

جامعة محمد الصديق بن يحيى - جيجل

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

# الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: القانون الخاص للأعمال

إشراف الأستاذ:

أ/ عزيزي جلال

إعداد الطالبتين:

سماعيلي زهرة

شيكو مريم

## لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة جيجل	أستاذ محاضر "أ"	قريمس عبد الحق
مشرفا ومقررا	جامعة جيجل	أستاذ مساعد "أ"	عزيزي جلال
مناقشا	جامعة جيجل	أستاذ مساعد "ب"	سطيحي نادية

السنة الجامعية 2015/2016



"إن الله يأمركم أن تؤدوا الأمانات إلى أهلها وإذا حكمتم بين الناس أن تحكموا بالعدل إن الله نعماً يعظكم به، إن الله كان سميعاً بصيراً."

الآية 58 من سورة النساء

صدق الله العظيم

# شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين على نعمه التي أنعم بها علينا من عقل

وعلم فلولا فضل الله علينا وقدرته لما توصلنا لإنجاز هذا العمل.

الحمد لله الذي يسّر لنا طريقنا وأعطانا من واجبات رحمته الإرادة والعزيمة

فحمدك يا رب حمدا يليق بمقامك وجلالك العظيم. على إتمام عملنا،

نتقدم بالشكر إلى كل من كانت لهم مساهمة

من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا العمل وعلى رأسهم

الأستاذ عزيزي جلال الذي تفضل بالإشراف على

هذه المذكرة والذي لم يبخل علينا بتوجيهاته

القيمة ونصائحه السديدة خلال إنجاز هذا العمل

فله منا جزيل الشكر والامتنان.

وأخيرا نشكر كل من كان لنا دافعا من قريب أو بعيد.

قائمة المختصرات

أولا / باللغة العربية:

- ج.ر: الجريدة الرسمية .
- ص،ص: صفحة، صفحة .
- د.س: دون سنة .
- ط: الطبعة.
- ج:الجزء.

ثانيا/ باللغة الأجنبية:

- B.o.T : build ,operate,transfer.
- E.G.Z.I: entereprise de gestion des zones industrielle.
- A.N.D.I : agence nationale de dévlepment industrielle.
- A.N.I.R.E.F :agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière.
- P : page.
- N : numéro.

# مقدمة

يشكل الاستثمار العامل الرئيسي لتحريك عجلة التنمية والتطور لأي دولة، إذ يعتبر أحد الآليات الناجحة لتطوير الاقتصاد في أي بلد في العالم، والجزائر كباقي الدول تسعى إلى تشجيع الاستثمار بكل أنواعه وأشكاله، من أجل التخلص من التبعية الاقتصادية وتحقيق التنمية الشاملة للبلاد والنهوض بالاقتصاد الوطني إلى الأفضل.

لهذا سارعت غداة الاستقلال إلى البدء في بناء اقتصاد قوي وسد ثغرات الخراب والدمار الاقتصادي الشامل لكل الميادين والقطاعات الذي خلفه الاستعمار، فبدأت في أول محاولاتها بالنهج الاشتراكي كأسلوب اقتصادي لمحاولة تحسين الوضع الاقتصادي والاجتماعي للبلاد، لكن هذا النهج لم يدم طويلا نظرا لقيامه على الملكية المشتركة وعدم تشجيعه على الاستثمار الخاص والخصوصية.

لذا تبنت الجزائر في نهاية الثمانينات النظام الرأسمالي القائم على اقتصاد السوق والخصوصية وفتح المجال للخواص من أجل الاستثمار والمنافسة، وهنا بدأ يظهر مصطلح الاستثمار في مجال الصناعة.

وبما أن الدولة الجزائرية كانت تملك العديد من العقارات التابعة لها فقد أرادت أن تستغلها نظرا للدور الذي تلعبه في عملية الاستثمار والتنمية الاقتصادية، لذا قامت بتصنيفها إلى عدة أصناف وعلى عدة معايير، فصنفتها حسب ملاكها إلى أملاك وطنية، أملاك خاصة وأملاك وافية، وتصنف حسب وظيفتها أو تخصصها إلى عقارات فلاحية، سكنية، صناعية، سياحية.

فمن هنا أصبح هناك نوع من العقارات يسمى بالعقار الصناعي، الذي يعتبر محور أساسي لأي عملية استثمار بما يكتسبه من أهمية بالغة بالنسبة للمستثمرين الذين يرغبون في انجاز مشاريعهم الاستثمارية وذلك من اجل استثمار رؤوس أموالهم وكفاءتهم وقدراتهم، ولا

ينأتى لهم ذلك إلا من خلال معرفتهم بطبيعة المنطقة التي ينجز المشروع الاستثماري عليها، لذلك قامت بوضع جميع التسهيلات من أجل الحصول على ملك خاص عقاري موجه للاستثمار والحد من صعوبة الحصول عليه.

لهذا قام المشرع الجزائري بوضع الأطر القانونية الضابطة للعقار الموجه للاستثمار، وهو الأساس لنجاح الاستثمارات الواردة عليه، فهو الذي يحدد ويبين المناطق والمواقع التي يمكن الاستثمار فيها، إلى جانب هذا أنشأ مؤسسات وهيئات تعمل على تسيير العقار الموجه للاستثمار، وعلى تبيان طرق الاستغلال والاستعمال.

وقد ظهر العقار الصناعي لأول مرة في الجزائر في بداية السبعينات بموجب المرسوم 45-73، الذي كان في ذلك الوقت يتعلق بالمناطق الصناعية<sup>(1)</sup>، غير أن المراسيم التنفيذية المنظمة له لم تصدر إلا بعد مرور أكثر من عشر سنوات، كالمرسومين التنفيذيين، الأول رقم 55/84 المتضمن إدارة المناطق الصناعية<sup>(2)</sup>، والمرسوم الثاني رقم 56/84 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية<sup>(3)</sup>، وما يلاحظ على هذا المرسوم أنه لم يحقق ما كان يرجى منه في تلك الفترة خصوصا في المجال الاقتصادي، لذلك قام المشرع الجزائري سنة 1988 بربط مفهوم العقار الصناعي بالأصول العقارية بموجب القانون 01-88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية والاقتصادية<sup>(4)</sup> والذي بدوره لم يقم بضبط

1- المرسوم 45-73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج. ر عدد 20، الصادر في 9 مارس 1973. (ملغى).

2- المرسوم التنفيذي رقم 55-84 المؤرخ في 3 مارس 1984، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج. ر عدد 10، الصادر في 06 مارس 1984.

3- المرسوم التنفيذي رقم 56-84 المؤرخ في 3 مارس 1984، المتضمن تسيير المناطق الصناعية، ج. ر عدد 10، الصادر في 06 مارس 1984.

4- القانون 01-88 المؤرخ في 12 جانفي 1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية والاقتصادية ج. ر عدد 2، الصادر في 13 جانفي 1988 (ملغى).

العقار بشكل مناسب من الناحية القانونية الاقتصادية إلى غاية صدور المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار (ملغى)<sup>(1)</sup> الذي جاء بتنظيم خاص للاستثمار في الجزائر. وقد كان العقار الصناعي في بداية الأمر يستغل عن طريق عقد التنازل الذي هو عبارة عن تحويل بيع الممتلكات الخاصة للدولة بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية للمستثمرين، وهذا بموجب الأمر 06-11 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>(2)</sup>، أين سوّى المشرع بين عقد الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الذي ألغى أسلوب التنازل لاستغلال العقار الصناعي وذلك بموجب الأمر 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>(3)</sup>، وفسح المجال لأسلوب الامتياز كآلية واحدة لاستغلال العقار الصناعي.

- 
- 1- المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر عدد 64، الصادر في 10 أكتوبر 1993. (ملغى).
  - 2- الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 53، الصادر في 30 أوت 2006 (ملغى).
  - 3- الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 49، الصادر في 03 سبتمبر سنة 2008، المعدل والمتمم بموجب القانون 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر عدد 40، الصادر في 20 يوليو سنة 2011، والقانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر سنة 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج.ر عدد 72، الصادر في 30 ديسمبر سنة 2012، والقانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر عدد 78، الصادر في 31 ديسمبر سنة 2014، والأمر رقم 15-01 المؤرخ في 2 يوليو سنة 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج.ر عدد 40، الصادر في 23 يوليو سنة 2015.



وتكمن أهمية دراسة عقد الامتياز في مجال استغلال لعقار الصناعي، في اعتباره الوسيلة المثلى لتطوير قطاع الصناعة في الجزائر، فبموجبه يتم جلب مستثمرين سواء أجانب أو محليين، بالإضافة إلى أنه يعتبر وسيلة هامة وذات فعالية لإنعاش الاقتصاد الوطني خصوصا بعد الركود الذي عرفه هذا الأخير إثر انهيار أسعار البترول الذي يعتبر المورد الأساسي لاقتصاد الجزائر.

يعتبر عقد الامتياز هو الطريقة المثلى لتمكين المستثمر من الحصول على الوفاء العقاري من أجل إقامة مشروعه الاستثماري الذي يعود بالنفع عليه وعلى المجتمع بأكمله ذلك أنه من أهم العراقيل التي تعطل عملية الاستثمار وتواجه المستثمر هي الحصول على الوعاء العقاري.

وتتمثل أهداف هذه الدراسة فيما يلي:

- التعريف بعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي كونه حديث النشأة في التشريع الجزائري.

- بيان أهمية عقد الامتياز والدور الذي يلعبه في تسيير استغلال العقار الصناعي وفي إثر تطوير الاقتصاد الوطني.

- إبراز مدى فعالية عقد الامتياز للحد من التلاعبات التي يقوم بها المستثمرين.

- بيان التنظيم القانوني لعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.

أما بالنسبة لأسباب اختيار الموضوع فتعود لأسباب ذاتية وأخرى موضوعية تتمثل العوامل الموضوعية في:

- اعتبار العقار الصناعي من بين الثروات الاقتصادية التي تعتمد عليها الجزائر لمواكبة التطور الاقتصادي والتخلص من الاعتماد على اقتصاد المورد الواحد فقط المتمثل في البترول.

- أن عقد الامتياز أسلوب ملائم للتعایش مع نظام اقتصاد السوق الحر وتشجيع المنافسة

- أسلوب الامتياز آلية مناسبة لحفاظ الدولة على ممتلكاتها الخاصة وعدم ضياعها.

- عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي يخلق مناصب الشغل لأفراد المجتمع .

أما بالنسبة للأسباب الذاتية فنتمئل في:

- الرغبة في دراسة عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي باعتباره حديث الساعة على

الساحة القانونية والاقتصادية معا.

- قلة الدراسات التي تناولت عقد امتياز العقار الصناعي بالرغم من أنه يكتسي أهمية بالغة

للاقتصاد الوطني.

- محاولة التعمق في عقد الامتياز أكثر من خلال إبراز النصوص القانونية المنظمة له

- بيان كيفية تسيير العقار الصناعي من الناحية القانونية.

من بين الدراسات التي سبق وأن تناولت عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي،

نجد أطروحة دكتوراه لمراد بلكعبيات بجامعة محمد خيضر بسكرة تحت عنون "منح الامتياز

للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري" حيث كان مجال الدراسة لهذه الأطروحة شامل

حيث تطرقت للاستثمار بصفة عامة ثم إلى عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي لذلك

فهي تختلف عن المذكرة إلي بصدد دراستها من حيث أن هذه الأخيرة جاءت متخصصة في

عقد امتياز استغلال العقار الصناعي فقط، ولكنهما يلتقيان في أن كلاهما هدفه التعريف وتبيان عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.

أما الدراسة الثانية فهي رسالة ماستر للطالبتين صوالحي كريمة وتلجون فاطمة بجامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة بعنوان "عقود استغلال العقار الصناعي و المنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري" بحيث كان مجال دراستها كل من عقد التنازل والامتياز معا، بينما في هذه الدراسة تم إلقاء الضوء على عقد الامتياز فقط بالنسبة للعقار الصناعي بالإضافة إلى أهم التعديلات التي طرأت على هذا العقد بموجب قوانين المالية الصادرة مؤخرا.

أما الدراسة الثالثة فهي مذكرة ماجستير لل طالبة منصور أسماء بجامعة بن عكنون الجزائر تحت عنوان " عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي " ،حيث تناولت في الفصل الأول ماهية العقار الصناعي و تعرضت فيه لكل من عقد التنازل و عقد الامتياز لكنها فصلت أكثر في هذا الأخير، اما في الفصل الثاني فتناولت آثار عقد الامتياز،بينما في هذه الدراسة لم يتم التطرق ل ماهية العقار الصناعي وكذا عقد التنازل.

و من بين الصعوبات التي واجهت هذه الدراسة:

- قلة المؤلفات والكتب المتخصصة والدراسات الفقهية في مجال العقار الصناعي وبالتالي في طريقة استغلاله.

- تعدد القوانين المنظمة لعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي وتعديلاتها في كل سنة، وعدم جمعها في تقنين موحد، نظرا لأنها قوانين إدارية والقانون الإداري غير منظم في تقنين واحد.

- عدم التمكن من الحصول على بعض الوثائق المتضمنة امتياز استغلال العقار الصناعي والقرار القضائية شأنه من الإدارات التابعة أو المكلفة بتسييرها إدارة العقار الصناعي.

وبما أن الجزائر تعتمد على اقتصاد المورد الواحد، فما مدى الحاجة إلى الإطار القانوني المنظم لعقد الامتياز في التخلص من الاعتماد على هذا المورد و التقدم نحو نظام اقتصادي تأخذ فيه الصناعة نصيبها؟

وبناء على هذه الإشكالية تطرح عدة تساؤلات فرعية والمتمثلة فيما يلي:

- ما هو مفهوم عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي؟

- فيما تتمثل أسباب خصوصية هذا العقد؟.

- ما هي الأسباب التي تؤدي إلى نشوء نزاعات بشأن هذا العقد؟

وقد تم الاعتماد في هذه الدراسة على المنهج التحليلي التركيبي عند التعرض إلى أهم النصوص القانونية المنظمة لعقد امتياز استغلال العقار الصناعي، وكذلك عند تحليلها والتعمق في مضمونها ومحتواها والغرض الذي أنشأت من أجله، بالإضافة إلى الاستعانة بالمنهج التاريخي عند التطرق إلى بعض القوانين الملغاة والتي كانت تنظم عقد امتياز العقار الصناعي ومقارنتها بالنصوص الحالية.

وعلى هذا الأساس قسمت هذه الدراسة إلى فصلين تم التطرق في الفصل الأول إلى ماهية عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي، حيث تم تناول في المبحث الأول مفهوم عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي، أما المبحث الثاني فتم تناول فيه كفاءات منح الامتياز في مجال العقار الصناعي، أما في الفصل الثاني فسيتم التطرق إلى آثار عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي، حيث تم تناول في المبحث الأول تنفيذ عقد الامتياز

في مجال العقار الصناعي، أما في المبحث الثاني نتم التطرق إلى نهاية عقد الامتياز في  
مجال العقار الصناعي وتسوية المنازعات الناشئة عنه

## الفصل الثاني:

آثار عقد الامتياز في مجال

استغلال العقار الصناعي

يشكل منح امتياز استغلال العقار الصناعي آلية قانونية مناسبة لتشجيع استثمار الخواص في مختلف النشاطات الاقتصادية طالما أن المبادرة الخاصة مشجعة ومكرسة دستوريا<sup>(1)</sup>، لذلك سعى المشرع الجزائري إلى توفير البيئة الاستثمارية المناسبة لتشجيع المستثمرين على إقامة مشاريعهم الاستثمارية، وذلك من خلال توفير الأوعية العقارية، لضمان انجاز مختلف المشاريع الاستثمارية.

ذلك أن المشكل الرئيسي الذي يواجه أي مستثمر هو عدم وجود الملك العقاري وحتى وإن توفر عند الخواص يكون غير كاف وبأثمان باهظة جدا.

لذا قام المشرع بوضع الأطر القانونية الضابطة لكيفيات منح العقار الموجه للاستثمار كأساس لنجاح الاستثمارات، كما قام باستحداث هيئات ومؤسسات تعمل على تسييره، وعمل على ضمان طرق استغلاله واستعماله.

ويعد الامتياز الآلية الوحيدة حاليا المكرسة قانونا لاستغلال العقار الصناعي، لذا سيتم التطرق في هذا الفصل إلى تحديد مفهوم الامتياز من خلال تعريفه وبيان خصائصه وما يميزه عن المصطلحات المشابهة له (المبحث الأول)، ثم تحديد نطاق تطبيقه وكيفيات منحه (المبحث الثاني).

1- المادة 43 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر سنة 1996، ج. ر عدد 76، الصادر في 08 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 02-03 المؤرخ في 10 أبريل 2002، ج. ر عدد 25، الصادر في 14 أبريل 2002 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج. ر عدد 63، الصادر في 16 نوفمبر 2008، وبموجب القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس سنة 2016، يتضمن التعديل الدستوري، ج. ر عدد 14، الصادر في 07 مارس سنة 2016.

**المبحث الأول:****مفهوم عقد امتياز استغلال العقار الصناعي:**

نظم المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 04-08<sup>(1)</sup> ، كفيات منح الامتياز على العقار الصناعي على اعتبار أن هذا الأخير يعد الأسلوب الوحيد لاستغلاله، لذا يستوجب التعريف به (المطلب الأول)، ثم تحديد خصائصه وشروطه (المطلب الثاني).

**المطلب الأول:****التعريف بعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي:**

يسعى المستثمرون للحصول على العقار الصناعي من أجل انجاز وإقامة مشاريعهم الاستثمارية ولا يتأتى لهم ذلك إلا من خلال إبرام عقود امتياز من أجل الحصول عليه، لذا سيتم التطرق في نقطة أولى إلى التعريف بعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي (الفرع الأول)، وفي نقطة ثانية إلى تمييزه عن غيره من المصطلحات المشابهة له (الفرع الثاني).

**الفرع الأول:****المقصود بعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي:**

تعددت التعريفات التي تناولت عقد الامتياز في مجال الصناعي حسب نظرة كل طرف إليه، لكن إجمالاً يمكن تقسيمها إلى التعريف الفقهي (أولاً) ثم التعريف التشريعي (ثانياً).

**أولاً- التعريف الفقهي لعقد امتياز العقار الصناعي:**

هناك العديد من التعاريف لعقد الامتياز بوجه عام<sup>(1)</sup>، لكن التعاريف الخاصة بعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي قليلة هي، حيث نوجزها في ما يلي :



يعرف عقد الامتياز بأنه "العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة، حق انتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيما أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري"<sup>(2)</sup>.

### ثانيا: التعريف القانوني لعقد امتياز العقار الصناعي:

عادة لا يورد المشرع التعريفات في القوانين التي يسنها، غير انه فيما يتعلق بالامتياز في مجال العقار الصناعي فإنه يمكن أن يستشف بعضها هنا وهناك :

#### 1-تعريف عقد الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي 121-07 و122-07:

عرف المشرع الجزائري من خلال المرسومين التنفيذيين 121-07<sup>(3)</sup> و 122-07<sup>(4)</sup> عقد امتياز العقار الصناعي في إطار تطبيق الأمر 11-06 بأنه "الاتفاق الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملكها الخاصة قصد إقامة مشروع استثماري"<sup>(5)</sup>.

<sup>1</sup> - عقد الامتياز هو عقد إداري يتولى بموجبه شخص من القانون الخاص إدارة وتشغيل احد المرافق العامة لمدة محددة من الزمن بمقتضى قانون لتحقيق الغرض الذي أنشأ المرفق من أجله وتحت مسؤولية الملتمزم وبواسطة عماله وأمواله مقابل رسوم يدفعها المنتفعون من خدمات المرفق العام. أنظر في ذلك: اعاد علي حمود القيسي، الوجيز في القانون الإداري، ط1، دار وائل، عمان، 1998، ص 184.

2- بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي، دار هومه ، الجزائر، 2009، ص 69 .

3- المرسوم التنفيذي رقم 121-07 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11-06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 27، الصادر في 25 أبريل سنة 2007.(ملغى).

4- المرسوم التنفيذي رقم 122-07 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007، يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج.ر عدد 27، الصادر في 25 أبريل سنة 2007.(ملغى).

5- تمهيد دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ،انظر المرسومين التنفيذيين رقم 121-07 و122-07(ملغى).

**3) تعريف عقد الامتياز في إطار المرسومين التنفيذي 152-09 و 09-153:**

نورد التعريف في إطار المرسوم 152-09<sup>(1)</sup> ثم في إطار المرسوم 09-153<sup>(2)</sup>.

**أ - تعريف عقد الامتياز في إطار المرسوم 152-09:**

عرف دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 152-09 بأنه "منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد انجاز مشروع استثماري"<sup>(3)</sup>.

والملاحظ أن هذا التعريف هو نفسه الوارد في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-121.

**ب - تعريف الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي 153-09:**

عرف دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 153-09 عقد الامتياز بأنه "منح الامتياز هو العقد الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري

1- المرسوم التنفيذي رقم 152-09 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 27، الصادر في 6 مايو سنة 2009.

2- المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 7 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج.ر عدد 27، الصادر في 6 مايو 2007.

3- تمهيد دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، أنظر المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

متوفر تابع لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد انجاز مشروع استثماري"<sup>(1)</sup>.

في الأخير نستخلص أنه تعددت تعريفات الفقهاء لعقد الامتياز بوجه عام، لكن التعريفات الخاصة بعقد امتياز العقار الصناعي ضئيلة جداً، وهذا نظراً لخصوصية هذا العقد في حد ذاته كما أن التعريفات التي أوردها المشرع في مختلف النصوص القانونية المنظمة له تتشابه كلها، حيث يعرف إجمالاً بأنه "العقد الذي تبرمه الدولة ممثلة بأحد هيئاتها مع مستثمر وطني أو أجنبي، تمنح بموجبه حق استغلال عقار تابع لأملكها الخاصة لمدة زمنية، مقابل إتاوة عبارة عن إيجار سنوي محدد مسبقاً.

### ثالثاً - خصائص عقد امتياز العقار الصناعي:

يتمتع عقد امتياز العقار الصناعي باعتباره الأسلوب الوحيد لاستغلال العقار الصناعي بمجموعة من الخصائص تميزه عن العقود الأخرى، تتمثل فيما يلي:

**1- عقد امتياز استغلال العقار الصناعي يرتب حق عقاري:** عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي يرتب لصاحبه حقاً عينياً عقارياً يتضمن عنصرى الاستعمال والاستغلال لمدة محددة على القطعة الأرضية المتوفرة أو الأصل العقاري<sup>(2)</sup>.

وتحتفظ الدولة بحق الرقبة لنفسها، دون أن يكون لصاحب الامتياز حق الاستفادة من جميع عناصر الملكية، إلا أن البنايات والمنشآت المنجزة من قبل المستثمر عند إتمام المشروع الاستثماري، تتركس ملكيتها وجوباً من طرف المستثمر على الأرض الممنوح

1- تمهيد دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المحلة والأصول العقارية الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، أنظر المرسوم التنفيذي رقم 09-153.

2- زعموش فوزية، دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة، يومي 18 و19 نوفمبر 2015، ص07.

امتيازها بمبادرة من هذا الأخير بعقد موثق<sup>(1)</sup>. و بما أن محل عقد الامتياز هو نقل حق عيني عقاري، فإن المشرع ألزم شهره بالمحافظة العقارية عملاً بأحكام المادة 793 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم<sup>(2)</sup>، ومما لا شك فيه أن اعتبار عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي يرتب حق عيني عقاري لا ينفي عنه أنه عقد إداري لأنه يقع على قطعة أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة.

### أ) عقد امتياز العقار الصناعي عقد إداري شكلي:

العقد الإداري هو ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام وتظهر فيه نية في الأخذ بأحكام القانون العام، ويتجلى ذلك بتضمين العقد شروطاً استثنائية وغير مألوفة في القانون الخاص<sup>(3)</sup>.

و منه يتبين بأن عقد امتياز العقار الصناعي عقد إداري شأنه شأن العقود الإدارية الأخرى حيث أن إدارة أملاك الدولة تكون طرفاً فيه، وهذا ما يؤكد بأنه عقد إداري محض، ما كرسه المشرع بموجب نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152<sup>(4)</sup>.

وبما أن عقد امتياز العقار الصناعي عقد إداري فإنه بالضرورة يكون عقد شكلي وهذه الشكلية ركن في العقد وحكم انعدامها البطلان المطلق، حيث أن الشكلية قيدها على مبدأ الرضائية في العقود التي يوجب على المتعاقدين إفراغها في عقد رسمي كإجراء يقوم به

1- المادة 13 من الأمر رقم 08-04.

2- تنص المادة 793 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 30 سبتمبر سنة 1975، المتضمن التقنين المدني، ج. ر. عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر سنة 1975، على ما يلي: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

3- عشي علاء الدين، مدخل للقانون الإداري، ج 2، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 139.

3- نصت المادة 17 على ما يلي: "يكرس الامتياز الممنوح... بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقاً بدفتر شروط معد طبقاً للنماذج الملحقة بهذا المرسوم و يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز".

المتعاقدين وهو شرط لانعقاد وليس للإثبات فحسب<sup>(1)</sup>. و عليه عملا بأحكام المرسوم التنفيذي 427-12 المحدد لشروط كفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة<sup>(2)</sup>، فإن الوزير المكلف بالمالية يمنح تفويضا بموجب قرار للمدير الولائي للأملاك الدولة بإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها.

بالإضافة إلى أنه يجب على مدير أملاك الدولة أن يعمل في حدود سلطة اختصاصه ويجب مراعاة الشروط التي قررها القانون في تحرير الورقة الرسمية من حيث تعيين الأطراف (مدير أملاك الدولة باسم ولحساب الدولة وصاحب الامتياز)، وتعيين العقار تعيينا دقيقا (المساحة، الحدود، أصل ملكية القطعة الأرضية والأصل العقاري، الشروط المالية، تحديد برنامج الاستثمار)<sup>(3)</sup>.

**ب) عقد امتياز العقار الصناعي يقع على قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة:**

الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة هي مجموع الأوعية العقارية التي يمكن التنازل عليها بغرض الاستثمار مقابل شروط قانونية محددة، بحيث يصبح للمستثمر حق التمتع والتصرف في المال العقاري والحقوق العينية الأخرى، شريطة إنجازه لمشروعه الاستثماري واستعمال الأملاك العقارية وفق طبيعتها والغرض الذي وجهت إليه<sup>(4)</sup>.

1 - بكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2012، ص 61.

2- المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج. ر عدد 69، الصادر في 19 ديسمبر 2012.

3- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، 2015، ص 278.

4 - موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة - بومرداس، 2009، ص 22.

وعقد امتياز العقار الصناعي يقع ويطبق على كل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وفقا للشروط القانونية في المرسوم التنفيذي 09-152 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية<sup>(1)</sup>، وقد وسع نطاق تطبيق الامتياز إلى كل الأملاك الوطنية الخاصة حيث أضاف على الأملاك الوطنية الخاصة المعنية بالامتياز الأراضي أو العقارات الموجودة في مناطق النشاطات<sup>(2)</sup>.

## 2) عقد امتياز استغلال العقار الصناعي يرتب حق انتفاع ولمدة معينة:

يرتب عقد امتياز العقار الصناعي حق انتفاع للمستثمر الذي يتعاقد مع إدارة أملاك الدولة لمدة معينة.

### أ- عقد امتياز استغلال العقار الصناعي يرتب حق انتفاع بمقابل:

يعرف حق الانتفاع بأنه حق عيني عقاري مؤقت يخول لشخص معين على منفعة بشيء أو حق للغير<sup>(3)</sup>، ومعنى هذا أن حق الانتفاع هو حق مؤقت لشخص على عين مملوكة للغير يخوله استعمالها واستغلالها والتصرف في منفعتها وبنهاية المدة المحددة يتعين رد الشيء المنتفع به إلى صاحبه<sup>(4)</sup>.

حيث أنه للمستفيد من عقد الامتياز الانتفاع بالقطعة الأرضية الممنوحة له من وقت حيازتها و ذلك بموجب محضر يعده المدير الولائي للأملاك الدولة<sup>(5)</sup>.

1 - المادة 06 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

3- سعيداني رابح و مساني خالد، النظام القانوني والمؤسساتي للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس-المدية، الجزائر، 2013، ص 48.

3- بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 70.

4- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007، ص 70.

5- المادة 20 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، أنظر المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

كما أنه يتم تكريس ملكية البنايات المعاينة قانونا بناء على شهادة المطابقة إجباريا من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وذلك عند إتمامه للمشروع الاستثماري<sup>(1)</sup>.

بالنظر إلى هذه المواد يتضح أن عقد امتياز العقار الصناعي يرتب حق انتفاع للمستثمر حيث يتم البدء في الانتفاع من طرف المتعاقد صاحب الامتياز بمجرد تسلمه لعقد الامتياز.

ويعتبر هذا الحق حق تبعية لصاحبه الذي ليس له الحق في التصرف في الملك بمعنى أنه لا يستطيع بيع الملك أو مبادلته أو تأجيره أو التبرع به لأنه ليس له حق الملكية وهناك من اعتبره بأنه من قبيل الرخصة بالانتفاع بالحق الشخصي دون الامتلاك.

لكن يحق له تملك البناية الذي قام ببنائها<sup>(2)</sup>، ونجد أن ما جاء به المشرع بالنسبة للانتفاع الذي يرتبه عقد امتياز استغلال العقار الصناعي متوافق مع ما جاء في القانون المدني الجزائري فقد جاء فيه " يكسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون<sup>(3)</sup>، حيث يستخلص من هذه المادة أن الشخص المتعاقد لا يعتبر مالك وهذا هو الحال بالنسبة للمتعاقد من خلال عقد امتياز استغلال العقار الصناعي.

وحق الانتفاع الذي يرتبه عقد امتياز العقار الصناعي يكون لقاء دفع إتاوة ايجارية كرسها الأمر 04-08، "تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، الإتاوة الإيجارية السنوية التي تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز"<sup>(4)</sup>.

1- المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

2- بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 60.

3- المادة 844 من الأمر رقم 75-58.

4- المادة 9 من الأمر رقم 04-08.

**(ب) عقد امتياز العقار الصناعي يبرم لمدة زمنية معينة:**

عقد المدة أو العقد الزمني هو العقد الذي يقاس الأداء الرئيس فيه بالزمن فالزمن يكون عنصرا جوهريا فيه، لذا يقال أن العقد الزمني يمتد في الزمان لا في المكان<sup>(1)</sup>.

وبما أن عقد امتياز استغلال العقار الصناعي يبرم لمدة معينة فهو كذلك يقسم في خانة عقود المدة، وهو يتميز بطول مدته الزمنية المحددة لتنفيذ العقد، حيث تكون الأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية محل منح امتياز لمدة أديها ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعين (99) سنة<sup>(2)</sup>.

كما نص المرسوم التنفيذي 09-152 "يمنح الامتياز المذكور في المادة 7 أعلاه لمدة أديها ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسع وتسعين (99)"<sup>(3)</sup>.

فالملاحظ من خلال هاتين المادتين أن عقد امتياز العقار الصناعي يمنح لمدة دنيا هي ثلاث وثلاثون سنة وتكون قابلة للتجديد مرتين وأقصى حد له هو 99 سنة.

**الفرع الثاني:****تميز عقد امتياز العقار الصناعي عن بعض العقود المشابهة له:**

يتميز عقد امتياز العقار الصناعي عن بقية العقود الأخرى خاصة العقود الإدارية، وهذا نظرا لما يحمل في طياته من بعض مظاهر القانون المدني التي تحتم بيان مظاهر انفراده عن العقود المشابهة له.

1- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، ج 1، ط2، دار الهدى، الجزائر، 2004، ص70.

2- المادة 04 من الأمر 04-08.

3- المادة 12 من المرسوم 09-152.



## أولاً: تمييز عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي عن عقد امتياز المرافق العامة:

يعرف عقد امتياز المرافق العامة بأنه عقد إداري يتولى بمقتضاه أحد أشخاص القانون الخاص عادة فرداً أو شركة تشغيل أحد المرافق العامة الاقتصادية لمدة معينة<sup>(1)</sup> بأمواله وعماله وأدواته وعلى مسؤوليته مقابل التصريح له بالحصول على رسم من المنتفعين بخدمات المرفق العام<sup>(2)</sup>.

من خلال تعريف عقد امتياز المرافق العامة تتضح أوجه التشابه وأوجه الاختلاف بينه وبين عقد امتياز العقار الصناعي.

### 1- أوجه التشابه :

تتمثل في أن كلاهما عقد إداري تكون الإدارة طرفاً فيه وتتمتع بامتيازات السلطة العامة وهذا ما ينتج عنه بالضرورة أن كلا العقدين يكون شكلياً كما أن كلا العقدين محدد المدة وليس أبدياً.

### 2- أوجه الاختلاف:

فتكون من خلال النقاط التالية:

أ- من حيث موضوع الامتياز: موضوع امتياز المرافق العامة هو إدارة وتسيير مرفق عام واستغلاله<sup>(3)</sup>، أما موضوع امتياز العقار الصناعي فيكون استغلال الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة وإقامة مشروع استثماري فيها.

ب- من حيث المقابل المالي: يتميز عقد الامتياز المرافق العامة بالمقابل المالي ، حيث أن الإدارة لا تدفعه لكن المنتفعين من خدمات المرفق من يتولون دفع الرسوم

1- حمدي قبيلات، القانون الإداري، ج1، ط1، دار وائل، الأردن، 2008، ص323.

2 - عشي علاء الدين، المرجع السابق، ص31.

3- خالد خليل الظاهر، القانون الإداري، ط1، دار الميسرة، عمان، 1997، ص 251.

المفروضة عليهم<sup>(1)</sup>. بينما في عقد امتياز العقار الصناعي لا يتقاضى صاحب الامتيازات أية رسوم بل هو الذي يدفع إتاوة إيجارية سنوية لإدارة أملاك الدولة والتي تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل الامتياز.

**ج- من حيث الجهة المكلفة بمنح الامتياز:** يمنح الامتياز المصالح العمومية و ذلك من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(2)</sup>، أما عقد امتياز العقار الصناعي فيرخص بالتراضي بقرار من الوالي بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية<sup>(3)</sup>.

**د- الاختلاف من حيث المدة:** صحيح أن كل من عقد امتياز العقار الصناعي وعقد امتياز المرفق العمومي عقد محدد المدة لكن هذه المدة تختلف بين هذين العقدين، فبالنسبة لعقد امتياز العقار الصناعي فهو يمنح لمدة أداها ثلاثة وثلاثون سنة قابلة للتجديد مرتين حتى تسع وتسعون سنة<sup>(4)</sup>، أما بالنسبة لامتياز المرافق العامة فمدته تختلف من مرفق لآخر، فمثلا بالنسبة لمرفق التزويد بمياه الشرب حددت مدته القصوى بـ 30 سنة قابلة للتجديد

1- بوزيدي نصيرة و بوزيت خالد، النظام القانوني لعقد امتياز المرفق العمومي، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 - قالمة، الجزائر، 2012، ص 18.

2- المادة 155 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان سنة 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر عدد 37، الصادر في 03 جويلية سنة 2011.

3- المادة 5 من الأمر رقم 04-08.

4- المادة 04 من الأمر رقم 04-08.

بنفس الأشكال<sup>(1)</sup>، وبالنسبة لامتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة فقد حدد كحد أقصى 40 سنة قابلة للتجديد<sup>(2)</sup>.

### ثانياً: تمييز عقد امتياز العقار الصناعي عن عقد البوت (b. o. T):

عقد البوت هي التسمية الأنجلوسكسونية لعقد الامتياز وهي اختصار لثلاث كلمات انجليزية: build, operate, transfer أي البناء، التشغيل، نقل الملكية<sup>(3)</sup>، وتشكل المراحل الثلاث لتنفيذ عقد البوت، ويعرف هذا الأخير على أنه عقد بين طرفين أحدهما مالك لمشروع معين قد يكون الدولة أو أحد وحداتها، والثاني مستثمر في القطاع الخاص محلي أو أجنبي، على أن يقوم المالك بتقديم الأرض اللازمة الكائنة ضمن مشروعه بينما يقوم المستثمر بإنشاء المشروع بتمويل من عنده ثم تشغيله، وإدارته، فترة من الزمن يتم الاتفاق عليها يستغل المستثمر المشروع ليستعيد ما تكبده من نفقات<sup>(4)</sup>.

يتفق عقد امتياز العقار الصناعي وعقود البوت ويختلفان فيما يلي:

#### 1- أوجه التشابه :

فإن كلا العقدين عقد إداري تكون الإدارة أحد طرفيه و الطرف الثاني في العقد يكون من القطاع الخاص وطني أو أجنبي أضف إلى ذلك أن في كلا العقدين تكون الدولة هي

1- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-54 المؤرخ في 09 فيفري سنة 2008، يتضمن المصادقة على دفتر الشروط النموذجي للتسيير بالامتياز للخدمة العمومية للتزويد بالماء الشروب ونظام الخدمة المتعلق به، ج.ر عدد 08، الصادر في 13 فيفري سنة 2008.

2- المرسوم رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010، يحدد كفاءات تطبيق حق امتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج.ر عدد 79، الصادر في 23 ديسمبر سنة 2010.

3- مصطفى عبد الحسين حبشي، الوجيز في عقود البوت bot، دار الكتب القانونية، مصر، 2008، ص 09.

1- حصايم سميرة، عقود البوت في إطار استقبال القطاع الخاص في مشاريع البنية التحتية، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري -تيزي وزو، الجزائر، 2011، ص - ص 10-11.

المالك للقطعة الأرضية أي الأصل العقاري الذي ينجز عليه المشروع، وهي التي تقدمه للمستثمر، وانه يكون محدد المدة و يتكفل المستثمر بانجازه.

## 2- وجه الاختلاف فهي كما يلي:

- من حيث الموضوع: موضوع عقد البوت هو تنفيذ مشروع غالبا ما يتعلق بالبنية التحتية<sup>(1)</sup>، عكس عقد امتياز العقار الصناعي فموضوعه إقامة مشروع استثماري على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

- من حيث الهدف: عقد البوت الهدف منه تخفيف الأعباء العامة عن الدولة من خلال إتاحة الفرصة للقطاع الخاص لبناء المشاريع أو المرافق العامة الاقتصادية التي توجه لخدمة للصالح العام، لكن عقد الامتياز هدفه هو توجيه العقار لاستيعاب مشروع استثماري لا يقدم خدمات للصالح العام، لكن قد يكون له تأثير على التنمية الاقتصادية للبلاد من خلال إتاحة المزيد من الفرص العمل وتشغيل الأيدي العاملة<sup>(2)</sup>.

## ثالثا- تمييز عقد امتياز العقار الصناعي عن عقد الأشغال العامة:

يعرف عقد الأشغال العامة بأنه العقد الذي يتم بين الإدارة وأحد الأفراد أو الشركات (مقاول) بقصد القيام ببناء أو ترميم أو صيانة مباني أو منشآت عقارية لحساب أحد الأشخاص وتحقيق منفعة عامة لقاء ثمن<sup>(3)</sup>.

## 1-أوجه التشابه:

بالنظر إلى المقصود بهذا العقد تتضح وجه التشابه بينه وبين عقد الأشغال العامة، فهما يتفقان من حيث أنهما يردان على عقار وليس على منقول، كذلك أن كلاهما محدد المدة

1- صبور صهيبي، النظام القانوني لعقد البناء والتشغيل ونقل الملكية (b.o.t)، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة، الجزائر، 2013، ص 15.

2 - خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص- ص 296 - 297.

3- خالد خليل الظاهر، المرجع السابق، ص 252.

وتكون الإدارة طرفاً فيهما باعتبارها شخص معنوي عام تتمتع بامتيازات السلطة العامة وبالتالي فإن كل منهما عقد إداري.

## 2- أوجه الاختلاف :

أ- من حيث الهدف: عقد الأشغال العامة هدفه تحقيق النفع العام والمصلحة العامة<sup>(1)</sup>، بينما عقد امتياز العقار الصناعي لا يقدم خدمات تهدف لتحقيق النفع العام.

ب- من حيث الموضوع: موضوع عقد الأشغال العامة إنشاء أو ترميم مشروع أو عقار لحساب شخص معنوي عام في نظير المقابل المتفق عليه، وينتهي دور المقاول بمجرد نهاية الأشغال محل العقد و يقوم بتسليم المشروع إلى الجهة الإدارية المتعاقدة لكي تقوم بإدارته بمعرفتها الخاصة، دون أن يكون له الحق بإدارة المشروع<sup>(2)</sup>، أما موضوع عقد امتياز العقار الصناعي إقامة مشروع استثماري على أصل عقاري تابع للأموال الخاصة للدولة لمدة محددة، مع تملكه لهذا المشروع الذي بناه على هذا الأصل العقاري وإدارته واستغلاله طوال مدة العقد

## المطلب الثاني:

### نطاق تطبيق عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي:

عقد الامتياز هو العقد الذي تبرمه الدولة مع المستثمر قصد استغلال قطعة أرضية تابعة لأموالها الخاصة والانتفاع بها، وبالتالي فإن نطاق تطبيقه يشمل كل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، فبعد صدور الأمر 08-04 الذي ألغى الأمر 06-11 أصبح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي يشمل كل العقارات التي تحوز عليها الحافطة العقارية، باستثناء بعض الأراضي المنصوص عليها في المادة 02 من الأمر 08-04.

1- خالد خليل الظاهر، المرجع السابق، ص252.

2- صبوع صهيبي، المرجع السابق، ص 30.

وعليه سيتم التطرق إلى الحافطة العقارية (الفرع الأول) ثم إلى الأراضي المستثناة من عقد الامتياز في المجال العقاري الصناعي (الفرع الثاني).

### الفرع الأول:

#### الحافطة العقارية:

الحافطة العقارية جزء مهم يدخل في تكوين العقار الصناعي بحيث تضم عقارات مبنية وأخرى غير مبنية ناتجة عن الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>(1)</sup>.

ونجد أن المشرع الجزائري لم يعرف الحافطة العقارية بل اكتفى فقط بالنص على مكوناتها من خلال التعليمات الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية بتاريخ 11 جوان 2007<sup>(2)</sup>.

وتشمل الحافطة العقارية الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسترجعة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة، والمتواجدة في المناطق الصناعية، حيث أسندت مهمة تسييرها لوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري<sup>(3)</sup>.

#### أولاً- المناطق الصناعية ومناطق النشاطات:

تعد المناطق الصناعية ومناطق النشاطات من ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة والتي تدخل في إطار منح الامتياز عليها، وهو ما أكدته المرسوم التنفيذي رقم 09-152

1- جميلة خليفة، النظام القانوني لاستغلال الحافطة العقارية في مجال العقار الصناعي، مذكرة للحصول على شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس-المدية، الجزائر، 2012-2013، ص 57.

2- التعليمات الصادرة من المدير العام لأموال الدولة إلى مديري الأملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري رقم 20-44 المؤرخة في 11 جوان 2007، تتضمن شروط وكيفيات تسيير الأملاك الوطنية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، نقلا عن جميلة خليفة، المرجع السابق، ص 08.

3- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153.

الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، حيث أعيد إدماج الأراضي الموجودة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات ضمن الأملاك الوطنية الخاصة<sup>(1)</sup>.

## 1- المناطق الصناعية:

ظهرت المناطق الصناعية بموجب المرسوم رقم 73-45 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية<sup>(2)</sup>، حيث حدد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات والولايات عبر التراب الوطني<sup>(3)</sup>.

### أ- تعريف المناطق الصناعية:

لم يعرف المشرع الجزائري المناطق الصناعية، لكن في تقرير حول حركية السوق العقارية وضعت وزارة المساهمة وترقية الاستثمار تعريفا للمناطق الصناعية مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات اقتصادية ذات مصلحة وطنية أو خاصة<sup>(4)</sup>.

ولقد تم تعريف المناطق الصناعية من طرف خبراء الأمم المتحدة لتنمية والصناعة والمناطق الصناعية بأنها عبارة عن مساحة أرضية غير مهياة مخصصة لإقامة مشاريع صناعية تنشأ عموما بقرار من رئيس البلدية ويشترط أن تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية أو التحديث العمراني، ويتوقف نجاحها على الموقع الذي تحتله لشبكة الطرق وقنوات التوزيع بالإضافة إلى سعر المنطقة ذاتها<sup>(5)</sup>.

1- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

2- المرسوم رقم 45-73.

3- بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص12.

4- خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 50.

5- سعيداني رابح، مساني خالد، المرجع السابق، ص07.

عرفها المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-122 (ملغى) بأنها "قطع الأراضي التي تبقى ملك الهيئة المالكة للمنطقة الصناعية والتي لم يتم منحها أو منحت لكن لم تستعمل"<sup>(1)</sup>.

### ب- إدارة المناطق الصناعية:

أصدر المشرع الجزائري المرسوم رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية<sup>(2)</sup>، حيث يقصد بإدارتها تهيئتها كمرحلة أولى ثم القيام بإدارتها كمرحلة ثانية، وقد أنط المشرع مهمة إدارة وتهيئة المناطق الصناعية لأجهزة ومؤسسات مختلفة تتمثل فيما يلي<sup>(3)</sup>:

- مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي: إذا أقيم في المنطقة الصناعية أعمال ذات مصلحة محلية، أعمال متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة.

- مؤسسة ذات طابع اقتصادي: إذا أقيمت في المناطق الصناعية أعمال ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة .

- وحدة متخصصة: أنشأت في إطار القوانين إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية أعمال نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة.

### ج- تسيير المناطق الصناعية:

لقد أنط المشرع الجزائري بموجب المرسوم رقم 84-56<sup>(1)</sup>، مهمة تسيير المناطق الصناعية لمؤسسات عمومية محلية ذات طابع اقتصادي تسمى بمؤسسة تسيير المناطق الصناعية (E.G.Z.I)<sup>(2)</sup>.

1- المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122(ملغى).

3- المرسوم رقم 84-55.

4- المادة 01 من المرسوم رقم 84-55.



وبالفعل أصدر المشرع العديد من المراسيم من أجل إنشاء مؤسسات لتسيير المناطق الصناعية بحيث نجد المرسوم رقم 84-57 الذي نظم كيفية إنشاء مؤسسة لتسيير المنطقة الصناعية بولاية سكيكدة<sup>(3)</sup>، والمرسوم رقم 84-58 المنشأ لمؤسسة لتسيير المناطق الصناعية بحاسي رمل<sup>(4)</sup>، بالإضافة إلى المرسوم رقم 84-59 المتضمن إنشاء مؤسسة عمومية لتسيير المنطقة الصناعية في حاسي مسعود<sup>(5)</sup>.

## 2- مناطق النشاطات:

سميت مناطق النشاطات بهذا الاسم باعتبارها فضاء عقاري محدد ومنظم وعادة ما يكون أقل حجما من المناطق الصناعية، ويمارس في هذا الفضاء مجموعة من النشاطات (إنتاج سلع وخدمات تجارية...)<sup>(6)</sup>.

وتم إنشاء مناطق النشاطات بموجب الأمر 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات<sup>(7)</sup> و جاء فيه تتكون الاحتياطات العقارية لصالح البلديات من أراضي من

1- المرسوم 84-56 المؤرخ في 03 مارس سنة 1984، يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، ج.ر. عدد 10، الصادر في 06 مارس سنة 1984.

2 - E.G.Z.I Enterprise de gestion des zones industrielle.

3- المرسوم رقم 84-57 المؤرخ في 3 مارس سنة 1984، يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بسكيكدة، ج.ر. عدد 10، الصادر بتاريخ 06 مارس سنة 1984.

4- المرسوم رقم 84-58 المؤرخ في 03 مارس سنة 1984، المتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المناطق الصناعية بحاسي رمل، ج.ر. عدد 10، الصادر في 06 مارس سنة 1984.

5 - المرسوم رقم 84-59، المؤرخ في 03 مارس سنة 1984، المتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المناطق الصناعية بحاسي مسعود، ج.ر. عدد 10، الصادر في 06 مارس سنة 1984.

6- منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014، ص 09.

7- الأمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فيفري سنة 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر. عدد 19، الصادر في 05 مارس سنة 1974.

كل نوع أو من أراضي تابعة لأملاك الدولة أو الجماعات المحلية أو الأفراد<sup>(1)</sup> بهدف القيام بمشاريع استثمارية لتحقيق التنمية الاقتصادية على مستوى الوطن، ولهذا قام المشرع بإصدار مجموعة من النصوص التنظيمية لضبط كفيات اقتناء الأراضي المكونة لمناطق النشاطات من قبل البلديات، التي لها الحق في تهيئة قطع الأراضي المخصصة للبناء و القيام ببيعها على أساس تقدير أملاك الدولة، حيث تستطيع بيع الأراضي السكنية أو الاستثمار بكل أنواعه<sup>(2)</sup>.

فلقد صدر المرسوم رقم 29-76<sup>(3)</sup> حيث أن الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية يمكن التصرف فيها، ويتم نقل ملكيتها بعوض على أساس تقييم مالي يأخذ في الحسبان النفقات التي تترتب على البلديات ويجب أن يكون نقل الملكية بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي خاضعة لموافقة الوالي<sup>(4)</sup>، وقد حدد القرار الوزاري المشترك المتضمن قائمة البلديات التي تحصل على أراض من أملاك الدولة لتكوين احتياطاتها العقارية مقابل الدينار الرمزي قائمة تتكون من 430 بلدية<sup>(5)</sup>.

وقد أسند تسيير مناطق النشاطات لأول مرة للبلديات في إطار تطبيق الأمر 26-74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ثم أحيلت إلى الوكالة العقارية الوطنية<sup>(6)</sup>

1- المادة 02 من الأمر رقم 26-74.

2- برتيمة عبد الوهاب، تطور الأحكام المؤطرة للاحتياطات العقارية وتأثيرها على الاستثمار، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر - بسكرة، العدد الثاني عشر، د.س، ص 73.

3- المرسوم رقم 29-76 المؤرخ في 07 فيفري سنة 1976، المتضمن تحديد الكفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للاحتياطات العقارية، ج.ر عدد 17، الصادر في 27 فيفري 1976 .

4 - المادة 20 من المرسوم رقم 29-76.

5- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 23 جوان سنة 1979، المتضمن قائمة البلديات التي تحصل على أراض من أملاك الدولة لتكوين احتياطاتها العقارية مقابل الدينار الرمزي، ج.ر عدد 26، الصادر في 26 جوان سنة 1979.

الوطنية<sup>(1)</sup> والوكالات العقارية المحلية<sup>(2)</sup>، غير انه أسندت للمجالس الشعبية البلدية الولائية وحدها بإنشاء مؤسسات تكلف بتسيير سندات العقارية الحضرية وذلك تطبيقا لنص المادة 73 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري<sup>(3)</sup> وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 90-405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية لتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين تنظيم ذلك<sup>(4)</sup>، وتتوفر الجزائر حاليا على حوالي 450 منطقة النشاطات تتربع على مساحة تفوق 17000 هكتار<sup>(5)</sup>.

### ثانيا - الأصول الفائزة والمتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة:

نظمها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-152، بعدما كان قد نظمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-122 .

بحيث سيتم التطرق في النقطة الأولى إلى (الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة)، ثم في نقطة ثانية إلى (الأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية).

1- المرسوم رقم 86-03 المؤرخ في 07 جانفي سنة 1986، المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، ج.ر عدد 01، الصادر في 08 جانفي سنة 1986. (ملغى).

2- المرسوم رقم 86-04 المؤرخ في 07 جانفي سنة 1986، المتضمن إنشاء وكالة عقارية محلية، ج.ر عدد 01، الصادر في 08 جانفي سنة 1986. (ملغى).

3- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد 49، الصادر في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995، ج.ر عدد 55، الصادر في 27 سبتمبر 1995.

4- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية لتسيير وتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج.ر عدد 56، الصادر بتاريخ 26 ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر سنة 2003، ج.ر عدد 68، الصادر في 05 نوفمبر 2003.

5 - www.ANIREF.dz. consulté le 22/05/2016 à 11 :40.

1- الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية : تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة<sup>(1)</sup>، وعليه تشمل كل الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة بشرط أن تكون متوفرة، وتعتبر أصول متبقية كل الأراضي والعقارات المبنية وغير المبنية وكذا التجهيزات والآلات التي تدخل ضمن الاستخدامات الثابتة التي بقيت بعد حل أو تصفية المؤسسة العمومية<sup>(2)</sup>.

وعليه تعتبر الأصول العقارية المتبقية هي تلك الأصول التابعة للمؤسسات العمومية المحلية المحلة والأصول التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة<sup>(3)</sup>، حيث أعاد المشرع تنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية بموجب الأمر 01-04 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، الذي حدد بدقة كيف تتم عملية الخصصة وبالتالي أصبحت تخضع المؤسسات العمومية الاقتصادية من حيث إنشائها وتنظيمها وتسييرها للقانون التجاري شأنها شأن شركات رؤوس الأموال<sup>(4)</sup>.

وقام المشرع الجزائري بإدماج هذه الأصول ضمن الأملاك الوطنية الخاصة وذلك من خلال تسجيلها في سجل الأملاك التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة<sup>(5)</sup>.

## 2- الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية:

1- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153.

2 - كريد محمد، مشوش مصعب، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة جيجل، الجزائر، 2015، ص 47 .

3- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122.

4- المادة 05 من الأمر رقم 01-04 المؤرخ في 20 أوت سنة 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، ج. ر. عدد 47، الصادر في 22 أوت سنة 2001.

5 - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153.

الأصول الفائضة هي تلك الأصول أو الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، بمعنى كل ما هو زائد عن حاجيات المؤسسة وتتمثل في ما يلي<sup>(1)</sup>:

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما.
  - الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
  - الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجتمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسة العمومية أو ملك لدولة وغير لازمة لنشاطها.
  - الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة الاقتصادية.
  - الأملاك العقارية المعروضة في أسواق بمبادرة من المؤسسة العمومية.
- كما تعتبر أيضا أصول عقارية فائضة تلك المتواجدة داخل المناطق الصناعية وكذا الأراضي التابعة لمناطق النشاطات المتوفرة.
- وأسند تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسترجة تدريجيا والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لحساب الدولة<sup>(2)</sup>.
- ويتم التسيير من قبل الهيئة المحلية لوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على مستوى الولاية على أساس اتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا والهيئة المحلية المسيرة التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثاني:

1- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153.

2- المادة 1/13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153.

3- المادة 2/13 من الرسوم التنفيذي رقم 09-153.

## الأراضي المستثناة من تطبيق عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي:

قام المشرع الجزائري بإخراج بعض العقارات والأراضي من نطاق تطبيق عقد الامتياز في المجال الصناعي وهذا نظرا للطبيعة التي تميزها، ضف إلى ذلك بسبب التجاوزات التي شهدتها تطبيق النصوص القانونية حيث تم المساس بهذه الأراضي لذا استثنى المشرع بموجب المادة 2 من الأمر 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية<sup>(1)</sup> بعض العقارات من مجال تطبيقه.

لذا سيتم التطرق إلى عقارات وأراضي تابعة للأمالك الخاصة للدولة (أولا) ثم إلى الأراضي التابعة للأمالك العمومية للدولة (ثانيا).

### أولا: الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة :

وتشمل كل الأراضي الفلاحية والأراضي الموجهة للترقية العقارية وكذا مساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.

### 1 الأراضي الفلاحية:

1- تنص المادة 02 من الأمر رقم 08-04 على ما يلي: "تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي الآتية:

- الأراضي الفلاحية
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المواقع الأثرية والثقافية
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل عند الانجاز الفعلي للمشروع، طبقا لأحكام دفتر الشروط والمثبت قانونا بموجب شهادة المطابقة".

استبعدت الأراضي الفلاحية من مجال تطبيق عقد امتياز العقار الصناعي، فبالرغم من أن هذه الأراضي هي الأخرى تابعة للأحكام الخاصة للدولة إلا أن المشرع قد نظمها بقانون آخر هو القانون 03-10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة<sup>(1)</sup>.

فبمقتضى هذا القانون تخضع الأراضي الفلاحية كذلك لمنح الامتياز لكن هذا الأخير يختلف عن امتياز العقار الصناعي، فالامتياز الذي تمنح بموجبه الأراضي الفلاحية أو ما يسمى بامتياز العقار الفلاحي هو عقد تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا يتمتع بجنسية جزائرية يسمى المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة والأحكام السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط، وتكون مدة الامتياز 40 سنة كحد أقصى وهي قابلة للتجديد<sup>(2)</sup>، ويكون حق الامتياز هذا قابل للتنازل والتوريث والحجز، حيث أنه يمكن التنازل عليه مجانا لأحد ذوي الحقوق المستفيد للمدة المتبقية من الامتياز في حالة الحجز أو بلوغ سن التقاعد<sup>(3)</sup>.

وبالتالي فإن الأراضي الفلاحية تخضع لامتياز خاص بها يحدد كيفية استغلالها، وهو مختلف اختلافا شاسعا عن امتياز العقار الصناعي

## 2- الأراضي الموجهة للترقية العقارية:

نظم المشرع الأراضي الموجهة للترقية العقارية بموجب القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>(4)</sup>، وهي عبارة عن وعاء عقاري تتوافر فيها حقوق

1- القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، ج.ر عدد 46، الصادر في 18 أوت 2010.

2- المادة 04 من القانون رقم 03-10.

3- المادة 13 و 14 من الأمر رقم 03-10 .

4- القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فيفيري سنة 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر عدد 14، الصادر في 06 مارس سنة 2011.

البناء والتجهيزات الضرورية لتهيئتها، حيث تكون هذه الأراضي موجهة لتلقى مجموع عمليات تهيئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية المتمثلة في مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة الهيكلة، وتدعيم البنايات المخصصة للبيع أو الإيجار<sup>(1)</sup>.

وقد أخرج المشرع الجزائري أراضي الترقية العقارية من مجال تطبيق عقد امتياز العقار الصناعي لأن مجالها ليس الصناعة، وإنما إقامة أو ترميم مباني أو صيانتها فموضوع الترقية العقارية يتمثل في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة حيث يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني أو حرفي أو تجاري وعموما يشمل مجال الترقية ما يلي:<sup>(2)</sup>

- إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية والمرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات.

- اقتناء وتهيئة الأراضي من أجل البناء.

- تجديد أو إعادة تأهيل هيكلة أو ترميم أو تدعيم البيانات.

ويتولى مهمة تسيير المشروع العقاري كل شخص طبيعي أو معنوي ويسمى المرقى العقاري كما يقوم بمهمة تعبئة التمويل وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري<sup>(3)</sup>، وبيادر المرقى العقاري عمله بناء على اعتماد مسبق ولا يمكن التنازل عن هذا الاعتماد أو تحويله، وإلا أدى ذلك إلى بطلان هذا الأخير بحكم القانون<sup>(4)</sup>.

### 3- مساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية:

1- المادة 04 من القانون رقم 11-04.

2- المادة 14 و 15 من القانون رقم 11-04.

3- المادة 17 من القانون رقم 11-04.

4- المادة 22 من القانون رقم 11-04.



نظم المشرع مساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية بموجب القانون رقم 01-02 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز<sup>(1)</sup>، وهي مساحة محيطة بالمنشآت الكهربائية والغازية هدفها حماية منشآت الكهرباء المكونة من الخطوط الهوائية والأرضية والتحويلات والمحيطات وكذا الملحقات، المنشآت الرعية التي يكون هدفها توزيع الكهرباء، أو حماية المنشآت الغازية المتكونة من القنوات والمحيطات وكذا الملحقات والمنشآت الفرعية هدفها توزيع الغاز، فهذه المساحات تخصص لخدمة هذه المنشآت<sup>(2)</sup>.

### ثانيا - الأراضي التابعة للأمالك العمومية للدولة:

وتتمثل هذه الأراضي في القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية والقطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها بالإضافة إلى القطع الأراضي المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.

### 1- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية:

تخضع هذه القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية للقانون رقم 05-14 المتضمن قانون المناجم<sup>(3)</sup>، وبالتالي فهي مستثناة من تطبيق عقد امتياز العقار الصناعي المنصوص عليه في الأمر رقم 04-08، وهي عبارة عن مساحات أرضية تشمل كل المنشآت السطحية للاستغلال المنجمي، وتتمثل لا سيما في منشآت الاستخراج ومعالجة الطاقات المعدنية والورشات وحضيرة العناد، والمصالح العامة والإدارية ومساحات المستودعات<sup>(4)</sup>، وهذه القطع الأرضية تعد ملك عمومي أي ملكا للمجموعة الوطنية، وتوجه

1- القانون رقم 01-02 المؤرخ في 05 فبراير سنة 2002، يتعلق بالكهرباء و توزيع الغاز بواسطة القنوات، ج.ر. عدد 08، الصادر في 06 فبراير سنة 2008.

2- المادة 02 من القانون رقم 01-02.

3- القانون رقم 05-14 المؤرخ في 24 فبراير سنة 2014، المتضمن قانون المناجم، ج.ر. عدد 18، الصادر في 30 مارس سنة 2014.

4- المادة 04 من القانون رقم 05-14.

هذه القطع الأرضية للاستغلال المنجمي، والذي يقصده إما استغلال منجم وإما استغلال مقع وإما استغلال منجمي حرفي، وهو جملة تتشكل من الاحتياطات الجيولوجية المستخرجة والمحضرة والمواد المعدنية أو المتحجرة المهذمة والبنية التحتية المتواجدة على سطح الأرض وباطنها والهياكل والمنشآت على سطح الأرض وباطنها والبنيات والتجهيزات والمعدات ومستودعات التخزين وكذا العناصر غير المادية المرتبطة بها<sup>(1)</sup>.

وتستغل هذه الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية بموجب ترخيص يسمى الترخيص المنجمي، وهو عبارة عن وثيقة تسلم من طرف السلطة الإدارية المختصة والمتمثلة في الوكالة الوطنية للنشاطات المنجمية بعد الحصول على رأي مبرر للوالي المختص إقليميا في إطار انجاز مشاريع الهياكل الأساسية والتجهيزات والسكن المقررة في برامج التنمية للولاية أو الولايات أن يمنح تراخيص للاستغلال مصالح المواد المعدنية<sup>(2)</sup>.

## (2) القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها:

أخرجت هذه القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات من مجال تطبيق عقد امتياز العقار الصناعي بموجب المادة 02 من الأمر 04-08 لأن المشرع الجزائري قد أخضع تنظيمها لقانون آخر وهو القانون رقم 05-07 المتعلق بالمحروقات المعدل والمتمم<sup>(3)</sup>.

وتعتبر هذه القطع الأرضية التي تتواجد داخل مساحات البحث عن المحروقات جزء من السيادة الوطنية وملكا للجماعة الوطنية التي تجسدها الدولة، بالتالي تكون المواد والموارد المكتشفة عليها، وغير المكتشفة ملكا للدولة كذلك، وتخصص الدولة هذه القطع الأرضية من

1- المادة 04 من القانون رقم 14-05.

2- المادة 63 من القانون رقم 14-05.

3- القانون رقم 05-07 المؤرخ في 28 افريل سنة 2005، المتعلق بالمحروقات، ج.ر عدد 50، الصادر 19 جويلية سنة 2005، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 06-10 المؤرخ في 29 جويلية سنة 2006، ج.ر عدد 48، الصادر في 30 جويلية سنة 2006.

أجل البحث عن المحروقات واستغلالها ونقلها بواسطة الأنابيب وتكريرها، ويمكن للدولة منح الامتياز كذلك على هذه القطع الأرضية لكن هذا الامتياز يختلف عن امتياز العقار الصناعي، لأنه يتمثل في وثيقة يرخص بموجبها الوزير المكلف بالمحروقات لصاحب الامتياز بانجاز واستغلال منشآت النقل بواسطة الأنابيب<sup>(1)</sup> لمدة محدودة ويتمثل صاحب الامتياز في المؤسسة الوطنية سوناطراك والتي تعتبر شركة ذات أسهم تستفيد من امتياز بواسطة الأنابيب ويقع على عاتقها تحمل الأخطار والتكاليف والخسائر المترتبة على ذلك<sup>(2)</sup>.

### 3- الأراضي المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية:

فقد اخرج المشرع الجزائري هذه الأراضي من نطاق تطبيق عقد امتياز العقار الصناعي ونظمها بموجب قانون خاص بها هو القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي<sup>(3)</sup>، حيث يعد تراثا ثقافيا جميع الممتلكات الثقافية العقارية والعقارات بالتخصيص والمنقولات الموجودة داخل أرض عقارات الأملاك الوطنية سواء كانت مملوكة لأشخاص القانون العام أو الخاص والموجودة كذلك في الطبقات الجوفية لمياه الداخلية والإقليمية الوطنية الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة<sup>(4)</sup>.

### المبحث الثاني:

#### إبرام عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي:

يعتبر الامتياز الآلية الوحيدة لاستغلال العقار الصناعي على أراض موجهة لانجاز مشاريع استثمارية كرسها الأمر 08-04، واستثنى هذا الأمر بعض الأراضي من مجال تطبيقه، إلا أنه هناك طرق وشروط يجب إتباعها حتى يتم منح الامتياز، كذا هناك بعض

1- المادة 03 و05 من القانون رقم 05-07.

2- المادة 05 من القانون رقم 05-07.

3- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر عدد 44، الصادر في 17 جوان سنة 1998.

4- المادة 02 من القانون رقم 98-04.

الأجهزة خصها المشرع حصريا أولها صلاحية المساعدة على منح امتياز العقار الصناعي، لذا سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، بحيث سيتم التطرق إلى شروط وطرق منح الامتياز في مجال العقار الصناعي (المطلب الأول)، ثم إلى الأجهزة المساعدة على منح الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي (المطلب الثاني).

### المطلب الأول:

#### شروط وطرق منح الامتياز في مجال العقار الصناعي:

كرس المشرع الجزائري مجموعة من الشروط الواجب توافرها في صاحب الامتياز حتى يمكن له أن يستفيد من عقد الامتياز على العقار الموجه لاستثمار، كما فرض كذلك الخضوع لبعض الإجراءات والآليات حتى يحصل على هذا العقد.

بحيث سيتم التطرق إلى الشروط المتعلقة بمنح الامتياز (الفرع الأول)، ثم طرق منح الامتياز في مجال العقار الصناعي (الفرع الثاني).

### الفرع الأول:

#### شروط منح الامتياز في مجال العقار الصناعي:

هذه الشروط تكون متعلقة بصاحب الامتياز والأخرى متعلقة بمحل عقد الامتياز، و الأخرى بإدارة مانحة الامتياز .

#### أولا: الشروط المتعلقة بمحل عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي:

عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي يقع على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الحصة، بحيث أن هذه الأخيرة تتوفر على شروط قانونية، ولقد نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 09-152<sup>(1)</sup> كما يلي: "يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق امتياز هذا المرسوم:

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

- تابعة للأملك الخاصة للدولة<sup>(1)</sup>.

- غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة لدولة لتلبية حاجياتها.

- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم مركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها، كما يمكن أن تكون ضمن الأراضي الموجودة في المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات<sup>(2)</sup>.

وترتبط شروط استغلال العقار محل الامتياز على أساس أدوات التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، إذ بواسطتهما يتم تحديد موقع العقار الصناعي وتنظيمه<sup>(3)</sup>.

### ثانيا- الشروط المتعلقة بصاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي:

المستفيد من الامتياز يعتبر الطرف الثاني من أطراف عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي والمشرع الجزائري لم يقيد بأية شروط معينة، حيث نصت المادة 03 من الأمر 04-08 المعدل و المتمم بما يلي: "يمنح الامتياز... لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها"<sup>(4)</sup>، يستشف من نص هذه المادة أن صاحب الامتياز يمكن أن يكون شخص من أشخاص القانون العام أو شخص طبيعي

1- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991، يحدد شروط إدارة الأملك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك، ج.ر عدد 60، الصادر في 24 نوفمبر سنة 1991.

2- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

3- بوحوم خديجة، الطبيعة القانونية للامتياز في اطار استغلال العقار الصناعي (دراسة مقارنة بين القواعد العامة وقواعد استغلال العقار الصناعي)، مذكرة للحصول على شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدينة، الجزائر، 2013، ص 28.

4- المادة 03 من الأمر رقم 08-04.

أو معنوي خاضع للقانون الخاص والتالي نجد أن المشرع الجزائري لم يشترط توافر الجنسية الجزائرية في المستثمر الصناعي بل اكتفى فقط بالنص على القانون الذي يخضع له هذا الأخير سواء كان قانون خاص أو عام، وهذا تشجيعا منه على الاستثمار الأجنبي في الجزائر في مجال الصناعة وجلب المستثمرين الأجانب.

و عليه نجد أن المشرع من خلال هذه المادة اقتصر على هذين الشرطين فقط مما يستدعي الرجوع إلى القواعد العامة الخاصة بشروط التعاقد كالأهلية وخلوه من عيوب الرضا، بالإضافة إلى أنه طبقا لدفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152-09 يجب أن تكون ذمة صاحب الامتياز ميسورة ويتمتع بموطننا أكيدا و الحقوق المدنية<sup>(1)</sup>.

### ثالثا - الشروط المتعلقة بالإدارة مانحة الامتياز:

لم يشر أي نص قانوني منظم لعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي للشروط الواجب توافرها في الإدارة مانحة الامتياز، مما يحتم الرجوع إلى الشروط المتعارف عليها في القواعد العامة، كالاختصاص حيث يمنح عقد امتياز العقار الصناعي بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية<sup>(2)</sup> وتجدر الملاحظة أن عقد الامتياز يتم بناء على عقد تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود و شروط منح الامتياز<sup>(3)</sup>.

1- المادة 04 دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع

الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، أنظر المرسوم التنفيذي رقم 152-09 .

2- المادة 05 من الأمر رقم 04-08.

3- المادة 04 من الأمر 04-08 " يكرس الامتياز... بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة

برنامج الاستثماري وكذا بنود و شروط منح الامتياز".

**الفرع الثاني:****طرق إبرام عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي:**

كرس المشرع الجزائري منح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي وفق طريقتين هما المزاد العلني كأصل عام والتراضي كاستثناء وهذا في ظل كل من الأمر رقم 06-11 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، وفي ظل الأمر 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، لكن بعد صدور القانون 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011<sup>(1)</sup>، الذي عدل الأمر رقم 08-04، أصبح الامتياز في مجال العقار الصناعي يمنح بطريقة واحدة فقط هي التراضي.

لذا سيتم التطرق إلى أسلوب المزاد العلني (أولا)، ثم إلى أسلوب التراضي (ثانيا).

**أولا: منح الامتياز عن طريق المزاد العلني:**

كان الامتياز في مجال العقار الصناعي يمنح كأصل عام عن طريق المزاد علني بنوعيه سواء المفتوح أو المحدود وهذا في ظل كل من الأمر رقم 06-11 (الملغى) أو في ظل الأمر رقم 08-04 قبل التعديل الذي أتى به قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

ويقصد بالمزاد العلني المفتوح عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعنية وذلك لانجاز مشروع استثماري وفقا لقواعد التهيئة والتعمير<sup>(2)</sup>.

1- القانون رقم 11-11.

2- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

أما المزاد المحدود فيقصد به عرض الامتياز، عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا والذي يشارك فيه المستثمرون الذين تتوافر فيهم بعض شروط التأهيل فقط<sup>(1)</sup>.

لذا سيتم دراسة طرق منح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي طريق المزاد العلني وذلك قبل صدور الأمر رقم 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية وكذا بعد صدوره.

### 1- منح الامتياز عن طريق المزاد العلني قبل صدور الأمر 04-08:

كرس المشرع الجزائري منح الامتياز عن طريق المزاد العلني حتى قبل صدور الأمر رقم 04-08 وذلك من خلال الأمر رقم 11-06 والمرسوم التنفيذي المطبقين له المتمثلين في المرسوم التنفيذي رقم 07-121 والمرسوم التنفيذي رقم 07-122.

حيث كان يتولى منحه الوالي بناء على قرار منه أو بلائحة من المجلس الوطني للاستثمار بالنسبة لمشاريع الاستثمار التي تستفيد من نظام الاتفاقية وذلك مقابل تسديد سعر التنازل أو الإتاوة الإيجارية السنوية عن المزاد<sup>(2)</sup>.

ويتم منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق المزاد العلني المفتوح أو بالتعهدات المختومة عندما تكون واقعة على مستوى<sup>(3)</sup>:

- بلديات ولاية الجزائر وعنابة وقسنطينة ووهران.
- بلديات مقر الولاية ومقر الدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد.
- بلديات مقر الولاية في الهضاب العليا.

1 المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

2- المادة 05 و06 من الأمر رقم 06-11.

3- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121.



أما بالنسبة لإجراءات منح الامتياز عن طريق المزاد العلني في ظل هذا الأمر فكانت تتمثل في منح الامتياز إما عن طريق المزايدة الشفوية أو بالتعهدات المختومة، ويجب أن يعلن هذا المزاد على الأقل قبل ثلاثين يوماً وذلك عن طريق ملصقت و إعلانات تنشر على الأقل في جريدتين يوميتين وطنيتين أو بأية وسيلة إخبارية أخرى عند الحاجة.

فإذا كان منح الامتياز عن طريق المزاد العلني بواسطة المزايدات الشفوية<sup>(1)</sup> يعلن الموظف الذي يتزأس جلسة المزاد عن الثمن الأدنى المعروض والمذكور في الملصقات وتكون المزايدات بمبلغ لا يقل عن ألف (1.000 دج) ديناراً جزائري إذا لم يتجاوز الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000 دج)، وبألفي دينار (2.000 دج) عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف (500.000 دج).

أما إذا منح الامتياز عن طريق المزاد العلني بواسطة التعهدات المختومة فيقدم عرض عن حق الامتياز عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنماذج التي تسلمها الإدارة مع إثبات دفع الكفالة المالية التي تمثل 10% من مبلغ الثمن الأدنى المعروض للجهة التي يرغبون أن يكون مزايدين فيها<sup>(2)</sup>.

والأشخاص المسموح لهم بأن يشاركوا في المزاد هم الذين يثبتون موطناً أكيداً ويكون حالتهم المالية ميسورة بحيث يستطيعون الوفاء ويتمتعون بكامل حقوقهم المدنية<sup>(3)</sup>.

- 
- 1- المادة 03 من دفتر لشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، أنظر المرسوم التنفيذي 07-121.
  - 2 - المادة 03 / 2 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، أنظر المرسوم التنفيذي رقم 07-121.
  - 3- المادة 03/4 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، أنظر المرسوم التنفيذي رقم 07-121.

**(2) منح الامتياز عن طريق المزاد العلني بعد صدور الأمر 04-08:**

في ظل الأمر 04-08، كان منح الامتياز عن طريق المزاد العلني يمثل القاعدة العامة أيضا لكن الجهة المانحة له لم تبقى على ما كانت في ظل الأمر 06-11، إذ أصبح الامتياز يمنح عن طريق المزاد العلني بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات وذلك عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري<sup>(1)</sup>.

وطبقا لأحكام الأمر 04-08 فإن المزاد العلني يكون نوعين وهما المزاد العلني المفتوح والمزاد العلني المحدود والليذان تم الإشارة إليهما سابقا.

يقوم الوزراء المختصون قطاعيا أو الوالي باختيار نمط الامتياز المفتوح أو المحدود وفقا لأحكام المواد 08، 09، 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152<sup>(2)</sup>.

أما بالنسبة لإجراءات منح الامتياز عن طريق المزاد العلني فهو يمنح وفق طريقتين إما عن طريق المزايدات الشفوية أو عن طريق التعهدات المختومة ويجب الإعلان عنه مسبقا قبل ثلاثين يوما على الأقل عن طريق ملصقات وإعلان تنشر في جريدتين يوميتين وطنيتين، ويجري المزاد عن طريق المزايدات الشفوية أو بالتعهدات المختومة في التاريخ المبين في الملصقات والإعلانات الصحفية.

ويجب أن يتمتع الأشخاص المسموح لهم بالمزايدة بموطن أكيد ويجب أن يكون هذا الموطن داخل إقليم اختصاص دائرة مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليميا، ويقع على عاتق الأشخاص المشاركين في المزاد دفع كفالة مالية تمثل 10% من مبلغ الثمن الأدنى

1- المادة 05 من الأمر رقم 04-08.

2- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

المعروض للجزء الذي يرغبون أن يكونوا مزايدين فيه، تدفع هذه الكفالة إلى صندوق مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليمياً نقداً أو بواسطة صك معتمد<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: منح الامتياز عن طريق التراضي:

يعرف التراضي بأنه أسلوب يتم بموجبه تخصيص ومنح الصفقة لمتعامل متعاقد واحد دون الدعوة الشكلية للمنافسة<sup>(2)</sup>، ويقع منح حق الامتياز بالتراضي حسب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 06 أوت 2015 على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الناشطة، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات<sup>(3)</sup>.

والتراضي كان يعتبر في ظل كل من الأمر 06-11 والأمر رقم 08-04 قبل تعديله استثناء عن الأصل وليس القاعدة الأساسية، لكن بعد صدور قانون المالية رقم 11-11 سنة 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 200 أصبح التراضي هو الوسيلة لمنح الامتياز على العقار الصناعي فقط.

### 1- منح الامتياز عن طريق التراضي قبل صدور الأمر 08-04:

كان الامتياز قبل صدور الأمر رقم 08-04 منظم بموجب الأمر 06-11، وكان يمنح بالتراضي في ظل هذا الأمر بموجب قرار من الوالي باقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وشكلها

1- المادة 5 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأحكام الخاصة للدول والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، أنظر المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

2- بعلي محمد الصغير، العقود الإدارية، المرجع السابق، ص32.

3- انظر الملحق رقم 01.

عن طريق التنظيم أو بلائحة من المجلس الوطني للاستثمار بالنسبة لمشاريع الاستثمار التي تستفيد من نظام الاتفاقية وقد مثل التراضي في هذا الأمر طريقة استثنائية عن الأصل<sup>(1)</sup>.

ويمنح التراضي على أساس إتاة إيجارية سنوية تحددها إدارة أملاك الدولة عندما تكون واقعة خارج بلديات ولايات الجزائر وعنابة، قسنطينة، وهران أو خارج بلديات مقر الولاية ومقر الدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد<sup>(2)</sup>.

ويتمثل مبلغ الإتاة الإيجارية السنوية في 20/1 أي 5% من القيمة التجارية<sup>(3)</sup>.

## 2- منح الامتياز عن طريق التراضي بعد صدور الأمر 04-08:

بعد صدور الأمر 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، كان التراضي كذلك يعتبر أسلوبا استثنائيا لمنح الامتياز في مجال العقار الصناعي، حيث كان يمنح بترخيص من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وذلك على مشاريع الاستثمار التي<sup>(4)</sup>:

- يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية.

- تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن.

- محدثة بقوة مناصب الشغل أو القيمة المضافة.

-تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة.

لكن بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ألغى بموجب المادة 15 منه

أسلوب المزاد العلني، وكرس أسلوب التراضي كوسيلة وحيدة لمنح الامتياز في مجال العقار

1- المادة 5 من الأمر رقم 06-11.

2- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121.

3- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121.

4- المادة 06 و 07 من الأمر رقم 08-04.

الصناعي، أصبح منح الامتياز يصدر في شكل قرار صادر من الوالي<sup>(1)</sup>، حيث أصبح الوالي هو المختص بمنح الامتياز بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية والاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات<sup>(2)</sup>.

لكن بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015، أبقى المشرع منح الامتياز في مجال العقار الصناعي عن طريق التراضي بقرار من الوالي لكن بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بمنح الاستثمار، الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والأصول العقارية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات<sup>(3)</sup>.

### المطلب الثاني:

#### الأجهزة المكلفة بمنح الامتياز في مجال العقار الصناعي:

أوجد المشرع الجزائري مجموعة من الهيئات والأجهزة المركزية واللامركزية تتكفل بتسيير وتنظيم العقار الصناعي، من بينها المجلس الوطني لتطوير الاستثمار، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات والضبط العقاري، غير أن قرار منح الامتياز في مجال العقار الصناعي يصدر بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح من أحد هذه الأجهزة، أو

1- بلكيبات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، دفاتر السياسة والقانون، جامعة عمار ثليجي-الأغواط، العدد السابع، جوان 2012، ص 232.

2- المادة 15 من القانون رقم 11-11.

3- المادة 48 من القانون رقم 15-10.

بالأحرى في غالب الأحيان بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار، و عليه يتم التطرق إلى الأجهزة المقررة بمنح عقد امتياز العقار الصناعي (الفرع الأول)، ثم إلى الأجهزة المساعدة على منح الامتياز الخاصة بتطوير الاستثمار (الفرع الثاني).

### الفرع الأول:

#### الأجهزة المقررة بمنح عقد امتياز استغلال العقار الصناعي:

بعد التعديل الأخير للأمر 04-08، أصبح عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي يمنح بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح المدير الولائي المكلف بالاستثمار. لذلك سوف يتم تناول كل من الوالي باعتباره الجهاز المخول له إصدار قرار منح الامتياز (أولا)، ثم التطرق إلى المدير الولائي المكلف بالاستثمار باعتباره المقترح لعقد الامتياز (ثانيا).

#### أولا - الوالي:

يمثل الوالي حلقة الاتصال بين الولاية والسلطة المركزية فهو ممثل الحكومة والممثل المباشر لجميع الوزراء وهو يمثل الولاية في جميع مناحي الحياة المدنية والإدارية، كما يمثلها أما القضاء بصفته مدعيا أو مدعى عليه<sup>(1)</sup>.

وللوالي اختصاصات إدارية ومالية تتمثل في تنفيذ القرارات التي تسفر عنها مداوات المجلس الشعبي الولائي، كما يقوم بعملية التنسيق بين المصالح الإدارية والولائية وحسن سيرها وتنشيط أعمالها ويقوم بعملية مراقبة المؤسسات العمومية التي تخضع لوصايته ويشرف على الإدارة العامة للولاية<sup>(2)</sup>.

1- فريجة حسين، شرح القانون الإداري (دراسة مقارنة)، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص181.

2 - المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

أما فيما يتعلق بالاختصاصات المالية للوالي فهو الذي يقوم بإعداد المشروع التقني للميزانية وتحضيرها، ويقوم بنقل الاعتمادات المالية من مادة إلى أخرى ومن باب فرعي إلى باب لآخر، وتتخلص المهام المالية للوالي في كونه الأمر بالصرف<sup>(1)</sup>.

كما أن الوالي كان يترأس اللجنة التي تفصل في منح الامتياز بالتراضي وعن طريق المزاد العلني المفتوح أو التعهدات المختومة عن الأصول المكونة للحافظة العقارية والممثلة في الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية الموجهة للاستثمار، وهذا بناء على اقتراح الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في ظل الأمر 06-، 11 وهذا ما نص عليه المادة 22 من المرسوم التنفيذي 07-122<sup>(2)</sup>.

بعد صدور الأمر 08-04 أصبح الوالي يمنح الامتياز في مجال العقار الصناعي و ذلك باقتراح من لجنة تحدد عن طريق التنظيم وذلك عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة خارج نطاق مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة وليست تابعة لتسيير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وذلك عن طريق المزاد العلني المحدود أو المفتوح<sup>(3)</sup>.

بعد تعديل الأمر 08-04 في مادته الخامسة ألغيت جميع الأجهزة التي كانت تمنح الامتياز في مجال العقار الصناعي حيث بقي لبعضها دور خفيف فقط يمثل في اقتراح منحه، وأصبح الوالي الجهاز الواحد الذي يتمتع بصلاحيحة المنح وهذا سواء في ظل تعديل قانون المالية التكميلي 11-11 أوفي ظل الأمر رقم 15-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، حيث أن كلا القانونين ألغيا جميع الأجهزة الأخرى وكذلك ألغيا منح

1 فريجة حسين، المرجع السابق، ص182.

2 المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122.

3 المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-152.

الامتياز عن طريق المزاد العلني، لكن الفرق بين التعديلات التي جاء بها كلا القانونين للمادة 05 من الأمر 04-08 تكمن في الجهة المقترحة للامتياز على الوالي، حيث أنه في ظل القانون 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 كان يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي وباقتراح من اللجنة المساعدة وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات<sup>(1)</sup>.

أما في ظل الأمر رقم 01-15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 فهو الآخر نص على أن الوالي هو وحده من يرخص منح الامتياز في مجال العقار الصناعي بقرار منه عن طريق التراضي، لكن في هذا الأمر الجهة التي تقترح منح الامتياز على الوالي هي المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات<sup>(2)</sup>.

### ثانيا- المدير الولائي المكلف بالاستثمار:

يمكن لوزير المالية أن يمنح تفويضا بموجب قرار للمدير الولائي لأملاك الدولة على مستوى الولاية، وهذا من أجل إبرام العقود التي تهم الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، هذا ما كرسته المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427<sup>(3)</sup>، حيث نصت على ما يلي "يمكن للوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و3 من المادة 120 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1999، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، أن يمنح تفويضا بموجب

1 المادة 15 من القانون رقم 11-11-2011.

2 المادة 48 من الأمر 01-15.

3- المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.



قرار للمدير الولائي لأملاك الدولة لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة و إعطائها الطابع الرسمي و السهر على حفظها " .

كما نص القرار الوزاري المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة على نفس الأمر من خلال مادته الأولى<sup>(1)</sup> .و طبقا لقرار تفويض وزير المالية استمر مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية في إعداد العقود الإدارية المتضمنة منح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار، مرفقا بدفتر الشروط المحدد لبرنامج الاستثمار، باعتباره الآلية الوحيدة لاستغلال العقار الصناعي<sup>(2)</sup> بعد صدور الأمر 04-08 .

ويحق لمدير أملاك الدولة في إطار الأمر 04-08 إسقاط حق الامتياز من المستثمر صاحب الامتياز اذا أخل هذا الأخير بالتشريع المعمول ، وذلك بمبادرة منه لدى الجهات القضائية المختصة<sup>(3)</sup> .

و بعد تعديل الأمر رقم 04-08 بموجب قانون المالية التكميلي رقم 15 - 01 أصبح المدير الولائي المكلف بالاستثمار يقترح على الوالي منح الامتياز عن طريق التراضي في مجال استغلال العقار الصناعي وذلك كلما تطلب الأمر و بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة الأصول الفائزة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات<sup>(4)</sup> .

<sup>1</sup> - القرار الوزاري المؤرخ في 20 جانفي سنة 1992 يتضمن منح تفويض لمدير أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة، ج.ر عدد 30، الصادر في 22 افريل سنة 1992 .

<sup>2</sup> - خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 154 .

<sup>3</sup> - المادة 12 من الأمر رقم 04-08 .

<sup>4</sup> - المادة 48 من الأمر رقم 01-15 .

## الفرع الثاني:

### الأجهزة المساعدة على منح الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي:

تعددت الأجهزة التي تساهم في منح الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي، حيث أنه حسب آخر تعديل للأمر رقم 08-04، فإن الوالي هو المكلف بمنح الامتياز بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار، ذلك أن هذا الأخير توضع تحت تصرفه عدة أجهزة تساعد على تسيير وإدارة الحافظة العقارية، هذه الأجهزة منها ما هي خاصة بتسيير العقار الصناعي ومنها ما هي خاصة بقانون تطوير الاستثمار.

### أولاً: الأجهزة المساعدة على منح الامتياز والخاصة بالعقار الصناعي:

أنشأ المشرع جهازان خول لهم صلاحية إدارة وتسيير العقار الصناعي، سيتم التطرق لهما على التوالي، هما الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ولجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات.

#### 1- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

أنشأت الدولة آلية إدارية من بين الآليات الأخرى المتعلقة بتطوير الاستثمار تسمى بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، بإعتبارها وكيل عن وزارة الصناعة وترقية الاستثمار استجابة لانشغالات المستثمرين الصناعيين في عدم وجود العقار الصناعي أو صعوبة الحصول عليه فهي تقوم بالوساطة بين الدولة ممثلة في وزارة الصناعة وترقية الاستثمار والمستثمرين<sup>(1)</sup>.

وقد عرف المشرع الجزائري الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في المرسوم التنفيذي رقم 09-119، حيث جاء فيه "تتأسس مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري

1 بكعبيات مراد، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد

تحت تسمية "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري" وتدعي في صلب النص الوكالة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير<sup>(1)</sup>، فمن خلال هذه المادة نستنتج أن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة وبالتالي لها ذمة مالية مستقلة، وتخضع الوكالة في علاقتها مع الإدارة للقانون العام أما في علاقتها مع الخواص فتخضع للقانون الخاص لأنها في هذه الحالة تعتبر تاجرا.

وقد أوكل المشرع الجزائري للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري مهمة تسيير الحافظة العقارية وترقيتها وذلك بهدف تثمينها في إطار ترقية الاستثمار<sup>(2)</sup>، كما أنها تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأموال الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي بالإضافة إلى مهمة الوساطة لحساب كل المالكين<sup>(3)</sup>، وهي بذلك تساهم على تشجيع الاستثمار وتنظيم سوق العقار<sup>(4)</sup>.

وتقترح الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة التي تقوم بتسييرها، على الوزير المكلف بصناعة وترقية الاستثمارات<sup>(5)</sup>.

1- المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المؤرخ في 03 أفريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج.ر. عدد 27، الصادر في 25 أفريل سنة 2007، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس سنة 2012، ج.ر. عدد 17، الصادر في 25 مارس سنة 2012.

2- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119.

3- المادة 03 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119.

4 - H. MOKRAOUI, les mises en concession effectuées ( un teste réussi pour le nouveau dispositif juridique), ANIREF, N 04, janvier 2010, p 02.

5- المادة 09 من المرسوم التنفيذي 09-152.

## 2- لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار:

تقوم هذه اللجنة بعدة مهام على أساس بنك المعلومات الذي تملكه، والمكون من مجموع المعلومات التي تقدمها مصالح أملاك الدولة والصناعة والأجهزة المكلفة بالعقار، وتتمثل هذه المهام في ما يلي<sup>(1)</sup>:

- تحديد إستراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية.

- المساهمة في الضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار الإستراتيجية التي تحددها الولاية مع أخذ التجهيزات العمومية بعين الاعتبار.

- اقتراح كل طلب امتياز محتمل يمنح بالتراضي، على المجلس الوطني للاستثمار عن طريق الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.

- مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضي مهياة ومجهزة لاستقبال الاستثمارات ومساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها.

- اقتراح إنشاء مناطق صناعية ومناطق نشاطات جديدة على الحكومة.

- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.

ويتأس هذه اللجنة الوالي<sup>(2)</sup>، وبالنظر إلى تشكيلتها يتضح أن النصيب الأكبر من هذه التشكيلة يتمثل في ممثلين عن الإدارات العمومية المختلفة المتواجدة على مستوى الولاية، ولا تضم ممثلين عن المتعاملين الاقتصاديين أو المجتمع المدني، وهذا الوضع يجعل

1- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي سنة 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، ج.ر عدد 04، الصادر في 17 جانفي سنة 2010.

2- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20.

اللجنة تبدو كأداة في يد السلطة العمومية تركز من خلالها رغبتها في توجيه الاستثمارات<sup>(1)</sup>.

تجتمع لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار مرة واحدة في الشهر كلما استدعت الضرورة ذلك، وتقتل في الطلبات في أجل أقصاه 30 يوما ويتولى المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات تسيير أمانة هذه اللجنة تحت سلطة الوالي<sup>(2)</sup>.

تقتل اللجنة في طلبات منح الامتياز بالتراضي المرسله إليها من قبل المترشحين للامتياز، فإذا اعتبرت اللجنة أن الطلب قابل لمنح الامتياز بالتراضي يصدر الوالي قراره بمنح الامتياز<sup>(3)</sup>.

كما تقوم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار بإرسال تقرير كل 6 أشهر عن نشاطها، تبين فيه العرض العقاري المتوفر وإمكانات الولاية، إلى الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية مع إرسال نسخة إلى الوزيرين المكلفين بالأماكن الوطنية وترقية الاستثمارات<sup>(4)</sup>.

وبصدر قانون المالية التكميلي لسنة 2011 المعدل لأمر 08-04، أصبحت هذه اللجنة تقترح منح الامتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات على الوالي<sup>(5)</sup>.

1- خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 174.

2- المادة 04 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20.

3- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20.

4- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20.

5- القانون رقم 11-11.

## ثانيا: الأجهزة المساعدة على منح الامتياز في مجال العقار الصناعي الخاصة بتطوير الاستثمار:

كرس المشرع الجزائري بموجب الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم<sup>(1)</sup>، أجهزة تدعم عملية الاستثمار، أنشأ لغرض ذلك هيئات تتولى مهمة مساعدة المستثمرين على إيجاد أوعية عقارية لانجاز استثماراتهم ومن هذه الأجهزة نجد، المجلس الوطني للاستثمار والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

### 1- المجلس الوطني للاستثمار:

أنشأ هذا المجلس لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات في ظل الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار ويدعى في صلب النص حسب المادة 18 من هذا الأخير "المجلس" يرأسه رئيس الحكومة، كما يكلف بالمسائل المتعلقة بإستراتيجية الاستثمار وسياسة دعم الاستثمار، بالإضافة إلى أنه يقوم بالموافقة على الاتفاقية المنصوص عليها في المادة 12 من نفس الأمر<sup>(2)</sup>، و عليه فإن مهام المجلس تتمثل فيما يلي<sup>(3)</sup> :

<sup>1</sup> - الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت سنة 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر عدد 47، الصادر في 22 أوت 2001، المعدل والمتمم بموجب الأمر 08-06 المؤرخ في 15 يوليو سنة 2006، ج.ر عدد 47، الصادر في 19 يوليو سنة 2006، و بالأمر 01-09 المؤرخ في 22 يوليو سنة 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي سنة 2009، ج.ر عدد 44، الصادر في 25 يوليو سنة 2009، وبالأمر 01-10 المؤرخ في 26 أوت سنة 2010، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج.ر عدد 49، الصادر في 29 أوت سنة 2010، وبالقانون 11-16 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2011، يتضمن قانون المالية لسنة 2012، ج.ر عدد 72، الصادر في 29 ديسمبر سنة 2012، و بالقانون 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر سنة 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج.ر عدد 72، الصادر في 30 ديسمبر سنة 2012، وبالقانون رقم 08-13 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج.ر عدد 68 الصادر في 31 ديسمبر سنة 2013، وبالقانون رقم 10-14 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر عدد 78 الصادر في 31 ديسمبر سنة 2014.

2- المادة 18 من الأمر رقم 03-01، يتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

3- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355، المؤرخ في 09 أكتوبر سنة 2006، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وتنظيمه وسيره، ج.ر عدد 64 الصادر في 11 أكتوبر سنة 2006.

- اقتراح إستراتيجية الاستثمار وأولويته.

-دراسة كل اقتراح لتأسيس مزايا جديد وكذلك كل تعديل للمزايا الموجودة.

-دراسة البرنامج الوطني لترقية الاستثمار مع التطورات الملحوظة.

- كما يمكن لهذا المجلس الوطني للاستثمار وتشجيعه أن يقترح على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الاستثمار وتشجيعه.

ويتشكل هذا المجلس من الوزير المكلف بالطاقة والمناجم ووزير الجماعات المحلية، الوزير المكلف بالمالية، الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، الوزير المكلف بالتجارة، الوزير المكلف بالصناعة، الوزير المكلف بالسياحة، الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، والوزير المكلف بتهيئة الإقليم والبيئة<sup>(1)</sup> بالإضافة إلى هذا يتولى الوزير المكلف بالاستثمارات أمانة هذا المجلس ويجتمع هذا الأخير مرة كل ثلاثة أشهر على الأقل كما يمكن استدعاؤه عند الحاجة بناء على طلب كل من رئيسه أو أحد أعضائه<sup>(2)</sup>.

وكان يتمثل دور المجلس الوطني للاستثمار في ظل الأمر 06-11 في منح الامتياز في مجال العقار الصناعي سواء كان ذلك عن طريق التراضي أو المزاد العلني بناء على لائحة منه.

ويكون هذا بالنسبة لمشاريع الاستثمار التي تستفيد من الاتفاقية المنصوص عليه في الأمر 06-11 والتي تكون بالغة الأهمية بالنسبة للاقتصادي الوطني وتتمتع بمزايا تعد عن طريق التفاوض بين المستثمر والوكالة التي تتصرف باسم الدولة وتحت إشراف الوزير

1- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وتنظيمه وسيره، المرجع السابق.

2- المادتين 05 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وتنظيمه وسيره، المرجع السابق.

المكلف بترقية الاستثمارات<sup>(1)</sup>، غير أنه بصدور الأمر 08-04 نلاحظ أن صلاحيات هذا المجلس تراجعت فيما يخص منح الامتياز.

## 2- الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI):

أنشأت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بموجب المادة 06 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار<sup>(2)</sup>، وهي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتعمل الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات<sup>(3)</sup> ورقابته وهي تقوم بالمهام الآتية<sup>(4)</sup>:

- مهمة التسهيل: وذلك من خلال إنشاء الشباك الوحيد اللامركزي على المستوى المحلي، وتحديد كل الضغوط والعراقيل التي تعيق انجاز الاستثمارات واقتراح تدابير على الوزير المكلف بترقية الاستثمارات لعلاجها.

- ترقية الاستثمار: تقوم هذه الوكالة بكل عمل في مجال الترقية والتعاون مع الهيئات العمومية الخاصة في الجزائر وفي الخارج بهدف تحسين وترقية المحيط العام للاستثمار في الجزائر.

ويدير الوكالة مجلس إدارة يرأسه ممثل السلطة الوصية ويسيرها مدير عام ويساعده أمين عام، ويحدد التنظيم الداخلي للوكالة بقرار مشترك بين الوصي ووزير المالية والسلطة

1- المادة 05 من الأمر 06-11 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق.

2- المادة 06 من الأمر رقم 01-03 نصت على ما يلي " تنشأ لدى رئيس الحكومة وكالة وطنية لتطوير الاستثمار، تدعى في صلب النص الوكالة".

3- المادة 01 و02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر سنة 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج.ر عدد 64، الصادر في 11 أكتوبر سنة 2006.

4- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، المرجع السابق.



المكلفة بالوظيفة العمومية في حدود مكتبين إلى أربعة مكاتب أو مكلفين بالدراسات لكل مديرية فرعية أو رئيس دراسات<sup>(1)</sup>.

---

1- المادتين 04 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، المرجع السابق.

### خلاصة الفصل الأول:

ما تم استخلاصه من هذا الفصل أن عقد الامتياز يعتبر الوسيلة الوحيدة التي كرسها المشرع لاستغلال العقار الصناعي، وهو عقد إداري يرتب حق انتفاع، يبرم بين المستثمر وإدارة أملاك الدولة بهدف حصول المستثمر على الوعاء العقاري لانجاز مشاريع استثمار صناعية.

كما أن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي متميز ومختلف عن سائر العقود الأخرى، حتى عن عقد الامتياز في المرافق العامة فهو عقد إداري ولكنه يتماشى مع المجال الاستثماري، ولقد وسع المشرع الجزائري من مجال تطبيق هذا العقد ليشمل كل العقارات التي تحوزها الحافطة العقارية عدا الأراضي المنصوص عليها في المادة 02 من الأمر 08-04.

## الفصل الأول:

ماهية عقد الامتياز في مجال

استغلال العقار الصناعي

بعدما يتم إبرام عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي بين المستثمر صاحب الامتياز وإدارة أملاك الدولة، لا يبقى لهذا العقد سوى تنفيذه على أرض الواقع، ومن ثمة فإن هذا العقد، يترتب آثاراً تتسحب إلى كل من صاحب الامتياز وكذا الجهاز المكلف بمنح عقد الامتياز، وتبقى هذه الأخيرة محتفظة بسلطاتها وامتيازاتها باعتبارها إدارة عمومية.

فعلى الرغم من كون عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي لا يختلف عن العقد المدني في كونه عبارة عن توافق إرادتين تنشأ عنه علاقة قانونية، إلا أنه يختلف عليه في كونه يمنح بعض السلطات والحقوق للإدارة مانحة الامتياز من أجل ضمان تنفيذ العقد، وفي المقابل كذلك يمنح لصاحب الامتياز بعض الامتيازات والحقوق تختلف عن تلك الحقوق التي يستفاد منها أثناء تنفيذ أي عقد إداري، وهذا راجع لخصوصية عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.

وعقد الامتياز ككل عقد له نهاية، حيث يمكن أن تطرأ ظروف وأسباب تستلزم إنهاء العقد، وما يترتب عن ذلك من منازعات ووسائل لحل هذه النزاعات أمام القضاء المختص، لذا سيتم التطرق إلى تنفيذ عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي (المبحث الأول)، ثم إلى نهاية عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي وتسوية منازعاته (المبحث الثاني).

## المبحث الأول:

### تنفيذ عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي:

عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي كغيره من العقود الأخرى، أثناء تنفيذه يرتب حقوق والتزامات لطرفيه سواء كان المستثمر صاحب الامتياز أو إدارة أملاك الدولة، لذلك سيتم التطرق في هذا المبحث إلى حقوق كل من طرفي عقد امتياز العقار الصناعي (المطلب الأول)، وكذلك الالتزامات التي تقع عليهما بمناسبة تنفيذ هذا العقد (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### الحقوق الناجمة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي:

ينشأ عن تنفيذ عقد امتياز العقار الصناعي حقوق لكل من المستثمر صاحب الامتياز و الإدارة مانحة الامتياز والمتمثلة في إدارة أملاك الدولة، وهذه الحقوق تتميز عن الحقوق التي يربتها عقد الامتياز في إطار القواعد العامة، لذلك سيتم التطرق إلى حقوق صاحب الامتياز (الفرع الأول) ثم إلى حقوق الإدارة مانحة الامتياز (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### حقوق صاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي

إن صاحب الامتياز يتمتع بحقوق خولها له المشرع في مواجهة الإدارة مانحة الامتياز، وهذه الحقوق مستمدة من العقد وتتمثل إجمالاً فيما يلي:

#### أولاً- الحق في الحصول على رخصة البناء:

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء، وترك أمر تعريفها للفقهاء، حيث عرفت بأنها «القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق لشخص (طبيعياً

أو معنويًا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران»<sup>(1)</sup>.

وقد ألزم المشرع الجزائري على ضرورة الحصول على رخصة البناء وفق ما نص عليه القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>(2)</sup>، حيث جعل الحصول عليها شرطًا أساسيًا من أجل البناء فلا يمكن لأي مقبل على بناء بناية ما أن يباشر عمله دون الحصول عليها، سواء تعلق ذلك بتشييد البنائيات الجديدة مهما يكن استعمالها، أو لتمديد البنائيات الموجودة، أو لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولانجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج<sup>(3)</sup>.

وبناء على هذا فإن صاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي وبما أنه في إطار انجاز مشروعه الاستثماري يقوم بتشييد بنايات وإقامة منشآت فوق القطعة الأرضية محل الامتياز، فهو ملزم كغيره من المقبلين على البناء باستصدار رخصة البناء، وذلك لأنه قبل البداية في تشييد أو انجاز أي بناء ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله، أو المستأجر لديه المرخص له قانونًا، أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية<sup>(4)</sup>.

1- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثامن، جوان 2005، ص 04.

2- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر. عدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر. عدد 51، الصادر في 15 أوت 2004، وكذلك ج.ر. عدد 71 (استدراك)، الصادر في 10 نوفمبر 2004.

3 - المادة 52 من القانون رقم 90-29.

1- المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991، الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخص الهدم، وتسليم ذلك، المعدل والمتمم، ج.ر. عدد 26، الصادر في 01 جوان سنة 1991 (ملغى).

وقد خول المشرع الجزائري للمستفيد من عقد الامتياز حق الاستفادة من رخصة البناء حسبما جاء في الأمر 04-08 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>(1)</sup>.

غير أنه بالتمعن بأحكام القانون 90-29 المتعلق بالهيئة و التعمير خصوصا ما نصت عليه المادة 50 منه نجد المشرع الجزائري قد ربط حق البناء بملكية الأرض وبالتالي فإنه يشترط للحصول على رخصة البناء أن يكون الشخص المقبل على البناء مالكا بالضرورة للقطعة الأرضية المراد البناء فوقها<sup>(2)</sup>، وهنا يتضح أنه مخالف تماما لما جاء في الأمر رقم 04-08، لأن صاحب الامتياز لا يكون مالكا للأصل العقاري الذي يشيد عليه البناء، فهو يحصل على حق الانتفاع به فقط لمدة محددة<sup>(3)</sup>، وبهذا نجد أن المشرع الجزائري طبق قاعدة الخاص يقيد العام فبالرغم من اشتراطه للملكية في القانون 90-29، من أجل الحصول على رخصة البناء، إلا انه منح للمستثمر صاحب الامتياز الحق في الحصول عليها دون ملكيته للوعاء العقاري بموجب الأمر 04-08.

### ثانيا - الحق في إنشاء رهن رسمي:

أقر المشرع الجزائري لصاحب الامتياز الحق في إنشاء رهن رسمي لدى هيئات القرض العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها<sup>(4)</sup>، وذلك من أجل أن يقدم ضمان للبنوك و المؤسسات المالية مقابل القروض التي تمنحها له من أجل تمويل مشروعه الاستثماري الذي تتم مباشرته، حيث عرف القانون المدني الجزائري الرهن الرسمي بأنه «عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على العقار لوفاء دينه، يكون

1- المادة 11 من الأمر رقم 04-08.

2 - نصت المادة 50 من القانون رقم 90-29 "حق البناء مرتبط بملكية الأرض...".

3- المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، أنظر المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

1- المادة 11 من الأمر رقم 04-08.

له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان»<sup>(1)</sup>.

و عليه بالتمعن في أحكام القانون المدني نجد أن المادة 886 منه تنص على أنه «لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على العقار، ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك.

ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني، وأن يكون معيننا بالذات تعيننا دقيقا من حيث طبيعة وموقعه، وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لا حق، وإلا كان الرهن باطلا»<sup>(2)</sup>.

وبالتالي نلاحظ أن المشرع الجزائري من خلال هذه المادة قد اشترط على العقار المرهون برهن رسمي أن يتم بيعه بالمزاد العلني وإلا كان الرهن باطلا، وهذا ما كان يتماشى مع ما يتضمنه الأمر 04-08 قبل تعديله، حيث كان يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني، وبالتالي لا يجد المستثمر أي إشكال في إمكانية ح54صوله على قروض من أجل تمويل مشروعه الاستثماري، أما بعد تعديل الأمر 04-08 بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 و من بعده قانون التكميلي لسنة 2015، فقد أصبحت المادة 886 من القانون المدني متناقضة تماما لما جاء في المادة 11 من الأمر 04-08 ، حيث أصبح الامتياز في مجال العقار الصناعي يمنح عن طريق التراضي فقط بعد إلغاء أسلوب المزاد العلني.

وبالإضافة إلى هذا فقد اشترط المشرع في المدين الراهن أن يكون مالكا للعقار المرهون برهن رسمي، ويتضح ذلك جليا من خلال المادة 884 من القانون المدني التي نصت "...وفي كلتا الحالتين، يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه"<sup>(3)</sup>، وهنا أيضا نجد أن المشرع الجزائري وقع في تناقض حيث اشترط الملكية في العقار المرهون

1- المادة 882 من الأمر رقم 75-58.

2- المادة 886 من الأمر رقم 75-58.

3- المادة 884 من الأمر رقم 75-58.



بالرهن الرسمي في القواعد العامة بينما بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز فانه لا يمكنه اكتساب الملكية على الوعاء العقاري محل الامتياز .

و بالتالي نجد أن المشرع أعطى لصاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي رهن رسمي على حق عيني عقاري لا يمكن بيعه عن طريق المزاد العلني وإنما يمنح عن طريق التراضي، ولا يمكن تملكه، وهذا ما يشكل عائقا أمام صاحب الامتياز في الحصول على قروض من أجل تمويل مشروعه الاستثماري من قبل البنوك والمؤسسات المالية لأن هذه الأخيرة لن تتمكن من الحصول على الضمان المتمثل في الحق العيني العقاري غير قابل للبيع بالمزاد العلني.

### ثالثا- الحق في التنازل عن ملكية البنايات المنجزة:

أعطى المشرع الجزائري للمستثمر الحق في تملك البنايات المنجزة على الأضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الممنوح امتيازها بمبادرة من هذا الأخير، وذلك عند إتمام بناءها ويجب أن تكون معاينة قانونا بناء على شهادة المطابقة، كما يجب أن يكون تملك هذا البناء يتم بموجب عقد موثق بين صاحب الامتياز ومديرية أملاك الدولة<sup>(1)</sup>.

وبالتالي فإن صاحب الامتياز فور إتمام مشروعه الاستثماري يجب على أن يبادر باستصدار عقد ملكية موثق يثبت ملكيته لهذه البنايات، وذلك لتفادي حدوث نزاعات حول ملكية هذه البنايات، وبناء على ذلك فإنه يصبح قادرا على أن يتنازل على هذه البنايات التي أصبح حائزا لسند ملكيتها لأي شخص آخر<sup>(2)</sup>، وهذا ما جاء في الأمر 04-08 الذي نص «تكون ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز قابلة للتنازل فور الانجاز

1- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 09-152.

2- بوحوم خديجة، المرجع السابق، ص 54.

الفعلي لمشروع الاستثماري والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة»<sup>(1)</sup>.

غير أنه يشترط للتنازل عن ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز توافر الشروط التالية<sup>(2)</sup>:

- إنجاز البنايات المقررة في المشروع الاستثماري المعاينة قانونا بشهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة بالتعمير.

- بدء النشاط المعايين قانونا من طرف الجهة المختصة

- يجب المعاينة قانونا عند بدء النشاط، وتكون هذه المعاينة من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالاستثمار.

غير أنه إذا تم إنجاز البنايات في الآجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد و/ أو رخصة البناء فإن إسقاط الحق يتم بدون تعويض.

ونفس الحكم ينطبق في حالة انجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البنايات مع البرنامج المحدد و/ أو رخصة البناء، فإنه لا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض<sup>(3)</sup>.

#### رابعاً- الحق في الحصول على التعويض:

يرتب العقد التزامات عقدية في مواجهة الإدارة لذاتها، فإذا كان للإدارة حق التحرر من التزاماتها في بعض الحالات، فإن سلطة الإدارة في هذا الخصوص ليست مطلقة تمارسها وفقاً

1- المادة 14 من الأمر رقم 04-08.

2- المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

1- المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

لمحض اختيارها، ولكنها سلطة محدودة لا تمارس إلا إذا توافرت شروط معينة وبقصد تحقيق أهداف مخصصة، فمن حق المتعاقد أن تعمل الإدارة على تنفيذ العقد المبرم معه، بمجرد إبرامه من قبل السلطة المختصة مع مراعاة طبيعة العقد<sup>(1)</sup>.

كذلك من حق المتعاقد أن تنفذ الإدارة التزاماتها العقدية بطريقة سليمة وما يقتضيه مبدأ حسن النية في تنفيذ العقد بأكمله، ولا يجوز لها أن تسحب جزء من العقد وتعهده به إلى متعهد آخر<sup>(2)</sup>.

فإذا قامت الإدارة بإنهاء العقد في غير المدة المتفق عليها أو عهدت به إلى متعاقد آخر فمن حق المتعاقد معها الحصول على تعويض منها مقابل الأضرار التي لحقت به، وعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي باعتباره عقد إداري فإنه يخول لصاحب الامتياز هذا الحق أيضا، ففي حال قيام الإدارة (مديرية أملاك الدولة) بإسقاط حق الامتياز من المستفيد منه بسلطتها و إرادتها المنفردة لدى الهيئات القضائية المختصة، نتيجة إخلاله للالتزامات التي تضمنها دفتر الشروط، فمن حقه أن تدفع له الدولة تعويضا بعنوان فائض القيمة المحتملة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية، وذلك من خلال الأشغال التي قام بها وأنجزها بصفة نظامية دون أن يتجاوز مبلغ التعويض قيمة المواد المستعملة و سعر اليد العاملة، ويحدد هذا التعويض من قبل مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا<sup>(3)</sup>.

1- بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 123.

2- المرجع نفسه، نفس الصفحة.

3- المادة 12 من الأمر رقم 04-08.

## الفرع الثاني:

## حقوق الإدارة مانحة الامتياز في مجال العقار الصناعي:

تتمتع الإدارة مانحة الامتياز بحقوق خولها لها القانون في مواجهة المتعاقد معها، وتعتبر هذه الحقوق أوسع من حقوق صاحب الامتياز، ويمكن إجمال هذه الحقوق في مايلي:

## أولاً- صلاحية الرقابة والتوجيه:

تتمتع الإدارة مانحة الامتياز بصلاحيه الرقابة على تنفيذ واستغلال صاحب الامتياز للعقد، وهذا الحق مستمد من القواعد العامة، ويعرف حق الرقابة بأنه حق الإدارة في مراقبة التنفيذ وفق نصوص العقد، حيث تتم هذه الرقابة إما بأعمال مادية كدخول مندوبي الإدارة لأماكن العمل واستلام بعض الوثائق عليها وفحصها أو إجراء تحريات، وتلقي الشكاوى والبث فيها، أو قد تكون هذه الرقابة في صورة أعمال قانونية كأن تصدر الإدارة أوامر تنفيذية أو تعليمات أو إنذارات للمتعاقد معها، والرقابة بهذا المعنى تتم أثناء تنفيذ العقد باعتبارها حقا مقرررا لها حتى ولو خلى العقد من النص عليها<sup>(1)</sup>.

والقاعدة العامة، أن سلطة الإدارة في الرقابة من النظام العام لا يمكن الاتفاق على مخالفتها كما لا يمكن للإدارة التنازل عنها، ذلك أنه يشكل أهم مظهر وتطبيق للشروط الاستثنائي غير المؤلف الذي يميز العقود الإدارية من العقود المدنية<sup>(2)</sup>، وبالتالي لا يمكن للمتعاقد الاحتجاج بعدم النص عليه في العقد<sup>(3)</sup>.

1- ماجد راغب الحلو، العقود الإدارية، دار الجامعة الجديدة، مصر 2009 ، ص- ص 237، 238.

2- بعلي الصغير محمد، المرجع السابق، ص 73.

<sup>3</sup> - أكلي نعيمة ، النظم القانوني، لعقد الامتياز الاداري في الجزائر، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2013، ص 97 .

ولم يظهر في النصوص المتعلقة بمنح الامتياز في مجال العقار الصناعي تصريح يؤكد تمتع إدارة أملاك الدولة بهذا الحق، لكن يستشف ذلك من الأمر رقم 04-08 بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة<sup>(1)</sup>.

كما تظهر كذلك صلاحية الرقابة الممنوحة للإدارة مانحة الامتياز في إمكانية توقيع جزاءات عليه من خلال استصدار حكم قضائي بذلك، ويتضح هذا من نص المادة 12 من الأمر رقم 04-08 التي أكدت على إمكانية لجوء مدير أملاك الدولة إلى القضاء<sup>(2)</sup>، وهذا يدل على أن صاحب الامتياز يخضع لرقابة وإشراف من طرف إدارة أملاك الدولة باستمرار وفي كل إجراء أو معاملة يقوم بها.

### ثانيا- الحق في احترام بنود دفتر الشروط من طرف صاحب الامتياز:

للإدارة مانحة الامتياز الحق كذلك في احترام بنود دفتر الشروط من قبل المستثمر صاحب الامتياز، حيث يؤدي كل إخلال لدفتر الشروط وبنوده إلى إسقاط حق الامتياز من هذا الأخير<sup>(3)</sup>، كذلك يؤدي إذا لم يحترم صاحب الامتياز البنود التي تنص على عدم التنازل أو التأجير من الباطن لحق الامتياز قبل الانتهاء من المشروع، ونفس الأمر ينطبق في حال تنازل المستثمر على أصل عقاري مبني قبل انقضاء مدة 5 سنوات ابتداء من تاريخ عقد الامتياز<sup>(4)</sup>.

### ثالثا: الحق في اقتضاء الإتاوة من صاحب الامتياز:

من حق مديرية أملاك الدولة اقتضاء الإتاوة الإيجارية السنوية من المستثمر صاحب الامتياز لقاء استغلاله للأصل العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع

4- المادة 14 من الأمر رقم 04-08 .

5- المادة 12 من الأمر رقم 04-08.

3- المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153.

4- المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153.

استثمارية، وتحدد هذه الإتاة الإيجارية السنوية من قبل مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً، وتمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل الامتياز، ويتم تحيين هذه الإتاة الإيجارية السنوية بعد انقضاء كل فترة 11 سنة<sup>(1)</sup>.

#### رابعاً - الحق في توقيع الجزاءات (الفسخ والإسقاط):

تملك جهة الإدارة باعتبارها سلطة عامة حق توقيع جزاءات إدارية على المتعاقد معها الممتنع عن تنفيذ التزامه التعاقدية أو المتأخر فيه أو الذي نفذه بصورة لا تتفق وشروط العقد<sup>(2)</sup>.

لكن بالمقابل يجب على الإدارة قبل توقيع أي إجراء على المتعاقد أن توجه له إنذاراً، إلا في حالات الاستعجال أو نص العقد على خلاف ذلك، وللقضاء الإداري حق مراقبة استعمالها لحق توقيع الجزاءات من حيث المشروعية والملائمة معاً، أي أنه لا يراقب فقط مخالفة الجزاء لأحكام القانون، وإنما كذلك تناسب الجزاء الموقع مع المخالفة المرتكبة<sup>(3)</sup>.

حيث تملك إدارة أملاك الدولة الحق في إسقاط عقد الامتياز من المستثمر صاحب الامتياز إذا أخل بالنصوص القانونية والتشريع المعمول به، أو خالف الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط، وكذلك إذا لم يتمكن صاحب الامتياز من إتمام وإنجاز المشروع الاستثماري في الأجل المحدد وبعد انتهاء المهلة التي أضيفت له من أجل تكملة مشروعه والمتمثلة في 3 سنوات<sup>(4)</sup>، بحسب طبيعة وأهمية هذا المشروع، ففي هذه الحالة يتم إسقاط

1- المادة 09 من الأمر رقم 04-08.

2- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، المرجع السابق، ص - ص 279-280.

3- ملجد راغب الحلو، العقود الإدارية، المرجع السابق، ص 149 .

4- المادة 20 و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

الحق في الامتياز منه من طرف الجهة القضائية المختصة وذلك بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، مع تقديم له تعويض عن إسقاط هذا الحق<sup>(1)</sup>.

كذلك تملك إدارة أملاك الدولة الحق في إسقاط عقد الامتياز في حالة ما إذا قام صاحب الامتياز بإتعم البنائات و إنجازها في الأجل المحدد لكن دون مطابقتها للبرنامج المحدد أو رخصة البناء، لكن في هذه الحالة يكون إسقاط هذا الحق بدون تعويض وذلك نتيجة الغش والاحتيال الذي قام به<sup>(2)</sup>.

أما بالنسبة لحق إدارة أملاك الدولة في فسخ عقد امتياز العقار الصناعي مع المستثمر صاحب الامتياز فإنها تستطيع القيام بهذا وإرادتها المنفردة إذا قام هذا الأخير بتغيير موضوع القطعة الأرضية الموجهة لمنح الامتياز واستعمالها في غير محلها أي في غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط<sup>(3)</sup>.

## المطلب الثاني

### الالتزامات الناجمة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي:

يرتب عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي التزامات في مواجهة أطرافه وهي لا تختلف عن تلك الالتزامات المتعارف عليها في إطار القواعد العامة، لذا سيتم التطرق إلى الالتزامات المتعلقة بصاحب الامتياز (الفرع الأول) ثم الالتزامات المتعلقة بالإدارة مانحة الامتياز (الفرع الثاني).

1- المادة 20 و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

2- المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

3- لمادة الأولى من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، أنظر المرسوم التنفيذي 09-152.

## الفرع الأول :

### الالتزامات المتعلقة بصاحب الامتياز.

يتعهد المتعاقد مع الإدارة كأى طرف في أى عقد بأن يوفى التزاماته التعاقدية، و عموما لا تختلف عن تلك الالتزامات المقررة في العقد الإداري، لذا سيتم تناولها بالتفصيل على النحو التالي:

### أولا- انجاز مشروع الاستثماري وفق دفتر الشروط:

يؤدي أي إخلال من طرف المستفيد من الامتياز للتشريع المعمول به والالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط إلى إسقاط الحق من الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا<sup>(1)</sup>.

وعليه يجب على المستثمر صاحب الامتياز انجاز المشروع الاستثماري وفق بنود عقد الامتياز، فإذا لم يتمكن صاحب الامتياز من إتمام المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في دفتر الشروط وبرخصة البناء، يمكن منح له أجلا إضافيا يتراوح من سنة إلى ثلاث سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع<sup>(2)</sup>، كما يلتزم صاحب الامتياز بعدم التنازل عن حق الامتياز الممنوح على أصل عقاري لمدة 5 سنوات ابتداء من تاريخ منح الامتياز، بالإضافة إلى التزامه بعدم التأجير أو التنازل من الباطن قبل إتمام المشروع وتشغيله أو استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجلها<sup>(3)</sup>.

1- المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

2- المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

3 - المادة 15 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، أنظر المرسوم التنفيذي رقم 09-152.



**ثانيا - التزام المستفيد بتحمل كل الضرائب والرسوم والمصاريف:**

يلتزم المستثمر بتحمل كل المصاريف الناتجة عن منح الامتياز نتيجة استفادته من الامتياز، بالإضافة لتحمله دفع مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز، ولقد نص دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 على المصاريف التي يتحملها المستثمر وتتمثل فيما يلي<sup>(1)</sup>:

-مصاريف الإعلانات والملصقات والنشرات أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة

- رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع و الملحقات المشتركة كدفتر الشروط والمخطط الإجمالي.

-رسم تسجيل الملحقات المشتركة .

كما يتحمل كل فائز بصفة منفردة:

- أجر مصلحة الأملاك الوطنية.

- حقوق التسجيل

- رسم الشهر العقاري

- ثمن النسخة التنفيذية عند الاقتضاء

1- المادة 14 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، أنظر المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

كما يلتزم صاحب الامتياز بمجرد أن يرسو عليه المزداد كل أنواع الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز، ويجب أن يستوفي ابتداء من يوم انتقاعه كل الأعباء المتعلقة بالمدينة والمصلحة الطرق والشرطة وغيرها وأن يخضع لكل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تتقرر بدون أي طعن ضد الدولة<sup>(1)</sup>.

وهي نفس المصاريف التي يتحملها صاحب الامتياز طبقا لما نص عليه دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية طبقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 09-153<sup>(2)</sup>.

### ثالثا - الالتزام باحترام الارتفاقات:

بالإضافة لالتزام المستثمر بتنفيذ كل شروط وبنود دفتر الشروط الملحق بالعقد وكذا التزامه باحترام كافة المصاريف والأعباء الناتجة عن عقد الامتياز نتيجة استفادته من حق الامتياز الممنوح على المشروع الاستثماري، يلتزم أيضا بتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفيفة، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تشمل الأصل العقاري محل الامتياز<sup>(3)</sup>، إلا إذا

1 - المادة 13 من دفتر الشروط النموذجي الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، أنظر المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

2 - المادة 13 و 14 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، أنظر المرسوم التنفيذي رقم 09-153.

3- المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، أنظر المرسوم التنفيذي رقم 09-153.

تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة مانحة الامتياز ودون أن يلتزم ضمان الدولة بأي حال من الأحوال، دون أن يمكنه هذا الشرط من منح أكثر عن الحقوق الناتجة من القانون أو السنوات الشرعية غير المتقدمة<sup>(1)</sup>.

#### رابعاً - الالتزام بالإبلاغ عن الممتلكات الثقافية:

يلتزم المستفيد من حق الامتياز على المشروع الاستثماري بإبلاغ مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً عن أية ممتلكات ثقافية يتم اكتشافها، حيث يتولى هذا الأخير بدوره إعلام مدير الثقافة للولاية قصد اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة<sup>(2)</sup>.

وهذا بغرض تنفيذ أحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي<sup>(3)</sup>، حيث يحدد هذا القانون القواعد العامة للمحافظة على التراث الثقافي للأمة ويضبط شروط تطبيقه، وتشمل الممتلكات الثقافية العقارية أو المنقولة وغير المادية، تقوم الدولة بالحفاظ على ملكية كل الممتلكات الثقافية خصوصاً البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية والبروز والتماثيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز والنقود القديمة وكذا المناجم والمعادن الموجودة التي قد تكتشف عن أصل عقاري محل الامتياز أو في باطنه<sup>(4)</sup>.

1 - المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق الامتياز عن طريق منح المزاد العلني على للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، أنظر المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

2- المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153.

<sup>3</sup> - القانون رقم 98-04، يتعلق بحماية التراث الثقافي.

4- المادة 12 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني لأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائزة التابعة للمؤسسات الاقتصادية، انظر المرسوم التنفيذي رقم 09-153.

**خامسا - الالتزام باحترام قواعد ومعايير التعمير والبيئة:**

يقع على عاتق المستفيد من حق الامتياز أثناء إنجاز المشروع الاستثماري احترام قواعد ومعايير التعمير والهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة الممنوح عليها الامتياز<sup>(1)</sup>، وعليه يتعين صاحب الامتياز احترام التشريعات المتعلقة بحماية البيئة<sup>(2)</sup>. وبالتالي يجب عليه التقيد بما جاء في القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة<sup>(3)</sup>، وتطبيقا لذلك يجب على المستفيد من الامتياز الالتزام بمجموعة من المبادئ، منها مبدأ الحيطة الذي يتمثل مضمونه في ألا يكون عدم توفر التقنيات نظرا للمعارف العلمية والتقنية الحالية سببا في تأخير اتخاذ التدابير الفعلية و المتناسبة للوقاية من خطر الأضرار الجسيمة المصرة بالبيئة.

وكذلك التزامه بمبدأ النشاط الوقائي وتصحيح الأضرار البيئية بالأولوية عند المصدر وذلك من خلال استعمال أحسن التقنيات المتوفرة وبتكلفة مقبولة اقتصاديا<sup>(4)</sup>. بالإضافة إلى مبدأ الإدماج والذي ينبغي من خلاله على صاحب الامتياز عند إعداده للبرامج والمخططات القطاعية دمج الترتيبات المتعلقة بحماية البيئة، وكذا مبدأ الاستبدال الذي يتضمن استبدال عمل مضر بالبيئة بأخر يكون أقل خطرا عليها<sup>(5)</sup>.

1- المادة 2 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق منح الامتياز عن طريق المزاد العلني على للقطع الأرضية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، أنظر المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152.

2- المادة 2 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات الاقتصادية، انظر المرسوم التنفيذي رقم 09-153.

2- القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية سنة 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر. عدد 43، الصادر في 20 جويلية سنة 2003 .

3- المادة 5/03 و6 من القانون رقم 03-10.

4- المادة 3/ 03 و4 من القانون رقم 03-10.

## الفرع الثاني

### التزامات الإدارة مانحة الامتياز

من المسلم به أن حقوق صاحب الامتياز تعتبر التزامات للإدارة مانحة الامتياز، بالإضافة لالتزامات الناتجة عن العقد، حيث يتعين على الإدارة عدم مخالفتها لبنود العقد.

#### أولاً- التزام الإدارة بتنفيذ بنود دفتر الشروط:

وهو أول التزام يقع على عاتق الإدارة مانحة الامتياز بحيث تنقيد بتنفيذ العقد بمجرد إبرامه ولا يحق للإدارة التحل من العقد وما يفرضه عليها من التزامات، لا تعرضت للمسؤولية العقدية، كما تلتزم هذه الأخيرة بتنفيذ كافة الشروط والبنود الواردة فيه<sup>(1)</sup>، وكذا من بين الالتزامات للإدارة مانحة الامتياز هي تخفيض نسبة الإتاوة قصد تشجيع وتدعيم الاستثمار<sup>(2)</sup>، كما تقوم بتمديد آجال تنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط<sup>(3)</sup>.

#### ثانياً- التزام الإدارة مانحة الامتياز بتوفير القطعة الأرضية التي منح عليها الامتياز:

بالإضافة لالتزام الإدارة بالخضوع لما ورد في دفتر الشروط وتنفيذها، يقع على عاتقها أيضا أن تقوم بتوفير قطعة أرضية للمستثمر التي تكون محل امتياز سواء كانت هذه القطعة متوفرة على مستوى المناطق الصناعية أو ناتجة عن الاحتياطات العقارية للدولة بشرط أن تكون تابعة للأموال الخاصة للدولة<sup>(4)</sup>.

1 - منصور أسماء، المرجع السابق، ص 56 .

2- جميلة خليفة، المرجع السابق، ص 62.

3- المادة 29 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزداد العلني للقطعة الأرضية التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152.

4- ولد بابا علي بيجاد، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر، 2012، ص 37.

**ثالثا- التزام السلطة مانحة الامتياز بمنح التراخيص اللازمة للمشروع:**

حتى يباشر المستثمر في تنفيذ عقد الامتيازوا إنجاز مشروعه الاستثماري لابد عليه من الحصول على التراخيص الازمة، و هنا يتعين على الإدارة مانحة الامتياز توفير له كل ما يحتاجه حتى يمكن له المباشرة في انجاز مشروعه الاستثماري<sup>(1)</sup>.

**المبحث الثاني****المنازعات الناتجة عن عقد الامتياز في مجال استغلال الصناعي ونهايته:**

ينتهي عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي كباقي العقود الأخرى، سواء بصورة طبيعية في التاريخ المحدد له في العقد، وكما قد ينتهي قبل حلول الأجل لذلك نتيجة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية، وقد يترتب على نهاية عقد الامتياز نشوء منازعات، بحيث تختلف عن المنازعات التي تنشأ عنه بالمقارنة بنهاية العقود في إطار القواعد العامة، لذا سيتم التطرق المنازعات الناتجة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي (المطلب الأول)، ثم إلى نهاية عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي (المطلب الثاني).

**المطلب الأول :****المنازعات الناجمة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي:**

قد ينتج عن إبرام عقد الامتياز وتنفيذه بين الإدارة مانحة الامتياز والمستثمر صاحب الامتياز، منازعات ناجمة عن الإخلال بتنفيذ العقد وفق ما تضمنه دفتر الشروط النموذجي الملحق بالعقد، مما يحتم على أحد أطراف العقد اللجوء إلى القضاء من أجل حل الخلافات والمنازعات التي تنشأ من هذا العقد.

1- بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص127.

لذا سيتم التطرق إلى طبيعة المنازعات الناجمة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي (الفرع الأول) ثم إلى الجهة القضائية المختصة للفصل فيها (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### أوجه المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي:

تختلف طبيعة المنازعات الناتجة عن عقد الامتياز باختلاف المراحل والإجراءات التي يمر بها عقد الامتياز في تكوينه وتنفيذه على اعتبار أنه الآلية الوحيدة لاستغلال العقار الصناعي لذا سيتم تقسيمها إلى ثلاثة (3) أقسام أساسية والمتمثلة فيما يلي:

#### أولاً- المنازعات المتعلقة بمنح الامتياز:

يتم تناول هذا العنصر في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار (ملغى)، وكذا في إطار الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار.

#### 1- في ظل المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار (ملغى):

يتم منح الامتياز عن طريق قرار إداري تعده وكالة ترقية الاستثمار ودعمه<sup>(1)</sup>، غير أنه يمكن للوكالة أن لا ترد على طلب المعني بالامتياز خلال فترة 60 يوماً من تاريخ إيداع الطلب أو ترد عليه بالرفض، أو تقوم بمنح امتيازات غير تلك التي طلبها المستفيد في الملف المقدم، يمكن للمستثمر أن يرفع طعناً إدارياً أمام السلطة الوصية والتي عليها أن تفصل في الاحتجاج في أجل أقصاه 15 يوماً<sup>(2)</sup>.

تتمثل إجراءات هذا الطعن الإداري الذي يقوم به المستثمر فيما يلي:

1- بوجردة مخلوف، المرجع سابق، ص98.

2- المادة 09 من المرسوم التشريعي 93-12 (ملغى).

يقدم المستثمر الطعن إلى رئيس الحكومة باعتباره السلطة الوصية على الوكالة، ويقدم الطعن في شكل عريضة مكتوبة وموقعة حسب القواعد العامة المعمول بها في مجال الطعون الإدارية طبقاً لقانون الإجراءات المدنية، يرفق بعريضة الطعن الإداري مقرر الوكالة موضوع الطعن، أو بأي عنصر مبرر للطعن المرفوع ضد هذا القرار إلا أن القرار الإداري الصادر عن رئيس الحكومة غير قابل للطعن فيه قضائياً<sup>(1)</sup>، قد يشكل عائقاً أمام المستثمرين اللذين يطالبون بحق الامتياز لانجاز مشاريعهم الاستثمارية ويدفع بهم إلى عدم المخاطرة بجهدهم ووقتهم وأموالهم في الاستثمار<sup>(2)</sup>.

## 2- في ظل الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار:

في ظل الأمر 03-01، في حال عدم رد الوكالة على طلب الامتياز أو رفض منح الامتياز يمكن لصاحب الامتياز أن يرفع طعن لدى لجنة مختصة في مجال الاستثمار<sup>(3)</sup>، ويمارس هذا الطعن خلال 15 يوماً التي تلي تاريخ التبليغ، وفي حالة صمت الإدارة أو الهيئة المعنية لا يمكن أن يقل هذا الأجل عن شهرين، ويمكن للجنة الفصل في الطعن في أجل شهر، ويكون لقرارها الحجية أمام الإدارة أو الجهة المعنية بالطعن ويمارس هذا الطعن دون المساس بالطعن القضائي الذي يستفيد منه صاحب الامتياز<sup>(4)</sup>.

1- منصور أسماء، المرجع سابق، ص 90.

2- بوجردة مخلوف، المرجع سابق، ص 99.

3- المرسوم التنفيذي رقم 06-357 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج. ر عدد 64، الصادر في 11 أكتوبر سنة 2006.

4- المادة 07 مكرر 1 من الأمر 03-01- الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت سنة 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار،

ج.ر عدد 47، الصادر في 22 أوت 2001، المعدل والمتمم بموجب الأمر 06-08 المؤرخ في 15 يوليو سنة 2006،

ج.ر عدد 47، الصادر في 19 يوليو سنة 2006، و بالأمر 09-01 المؤرخ في 22 يوليو سنة 2009، يتضمن قانون

المالية التكميلي سنة 2009، ج.ر عدد 44، الصادر في 25 يوليو سنة 2009، وبالأمر 10-01 المؤرخ في 26 أوت سنة

2010، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج.ر عدد 49، الصادر في 29 أوت سنة 2010، وبالقانون 11-16



**3- في ظل الأمر 04-08:**

وبصدور الأمر 04-08 أصبح الامتياز يمنح بموجب عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة ويكون مرفقا بدفتر الأعباء، بحيث يتم التحديد فيه برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز<sup>(1)</sup>.

**ثانيا- المنازعات الناتجة عن قرار سحب الامتياز:**

في ظل المرسوم التشريعي 12/93<sup>(2)</sup> أعطى المشرع للإدارة مانحة الامتياز أن تقوم بسحب الامتياز في حالة عدم إتمام المستثمر المشروع في المدة المتفق عليها في العقد الإداري رغم تمديد آجال تنفيذ عقد الامتياز.

يكون سحب القرار منح الامتياز بموجب قرار إداري، غير أنه لا يمكن للإدارة سحب الامتياز في حالة ثبوت قوة قاهرة من طرف المستفيد من الامتياز<sup>(3)</sup>.

هذا ما يستدعي تدخل القضاء للفصل في هذه المنازعة، خاصة وجود واقعة مادية والمتمثلة في القوة القاهرة ويتم تقريرها من طرف القاضي<sup>(4)</sup>.

وبصدور الأمر رقم 04-08 السالف الذكر، أصبح لا يمكن سحب الامتياز عن طريق قرار إداري دون اللجوء إلى القضاء، وعليه فخلال فترة الامتياز وتنفيذ العقد لا

---

المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2011، يتضمن قانون المالية لسنة 2012، ج.ر عدد 72، الصادر في 29 ديسمبر سنة 2012، و بالقانون 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر سنة 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج.ر عدد 72، الصادر في 30 ديسمبر سنة 2012، وبالقانون رقم 08-13 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج.ر عدد 68 الصادر في 31 ديسمبر سنة 2013، وبالقانون رقم 10-14 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر عدد 78 الصادر في 31 ديسمبر سنة 2014.

1- المادة 10 من الأمر رقم 04-08.

2- المرسوم 93-12.

3 - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص100.

4 - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص100.

يمكن تصور إلا المنازعات التي قد تنشأ بين صاحب الامتياز والغير حول التعدي الذي يتسبب فيه صاحب الامتياز .

وفي حالة نشوب نزاع متعلق بأصل العقار فإن الدعوى ترفع ضد الإدارة لأنها مالكة العقار، وإذا كان النزاع متعلق بتعدي صاحب الامتياز على الغير فإن الدعوى ترفع على المستفيد من الامتياز، وفي حالة الاعتداء على المستثمر من طرف الغير، فالمنازعة تكون متعلقة بالأصل العقاري، وبالتالي فإن الدعوى ترفع من طرف المستفيد ضد الغير ويتم إدخال الإدارة في النزاع أو تقوم الإدارة برفع الدعوى ضد الغير لأن ذلك يشكل تعدي على الأملاك العقارية المختصة بالدولة وهذا ما يدفعها لتدخل من أجل حماية أملاكها<sup>(1)</sup>.

### ثالثا- المنازعات الناتجة عن فسخ عقد الامتياز:

الفسخ في عقد الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة يتم باللجوء إلى القضاء، وعليه يمكن حصر أهم حالة مترتبة عن الفسخ المتمثلة في فسخ عقد الامتياز في حالة عدم تنفيذ المستثمر التزاماته التعاقدية أثناء انجازه للمشروع الاستثماري<sup>(2)</sup>.

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 94-322 المتعلق بمنح الامتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، يمكن فسخ عقد الامتياز في أي وقت وباتفاق الطرفين أو بمبادرة من صاحب الامتياز بشرط أن يوجه إعدار إلى الإدارة مانحة الامتياز قبل 06 أشهر، كما يمكن للإدارة بمبادرة منها فسخ العقد عند عدم

1- منصور أسماء، المرجع السابق، ص 92 .

2 - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 102 .

احترام صاحب الامتياز الالتزامات المفروضة عليه لا سيما انجاز مشروع استثماره حسب الشروط والآجال المحددة<sup>(1)</sup>.

أما طبقاً لما جاء في الأمر 04-08 والمرسومين التنفيذيين 152-09 و153-09 فإن فسخ عقد الامتياز يمكن أن يكون باتفاق الطرفين وبمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز بنود العقد، وهذا بعدما يتم توجيه اعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار الاستلام<sup>(2)</sup>، حيث يتم اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة لإسقاط حق الامتياز<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثاني

#### طرق تسوية المنازعات الناتجة عند عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي:

المنازعات الناتجة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي لا تختلف عن المنازعات التي تنشأ عن أي عقد آخر، إذ لا بد أن يكون لها حل، سواء كان هذا الحل بطريقة ودية، أم أمام الجهة القضائية المختصة حسب طبيعة النزاع.

1 - المادة 12 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز أراضي أملاك الدولة لانجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة، انظر المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج. ر عدد 67، الصادر في 14 أكتوبر سنة 1994.

2- المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد بنود وشروط منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، انظر المرسوم التنفيذي رقم 152-09.

3- المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 153-09 .

## أولاً- الطرق الودية لحل المنازعات الناتجة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي:

تتمثل الطرق الودية لحل منازعات عقد امتياز العقار الصناعي في الصلح والوساطة والتحكيم وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09<sup>(1)</sup>.

### 1- الصلح:

عقد الصلح في الدعوى يتميز بأركان وشروط خاصة منها على الخصوص وجود نزاع قائم بين طرفين، أو يكون هذا النزاع محتمل الوقوع مستقبلا، وأن يكون موضوع الصلح هو تنازل كل طرف عن كل أو بعض طلباته أو ادعاءاته<sup>(2)</sup>.

وبالعودة إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجد أنه يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف أثناء سير الخصومة في أي مادة كانت من ذلك إجراء الصلح في مادة القضاء الإداري الكامل وذلك في أية مرحلة تكون عليها الخصومة، وهذا الصلح يتم سواء بسعي من الخصوم أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الخصوم<sup>(3)</sup>.

وجواز الصلح في مادة القضاء الكامل معناه جواز الصلح في دعاوى فسخ عقد الامتياز التي تكتسي الصفة الإدارية، وتكون الإدارة طرفا فيها، وجواز الصلح في دعاوى المستثمر لفحص مدى شرعية تصرف الإدارة التي قد تمس بمصلحته والتعويض المناسب للضرر، لكن لا يجوز الصلح على عدم المشروعية<sup>(4)</sup>.

1- القانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفبري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر. عدد 21، الصادر في 23 افريل سنة 2008.

2- بلعيد بشير، القواعد الإجرائية أمام المحاكم والمجالس القضائية، دار البحث، الجزائر، 2000، ص 118.

3- المواد 04، 970، 971، 972 من القانون رقم 08-09.

4- خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 356.

## 2- الوساطة:

الوساطة آلية تقوم على أساس تدخل شخص ثالث محايد في المفاوضات بين الطرفين<sup>(1)</sup>، ويجب على القاضي عرض الوساطة على الخصوم في جميع المواد، باستثناء قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية وكل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام فإذا قبل الأطراف الوساطة يعين القاضي وسيطا لتلقي وجهة نظر كل واحد منهم ومحاولة التوفيق بينهم، وذلك لتمكينهم من إيجاد حل للنزاع<sup>(2)</sup>.

وتشمل الوساطة كل النزاع أو جزء منه كما أنها لا يمكن أن تتجاوز مدة ثلاثة أشهر قابلة للتجديد مرة أخرى واحدة بنفس المدة وذلك بطلب من الوسيط عند الاقتضاء وعند موافقة الخصوم.

والشخص الذي يقوم بالوساطة قد يكون شخص طبيعي أو جمعية<sup>(3)</sup>، فإذا كان شخص طبيعي فإنه يجب أن يكون من بين الأشخاص المعترف لهم بحسن السيرة والسلوك والانضباط، بالإضافة إلى أنه يجب أن تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المادة 998 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(4)</sup>.

ويمكن للقاضي إنهاء الوساطة في أي وقت بطلب من الوسيط أو من الخصوم، كما أنه يمكن له إنهاءها تلقائياً عندما يتبين له استقامة السير الحسن لها، وفي حالة ما إذا قام الوسيط بإنهاء مهمته يخبر القاضي كتابيا بما وصل إليه الخصوم سواء كان باتفاق الطرفين أو العكس، فإذا توصل الخصوم إلى اتفاق يحرر الوسيط محضرا<sup>(5)</sup> يتضمن

1- عبد الصدوق خيرة، الوساطة القضائية في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الرابع، جانفي 2011، ص 106.

2- المادة 994 من القانون رقم 08-09.

3- المادة 996 و 997 من القانون رقم 08-09.

4- عبد الصدوق خيرة، المرجع السابق، ص 106.

5- المادة 1002 و 1003 من القانون رقم 08-09.

محتوى الاتفاق ويوقعه الخصوم وترجع القضية أمام القاضي في التاريخ المحدد مسبقا، ويقوم القاضي بالمصادقة على محضر الاتفاق بموجب أمر غير قابل لأي طعن، وبعد محضر الاتفاق هذا سندا تنفيذيا<sup>(1)</sup>.

### 3- التحكيم.

إذا كان الأصل أن تقوم الجهات القضائية بالفصل في المنازعات، فإن القانون يسمح للمتازعين بعرض قضاياهم على محكمين لتسويتها وفق إجراءات بسيطة تمكن من التسوية السريعة لها<sup>(2)</sup>.

وقد نص المشرع الجزائري على التحكيم في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09-08، حيث أنه بموجب هذا القانون يمكن لكل شخص اللجوء إلى التحكيم في الحقوق التي له مطلق التصرف فيها، باستثناء المسائل المتعلقة بالنظام العام أو حالة الأشخاص وأهليتهم.

وبالنسبة للتحكيم في المنازعات الناتجة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي وبما أن هذا الأخير تعلق بالاقتصاد، فقد أجاز المشرع الجزائري للأشخاص المعنوية العامة المتمثلة في الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية التحكيم في العلاقات الاقتصادية الدولية<sup>(3)</sup>.

وبالتالي فإنه يمكن التحكيم في المنازعات الناتجة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي التي تكون بين الإدارة مانحة الامتياز والمستثمر صاحب الامتياز الأجنبي وهذا في حال وجود اتفاقيات دولية صادقت عليها الجزائر.

1- المادة 1002 و1003 من القانون رقم 09-08.

2- بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، ط 3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص 377.

3- المادة 106 من القانون رقم 09-08.

وبالعودة إلى الأمر 03-01 نجد أنه قد نص على نفس الأمر من خلال المادة 17 التي تضمنت « يخضع كل خلاف بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية يكون بسبب المستثمر أو بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية ضده للجهات القضائية المختصة، إلا في حالة وجود اتفاق خاص ينص على بند تسوية أو بند يسمح للطرفين بالتوصل إلى اتفاق بناء على تحكيم خاص»<sup>(1)</sup>.

**ثانيا- الجهة القضائية المختصة بحل المنازعات الناتجة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي:**

قبل تحديد الجهة القضائية المختصة بحل منازعات عقد امتياز العقار الصناعي لابد من التطرق أولا إلى معنى الاختصاص القضائي والذي يعتبر من المسائل الجوهرية في سير الدعوى القضائية، ويقصد به ولاية القضاء بالفصل في القضايا المطروحة أمامه وفق المعايير النوع، والموقع الإقليمي، والقيمة "النزاع وثمان النزاع"<sup>(2)</sup>.

### 1- اختصاص القضاء الإداري في منازعات عقد امتياز العقار الصناعي:

بالعمل بنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 التي تتعلق بتحديد قواعد الاختصاص والتي نصت «المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية».

تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل الاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها»<sup>(3)</sup>.

1- المادة 17 من الأمر رقم 03-01.

2- صولحي كريمة تلجون فاطمة الزهراء، عقود استغلال العقار الصناعي والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فرس، المدينة، الجزائر، 2013، ص51.

3- المادة 1002 و1003 من القانون رقم 09-08.

فإن تحديد اختصاص القضاء الإداري في منازعات عقد امتياز العقار الصناعي يكون على أساس المعيار العضوي والذي بحسبه يكون النزاع إداريا، ويرجع الاختصاص فيه إلى القضاء الإداري متى كان أحد أطرافه شخصا معنويا عاما، و ذلك بالأخذ بالاعتبار للجهة التي تكون طرفا فيه وهي الأشخاص المعنوية العامة أو الأشخاص الإدارية أو السلطات العامة أو السلطات الإدارية المتمتعة الشخصية المعنوية، وبمعنى أدق العضو الذي يكون طرفا في النزاع<sup>(1)</sup>.

وباعتبار أن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي هو عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة ويكون مرفقا بدفتر الأعباء، ومدير أملاك الدولة هذا الذي يتولى تحديده<sup>(2)</sup>، ويتولى إسقاط حق الامتياز من صاحب الامتياز إذا أخل بالتشريع المعمول به وبالالتزاماته التي يتضمنها دفتر الأعباء بمبادرة منه لدى الجهة القضائية المختصة<sup>(3)</sup>. فإنه يملك حق التقاضي وهو مؤهل قانونا وله الصفة في ذلك وهذا باعتباره طرفا في عقد الامتياز وله اختصاص إبرام عقد الامتياز بالتراضي وهو يستمد هذا الحق من خلال القرار الوزاري المؤرخ في 20 فبراير سنة 1999<sup>(4)</sup>.

### ثانيا - اختصاص القاضي العادي في منازعات عقد امتياز العقار الصناعي:

تطبيقا لنص المادة 800 و 801 من قانون الإجراء المدنية الجديد رقم 08-09 فإن تحديد أي القضاء مختص في الخصومة يرجع إلى تحديد الشخص الذي يكون طرف في الخصومة.

1- بوحميده عطاء الله، الوجيز في القضاء الإداري، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 123 .

2- المادة 12 من الأمر رقم 04-08.

3- المادة 10 من الأمر رقم 04-08.

4- لشهب حورية و بلكعبيات مراد، التقاضي في عقود الامتياز الموجهة للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مجلة

الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد التاسع، د.س، ص 125 .



وبالتالي وبدون أي شك فإن المنازعات التي تنشأ بين صاحب الامتياز في إطار العقار الصناعي والغير حول تنفيذ الامتياز سواء التي ترفع من الغير أو التي ترفع من طرف صاحب الامتياز، تخضع للقضاء العادي كونها منازعة بين الخواص خاصة تلك المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية<sup>(1)</sup>، وبالتالي يقوم اختصاص القاضي العادي للنظر في طلبات البنوك أو المؤسسات المالية، ذلك أن هذه الأخيرة تملك الصيغة التنفيذية التي تمكنها مباشرة إجراءات الحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز، في حالة عدم امتثال صاحب الامتياز بدفع المبلغ المستحق عند حلول الأجل.

كذلك أن عقد الامتياز ينشأ عنه حق عيني عقاري والقضاء العادي أقرب إلى أحكام الفسخ والبطالان وإسقاط الحقوق العينية العقارية، على القاضي الإداري الذي يعتبر قاضي ملائمة وتقدير المشروعية كقاعدة عامة، غير أن هذا التقدير أيضا مردود لأن المشرع الجزائري اعتمد كقاعدة عامة المعيار العضوي لتحديد المنازعات الإدارية خاصة بعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد<sup>(2)</sup>.

### المطلب الثاني:

#### نهاية عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي:

لا يختلف عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي عن سائر العقود الأخرى بحيث يكون له نهاية كما أن له بداية، وعليه نهاية العقد قد تكون نهاية طبيعية نتيجة لانتهاج الأجل أو التاريخ المحدد له، كما قد تكون له نهاية قبل حلول الأجل وهذا يسمى بالنهاية غير الطبيعية.

1- سعيداني رابح ومساني خالد، المرجع السابق، ص64.

2- صوالحي كريمة وتلجون فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص55.

## الفرع الأول

### النهاية الطبيعية لعقد الامتياز:

يعتبر عقد الامتياز من العقود الزمنية التي يعتبر فيها الزمن عنصر جوهريا، بحيث يبرم العقد لمدة محددة يتفق عليها طرفا عقد الامتياز وتدرج ضمن دفتر شروط العقد<sup>(1)</sup>، والنهاية الطبيعية قد تكون بانتهاء المدة المتفق عليها، وقد تكون نهاية العقد بالتنازل.

### أولا- نهاية المدة المتفق عليها:

ينتهي عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي بنهاية المدة المتفق عليها في العقد، سواء بانتهاء المدة الأولى والمتمثلة في 33 سنة أو بانتهاء المدة ما بعد تجديد العقد، وذلك كما يلي:

### 1- انتهاء المدة الأولى:

يتم منح الامتياز لمدة ثلاث وثلاثين سنة (33) كحد أدنى وقابلة للتجديد مرتين أقصاها تسع وتسعين سنة<sup>(2)</sup>، وباعتبار عقد الامتياز من العقود الزمنية فبمجرد حلول الأجل المتفق عليه ينقضي العقد، أي ينتهي بصورة طبيعية بانتهاء المدة القانونية المتفق عليها في العقد، وهذا إذا لم يقر صاحب الامتياز بتجديد العقد.

وهذا ما كرسه المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-153<sup>(3)</sup>.

وفي حالة عدم تجديد عقد الامتياز يلتزم مالك البناءات المنجزة على الأصل العقاري المبني أو غير المبني الممنوح عليه الامتياز، بصفته فقد الامتياز تسديد لفائدة الدولة بصفتها مالكة للأصل العقاري<sup>(1)</sup>.

1- بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 150 .

2- المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

3 - المرسوم التنفيذي رقم 09-153.

**2- انتهاء المدة بعد التجديد:**

يمكن لعقد الامتياز أن يجدد عند انتهاء الأجل المتفق عليه في العقد ويكون ذلك باتفاق طرفي العقد سواء أثناء مدة العقد أو بعد انتهائها بحيث يأخذ شكل ملحق منصوص عليه في دفتر الشروط، وتكون إرادة التجديد صريحة من قبل طرفي العقد<sup>(2)</sup>، وهذا ما نص عليه المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 09-152<sup>(3)</sup> أو في دفتر الشروط النموذجي الملحق به الذي أقر على إمكانية تجديد عقد الامتياز حيث نص بما يلي «يمنح الامتياز لمدة أديها ثلاث وثلاثين سنة قابلة للتجديد مرتين أقصاها تسع وتسعين سنة»<sup>(4)</sup>.

ونفس الأمر من خلال المرسوم التنفيذي رقم 09-153، وذلك من خلال دفتر الشروط النموذجي الملحق به<sup>(5)</sup>.

ومن خلال النصوص القانونية السالفة الذكر يتضح أن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي لا يمكن تجديده إلا بموجب نص قانوني يسمح بذلك وإلا اعتبر العقد باطلا.

و بانتهاء مدة التجديد المدرجة في العقد ينتهي عقد الامتياز، غير أن الإشكال المثار في هذه الحالة أنه عند انتهاء هذه المدة، فإن الدولة تسترجع الأصل العقاري محل الامتياز، وهذا يحول دون تملك صاحب الامتياز للقطعة الأرضية المقام عليها البنايات، بالرغم من أن

1- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153.

2- بكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 152.

3- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 «يمنح الامتياز المذكور في المادة 7 أعلاه لمدة أديها ثلاث وثلاثين سنة (33) قابلة للتجديد مرتين أقصاها تسع وتسعين سنة(99)».

4- المادة 24 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطعة الأرضية التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، انظر بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152.

5- المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي والشروط التي تطبق على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني لأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات الاقتصادية، انظر المرسوم التنفيذي رقم 09-153.

المشرع كرس إجباريا ملكية البنايات المنجزة من قبل المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها، وبالتالي كيف يمكن للمستفيد من الامتياز تملك البنايات دون تملكه القطعة الأرضية؟.

فبالرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني بالنسبة للقواعد المتعلقة بالالتصاق نجد أن من أقام منشآت من عنده وهو يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها، في هذه الحالة لا يبقى لصاحب الأرض أن يطلب إزالتها وإنماخير بين أن يسدد قيمة المواد وأجرة العمل أو أن يدفع لصاحب البنايات قيمة الأرض وما أقام عليها من منشآت، وفي حالة ما إذا بلغت المنشآت قدرا من الأهمية و كان تسديدها مرهقا لصاحب الأرض جاز لهذا الأخير أن يطلب من صاحب المنشآت أن يملك القطعة الأرضية مقابل تعويض عادل<sup>(1)</sup>.

وبالتالي بما أن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي غير قابل للتنازل، هذا ما يؤدي بالإعمال بالحالة المذكورة سابقا الخاصة بقواعد الالتصاق بالعقار، وهي أن الدولة تقوم بتسديد قيمة المنشآت المنجزة على الأصل العقاري التابع لها وتتملك هي هذه المنشآت.

### ثانيا- نهاية عقد الامتياز بالتنازل:

ينتهي عقد الامتياز كذلك بالتنازل عنه من قبل صاحب الامتياز لصالح الغير، وهذا ما اقره المشرع الجزائري في نص المادة 14 من الأمر 04-08 التي نصت بما يلي «تكون ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز قابلة للتنازل فور الانجاز الفعلي لمشروع الاستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة»<sup>(2)</sup>، لكن هذا الانتهاء يكون بالنسبة لصاحب الامتياز المتنازل عن العقد، ويبقى العقد ساري المفعول بالنسبة للمستثمر الثاني الذي آل إليه العقد وبالنسبة لاستغلال المشروع الاستثماري.

<sup>1</sup> - المادة رقم 785 من الأمر رقم 75-58.

<sup>2</sup> - المادة 14 من الأمر 04-08.

وهذا ما كرسه المشرع الجزائري كذلك في المرسوم التنفيذي رقم 09-152 السالف الذكر، على أن صاحب الامتياز يمكنه التنازل عن الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز بالنسبة للمدة المتبقية ولكن بشرط انجاز البناءات المقررة في المشروع الاستثماري المعايينة قانونا بشهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة بالتعمير وكذا البدء في المشروع المعايين من طرف الهيئات المتخصصة<sup>(1)</sup>.

وبالتالي بما أن صاحب الامتياز يمكنه التنازل عن الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز للغير، فيقع على عاتقه عدة التزامات اتجاه المتنازل له وتتمثل فيما يلي<sup>(2)</sup>:

- يلتزم بنقل الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز بعد شهر عقد التنازل طبقا لنص المادة 793 من القانون المدني.

- يلتزم بتسليم سند التنازل باعتباره حقا مجردا، وكذا يلتزم بعدم التعرض الشخصي له سواء كان ماديا أو قانونيا، بالإضافة لضمان التعرض الصادر من الغير على الحق العيني العقاري.

كما يقع على عاتق صاحب الامتياز إعلام إدارة أملاك الدولة قبل إجراء أي معاملة على حق لامتياز، وهذا تحت طائلة البطلان<sup>(3)</sup>.

1- المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

2- خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 287.

3 - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

## الفرع الثاني

### النهاية غير الطبيعية لعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي:

يلتزم صاحب عقد الامتياز مع الجهة مانحة الامتياز بتنفيذ جميع بنود عقد الامتياز وفق ما اتفق عليه في بنود العقد وفق المدة المقررة لذلك، لكن قد يتقاعس عن الوفاء بالالتزام من طرف صاحب الامتياز، أو أن يرتكب خطأ فادح أو تحدث ظروف طارئة تخرج عن إرادة الأطراف تؤدي إلى وضع حد لهذا العقد قبل حلول أجله.

وقد حدد المشرع الجزائري بموجب المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152-09<sup>(1)</sup>، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 153-09<sup>(2)</sup>، حالات انتهاء عقد الامتياز وفق الظروف غير العادية كما يلي:

#### أولاً- إسقاط حق الامتياز:

يقصد بإسقاط حق الامتياز سحب الالتزام أي منع الملتزم من إدارة المرفق محل العقد كجزء لإخلاله الجسيم بالتزاماته التعاقدية، بحيث تملك الإدارة حق توقيع هذا الجزاء مع استصدار حكم قضائي، متى ثبت لديها ارتكاب الملتزم مخالفات جسيمة أدت إلى إخلال المرفق جزئياً أو كلياً أو تكرار إهماله أو عجزه عن تسيير المرفق بنظام، وقد اشترط القضاء ضرورة إنذار الملتزم قبل توقيع هذا الجزاء<sup>(3)</sup>.

1- المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد بنود وشروط منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، انظر المرسوم التنفيذي رقم 152-09.

2 - المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد بنود وشروط منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، انظر المرسوم التنفيذي رقم 153-09.

3- عبد العزيز منعم خليفة، المرجع السابق، ص 91.

تقوم إدارة أملاك الدولة بمبادرة منها بإنهاء الرابطة التعاقدية وذلك من خلال إسقاط حق الامتياز في حالة عدم احترام المستفيد للبنود والشروط الواردة في العقد<sup>(1)</sup>، هذا ما كرسه المشرع الجزائري من خلال الأمر 04-08 حيث نص على انه « يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول والالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة، بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً»<sup>(2)</sup>، وتقوم إدارة أملاك الدولة بإسقاط حق الامتياز بعد توجيهه اعدار للمستفيد من الامتياز برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام<sup>(3)</sup>، ويكون ذلك من قبل الجهة القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً<sup>(4)</sup>.

و الإسقاط الذي تبادر به إدارة أملاك الدولة تجاه المستفيد من الامتياز يكون بتعويض أو بدونه.

## 1- إسقاط حق الامتياز مع دفع التعويض:

يؤدي إخلال المتعاقد مع الإدارة بالتزاماته التعاقدية إلى إسقاط حق الامتياز ودفع التعويض إلى المتضرر، والتعويض هو المقابل الذي يتلقاه المتضرر نتيجة الضرر الذي لحق به والناجم عن علاقة تعاقدية، ويكون التعويض عينياً أو نقدياً<sup>(5)</sup>.

إذا لم يتمكن صاحب الامتياز من إتمام مشروعته عند انتهاء الأجل يؤدي إسقاط حق الامتياز إلى دفع الدولة تعويضاً مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة

1- بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 160 .

2- المادة 12 من الأمر رقم 04-08.

3- المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، أنظر المرسوم التنفيذي رقم 09-153.

4- المادة 20 من المرسوم رقم 09-152.

5- بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 166.

الأرضية، من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة، مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض، ويتم تحديد فائض القيمة من قبل مصالح أملاك الدولة المؤهلة قانوناً<sup>(1)</sup>.

ونفس الأمر أقر به المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 09-153 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها<sup>(2)</sup>.

وعليه فطالما القانون هو الذي حدد قيمة التعويض وتم الاتفاق عليه بموجب دفتر الشروط الملحق بالعقد، فإن هذا التعويض يسمى بالتعويض القانوني لأنه تم تحديد مقدار التعويض بموجب القانون وتم التوقيع عليه من قبل صاحب الامتياز<sup>(3)</sup>.

## 2- إسقاط حق الامتياز دون دفع التعويض:

يمكن لإدارة أملاك الدولة مباشرة إسقاط حق الامتياز الذي اكتسبه المستفيد نتيجة عقد الامتياز وذلك دون تقديم أي تعويض له، وهذا عندما يقوم صاحب الامتياز بانجاز البناءات في الآجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد و/ أو رخصة البناء ففي هذه الحالة يتم إسقاط الحق بدون أي تعويض، ويكون الإسقاط كذلك ناتجا عن عدم انجاز المشروع في الآجال المحددة مع مطابقة البناءات مع البرنامج المحدد وأو رخصة البناء وفي هذه الحالة لا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض، وعند نطق الجهة القضائية المختصة بهدم البناءات، فإنه بتعين على صاحب الامتياز وعلى حسابه القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية<sup>(4)</sup>.

1- المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

2- المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153.

3- بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 167.

4- المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.



**ثانيا - فسخ عقد الامتياز:**

من الأسباب التي تؤدي إلى إنهاء عقد الامتياز قبل حلول الأجل المتفق عليه هو الفسخ<sup>(1)</sup> سواء كان باتفاق الطرفين أو بمبادرة الإدارة، وذلك في حالة عدم احترام صاحب الامتياز بنود دفتر الشروط، على انه قبل تقرير الفسخ لابد من توافر شروط وفقا لما جاء في أحكام القانون المدني، الذي نص على انه « في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوفي أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعدار المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك»<sup>(2)</sup>.

وقد جاء في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 السالف ذكره على أن يتم الفسخ في أي وقت وباتفاق الطرفين، أو بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط<sup>(3)</sup>

**1 - الفسخ في أي وقت:**

يمكن للإدارة مانحة الامتياز فسخ عقد الامتياز في أي وقت وذلك بعد تقديم إعدار للمدين والمتمثل في هذه الحالة في صاحب الامتياز، وتقديم تعويض للمتعاقد إذا تبين أنه نفذ التزاماته وتعرض للضرر جراء الفسخ<sup>(4)</sup>، طبقا لنص المادة 119 من القانون المدني الجزائري، السالف ذكره وبالتالي نلاحظ بأن المشرع الجزائري يسمح لكل متعاقد متضرر

2- يعرف الفسخ بأنه حل الرابطة العقدية بناء على طلب احد طرفي العقد إذا اخل الطرف الآخر بالتزاماته، فالفسخ هو جزاء إخلال المتعاقد بالتزاماته ليتحرر المتعاقد الآخر نهائيا من الالتزامات التي يفرضها العقد، انظر في ذلك سعدي محمد الصبري، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات (مصادر التصرف القانوني)، المرجع السابق، ص371.

2- المادة 119 من الأمر 75-58.

3 - المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد بنود وشروط منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، انظر المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

4- بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص158.

جراء إخلال المتعاقد الآخر بالتزاماته التعاقدية بالمطالبة بتنفيذ التزاماته وإلا ترتب عن ذلك فسخ العقد ونهاية الرابطة التعاقدية وذلك بعد إعداره.

## 2- الفسخ باتفاق الطرفين:

يقصد بالفسخ لاتفاقي هو حل الرابطة التعاقدية باتفاق طرفي العقد وذلك من خلال إدراج شرط يقضي بفسخ العقد<sup>(1)</sup>.

ويتم الفسخ الاتفاقي باتفاق الإدارة مع الملتزم عن تراض كامل صادر منهما، أي اتفاق الطرفين على إنهاء العقد قبل نهايته الطبيعية، وذلك بموافقة الإدارة المتعاقدة مع الملتزم أي مع صاحب الامتياز<sup>(2)</sup>.

يمكن لأطراف العقد إدراج شرط يقضي بفسخ العقد من تلقاء نفسه بسبب عدم التنفيذ وهذا حسب ما جاء في القانون المدني الجزائري الذي نص على ما يلي «يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون حاجة إلى حكم قضائي، وهذا الشرط لا يعفي من الإعدار الذي يحدد حسب العرف، عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين»<sup>(3)</sup>.

قد يتفق المتعاقدان على أن يعتبر العقد مفسوخا إذ لم يتم أحد المتعاقدين بتنفيذ التزامه وذلك دون اللجوء إلى القضاء<sup>(4)</sup>.

ومن الآثار الناتجة عن فسخ العقد هو إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد طبقا لنص المادة 122 من القانون المدني الجزائري التي نصت على ما يلي

1- علي فيلاي، النظرية العامة للعقد، موفم، الجزائر، 2001، ص 353.

2- بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 158.

3- المادة 120 من الأمر 75-58.

4- علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ط 7، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، 2006، ص 107.

"إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد، فإذا استحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض"<sup>(1)</sup>.

فإذا فسخ العقد سواء باتفاق الطرفين أو بقوة القانون ينتهي ، ويعتبر كأنه لم يكن، وبالتالي يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد.

**خلاصة الفصل الثاني:**

ومن خلال دراسة هذا الفصل يتضح أن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي يترتب على تنفيذه عدة آثار تتمثل في ترتيبه حقوقا و التزامات لطرفيه ، تتميز بخصوصية عن تلك الحقوق و الالتزامات المعروفة في العقود الإدارية الأخرى ، كما أن له نهاية قد تكون بصفة طبيعية وذلك بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد و المتمثلة في 33 سنة القابلة للتجديد مرتين ، بالإضافة إلى أنه تنشأ عنه عدة منازعات تختلف باختلاف مرحلة و إجراءات عقد الامتياز ، قد تكون لهذه المنازعات تسوية ودية دون اللجوء إلى القضاء ، أو أمام الجهة القضائية المختصة.



الخاتمة

يعتبر عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي، عقد إداري تمنح الدولة بموجبه الحق في الانتفاع بقطعة أرضية أو أصل عقاري تابع لها لشخص يسمى المستثمر وذلك لإقامة مشاريع استثمارية، وهذا تماشياً مع متطلبات السوق الحر والذي يشجع المبادرة الخاصة للأفراد.

وعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي يتمتع بخصوصية ينفرد بها عن باقي عقود الامتياز الإدارية الأخرى، كونه حتى وإن كان عقد إداري فالمشرع أضفى عليه بعض السمات ليست موجودة في القانون الإداري، حيث أن الدولة جعلته في هذا المجال أسلوب للانتفاع دون الملكية، وبالتالي فعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي يوفق بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة.

والمشرع جعل من عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي عقد من نوع خاص، غير أن هذا العقد تنشأ عنه عدة منازعات بين صاحب الامتياز والإدارة مانحة الامتياز المتمثلة في إدارة أملاك الدولة، وتعود أسبابها في الغالب إلى عدم رد الإدارة على طلب منح الامتياز، أو تكون ناتجة عن إخلال أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية في هذه الحالة تلجأ الإدارة إلى القضاء لفسخ العقد.

ومن النتائج المتوصل إليها من خلال هذه الدراسة :

- أن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي عقد إداري يتمثل طرفيه في إدارة أملاك الدولة والمستثمر صاحب الامتياز و يتم تحرير العقد من طرف مدير أملاك الدولة.

- يتم منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية التي تحوز عليها الحافظ العقارية.

- يتم منح عقد الامتياز مقابل إتاوة إيجارية تقدر ب 33/1 من القيمة التجارية للقطعة محل امتياز وهو عقد طويل المدة.

- المشرع الجزائري كرس هذا الأسلوب باعتباره الأسلوب الأمثل لاستغلال العقار الصناعي من أجل الحدمن التلاعبات بأملك الدولة و الحفاظ عليها.

- عقد الامتياز يخول لصاحبه حق عيني عقاري على القطعة الأرضية محل امتياز، بموجبه يمكنه الانتفاع لكن دون تملك هذه القطعة الأرضية.

- يتم منح الامتياز عن طريق التراضي بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار.

ومن خلال ما تقدم نجد أن الجزائر في حاجة ماسة إلى وضع إطار قانوني يحكم عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي وهذا بهدف النهوض بقطاع الصناعة و تشجيع الاستثمار وترغيب الخواص في مزولة النشاط الصناعي وبالتالي خلق اقتصاد قوي ومتنوع لا يعتمد على البترول كمورد أسلي فقط، والمساهمة في زيادة ميزانية الدولة من أجل خروجها من الأزمة الاقتصادية الراهنة .

ومن بين الاقتراحات المقدمة بشأن أسلوب الامتياز في مجال العقار الموجه للاستثمار(العقار الصناعي):


- العمل على توفير المناخ الجيد للاستثمار، وذلك من خلال الحفاظ على الاستقرار التشريعي للنصوص القانونية المتعلقة بعقد الامتياز في استغلال العقار الصناعي.

- المشرع الجزائري لم يجد ضالته فيما يخص النصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي و هذا من خلال كثرة التعديلات التي تطرأ عليه ،و في الكثير من الأحيان يلجأ إلى قوانين المالية من أجل تعديله و هذا في حد ذاته يعتبر عامل منفر للاستثمار في الجزائر ، لذا يستحسن على المشرع الجزائري إيجاد نصوص قانونية فعالة و دائمة تعنى بجميع الجوانب المتعلقة بتنظيم العقار الصناعي و من ورائه عقد الامتياز.

- يتعين على المشرع الجزائري الشروع في سن نصوص قانونية جديدة تتسجم مع الأمر  
.04-08

- ينبغي على المشرع الجزائري عدم العبث في النصوص القانونية بفعل قوانين المالية.





الملاحق

الموضوع: تعليمية وزارية مشتركة رقم... 4771... المؤرخة في 06 أوت 2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية

تهدف هذه التعليمية إلى تحديد كيفية تطبيق الأحكام الجديدة المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة إلى إنجاز مشاريع استثمارية والمنصوص عليها في المادة 5، الفقرة 1 من الأمر رقم 04-08، المعدل والمتمم والمؤرخ في 1 سبتمبر 2008.

يقع حق الإمتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة، والأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلّة، والأصول الفائضة 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 عقار موجه للاستثمار، أن يُودع ملفا متضمنا طلبا مرفوقا بدراسة تقنية واقتصادية لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليميا.
2. تُوكل مهمة دراسة طلبات الحصول على حق الامتياز للمدير الولائي المكلف بالاستثمار. يستشير في ذلك، كلما اقتضت الضرورة، مديرات الولاية المعنية مباشرة بذات المشروع. بعد إستشارة المديريات الولائية، تلتزم هذه الأخيرة بإبداء الرأي في أجل لا يتعدى 8 أيام، وفي غياب ذلك يُعتبر الرأي ايجابيا.

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

3. يبت الوالي في الطلب ببتخاذ قرار منح حق الامتياز بالتراضي يبلغ الوالي دون أجل لقرار منح الامتياز بالتراضي إلى المستثمر، ويرسل ذات الملف إلى إدارة أملاك الدولة، قرار القبول المتخذ من قبل الوالي يحوز على قوة التنفيذ من قبل كل مصالح الدولة

4. تلتزم إدارة أملاك الدولة بإنهاء إجراءات الإمضاء مع المستثمر لدفتر الشروط المحدد لبرنامج مدقق للإستثمار وكذا شروط و بنود منح حق الامتياز المعدلة وفقاً للسياسة الاقتصادية الوطنية، في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ الحصول على الملف و منه إعداد عقد حق الإمتياز مسجلاً خلال 15 يوماً الموالية.

أما في حالة عدم إتمام إجراءات منح حق الإمتياز لا يمكن أن يتجاوز شهراً ابتداء من تاريخ إستقبال الملف المرسل من قبل الوالي.

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

يلتزم السادة الولاية، مديري أملاك الدولة، الصناعة و المناجم و المصالح اللامركزية للدولة بالتطبيق الصارم للإجراءات الجديدة و للأجال المحددة بموجب هذه التعليمات 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

عبد السلام بوشوشوب  
وزير الصناعة و المناجم

وزير المالية  
عبد الرحمن بن خديفة  
وزير الداخلية و الجماعات

المحلية  
وزير الداخلية و الجماعات المحلية  
عبد الدين بلادي  
وزير الداخلية و الجماعات المحلية



# قائمة المراجع

أولا - باللغة العربية:

1-الكتب:

- 1- السعدي محمد صبري ، شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، دار الهدى، الجزائر، 2004.
- 2- اعاد علي حمود القيسي ، الوجيز في القانون الإداري ، ط 1، دار وائل ، عمان ، 1998.
- 3- بعلي محمد الصغير، العقود الإدارية، دار العلوم، الجزائر، 2005.
- 4- بلعيد بشير، القواعد الإجرائية أمام المحاكم والمجالس القضائية، دار البحث، الجزائر، 2000.
- 5- بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، ط 3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008.
- 6- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، ط3، دار هومه، الجزائر، 2009.
- 7- بوحميذة عطاء الله، الوجيز في القضاء الإداري، دار هومة، الجزائر، 2011 .
- 8- حمدي قبيلات، القانون الإداري، ج 1، ط 1، دار وائل، الأردن، 2008.
- 9- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر الجامعي، مصر، 2007.
- 10- علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ط 7، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، 2006 .
- 11- ماجد راغب الحلو، العقود الإدارية، دار الجامعة الجديدة، مصر 2009.
- 12- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007.
- 13- مصطفى عبد الحسين حبشي ، الوجيز في عقود البوت bot، دار الكتب القانونية مصر 2008.
- 14- علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، موفم ، الجزائر، 2001

- 15- عشي علاء الدين، مدخل لقانون الإداري، ج 2، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- 16- فريجة حسين، شرح القانون الإداري (دراسة مقارنة)، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 17- خالد خليل الظاهر، القانون الإداري، ط 1، دار الميسرة، عمان 1997.
- ثانيا- الرسائل و المذكرات:**
- أ- رسائل الدكتوراه :**
- بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه في علوم القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2012.
- 2- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر رسالة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، 2015.
- ب- المذكرات:**
- 1- أكلي نعيمة، النظام القانوني، لعقد الامتياز الاداري في الجزائر، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2013.
- 2- حصايم سميرة، عقود البوت في إطار استقبال القطاع الخاص في مشاريع البنية التحتية، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2011.
- 3- موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2009.
- 4- منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، فرع قانون عقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2014.

- 5- صبوع صهيب ، النظام القانوني لعقد البناء و التشغيل و نقل الملكية ( b.o.t ) ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، الجزائر، 2013 .
- 6- بوزيدي نصيرة و بوزيت خالد، النظام القانوني لعقد امتياز المرفق العمومي، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، الجزائر، 2012 .
- 7- بوحوم خديجة، الطبيعة القانونية للامتياز في إطار استغلال العقار الصناعي(دراسة مقارنة بين القواعد العامة وقواعد استغلال العقار الصناعي)، مذكرة للحصول على شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدية، الجزائر، 2013 .
- 8- جميلة خليفة، النظام القانوني لاستغلال الحافطة العقارية في مجال العقار الصناعي، مذكرة للحصول على شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية، الجزائر، 2013 .
- 9- ولد بابا علي بيجاد، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، جامعة يحي فارس المدية، كلية الحقوق، الجزائر، 2012.
- 10- كريد محمد ومشوش مصعب، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة جيجل، الجزائر، 2015.
- 11- سعيداني رابح ومساني خالد، النظام القانوني والمؤسساتي للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدية، الجزائر، 20.

12- صوالحي كريمة ثلجون فاطمة الزهراء، عقود استغلال العقار الصناعي والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدية، الجزائر، 2013.

#### ثالثا - المقالات:

1- بلكعبيات مراد، الوكالة الوطنية للوساطة الضبط العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 23، 2011، ص-ص (45-61).

2- بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، دفاتر السياسة والقانون، جامعة عمار ثلجي الأغواط، العدد السابع، جوان 2012، ص-ص (228-239).

3- برتيمة عبد الوهاب، تطور الأحكام المؤطرة للاحتياجات العقارية و تأثيرها على الاستثمار، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثاني عشر، د.س، ص-ص (71-83).

4- لشهب حورية و بلكعبيات مراد، التناضي في عقود الامتياز الموجهة للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد التاسع، د.س، ص-ص (121-163).

5- عبد الصدوق خيرة، الوساطة القضائية في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الرابع، جانفي 2011، ص-ص (104-109).

6- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثامن، جوان 2005، ص-ص (01-32).

#### رابعا - المداخلات:

1- زعموش فوزية، دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي، مداخلة في الملتقى الوطني حول الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، المنعقد بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 18 و 19 نوفمبر 2015، ص 07.



خامسا- النصوص القانونية:

أ- الدستور:

1- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر سنة 1996، ج. ر عدد 76 الصادر في 08 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 02-03 المؤرخ في 10 أبريل 2002، ج. ر عدد 25 الصادر في 14 ابريل 2002، المعدل بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج. ر عدد 63، الصادر في 16 نوفمبر 2008 ، وبموجب القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس سنة 2016 ، يتضمن التعديل الدستوري، ج. ر عدد 14، الصادر في 07 مارس سنة 2016.

ب- النصوص التشريعية:

- 1- الأمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فيفري سنة 1974 ، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ، ج. ر عدد 19، الصادر في 05 مارس سنة 1974.
- 2- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن التقنين المدني، المعدل والمتمم.
- 3- القانون 88-01 المؤرخ في 12 جانفي 1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية، ج. ر عدد 2 الصادر في 13 جانفي سنة 1988 (ملغى).
- 4- المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 يتعلق بترقية الاستثمار، ج. ر عدد 64 الصادر في 10 أكتوبر 1993 (ملغى).
- 5- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري ج. ر عدد 49 ، الصادر في 18 نوفمبر سنة 1990 ، المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995 ، ج. ر عدد 55 ، الصادر في 27 سبتمبر سنة 1995 .

- 6- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 ، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 01 ديسمبر 2004 ، ج.ر عدد 71(استدراك)، الصادر في 10 نوفمبر 2004 .
- 7- القانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 جوان 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج. ر عدد 44 الصادر في 17 جوان سنة 1998.
- 8- الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت سنة 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر عدد 47 الصادر في 22 أوت 2001، المعدل و المتمم بموجب الأمر 06-08 المؤرخ في 15 جويلية سنة 2006، ج.ر عدد 47، الصادر في 19 جويلية سنة 2006، و بالأمر 09-01 المؤرخ في 22 جويلية سنة 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج.ر عدد 44، الصادر في 25 جويلية سنة 2009، وبالأمر 10-01 المؤرخ في 26 أوت سنة 2010، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج.ر عدد 49، الصادر في 29 أوت سنة 2010 ، و بالقانون 11-16 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2011 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2012 ، ج.ر عدد 72 ، الصادر في 29 ديسمبر سنة 2012 ، و بالقانون 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر سنة 2012 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2013 ، ج.ر عدد 72، الصادر في 30 ديسمبر سنة 2012، و بالقانون رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج.ر عدد 68 الصادر في 31 ديسمبر سنة 2013، و بالقانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر عدد 78 الصادر في 31 ديسمبر سنة 2014 .
- 9- الأمر رقم 01-04 المؤرخ في 20 أوت سنة 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، ج.ر عدد 47، الصادر في 22 أوت سنة 2001.
- 10- القانون رقم 02-01 المؤرخ في 05 فيفري سنة 2002، يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، ج.ر عدد 08 ، الصادر في 06 فيفري سنة 2008 .

- 11- القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية سنة 2003 ، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، ج.ر عدد 43، الصادر في 20 جويلية سنة 2003 .
- 12- القانون رقم 05-07 المؤرخ في 28 افريل سنة 2005 ، المتعلق بالمحروقات ، ج.ر عدد 50 ، الصادر 19 جويلية سنة 2005 ، المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 06-10 المؤرخ في 29 جويلية سنة 2006، ج.ر عدد 48، الصادر في 30 جويلية سنة 2006.
- 13- الأمر رقم 06-11 المؤرخ في أوت سنة 2006، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 53، الصادر في 30 أوت سنة 2006 (ملغى).
- 14- الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 49، الصادر في 03 سبتمبر سنة 2008، المعدل و المتمم بموجب القانون 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر عدد 40، الصادر في 20 جويلية سنة 2011، و القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر سنة 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج.ر عدد 72، الصادر في 30 ديسمبر سنة 2012، والقانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر عدد 78، الصادر في 31 ديسمبر سنة 2014، والأمر رقم 15-01 المؤرخ في 2 جويلية سنة 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج.ر عدد 40، الصادر في 23 جويلية سنة 2015.
- 15- القانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفيري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر عدد 21، الصادر في 23 أفريل سنة 2008.
- 16- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010، يحدد شروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج.ر عدد 46، الصادر في 18 أوت سنة 2010 .

- 17- القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فيفيري سنة 2011 ، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج. ر عدد 14، الصادر في 06 مارس سنة 2011.
- 18- القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 جوان سنة 2011 ، يتعلق بالبلدية ، ج. ر عدد 37 ، الصادر في 03 جويلية سنة 2011.
- 19- القانون 07-12 المؤرخ في 21 فيفري سنة 2012، يتعلق بالولاية، ج. ر عدد 12 الصادر في 29 فبراير سنة 2015.
- 20- القانون رقم 05-14 المؤرخ في 24 فيفري سنة 2014، المتضمن قانون المناجم، ج. ر عدد 18 الصادر في 30 مارس سنة 2014 .
- ج- النصوص التنظيمية:**
- 1- المرسوم 45-73 المؤرخ في 28 فيفري سنة 1973 يتضمن إحداث لجنة استشارية لهيئة المناطق الصناعية ، ج. ر عدد 20، الصادر في 09 مارس 1973.
- 2- المرسوم رقم 29-76 المؤرخ في 07 فيفري سنة 1976، المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للاحتياجات العقارية ، ج. ر عدد 17، الصادر بتاريخ 27 فيفري سنة 1976.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 55-84 المؤرخ في 03 مارس 1984، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج. ر عدد 10 الصادر في 06 مارس 1984.
- 4- المرسوم 56-84 المؤرخ في 03 مارس سنة 1984، يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية و عملها ، ج. ر عدد 10 ، الصادر في 06 مارس سنة 1984 .
- 5- المرسوم رقم 57-84 المؤرخ في 03 مارس سنة 1984 ، يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بسكيكدة، ج. ر عدد 10، الصادر بتاريخ 06 مارس سنة 1984.
- 6- المرسوم رقم 58-84 المؤرخ في 03 مارس سنة 1984، المتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المناطق الصناعية بحاسي رمل، ج. ر عدد 10 الصادر في 06 مارس سنة 1984.

7- المرسوم رقم 84-59، المؤرخ في 03 مارس سنة 1984، المتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المناطق الصناعية بحاسي مسعود، ج.ر عدد 10، الصادر في 06 مارس سنة 1984.

8- المرسوم رقم 86-03 المؤرخ في 07 جانفي سنة 1986، المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، ج.ر عدد 01، الصادر في 08 جانفي سنة 1986 (ملغى).

9- المرسوم رقم 86-04 المؤرخ في 07 جانفي سنة 1986، المتضمن إنشاء وكالة عقارية محلية، ج.ر عدد 01، الصادر في 08 جانفي سنة 1986 (ملغى).

10- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية لتسيير و تنظيم العقاريين الحضاريين وتنظيم ذلك، ج.ر عدد 56،

الصادر بتاريخ 26 ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم

03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر سنة 2003، ج.ر عدد 68 الصادر في 05 نوفمبر سنة 2003 .

11- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991، الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخص الهدم، وتسليم ذلك، المعدل والمتمم، ج.ر عدد 26، الصادر في 01 جوان سنة 1991 (ملغى).

12- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفايات ذلك، ج.ر عدد 60، الصادر في 24 نوفمبر سنة 1991 .

13- المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج.ر عدد 67، الصادر في 14 أكتوبر سنة 1994.

- 14- المرسوم التنفيذي رقم 06-357 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها ج. ر عدد 64، الصادر في 11 أكتوبر سنة 2006.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المؤرخ في 03 أبريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج.ر عدد 27، الصادر في 25 أبريل سنة 2007، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس سنة 2012 الذي يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج.ر عدد 17، الصادر في 25 مارس سنة 2012.
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 27، الصادر في 25 أبريل سنة 2007. (ملغى).
- 17- المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007، يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج.ر عدد 27، الصادر في 25 أبريل سنة 2007. (ملغى).
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 08-54 المؤرخ في 09 فيفري سنة 2008، يتضمن المصادقة على دفتر الشروط النموذجي للتسيير بالامتياز للخدمة العمومية للتزويد بالماء الشروب و نظام الخدمة المتعلق به، ج.ر عدد 08، الصادر في 13 فيفري سنة 2008 .
- 19- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، ج.ر عدد 27 ، الصادر في 06 ماي سنة 2009 .

- 20- المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 07 ماي سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ، ج.ر. عدد 27، الصادر في 06 ماي 2007.
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي سنة 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار، ج.ر. عدد 04، الصادر في 17 جانفي سنة 2010.
- 22- المرسوم رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010، يحدد كيفيات تطبيق حق امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج.ر. عدد 79، الصادر في 23 ديسمبر سنة 2010.
- 23- المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج.ر. عدد 69، الصادر في 19 ديسمبر 2012.
- 24- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 23 جوان سنة 1979، المتضمن قائمة البلديات التي تحصل على أراض من أملاك الدولة لتكوين احتياطاتها العقارية مقابل الدينار الرمزي، ج.ر. عدد 26، الصادر في 26 جوان سنة 1979 .
- 25 - القرار الوزاري المؤرخ في 20 جانفي سنة 1992 يتضمن منح تفويض لمدير أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأمالك الدولة الخاصة، ج.ر. عدد 30، الصادر في 22 أبريل سنة 1992.
- 26- التعليمات الصادرة من المدير العام لأمالك الدولة إلى مديري الأملاك الدولة و مديري الحفظ العقاري رقم 20-44 المؤرخة في 11 جوان 2007، تتضمن شروط و كيفيات تسيير الأملاك الوطنية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية و الأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.
- ثانيا- المراجع باللغة الفرنسية:**

-H .MOKRAOUI , les mises en concession effectuées ( un teste réussi pour le nouveau dispositif juridique) , ANIREF, N 04, janvier 2010.

-www . ANiREF.dz . consulté le 22/05/2016 à 11 :40.





الفهرس

01	قائمة المختصرات.....
02	مقدمة.....
10	الفصل الأول: ماهية عقد الإمتياز في مجال استغلال العقار الصناعي.....
12	المبحث الأول: مفهوم عقد امتياز استغلال العقار الصناعي.....
12	المطلب الأول: التعريف بعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.....
12	الفرع الأول: المقصود بعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.....
13	أولاً- التعريف الفقهي لعقد امتياز العقار الصناعي.....
13	ثانياً: التعريف القانوني لعقد امتياز العقار الصناعي.....
13	2- تعريف عقد الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي 07-121 و 07-122....
14	3) تعريف عقد الامتياز في إطار المرسومين التنفيذي 09-152 و 09-153
14	أ - تعريف عقد الامتياز في إطار المرسوم 09-152.....
15	ب- تعريف الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي 09-153.....
15	ثالثاً- خصائص عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.....
15	1- عقد امتياز استغلال العقار الصناعي يرتب حق عقاري.....
16	أ) عقد امتياز العقار الصناعي عقد إداري شكلي.....
17	ب) عقد امتياز العقار الصناعي يقع على قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة.....
18	2) عقد امتياز استغلال العقار الصناعي يرتب حق انتفاع ولمدة معينة.....
18	أ-عقد امتياز استغلال العقار الصناعي يرتب حق انتفاع بمقابل.....
20	ب-عقد امتياز العقار الصناعي يبرم لمدة زمنية معينة.....
21	الفرع الثاني: تمييز عقد امتياز العقار الصناعي عن بعض العقود المشابهة له.
21	أولاً- تمييز عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي عن عقد امتياز المرافق العامة.....

21	1-أوجه التشابه.....
21	2-أوجه الاختلاف.....
22	أ- من حيث موضوع الامتياز.....
22	ب- من حيث المقابل المالي.....
22	ج- من حيث الجهة المكلفة بمنح الامتياز.....
22	د- الاختلاف من حيث المدة.....
23	ثانياً_ تمييز عقد امتياز العقار الصناعي عن عقد البوت ( b. o .T )
23	1-أوجه التشابه.....
24	2- أوجه الاختلاف.....
24	ثالثاً- تمييز عقد امتياز العقار الصناعي عن عقد الأشغال العامة.....
24	1-أوجه التشابه.....
25	2-أوجه الاختلاف.....
25	المطلب الثاني: نطاق تطبيق عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي
26	الفرع الأول: الحافظة العقارية.....
26	أولاً- المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.....
27	1-المناطق الصناعية.....
27	أ-تعريف المناطق الصناعية.....
28	ب-إدارة المناطق الصناعية.....
29	ج- تسيير المناطق الصناعية:.....
29	2-مناطق النشاطات.....
31	ثانياً- الأصول الفائضة والمتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة:.....
32	1-الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة

	المحلة.....
33	1-الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.....
34	الفرع الثاني: الأراضي المستثناة من تطبيق عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.....
35	أولاً: الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.....
35	1-الأرض الفلاحية.....
36	2- الأراضي الموجهة للترقية العقارية.....
37	3- مساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.....
37	ثانياً -الأراضي التابعة للأملاك العمومية للدولة.....
38	1- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.....
39	2) القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها.
40	3-الأراضي المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.....
40	المبحث الثاني: إبرام عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.....
41	المطلب الأول: شروط وطرق منح الامتياز في مجال العقار الصناعي.
41	الفرع الأول: شروط منح الامتياز في مجال العقار الصناعي.....
41	أولاً: الشروط المتعلقة بمحل عقد الامتياز بمحل عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.....
42	ثانياً:الشروط المتعلقة بصاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي.....
43	ثالثاً: الشروط المتعلقة بالإدارة مانحة الامتياز.....
44	الفرع الثاني: طرق إبرام عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.....
44	أولاً: منح الامتياز عن طريق المزاد العلني.....
45	1- منح الامتياز عن طريق المزاد العلني قبل صدور الأمر 04-08.....
47	2) منح الامتياز عن طريق المزاد العلني بعد صدور الأمر 04-08.....

48	ثانيا: منح الامتياز عن طريق التراضي.....
48	1- منح الامتياز عن طريق التراضي قبل صدور الأمر 04-08.....
49	2- منح الامتياز عن طريق التراضي بعد صدور الأمر 04-08.....
50	المطلب الثاني: الأجهزة المساعدة على منح الامتياز في مجال العقار الصناعي
50	الفرع الأول: الأجهزة المانحة لعقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي.....
51	أولاً- الوالي
54	ثانيا-المدير الولائي المكلف بالاستثمار
55	الفرع الثاني: الأجهزة المساعدة على منح الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي.....
55	أولاً: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
57	ثانيا-لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار وتشكيلتها و سيرها.....:
60	خلاصة الفصل الأول.....
61	الفصل الثاني: آثار عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي.....
62	المبحث الأول: تنفيذ عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.....
62	المطلب الأول: الحقوق الناجمة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.....
62	الفرع الأول: حقوق صاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي.....
63	أولاً- الحق في الحصول على رخصة البناء.....
65	ثانيا- الحق في إنشاء رهن رسمي.....
68/66	ثالثاً- الحق في التنازل عن ملكية البنايات المنجزة: رابعاً- الحق في الحصول على التعويض
69	الفرع الثاني: حقوق الإدارة مانحة الامتياز في مجال العقار الصناعي:

69	أولاً- صلاحية الرقابة والتوجيه.....
70	ثانياً-الحق في احترام بنود دفتر الشروط من طرف صاحب الامتياز...
71	ثالثاً: الحق في اقتضاء الإتاوة من صاحب الامتياز.....
71	رابعاً- الحق في توقيع الجزاءات (الفسخ والإسقاط).....
73	المطلب الثاني: الالتزامات الناجمة عن عقد الامتياز في مجال العقارالصناعي.....
73	الفرع الأول : الالتزامات المتعلقة بصاحب الامتياز.....
73	أولاً- انجاز مشروع الاستثماري وفق دفتر الشروط.....
74	ثانياً- التزام المستفيد بتحمل كل الضرائب والرسوم والمصاريف.....
76	ثالثاً- الالتزام باحترام الارتفاقات.....
77	رابعاً- الالتزام بالإبلاغ عن الممتلكات الثقافية.....
77	خامساً- الالتزام باحترام قواعد ومعايير التعمير والبيئة.....
78	الفرع الثاني: التزامات الإدارة مانحة الامتياز.....
79	أولاً- التزام الإدارة بتنفيذ بنود دفتر الشروط.....
79	ثانياً- التزام الإدارة مانحة الامتياز بتوفير القطعة الأرضية التي منح عليها الامتياز.....
80	ثالثاً- التزام السلطة مانحة الامتياز بمنح التراخيص اللازمة لمشروع ..
80	المبحث الثاني: المنازعات الناتجة عن عقد الامتياز في مجال استغلال الصناعي ونهايته.....
80	المطلب الأول: المنازعات الناجمة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي..
81	الفرع الأول: أوجه المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.....
81	أولاً- المنازعات المتعلقة بمنح الامتياز.....
81	1- في ظل المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار.....
82	2- في ظل الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار.....

83	<b>3- في ظل الأمر 04-08</b> ..... ثانيا- المنازعات الناتجة عن قرار سحب الامتياز.....83
84	ثالثا- المنازعات الناتجة عن فسخ عقد الامتياز.....
85	الفرع الثاني: طرق تسوية المنازعات الناتجة عند عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.....
86	أولا- الطرق الودية لحل المنازعات الناتجة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.....
86	1-الصلح.....
86	2- الوساطة.....
88	3- التحكيم.....
89	ثانيا- الجهة القضائية المختصة بحل المنازعات الناتجة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.....
89	1- اختصاص القضاء الإداري في منازعات عقد امتياز العقار الصناعي
90	2- اختصاص القاضي العادي في منازعات عقد امتياز العقار الصناعي
91	المطلب الثاني: انتهاء عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.....
92	الفرع الأول: النهاية الطبيعية لعقد الامتياز.....
92	أولا- نهاية المدة المتفق عليها.....
92	أ- انتهاء المدة الأولى:.....

فهرس الموضوعات

93	ب- انتهاء المدة بعد التجديد.....
94	ثانيا- نهاية عقد الامتياز بالتنازل.....
96	الفرع الثاني: النهاية غير الطبيعية لعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.....
96	أولا- إسقاط حق الامتياز.....
98	1- إسقاط حق الامتياز مع دفع التعويض.....
98	2- إسقاط حق الامتياز دون دفع التعويض.....
99	ثانيا- فسخ عقد الامتياز.....
100	1- الفسخ في أي وقت.....
100	2- الفسخ باتفاق الطرفين.....
102	خلاصة الفصل الثاني.....
104	الخاتمة.....
107	الملاحق.....
111	قائمة المراجع.....
124	الفهرس.....



## الملخص:

كرس المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي، وهذا من أجل دعم وتشجيع الاستثمار، حيث خصه بنظام قانوني يتميز عن غيره من الأنظمة القانونية المشابهة له وقد وسع نطاق تطبيقه ليشمل مختلف العقارات التي تحوزها الحافطة العقارية كما منح للمستثمر من خلال هذا العقد حق الانتفاع والاستغلال بالأصل العقاري دون حق الملكية ورتب عن تنفيذه عدة آثار بالنسبة للمستثمر والإدارة مانحة الامتياز.

## Résumé:

Le législateur algérien a consacré conformément à l'ordonnance N° 08 – 04, qui détermine les conditions et les modalités de la concession sur les terres qui dépendent des domaines spéciaux à l'Etat et orientées à la réalisation des projets d'investissement, le contrat de concession comme un mécanisme pour l'exploitation de le foncier industriel, et ce, dans le but de soutenir et encourager l'investissement, mentionnant un système juridique qui se diffère des autres systèmes juridiques qui les ressemblent. Il a élargi le champ de son application pour englober divers biens immobiliers détenus par le conservateur foncier, il a également donné à l'investisseur à travers ce contrat, l'usufruit et le droit d'exploitation sans le droit de propriété, et il a organisé pour son exécution plusieurs effets concernant l'investisseur ou l'administration donatrice de la concession.