصة، ونصت أيضا على أن هذه الأملاك تمتلكها الدولة، الولاية، البلدية دون سواها.³

2. الأملاك الوقفية:

نصت المادة 31 من قانون التوجيه العقاري على:⁴ "أن الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصى لهم الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور" وأحالت المادة "32" منه على صدور قانون خاص تخضع لأحكامه الأملاك الوقفية، وفعلا صدر القانون رقم: 10/91 بتاريخ 27 أبريل 1991 (ج ر 21/91)، المتعلق بالأوقاف ثم تم تعديله بموجب القانون رقم: 07/01، المؤرخ في 22 ماي 2001 (ج ر 29 / 2001) وأخيرا بالقانون رقم: 10/02، المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 (ج ر 2002/83).⁵

3. الأملاك العقارية الخاصة:

ورد مفهوم الملكية الخاصة قواعد إثباتها وطرق حيازتها في المواد: 27-28-29-30، من قانون التوجيه العقاري التي أحالت على أحكام القانون المدني، وهذه الأخيرة أدرجت في المواد:

¹ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، (د، ط)، دار هومة، الجزائر سنة: 2015، ص19.

² مرسوم رئاسي رقم: 96-438، المؤرخ في: 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر سنة 1996، الجريدة الرسمية، العدد: 76، الصادرة بتاريخ: 07 ديسمبر 1996.

³ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 19.

⁴ انظر المادة "31" من القانون: رقم: 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر سنة: 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد: 49، الصادر في: 18 نوفمبر 1990.

⁵ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 17-18.

674 وما يليها¹، حيث نصت على أن الملكية تمكن أن تكون تامة، أو مجزأة، مشاعة، أو مشتركة.

الفرع الثاني: العقار الموجه للاستثمار:

إن المشرع الجزائري ومن أجل تحقيق التنمية الاقتصادية قام بتصنيف العقارات التي يمكن استغلالها من قبل الأفراد وتحقيق التنمية الاقتصادية، وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

أولاً: العقار الفلاحي:

نصت المادة: (04): من القانون رقم: 90-25، المتعلق بالتوجيه العقاري² على ما يلي: "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله".

ونصت المادة: "05" من نفس القانون على ما يلي: "تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جدا وأراضي خصبة، ومتوسطة الخصب وضعيفة الخصب، تبعا لضوابط علم التربية، والانحدار والمناخ، والسقي".

بعد تناول تعريف العقار الفلاحي نتناول تعريف العقار الصناعي أو محاولة الإحاطة بمفهومه وذلك كما يلي:

ثانياً: العقار الصناعي.

نص المشرع الجزائري على عدة نصوص تشريعية أحاطت بمفهوم العقار الصناعي نتناول أهمها فيما يلي:

(1) المناطق الصناعية: Les Zones Industrielles

في عام 1973، ظهرت ما تسمى بالمناطق الصناعية،³ وذلك بصدور المرسوم رقم: 45/73، المؤرخ في: 28 فيفري 1973، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق

¹ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 15.

² انظر المادة "04" من القانون، رقم: 90-25، السابق ذكره.

³ بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، ط: 02، دار هومة، الجزائر سنة 2006، ص 12.

الصناعية¹ إذ تتطلب ايجاد "77" منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات والولايات، وعبر كامل التراب الوطني، وتم تحديد شروط إدارتها² عن طريق المرسوم رقم: 55/84، المؤرخ في: 03 مارس 1984³، لكن المشرع الجزائري، من خلال النصوص القانونية القليلة والغامضة التي نظم بها المناطق الصناعية، لم يتعرض إلى تحديد مفهوم المنطقة الصناعية أو الهدف من إنشائها.⁴

فبالرجوع إلى المرسوم رقم 45-73 تم تكليف لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، وقد وضعت هذه اللجنة على مستوى وزارة الأشغال العمومية والبناء آنذاك.⁵

حيث نصت المادة الأولى⁶ من هذا المرسوم على ما يلي:

"تحدث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، تكلف بهندسة المدن، ويكون مقرها لدى وزارة الأشغال العمومية والبناء".

والمادة الثانية من نفس المرسوم على أنه:

"تكلف اللجنة بجمع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني، وبتقديم كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن، وذلك لترقية المناطق المذكورة على أحسن وجه وتنمية مناطق العمران المعنية".

نلاحظ أن المشرع الجزائري في هذا المرسوم لم يتطرق إلى تحديد مفهوم المناطق الصناعية، لكن يمكن أن نستنتج من خلاله أن تهيئة المناطق الصناعية تدخل ضمن هندسة المدن وتخطيطها.⁷

¹ المرسوم رقم: 73 - 45، المؤرخ في: 28 فيفري سنة: 1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية العدد، 20، الصادرة بتاريخ: 28 فيفري 1973.

² بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص12.

³ المرسوم رقم: 84-55، المؤرخ في: 03 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية، العدد: 10، الصادرة بتاريخ: 06 مارس 1984.

⁴ راضية بن مبارك، المذكرة السابقة، ص17.

⁵ نفس المذكرة، ص18.

⁶ المادة 01 من المرسوم رقم: 73-45، السابق ذكره .

⁷ راضية بن مبارك، المذكرة السابقة، ص18.

أما المرسوم رقم: 84-55، المؤرخ في 03 مارس سنة 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية لم يعرف المناطق الصناعية.¹ ولكن تمكن جمع عناصر أخرى أساسية للتعريف² إذ تعتبر المناطق الصناعية قطعة أرض محدودة وحدودها معينة في ملفات التهيئة التي يصادق عليها وفقا للتنظيم المعمول به.

ونصت المادة الأولى من هذا المرسوم على ثلاثة أنواع للمناطق الصناعية كما يلي:

1. المناطق الصناعية التي تضم صناعات ذات مصلحة محلية، مسيرة من قبل مؤسسة عمومية محلية ذات طابع اقتصادي.
2. المناطق الصناعية التي تضم صناعات مختلفة ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة مسيرة من قبل مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع اقتصادي.
3. المناطق الصناعية التي تضم صناعات ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة مسيرة من قبل وحدة متخصصة.

من خلال ما سبق ذكره يمكن استنتاج تعريف المنطقة الصناعية على أنها: "عبارة عن مساحة من الأرض ذات حدود معينة تضعها ملفات التهيئة، مهئية من قبل القائم بالتهيئة ومسيرة إما من قبل مؤسسة عمومية محلية ذات طابع اقتصادي إذا كانت المنطقة الصناعية تضم صناعات ذات مصلحة محلية، أو من قبل مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع اقتصادي إذا كانت المنطقة تضم صناعات مختلفة ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة، أو من قبل وحدة متخصصة إذا كانت المنطقة تضم صناعات ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة، مع العلم أن هذا التعريف في جزء منه لا ينطبق على المناطق الصناعية الجديدة، وذلك أن المؤسسة المسيرة لهذه المناطق أصبحت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري".³

¹ راضية بن مبارك، المذكرة السابقة، ص 18.

² نفس المذكرة، ص 18-19.

³ نفس المذكرة، ص 19-20.

(2) المناطق الخاصة: Zones Spécifiques

إن أول ظهور لما يسمى بالمناطق الخاصة كان من خلال مرسوم 12/93، المتعلق بترقية الاستثمار، المؤرخ في: 1993/10/05، حيث منحت امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق، وهي على نوعين رئيسيين¹ هما:

أ - مناطق مطلوب ترقيتها: « Zones à promouvoir » « Z.A.P ».

ب- مناطق التوسع الاقتصادي: « Zone d'expansion économique » « Z.E.E ».

وهذا ما تنص عليه المادة "20" من المرسوم المذكور أعلاه أنه: "تستفيد الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة، والمصنفة حسب مناطق للترقية، ومناطق للتوسع الاقتصادي التي تساهم في التنمية الجهوية، من الامتيازات المنصوص عليها في هذا الفصل".²

وقد أصدر المشرع الجزائري المرسوم التشريعي رقم: 12/93، الذي أحال تكوين "المناطق المطلوب ترقيتها" Z.A.P، وضبط حدودها إلى المرسوم التنفيذي رقم: 321/94 المؤرخ في: 17 سبتمبر 1994، مع احترام شروط المادة "51" من القانون رقم: 03/87، المتعلق

بالتهيئة العمرانية،³ وهي مناطق تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها.⁴

أما مناطق التوسع الاقتصادي Z.E.E فيقصد بها⁵ الفضاءات أو الأراضي الجيو اقتصادية، والتي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكاملة، وهذا ما ورد في نص المادة: "04" من المرسوم التنفيذي رقم: 321/94، المؤرخ في: 17 أكتوبر

¹ بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 19.

² المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في: 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، عدد: 64، المؤرخة في: 1993/10/05.

³ بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 20.

⁴ المرجع نفسه، ص 20.

⁵ المرجع نفسه، ص 22.

1994،¹ ويستثنى من مناطق التوسع الاقتصادي حسب السياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية ما يلي:²

✓ المناطق المطلوب ترقيتها حسب المفهوم الوارد في المادة "51" من قانون 03/87، والمتعلق بالتهيئة العمرانية.³

✓ الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكانية الكبرى.

✓ مساحات الارتفاق أو الخدمة العمومية، وخاصة المساحات التي تشمل الموانئ والمطارات.

✓ مواقع المركبات السياحية والإستجمامية الكبرى.

غير أن هذا النوع من المناطق لم يكن له وجود في الميدان.⁴

3 - المناطق الحرة والمناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة:

أولاً: المناطق الحرة « ZONES FRANCHES »:

ظهرت المناطق الحرة لأول مرة⁵ في قانون المالية لسنة: 1993، حيث نصت المادة (93)،

(93)، من هذا القانون على أنه:

"تمكن إنشاء مناطق حرة في القطر الجمركي لا تخضع كلية أو جزئياً للتشريع والتنظيم

الجاري بهما العمل وفق الشروط التي سيحددها قانون خاص".⁶

¹ مرسوم تنفيذي رقم: 94-321، المؤرخ في: 17 أكتوبر 1994، يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم: 93-12، المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، والمتعلق بترقية الاستثمار وتحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية، العدد: 67، المؤرخة في 19 أكتوبر سنة: 1994.

² بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 23.

³ المادة 51 من القانون رقم: 03/87، المؤرخ في: 27 يناير سنة 1987، المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية، العدد: 05، الصادرة في: 28 يناير 1987.

⁴ بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 24.

⁵ راضية بن مبارك، المذكرة السابقة، ص 38.

⁶ المرسوم التشريعي رقم 93-01، المؤرخ في 19 يناير سنة 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية العدد 04، الصادرة في: 20 يناير سنة: 1993.

ونصت كذلك المادة "02" من المرسوم التنفيذي رقم: 94-320، المتعلق بالمناطق الحرة على أنه:¹

"المناطق الحرة هي مساحات مضبوطة حدودها، يمارس فيها أنشطة صناعية وخدمائية أو تجارية طبقا للشروط الواردة في المواد من "25" إلى "34" من المرسوم التشريعي رقم: 93-12.

ثانيا: المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة:

هذا النوع من المناطق نص عليه الأمر رقم: 03/01، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، حيث أدخل هذا النوع في النظام الاستثنائي للاستثمار، وترك تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق لهيئة عمومية تسمى "المجلس الوطني للاستثمار".²

ثالثا: العقار السياحي:

نصت المادة: "02" من القانون رقم: 03-03، المتعلق بمناطق التوسع، والمواقع السياحية³

على تعريفات لأهم أصناف العقار السياحي كما يلي:

"يقصد في مفهوم هذا القانون بالمصطلحات الآتية":

- **مناطق التوسع السياحي:** كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية.
- **المواقع السياحية:** كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بما تحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية، أو بنايات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية، أو أسطورية، أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف، أو الاندثار بفعل الطبيعة، أو الإنسان.
- **منطقة محمية:** جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية، أو الأثرية أو الثقافية"

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 94-320، المؤرخ في: 17 أكتوبر سنة 1994، المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة، الرسمية العدد: 67، الصادرة في: 19 أكتوبر سنة: 1994.

² بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 2.

³ المادة "02"، قانون رقم: 03-03، المؤرخ في: 17 فيفري سنة 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد: 11، بتاريخ: 19 فيفري سنة 2003.

أما عن النشاط السياحي فقد نصت المادة "03" من القانون رقم 03-01، المتعلق بالتنمية

المستدامة للسياحة¹ على: "يقصد في مفهوم هذا القانون بالمصطلحات الآتية:

النشاط السياحي: كل خدمات تسويق أسفار أو استعمال منشآت سياحية بمقابل سواء شمل ذلك الإيواء أو لم يشمل.

وقد نص كذلك في الفقرة الثامنة من نفس نص المادة على أن "السياحة الحموية والمعالجة بمياه البحر: كل تتقل لأغراض علاج طبيعية بواسطة مياه المنابع الحموية ذات المزايا الاستشفائية العالية، أو بواسطة مياه البحر.

ويستفيد منها زبائن يحتاجون إلى علاج في محيط مجهز بمنشآت علاجية واستجمامية وترفيهية".

ويمكن القول بأن العقار السياحي هو كل ما هو ثابت في مجال السياحة.

مما سبق يمكن تحديد مفهوم استغلال العقار بأنه (قيام صاحب حق بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء وذلك الاستغلال يقع على العقار الذي يمكن أن يكون فلاحيا أو صناعيا أو سياحيا ، مملوك للدولة أو مملوك للخواص).

بعد أن تناولنا مفهوم استغلال العقار فإن الطرف الذي يهنا حسب موضوع الدراسة هو الأجنبي و السؤال الذي يطرح نفسه هو وضعية الأجنبي في البلد المضيافة الجزائر ، نجيب على ذلك في المبحث الآتي ذكره.

¹ المادة 03، القانون رقم: 03-01، المؤرخ في 17 فبراير سنة 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية، العدد: 11، بتاريخ: 2003-02-19.

المبحث الثالث: وضعية الأجنبي في البلد المضيفة (الجزائر):

إن الأجنبي ينتقل من بلده إلى البلاد التي يريد أن يحصل فيها على وعاء عقاري يمكنه استغلاله، يجعل منه شخصا في بلد مغاير لبلده، ومكان غير الذي كان سيستقر فيه، مما يتطلب معه التساؤل عن وضعية هذا الأجنبي في البلد المضيفة محل العقار المراد استغلاله، نتناول ذلك كالاتي:

المطلب الأول: مفهوم الأجنبي.

الفرع الأول: تعريف الأجنبي.

الفرع الثاني: تعريف الجنسية.

المطلب الثاني: دخول و إقامة الأجنبي في الجزائر.

الفرع الأول: دخول الأجنبي الى الجزائر.

الفرع الثاني: بطاقة مقيم للأجنبي

المطلب الثالث: ضمانات حماية الأجنبي في الجزائر.

الفرع الأول: تعريف الضمان.

الفرع الثاني: ضمان المساواة في المعاملة بين الوطنيين و الأجانب.

الفرع الثالث: ضمان تثبيت النظام القانوني الخاص بالاستثمارات.

الفرع الرابع: ضمان التحويل الحر للرأسمال و عائداته.

الفرع الخامس: ضمان الحماية من المخاطر السياسية

المطلب الأول: مفهوم الأجنبي:

نحاول في هذا المطلب إلى الإحاطة بمفهوم الأجنبي من خلال التطرق إلى تعريفه الذي يقودنا إلى تعريف الجنسية كما يلي:

الفرع الأول: تعريف الأجنبي قانونا:

إذا كان الوطني هو من يحمل جنسية الدولة فإن الأجنبي هو كل من لا يحمل جنسية هاته الدولة¹، وهكذا ما وافق عليه مجمع القانون الدولي في دورة انعقاده بجنيف عام: 1882م، على أن الأجنبي هو "من ليست له جنسية الدولة سواء كانت له جنسية دولة أجنبية أو كان عديم الجنسية، وسواء كان عابرا أو مقيما أو كان عديم الجنسية، وسواء كان عابرا أو مقيما أو متوطنا في إقليم الدولة وسواء كان لاجئا إلى إقليم الدولة أم داخلا إليها بمحض اختياره"².

أما المشرع الجزائري فقد نص على تعريفه في المادة الثانية من الأمر رقم: 66-112 بقوله: "يعتبر أجنبيا كل فرد لا تكون له الجنسية الجزائرية أو أية جنسية أخرى"³

وإذا كان الأجنبي هو كل فرد لا تكون له الجنسية الجزائرية أو عديم الجنسية، فإنه يتوجب تناول مفهوم الجنسية كآتي:

الفرع الثاني: تعريف الجنسية:

الجنسية لغة: مشتقة من كلمة (جنس)، وتعني النوع أو الانتساب إلى نوع معين ويتم استخدام كلمة جنس للدلالة على معان ومقاصد مختلفة أما فقها فهي: "رابطة قانونية سياسية تفيد اندماج الفرد في عنصر السكان بوصفه من العناصر المكونة للدولة"⁴.

¹ فؤاد عبد المنعم رياض- الوجيز في الجنسية ومركز الأجانب، 1987، ص 268، نقلا عن محمد أحمد سويلم، المرجع السابق، ص268.

² جابر عبد الرحمان ابعاد الأجانب، رسالة دكتوراه، ص:113، نقلا عن نفس المرجع، ص 5.

³ المادة 02 من الأمر رقم: 66-211، المؤرخ في: 21 يوليو سنة: 1966، المتعلق بوضعية الأجانب في الجزائر، الجريدة الرسمية العدد: 64، المؤرخة في: 29 جوان 1966.

⁴ محمد طيبة، المرجع السابق، ص19.

والبعض الآخر: " الصلة القانونية التي تربط فردا ما بدولة معينة".¹

أما المشرع الجزائري فقد منح الجنسية الأصلية الجزائرية على أساس معيارين هما "معيار الدم" و"معيار الإقليم"،² وذلك ما نصت عليه المادة "06" و"07" من الأمر رقم 05-01 المؤرخ في 27 فيفري سنة 2005، ويعدل ويتم الأمر رقم 70-86 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، والمتضمن قانون الجنسية الجزائرية.³

ففي نص المادة "06" من الأمر المذكور أعلاه يكفي أن يكون أحد الوالدين جزائريا باعتبار الولد جزائري الجنسية.⁴

أما الجنسية الجزائرية الأصلية بالولادة فهي الاستثناء وتمنح الجنسية الأصلية وفقا لمعيار الإقليم لكل شخص ولد على إقليم الدولة بغض النظر عن أصله.⁵

حيث نصت المادة: "07" من الأمر رقم 05-01، على حالتين هما:

1. الولد المولود في الجزائر من أبوين مجهولين.

إلا أن هذا الولد يفقد الجنسية الجزائرية بأثر رجعي إذا ثبت نسبه خلال قصوره إلى أحد أبويه، أو كان ينتمي إلى جنسية أحدهما.⁷

2. الولد المولود في الجزائر من أب مجهول وأم مسماة في شهادة ميلاده دون بيانات أخرى تمكن من إثبات جنسيتها.

هذه حالات الجنسية الأصلية التي تكون إما وفقا لرابطة الدم أو مكان الولادة، وفيما يلي الجنسية الجزائرية المكتسبة.

¹ محمد طيبة، المرجع السابق، ص 16.

² نفس المرجع، ص 16.

³ الأمر رقم: 05-01، المؤرخ في: 27 فيفري سنة: 2005، يعدل ويتم الأمر رقم: 70-86 المؤرخ في: 15-ديسمبر- سنة: 1970، والمتضمن قانون الجنسية الجزائرية.

⁴ محمد طيبة، المرجع السابق، ص 31.

⁵ نفس المرجع، ص 31.

⁶ انظر المادة "07" من الأمر 05-01، السابق ذكره.

⁷ محمد طيبة، المرجع السابق، ص: 33.

الجنسية الجزائرية المكتسبة:

هي تلك التي يكتسبها الفرد بعد الميلاد، والأحداث التي يكسب بها الفرد جنسية جديدة بعد الميلاد¹ وهي:

✓ الزواج.

✓ التجنس والاستثناءات المنصوص عليها في المادة 05 من الأمر رقم: 01-05.

فبالنسبة للزواج فورد ذكره في نص المادة: "09" مكرر المدرجة بالأمر رقم: 01-05، حيث تنص على أنه تمكن اكتساب الجنسية الجزائرية بالزواج من جزائري أو جزائرية، بموجب مرسوم وبتوافر مجموعة من الشروط.²

أما التجنس الذي يقصد به: "كسب الأجنبي لجنسية دولة جديدة أي اكتسابه صفة الوطنية"³، وذلك بناء على طلب المعني وباستيفائه لشروط معينة ويسمى هنا عند كسبها متجنسا⁴ وهذا وهذا ما نصت عليه المادة: "10" من الأمر رقم 70-86 المؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1970، المتضمن قانون الجنسية الجزائرية، المعدل والمتمم بالأمر رقم 01-05، المؤرخ في: 27 فيفري سنة 2005.

كما يمكن للأجنبي الذي قدم خدمات استثنائية للجزائر وأصيب بعاهة أو مرض لقيامه بعمل لفائدة الجزائر، أن يتجنس بالجنسية الجزائرية.⁵

¹ بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص54.

² انظر المادة: 09 مكرر، الأمر رقم: 01-05، السابق ذكره.

³ بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص59.

⁴ نفس المرجع، ص59.

⁵ انظر المادة 05 من الأمر رقم: 01-05، السابق ذكره.

المطلب الثاني : دخول وإقامة الأجنبي في الجزائر

إن المشرع الجزائري بعدما عرف الأجنبي في المادة الثانية من الأمر رقم 211/66 بأن يعتبر أجنبيا كل فرد لا تكون له الجنسية الجزائرية أو عديم الجنسية، بين بأن الأجنبي ملزم بإتمام إجراءات مختلفة تخص دخوله إلى الجزائر أو خروجه منها أو إقامته بها بصفة مؤقتة أو دائمة¹.

نتناول دخول الأجنبي إلى الجزائر وحصوله على بطاقة المقيم.

الفرع الأول : دخول الأجنبي إلى الجزائر

لدخول الأجنبي إلى الجزائر يجب توفر ما يلي:

• نصت المادة 07 من القانون رقم 11/08 المتعلق بشروط دخول الأجانب إلى الجزائر وإقامتهم بها وتنقلهم فيها².

حيث يتوجب على كل أجنبي يريد الدخول إلى التراب الجزائري ان يكون مزودا بجواز سفر وطني أو بوثيقة سفر بالنسبة لعديمي الجنسية واللاجئين ، وأن يكون جواز السفر هو سند السفر حررته سلطات البلد الذي ينتسب إليه صاحب الجواز الذي يمكن مصالح الحدود من مراقبة جنسية الداخل إلى الجزائر وهويته³.

ينبغي أن يتضمن جواز السفر الوطني الهوية الكاملة لصاحبه وصورته وإمضاء وختم السلطة التي تسلمه وكذا الإشارة إلى مدة صلاحيته ويجب أن يكون هذا الأجنبي مزودا بدفتر صحي مطابق للتنظيم الصحي الجاري به العمل دوليا وفي الجزائر لاسيما سلامته من الأمراض المعدية⁴.

¹ بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 238

² المادة 07 من القانون 11/08 المؤرخ في 25 جوان 2008 يتضمن شروط دخول الأجانب إلى الجزائر وإقامتهم بها وتنقلهم فيها، ي جريدة رسمية عدد 36، الصادرة بتاريخ 02 جويلية 2008

³ بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 238.

⁴ المرجع نفسه، ص 239.

- أن وثيقة السفر أو جواز السفر الوطني لا يكفي وحده للدخول إلى التراب الجزائري ، لكن يجب ان يكون مرخصا لهذا الأجنبي بصفة عامة بواسطة التأشيرة التي تسلمها السلطات القنصلية أو الهيئات الدبلوماسية الجزائرية في الخارج لمدة قصوى تبلغ ثلاثة أشهر وأن الأجنبي الذي يريد تمديد إقامته بالجزائر إلى أكثر من المدة الممنوحة له بموجب التأشيرة دون أن يريد الاستقرار بالتراب الوطني الجزائري¹.
- ويترتب على الأجنبي طالب التأشيرة بتسديد الرسوم القنصلية المحددة طبقا للمادة 09 من المرسوم رقم 212/06 وهي على ثلاثة أنواع :
 - رسوم عن التأشيرة القنصلية
 - رسوم عن تأشيرة التسوية
 - رسوم عن تأشيرة التمديد وأن هذه الرسوم تتغير وفقا لقانون المالية السنوي².

الفرع الثاني : بطاقة المقيم للأجنبي

- إن إقامة الأجانب في الجزائر نوعين ، الأجانب غير المقيمين والأجانب المقيمين . طبقا للمادة 16 من القانون 11/08 المتعلق بشروط دخول الأجانب إلى الجزائر وإقامتهم بها وتنقلهم فيها .
- فإن المقيم هو الأجنبي الذي يرغب في تثبيت إقامته الفعلية والمعتادة والدائمة في الجزائر والذي رخص له بذلك بتسليمه بطاقة المقيم من قبل ولاية مكان إقامته مدة صلاحيتها سنتان . ويجب دفع حق الطابع الذي تحدد قيمته بموجب قانون المالية ونصت المادة 20 على ان الأجنبي الذي يرغب في ممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي أو مهنة حرة ان يستوفي الشروط القانونية والتنظيمية لممارسة هذا النشاط³.

وتعتبر بطاقة المقيم⁴ هي سند الهوية الذي يتسنى لصاحبه الأجنبي أن يقيم في الجزائر

¹ بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 239.

² المرجع نفسه، ص 240.

³ المادة 20 من القانون رقم 11/08 السابق ذكره.

⁴ أنظر: [الملحق رقم 01].

طيلة مدة سنتين، وتسلم بطاقة المقيم من طرف والي الولاية التابع له مكان الإقامة¹. حيث يتعين عليه أن يقدم طلب إلى السلطة المختصة من أجل الحصول على بطاقة المقيم ويوجه إلى والي الولاية بإيداعه في قسم الشرطة أو محافظة الشرطة التابع لها محل إقامة الطالب، وفي حالة عدم وجود قسم الشرطة يودع الطلب في مقر البلدية المقيم بها وهذه المصالح تحول الطلب مرفقا بملاحظاتها إلى الولاية مع العلم أن الطالب يدفع رسم يقبض على شكل طابع جبائي ويسلم محافظ الشرطة أو رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى المعني بالأمر وصل إيداع يكون صالحا لمدة ثلاثة أشهر وتقوم هذه الوثيقة مقام بطاقة المقيم ريثما يتم تسليمها أو رفض الطلب².

المطلب الثالث: ضمانات حماية الأجنبي في البلد المضيقة (الجزائر):

إن الأجنبي بدخوله الى الجزائر و الحصول على بطاقة المقيم فإنه بذلك يحتاج الى ضمانات في البلد المضيقة نتناول ذلك كالآتي:

الفرع الأول: تعريف الضمان:

أولا: تعريف الضمان لغة:

هو من الفعل ضمن، أي ضمن ضمنا، وضمانا، أي كفل الشيء وقدم له الأمان، والضمان عبارة عن التزام، مثل الهالك إن كان مثليا، أو قيمته إن كان قيميا³.

ثانيا: تعريف الضمان قانونا:

"الضمان قانونا هو تقديم الوسائل الكفيلة بتحقيق أمان قانوني لمن تقدم له، كي يقدم على

¹ بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 242.

² نفس المرجع، ص 243.

³ المنجد في اللغة والإعلام، ط:34، دار المشرق، بيروت 1994، ص 455.

العمل وهو ضامن لنتائجه".¹

و إذا قام الأجنبي باستغلال العقار في الدولة المضيفة فإنه يصبح مستثمرا و بذلك يقصد بالضمانات في هذا الحال الوسائل التي تكفل للمستثمر حفظ حقوقه ومشروعه الاستثماري من أي خطر يهدده أو يحدق به.²

اهتم المشرع الجزائري من خلال الأمر رقم: 03/01، والقانون رقم: 09/16 جملة من المبادئ تشكل في مجموعها ضمانات موضوعية وإجرائية للمستثمر الأجنبي بما يوفر له الثقة والأمان،³

فهذه الضمانات يكون موضوعها التعهد بضمان حقوق المستثمر الأجنبي وعدم حرمانه من حقوقه الجوهرية على استثماره أو الإخلال بمكاسبه المتوقعة⁴ نتناولها كآتي:

الفرع الثاني : المساواة في المعاملة بين الوطنيين والأجانب:

تنص المادة: 14، من الأمر رقم: 03/01، المتعلق بتطوير الاستثمار،⁵ على أنه يعامل الأشخاص الطبيعيون والمعنويون والأجانب بمثل ما يعامل به الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الجزائريون في مجال الحقوق والواجبات ذات الصلة بالاستثمار، وأنه يعامل جميع الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الأجانب نفس المعاملة مع مراعاة أحكام الاتفاقيات التي أبرمتها الدولة الجزائرية مع دولهم الأصلية.

وهذا ما نصت عليه المادة 21 من القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار.⁶

¹ عبد الله عبد الكريم عبد الله، ضمانات الاستثمار في الدول العربية دراسة قانونية مقارنة، ط: 01، دار الثقافة للنشر والتوزيع، (د.ب.ن)، 2008، ص23.

² نفس المرجع، ص23.

³ نور الدين بوسهوية، المذكرة السابقة، ص150.

⁴ نفس المذكرة، ص150.

⁵ انظر المادة 14، من الأمر: رقم: 03/01، السابق ذكره.

⁶ انظر المادة 21 من القانون رقم 09-16، المتعلق بترقية الاستثمار، السابق ذكره.

وبذلك فإن المشرع الجزائري نص على عدم التفرقة بين المستثمر الوطني، والمستثمر الأجنبي، وبين المستثمر العام والمستثمر الخاص، وبين الشخص الطبيعي، والشخص المعنوي.¹

الفرع الثالث: تثبيت النظام القانوني الخاص بالاستثمارات:

ويقصد به الاستقرار التشريعي الذي يتوقف بدرجة كبيرة على الاستقرار السياسي في البلاد، حيث يكون هناك منظومة تشريعية تحكم الاستثمارات وذلك من أجل سلامة العقود المبرمة وضمان استقرار سريان الإطار القانوني الذي اتخذت وفقا له بالالتزامات التعاقدية،² حتى لا تمس بالاستثمارات التي شرع في تنفيذها.

الفرع الرابع: ضمان التحويل الحر للرأسمال وعائداته:

تعد عملية تحويل رؤوس الأموال المستثمرة من أهم الموضوعات المرتبطة بالاستثمار الدولي إذ تساهم في جذب الاستثمارات الخارجية التي من شأنها دعم وتنمية اقتصاد البلاد.³ إلا أن تلك الحرية قد تؤدي في بعض الأحيان إلى إلحاق أكبر ضرر بميزان مدفوعاتها إذا ما تم خروج هذه الأموال بأحجام كبيرة أو مفاجئة، وفي المقابل فإن المستثمر الأجنبي يحبذ أن تحول أمواله في أي وقت وبالكيفية التي يريدها.⁴ وهذا ما نصت عليه المادة "31" من الأمر السابق.

¹ نور الدين بوسهوه، المذكرة السابقة، ص 151.

² نفس المذكرة، ص 151.

³ علة عمر، حماية الاستثمار الأجنبي في التشريع الوطني والقانون الدولي "دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، جامعة منتوري-قسنطينة- سنة: 2008، ص 120.

⁴ نفس المذكرة، ص 120.

الفرع الخامس: الحماية من المخاطر السياسية:

يقصد بالمخاطر السياسية أنها: "تلك الإجراءات التي تتخذها الحكومة أو السلطات العامة في الدولة المضيفة للاستثمار سواء بطريق مباشر أو غير مباشر، ويكون من شأنها حرمان المستثمر الأجنبي من حقوقه وسلطاته الجوهرية على الاستثمار ومنافعه".¹

حيث نصت المادة "16" من الأمر 03/01، المتعلق بتطوير الاستثمار على أنه (لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع مصادرة إدارية، إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، ويترتب على المصادرة تعويض عادل ومنصف).

والمقصود من المصادرة أنها (إجراء تتخذه السلطة العامة في الدولة وتستولي بمقتضاه على ملكية كل أو بعض الأموال أو الحقوق المالية المملوكة لأحد الأشخاص وذلك دون أداء أي مقابل).²

كما عرف بعض الفقه المصادرة بأنها أخذ الممتلكات الخاصة من قبل الدولة بدون تعويض، مهما يكن شكل ذلك وقد تكون قضائية، أو إدارية ويجب أن تستند على نص قانوني يحول لها حق المصادرة³، وهناك مخاطر تقليدية عرفت سابقا من أهمها التأميم الذي يعرف بأنه: "عمل من أعمال السيادة تنقل به الدولة المضيفة الملكية الخاصة إلى الملكية العمومية، أو عمل من أعمال السيادة تنقل الدولة من خلاله الممتلكات والحقوق الخاصة في نشاط معين بمقتضى نص تشريعي وللمصلحة العامة بغرض استغلالها والسيطرة عليها ولتوجيهها نحو أهداف معينة".⁴

¹ عمر هاشم محمد صدقة، ضمان الاستثمارات الأجنبية في القانون الدولي، ط: 01، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، سنة: 2008، ص32.

² نفس المرجع، ص36.

³ نفس المرجع، ص36.

⁴ عمر علة، المذكرة السابقة، ص89.

خلاصة الفصل الأول:

إن مسألة تنقل الأجنبي في الدول، تواجدت منذ القدم وذلك من أجل أغراض وغايات معينة من بينها استغلال العقار، بالإضافة إلى تطور مفهوم الأجنبي عبر مختلف العصور، ففي الجزائر عرفت تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية في فترة العهد العثماني، إذ أن الأفراد الذين يدينون بديانة الإسلام لا يعتبرون أجنبياً، أما الكفار من غير الذميين، فقد رخص لهم بالإقامة في دار الإسلام لأغراض مشروعة كالإيجار، وبالمقابل فإن النظام العقاري، عرف أصناف معينة للملكية العقارية، المتمثلة في أراضي البايك، وأراضي الملك، وأراضي الحبوس وأراضي العرش، أما الفترة الاستعمارية فقد حاول المحتل الفرنسي فرنسة المنظومة العقارية والدولة الجزائرية، وباسترجاع السيادة الوطنية تم التشريع لسياسة عقارية تكون بديلة عن الموروثة عن الاستعمار الفرنسي حيث عملت على الاهتمام بتنمية الاقتصاد الوطني واستغلال العقارات من خلال إصدار النصوص القانونية التي تعني بذلك، حيث صنف المشرع الجزائري العقارات قانونياً إلى أملاك وطنية وأملاك خاصة، وأملاك الوقف، أما العقارات الموجهة للاستثمار فقد تم تصنيفها إلى أراضي فلاحية وصناعية وأراضي سياحية محاولاً تحديد وضبط مفاهيم هاته العقارات عبر عدة نصوص تشريعية خاصة منها العقار الصناعي الذي لم يعرف تعريفاً محدداً إنما كان مفهوماً من خلال النصوص القانونية ومنه ما تم إلغاؤه، وفي مقابل ذلك اهتم المشرع الجزائري بالأجنبي من خلال تحديد مفهومه، إذ يعد أجنبياً كل شخص لا يتوفر على الجنسية الجزائرية أو عديم الجنسية، ويشترط لدخوله إلى الجزائر أن يتوفر على جملة من الشروط أهمها أن يكون مزوداً بجواز سفر وطني أو ووثيقة سفر لعديمي الجنسية و اللاجئين و مرخصاً له بواسطة التأشيرة التي تسلمها السلطات القنصلية أو الهيئات الدبلوماسية الجزائرية في الخارج مع تسديد الرسوم القنصلية و له أن يحصل على بطاقة القيم التي تعد بمثابة سند الهوية لإقامة الأجنبي في الجزائر مع توفير مجموعة من الضمانات التي تكفل حقوق المستثمر الأجنبي أو عدم حرمانه من حقوقه الجوهرية على استثماره.



□ الفصل الثاني

النظام القانوني لاستغلال الأجنب للعقار
الموجه للاستثمار في الجزائر.

المبحث الأول: أجهزة تسيير العقارات الموجهة للاستثمار.

المبحث الثاني: عقد الامتياز في إطار استغلال العقارات الموجهة
للاستثمار.

المبحث الثالث: التحكيم كآلية لتسوية المنازعات ذات العنصر الأجنبي.

تطرقنا في الفصل الأول إلى تصنيف العقارات التي كانت متنوعة ومتعددة وهذا للقيمة التي يكتسبها العقار في تحقيق التنمية، وهذا ما سهرت الدولة الجزائرية على تحقيقه، والبحث عن تنظيم قانوني يفعل استغلال هاته العقارات، وإذا كان المستثمر الأجنبي صاحب الوسائل الفنية والخبرات والقدرة على استغلال هاته العقارات والاستثمار فيها، ما هي الوسائل التي انتهجها المشرع لتمكين المستثمر الأجنبي من استغلال هاته العقارات وكيف يمكنه الحصول على وعاء عقاري في الجزائر في إطار الاستغلال للعقارات الموجهة للاستثمار؟

للإجابة على ذلك نتناول ما يلي:

المبحث الأول: أجهزة تسيير العقارات الموجهة للاستثمار

من أجل تسهيل عملية استغلال الأراضي الموجهة للاستثمار، أنشأت الدولة عدة أجهزة نظرا لاهتمامها بتشجيع استغلال هاته العقارات وتختلف الهيئات المنشأة لهذا الغرض باختلاف المشروع الاستثماري المراد انجازه فما المقصود بالاستثمار وماهي أهم الأجهزة المسيرة لهاته العقارات. نتناول أهمها فيما يلي:

المطلب الأول: مفهوم الاستثمار

الفرع الأول : تعريف الاستثمار.

الفرع الثاني: تعريف الاستثمار الأجنبي.

الفرع الثالث : أشكال الإستثمار.

المطلب الثاني: أجهزة الاستثمار وفقا للأمر رقم: 03/01، المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم.

الفرع الأول : المجلس الوطني للاستثمار (CNI)

الفرع الثاني : الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)

المطلب الثالث: أجهزة الاستثمار بموجب قوانين أخرى

الفرع الأول: الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (ANIREF)

الفرع الثاني: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و

الضبط العقاري (CALPIREF)

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للتنمية السياحية (ANDT)

المطلب الأول: مفهوم الاستثمار

نتناول مفهوم الاستثمار بالتطرق إلى مختلف التعاريف التي تبين مفهومه سواء كان من الناحية اللغوية أو لدى الفقهاء أو الاقتصاديين أو القانونيين وكذلك في إطار الاتفاقيات الثنائية التي أبرمتها الجزائر، وذلك فيما يلي:

الفرع الأول: تعريف الاستثمار

أولاً : لغة

ويقصد به: " استخدام المال وتشغيله بقصد تحقيق ثمرة لهذا الاستخدام، فيكثر المال، وينمو على مدى الزمن".¹

أو نقول أثمر الشجر، أي بلغ أوان الاثمار وأثمر ماله أي كثر وثمار المال ما ينتجه في أوقات دورية وهذا ما ورد في المعجم الوسيط.²

ثانياً: تعريف الاستثمار في النصوص القانونية:

ونتناول تعريف الاستثمار على مستوى كل من النصوص الداخلية والدولية.

1.تعريف الاستثمار على مستوى القوانين الداخلية:

نصت المادة الأولى من الأمر رقم: 03/01 على ما يلي: " يحدد هذا الأمر النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وكذا الاستثمارات التي تتجز في إطار منح الامتياز و/أو الرخصة".³

ونصت المادة الثانية من الأمر 03/01، على أنه: "يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا الأمر ما يأتي:

- اقتناء أصول تتدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة وتوسيع قدرات الانتاج، وإعادة التأهيل، أو إعادة الهيكلة.
- المساهمة في رأس مال مؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية.

¹ ابن منظور، معجم لسان العرب، بيروت، سنة 1956.

² محمد محمد أحمد سويلم، المرجع السابق، ص 16.

³ الأمر رقم: 03-01، السابق ذكره.

- استعادة النشاطات في إطار خوصصة جزئية أو كلية".
من خلال نص المادة، نجد أن المشرع الجزائري منح حرية أكبر للمستثمر، وتوسيع نطاق تدخله في مختلف فروع الاقتصاد الوطني.¹

2. تعريف الاستثمار في الاتفاقيات الثنائية التي أبرمتها الجزائر:

إن الاتفاقيات التي تربط فرنسا بمجموعة من الدول النامية تعطي للاستثمار معنى موسعا، إذ تنص على أنه يشمل الأموال والحقوق والمصالح، من أي طبيعة كانت.² من بينها:³

- ✓ المنقولات والعقارات وكذلك الحقوق العينية.
- ✓ الامتيازات المتعلقة بالأعمال الممنوحة بموجب قانون أو عقد المرتبطة باستثمار، بما في ذلك امتيازات البحث عن الموارد الطبيعية أو استغلالها.

الفرع الثاني: تعريف الاستثمار الاجنبي

الاستثمار الأجنبي هو المال الوافد على دولة غير دولته، ويعرف على أنه " ذلك الاستثمار القادم من الخارج والمالك لرؤوس الأموال والمساهم في إنشاء مشروعات استثمارية في اقتصاد مضيف، كما ينظر للاستثمار الأجنبي على أنه الاستثمار الذي يعمل على جلب الخبرات والمهارات التقنية، ويسمح بتحويل التكنولوجيا، ويوفر فرص العمل، ومن جهة أخرى يعتبر الاستثمار الأجنبي المباشر أداة للسيطرة لأنه يقوم بشكل مباشر على تسيير وإدارة موجوداته تحت مظلة الشركات متعددة الجنسيات والشركات الدولية " ⁴.

¹ نور الدين بوسهوه، المدكرة السابقة، ص54.

² قادري عبد العزيز، الاستثمارات الدولية، التحكيم التجاري الدولي ضمان الاستثمارات، (د.ط)، دار هومة، الجزائر، سنة: 2004، ص19.

³ نور الدين بوسهوه، المدكرة السابقة، ص 57-58.

⁴ ساعد بوراوي، المدكرة السابقة، ص 13.

الفرع الثالث: أشكال الاستثمار

تنوعت وتعددت أشكال الاستثمار ننتاول أهمها فيما يلي:

أ- استثمارات أجنبية مباشرة: " وهي قيام شخص طبيعي أو معنوي في بلد غير بلده باستخدام جهوده و امواله ، في إنشاء مشروع اقتصادي بمفرده أو بالاشتراك في مشروع محلي أو اجنبي قائم فعلا أو في صورة اشتراك مع الدولة أو مواطنيها في إنشاء مشروع مشترك " ¹.

ب- استثمارات أجنبية غير مباشرة: دور المستثمر الأجنبي يقتصر فيه على مجرد تقديم رأس المال إلى جهة معينة في الدولة المضيفة لتقوم هي بعملية الاستثمار وهي:

" تلك الاستثمارات التي تتدفق داخل الدولة في شكل قروض صادرة من حكومات أو هيئات أو أفراد أجنبية ، أو تكون في شكل اكتتاب في صكوك تلك الهيئات أو مشروعاتها بواسطة السندات التي تحمل فائدة ثابتة أو عن طريق الأسهم ، دون أن يكون للمستثمر الأجنبي ما تخوله السيطرة و إدارة المشروع ". وذلك بالقروض المقدمة من الهيئات الخاصة أو الأفراد أو الاكتتاب في السندات والأسهم التي تصدر من الدول أو المشروعات التي تتأسس فيه " الاستثمار المحفظي " ²

المطلب الثاني: أجهزة الاستثمار وفقا للأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل

والمتمم

ننتاول في هذا المطلب كلا من: المجلس الوطني للاستثمار والوكالة الوطنية للاستثمار

الفرع الأول: المجلس الوطني للاستثمار (CNI)

أولاً: تعريفه

¹ رقيقة قصوري، " النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في الدول النامية "، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة 2010 - 2011، ص 26.

² الأطروحة نفسها، ص 36 - 37.

لقد تم إنشاء المجلس الوطني للاستثمار بمقتضى المادة: "18" من الأمر: 03/01، المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، حيث جاء في نص المادة: "18" منه على ما يلي: "ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمار مجلس وطني للاستثمار ويدعى في صلب النص "المجلس"...".¹

كما أحالت نفس المادة إلى التنظيم لتحديد تشكيلته وكيفية سيره وصلاحياته، وقد تجسد ذلك من خلال² المرسوم التنفيذي 06-355، المؤرخ في: 09-10-2006، الذي ألغى المرسوم التنفيذي 01-181، المؤرخ في: 24-09-2001،³ حيث نصت المادة: 02 بأنه يوضع المجلس المحدث لدى وزير المساهمات وترقية الاستثمارات تحت سلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته.⁴

ثانيا: مهامه

يعد المجلس الوطني للاستثمار جهة استشارة، وفي نفس الوقت جهة قرار. وبهذه الصفة تولى المجلس عدة اختصاصات في مجال العقار الصناعي ابتداء من 2006، إلى غاية: 2011، حيث اتخذ قرارات متصلة بإنشاء مناطق صناعية جديدة.⁵

غير أن هذا الاختصاص يثير مشروعية قرارات المجلس الوطني للاستثمار بعد تعديل دستور 1996، بموجب القانون: 08-19 المؤرخ في: 15 نوفمبر 2008، باعتبار أن المجلس الوطني للاستثمار يترأسه من الناحية القانونية رئيس الحكومة الذي ألغى منصبه واستبدل بمنصب الوزير الأول، مهمته هو تطبيق برنامج رئيس الجمهورية والتنسيق من أجل

¹ المادة 18 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، السابق ذكره.

² خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دكتوراه جامعة قسنطينة 01 السنة الجامعية: 2014-2015، ص 137.

³ المرسوم التنفيذي رقم: 06-355، المؤرخ في: 09 أكتوبر سنة 2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية، العدد: 64، الصادرة في 11 أكتوبر 2006، الملغى للمرسوم التنفيذي 01-181، المؤرخ في: 24-09-2001، المتعلق بتشكيله المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية، العدد: 55، الصادرة في: 26/09/2001.

⁴ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 06-355، السابق ذكره.

⁵ خوادجية سميحة حنان، المذكرة السابقة، ص 137.

ذلك عمل الحكومة، المعين أعضائها من رئيس الجمهورية، ودون الحسم في مسألة المشروعية، ومدى احترامها من قبل السلطات العامة.¹

وبالرجوع لنص المادة: "18" من الأمر: 03/01، المعدل والمتمم، فإن المجلس يكلف بالمسائل المتصلة باستراتيجية الاستثمارات، وسياسة دعم الاستثمارات، وبالموافقة على الاتفاقيات المنصوص عليها في المادة "12"، وبصفة عامة بكل المسائل المتصلة بتنفيذ أحكام هذا الأمر.

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)

أولاً: تعريفها

أنشأ الأمر رقم: 03-01، المتعلق بتطوير الاستثمار الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار عوضاً عن وكالة ترقية الاستثمار، ودعمها ومتابعتها المنشأة وفقاً للمرسوم التشريعي رقم: 93-12 الملغى² وذلك من خلال المادة السادسة من الأمر بقولها: "تتسأ لدى رئيس الحكومة وكالة وطنية لتطوير الاستثمار" وقد عدلت بالأمر رقم: 06-08، المؤرخ في 15 يوليو سنة 2006³ "تتسأ وكالة وطنية لتطوير الاستثمار تدعى في صلب النص "الوكالة".⁴

وتطبيقاً لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم: 01-282، المؤرخ في: 24 سبتمبر 2001، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها.⁵

¹ خوادجية سميحة حنان، المذكرة السابقة، 137.

² زعموش فوزية، مداخلة بعنوان دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي، <https://manifest.univ-ouargla-dz.FDSP> بتاريخ 01 أبريل 2019، على الساعة 19:25.

³ أمر 06-08 المؤرخ في 15 يوليو سنة 2006، يعدل و يتم الأمر رقم: 03-01، المؤرخ في 20 أوت 2001، والمتعلق بتطوير الاستثمار الجريدة الرسمية، العدد: 47، الصادرة في: 19 يوليو سنة 2006.

⁴ لمزيد من المعلومات تصفح الموقع الإلكتروني: www.andi.dz.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم: 01-282، المؤرخ في: 24 سبتمبر 2001، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الاستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد: 55، الصادرة في 26 سبتمبر 2001، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم: 06-356، المؤرخ في: 09/10/2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد: 64، الصادر في: 11/10/2006.

وتعرف على أنها عبارة عن مؤسسة عمومية متمتعة بالشخصية المعنوية وبالاستقلال المالي ذات طابع إداري موضوعة تحت وصاية رئيس الحكومة ويقوم بمتابعة أنشطتها وزير المساهمة وتنسيق الإصلاحات.¹

أما القانون رقم: 09-16، المؤرخ في: 03 أوت سنة 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، فقد عرفها في نص المادة: "26" بقوله أنها مؤسسة عمومية إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتقوم مهامها بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية.²

ثانيا: مهامها

نصت المادة "21" من الأمر 03/01، على أن الوكالة تقوم بجملة من المهام أهمها:

- ضمان ترقية الاستثمارات وتطويرها ومتابعتها.
- استقبال المستثمرين المقيمين وغير المقيمين وإعلامهم ومساعدتهم.
- تسهيل القيام بالشكليات التأسيسية للمؤسسات وتجسيد المشاريع بواسطة خدمات الشباك الوحيد اللامركزي.

- منح المزايا المرتبطة بالاستثمار في إطار الترتيب المعمول به.
 - تسيير صندوق دعم الاستثمار المذكور في المادة: 28 أدناه.
 - التأكد من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون خلال مدة الإعفاء.
- ونصت المادة "26" من القانون³ رقم: 09-16 على أنها تكلف بمايلي:

- تسجيل الاستثمارات.
- ترقية الاستثمارات في الجزائر والترويج لها في الخارج.
- ترقية الفرص والإمكانات الإقليمية.
- تسهيل ممارسة الأعمال ومتابعة تأسيس الشركات وإنجاز المشاريع.
- دعم المستثمرين ومساعدتهم ومرافقتهم.

¹ زعموش فوزية، المقال السابق.

² نفس المقال.

³ المادة 26 من القانون رقم: 09-16، السابق ذكره.

- الإعلام والتحسيس في مواقع الأعمال.
 - تأهيل المشاريع المذكورة في المادة 17 أعلاه، وتقييمها وإعداد اتفاقية الاستثمار التي تعرض على المجلس الوطني للاستثمار للموافقة عليها.
 - المساهمة في تسيير نفقات دعم الاستثمار طبقاً للتشريع المعمول به.
 - تسيير حافظة المشاريع السابقة لهذا القانون وتلك المذكورة في المادة 14 أعلاه.
 - تحدد تنظيم الوكالة وسيرها عن طريق التنظيم.
 - تحصل الوكالة بعنوان معالجة ملفات الاستثمار، سواء من قبل مصالحها الخاصة أو مراكز التسيير المذكورة أدناه، إتاة تحدد مبلغها، وكيفيات تحصيلها عن طريق التنظيم.
- ومما يضاعف من أهمية الصلاحيات المسندة إليها هو الشكل التنظيمي المعتمد بوجود الشباك الوحيد اللامركزي الذي يخفف الكثير من الإجراءات الإدارية بجعل المستثمر يتعامل مع هيئة إدارية واحدة بدل من التوجه إلى عدة جهات إدارية.¹

ثالثاً: الشباك الوحيد

هو جزء من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار على المستوى المحلي حيث أنشئ على مستوى الولاية، ويضم إلى جانب إطارات الوكالة، ممثلين عن الإدارة التي تتدخل في مختلف المسائل المتعلقة بالاستثمار، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري² مكلفة بتسيير العقار الصناعي تم النص عليها في المادة: "23" من الأمر 03/01 المعدل والمتمم، حيث ينشأ شباك وحيد ضمن الوكالة، يضم الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار، أما المادة 24 من نفس الأمر، فنصت على أنه ينشأ الشباك الوحيد على مستوى الهيكل اللامركزي للوكالة، حيث يتم عرض أراضي الأساس العقارية من خلال تمثيل الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار، على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي وذلك بموجب نص المادة: 27 من الأمر المذكور أعلاه. فتأسيس المشرع لنظام الشباك الوحيد على مستوى الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار هدفه هو تسهيل عملية تحويل العقارات بغرض الاستثمار.³

¹ زعموش فوزية، المقال السابق.

² زعموش فوزية، المقال السابق.

³ زعموش فوزية، المقال السابق.

المطلب الثالث: أجهزة بموجب قوانين أخرى

نتناولها كما يلي:

الفرع الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF):

أولاً: تعريفها

تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في سنة: 2007،¹ بموجب المرسوم التنفيذي: 119/07، المؤرخ في: 23 أبريل 2007، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 126/12، المؤرخ في: 19 مارس 2012،

والمحدد لمهامها وقانونها الأساسي،² وقد عرفت المادة الأولى³ من المرسوم التنفيذي رقم: 119/07 المعدل والمتمم، إذ تعتبر هذه الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير.

توضع الوكالة تحت وصاية وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار أو ممثل عنه، مقرها مدينة الجزائر العاصمة.⁴

تمثل الوكالة على المستوى المحلي بمديريات جهوية موزعة عبر كامل التراب الوطني تغطي كل واحدة منها فضاء إقليمي واسعاً من التراب الوطني.⁵

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 126/12، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم: 119-07، الموافق لـ: 23-04-2007، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد: 17، الصادرة في: 25 مارس 2012.

² تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، السنة الجامعية: 2014-2015، ص58.

³ المادة: "01" من المرسوم التنفيذي 119/07، المؤرخ في: 23 أبريل سنة: 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحدد قانونها الأساسي والمعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد: "27"، الصادرة في: 25 أبريل 2007.

⁴ تاتولت فاطمة، المذكرة السابقة، ص59.

⁵ نفس المذكرة، ص59.

وتتكون الحافظة العقارية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من (الأصول المتبقية والأصول الفائضة والعقارات المكتسبة).

- **فالأصول المتبقية:** هي كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة، هذه الأصول المدمجة ضمن جرد الأملاك الخاصة للدولة، غير المخصصة حيث يتم منحها للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بغرض تسييرها.¹
- **أما الأصول الفائضة والمتوفرة:** وهي التي تتمثل في الأملاك العقارية غير الضرورية موضوعيا لنشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية، والأملاك العقارية التي تم نزعها من الذمة المالية للمؤسسة عند عمليات خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية.
- **والعقارات المكتسبة:** تكون من خلال حصولها على أوعية عقارية موجهة لاحتضان نشاطات إنتاجية أو خدماتية.

ثانيا: مهامها

- ✓ تتولى الوكالة مهمة تسيير أملاك العقار الصناعي التابع للأملاك الوطنية بصفقتها عضوا في اللجنة الولائية ولها أن تقترح المشاريع الصناعية المقدمة لها من قبل المستثمرين.²
- ✓ نصت المادة "05" من المرسوم التنفيذي رقم: 119/07، المعدل والمتمم بموجب المادة 03، من المرسوم التنفيذي رقم: 126/12، تتولى الوكالة أيضا تسيير وفقا لاتفاقية ولحساب المالكين للعقارات بكل أنواعها، لهذا فقد تبرم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، عقود تسيير مع مالكي العقارات الذين لا يريدون التكفل بها قصد البيع، أو الحفاظ عليها.³

¹ تاتولت فاطمة، المذكرة السابقة، ص59.

² بوشنة ليلة، المذكرة السابقة، ص21.

³ تاتولت فاطمة، المذكرة السابقة، ص63.

- القيام بكل العمليات المنقولة، أو العقارية، أو المالية، أو التجارية، المتصلة بمجال نشاطها.¹
- إبرام كل العقود والاتفاقيات المتصلة بنشاطها.²

الفرع الثاني: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار والضبط العقاري (CALPIREF)

أولاً: تعريفها

استحدث المشرع اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار والضبط العقاري،³ إلى جانب الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 07-120.⁴ حيث تنص المادة الأولى من المرسوم: 07-120،⁵ على أن هذا المرسوم يهدف إلى تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، وتدعى في صلب النص "اللجنة".

وما يلاحظ على هذا المرسوم أنه لم يحدد الصفة القانونية ولا الطبيعة القانونية التي تتمتع بها هذه اللجنة التي يرأسها الوالي المخول إقليمياً، ولكن بالنظر إلى فحوى ومضمون أحكام هذا المرسوم فإن لهذه اللجنة ذات طابع استشاري نستشفه من عبارة اقتراح من اللجنة⁶ في المادة "05" فقرة "04" من الأمر رقم: 08-04.⁷

¹ تاتولت فاطمة، المذكرة السابقة، ص 63.

² نفس المذكرة، ص 63.

³ بوشنة ليلة، المذكرة السابقة، ص 22.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم: 07-120، المؤرخ في: 23 أبريل سنة 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد: 27، الصادرة في: 25 أبريل سنة: 2007 .

⁵ انظر المادة "01" من المرسوم: 07-120، السابق ذكره.

⁶ بوشنة ليلة، المذكرة السابقة، ص 22-23.

⁷ الأمر رقم: 08-04، المؤرخ في: 01 سبتمبر سنة 2008، تحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد: 49، الصادرة في 03- سبتمبر سنة 2008 .

ثانيا: مهامها

تعتبر اللجنة هي المختصة بتحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها.¹

وقد نصت المادة "02" من المرسوم التنفيذي رقم: 07-120² على المهام التي تقوم بها اللجنة والمتمثلة في:

- إنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية.
- مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية.
- تشجيع جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراض مهياة ومجهزة موجهة لاستقبال الاستثمارات.
- المساهمة في الضبط والاستعمال العقلاني للعقار الموجه للاستثمار في إطار الإستراتيجية المحددة من الولاية مع الأخذ بعين الاعتبار على الخصوص التجهيزات العمومية.
- جعل المعلومات المتعلقة بالإمكانيات العقارية الموجهة للاستثمار في متناول المستثمرين عن طريق كل وسائل الاتصال.
- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
- اقتراح إنشاء مناطق صناعية، أو مناطق نشاطات جديدة.
- متابعة إقامة وإنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها.

¹ بوشنة ليلة، المذكرة السابقة، ص22.

² انظر المادة "02" من المرسوم التنفيذي رقم: 07-120، السابق ذكره.

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للتنمية السياحية (ANDT):

أولاً: تعريفها

تم إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 98-170، حيث تعتبر هذه الوكالة وفقاً لنص المادة الأولى من المرسوم السابق ذكره: مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية، والاستقلال المالي.²

ثانياً: مهامها

تهيئة الأراضي الموجهة لبرامج الاستثمار حيث تبلغ كل من الوزير المكلف بالسياحة والمستثمرين الراغبين في الاستثمار، بعد الانتهاء من التهيئة بكل وسائل الاتصال بالمعلومات حول منطقة التوسع والموقع السياحي المعني.³

وقد نصت المواد: 03-04-05 من المرسوم المذكور أعلاه، على أن الوكالة تتولى مهمة الخدمة العمومية وفقاً لدفتر الشروط، وبتنشيط وترقية وتأطير النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية، وتكلف كذلك باقتناء الأراضي الضرورية للاستغلال السياحي لمنابع المياه المعدنية ذات القيمة العلاجية العالية، وتقوم بدراسات التهيئة الضرورية.

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 98-70، المؤرخ في 21 فيفري 1998، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد: 11، الصادرة في: 01 مارس 1998.

² بوشنة ليلة، المذكرة السابقة، ص 23.

³ نفس المذكرة، ص 23-24.

المبحث الثاني: عقد الامتياز في إطار استغلال العقارات الموجهة للاستثمار.

لقد أدى تطور مرافق الدولة إلى زيادة مهامها ونشاطها لتمس بذلك مجال الاستثمار من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ويعتبر المستثمر الأجنبي طرفاً مهماً في تحقيق هاته الأهداف، ومن أجل ذلك أصبحت الدولة تبرم العقود شأنها شأن الأفراد في ذلك، من أجل تشجيع الاستثمار من خلال السماح للأطراف الأجنبي بالتعاقد مع الدولة لاستغلال العقارات الموجهة للاستثمار، ومن أبرز هاته العقود عقد الامتياز، فماذا يقصد به؟ وكيف يمكن للأجنبي الحصول على وعاء عقاري بموجب عقد الامتياز، وهل عقد الامتياز هو الوسيلة الوحيدة لاستغلال العقار؟

للإجابة على ذلك نتناول ما يلي:

المطلب الأول : مفهوم عقد الامتياز

الفرع الأول : تعريف عقد الامتياز

الفرع الثاني : خصائص عقد الامتياز

الفرع الثالث : تمييز عقد الامتياز في العقار الموجه للاستثمار و بعض العقود

المشابهة له

المطلب الثاني : شروط و إجراءات طلب منح الامتياز

الفرع الأول : إيداع ملف طلب منح الامتياز

الفرع الثاني : قرار منح الامتياز بالتراضي.

الفرع الثالث: إجراءات قرار منح الامتياز بالتراضي

المطلب الثالث: ابرام عقد الامتياز

الفرع الأول : أركان عقد الامتياز في العقار الموجه للاستثمار

الفرع الثاني: خصوصية عقد الامتياز في العقار الموجه للاستثمار

الفرع الثالث: آثار وانقضاء عقد الامتياز في العقار الموجه للاستثمار

المطلب الرابع: مدى اعتماد المشرع على عقد الامتياز في العقار الموجه للاستثمار.

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز:

عرفت الدولة عقود الامتياز بظهور المرافق الاقتصادية فماذا يقصد بها؟

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز:

أولاً: التعريف التشريعي:

عرفه المرسوم التنفيذي رقم 322/94، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار حيث عرف دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم عقد الامتياز بأنه: "العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لشخص طبيعي أو معنوي تخضع للقانون الخاص مقيماً أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساساً في مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المؤرخ في: 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار.¹

ما يلاحظ على هذا التعريف أنه يتبنى نفس الأفكار التي ينادي بها فقهاء القانون الإداري بشأن عقود الامتياز باعتبارها أحد أشكال تسيير المرفق العمومي حيث عرفها بأنها: "تصرف قانوني تجد أساسه في دفتر شروط تعده سلطة عمومية مؤهلة لهذا الغرض"².

كما جاء في المادة 64 مكرر من قانون الأملاك الوطنية منح الامتياز: "هو العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز، بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز، حق استغلال ملحق الملك العمومي

¹ لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة 01

-الحاج لخضر - السنة الجامعية: 2017-2018، ص 63-64.

² نفس المذكرة، ص 64.

الطبيعي أو تمويل أو بناء و/أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة تعود عند نهايتها المنشأة أو لتجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة الامتياز".¹

ويتمثل الأساس القانوني في منح الامتياز بموجب المادة الأولى من الأمر رقم: 03-01 على أنه: "يحدد هذا الأمر النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وكذا الاستثمارات التي تتجزئ في إطار منح الامتياز و/أو الرخصة".

ويتضح من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري فتح الباب على مصراعيه لكل أشكال المستثمرين بما فيه الأجنبي، وكل صور الاستثمار كما ترد قيود على السلطات العمومية في منح الامتياز على أصناف من الأراضي،² عملاً بنص المادة: 02 من الأمر رقم: 04-08 على أنه "تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي الآتية:

- الأراضي الفلاحية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحة حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.

وقد نصت المادة: 10 من الأمر رقم: 04-08 على أنه: "يكسر الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز.

ثانياً: التعريف الفقهي للامتياز:

¹ المادة 64 مكرر من قانون الاملاك الوطنية رقم: 08-14، المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 يعدل القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01/12/1990 والمتضمن ق. الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد: 44 الصادرة في: 03 أوت 2008.

² بلكعبيات مراد، " دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري"، مجلة دفاتر السياسة و القانون، العدد: السابع، جوان 2012، ص 230.

تم تعريف عقد الامتياز بأنه نظام بموجبه تمنح الدولة قطعة أرضية لمدة محددة لمستثمر معين قصد تحقيق مشروع اقتصادي لقاء دفع أجرة امتياز، وعرفه البعض الآخر على أنه عقد رسمي تمنح بموجبه الدولة (مالكة الأصل) حق الانتفاع لمدة معينة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد إنجاز مشروع استثماري، ويشهر لدى المحافظة العقارية.¹

ثالثاً: التعريف القضائي لعقد الامتياز:²

جاء في قرار مجلس الدولة الجزائري بأن عقد الامتياز التابع لأمالك الدولة هو: "عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأمالك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه..."

مما سبق يمكن لنا اقتراح تعريف لعقد الامتياز بأنه:

"العقد الذي تخول بموجبه الدولة ممثلة في مديرية أمالك الدولة حق انتفاع لمدة معينة بعقار تابع لأملكها الخاصة عن طريق منحه بالتراضي بقرار من الوالي لفائدة شخص طبيعي كان أو معنوي وطني أو أجنبي خاضع للقانون الخاص، مقابل دفع إتاوة ايجارية سنوية، لتستعمل تلك الأرض أساساً في إقامة مشروع استثماري مع احترام أدوات التهيئة والتعمير".³

الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز

بعدما تناولنا تعريف عقد الامتياز يتضح لنا بأنه يتمتع بالخصائص الآتية:

- عقد الامتياز عقد إداري:

حيث يتولى مدير أمالك الدولة بتحريره حسب الكيفيات المحددة في دفتر الشروط الملحق بالمراسيم التنفيذية المنظمة لعقد الامتياز⁴ وهذا ما نصت عليه المادة: 10 من الامر:

.04/08

¹ بوشنة ليلة، المذكرة السابقة، ص 10.

² نفس المذكرة، ص 11.

³ لكل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 65.

⁴ تاتولت فاطمة، المذكرة السابقة، ص 125.

حيث يقوم المدير الفرعي لأملاك الدولة بتسجيل قرار المنح بالامتياز وبذلك يكون عقد إداري موثق أي في شكله الرسمي حسب المادة: 324 مكرر من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني وفي نفس المصلحة، تتم إجراءات شهره باعتباره عقد وارد على عقار.¹

- عقد الامتياز عقد زمني (محدد المدة):

والعقد الزمني هو العقد الذي يكون الزمن عنصرا جوهريا فيه وعقد الامتياز لا يمكن تصويره إلا مقترنا بالزمن لارتباطه بالمنفعة والإيجار والعمل وكل هذه العقود لا يمكن تقديرها إلا بالزمن،² وقد حددت المادة 12 من الأمر 09-152 "يمنح الامتياز المذكور في المادة 07 أعلاه لمد أداها (33 سنة)، قابلة للتجديد مرتين وأقصاها 99 سنة".³

- عقد الامتياز يرتب حق الانتفاع:

أي يخول لشخص معين منفعة شيء وهو بذلك يتمتع بنفس خصائص حق الانتفاع، بحيث أنه حق عيني.⁴

- عقد الامتياز يهدف إلى إنجاز مشروع استثماري:

هوكل تنظيم له كيان حي مستقل بذاته يملكه أو يديره فقط منظم يعمل على التأليف والمزج بين عناصر الإنتاج ويوجهها لإنتاج أو تقديم سلعة أو خدمة أو مجموعة من السلع والخدمات وطرحها في السوق من أجل تحقيق أهداف معينة خلال فترة معينة.⁵

الفرع الثالث: تمييز عقد الامتياز في العقار الموجه للاستثمار وبعض عقود الامتياز

المشابهة له:

¹ تاتولت فاطمة، المذكرة السابقة، ص 125.

² لكحل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 73.

³ المادة 12 من الأمر 09-152 المؤرخ في: 02 ماي 2009، تحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد: 27، الصادرة بتاريخ: 06 ماي 2009.

⁴ تاتولت فاطمة، المذكرة السابقة، ص 126.

⁵ لكحل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 74.

نميز ما بين عقد امتياز العقار، وعقود البوت وعقد امتياز المرفق العام وعقد الامتياز التجاري.

أولاً: عقد امتياز العقار الاقتصادي وعقود البوت:

يستخدم على تسمية عقود البوت أيضاً: بعقود الشراكة بين القطاع العام والخاص، وهو اختصار لكلمات انجليزية ثلاث، البناء Build، والتشغيل Operate، ونقل الملكية Transfer، وتعرف بأنها المشروعات التي تعهد بها الحكومة إلى إحدى الشركات وطنية كانت أم أجنبية سواء كانت من القطاع العام أو الخاص، وذلك لإنشاء مرفق عام لإشباع حاجة عامة على حساب الشركة وبنفقاتها، وتتولى هذه الشركة تشغيل المشروع وإدارته مدة معينة بشروط معينة تحت إشراف الجهة الإدارية المتعاقدة، وأخيراً تنقل الشركة ملكية المشروع في حالة جيدة إلى الدولة أو الجهة المتعاقدة معها، وتعتبر فرنسا من بين الدول الرائدة في الاعتماد على عقود البوت.¹

وإذا كان المشرع الجزائري لم يستعمل مصطلح البوت إلا أن بعض أساليب التعاقد يمكن إدراجها ضمن عقود البوت، لاسيما المشاريع المتعلقة بقانون المياه² 05-12 حيث جاء في المادة: 17³ "تخضع كذلك الاملاك العمومية الاصطناعية للمياه المنشآت والهيكل التي تعتبر ملكا يرجع للدولة بدون مقابل بعد نفاذ عقد الامتياز، أو التفويض للإنجاز والاستغلال المبرم مع شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص".

يتبين من نص المادة توافر جميع مراحل إبرام وتنفيذ عقود البوت وهي الانجاز والاستغلال ثم تملك الدولة للمشروع بعد انتهاء عقد الامتياز.⁴

وتطبيقاً لنص المادة 64 مكرر من قانون الأملاك الوطنية صدر مرسوم تنفيذي 15-305 المؤرخ في: 06 ديسمبر 2015 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط والاتفاقية النموذجيين

¹ لكل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 88.

² نفس المذكرة، ص 89.

³ المادة: 17 من القانون 05-12، المؤرخ في: 04 أوت 2005 المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية، العدد: 60 الصادرة في: 2005/09/04.

⁴ لكل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 90.

المطبقين في منح حق الامتيازات على البنى التحتية ذات الطابع التجاري الموجهة للمهام الخدمة العمومية،¹ وعلى العموم يمكن تلخيص أحكام هذا العقد في النقاط التالية:²

- **أطراف العقد:** صاحب الامتياز وهو إما شخص معنوي أو طبيعي ولم يفرق المشرع بين الوطني والأجنبي من جهة وبين الشخص المعنوي الخاص أو العام.
- **الغرض من منح الامتياز:** هو استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية.
- **مدة الامتياز:** حسب نص المادة: 40 من المرسوم التنفيذي 15-305، يمنح الامتياز لمدة أقصاها 65 سنة ويمكن أن يجدد الامتياز بإتفاق الطرفين لمدة أقصاها 65 سنة.
- **الأتاوى:** يدفع صاحب الامتياز نوعين من الأتاوى الأولى تدفع للسلطة صاحبة حق الامتياز بعنوان رخص الشغل والإتاوة الثانية يتم تسديدها لدى مديرية أملاك الدولة وذلك بعنوان منح الامتياز على بنية تحتية ويساوي مبلغها القيمة الايجارية السنوية بتطبيق صيغتين:

• مبلغ يساوي 01% من رقم الأعمال السنوية.

• مبلغ يساوي 10% من الفائدة الصافية السنوية.³

زيادة على ذلك يمكن لصاحب الامتياز تحصيل إتاوة (رسوم) من المنتفعين بخدمات المرفق.⁴

ثانيا: عقد الامتياز في العقارات الموجهة للاستثمار وعقد الامتياز المرفق العام:

يعتبر عقد الامتياز الصورة الأكثر شيوعا في قطاع المرافق العامة في الجزائر وعرفت منذ الاستقلال، لنتراجع في السبعينات وتعود وتتسع النصوص المنظمة لها في عدة مجالات منذ 1989 وتأخذ طابعا آخر كوجه من أوجه التسيير الليبرالي للمرفق العام وتماشيا مع الثورة

¹ مرسوم تنفيذي 15-305، المؤرخ في: 06/12/2015 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط والاتفاقية النموذجين المطبقين في منح حق الامتيازات على البنى التحتية ذات الطابع التجاري الموجهة للمهام الخدمة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد: 64، المؤرخة في 02-12-2015.

² لكحل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 91.

³ نفس المذكرة، ص 91.

⁴ نفس المذكرة، ص 92.

الإيديولوجية التي عرفت الجزائر والانفتاح الذي أخذت به والذي يفرض عليها تغيير طرق التسيير وكأن هدفه الزيادة من المردودية ونوعية الخدمة العمومية المقدمة.¹

ويعرف امتياز المرفق بأنه " العقد الذي تعهد السلطة العامة بموجبه إلى أحد الأفراد، أو إحدى المؤسسات الخاصة بإدارة واستثمار مرفق عام خلال مدة زمنية محددة ووفقا لشروط محددة في العقد على أن يقوم صاحب الامتياز بتحمل عبء النفقات التي يستلزمها سير هذا المرفق على النحو المطلوب لتأمين مقتضيات النفع العام لقاء منحه امتيازات السلطة العامة في هذا المجال بإنشائه رسوما تفرض حتما على المنتفعين من خدماته.²

يكمن أهم اختلاف بين عقود الامتياز المبرمة في ظل المرافق العامة عن تلك المبرمة في إطار الاستثمار في الإتاوة التي يتحصل عليها المستفيد من الامتياز مقابل تسيير المرفق العام من المنتفعين بخدمات المرفق على عكس المستفيد من الامتياز في إطار الاستثمار الذي يدفع الإتاوة الايجارية للدولة مقابل استغلاله للعقار.³

كما أن عقد الامتياز المرفقي تحكمه العديد من النصوص القانونية يأتي في مقدمتها قانون البلدية والولاية وقانون الصفقات العمومية، وتفويضات المرفق العام، التي تأخذ شكل الامتياز أو الإتجار أو الوكالة المحفزة أو التسيير.⁴

ثالثا: عقد امتياز العقار وعقد الامتياز التجاري:

عقد الامتياز التجاري عقد يشبه الترخيص يلزم بموجبه مانح الامتياز بتمكين ممنوح الامتياز من استخدام حقوق الملكية الفكرية الخاصة به وأهمها اسم مانح الامتياز التجاري وشعاراته ورموزه وعلاماته التجارية وكذلك الاستفادة من خبراته ومهاراته وأنظمة عمله ومعرفته الفنية والتكنولوجية لاستخدامها في توزيع منتجات أو تقديم خدمات، إضافة إلى تقديم مانح الامتياز المعونة الفنية والتجارية، والتدريب لممنوح الامتياز ومساعدته في كل ما يعينه على

¹ بوشنة ليلة، المذكرة السابقة، ص 15-16.

² لكل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 96.

³ بوشنة ليلة، المذكرة السابقة، ص 16.

⁴ لكل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 97.

ممارسة النشاط موضوع عقد الامتياز حسب تعليمات وسياسات مانح الامتياز وشروط العقد بصفة دورية طوال مدة العقد في النطاق المكاني، نظير مقابل يتقاضاه مانح الامتياز.¹

فالامتياز التجاري هو عقد تجاري، تطبق عليه قواعد القانون التجاري كحرية الاثبات والتضامن... إلخ، أما عقد الامتياز على عقار فهو عقد إداري بنص القانون، كما يختلف العقدان من حيث المدة فمدة الامتياز التجاري عادة قصيرة لا تقل عن خمسة سنوات.²

المطلب الثاني: شروط وإجراءات طلب منح الامتياز:

قبل إبرام عقد الامتياز فإنه يتوجب الحصول على قرار منح الامتياز نفصل ذلك كما يلي:

الفرع الأول: إيداع ملف طلب منح الامتياز:

يتقدم طالب الامتياز أمام الهيئات المكلفة بتسيير العقار الموجه للاستثمار من أجل الاستفسار عن الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية.³

ويعفى المستثمرين الأجانب من إحضار الرخصة الإدارية الصادرة عن الوالي، المنصوص عليها في المادة 01 من المرسوم 83-344، المؤرخ في 21 ماي 1983 المعدل لبعض أحكام المرسوم 64-15، المؤرخ في 20 يناير 1963 المتعلق بحرية المعاملات.⁴

مكتفين بالتصريح بالاستثمار حيث أن المستثمرين الأجانب يفرض عليهم التقدم وجوبا إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار للتصريح بالاستثمار من أجل الحصول على وعاء عقاري،

¹ ساعد بوراوي، تأثير الاستثمار الأجنبي على تنمية القطاع السياحي في بلدان المغرب العربي (الجزائر، تونس، والمغرب)،

دراسة مقارنة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، سنة 2016-2017، ص 17.

² لكحل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 99.

³ بوشنة ليلة، المذكرة السابقة، ص 25.

⁴ المادة 01 من المرسوم 83-344، المؤرخ في: 21 ماي 1983، يعدل بعض أحكام المرسوم رقم: 64-15، المؤرخ في

20 يناير سنة 1964 والمتعلق بحرية المعاملات، الجريدة الرسمية العدد: 21، الصادرة في: 24 ماي 1983.

وذلك وفقا للوثيقة¹ المسندة بموجب أحكام المرسوم: 08-98، المؤرخ في: 24 مارس 2008، المتعلق بشكل التصريح بالاستثمار، وطلب مقرر منح المزايا.²

و فرضت أيضا على المستثمرين الأجانب التقيد بحد أقصى من الملكية بنسبة (49%) عند انجاز الاستثمارات مهما كان القطاع التي تنشط فيه ، حيث تتجزأ في إطار شراكة تكون المساهمة الوطنية المقيمة بنسبة (51%) على الأقل من رأس المال الاجتماعي ، مقسمة على عدد من الشركاء لضمان هيمنة المستثمر الأجنبي.³

ويتم الحصول على وعاء عقار صناعي من خلال التوجه إلى هيئات مختلفة حسب طبيعة المشروع الاستثماري وحجمه كما يلي:⁴

أولاً: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

يقدم هذا الطلب إلى هذه الوكالة إذا كان الأصل العقاري المرغوب فيه يدخل في حافزتها العقارية وتتمثل هذه الأملاك في:⁵

- الأصول المتبقية الناتجة عن المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة.
- الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط والتي ليست ضرورية أو زائدة لنشاط هاته المؤسسات.
- الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية لعدم تخصيصها أو منحها، أو بسبب عدم استخدامها رغم أنه تم منحها.
- هذه الأصناف الثلاثة من الأملاك تعد جزءا من الأملاك الخاصة للدولة، وكذا جميع

¹ خوادجية سميحة حنان، المذكرة السابقة، ص 260.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-98، المؤرخ في 24 مارس سنة 2008، المتعلق بشكل التصريح بالاستثمار وطلب ومقرر منح المزايا وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد: 16، الصادرة بتاريخ: 26 مارس سنة 2008.

³ خوادجية سميحة حنان، المذكرة السابقة، ص 260.

⁴ تاتولت فاطمة، المذكرة السابقة، ص 127.

⁵ نفس المذكرة، ص 127.

• الأملاك التي يوكل مالکها مهمة تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.¹

• الأملاك الخاصة بالوكالة التي اكتسبتها من أموالها الخاصة من أجل إعادة بيعها للمستثمرين بعد تهيئتها وتجزئتها.²

ثانيا: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار:

تمارس لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار صلاحياتها في مجال المساعدة على تحديد موقع الاستثمارات على العقارات والأملاك الواقعة في مناطق النشاط أو تلك العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي لا تنتمي إلى الحافظة العقارية الموكلة تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وكذلك العقارات الموجودة داخل محيط (المدن الجديدة).³

ثالثا: المجلس الوطني للاستثمار:

في المشاريع تمثل منفعة خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني، وذلك طبقا لما هو منصوص عليه في الأمر رقم: 03/01، المؤرخ في 20 أوت 2001، والمتعلق بتطوير الاستثمار. عند تقديم طلب الامتياز لابد أن نبين نوع الاستثمار والإمكانيات المالية الموجودة، المناطق التي يرغب الاستثمار فيها، جنسيته إضافة لمعلومات أخرى وعليه يجب على كل مترشح أن يكون ملف طلب من الاستفادة يبين فيه:⁴

- طبيعة المشروع.
- دراسة تقنية واقتصادية يعدها مكتب دراسات معتمد.
- مساحة القطعة الأرضية اللازمة وموقعها.
- الاحتياجات التي يقتضيها المشروع وكذا نوع الإرتفاقات والأضرار اللاحقة.

¹ تاتولت فاطمة، المذكرة السابقة، ص 127.

² نفس المذكرة، ص 128.

³ نفس المذكرة، ص 127-128.

⁴ بوشنة ليلة، المذكرة السابقة، ص 28.

- كما يجب أن يرفق بتصريح الطالب بشرفه أنه لا يحوز بصفته مالكا في المنطقة المقصودة قطعة أرض تسد حاجات مشروعه.
 - أضافت في ذلك نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-23 احتواء الملف على كشف تقديري ووصفي للأشغال المراد إنجازها وبرنامج إنجازها.
 - مخطط تمويل المشروع.
 - تعهد صاحب الطلب بإنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط وباحترام الطابع السياحي للأرض.
- ويجب أن يخضع كل مشروع استثمار أجنبي مباشر (IDE)، أو استثمار بالشراكة مع رؤوس أموال أجنبية إلى الدراسة المسبقة من قبل المجلس الوطني للاستثمار (CNI).¹
- وللحصول على وعاء عقاري سياحي يتم التوجه إلى الوكالة الوطنية لتطوير السياحة كما يلي:

- الوكالة الوطنية لتطوير السياحة:

- نص المشرع في نص المادة 05 من الأمر رقم: 08-04، على ذكر هيئات أخرى تختص باقتراح منح الامتياز إلى جانب الهيئات الأخرى من بينها الوكالة الوطنية لتطوير السياحة التي أصبحت توافق على منح الامتياز عوض أن تقترح ذلك.²
- حيث يشترط المشرع موافقة الوزير المكلف بالسياحة وموافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة، وذلك بالنسبة للأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي.³

موافقة الوزير المكلف بالسياحة: هو نفسه الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية، وقد تم ضم كل من وزارة التهيئة العمرانية والبيئة ووزارة السياحة والصناعة التقليدية في حقيبة وزارية واحدة

¹ خوادجية سميحة حنان، المذكرة السابقة، ص 260.

² نفس المذكرة، ص 28.

³ لكل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 137.

بموجب المرسوم الرئاسي 15-125 المتضمن تعيين أعضاء الحكومة تحت تسمية وزارة التهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية.¹

حيث يتم إيداع طلبات اقتناء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي أو طلبات الحصول على حق الامتياز عليها لدى الوزير المكلف بالسياحة ويرفق ملف الطلب بالوثائق التالية:²

- لقب صاحب الطلب واسمه وعنوانه والغرض الاجتماعي وكذا المقر الاجتماعي بالنسبة للشخص الاعتباري.
- طلب يتضمن استمارة تتضمن المعلومات اللازمة وتحديد مكان ومساحة الأرض أو الأراضي المطلوبة.
- دراسة تقنية اقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لإنجاز المشروع.
- كشف تقديري ووصفي للأشغال المراد إنجازها وبرنامج إنجاز الأشغال.
- مخطط تمويل المشروع.
- تعهد صاحب الطلب بإنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط وباحترام الطابع السياحي للأرض ويسلم للمعني وصل استلام.
- بعد إيداع ملف طلب منح الامتياز فإنه يتم دراسة الملف من أجل الموافقة على منح الامتياز، كيف يتم ذلك؟ نجيب على ذلك وفقا لما يلي:

¹ لكل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 139.

² عايدة مصطفاوي، " التنظيم القانوني السياحي في الجزائر"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، نوفمبر 2014، ص 174.

الفرع الثاني: قرار منح الامتياز بالتراضي:

1. مفهوم التراضي في عقد الامتياز:

بالرجوع إلى نص المادة 05 من الأمر 04-08، فإنه: "يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي".¹ وذلك بعد موافقته أو اقتراح جهات معينة.²

وقد نصت المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015³ التي تعدل وتتمم المادة 05 من الأمر رقم: 08 - 04 ، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية حيث أتى في سياقها: "بموجب هذه الأحكام تمنح الامتياز على العقارات الموجهة للاستثمار حصريا عن طريق التراضي بموجب قرار من الوالي على أساس اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار المختص إقليميا، فيما يخص الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية...".

وهذا ما تناولته التعلية الوزارية المشتركة رقم: 01، المؤرخة في: 06 أوت 2015، المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.⁴

فقد أشارت هاته التعلية بأن حق الامتياز يكون عن طريق التراضي، حيث ألغى المشرع بذلك طريقة التعاقد عن طريق المزايمة وأبقى على طريقة واحدة وهي التراضي كآلية وحيدة لمنح الامتياز.⁵

فماذا يقصد بالتراضي؟

¹ انظر المادة 01 من الأمر 04-08، السابق ذكره.

² لكحل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 197.

³ المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015، أمر رقم 01-15، المؤرخ في 30-12-2015، الجريدة الرسمية، العدد 40، الصادرة في: 23 يوليو 2015.

⁴ انظر: [الملحق رقم 02].

⁵ لكحل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 128.

عرفه المشرع الجزائري بموجب نص المادة: 41 من المرسوم الرئاسي 15-247، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام بأنه: " هو إجراء صفقة لمتعامل متعاقد واحد دون الدعوى الشكلية إلى المنافسة ويمكن أن يكتسي التراضي شكل التراضي البسيط أو شكل التراضي بعد الاستشارة بكل الوسائل المكتوبة الملائمة".¹

كما أكد المشرع على الطابع الاستثنائي للتراضي البسيط وحدد حالاته على سبيل الحصر في نص المادة 49 وحدد حالات التراضي بعد الاستشارة في نص المادة 51.²

إن فالتراضي هو الإجراء الذي يمكن الإدارة من اختيار المتعامل المتعاقد معها دون التقيد بالشروط الواردة في أسلوب المناقصة.³

والتراضي نوعان كما أشرنا سابقا، حيث يقصد بالتراضي البسيط: "هو إجراء لمنح العقد لمتعاقد دون الوضع رهن أية منافسة وميزته أنه سريع ويسمح باقتصاد تكاليف منافسة لا مبرر لها"، أما التراضي بعد الاستشارة فهو: "يتم بعد استشارة محدودة بسيطة بالوسائل المكتوبة الكافية والمناسبة دون أي شكلية أخرى ولا تستشار إلا المؤسسات المؤهلة والمعتمدة والتي تستجيب لشروط تحقيق هذه الصفقة وتتميز هذه الطريقة بحرية المفاوضة لكنها تحمل بذور خطر تعطيل مبادئ الشفافية والمساواة وفتح باب التعسف".⁴

بعد الإحاطة بمفهوم التراضي في عقد الامتياز في العقار الموجه للاستثمار، نتناول إجراءات قرار منح الامتياز بالتراضي في الفرع الآتي:

الفرع الثالث: إجراءات قرار منح الامتياز بالتراضي:

ويكون إما بالموافقة أو الاقتراح أو التنسيق:

¹ المادة 41 من المرسوم الرئاسي رقم: 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر سنة 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادرة بتاريخ 20 سبتمبر 2015.

² لكل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 128.

³ المذكرة نفسها، ص 128.

⁴ بوشنة ليلة، المذكرة السابقة، ص 53-54.

أولاً: الموافقة:

يرسل طلب لاقتناء أو الحصول على حق الامتياز مرفقا بملف الاستثمار من طرف وزير السياحة إلى اللجنة المختصة قصد دراسته، والموافقة عليه في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ إيداعه¹ وقد حددت المادة: 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 23/07 مهام هذه اللجنة: "تنشأ لدى الوزير المكلف بالسياحة لجنة خاصة تكلف بالبت في المشاريع المقدمة من طرف طالبي اقتناء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها".²

ويجب على اللجنة إبداء رأيها التقني في أجل 15 يوما من تاريخ إيداعها من قبل وزير السياحة، وفي حالة تعدد الطلبات المتعلقة بنفس الأرض، يجب على اللجنة أن تمنح الأولوية للطلب الذي تحتوي على الخصائص التالية:

طبيعة المشروع، المستوى المالي الهام للاستثمار، عدد مناصب الشغل التي ستحدث، إدراج المشروع في البيئة والتدابير المنصوص عليها لحماية المحيط، آثار المشروع على التنمية المحلية.³

الإجابة على الطلب: إن الرأي التقني للجنة الخاصة لا تخرج عن أحد الاحتمالات التالية:

رأي بالموافقة: ويعلم في هذه الحالة الوزير المكلف بالسياحة صاحب الطلب برسالة مع وصل استلام بقبول طلبه وترسل نسخة حسب الحالة إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وإدارة أملاك الدولة لتحرير العقود.⁴

لا يمكن للجنة أن ترفض طلب الامتياز إلا إذا توافرت احد الأسباب التالية:⁵

¹ عابدة المصطفاوي، المقال السابق، ص 175.

² المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 23/07، المؤرخ في: 28 يناير 2007، تحدد كفيات اعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية أو منح الامتياز عليها، الجريدة الرسمية العدد : 08 المؤرخة في: 31 يناير 2007.

³ عابدة المصطفاوي، المقال السابق، ص 175.

⁴ نفس المقال، ص 175.

⁵ نفس المقال، ص 176.

- عندما لا يستجيب الطلب للشروط المحددة بموجب المرسوم التنفيذي 23/07.
- إذا كان المشروع المقدم من طرف صاحب الطلب لا يتوافق مع مواصفات مخططات التهيئة السياحية.
- ويجب أن يكون الرفض معللا ويبلغ إلى صاحب الطلب في أجل 15 يوما ابتداء من صدور رأي اللجنة الخاصة، ويمكن لصاحب الطلب أن يقدم طعنا كتابيا إلى الوزير المكلف بالسياحة في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام الطعن.¹

ثانيا: الاقتراح والتنسيق:

تلجأ الإدارة قبل إصدار القرار الإداري في بعض الأحيان إلى أخذ مشورة فرد أو جهة معينة وتأخذ المشورة صورتين الاستشارة والاقتراح والمشورة إما أن تكون غير وجوبية (الاقتراح غير الوجوبي) وهذا النوع لا يؤثر في صحة القرار الإداري، وإما أن تكون وجوبية (الاقتراح الوجوبي) ويعرف الاقتراح الوجوبي بأنه الاقتراح الذي يتعين على الإدارة الاستشارية إبدائه قبل صدور القرار من السلطة الإدارية صاحبة الحق في اتخاذ القرار.

وتعرف إجراءات منح الامتياز تطبيقا لكل من الاقتراح غير الوجوبي بالنسبة لاقتراح المدير الولائي المكلف بالاستثمار.²

1) اقتراح المدير الولائي المكلف بالاستثمار:

هذا الإجراء نص عليه قانون المالية التكميلي لسنة 2015 في المادة: 48 منه، والتي يفهم منها أن الاقتراح ليس وجوبيا في هذه الحالة ذلك أن الاقتراح لا يكون في جميع الحالات أي كلما تعلق الأمر بقرار المنح الصادر عن الوالي فإن المدير الولائي يقدم اقتراحه في كل مرة. بل المشرع ترك الأمر اختياري بالنسبة للمدير ومنحه سلطة تقديرية في تقديم الاقتراح من عدمه ويفهم ذلك من العبارة "يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك"، فبالرغم من أن الاقتراح كرسه المشرع إلا أنه منح المدير سلطة في أعمال هذا الإجراء.³

¹ عايدة المصطفاوي، المقال السابق، ص 176.

² لكحل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 142.

³ نفس المذكرة، ص 142.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 15-15، المؤرخ في 22 يناير 2015 والمتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة والمناجم¹ فإن هذه المديرية تتدخل في تسيير المشاريع الصناعية من زاويتين، الأولى: في مجال تطوير النسيج الصناعي وترقية الاستثمار وتقوم بالمهام التالية:²

- تساهم في تطوير وترقية الجاذبية الاقتصادية.
- تشارك في ضبط العقار الصناعي على مستوى الولاية.
- تقييم دوريا تطبيق إجراءات ترقية الاستثمار.
- تساهم في تطوير الفضاءات الجهوية للتنمية الصناعية ومناطق النشاط وتأهيل المناطق الصناعية.
- ومن زاوية ثانية في مجال تسيير مساهمات الدولة والخصوصية والشراكة:
- تساهم في إحصاء الممتلكات الصناعية للولاية.
- تساهم في متابعة تعهدات المشتري في إطار الخصوصية والشراكة وتضم المديرية خمس مصالح وهي:
- مصلحة التقييس والقياس ومراقبة المطابقة.
- مصلحة ترقية الاستثمار والتطور الصناعي ومتابعة مساهمات الدولة.
- مصلحة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- مصلحة المناجم والمراقبة التنظيمية.
- مصلحة إدارة الوسائل.

وتتضمن كل مصلحة من مكاتبين إلى ثلاثة مكاتب على الأكثر وقد أحال المرسوم التنفيذي بشأن تنظيم المصالح إلى قرار مشترك بين الوزير المكلف بالصناعة والمناجم ووزير المالية

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 15-15، المؤرخ في 22 يناير 2015، والمتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة والمناجم ومهامها وتنظيمها، جريدة رسمية عدد 04، المؤرخة في: 29 يناير 2015.

² لكل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 143.

والوزير المكلف بالجماعات المحلية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية.¹

وحسب وزير الصناعة والمناجم عبد السلام بوشوارب فإن لهذه المديرية لا ينبغي أن تتحول إلى إدارات معزولة عن الحياة الاقتصادية وفرص الاستثمار في العقار الاقتصادي على مستوى الولاية.²

حيث يتم إيداع طلب لدى أمانة اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار والضبط العقاري التي تديرها مديرية الصناعة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار للولاية والتي يرأسها الوالي أو ممثله على مستوى الولاية،³ ومن أجل تركيز طلبات الاستثمار تم الاستعانة بمديرية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة التي تحدد الملف اللازم لطلب الاستثمار وتدرس الطلبات دراسة تقنية واقتصادية لتساعد اللجنة في اتخاذ قرارها حول اختيار المستثمر.⁴

ثم تقوم اللجنة CALPIREF بإرسال الطلبات المقدمة أمامها إلى إدارة أملاك الدولة من أجل دراسة الطبيعة القانونية للأراضي التي سيتم عليها المشروع بالنظر إلى اختصاصها المخول لديها في هذا المجال وترد على الطلب بعده تتخذ اللجنة بالمقارنة إلى ما توصلت إليه من معلومات ودراسة إلى مدى قابلية الطلبات لمنح الامتياز والتي توجه إلى الوالي ليرخص بمنح الامتياز عليها باعتبار قرارات منح الامتياز لا مركزية ومن اختصاص الوالي، يعد الوالي بعدها بناء على اقتراح CALPIREF أمرا يسمح فيه بمنح حق الامتياز بالتراضي على من وقع عليه الاختيار عملا بنص المادة 15 التي منحت له صلاحية الترخيص بمنح الامتياز بعد أخذ رأي كل من CALPIREF، وهذا ما يفهم من عبارة اقتراح وأخذ موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عملا بالمادة: 34 من قانون المالية لسنة 2013.⁵

¹ لكل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 144.

² نفس المذكرة، ص 144.

³ بوشنة ليلة، المذكرة السابقة، ص 56.

⁴ نفس المذكرة، ص 57.

⁵ نفس المذكرة، ص 56-57.

(2) التنسيق مع المديرين الولائيين:

إن إجراءات التنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية نص عليها لأول مرة قانون المالية لسنة: 2015، ويتميز التنسيق بأنه أفقي أي من مدير ولائي إلى مدير ولائي آخر، كما يراعى فيه مبدأ التخصص لأنه لا يتم التنسيق إلا مع المدير الولائي للقطاع المعني بالاستثمار وعلى العكس من ذلك كانت لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار تضم كل المديرين الولائيين ويترأسها الوالي.¹

بعد إيداع الطلب والحصول على قرار منح الامتياز يتوجب إبرام عقد الامتياز نتناول ذلك فيما يلي:

المطلب الثالث: إبرام عقد الامتياز

يعتبر عقد الامتياز كغيره من العقود لابد من توافر أركان العقد المعروفة في القانون الخاص (الرضا، المحل، السبب)، ضف إلى ذلك ركن رابع وهو الشكلية، مع مراعاة خصوصية عقد الامتياز على اعتبار أن الإدارة طرف في العقد، وتتدخل إرادة المشرع في تحديد بنود هذا العقد من خلال دفا تر الشروط، كما أنه يترتب على هذه الأركان جزاء وهو بطلان العقد الإداري، هذا الأخير وإن كان من صنع القانون الخاص إلا أنه يتميز بخصوصية في مجال عقود الامتياز² نتناول إبرام عقد الامتياز كما يلي:

الفرع الأول: أركان عقد الامتياز في العقار الموجه للاستثمار

أولاً: التراضي

1- وجود التراضي

¹ لكحل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 147.

² نفس المذكرة، ص 147.

يوجد التراضي بتطابق الإرادتين وهما الإيجاب والقبول، وعلى هذا الأساس تكون إرادة المتعاقدين جادة غير هازلة صادرة عن وعي وإدراك لإحداث أثر قانوني،¹ وفي هذا تنص المادة 59 من القانون المدني الجزائري "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين" فكيف يتم التعبير عن الإرادة في عقد الامتياز وكيف يتم تحديد الإيجاب والقبول؟²

أ - الإيجاب في عقد الامتياز:

إن مفهوم الإيجاب في عقد الامتياز يستمد وجوده من مفهوم الإيجاب في القانون المدني،³ فالإيجاب وفقا للقانون المدني هو "تعبير يدل على اتجاه الإرادة بشكل بات إلى إنشاء العقد في حال اقترانه بإرادة مطابقة له".⁴

فكيف يكون الإيجاب في عقد الامتياز عن طريق التراضي؟

إن الإيجاب في عقد الامتياز عبارة عن عملية مركبة حددت من خلالها الدولة شروط العقد وأركانه بموجب نصوص قانونية، مع تعيين الطرف الآخر بدقة وهو المستثمر شخص طبيعي أو معنوي أجنبي مع تحديد العقارات التي يشملها منح الامتياز والإجراءات الإدارية السابقة على التعاقد ومدة الامتياز وانقضاؤه، ويصح القبول مادام الإيجاب لا يزال قائما فيجوز في أي وقت أن يصدر القبول فيقترن به الإيجاب، وإذا اختار المتعاقد القبول فلا بد أن يكون هذا القبول مطابقا للإيجاب مطابقة تامة وأن يكون متفق مع الإدارة في جميع المسائل التي تناولها الإيجاب.⁵

والدولة تتمتع بالشخصية الاعتبارية عملا بالمادة 49 من القانون المدني الجزائري، ونجد هذا القانون لم يعرف الدولة لكن منح لها ما يصطلح بالشخصية المعنوية ووفقا للأمر 08-04، فإن الدولة طرف مباشر في العقد وتبرم عقود الاستثمار مع شخص القانون الخاص،

¹ لكحل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 148.

² نفس المذكرة، ص 148.

³ نفس المذكرة، ص 148.

⁴ زكريا سرايش، الوجيز في مصادر الإلتزام العقد والإرادة المنفردة، الطبعة: 02، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 45.

⁵ لكحل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 148-149.

وعليه تقوم الدولة بإبرام العقود عن طريق من يمثلها (رئيس الجمهورية، الوزير الأول، الوزراء) بوصفها شخص من أشخاص القانون العام أو عن طريق جهاز تابع لها.¹

وتثور الصعوبة إذا كان الطرف المتعاقد مع الشخص الأجنبي ليس هو الدولة ذاتها، وإنما جهاز تابع لها ويعمل لحسابها، فهل يتسع إصطلاح عقود الدولة ليشمل هذه الطائفة الأخيرة من العقود أم أنه ينحسر عنها؟

وللتفرقة في هذا الصدد برز اتجاهين فقهيين: الأول اتجاه مضيق لعقود الدولة والذي يقصر عقود الدولة على العقود التي تقوم الدولة نفسها بإبرامها من خلال من تمثلها، فتكون عقود الدولة هي العقود التي تبرمها الدولة مع طرف أجنبي، أما العقود التي تقوم الأجهزة التابعة للدولة بإبرامها مع الأشخاص الأجنبية التابعة لدول أخرى فإنها تعد من عقود التجارة الدولية التقليدية ولا تدخل في إطار طائفة عقود الدولة بالمعنى الضيق، أما الاتجاه الموسع لعقود الدولة فإن عقود الدولة تشمل علاوة على العقود التي تقوم الدولة نفسها بإبرامها، العقود التي تقوم بإبرامها الأجهزة التابعة لها.²

ويعد الاتجاه الموسع لعقود الدولة هو الرأي الراجح الذي أيده العديد من الفقهاء وكرسته بعض أحكام التحكيم.³

وبالعودة لنص المادة 03 من الأمر رقم: 04-08 فإن الأملاك التي تخص بالذكر هي: الأملاك الخاصة التابعة دون الأملاك الخاصة التابعة للولاية والبلدية، وتعتبر الدولة عن إرادتها بواسطة وزير المالية الذي يمنح تفويض الاختصاص إلى المدير الولائي لإدارة أملاك الدولة.⁴ والايجاب لا يصدر عن مدير أملاك الدولة ولكن الإيجاب كما ذكرنا سابقا يتحدد بموجب نصوص قانونية يضطلع عليها المستثمر ويقدم ملفا لدى الجهات الإدارية المتمثلة في الوالي والمصالح غير الممركزة على مستوى الولاية وهذا يمثل القبول بالنسبة للمستثمر، وتحتاج مسألة

¹ بوشنة ليلة، المذكرة السابقة، ص 36.

² حفيظة السيد الحداد، العقود المبرمة بين الدول والأشخاص الأجنبية، (د-ط)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2003، ص 37-38.

³ بوشنة ليلة، المذكرة السابقة، ص 36.

⁴ لكل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 149.

تطابق الإيجاب مع القبول إلى توضيح، فالمشرع عادة ما يشترط موافقة جهة إدارية أعلى قبل إبرام العقد الإداري، والهدف من ذلك هو تحقيق رقابة ذاتية لجهة الإدارة بحيث تراقب الجهة الأعلى ما دونها من الجهات الإدارية حينما تلجأ هذه الأخيرة إلى إبرام عقود إدارية، ويعتبر الوالي جهة إدارية أعلى بالنسبة لمدير أملاك الدولة ولهذا يشترط القانون صدور قرار مسبق من الوالي ويعتبر بمثابة إذن بالتعاقد، فالأهمية من ناحية إبرام العقد للمراحل التمهيدية التي تسبق إبرام الإدارة المختصة للعقد الإداري، فالإدارة لا تكون ملزمة بشيء اتجاه المتعاقد معها، إلا من تاريخ التصديق على العقد من المرجع المختص، وهو مدير أملاك الدولة، وعليه فإن تطابق الإيجاب والقبول لا يكون إلا من تاريخ توقيع العقد من قبل مدير أملاك الدولة والمستفيد من الامتياز.¹

ب - القبول في عقد الامتياز:

"هو التعبير عن الإرادة الذي يأتي مطابقاً للإيجاب وبه ينعقد العقد".² والقبول يصدر عن المستثمر فمن هو المستثمر؟

لا يطرح تعريف المستثمر أي إشكال، فقد نجد معظم الاتفاقات الثنائية المبرمة بين الحكومة الجزائرية وشركائها تقوم على تحديد مفهوم المستثمر، ونأخذ على سبيل المثال³ الاتفاقية الثنائية المبرمة بين الجزائر والنمسا، حيث نصت المادة الأولى منها على أنه يقصد بعبارة مستثمر:

1. كل شخص طبيعي يحمل وفقاً لقوانينه النافذة جنسية أحد الطرفين المتعاقدين.

2. كل شركة تم تأسيسها وتنظيمها وفقاً لقانون أحد الطرفين المتعاقدين والتي تتجزأ أو

أنجزت استثماراً على إقليم الطرف المتعاقد الآخر.⁴

¹ لكحل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 149-150.

² زكريا سرايش، المرجع السابق، ص 46.

³ بوشنة ليلة، المذكرة السابقة، ص 37.

⁴ مرسوم رئاسي رقم: 04-327، المؤرخ في: 10 أكتوبر 2004، يتضمن التصديق على الاتفاق بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وحكومة جمهورية النمسا حول الترقية والحماية المتبادلة للاستثمارات الموقع بفيينا في 17 يونيو 2003، الجريدة الرسمية العدد: 65، الصادرة في: 13 أكتوبر 2004.

وبتفحص أحكام قانون النقد والقرض 03-11 وبالخصوص نص المادة 125 و126 فنجدها متناولة للمستثمر تحت عنوان المستثمر غير المقيم والمقيم¹، ولم يحدد المرسوم التنفيذي 09-152 جنسية المستثمر وإنما أخضعه فقط للقانون الخاص² على عكس القانون رقم: 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة³ الذي حدد شخص المستثمر وجنسيته وذلك عملاً بالمادة "04" وحصر استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة على الشخص الطبيعي الذي يحمل جنسية جزائرية دون سواها.

وبذلك يكون المشرع الجزائري قد مكن الأجنبي من الاستثمار وساوى بينهم وبين الوطنيين في مجال الحقوق والواجبات ذات الصلة بالاستثمار.⁴

ج - عيوب التراضي في عقد الامتياز:

لا يكفي لإبرام العقد وجود التراضي بل لابد من سلامته من العيوب وهي كما يلي:

❖ **الغلط:** طبق مجلس الدولة الفرنسي بالنسبة للغلط في العقد الإداري قواعد القانون المدني، وذلك في حكم بتاريخ 26 أبريل 1950، حيث تعاقد أحد ممثلي إحدى الشركات بصفته الشخصية في حين أن الإدارة قصدت التعاقد معه كممثل للشركة.⁵ وفي غياب نصوص قانونية تنظم مسألة الخطأ في عقد الامتياز أو في العقود الإدارية بصفة عامة مع شح التطبيقات القضائية في هذا الموضوع⁶ يتوجب علينا الرجوع، إلى أحكام الغلط في القانون المدني.

¹ الأمر رقم 03-11، المؤرخ في 26 أوت 2003، يتعلق بالنقد والقرض، ج ر عدد 52، الصادرة في: 27 أوت 2003، معدل ومتمم بالأمر رقم 10-04 المؤرخ في 26 أوت 2010، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادرة في 01 سبتمبر 2010.

² بوشنة ليلة، المذكرة السابقة، ص 38.

³ القانون رقم 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، المؤرخ في: 15 أوت 2010، الجريدة الرسمية، العدد: 46، الصادرة في 18 أوت 2010.

⁴ بوشنة ليلة، المذكرة السابقة، ص 38.

⁵ لكحل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 151.

⁶ لكحل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 151.

حيث نصت عليه المادة 81 من القانون المدني ويعرف على أنه وهم يقع فيه الشخص فيدفعه إلى التعاقد، فإذا كان الوهم الذي وقع فيه المتعاقد وهما تلقائيا، سمي بالغلط البسيط، أما إذا كان الوهم قد نجم عن تزيف من شخص آخر سمي الغلط هنا بالغلط الناشئ عن التدليس، ويجيز المشرع الجزائري إبطال العقد إذا كان الغلط هو الدافع إلى التعاقد ولكن بتوفر شرطين هما: أن يكون الغلط جوهريا ويقع ذلك في صفة من صفات الشيء أو ذات المتعاقد أو في صفة من صفاته أو الغلط في القيمة أو الباعث أو القانون وأن يكون الغلط مشتركا بأن يقع فيه كلا المتعاقدين.¹

فقد يقع الغلط في تعيين حدود مساحة القطعة الأرضية محل الامتياز وبالتالي هذه صفة جوهرية في الشيء² ونصت عليه المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-159.

كذلك فإن الغلط في الشخص المتعاقد نادرا ما تقع في عقود الامتياز العقار الموجه للاستثمار وذلك للإجراءات الإدارية الكتابية التي تعد بمثابة رقابة سابقة على تحرير العقد الإداري.

أما الغلط في القيمة وذلك في الحساب أو الكتابة لا يؤثر في صحة العقد ويكتفي باستدراكه وتصحيحه.³

والغلط في القانون نادرا ما يقع في عقود الامتياز بسبب الإجراءات الطويلة والمعقدة التي تمر بها إبرام عقد الامتياز.⁴

- **التدليس:** وهو غلط يتسبب فيه شخص، وذلك بقيامه بإخفاء الحقيقة من أجل دفع الشخص إلى التعاقد⁵ ويشترط أن يكون هو الدافع إلى التعاقد ومتصلا بالمتعاقد الآخر.

¹ زكريا سرايش، المرجع السابق، ص ص 71 - 76.

² لكل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 153.

³ نفس المذكرة، ص 154.

⁴ نفس المذكرة، ص 155.

⁵ زكريا سرايش، المرجع السابق، ص 77.

- الإكراه: وهو قيام شخص بممارسة ضغط نفسي على شخص آخر ليحمله على إبرام عقد معين ويشترط أن يكون دافعا للتعاقد ومتصلا بالتعاقد الآخر.¹
- الاستغلال: يقصد به أن يستغل المتعاقد الحالة النفسية للمتعاقد الآخر لضعف في نفسه بسبب الطيش أو الهوى، مما يؤدي إلى إبرام العقد مع المتعاقد الآخر فيصيبه بغبن فاحش فلا يكون هناك تعادل بين ما يعطيه المتعاقد وبين ما يأخذه.²

2 : الأهلية

لا يكون عقد الامتياز صحيحا إلا إذا كان كلا المتعاقدين أهلا للتعاقد (الدولة، المستثمر) وقد شبه البعض قواعد الاختصاص في القانون العام بقواعد الأهلية في القانون الخاص. ويعرف الاختصاص بأنه "صلاحية موظف معين أو جهة إدارية محددة في إبرام تصرف قانوني تعبيرا عن إرادة الإدارة وتتحدد هذه الصلاحية بموجب أحكام القانون ووفقا للمبادئ القانونية".³

أ - أهلية الشخص الخاص:

والأهلية المطلوبة في المستثمر هي أهلية أداء والمحددة بـ 19 سنة كاملة وفقا لما ينص عليه القانون المدني الجزائري، ويتمتع بقواه العقلية ولم يحجر عليه. كما يتمتع الشخص المعنوي بالأهلية وفقا لنص المادة 56 من القانون المدني، والمستثمر الأجنبي قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا أي شركة أو مشروع أو شركات متكئة فيما بينها أو شركات متعددة الجنسيات، ويشترط في المستثمر إذا كان شخصا طبيعيا أن يكون حاملا لجنسية دولة معترف بها في الجزائر فمثلا الجزائر لا تعترف بدولة إسرائيل، وإذا كان المشرع لا يميز بين المستثمر الأجنبي كشخص طبيعي أو معنوي على الصعيد القانوني فإن التمييز يبقى واردا من الناحية الاقتصادية ذلك أن الشخص المعنوي يمتلك من الأموال والتكنولوجيا والتخصص والموارد

¹ المرجع نفسه، ص 82-84-85.

² زكريا سرايش، المرجع السابق، ص 87.

³ لكل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 159.

البشرية ووسائل الاتصال ما يجعله قادرا على إنجاز الاستثمارات الكبرى والحيوية، هذه المؤهلات نادرا ما نجدها عند الشخص الطبيعي.¹

ورغم تفوق المستثمر المعنوي الأجنبي على المستثمر الوطني إلا أن المشرع الجزائري يفرض على الاستثمار الأجنبي إقامة المشروع الاستثماري في إطار الشراكة مع المستثمر الوطني.

وقد أخذ المشرع الجزائري في تحديد جنسية الشخص المعنوي بمعيار المركز الرئيسي للنشاط الاقتصادي وهو المكان الذي توجد فيه الإمكانيات والموارد البشرية والمادية التي تمتلكها الشركة وهذا من شأنه تحقيق رابطة بين الدولة وتلك الشركة، وقد نصت على ذلك المادة 125 من الأمر 03-11 المتعلق بالنقد والقرض "يعتبر مقيما في الجزائر في مفهوم هذا الأمر كل شخص طبيعي أو معنوي يكون المركز الرئيسي لنشاطاته الاقتصادية في الجزائر، ويعتبر غير مقيم في الجزائر في مفهوم هذا الأمر كل شخص طبيعي أو معنوي يكون المركز الرئيسي لنشاطاته الاقتصادية خارج الجزائر".

ب - أهلية الشخص العام:

عقد الامتياز يختص بإبرامه مدير أملاك الدولة المختص إقليميا وذلك بتفويض من وزير المالية وهو تفويض سلطة لأنه ينقل السلطة إلى الجهة المفوض إليها.²

إن عملية إبرام عقود الامتياز تسبقها إجراءات إدارية يتوقف عليها إبرام العقد الإداري وتخلفها يؤدي إلى بطلان العقد الإداري كقرار المنح الصادر عن الوالي بعد موافقة أو اقتراح جهات إدارية بينها المشرع في نص المادة: 05 من الأمر: 08-04، ويأخذ عدم الاختصاص هنا صورة اعتداء الوالي مثلا على الحدود الإقليمية لولاية مجاورة من اختصاص والي هذه الولاية.

¹ لكل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 160-161.

² نفس المذكرة، ص 161.

فالاختصاص الموضوعي يلزم الوالي بالتصرف في حدود النطاق الجغرافي الذي وضعه
المشرع.¹

ثانيا: المحل

ميز الفقهاء بين محل العقد ومحل الالتزام، ويرون أن محل العقد هو العملية القانونية التي تراضا الطرفان على تحقيقها بينما يكون محل الالتزام هو ما يتعهد به المدين، سواء كان الالتزام بإعطاء أم القيام بعمل أم الامتناع عن عمل ولذلك فإن محل العقد يتحدد بمحل الالتزامات الرئيسية التي تتحقق بها العملية القانونية المقصودة ويلزم فيه ثلاث شروط أن يكون ممكنا ومعينا ومشروعا.

فمحل العقد هو القطعة الأرضية التي يجب أن يتوافر فيها شروط² وفقا لما تنص عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 152/09:

- بأن تكون هذه الأراضي تابعة للأملك الخاصة للدولة.
- أن تكون هذه الأراضي غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.
- أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير، بإنشاء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.

أما الأمر رقم: 04-08، فقد نصت المادة 03 و 05 منه على أن محل منح الامتياز هو: الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والمتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، إضافة إلى القطع الأرضية التابعة للعقار السياحي القابل للبناء، القطع الأرضية التابعة لهيئات عمومية مكلفة

¹ لكل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 162.

² تاتولت فاطمة، المذكرة السابقة، ص 128.

بالضبط والوساطة العقارية، قطع أرضية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية.¹

كما أضاف قانون المالية التكميلي لسنة 2015 نوع من الأراضي تكون محل منح الامتياز وهي تلك التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

وأشارت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 23/07، إلى شرط أساسي ومهم حتى يتمكن منح الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية إلا بعد تهيئتها نهائيا مع احترام طابعها كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية، ويقصد بالتهيئة النهائية مجمل عمليات تحديد الأراضي والتهيئة في مجال التطهير والتزويد بالمياه والإدارة العمومية وشبكة الطرقات والمساحات الخضراء وعند انتهاء أشغال التهيئة النهائية لمنطقة التوسع السياحي، تسلم شهادة تنفيذ الأشغال من طرف المجلس الشعبي البلدي المعني. وعندما تنتهي عمليات التهيئة النهائية للأراضي الموجهة لبرامج الاستثمار، تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بتبليغ الوزير المكلف بالسياحة وكذا المستثمرين الراغبين في الاستثمار بكل وسائل الاتصال، بالمعلومات حول منطقة التوسع والموقع السياحي المعني، كما تلتزم الوكالة بوضع ملف الاستثمار تحت تصرف المستثمرين بهدف الاطلاع عليه.²

وبما أن محل عقد الامتياز هو قطعة أرضية محددة بالذات من حيث الموقع أو المساحة أو الحدود³، فبالرجوع إلى دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 09-152 نجد المواد من 11 إلى 14 قد حددت محل الالتزام تحديدا دقيقا بالنسبة للمستثمر أو الدولة، فالقطعة الأرضية ملك للدولة بموجب المادة: 13 وموقع القطعة الأرضية: "تقع هذه القطعة الأرضية في إقليم بلدية... بالمكان المسمى... دائرة... ولاية... تحدها شمالا... جنوبا... شرقا... غربا..." قوام الأرضية، مساحة القطعة الأرضية هي...، والسعة المذكورة في العقد هي سعة القطعة الأرضية التي قيست بقصد منح الامتياز والنااتجة عن الاسقاط الأفقي، هذه المساحة وافق الطرفان على صحتها".

¹ بوشنة ليلة، المذكرة السابقة، ص 44.

² عايدة مصطفىاوي، المقال السابق، ص 173-174.

³ لكحل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 164.

أما محل التزام المستثمر وهو المشروع الاستثماري فقد حدد بدقة¹ من خلال بنود دفتر الشروط وذلك في المادة: 14 وصف دقيق للمشروع الاستثماري المزمع إنجازه.

ثالثا : السبب

كلمة سبب قد يقصد بها معاني عديدة، أول هذه المعاني المصدر المنشأ للالتزام، مثل العقد كمصدر للالتزام أو واقعه الفعل الضار كمصدر غير الإرادي للالتزام أما ثاني هذه المعاني فهو الغرض المباشر الذي يستهدفه الملتزم من وراء التزامه، وثالث هذه المعاني هو الغرض غير المباشر الذي يستهدفه الملتزم وهذا ما يسمى بـ "الباعث الدافع إلى التقاعد".²

فالمستثمر يلتزم بإنشاء مشروع استثماري لتحقيق عائد أو ربح من هذا المشروع مقابل حصوله على امتيازات تقدمها الدولة الحوافز الضريبية، تخفيض في قيمة الإتاوة، رهن الحق العيني للحصول على قروض بنكية، إذن فسبب تعاقد المستثمر بصفة عامة هو تحقيق العائد ومن أجل تحقيق هذا الغرض تقدم الدولة حوافز لتشجيع المستثمر بصفة عامة هو تحقيق الصالح العام من خلال المشروع الاستثماري، ويشترط في السبب تحقق شرطين الأول أن يكون موجودا أي توافر الغرض المباشر الذي يقصد إليه الملتزم والذي لا يتغير في النوع الواحد من العقود ويكون غير موجود إذا تم التعاقد والمتعاقدان يعلمان بعدم وجود السبب أو كان السبب صوريا، وفكرة السبب غير المشروع في مجال العقود الإدارية تكتسب أحيانا بنظرية الانحراف في السلطة مما يترتب عنه بطلان العقد بطلانا مطلقا.³

رابعا: الشكلية

حين يتحصل المستثمر على ترخيص من الوالي يسمح له بالانتفاع من حق الامتياز بالتراضي على العقار ترسل الطلبات إلى إدارة أملاك الدولة لتقوم بتحضير مشروع قرار المنح بعد تسليم دفتر الشروط للمستثمر للاطلاع عليه وتحديد الإتاوة الإيجارية مقارنة بقيمة القطعة الأرضية موضوع الامتياز بالإضافة إلى حقوق التسجيل بما أن مقرر المنح الصادر عن الوالي يسجل بالمديرية بعدها ترسل للمستثمر ليتولى دفعها. يقوم بعدها المدير الولائي لأملاك الدولة

¹ لكل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 164.

² زكريا سرايش، المرجع السابق، ص 99-100.

³ لكل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 165.

المختص بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية بإبرام عقد الامتياز¹ مع المستفيد بناء على تفويض من وزير المالية تمنح له صلاحية إعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي وتم تأهيل إدارة أملاك الدولة أيضا بإعداد عقود الامتياز مجانا وذلك ما جاء في قانون المالية: 2013، ويكون ذلك العقد في صورة عقد إداري موثق أي في شكله الرسمي، يكرس فيه الامتياز.

بعد عملية إعداد عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة تتولى إجراءات شهره في المحافظة العقارية باعتباره عقد وارد على عقار² وذلك بعد تسجيل منح الامتياز على مستوى مصلحة الضرائب.³

¹ انظر: [الملحق رقم 03].

² بوشنة ليلة ، المذكرة السابقة، ص 60.

³ نفس المذكرة، ص 61.

الفرع الثاني : خصوصية عقد الامتياز في العقار الموجه للاستثمار

أولاً: دفتر الشروط

ألحق المشرع الجزائري بكل من المرسومين التنفيذي رقم : 09-152¹ و 09-153² ، نموذج دفتر الشروط³ و بين فيه بنود و شروط منح الامتياز و كفيات ذلك و الذي تعتمد إدارة أملاك الدولة بشكل يتناسب مع موضوع الامتياز من أجل إعداد عقد الامتياز.⁴

ثانياً: الإتاوة الإيجارية

تدفع هذه الإتاوة سنويا ، ومسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا و يتم تحيين هذه المدة كل فترة 11 سنة استنادا الى السوق العقاري وفقا لنص المادة 23 من دفتر

الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم : 09-152.⁵

ويتم تحديد مبلغ الإتاوة الإيجارية وفقا لأحكام المادة 09 من الامر رقم : 08-04 ، مع الاخذ بعين الاعتبار الأسلوب المعتمد لمنح الامتياز و الذي يصبح عند تدوينه في العقد مستقرا لمدة 11 سنة و محينا عند نهاية هذه الفترة بالرجوع الى مؤشرات سعر السوق العقاري، حيث جعل الاستثمار المقام في بلديات ولايات الجنوب و الهضاب العليا، هذه الولايات تستفيد من الصندوق الخاص بالتنمية الاقتصادية للهضاب العليا و الجنوب، و اذا تبين للمستثمر ان قيمة الإتاوة مرتفعة فانه يمكن له ان يطلب تخفيض إضافي بقرار من مجلس الوزراء و هذا ما نصت عليه المادة 15 من القانون رقم: 11-11 التي عدلت المادة 08 من الأمر 08-04

¹ المرسوم التنفيذي : 09-152، المؤرخ في : 02 ماي 2009، يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد27، المؤرخة في: 06 ماي 2009 .

² المرسوم التنفيذي : 09-153، المؤرخ : 02 ماي 2009، يحدد شروط كفيات منح الامتياز على الأصول المنبثقة التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها، الجريدة الرسمية، العدد27، المؤرخة في : 06 ماي 2009.

³ انظر : [الملحق رقم 04].

⁴ بوشنة ليلة، المذكرة السابقة، ص40.

⁵ نفس المذكرة، ص 39.

على أنه: يمكن ان تستفيد المشاريع الاستثمارية بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار و بعد قرار من مجلس الوزراء، من تخفيض إضافي على مبلغ الاتاوة الايجارية السنوية المحددة في المادة 09 أدناه.¹

الفرع الثالث: آثار وانقضاء عقد الامتياز في العقار الموجه للاستثمار

أولاً: آثار عقد الامتياز:

عقد الامتياز باعتباره عقدا تترتب عليه مجموعة من الحقوق والالتزامات لأطراف العقد:

1. المستثمر:

1. حقوق المستثمر:

- الحصول على حق الانتفاع في الملك لمدة لا تقل عن 33 سنة، قابلة للتجديد مرتين، قد تصل لمدة: 99 سنة كحد أقصى.

وللمستثمر التنازل عن المنشآت والبنائيات المشيدة فوق تلك القطعة الأرضية بعد الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري والمعايين من الجهات المختصة² وهذا ما تنص عليه المادة 13 من الأمر: 04-08، والمادة 14 من نفس الأمر.

فالدولة تبقى مالكة للقطعة الأرضية، وللمستثمر أن يبيع أو يورث هاته البنائيات والمنشآت.³

وليتم الانتفاع بالقطعة الأرضية الممنوحة يجب إعداد محضر من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة أين يستوجب على صاحب الامتياز أن يشرع في انطلاق أشغال مشروعه خلال المدة المقررة في العقد.⁴

¹ بوشنة ليلة، المذكرة السابقة، ص 46.

² تاتولت فاطمة، المذكرة السابقة، ص 135.

³ نفس المذكرة، ص 136.

⁴ بوشنة ليلة، المذكرة السابقة، ص 61.

كما تجدر الإشارة إلى أنه يمكن للمستثمر طلب تمديد مدة الامتياز من الدولة المالكة للأصل والقطعة الأرضية، وذلك بتوجيه طلب التجديد لمدير أملاك الدولة قبل انتهاء مدة الامتياز.¹

وفي حالة عدم تجديد الامتياز هناك حالتان:

✓ إذا كان الامتياز على مجمع مبني تسترجع الدولة الأصل العقاري.

✓ إذا قام صاحب الامتياز بتجسيد بنايات: يصلح مالكا لذلك البناء ومستأجر للأصل الممنوح، وعند نهاية فترة الامتياز القصوى (99) سنة: إذا كان الأصل الممنوح عبارة عن أرض شاغرة، فإن الوضع القانوني للمستثمر صاحب الامتياز يتغير ليصبح مستأجرا.

إذا كان الأصل الممنوح عبارة عن مجمع عقاري فتقوم الدولة باسترجاعه. وصاحب الامتياز يستفيد من الحماية القانونية الكاملة، ولا يمكن إلغاء أو فسخ عقد الامتياز إلا في حالة إخلال صاحب الامتياز بشرط من شروط العقد.²

بالإضافة إلى ذلك، فحق الامتياز يمنح مجموعة من الامتيازات للمستثمر متعددة نذكر منها:³

- استقرار الانتفاع بالأصل لمدة طويلة.
- الإعفاء من الضريبة العقارية على الأرضية.
- دفع إتاوة تجارية سنوية عوض تسديد ثمن الشراء.
- خصم الإتاوة التجارية السنوية من الفوائد الخاضعة للضريبة.
- استقرار مبلغ الإتاوة التجارية السنوية لمدة 11 سنة ويتم تحيينها عند انقضاء هذه المدة.

¹ تاتولت فاطمة، المذكرة السابقة، ص 136.

² نفس المذكرة، ص 137.

³ نفس المذكرة، ص 137.

- الحصول على رخصة البناء:

يودع المستفيد من منح الامتياز طلب الحصول على رخصة البناء للوصول إلى القرار النهائي المتعلق بذلك والذي يكون صادرا من جهة مختصة قد تكون رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية والدولة¹ وذلك وفق المادة 65 من القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات حددها القانون وذلك وفق المادة 66 و 67 من نفس القانون.²

ويتم إرسال نسخة من الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها والتحقق في الملف ويشمل التحقيق مدى احترام المشروع للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة الفن الجمالي وحماية البيئة، وبعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقق في الملف تصدر الجهة المختصة قرارا بالموافقة على منح الرخصة يتم تبليغه إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية كما توضع نسخة من القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي.³

- الحق في تكوين رهن رسمي:

تخول منح الامتياز للمستفيد حق إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البناءات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط⁴ (المادة 2/11 من الأمر 04/08).

2. التزامات المستثمر:

- تسديد الإتاوة التجارية السنوية أو دفع إتاوة الإيجار:

¹ بوشنة ليلة، المذكرة السابقة، ص 61.

² قانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ع 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر ع 51، الصادر في 15 أوت 2004.

³ بوشنة ليلة، المذكرة السابقة، ص 62.

⁴ تاتولت فاطمة، المذكرة السابقة، ص 138.

تم تحديد مبلغ الإتاوة الإيجارية وفقا لأحكام المادة 09 من الأمر رقم: 04-08 والتي تم تعديلها بموجب نص المادة 62 من قانون المالية لسنة 2015، وصيغة كما يلي: "تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا الإتاوة الإيجارية السنوية التي تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز.

كما تستفيد من هذه التدابير، دون استرداد مبالغ الأتاوى الإيجارية السنوية التي قامت مصالح أملاك الدولة بتحصيلها سابقا.¹

- إنجاز المشروع في المدة المحددة مع إمكانية التمديد:

يجب على المستثمر المستفيد من منح الامتياز أن يشرع في انطلاق أشغال مشروعه خلال المدة المحددة في دفتر الشروط ويبدأ حساب هذه المدة ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء، ويلتزم بإنجاز المشروع والبدء في النشاط في الأجل المحدد كذلك في دفتر الشروط من تاريخ تسليم رخصة البناء.²

وتمدد آجال انطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط إذا حال سبب قاهر دون التقيد به وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته ولا يمكن بأية حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا.³

- عدم تغيير وجهة المشروع الاستثماري:

نصت عليه المادة الأولى من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 "القطعة الأرضية موضوع الامتياز هذا موجه لاستيعاب مشروع استثماري كل تغيير في وجهتها أو في استعمالها كلياً أو جزئياً لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ منح الامتياز".

II. الدولة:

1. حقوق مانح الامتياز:

¹ لكل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 223.

² تاتولت فاطمة، المذكرة السابقة، ص 142.

³ نفس المذكرة، ص 143.

- الاحتفاظ بملكية العقار:

فالدولة تبقى مالكة للعقار حيث تم إلغاء التنازل عن القطعة الأرضية الممنوح الامتياز عليها.¹

- إسقاط حق الامتياز:

يتعرض المستثمر أو صاحب الامتياز الذي لا تحترم التزاماته التي يتضمنها دفتر الأعباء والتشريع الساري المفعول،² حيث تنص المادة 102 من الأمر 04/08، أنه يتم توقيع جزاءين: إما فسخ العقد لعدم احترام بنود دفتر الشروط، أو سقوط حق الامتياز في حالة عدم احترام القوانين السارية المفعول والالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط وذلك بعد اعداد المعني مرتين دون جدوى، وذلك بمبادرة مدير أملاك الدولة المختصة إقليمياً برفع دعوى قضائية.

2. التزامات الدولة:

يقع على مانح حق الامتياز مجموعة من الالتزامات تتمثل في:³

- عدم عرقلة نشاط مشروع المستثمر.
- ألا تمنح القطعة لشخص آخر.
- أن تساهم قدر الإمكان على إنجاز المشروع وإنجازه وتسهيله لمختلف الاجراءات.
- ألا تطالب المستثمر بدفع الضريبة العقارية التي لا تدفع إلا من طرف المالك.
- تجديد عقد الامتياز كل 33 سنة إذا لم تخل المستثمر بالتزاماته.

ثانيا: انقضاء عقد الامتياز:

1) انقضاء عقد الامتياز بانتهاء المدة المتفق عليها:

¹ تاتولت فاطمة، المذكرة السابقة، ص 136.

² نفس المذكرة، ص 146.

³ نفس المذكرة، ص 149.

ينقضي عقد الامتياز كأى عقد آخر محدد المدة بانتهاء المدة المتفق عليها¹ فالأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية محل منح الامتياز مدتها أدناها 33 سنة قابلة للتجديد وأقصاها 99 سنة، وهذا ما نصت عليه المادة 04 من الأمر: 04-08، والمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 إضافة إلى المادة: 16 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

إلا ان انتهاء هذه المدة لا تمنع من تجديدها أو تمديدتها،² ومن خلال الممارسة القضائية فإنه لا يمكن تجديد عقد الامتياز ضمناً إلا إذا وجد بند العقد ينص على ذلك.

والتجديد الضمني هو عقد جديد في حين أن الامتداد هو استمرار لنفس العقد، ونرى بأن تجديد العقد هو الصيغة المناسبة لمنح الامتياز لأن المشروع الاستثماري بمرور مدة 33 سنة الأولى يكون قد دخل مرحلة التشغيل وتغيرت الظروف التي أبرم فيها العقد في البداية وعادة ما يتم تمديد عقد الامتياز إلى ما بعد المدة الزمنية المحددة بموجب ملحق يبرمه المتعاقدان أثناء تنفيذ العقد أو حلول أجله.³

(2) انتهاء عقد الامتياز بالفسخ:

يعتبر الفسخ وسيلة يلجأ إليها المتعاقد في العقد الملزم له جانبيين لكي يتحلل من التزامه، إذا أحل الطرف الآخر بتنفيذ ما عليه.⁴

وهو إما اتفاقي أو قضائي، وقد يتم بالإرادة المنفردة وذلك عند الخطأ المزدوج في تعيين الحدود وفي المساحة أو أن يضم الامتياز ملكاً أو جزء ملك لا يصلح أن يكون محلاً للامتياز، وهذا من أجل عدم تغيير وجهة القطعة الأرضية الموجهة لإنجاز مشروع استثماري⁵ وإلى جانب الفسخ فإن المشرع نص على إسقاط الامتياز بموجب نص المادة 12 من الأمر 04-08 مفادها أن كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول والالتزامات التي

¹ لكل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 167.

² نفس المذكرة، ص 167.

³ نفس المذكرة، ص 170.

⁴ زكريا سرايش، المذكرة السابقة، ص 152.

⁵ لكل مخلوف، المذكرة السابقة، ص 177.

يتضمنها دفتر الشروط إسقاط عقد الامتياز بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً وباللجوء إلى القضاء.¹

ولا يتم الإسقاط إلا بعد إذار المستثمر حيث تنص المادة 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي: 09-172 وجاء فيها: "في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط وبعد توجيه إذارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ولكن دون جدوى تباشر الجهات القضائية المختصة في إجراء إسقاط الحق..".

فإذا أدخل المستثمر بنود دفتر الشروط أو تأخر في إنجاز المشروع وبعد توجيه الإذارين يسقط حقه مع التعويض في حالة عدم إنجاز المشروع رغم منحه أجل إضافي المحدد من سنة إلى ثلاث سنوات، ذلك لأن المستثمر قام بالتزاماته التعاقدية لكنه سيء الحظ فيسقط حق الامتياز مع تعويض المستثمر مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية أثناء مدة الإنجاز والمدة الإضافية، كما يمكن أن يسقط حق الامتياز دون تعويض وذلك في حالتي إنجاز البناءات في الأجل المحدد دون مطابقتها للبرنامج المحدد في دفتر الشروط أو رخصة البناء أو عدم إنجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البناءات مع البرنامج المحدد، أو رخصة البناء، وقد يسقط حق الامتياز ويقع التعويض من المستثمر فعند نطق الجهة القضائية بهدم البناءات على المستثمر إعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.²

3) انقضاء عقد الامتياز بالبطلان:

ينتهي عقد الامتياز بسبب عيب في تكوينه وهو ما يعرف بالبطلان في العقود الإدارية.

المطلب الرابع: مدى اعتماد الدولة عقد الامتياز لاستغلال العقار الموجه للاستثمار:

لا يعد عقد الامتياز في إطار استغلال العقارات الموجهة للاستثمار الوسيلة الوحيدة التي تتعامل بها الدولة مع الأفراد، إذ يمكن استغلال العقار السياحي من خلال الحصول على

¹ لكل مخلوف، المذكرة السابقة ، ص 178.

² نفس المذكرة ، ص 180-181-182.

رخصة تخصيص أماكن التخييم وفقا لما ينص عليه المرسوم رقم: 85-14، المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم واستغلالها المعدل والمتمم.¹

أو الحصول على رخصة استغلال المؤسسات الفندقية وفقا لما ينص عليه المرسوم التنفيذي رقم: 2000-46 المتعلق بالمؤسسات الفندقية والذي يحدد تنظيمها سيرها واستغلالها المعدل والمتمم.²

¹ المرسوم رقم: 85-14، المؤرخ في: 26 يناير 1985 المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم واستغلالها، ج ر ع: 05، الصادرة في: 27 يناير 1985، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 01-138، المؤرخ في: 26 ماي 2011، الجريدة الرسمية، العدد: 330، المؤرخ في: 27 ماي 2001.

² مرسوم تنفيذي رقم 2000 - 46، المؤرخ في 01 مارس 2000 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها سيرها واستغلالها، الجريدة الرسمية، العدد: 10، الصادرة في 05 مارس 2000 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-227 المؤرخ في: 29 يونيو 2009 جريدة رسمية عدد 39 الصادرة في 01-09-2009.

المبحث الثالث: التحكيم كألية لتسوية المنازعات ذات العنصر الأجنبي

إن المعاملات العقارية قد يترتب عنها نشوء نزاعات بين الأطراف المتعاملة مما يترتب عنه ضرورة اللجوء إلى وسائل لحل النزاعات الناشئة بينهم، ويعتبر التحكيم وسيلة استثنائية بجانب القضاء لفض النزاعات القائمة في العلاقات ذات العنصر الأجنبي وهذا ما سنتناوله في العناصر الآتية:

المطلب الأول: مفهوم التحكيم

الفرع الأول : تعريف التحكيم

الفرع الثاني : تعريف التحكيم الدولي

الفرع الثالث : اشكال التحكيم

المطلب الثاني: إجراءات التحكيم

الفرع الأول : وجود اتفاق التحكيم

الفرع الثاني : تعيين المحكمين

الفرع الثالث : الخصومة التحكيمية .

المطلب الثالث: القانون الواجب التطبيق

الفرع الأول: تطبيق قانون الإرادة

الفرع الثاني: تطبيق قانون مقر التحكيم.

المطلب الأول: مفهوم التحكيم

نتناول تعريف التحكيم ثم التحكيم الدولي

الفرع الأول: تعريف التحكيم

يعرف الفقه الغربي التحكيم بأنه آلية لتسوية المنازعات في العقود وغيرها من التصرفات القانونية لاسيما مع وجود العنصر الأجنبي في العلاقة.¹

وعرفه البعض بأنه تسوية عادلة بين الأطراف تتم من أجل الحصول على قرار في منازعة، والبعض يحدث على أنه تسوية نزاع بين طرفين أو أكثر بطريقة قضائية بعيدا عن القضاء، وعرفه بأنه عملية تسوية منازعات بين شخصين أو أكثر يكون لها أثر في إصدار قرار في المنازعة المطروحة.²

الفرع الثاني: تعريف التحكيم الدولي

إن التحكيم الدولي هو التحكيم الذي يتم فيه تسوية منازعة بين أطراف من جنسيات مختلفة أو يتعلق بحركة السلع والبضائع والخدمات بين الدول.³

أما عن تمييز التحكيم الوطني لدولة ما عن التحكيم غير الوطني فنشير إلى أن التحكيم يوصف بالوطني إذا كانت كل عناصره منتمية إلى دولة واحدة.⁴

¹ هاني محمد كامل المنايلي، اتفاق التحكيم وعقود الاستثمار البترولية، طبعة: 01، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، سنة 2011، ص 47.

² نفس المرجع، ص 47.

³ نفس المرجع، ص 54.

⁴ قادري عبد العزيز، المرجع السابق، ص 224.

الفرع الثالث: أشكال التحكيم

لا تختلف العقود المبرمة بين الدول والطرف المتعاقد معها عن العقود الأخرى المبرمة في إطار التجارة الدولية من حيث النص في العقد على الاتجاه إلى التحكيم لحل المنازعات الناجمة عن العقد المبرم سواء فيما يتعلق بتفسيره أو تنفيذه ، وتختلف الأشكال الخاصة بالتحكيم فقد يكون تحكيما ADHOC ، أو تحكيما مؤسسيا ، فقد تتفق الأطراف المتعاقدة على أنه في حالة نشأة نزاع بينها تختص هيئة تحكيم يتم تعيينها في العقد أو يعهد على هيئة دولية كمحكمة العدل الدولية بتعيينها ويعرف هذا التحكيم بالتحكيم ADHOC¹.

أما التحكيم المؤسسي فهو الذي يتم تسوية النزاع من خلال واحدة من المؤسسات التحكيمية ذات الشهرة العالمية ، والمتخصصة في تسوية عدد معين من النزاعات والتي قد يطلق عليها مؤسسة أو غرفة أو محكمة².

فقد يلجأ الأطراف إلى اختيار غرفة التجارة الدولية بباريس مثلا للتحكيم فيما قد ينشأ بينها من منازعات ، وقد يتم وفقا للمركز الدولي لفض المنازعات الناشئة عن الاستثمار وذلك في حالة رضی الأطراف الكتابي بالخضوع لاختصاص المركز³.

وفي هذا الشأن ابرمت الجزائر اتفاقيات مختلفة أهمها⁴:

اتفاقية واشنطن لسنة 1965 المتعلقة بتسوية منازعات الاستثمار بين الدول الأخرى والتي من خلالها تم انشاء المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار⁵ ، بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 346/95 ، المؤرخ في 30 أكتوبر 1995⁶.

اتفاقية نيويورك سنة 1958 ن الخاصة بالاعتراف وتنفيذ قرارات التحكيم الأجنبية.

¹ حفيظة السيد حداد، المرجع السابق، ص 261.

² هاني محمد كامل المنايلى، المرجع السابق، ص 62.

³ حفيظة السيد حداد: المرجع السابق، ص 261-262.

⁴ نورالدين بوسهوه، المذكرة السابقة، ص 47.

⁵ المذكرة نفسها، ص 47

⁶ مرسوم رئاسي رقم 345/95 مؤرخ في 30 أكتوبر 1995، يتضمن المصادقة على الاتفاقية المتضمنة إنشاء الوكالة الدولية لضمان الاستثمار، جريدة رسمية عدد 66، الصادرة بتاريخ 05 نوفمبر 1995.

المطلب الثاني: إجراءات التحكيم

يتم اللجوء إلى التحكيم كطريقة لتسوية النزاعات التي يمكن أن تقوم بين أطراف المنازعة، مما يتطلب معه إتباع إجراءات التحكيم التي تنتهي بصدور حكم وذلك وفقا لقواعد قانونية معينة. نتناول ذلك وفقا لما يلي:

الفرع الأول : وجود اتفاق التحكيم

يعتبر اتفاق التحكيم حجر الأساس في التحكيم، فيه تبدأ الإجراءات التي تستوجب إصدار حكم في المنازعات وهو الذي يظهر رغبة الأطراف في تسوية النزاع من خلال التحكيم.¹ وقد عرفه الفقيه Goladman على أنه "هو الاتفاق الذي يلتزم بموجبه الأطراف على أن يخضعوا للتحكيم سواء النزاعات التي يمكن أن تنشأ بينهما والمتعلقة في كلتا الحالتين بالتجارة الدولية".²

كما يرى الأستاذ فوشارد بأن "اتفاق التحكيم يعطي في الحقيقة فكرتين مختلفتين من جهة شرط التحكيم clause compromissiore وهو الشرط منصوص عليه في العقد، وينص على أنه أي نزاع يمكن أن يثور بسبب هذا العقد يتم الفصل فيه عن طريق التحكيم ومن جهة أخرى مشاركة التحكيم "compromis" "arbitrage" والتي هي اتفاق بين الطرفين يقومون بموجبه بإخضاع النزاع إلى المحكم أو هيئة تحكيمية، وتكون بعد إبرام العقد، وبعد أن يثور النزاع بين الطرفين".³

¹ هاني محمد كامل المنايلي، المرجع السابق، ص 147.

² شعران فاطمة، "اتفاق التحكيم التجاري الدولي في التشريع الجزائري - دراسة مقارنة"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم

السياسية، العدد: 02، ديسمبر: 2016، ص 10.

³ نفس المقال، ص 11.

ويمكن القول أن جميع التعريفات التي أوردها الفقه تركز على أن اتفاق التحكيم يشمل ما يسمى بشرط التحكيم وهو بند من بنود العقد، كما يغطي كذلك مشاركة التحكيم وهو الاتفاق المبرم استقلالا عن العقد.¹

وقد نص المشرع الجزائري على اتفاق التحكيم في نص المادة: 1011 من قانون: 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "اتفاق التحكيم هو الاتفاق الذي يقبل الأطراف بموجبه عرض نزاع سبق نشوءه على التحكيم".²

ومن خلال التعاريف السابقة يتضح بأن اتفاق التحكيم له صورتان فيمكن أن يكون في صورة شرط أو بند في عقد من العقود ويتضمن إحالة المنازعات التي قد تنشأ بين الأطراف العقد عند تنفيذه، أو تفسيره إلى التحكيم، ويطلق عليه بالشرط التحكيم والثانية هي أن تكون في صورة عقد بين الخصوم بمناسبة نزاع قائم بالفعل بينهم، ويطلق عليها بالمشاركة التحكيم.³

وبما أن التحكيم اتفاق بين الأطراف فمن المؤكد أن له أركاناً وشروطاً من أجل أن يكون صحيحاً ويتربط عليه آثار فيجب توفر الأركان الآتية:

أولاً: الرضا

بما أن التحكيم عقد من عقود القانون الخاص فإنه من دون أدنى شك، يجب أن يسوده مبدأ سلطان الإرادة وتسري عليه القواعد العامة في العقود.

ثانياً: المحل

محل اتفاق التحكيم وهو موضوع النزاع، ووفقاً للقواعد العامة يشترط أن لا يكون مخالفاً للنظام العام والآداب العامة وإلا كان باطلاً، وهذا ما نصت عليه المادة: 1006 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

¹ شعران فاطمة، المقال السابق، ص 12.

² المادة 1011 من القانون رقم: 09/08 المؤرخ في 25 فيفري سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، ع 21، الصادرة في: 23-04-2008.

³ شعران فاطمة، المقال السابق، ص 15.

ثالثا: السبب

وهذا يتجلى في إرادة الأطراف الذي يجب أن يكون مشروعاً فلا يلجأ إليه الأطراف من أجل التهرب من أحكام القانون الذي كان يستعين تطبيقه لو عرض النزاع على القضاء.¹

ويشترط المشرع الشكلية على اتفاقية التحكيم إذ يعتبر باطلاً أي اتفاق للجوء إلى التحكيم الدولي لا يتم في عقد مكتوب أما من حيث الموضوع فإن اتفاقية التحكيم تكون مرتبطة بالشروط التي ينص عليها القانون الذي اتفق عليه الأطراف، أو القانون المنظم لموضوع النزاع إذا ما تضمنت الاتفاقية النص عليه ولا سيما القانون الذي أقيم على أساسه القانون الأساسي.²

ونصت المادة: "02/1040" من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري على أنه: "... يجب من حيث الشكل وتحت طائلة البطلان، أن تبرم اتفاقية التحكيم كتابة، أو بأية وسيلة اتصال أخرى تجيز الإثبات بالكتابة، تكون اتفاقية التحكيم صحيحة من حيث الموضوع، إذا استجابت للشروط التي يضعها إما القانون الذي اتفق الأطراف على اختياره أو القانون المنظم لموضوع النزاع، أو القانون الذي يراه المحكم ملائماً"

الفرع الثاني : تعيين المحكمين

ويكون ذلك مباشرة أو بالرجوع إلى نظام تحكيمي تحدد شروط تعيينهم وشروط عزلهم واستبدالهم،³ إذ تنص المادة "1041" من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري: "يمكن للأطراف، مباشرة، أو بالرجوع إلى نظام التحكيم تعيين المحكم أو المحكمين، أو تحديد شروط تعيينهم وشروط عزلهم أو استبدالهم...".

كما يمكن للأطراف رد المحكمين في الحالات التالية:⁴

- عندما لا تتوفر فيه المؤهلات المتفق عليها بين الأطراف.

¹ شعران فاطمة، المقال السابق، ص 18.

² علة عمر، المذكرة السابقة، ص 152.

³ علة عمر، المذكرة السابقة، ص 152.

⁴ نفس المذكرة، ص 152-153.

- عندما يكون سبب الرد هو ما يتضمنه النظام التحكيمي الذي اعتمده الأطراف.
- عندما يتبين من الظروف شبهة مشروعة في استقلاليته، لاسيما بسبب وجود مصلحة أو علاقة اقتصادية، أو عائلية مع أحد الأطراف مباشرة أو عن طريق وسيط.

وهذه الحالات قد نصت عليها المادة: 1016 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثالث : الخصومة التحكيمية

أما الإجراءات اللزم اتباعها أمام الهيئة التحكيمية فيمكن القانون الأطراف من الاتفاق على ذلك عبر اتفاقية التحكيم وبالإشارة إلى الإجراءات المعتمدة في نظام تحكيمي ما، وفي حالة غياب كل ذلك يمكن للهيئة التحكيمية ضبط الإجراءات مباشرة أو الإستناد إلى قانون أو نظام تحكيمي تختاره، يكون للهيئة التحكيمية أن تفصل في اختصاصاتها ويستوجب إثارة الدفع بعدم الإختصاص قبل أي دفاع يتعلق بالموضوع.¹

وهذا ما تنص عليه المادة: "1043" من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- هذا ويكتسي القرار التحكيمي فور صدوره حجية الشيء المقضي فيه ويأمر بالتنفيذ الجبري،² وذلك حسب الشروط التي حددتها المادة: "1051" من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، وذلك عندما يثبت من يتمسك بها بوجودها وكان هذا الاعتراف غير مخالف للنظام العام الدولي.

- ويتم إثبات وجود القرار التحكيمي بتقديم الأصل مرفوقا باتفاقية التحكيم أو بنسخ من هذه الوثائق.³

وهذه القرارات المعترف بها تكون قابلة للتنفيذ بموجب أمر صادر عن رئيس المحكمة التي

(1) علة عمر، المذكرة السابقة، ص 153.

(2) نفس المذكرة، ص 153.

(3) نفس المذكرة، ص 153.

صدرت هذه القرارات في دائرة اختصاصه أو من رئيس محكمة محل التنفيذ إذا كان مقر محكمة التحكيم خارج الجزائر.¹

ويكون هذا الأمر قابلا للاستئناف أمام المجلس الذي يتبعه رئيس المحكمة الذي فصل في طلب الاعتراف والتنفيذ. وذلك في حالة رفض الاعتراف أو التنفيذ² وهذا ما تنص عليه المادة 1055 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويتوفر الحالات المنصوص عليها في المادة: 1056 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه لا يجوز استئناف الأمر القاضي بالاعتراف أو بالتنفيذ على أن يرفع الاستئناف أمام المجلس القضائي في خلال أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر رئيس المحكمة، المادة "1057" من ق إ.ج.م.إ.

يمكن أن تكون من جهة أخرى القرارات التحكيمية الصادرة بالجزائر في مجال التحكيم الدولي موضوع دعوى طعن بالبطلان³ وذلك في الحالات المنصوص عليها في المادة: "1056" من القانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويرفع الطعن بالبطلان في حكم التحكيم أمام المجلس القضائي الذي صدر حكم التحكيم في دائرة اختصاصه وذلك من تاريخ النطق بحكم التحكيم، وذلك في خلال أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي للأمر القاضي بالتنفيذ.⁴

المطلب الثالث: القانون الواجب التطبيق

إن إجراءات التحكيم تنتهي بصدور حكم التحكيم وهذه الإجراءات تتم وفقا لقواعد قانونية معينة.

(1) علة عمر، المذكرة السابقة، ص 153.

(2) نفس المذكرة، ص 153.

(3) نفس المذكرة، ص 153.

(4) انظر المادة: 1059 من قانون الإجراءات الإدارية والمدنية.

الفرع الأول: تطبيق قانون الإرادة

وإذا كان من المتصور أن يطبق قانون واحد على كافة مراحل التحكيم منذ اتفاق التحكيم مروراً بإجراءات التحكيم حتى موضوع النزاع إلا أنه من الممكن اختلاف القانون الواجب التطبيق على مختلف هذه المراحل.¹

فالمحكم قبل أن يمضي في التحكيم عليه أن يتأكد من صحة الاتفاق عليه ونفاذه، باعتبار ولايته منوطة بهذا الاتفاق والغالب أن يتصدى المحكم بناءً عن الدفع ببطلان الاتفاق على التحكيم لورود مسألة غير قابلة للتحكيم أو لفقدانه أحد الأركان اللازمة لانعقاده،² وقد تم الأخذ بتطبيق قانون الإرادة.

فالأطراف يجوز لهم اختيار نظام قانوني متكامل لكي يطبق على التحكيم، هذا الاختيار قد يكون صريحاً أو ضمناً يستخلصه القاضي من الظروف المحيطة بالعقد ومن تفسير عباراته الدالة على هذا الاختيار.³

الفرع الثاني: تطبيق قانون مقر التحكيم

وفي حالة تطبيق قانون مقر التحكيم التي يخضع فيها قانون التحكيم الدولي الخاص صحة الاتفاق لقانون مكان التحكيم، كما حدده الأطراف أو كما يحدده نظام التحكيم الذي أحيل إليه الأطراف وذلك في حالة عدم وجود إرادة صريحة لهم.⁴

ومن أحكام التحكيم التي اعتدت بقانون مكان التحكيم ليسري على الإجراءات الحكم الذي أصدره المحكم "lagergren" في تاريخ: 10 أكتوبر سنة 1973، في النزاع بين الحكومة الليبية وشركة "British Petroleum".⁵

¹ أشرف عبد العليم الرفاعي، النظام العام والقانون الواجب التطبيق على إجراءات التحكيم في العلاقات ذات العنصر الأجنبي، ط: 01، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، سنة الطبع: 2003، ص "01".

² شعران فاطمة، المقال السابق، ص 14.

³ نفس المقال، ص 14.

⁴ شعران فاطمة، المقال السابق، ص 14-15.

⁵ أشرف عبد العليم الرفاعي، المرجع السابق، ص 08.

أما أحكام التحكيم المتعلقة بتطبيق قانون الإرادة مثل حكم التحكيم الصادر في قضية "ARAMCO" بشأن النزاع بين الحكومة السعودية، وشركة البترول العربية.¹

¹ أشرف عبد العليم الرفاعي، المرجع السابق، ص 09.

خلاصة الفصل الثاني:

بالنظر لاختلاف وتعدد العقارات المصنفة في الجزائر وتوجه الدولة لإنشاء ووضع برامج استثمارية، مما تطلب معه وضع أجهزة تقوم بتسيير هاته العقارات ومحاولة تقريب الأفراد من الدولة وتختلف باختلاف المشروع الاستثماري الذي يكون في النشاط الصناعي أو السياحي، مثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والوكالة الوطنية للتنمية السياحية، أو بالنظر لأهمية وخصوصية المشروع بالنسبة للاقتصاد الوطني والمتمثل في المجلس الوطني للاستثمار، وبإنشاء هذه الأجهزة، فإن الدولة قامت بإصدار عدة نصوص قانونية يتعرض خلالها تسيير هاته العقارات والقيام بمختلف المعاملات العقارية مع الأفراد وأبرز وسيلة استعملتها الدولة هي عقد الامتياز الذي عرف تطورا من حيث المفهوم فبتطور مرافق الدولة وتعددتها أصبحت تستعمل عقد الامتياز في إطار الأراضي الموجهة للاستثمار حيث كان يمنح عن طريق المزاد العلني أو التراضي، كما أنه يمكن التنازل عن العقارات الموجهة للاستثمار لصالح المستفيد بالدينار الرمزي، لكن أصبح فيما بعد يتم عن طريق التراضي بصفة حصرية وواحدة لمدة أدامها 33 سنة قابلة للتמיד أو التجديد لمدة أقصاها 99 سنة، دون أن ننسى اهتمام المشرع بالاهتمام بالمستثمر الأجنبي من خلال قانون الاستثمار حيث يتم معاملة الأجنبي في مجال الاستثمار كما يعامل المستثمر الوطني فله نفس الحقوق والواجبات في إطار الاستثمار مع استثناء منح الامتياز الواقع على الأراضي الفلاحية، إذ أنه لا يتم منحه إلا لمن يحمل الجنسية الجزائرية وبطبيعة الحال يوفر عقد الامتياز مزايا للمستثمرين وحقوق والتزامات للطرفين، ولا يعبر عقد الامتياز الوسيلة الوحيدة لاستغلال العقارات الموجهة للاستثمار إذ يتم الحصول على رخصة لتخصيص أماكن للتخييم، أو رخصة لاستغلال المؤسسات الفندقية وذلك في إطار استغلال العقار السياحي.

ومما لا شك فيه أن هاته المعاملات قد ينجم عنها نزاعات أو خصومات فإنه بطبيعة الحال تحتاج الأطراف إلى اللجوء إلى الجهات المختصة، وحرصا من المشرع على جلب الكفاءات والخبرات الأجنبية فإنه كفل للمستثمر الأجنبي اللجوء إلى التحكيم كضمانة إجرائية لحماية المستثمر الأجنبي، وكآلية لتسوية النزاعات العقارية ذات العنصر الأجنبي متى وجدت اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية تتعلق بالمصالحة والتحكيم أو في

حالة وجود اتفاق مع المستثمر ينص على بند تسوية يسمح للطرفين بالاتفاق على تحكيم خاص، وقد أبرمت الجزائر اتفاقيات في هذا المجال أهمها اتفاقية واشنطن لسنة 1965، المتعلقة بتسوية منازعات الاستثمار بين الدولة ورعايا الدول الأخرى وذلك أمام المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار، كما أن المشرع الجزائري نظم إجراءات التحكيم الدولي قانون الإجراءات المدنية والإدارية.



الخاتمة



ان تواجد الاجانب في الجزائر عرف منذ القدم نظرا لموقعها الاستراتيجي الذي ترتب عنه علاقات حضارية وبشرية وتجلت اهمية تنقل الأجانب الى البلد المضيفة بتزايد اهمية العقار و توجه الدولة الى الاقتصاد الحر بحثا عن موارد مالية جديدة و مشاريع استثمارية غير تلك المتعلقة بعقود الامتياز المنصبة على البترول او بما يسمى عقود البوت لأنها ثروات باطنية مآلها النفاذ لذلك اهتمت الدولة بالعقار و تحديد مفهومه وتصنيفه لتصبح بذلك عنصرا فاعلا في السوق العقاري مع الانفتاح الكلي على الاطراف المتعاقدة المتمثلة على وجه الخصوص في الطرف الاجنبي الذي يعد صاحب الكفاءة والخبرة والوسائل الفنية حيث يمكنه استغلال العقار مثله مثل الفرد الوطني ، مع مجموعة من الضمانات والمزايا لكن لا يمكنه ان يستغل العقار الفلاحي الذي يشترط فيه الجنسية الجزائرية، ولا يمكنه استغلال العقار الموجه للاستثمار الا بمشاركة الاطراف الوطنيين في المشروع، و الفرد الاجنبي عند دخوله الجزائر يجب ان يتبع القوانين والتنظيمات المتعلقة بدخوله وحصوله على بطاقة مقيم، ويتم استغلال العقار عن طريق التوجه لإيداع ملف منح الامتياز لدى اجهزة تسيير العقار المختصة، من اجل الحصول على قرار بمنح الإمتياز ليتم ابرام عقد الإمتياز لدى مديرية املاك الدولة ليرتب مجموعة من الحقوق والإلتزامات و الضمانات ، ويمكن للطرف الأجنبي اللجوء الى التحكيم الدولي بوجود اتفاقيات أبرمتها الدولة الجزائرية أو اتفاق خاص ينص على بند تسوية أو بند يسمح للطرفين بالتوصل إلى اتفاق بناءا على تحكيم خاص، وتناول قانون الإجراءات المدنية و الإدارية اجراءات التحكيم الدولي.

- وقد توصلنا من خلال دراستنا للموضوع الى نتائج اهمها:
- المشرع الجزائري في مساعي واجتهادات من اجل توفير الاوعية العقارية للأجانب ليتسنى لهم استغلال هاته العقارات وبذ لك تحقيق المنفعة المتبادلة من خلال تصنيف العقارات وتحديدها.
- المشرع الجزائري اهتم بوضع اجهزة لتسيير هاته العقارات واستقبال الملفات امامها حسب اختلاف و طبيعة المشروع
- المشرع الجزائري اعتمد عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار وقام بتعديل طريقة منحه التي اصبحت تتم عن طريق التراضي فقط دون التنازل عن العقار كما كان سابقا و هذا ما

- يؤدي الى حماية الاملاك العقارية بالإضافة الى الرخص في العقار السياحي بشأن رخصة اماكن التخييم و استغلال المؤسسات الفندقية.
- المشرع الجزائري وضع التحكيم كآلية لتسوية النزاعات ذات العنصر الاجنبي ونظم اجراءات التحكيم الدولي كما ابرمت الجزائر اتفاقيات في هذا المجال
 - المشرع الجزائري ساوى بين المستثمر الوطني و الاجنبي في مجال الاستثمار في الحقوق و الالتزامات
 - المشرع الجزائري وضع مجموعة من الضمانات للأجانب في اطار الاستغلال.
 - ويمكن في الاخير الاشارة الى بعض التوصيات اهمها:
 - محاولة تبسيط اجراءات الحصول على الوعاء العقاري لأنها اجراءات طويلة ومعقدة.
 - الاهتمام بجانب التعامل المميز مع الطرف الاجنبي الذي سيستغل العقار من اجل كسبه وحثه على التعاقد في الجزائر.
 - اشراك الاجنبي لمشروعه مع الجزائريين يمكن ان تكون مرحلة لاحقة بالنظر الى محاولة جلب الكفاءات الاجنبية فإننا نقترح ان نبسط تواجهه لاستغلال العقار في الجزائر قدر الامكان و في مرحلة تحقيق توافد و اقبال الاجانب على الجزائر يمكن ان نعيد من حرية قيامه بالمشروع باشتراك العنصر الوطني.
 - محاولة جمع النصوص القانونية المتعلقة باستغلال الاجنبي للعقار الاستثماري في مدونة واحدة.



الملاحق



الملحق رقم: 01 يمثل بطاقة المقيم

بطاقة صالحة

توقع صاحب البطاقة
1/12

موسمية الصالح المصطفى
طابع ضريبي

من :
الولاية :
في :
من :
إلى :
ولاية :
في :
الوالي

الصلاحيحة الممددة

نظر عند المغادرة بـ
مترجها إلى
في
ختم محافظة الشرطة
أ - م - ش - ب

نظر عند الوصول إلى
العنوان
في
ختم محافظة الشرطة
أ - م - ش - ب

نظر عند المغادرة بـ
مترجها إلى
في
ختم محافظة الشرطة
أ - م - ش - ب

نظر عند الوصول إلى
العنوان
في
ختم محافظة الشرطة
أ - م - ش - ب

الإسم :
اللقب :
تاريخ الميلاد :
- :
أين :
و أين :
الجنسية :
الحالة العائلية أعزب - متزوج - أرمل (1)
تاريخ الدخول إلى الجزائر :
المهنة :
العنوان :
أشطب العبارات غير الصالحة (1)

طابع ضريبي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : قسنطينة 381

المقيم الأجنبي

بطاقة رقم

رقم تسلسل

للجواز مع الساتابحه للإسراء واللقب

نظرة عند المغادرة ب...
مترجها إلى...
في...
ختم محافظة الشرطة
أو - م - ش - ب

نظرة عند الوصول إلى...
العنوان...
في...
ختم محافظة الشرطة
أو - م - ش - ب

نظرة عند المغادرة ب...
مترجها إلى...
في...
ختم محافظة الشرطة
أو - م - ش - ب

نظرة عند الوصول إلى...
العنوان...
في...
ختم محافظة الشرطة
أو - م - ش - ب

1- على صاحب هذه البطاقة أن يحملها معه دوما حتى يتسنى له تقديمها لممثلي السلطة في أي وقت يطلبونها منه، وعليه أن يطلب تجديدها قبل نهاية صلاحيتها بثلاثة أشهر، وذلك بالاتصال بمحافظته الشرطة إن وجدت وإلا بالمجلس الشعبي البلدي التابع لبلدية إقامته.

2- على كل أجنبي يغير مقر إقامته الفعلي والدائم حتى في بلدية يفوق عدد سكانها 10 آلاف ساكن أن يصرح بانتقاله لدى محافظة الشرطة إن وجدت وإلا فليقدم المجلس الشعبي البلدي التابع لبلدية مقر إقامته الذي سيغادره وعليه أن يصرح لنفسه بمرور مقررته الجديده بوصوله خلال مدة أقصاها خمسة أيام، كما يتعين عليه تقديم تصريح بالذهاب قبل مغادرته الجزائر نهائيا.

3- على الأجنبي الذي يرغب في ممارسة مهنة في إطار القانون أن يلتزم بالترخيص المهنية الخاصة بنشاطه.

الملحق رقم : 02 تعليمة وزارية مشتركة رقم 01 المؤرخة 06 أوت 2015.

الموضوع: تعليمة وزارية مشتركة رقم 02... المؤرخة في 06 أوت 2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإجاز المشاريع الاستثمارية

تهدف هذه التعليمة إلى تحديد كفايات تطبيق الأحكام الجديدة المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة إلى إجاز مشاريع استثمارية والنصوص عنها في المادة 5، الفقرة 1 من الأمر رقم 08-04، المعدل والمتمم والمؤرخ في 1 سبتمبر 2008.

يقتضي حق الامتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، والأصول الميثاقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحطة، والأصول الفاعلة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الناشطة، وكذا على الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

دراسة الملفات المتضمنة طلب الإمتياز لمشاريع الإستثمار تتم وفقا للإجراء التالي:

1. يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص والذي يتقدم بطلب لأجل الحصول على حق الامتياز بالتراضي على أرض أو عقر موجه للاستثمار، أن يودع ملفا متضمنا طلبا مرافقا بدراسة تقنية والتصانيف لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة للإميا.
 2. تُوكَل مهمة دراسة طلبات الحصول على حق الامتياز للمدير الولائي المتكفل بالاستثمار. يستشير في ذلك، كلما اقتضت الضرورة، مديرات الولاية المعنية مباشرة بذات المشروع.
- بعد إستشارة المديرين الولائيين، تُتَروَم هذه الأخيرة بإبداء الرأي في أجل لا يتعدى 8 أيام، وفي غياب ذلك يُعتبر الرأي إيجابيا.

بعد تشكيل الملف، وفق الإجراءات المشار إليها، يرسل هذا الأخير إلى الوالي مرفوقاً بتقرير تقليمي مبرر في أجل لا يتعدى 08 أيام ابتداء من تاريخ الحصول على آراء المديرين المعنية.

3. بيت الوالي في الطلب بتخاذ قرار منح حق الامتياز بالتراضي

يبلغ الوالي دون أجل تقرر منح الامتياز بالتراضي إلى المستثمر، و يرسل ذات الملف إلى إدارة أملاك الدولة، قرار لقبول المتخذ من قبل الوالي بحوزة على قراء التظلم من قبل كل مصالح الدولة

4. تلتزم إدارة أملاك الدولة بإنهاء إجراءات الإضفاء مع المستثمر لتفطر الشروط المحدد لبرنامج منقح للإستثمار وكذا شروط و بنود منح حق الامتياز المحذلة وفقاً لتسياسة الاقتصادية الوطنية، في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ الحصول على الملف و منه إعداد عقد حق الامتياز مسجلاً خلال 15 يوماً الموالية،

و مهنا يكن من أمر، فإن أجل إعداد قرار حق الإمتياز لا يمكن أن يتجاوز شهر ابتداء من تاريخ إستقبال الملف المرسل من قبل الوالي.

5. في حالة التراض، يتنق صاحب الطلب من طرف المدير الولائي المكلف بالإستثمار في أجل 15 يوماً بموجب تبليغ مبرر.

يلتزم السادة الولاة، مديري أملاك الدولة، الصناعة و المناجم و المصالح اللامركزية للدولة بالتطبيق الصارم للإجراءات الجديدة و للأجال المحددة بموجب هذه التعمية و كذا إحترام قواعد الشفافية في دراسة الملفات و متطلبات ذلك بالوتيرة اللازمة لمعالجة الملفات الموكلة إليهم.

وزير الصناعة و المناجم

وزير المالية

وزير الداخلية و الجماعات



وزير العدل

وزير الإسكان و التعمية

وزير الأحياء و التعمية

وزير الأحياء و التعمية

وزير الأحياء و التعمية

وزير الأحياء و التعمية

وزير الأحياء و التعمية

وزير الأحياء و التعمية



وزير الأحياء و التعمية

وزير الأحياء و التعمية

وزير الأحياء و التعمية

وزير الأحياء و التعمية

وزير الأحياء و التعمية

وزير الأحياء و التعمية

وزير الأحياء و التعمية

الملحق رقم 03: عقد منح امتياز بالتراضي في إطار الاستثمار

□ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

مديرية أملاك الدولة بتتممة

مصلحة : عمليات أملاك الدولة

كتب : العقود الإدارية المنازعات

عقد منح امتياز بالتراضي في إطار الاستثمار .

على قطعة أرض ملك للدولة لفائدة السيد

تطبيقا لاحكام الامر رقم 08/04 المؤرخ في 2008/09/01

المحدد لشروط و كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المعدل و المتمم

رقم من سجل العقود الإدارية لسنة

بعد الإطلاع على :

- الأمر رقم 58/75 و المتضمن القانون المدني المؤرخ في 26/09/1975 المعدل و المكمل.
- الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بترقية الإستثمار المعدل و المتمم .
- الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط و كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المعدل و المتمم .
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم
- بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/12/1995 .
- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 .
- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم
- القانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 .
- المرسوم الرئاسي رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 لمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011
- المرسوم التنفيذي رقم 486/06 المؤرخ في 23/12/2006 المحدد لكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 116-302 الذي عنوانه الصندوق الخاص بالتنمية الاقتصادية للهنزاب العليا (الولايات و البلديات المعنية) .
- المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط و كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية .
- المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط و إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و بضبط كيفيات ذلك .
- تعليمة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 7982 المؤرخة في 08/08/2011 .
- القرار المؤرخ في 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة بإعداد العقود التي تمم أملاك الدولة الخاصة التابعة للدولة و إعطائها الطابع الرسمي .

الورقة الاولى

- القرار الولائي رقم ... المؤرخ في المتضمن الترخيص بمنح امتياز بالتراضي غير قابل للتحويل لفائدة السيد " ... على قطعة أرض ملك للدولة كاتنة بلدية ... بمساحة 2م... لانشاء

- دفتر الشروط الخاص بمنح إمتياز بالتراضي على قطعة أرض ملك للدولة كاتنة ... بلدية بمساحة 2م... ولاية تبسة لفائدة السيد "...." الممضي من طرفه و الملحق بالعقد .

تعيين الأطراف

المديرية الولائية لأملاك الدولة بتبسة و الكائن مقرها بدار المالية تبسة و الممثلة من قبل مديرها السيد / المتصرف باسم وحساب وزير المالية بموجب

من ناحية

السيد / / ... / ... / ... / ... / ...

المستفيد من ناحية أخرى

تعيين العقار

إن العقار موضوع هذا المنح عبارة عن قطعة ارض مخصصة كاتنة بلدية... المسمى مساحتها 2م... يقع ضمن القسم ... بمجموعة الملكية رقم...

أصل الملكية

إن العقار محل الإمتياز ملك للدولة بموجب

الأعباء و الشروط

- يلتزم المستفيد بالتقيد ببنود دفتر الشروط الخاص بمنح إمتياز بالتراضي على قطعة الأرض محل هذا العقد الممضي من طرفه و الملحق بالعقد ، الذي يصرح بأنه قد اطلعا ووقع عليه .

الشروط الرئيسية

-منح الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل لمدة أدناها ثلاثة و ثلاثون(33) سنة تجدد مرتين (02) و أقصاها تسعة و تسعون (99) سنة .

- يمنح الإمتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تقدر بدينار رمزي للمتر المربع الواحد خلال فترة عشر سنوات (10) ، و ترتفع بعد هذه المدة إلى (50%) من الإتاوة السنوية و المتمثلة في 33/1 من القيمة التجارية المحددة .

- تدفع هذه الإتاوة سنويا و مسبقا لدى صندوق قابض أملاك الدولة بتبسة و في حالة التأخير في الواقع يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية .

عند إنقضاء كل فترة إحدى عشرة (11) سنة ، يتم تحيين مبلغ الإتاوة التجارية السنوية كما هي محددة من إدارة أملاك الدولة و إستنادا إلى السوق العقاري .

- في حالة عدم تحديد الإمتياز ، يتعين على مالكي البنايات دفع إتاوة تجارية سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة الأرض تحدها إدارة أملاك الدولة بالإستناد إلى السوق العقاري .

- يمنع تحت طائلة البطلان التنازل أو التأجير من الباطن للإمتياز قبل اتمام المشروع.

القيمة الايجارية السنوية للأرض

- حددت القيمة الايجارية السنوية.... للقطعة الأرضية موضوع المشروع وفقا لتقرير التقييم رقم المنجز بتاريخ/../. و المصادق عليه بتاريخ الصادر.... عن مصالح إدارة أملاك الدولة .تبسة

الإستعمال

العقار محل الامتياز موجه لاحتضان مشروع أحجاز

بدء الانتفاع

تحدد عملية حيازة القطعة الأرضية محل الامتياز وبدء الانتفاع منها من تاريخ تسليم عقد منح الامتياز

الأتاوة

تم هذا المنح بمقابل إتاوة سنوية مقدرة

المصاريف

المستفيد اختار تسديد مصاريف إعداد العقد المتمثلة في مصاريف التسجيل و الإشهار العقاري و أتعاب أملاك الدولة بطريقة الدفع الفوري، و حصلت لدى مفتشية أملاك الدولة تحت المراجع التالية.

التصريح

حرر هذا العقد بتاريخ من أصل واحد و في نسختين مطابقتين له تودع إحداهما لدى المحافظة العقارية و تسلم الأخرى للمستفيد من الإمتياز بعد الإطلاع و التوقيع على أصلها من طرف السيد/

حرر بتبسة في :

المستفيد

مدير أملاك الدولة

لولاية تبسة

الورقة الرابعة

و الأخيرة

الملحق رقم 04: دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية .

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
مديرية أملاك الدولة
لولاية تيسسة

دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط التي
تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للاملاك
الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية
----- 000 -----
تمهيد

يحدد دفتر الشروط هذا، وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق لـ 02 مايو 2009، البنود و الشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و المزمع استعمالها قصد انجاز مشاريع استثمارية رقم 141/وأ المؤرخة في 06 ماي 2013 للسيد الوزير الأول المتعلقة بمنح العقار الصناعي للتعليم رقم 482 المؤرخة في 2013/07/07 للسيد وزير الداخلية والجماعات المحلية المتعلقة بموضوعها بنشاطات لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF) و التعليم رقم 5794 المؤرخة في 2013/06/11 للسيد المدير العام للاملاك الوطنية بوزارة المالية المتعلقة بموضوعها بترقية الاستثمار -إعداد وإشهار عقود منح الامتياز- منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو سعوي قصد استيعاب مشروع استثماري.

أحكام عامة

المادة الأولى:

الهدف من منح الامتياز - استعمال الأراضي:

القطعة الأرضية موضوع الامتياز هذا، موجهة لإستيعاب مشروع استثماري كل تغيير في وجهتها أو في استعمالها كليا أو جزئيا لأغراض أخرى المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ منح الامتياز.

المادة 02:

قواعد التعمير معايير و البيئة:

يجب انجاز المشروع الاستثماري أو القيام بعملية التعمير أو البناء مع احترام قواعد التعمير ومعايير، و الهندسة المعمارية و البيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها و المطبقة على المنطقة المقصودة و الأحكام المنصوص عليه في المواد أدناه.

المادة 03:

مدة الامتياز - تجديده:

يمنح الامتياز لمدة أدناه ثلاث و ثلاثون(33) سنة قابلة للتجديد مرتين و أقصاها تسعة و تسعون (99) سنة.

المادة 04:

الضمان:

يعتبر كل مستفيد من الامتياز عارفا تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي اكتسب عليها الامتياز و يأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإلتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

يمنح الامتياز بدون ضمان في قياس المساحة و لا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو التقييم.

غير أنه عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود و في المساحة المعلنة بحق لأي طرف أن يفسخ العقد، لكن إذا توفر أحد الشرطين فقط لا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض.

و يطلب كذلك الفسخ إذا ضم الامتياز ملكا أو جزءا من ملك غير قابل أن يكون محلا للامتياز.

لا يمكن في أي حال من الأحوال و مهما كان السبب، مطالبة الدولة بأي ضمان كان و لا حتى أن تكون طرفا، لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع و يجب على المستفيد من منح الامتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال.

المادة 05:

الارتفاقات:

ينتفع المستفيد من منح الامتياز بالارتفاقات الايجابية و يتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها و الخفية، الدائمة و المنقطعة التي يمكن أن تنقل القطعة الأرضية محا منح الامتياز، إلا إذا نذرع ببعضها و اعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقدمة سواء للمستفيد من منح الامتياز أو للغير.

المادة 06:

الممتلكات الثقافية:

تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية، خصوصا البنايات و الفسيفساء و النقوش الخفية و التماثيل و الميداليات و المزهريات و النقوش و الكنوز و النقود القديمة و الأسلحة و كذلك المناجم و المعادن الموجودة و التي قد تكتشف على أو في باطن الأرض محل منح الامتياز.

يجب على صاحب الامتياز الإبلاغ عن كل الممتلكات الثقافية و الأشياء الأثرية المكتشفة على قطعة الأرض محل منح الامتياز إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يعلم مدير الثقافة للولاية قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 04-98 المؤرخ في 15/06/1998 و المذكور أعلاه.

المادة 07:

الضرائب- الأعباء و المصاريف الأخرى:

يتحمل المستفيد من الامتياز كل الضرائب و الرسوم و المصاريف المتنوعة التي تلحق أو يمكن أن تلحق بال عقار الممنوح خلال مدة الامتياز و يتكفل ابتداء من تاريخ بدء الانتفاع بكل أعباء المدينة و مصلحة الطرق و الشرطة و كذا كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تنقرر بدون أي استثناء و/ أو أي تحفظ.

المادة 08:

مصاريف منح الامتياز:

يدفع المستفيد من الامتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوي الناتجة عن الامتياز، أجر مصلحة أملاك الدولة و حقوق التسجيل و كذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز.

المادة 09:

التأجير من الباطن – بيع الامتياز قبل إتمام المشروع:

لا يمكن للمستفيد من الامتياز تحت طائلة الإسقاط أن يتنازل أو يوجر من الباطن الامتياز قبل إتمام المشروع و تشغيله و يمنع المستفيد صراحة أيضا تحت طائلة الإسقاط من استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية ممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منحت للتأجير من الباطن قبل إتمامه.

المادة 10:

فسخ الامتياز:

يفسخ الامتياز:

- في أي وقت و باتفاق الطرفين.....
- بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط.
- في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط و بعد توجيه إعداوين (02) له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام و لكن بدون جدوى تباشر الجهات القضائية المختصة في اجراء إسقاط الحق طبقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02/05/2009.
- عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع و البرنامج المحدد في دفتر الشروط و رخصة البناء، يمكن منح صاحب الامتياز أجلا إضافيا يتراوح من سنة إلى ثلاثة (03) حسب طبيعة و أهمية المشروع.
- في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي، فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد و سعر اليد العاملة المستعملة مع إقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض.
- تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا فائض القيمة.
- عند إنجاز البيانات في الأجل المحدد و بدون مطابقتها للبرنامج المحدد و/ أو رخصة البناء فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض.
- عند عدم إنجاز المشروع في الأجل المحددة مع عدم مطابقة البيانات مع البرنامج المحدد و / أو رخصة البناء فإنه لا يمكن صاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض.
- عند النطق بهدم البنائات من طرف القضاء المختص فإنه يتعين على صاحب الامتياز و بمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.
- تحول الامتيازات و الرهون التي يحتل أنها أنقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المخل بالنزاعاته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الح.....

أحكام خاصة

المادة 11:

موقع القطعة الأرضية:

إن العقار موضوع هذا المنح عبارة عن عقار سهبي كانن ببلدية بالمكان المسمى " عقلة غزنتة " مساحتها 7500 م² تقع ضمن القسم مجموعة الملكية رقم

المادة 12:

قوام الأرضية:

مساحة القطعة الأرضية هي 7500 م² (سبعة آلاف وخمسمائة متر مربع) و السعة المذكورة في العقد هي سعة القطعة الأرضية التي قيست بقصد منح الامتياز و الناتجة عن الإسقاط الأفقي هذه المساحة وافق الطرف..... أن على صحة.....ها.

المادة 13:

أصل الملكية:

إن العقار محل عقد الامتياز ملك للدولة بموجب ايداع محضر تغيير وحدات عقارية وتغيير حدود في 2014/12/23 من طرف مدير مسح الأراضي لولاية تبسة والناجئة عن القسم 306 مجموعة الملكية 421 المشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ 2015/03/05، تربية حجم ..

المادة 14:

وصف المشروع الاستثماري:

المشروع عبارة عن مشروع لإنجاز مركز انتاج الخرسانة الزفتية تتكون من:

- Hangars .
 - Administration .
 - loges de garde .
 - Bloc sanitaire .
 - Clôture .
 - Dépôt .
 - Parking + espaces de circulation .
 - espace vert + aménagement extérieur .
- التكلفة المالية التقديرية للمشروع: 88.638.000,00 دج.
عدد العمال التقديري 28 عامل.

المادة 15:

القدرات المالية:

يتعين على المستفيد من الامتياز أن يقدم مخطط تمويل للعملية المذكورة في دفتر الشروط و يجب أن يوضح مخطط التمويل هذا ما يأتي:

- التكلفة المالية التقديرية للمشروع كما هو محددة في المادة 14 أعلاه.
- مبلغ القسط الشخصي (رأس المال الخاص للمستفيد من الامتياز).
- مبلغ الاعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها.

المادة 16:

الشروط المالية للامتياز:

يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تقدر بدينار رمزي للمتر المربع الواحد خلال فترة (10) عشر سنوات، و ترتفع بعد هذه المدة إلى (50%) من الإتاوة السنوية و المتمثلة في 20/1 (5%) من القيمة التجارية المحددة، طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها من طرف مصالح أملاك الدولة، تدفع هذه الإتاوة سنويا و مسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا و في حالة التأخير في الدفع يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية. عند انقضاء كل فترة (11) سنة، يتم تحيين مبلغ الإتاوة الأيجارية السنوية كما هي محددة من إدارة أملاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقاري. وفي حالة عدم تجديد الامتياز، يتعين على مالك البناءات دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة الأرض تحدها إدارة أملاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقاري.

المادة 17:

مكان دفع الإتاوة السنوية و طريقته:

يدفع المستفيد من الامتياز مبلغ الإتاوة السنوية و المصاريف المذكورة في المادة 08 إعلانه إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما ابتداءً من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية. و بعد انقضاء هذا الأجل يتم إعدار المستفيد من الامتياز من أجل تصديد مبلغ الإتاوة السنوية في أجل لا يتعدى أسبوع مضاف إليه غرامة تمثل 2% من المبلغ المستحق و في غير ذلك يعد المستفيد من الامتياز قد تراجع عن الاستفادة منه.

المادة 18:

الترخيص بمنح الامتياز:

صلية منح الامتياز هذه مرخصة طبقاً لقرار السيد والي ولاية تبسة رقم 2014/03/31 المؤرخ في 31/03/2014 المتضمن الترخيص بمنح الامتياز لفائدة الشركة ذات المسؤولية المحدودة وذات الشخص الوحيد المسماة " عن قطعة أرض كانت بئر العاقر بمساحة 7500 م² ملك للدولة لإنجاز مركز انتاج الخرسانة الزفتية.

المادة 19:

عقد منح الامتياز:

يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة لولاية تبسة بموجب قرار تفويض وزير المالية بتاريخ 20/01/1992.

المادة 20:

بدء الانتفاع:

تجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة و بدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة.

المادة 21:

يمكن للمستفيد من منح الامتياز الإعفاء من تسديد تكاليف التهيئة إذا كانت منطقة النشاطات أو المنطقة الصناعية مهواة على عاتق ميزانية الدولة ما لم ينص قانون أو تنظيم صراحة على دفع المستثمر تكاليف التهيئة أو المساهمة فيها.

المادة 22:

تدفع مصارف المساهمة في تكاليف تسيير المنطقة الصناعية أو منطقة النشاطات إلى الهيئة المسيرة وفقاً للتنظيم المعمول به وذلك بعد انجاز المشروع والشروع في الاستغلال. يتحمل المستفيد من منح الامتياز تكاليف التهيئة التي تحدد قيمتها حسب التكلفة الفعلية للمتر المربع الواحد المهني. يدفع المستفيد من منح الامتياز تكاليف التهيئة إلى المؤسسة المسيرة لمنطقة النشاطات أو المنطقة الصناعية على أساس المساحة المستفاد بها بمنح الامتياز مضروبة في التكلفة الأحادية الفعلية للمتر المربع الواحد لمنطقة النشاطات أو المنطقة الصناعية.

المادة 23:

كل مضاربة في القطعة المستفاد بها للاستثمار أو تغيير وجهتها أو بيعها أو كرائها أو التنازل عن حق الامتياز للغير يؤدي إلى إلغاء الاستفادة من منح الامتياز فضلاً عن المتابعة القضائية.

المادة 24:

لا يعتبر انجاز سياج حول القطعة الأرضية المستفاد بها للاستثمار إنطلاقاً في الانجاز ما لم يشرع في انجاز مشروع استثمار ككل.
في حالة انقضاء أجل انجاز مشروع الاستثمار المحددة في رخصة البناء واتضح بعد المعاينة أن المشروع لم ينجز وأن الأرضية المخصصة للاستثمار محاطة بسياج فقط فإن منح الامتياز يصبح لاغياً وتلغى في نفس الوقت كل الترتيبات المتخذة والمعتمدة لمنح الامتياز ويحق لمصالح الدولة استرجاع الأرضية موضوع منح الامتياز بدون أي تعويض.

المادة 25:

انطلاق الأشغال – آجال التنفيذ – التمديد المحتمل للأجال:

يجب على المستفيد من الامتياز أن يقدم الملف التقني والإداري للحصول على رخصة البناء في أجل لا يتعدى ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ قرار منح الامتياز كما يجب الشروع في الانجاز الفعلي للمشروع في أجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء. كما يلتزم المستثمر بإنجاز مشروعه في الأجال المحددة في رخصة البناء. كما يجب أن يرفق الملف التقني و الإداري لرخصة البناء بمخطط الانجاز للمشروع الذي يحدد بدقة آجال انجاز كل مرحلة من مراحل انجاز المشروع.
تمدد آجال انطلاق و تنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا، و تنفيذها إذا حال سبب قاهر دون التقيد به، و ذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته، لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سبباً قاهراً ولا حجة لعدم وفاء المستثمر بالتزاماته لإنجاز المشروع.

المادة 26:

يتعين على المستفيد من منح الامتياز إخطار مصالح الولاية المختصة بعملية اقتناء التجهيزات والمعدات الضرورية لمشروع الاستثمار المزمع انجازه وبمخطط تركيب هذه التجهيزات ولا يمكن القيام باستلام المشروع والدخول في الاستغلال والمطالبة بأعداد شهادة المطابقة إلا بعد الانتهاء من انجاز المشروع والتنصيب الكلي لكافة التجهيزات والمعدات لمشروع الاستثمار. وتمنح شهادة المطابقة بعد المعاينة الميدانية من طرف اللجنة الولائية للمؤسسات المصنفة وفقاً للتنظيم المعمول به.

المادة 27:

يلتزم المستفيد من منح الامتياز بالتصريحين الشريفين المرفقين بدفتر الشروط. وإلى جانب التصريحين الشريفين يتعين على صاحب الامتياز أيضاً تقديم المخطط الهندسي للمساحة المزمع استغلالها في بناء المشروع مع تبيان الحيز المساحي للألات ومعدات الإنتاج وعددها وخصائص أبعادها من حيث الطول والارتفاع والحجم.

المادة 28:

يتم تسجيل دفتر الشروط هذا لدى مصالح التسجيل والحفظ العقاري وفقاً للتنظيم المعمول به.

المادة 29:

أحكام ختامية:

يعان المستفيد من الامتياز في العقد المبرم بأنه أطلع مسبقا على دفتر الشروط هذا
و انه يتخذ هذه مرجعا له.



قرئ و صودق عليه
المستفيد من منح الامتياز





قائمة المصادر

□ والمراجع



أولا : قائمة المصادر

1. مرسوم رئاسي رقم 345/95 مؤرخ في 30 أكتوبر 1995 ، يتضمن المصادقة على الاتفاقية المتضمنة إنشاء الوكالة الدولية لضمان الاستثمار ، جريدة رسمية عدد 66 ، الصادرة بتاريخ 05 نوفمبر 1995 .
2. دستور 96 المعدل بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، المؤرخ في: 07 ديسمبر 1996، الجريدة الرسمية، العدد: 76، الصادرة بتاريخ : 07 ديسمبر 1996.
3. مرسوم رئاسي رقم 04-327، المؤرخ في: 10 أكتوبر 2004، يتضمن التصديق على الاتفاق بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وحكومة جمهورية النمسا حول الترقية والحماية المتبادلة للاستثمارات الموقع بفيينا في 17 يونيو 2003، ج ر ع: 65، الصادرة في 13 أكتوبر 2004.
4. الأمر رقم: 75-58، المؤرخ في: 26 سبتمبر سنة: 1975، والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد: 78، المؤرخة في: 30-09-1975.
5. القانون رقم 03/87، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المؤرخ في 27 يناير سنة 1987، الجريدة الرسمية، العدد: 05، الصادرة في: 28 يناير 1987.
6. القانون رقم 90 - 25، المؤرخ في 18 نوفمبر سنة: 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد: 49، الصادر في: 18 -نوفمبر - 1990.
7. المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في: 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، عدد: 64، المؤرخة في: 05/10/1993.
8. المرسوم التشريعي رقم 93-01، المؤرخ في 19 يناير سنة 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية ، العدد 04 ، الصادرة في: 20 يناير سنة: 1993.
9. قانون رقم 90 - 29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ع 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر ع 51، الصادر في 15 أوت 2004 .
10. القانون رقم: 03-01، المؤرخ في 17 فبراير سنة 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، الجريدة الرسمية، العدد: 11، بتاريخ: 19-02-2003.

11. قانون رقم 03 - 03، المؤرخ في: 17 فيفري سنة 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد: 11، بتاريخ: 19 فيفري سنة 2003.
12. القانون 05 - 12، المؤرخ في: 04 أوت 2005 المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية، العدد: 60 الصادرة في: 2005/09/04.
13. القانون رقم: 09/08 المؤرخ في 25 فيفري سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، ع 21، الصادرة في: 23-04-2008.
14. القانون 11-08 المؤرخ في 25 جوان 2008 يتضمن شروط دخول الأجانب إلى الجزائر واقامتهم بها وتنقلهم فيها، الجريدة الرسمية، العدد 36، الصادرة بتاريخ: 02 جويلية 2008.
15. قانون رقم 14-08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، يعد القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، والمتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة في 03-08-2008.
16. القانون رقم 10-03، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، المؤرخ في: 15/08/2010، ج ر ع: 46، الصادرة في 18/08/2010.
17. القانون رقم 16 - 09، المتعلق بترقية الإستثمار المؤرخ في : 03 اوت 2016، الجريدة الرسمية، العدد: 46 بتاريخ: 03 أوت 2016.
- الأممر رقم: 66-211، المؤرخ في: 21 يوليو سنة: 1966، المتعلق بوضعية الأجانب في الجزائر، الجريدة الرسمية العدد: 64، المؤرخة في: 29 جوان 1966.
- الأممر رقم 73-45، المؤرخ في : 28 فيفري سنة: 1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية العدد، 20، الصادرة بتاريخ: 28 فيفري 1973.
18. الأمر رقم 03-01، المؤرخ في 20 أوت سنة 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد: 47، بتاريخ: 22 أوت سنة 2001.

19. الأمر رقم 03-11، المؤرخ في 26 أوت 2003، يتعلق بالنقد والقرض، ج ر عدد 52، الصادرة في: 27 أوت 2003، معدل ومتمم بالأمر رقم 10-04 المؤرخ في 26 أوت 2010، ج ر ع 50، الصادرة في 01 سبتمبر 2010.
20. الأمر رقم 05-01، المؤرخ في: 27 فيفري سنة: 2005، يعدل ويتمم الأمر رقم: 70-86 المؤرخ في 15-ديسمبر - سنة: 1970، والمتضمن قانون الجنسية الجزائرية.
21. أمر 06-08 المؤرخ في 15 يوليو سنة 2006، يعدل و يتمم الأمر رقم: 01-03، المؤرخ في 20 أوت 2001، والمتعلق بتطوير الاستثمار ج ر ع: 47، الصادرة في: 19 يوليو سنة: 2006.
22. الأمر رقم: 08-04، المؤرخ في: 01 سبتمبر سنة 2008، تحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد: 49، الصادرة في 032- سبتمبر سنة 2008.
23. الأمر رقم 15-01 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 المتعلق بقانون المالية التكميلي 2015 الجريدة الرسمية العدد 40 الصادرة في 23 يوليو 2015.
24. المرسوم الرئاسي رقم: 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر سنة 2015، يتضمن تنظيم الصفاقات العمومية وتقويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادرة بتاريخ 20 سبتمبر 2015.
25. المرسوم رقم: 73-45، المؤرخ: 28 فيفري سنة: 1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد: 20 بتاريخ: 1973/02/28.
26. المرسوم 83-344، المؤرخ في: 21 ماي 1983، يعدل بعض أحكام المرسوم رقم: 64-15، المؤرخ في 20 يناير سنة 1964 والمتعلق بحرية المعاملات، الجريدة الرسمية العدد: 21، الصادرة في: 1983/05/24.
27. مرسوم رقم 84-55، المؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية، العدد 10، الصادرة بتاريخ: 06 مارس 1984.
28. المرسوم رقم: 85-14، المؤرخ في: 26 يناير 1985 المحدد لشروط تخصيص أماكن التخميم واستغلالها، ج ر ع: 05، الصادرة في: 27 يناير 1985، المعدل

- والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 01-138، المؤرخ في: 26 ماي 2011، ج ر ع: 330، المؤرخ في: 27 ماي 2001.
29. المرسوم التنفيذي رقم: 94-320، المؤرخ في: 17 أكتوبر سنة 1994، المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية، العدد: 67، الصادرة في: 19/10/1994.
30. مرسوم تنفيذي رقم: 94-321، المؤرخ في: 17 أكتوبر 1994، يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم: 93-12، المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، والمتعلق بترقية الاستثمار وتحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية، العدد: 67، المؤرخة في 19 أكتوبر سنة: 1994.
31. المرسوم التنفيذي رقم 98 - 70، المؤرخ في 21 فيفري 1998، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد: 11، الصادرة في: 01/مارس/1998.
32. المرسوم التنفيذي رقم 01 - 282، المؤرخ في: 24 سبتمبر 2001، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر ع: 55، الصادرة في 26 سبتمبر 2001، ص"07"، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم: 06-356، المؤرخ في: 09/10/2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر ع: 64، الصادر في: 11/10/2006.
33. المرسوم التنفيذي رقم: 06 - 355، المؤرخ في: 09 أكتوبر سنة 2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وتنظيمه وسيره، ج ر ع: 64، الصادرة في 11 أكتوبر 2006، ص12، الملغى للمرسوم التنفيذي 01-181، المؤرخ في: 24-09-2001، المتعلق بتشكيله المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، ج ر ع: 55، الصادرة في: 26/09/2001.
34. المرسوم التنفيذي رقم 07/23، المؤرخ في: 28 يناير 2007، تحدد كفاءات اعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية أو منح الامتياز عليها، الجريدة الرسمية، العدد: 08، المؤرخة في: 31 يناير 2007.

35. المرسوم التنفيذي 119/07، المؤرخ في: 23 أبريل سنة: 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحدد قانونها الأساسي والمعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد: "27"، الصادرة في: 25 أبريل 2007.
36. المرسوم التنفيذي رقم: 07 - 120، المؤرخ في: 23 أبريل سنة 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد: 27، الصادرة في: 25 أبريل سنة 2007.
37. المرسوم التنفيذي رقم 08 - 98، المؤرخ في 24 مارس سنة 2008، المتعلق بشكل التصريح بالاستثمار وطلب ومقرر منح المزايا وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد: 16، الصادرة بتاريخ: 26 مارس سنة 2008.
38. مرسوم تنفيذي رقم 2000 - 46، المؤرخ في 01 مارس 2000 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها سيرها واستغلالها، الجريدة الرسمية، العدد: 10، الصادرة في 05 مارس 2000 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-227 المؤرخ في: 29 يونيو 2009 جريدة رسمية عدد 39 الصادرة في 01-09-2009.
39. المرسوم التنفيذي رقم: 09-152 المؤرخ في: 02 ماي 2009، تحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد: 27، الصادرة بتاريخ: 06 ماي 2009.
40. المرسوم التنفيذي 09-153، المؤرخ في: 02 ماي 2009، يحدد شروط و كيفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية و تسييرها، الجريدة الرسمية، العدد: 27، المؤرخة في 06 ماي 2009 .
41. المرسوم التنفيذي رقم: 126/12، المؤرخ في 19 مارس 2012، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد: 17، الصادرة في: 25 مارس 2012 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم: 07-119، المؤرخ ل: 23-04-2007.

42. المرسوم التنفيذي رقم: 15-15، المؤرخ في 22 يناير 2015، والمتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة والمناجم ومهامها وتنظيمها، جريدة رسمية عدد 04، المؤرخة في: 29 يناير 2015.
43. مرسوم تنفيذي 15-305، المؤرخ في: 06/12/2015 يتضمن الموافقة على دفتر الشروط والاتفاقية النموذجيين المطبقتين في منح حق الامتيازات على البنى التحتية ذات الطابع التجاري الموجهة للمهام الخدمة العمومية، الجريدة الرسمية ، العدد : 64، المؤرخة في 02-12-2015.

ثانيا : قائمة المراجع

1. أشرف عبد العليم الرفاعي، النظام العام والقانون الواجب التطبيق على إجراءات التحكيم في العلاقات ذات العنصر الأجنبي، ط: 01، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، سنة الطبع: 2003.
2. بن عبيدة عبد الحفيظ، الجنسية ومركز الأجنبي في الفقه والتشريع الجزائري، (د. ط)، دار هومة، الجزائر، سنة: 2005 .
3. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، ط: 02، دار هومة، الجزائر سنة 2006.
4. جابر عبد الرحمان ابعاد الأجنبي، رسالة دكتوراه ، نقلا عن محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الاجنبية في مجال العقارات دراسة مقارنة بين القانون والفقه الإسلامي، ط1، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2009.
5. حفيظة السيد الحداد، العقود المبرمة بين الدول والأشخاص الأجنبية، (د-ط)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2003.
6. زكريا سرايش، الوجيز في مصادر الإلتزام/ العقد والإرادة المنفردة، الطبعة: 02، دار هومة، الجزائر، 2014.
7. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية، (د. ط)، دار هومة، الجزائر، سنة: 2002 .
8. عبد الله عبد الكريم عبد الله، ضمانات الاستثمار في الدول العربية دراسة قانونية مقارنة، ط: 01، دار الثقافة للنشر والتوزيع، (د.ب.ن)، 2008.

9. عمر هاشم محمد صدقة، ضمان الاستثمارات الأجنبية في القانون الدولي، ط: 01، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، سنة: 2008.
10. فؤاد عبد المنعم رياض- الوجيز في الجنسية ومركز الأجنب، 1987، نقلا عن محمد محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الاجنبية في مجال العقارات دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي، ط1، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2009.
11. قادري عبد العزيز، الاستثمارات الدولية، التحكيم التجاري الدولي ضمان الاستثمارات، (د.ط)، دار هومة، الجزائر، سنة: 2004.
12. ليلى زروقي، عمر حمدي باشا المنازعات العقارية، (د،ط)، دار هومة، الجزائر سنة: 2015 .
13. محمد طيبة، الجديد في قانون الجنسية الجزائرية والمركز القانوني لمتعدد الجنسيات، (ط: 02)، دار هومة، الجزائر، سنة: 2006 .
14. محمد محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الاجنبية في مجال العقارات دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي، ط: 01، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة: 2009 .
15. هاني محمد كامل المنايلي، اتفاق التحكيم وعقود الاستثمار البترولية، طبعة: 01، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، سنة 2011.

ثالثا : الأطروحات والرسائل

1 - الأطروحات

1. خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه جامعة قسنطينة 01، السنة الجامعية: 2014-2015.
2. راضية بن مبارك، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة بن يوسف بن حدة، الجزائر 01 السنة الجامعية: 2015-2016.
3. رفيقة قصوري، " النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في الدول النامية "، أطروحة دكتوراه ، جامعة الحاج لخضر ن باتنة 2010 - 2011 .

4. ساعد بوراوي، تأثير الاستثمار الأجنبي على تنمية القطاع السياحي في بلدان المغرب العربي (الجزائر، تونس، والمغرب)، دراسة مقارنة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، سنة 2016-2017.
5. عبد النور بن سليمان، امتلاك الأراضي الفلاحية والرعية في العرف الجزائري منطقة ترارا أنموذجا. دراسة أنثروبولوجية . ريفية ، أطروحة دكتوراه، جامعة أوبوكر بلقايد- تلمسان- ، السنة الجامعية: 2011/2012 .
6. لكل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة 01 -الحاج لخضر- السنة الجامعية: 2017-2018.
7. نور الدين بوسهوة، المركز القانوني للمستثمر الأجنبي في القانونين الدولي والجزائري، جامعة سعد دحلب البليدة، أطروحة دكتوراه، سنة 2004-2005.

2 - الرسائل

1. تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، السنة الجامعية: 2014-2015.
2. علة عمر، حماية الاستثمار الأجنبي الخاص في التشريع الوطني والقانون الدولي "دراسة مقارنة"، رسالة لنيل درجة الماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، سنة: 2008.
3. كعباش عبد الله، الحماية الوطنية والدولية للاستثمار الأجنبي وضماناته من المخاطر غير التجارية في الدول النامية، رسالة ماجستير، جامعة بن عكنون الجزائر، سنة: 2001-2002 .

رابعا : المقالات العلمية

1. بلكعبيات مراد ، " دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري " ، مجلة دفاتر السياسة و القانون ، العدد : السابع ، جوان 2012.
2. خوادجية سميحة حنان، "قيود الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المفكر، العدد: الرابع.
3. شعران فاطمة، " اتفاق التحكيم التجاري الدولي في التشريع الجزائر - دراسة مقارنة-"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد: 02، ديسمبر 2016.

4. عايدة مصطفى، "التنظيم القانوني السياحي في الجزائر"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، نوفمبر 2014.
5. مخلوف لكل، "الاستقرار القانوني ودوره في تعزيز الاستثمار في العقار الاقتصادي"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد: الثامن، جانفي 2016.

خامسا: القواميس والمعاجم

أولا: القواميس

1. ابتسام قرام، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري قاموس باللغتين العربية والفرنسية، (د. ط)، قصر الكتاب، البلدة، (د. ت. ط).

ثانيا: المعاجم

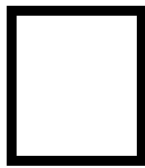
- 1- ابن منظور، معجم لسان العرب، بيروت، سنة: 1956.
- 2- المنجد في اللغة والإعلام، ط: 34، دار المشرق، بيروت 1994.

سادسا: المواقع الإلكترونية

- 1- زعموش فوزية، "مداخلة بعنوان دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي" <https://manifest.univ-ouargla-dz.FDSP> بتاريخ 01 أبريل 2019، على الساعة 19:25.
- رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية، www.pdf.factory.com بتاريخ: 01/03/2019 على الساعة: 15:15.
- 3- كمال بن صحراوي، الأوضاع العامة في ريف البايك الغرب الجزائري أواخر العهد العثماني، جامعة ابن خلدون، <https://diae.net> بتاريخ 09 مارس 2019 على الساعة 20:54.



خلاصة



الموضوع



الملخص :

العقار محور عملية التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، في زمن الانفتاح الكلي و التطور العلمي و التقدم التكنولوجي ، والاجنبي صاحب الكفاءة و الخبرة الفنية محل اهتمام الدول النامية التي تسعى الى جذبها لاستغلال العقار من خلال تنظيم وتحديد كيفية استغلاله ، حيث يعتبر عقد الامتياز اهم وسيلة للدولة باعتبار توجهها للاقتصاد الحر و تطور مرافقها ، ومن اجل تشجيع الاجانب في مجال استغلال العقار وضع المشرع عدة ضمانات تتعلق بالمعاملة و الحماية من المخاطر السياسية و ضمانات مالية ، ثم التحكيم الدولي كآلية لتسوية النزاعات التي يمكن أن تنشأ.

Résumé:

L'immobilier est au cœur du processus de développement économique et social, à une époque d'ouverture totale, de développement scientifique et de progrès technologique, et l'étranger avec compétence et expertise technique est le souci des pays en développement qui cherchent à attirer l'exploitation du bien en organisant et en déterminant comment l'exploiter, lorsque le contrat de concession est Les moyens les plus importants de l'État, compte tenu de son orientation vers la libre économie et le développement de ses installations, et afin d'encourager les étrangers dans le domaine de l'exploitation immobilière, le législateur a fait plusieurs garanties concernant le traitement et la protection contre les risques politiques et les garanties financières, puis l'arbitrage international comme un mécanisme de règlement des différends.



فهرس

المحتويات



الصفحة	المواضيع
	شكر و عرفان
04 - 01	مقدمة
	الفصل الأول: الفصل الأول: مفهوم استغلال الأجنب للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر
7	المبحث الأول: التطور التاريخي لاستغلال الأجنب للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر
8	المطلب الأول: مرحلة العهد العثماني
10	المطلب الثاني: مرحلة الاحتلال الفرنسي
12	المطلب الثالث: مرحلة الاستقلال
14	المبحث الثاني: أنواع العقار في إطار الاستغلال
15	المطلب الثاني: مفهوم الاستغلال
15	الفرع الأول: معنى الاستغلال
15	الفرع الثاني: تعريف الاستغلال
16	المطلب الثالث: أنواع العقار
17	الفرع الأول: التصنيف القانوني للعقار
18	الفرع الثاني: العقار الموجه للاستثمار
25	المبحث الثالث: وضعية الأجنبي في البلد المضيقة (الجزائر):
26	المطلب الأول: مفهوم الأجنبي.
26	الفرع الأول: تعريف الأجنبي.
26	الفرع الثاني: تعريف الجنسية.
29	المطلب الثاني: دخول و إقامة الأجنبي في الجزائر.

29	الفرع الأول: دخول الأجنبي الى الجزائر.
30	الفرع الثاني: بطاقة المقيم للأجنبي
31	المطلب الثالث: ضمانات حماية الأجنبي في الجزائر.
31	الفرع الأول: تعريف الضمان.
32	الفرع الثاني: ضمان المساواة في المعاملة بين الوطنيين و الأجانب.
33	الفرع الثالث: ضمان تثبيت النظام القانوني الخاص بالإستثمارات.
33	الفرع الرابع: ضمان التحويل الحر للرأسمال و عائداته.
34	الفرع الخامس: ضمان الحماية من المخاطر السياسية
خلاصة الفصل	
الفصل الثاني: النظام القانوني لاستغلال الأجانب للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر	
35	مقدمة الفصل
36	المبحث الأول: أجهزة تسيير العقارات الموجهة للاستثمار
37	المطلب الأول: مفهوم الاستثمار
37	الفرع الأول: تعريف الاستثمار
38	الفرع الثاني : تعريف الاستثمار الاجنبي
39	الفرع الثالث: أشكال الاستثمار
39	المطلب الثاني: أجهزة الاستثمار وفقا الامر رقم: 03/01، المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم.
41	الفرع الأول: المجلس الوطني للاستثمار (CNI)
41	الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)
44	المطلب الثالث: أجهزة الاستثمار بموجب قوانين أخرى
44	الفرع الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)

46	الفرع الثاني: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار والضبط العقاري (CALPIREF)
48	الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للتنمية السياحية (ANDT)
49	المبحث الثاني: عقد الامتياز في إطار استغلال العقارات الموجهة للاستثمار
50	المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز
51	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز
53	الفرع الثاني : خصائص عقد الامتياز
54	الفرع الثالث: تمييز عقد الامتياز في العقار الموجه للاستثمار وبعض عقود الامتياز المشابهة له:
58	المطلب الثاني : شروط وإجراءات طلب منح الامتياز
58	الفرع الأول: إيداع ملف طلب منح الامتياز
63	الفرع الثاني: قرار منح الامتياز بالتراضي
64	الفرع الثالث : إجراءات قرار منح الامتياز بالتراضي
69	المطلب الثالث : إبرام عقد الامتياز
69	الفرع الأول: أركان عقد الامتياز في العقار الموجه للاستثمار
81	الفرع الثاني: خصوصية عقد الامتياز في العقار الموجه للاستثمار
82	الفرع الثالث : آثار و انقضاء عقد الامتياز في العقار الموجه للاستثمار
88	المطلب الرابع : مدى اعتماد المشرع عقد الامتياز لاستغلال العقار الموجه للاستثمار
90	المبحث الثالث: التحكيم كآلية لتسوية المنازعات ذات العنصر الأجنبي
91	المطلب الأول: مفهوم التحكيم
91	الفرع 01: تعريف التحكيم
91	الفرع 02: تعريف التحكيم الدولي
92	الفرع 03 : أشكال التحكيم
93	المطلب الثاني: إجراءات التحكيم
93	الفرع 01: وجود اتفاق التحكيم
95	الفرع 02: تعيين المحكمين
96	الفرع 03: الخصومة التحكيمية
97	المطلب الثالث: القانون الواجب التطبيق

98	الفرع 01: تطبيق قانون الإرادة
98	الفرع 02: تطبيق قانون مقر التحكيم
	خلاصة الفصل الثاني
102	خاتمة
	قائمة الملاحق
	قائمة المصادر والمراجع
	فهرس المحتويات

