



جامعة باتنة-1- الحاج لخضر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



## آلية عقود الامتياز لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق  
تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذة الدكتورة:  
قسوري فهيممة

إعداد الطالبة:  
بن عيسى نصيرة

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
بوهنتالمة أمال	أستاذ محاضر-أ	جامعة باتنة-1	رئيسا
قسوري فهيممة	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة-1	مشرفا ومقررا
بن حملة سامي	أستاذ التعليم العالي	جامعة قسنطينة-1	عضوا مناقشا
مصعور جليمة	أستاذ محاضر-أ	جامعة باتنة-1	عضوا مناقشا
بوشريط حسناء	أستاذ محاضر-أ	جامعة بسكرة	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2021/2022

# الإهداء

إلى زهرة حياتي التي عطرت دربي بدعاوتها حفظها الله

" والدي الكريمة "

إلى إخوتي وأخواتي وأبنائهم.

إلى روح أعز الناس على قلبي رحمهم الله

" والدي ، أخي خليل وأستاذي علاوة هوام "

إلى كل من جمعني بهم من محبة وصدقة .

نصيرة

# شكر وتقدير

الحمد والشكر لله الذي وفقني سبحانه وتعالى على إتمام هذا العمل

وأتقدم بأسمى عبارات الشكر والعرفان إلى من أشرفت على ألقا وعلمنا مشرفتي  
وأستاذتي " الدكتوراه / قسوي فـهـمة " ، عن كل ما قدمته من  
نصائح وتوجيهات حفظها الله .

كما لا أنسى فضل أعضاء لجنة المناقشة ولهم مني جزيل الشكر والامتنان

لقبولهم مناقشة هذا العمل وتصويبه بخبراتهم الطويلة .

كما أشكر كل من ساعدني وأسهم في إنجاز هذا البحث .

## مقدمة

في ظل التحولات السياسية والاقتصادية التي شهدتها الجزائر عقب أزمة الثمانينات وما ترتب عليها من نتائج على المحيط العام للبلاد ، تحتم على السلطات إعادة النظر في توجهاتها بما يتناسب والأوضاع، وهذا ماتطلب منها تسطير المخططات التنموية وفقا للتغيرات الحاصلة وتعزيزها بآليات جديدة تتناسب والتوجه الجديد، خاصة بعد تبنيتها للاقتصاد الحر، فأصبح من الضروري لجوؤها لفتح المجال أمام الاستثمار وتشجيعه سواء الوطني منه أو الأجنبي، محاولة بذلك التعويض عما أصابها من النظام السابق وما خلفه من آثار سلبية على كل المستويات وكافة القطاعات وإيجاد مصادر تمويلية بديلة .

كما كان للإنتفاخ الاقتصادي العالمي ومحاولة الجزائر الإنضمام إلى منظمة التجارة العالمية تأثيرا كبيرا على السياسة العامة، جعلها تعمل جاهدة للبحث عن أنجع السبل لبلوغ الأهداف المسطرة، واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لمواكبة الاقتصاد العالمي والتجارة الدولية، مما استدعى منها لزوما السعي كباقي المشرعين لتنظيم تشريعاتها الداخلية بما يتلاءم والإصلاحات الاقتصادية والأوضاع السياسية والاجتماعية، وهذا الوضع هو الذي قاد إلى إدراك أنه لا يمكن إجراء تنمية للمال العام دون إشراك المستثمرين الخاصين وأخذ حاجاتهم بالحسبان .

لقد أضحى الاستثمار في الجزائر أحد المحاور الأساسية في الإستراتيجية المنتهجة، من أجل إنعاش الاقتصاد وتغيير الأحوال نحو الأفضل بوسائل وإجراءات مخطط لها سلفا، وبوضعها موضع التطبيق وتهدف بعمومها إلى إصلاح الواقع القائم نحو الأفضل، حيث تطلب منها ذلك تنظيم قانوني متكامل ينظم الاستثمار ويوفر المناخ الأنسب له، باعتماد العديد من الآليات والإجراءات وبتقديم مجموعة من الحوافز والضمانات، لتشجيع المستثمرين المحليين والأجانب والعمل على تهيئة الظروف الملائمة، عن طريق توفير الأسس والأوعية العقارية .

ونظرا لما تتمتع به الجزائر من مساحات شاسعة تنتوع فيها مختلف المقومات، التي تشكل إغراء كبيرا للمستثمرين، فقد تجسدت أولى خطوات المشرع في إطار ترقية الإستثمار على توفير الحوافز الجمركية والإعفاءات الضريبية لخلق الصناعات التنافسية ونقل التكنولوجيات والمهارات الأجنبية وتضمين مناصب شغل جديدة، من خلال توفير الظروف الملائمة للاستثمار الخاص بضمان الملكية الخاصة

دستوريا وتكريس استقلاليته بموجب قانون رقم 88-25 المتعلق بالاستثمار الخاص<sup>1</sup>، ثم تلتها النصوص التشريعية التي فتحت المجال أمام الاستثمار الأجنبي المباشر والغير مباشر، كقانون النقد والقرض رقم 90-10<sup>2</sup> والمرسوم التشريعي رقم 93-12<sup>3</sup> الخاص بترقية الاستثمار، كما قدر له المساواة في المعاملة إلى غاية تمكينه من الحرية التامة بموجب الأمر 03-01<sup>4</sup>، أما دستور 2016<sup>5</sup> فقد جاء ليضمن حرية الاستثمار و التجارة ضمن المادة 43 منه وهذا ماتم تأكيده مؤخرا ضمن المادة 61 من دستور 2020<sup>6</sup>.

كما أفرزت السياسة الاستثمارية في الدولة ارتباطها بقوانين نوعية، تعالج موضوعات هامة تتصل بالاستثمار، ومنها قوانين الملكية العقارية وتنظيم استغلال العقار، هذا الأخير الذي يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق وتجسيد هذه السياسة، ولما كان العقار هو أساس الثروة منذ القدم وموضع تنافس مستمر بين أفراد المجتمع، فقد حاول الفرد الإهتمام بتنظيم كل ما يخصه بوضع قواعد صارمة لتحديده وكيفية التعامل به وحمايته بشتى الطرق، كما جاء تعريفه ضمن القانون المدني الجزائري بنص المادة 683<sup>7</sup> " هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف " مخصصا له جانب كبير من القوانين والمراسيم التي يتم مراجعتها حسب مقتضيات والظروف.

غير أن تنمية وترقية الاستثمار من الناحية القانونية لا يعتمد فقط على قرار الاستثمار، الذي يكرس بعض المزايا والإعفاءات التي تمنحها الدولة للمستثمرين، بل هو أكثر ارتباطا بالمحيط الاقتصادي

---

<sup>1</sup> -القانون رقم 88-25 المؤرخ في 12 جويلية 1988 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، جريدة رسمية عدد 28 الصادرة في 13 جويلية 1988(الملغى بموجب المادة 49 من المرسوم التشريعي رقم 93-12).

<sup>2</sup> -القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 ابريل 1990 المتضمن قانون النقد والقرض، جريدة رسمية عدد 16 الصادرة في 18 ابريل 1990 (الملغى بموجب المادة 142 من الامر 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية عدد 52 الصادرة في 27 أوت 2003 والمعدل والمتمم اخر مرة بموجب القانون رقم 17-10 المؤرخ في 11 اكتوبر 2017 جريدة رسمية عدد 57 الصادرة في 12 أكتوبر 2017.

<sup>3</sup> -المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 اكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 64 الصادرة في 10 اكتوبر 1993 (الملغى بموجب المادة 35 من الامر 03-01).

<sup>4</sup> -الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد 47 الصادرة في 22 أوت 2001 المعدل والمتمم .

<sup>5</sup> -دستور 2016 ، جريدة رسمية عدد 14 الصادرة في 07 مارس 2016.

<sup>6</sup> -دستور 2020، جريدة رسمية عدد 82 الصادرة في 30 ديسمبر 2020.

<sup>7</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78 الصادرة في 30 ديسمبر 1975.

الشامل والمحيط الإداري والتمويل المالي المناسب، والأهم هو تبسيط إجراءات الحصول على العقار، الذي يعد العامل الأساسي لبناء الاقتصاد الوطني والعمود الفقري لتطوير وترقية الاستثمار ، ولذلك اهتمت الدولة بتوفير المواقع العقارية المهيأة لاستقبال النشاطات الصناعية، بعد أن أصبح العقار العمومي الشغل الشاغل للحكومة من أجل تلبية الإحتياجات الناجمة عن تنفيذ مختلف البرامج التنموية ، الاجتماعية والاقتصادية .

ومن منطلق أن العقار الصناعي يعتبر من أهم الوسائل لتحقيق التنمية الاقتصادية، وأداة تتحكم في توجيه الاستثمارات ، فإنه تم التركيز على عملية تنظيمه وتسييره، وفقا لأليات حركية السوق العقارية بقواعد موضوعية وإجراءات شكلية سهلة، بما يتماشى مع سياسة الدولة واقتصادها وتسريع وتيرة التنمية الشاملة.

والجدير بالتنويه أن تنظيم العقار الصناعي في الجزائر مر بمراحل، اختلفت فيها الطرق المقررة لتسييره واستغلاله، ضمن أطر قانونية تسعى لتوفير العقار المناسب لاستيعاب المشاريع الاستثمارية، من خلال اعتماد أسلوب التنازل في البداية ضمن المناطق الصناعية ، كما شمل التنازل الاستثمار الإقتصادي الوطني الخاص بموجب شرط فاسخ إلى أن تم إلغاؤه بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 أين تم التوجه لمنح الامتياز في المناطق الخاصة بعد أن تم إلغاء ما يسمى بعقد التنازل لما أفرزه من مشاكل تسببت في الإستيلاء على الأملاك الخاصة للدولة وتوجيهها إلى أغراض أخرى مما اضطره لاعتماد نمط جديد لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار بموجب آلية عقد الامتياز، هذا الأخير الذي عرف العديد من الأنماط عبر عدة مراحل تشريعية حيث تم النص على إمكانية تحويله إلي تنازل إلى أن استقر بصيغته الحالية .

و في سبيل تحقيق تنمية صناعية قادرة على تنويع الصادرات والرفع من قدرات الاقتصاد الوطني وتخليصه من تبعيته للمحروقات وتشجيع الاستثمار ، عمدت السلطات إلى استرجاع بعض الأملاك سواء كانت أصولا فائضة أو أصولا متبقية عن المؤسسات العمومية الإقتصادية، التي خضعت لعملية التصفية أو الأصول المتبقية بالمناطق الصناعية، لضمان توفير العقار الصناعي لارتباطه العميق بالسياسات الاستثمارية ، إلا أن عملية استنزافه استمرت بالرغم من ذلك ، مما دفع بالحكومة لمراجعة هذا العقد .

وبما أن موضوع استغلال العقار الصناعي أصبح من مقتضيات الوقت الراهن، ومن أجل إيجاد التوازن المنشود بين ترقية الإستثمار من جهة وحمايته من جهة أخرى، أصبحت من أولويات توجهات

المشروع هي البحث عن الضوابط القانونية التي تحدد كيفية استغلال هذا النوع من العقار بما يتناسب والبرامج الاستثمارية .

واستكمالاً للمسار التشريعي المحدد لآلية الامتياز صدرت مجموعة من الأوامر والمراسيم التنفيذية، المنظمة لكيفية منحه على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة للإنجاز المشاريع الاستثمارية، و بعد أن أيقنت السلطات أن عقد الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل أصبح يمثل وسيلة غير مجدية وكان سبباً في استنزافه، قررت التراجع عن الفكرة وأبقت على الامتياز الغير القابل للتنازل كآلية جديدة لاستغلاله عن طريق ابرام عقد إداري من نوع خاص ، حدد بموجبه البنود المفروضة على المستثمر والتي قد تساعد على الحفاظ على الأملاك الوطنية الخاصة وتمكين المستثمر من إنجاز مشروعه على أكمل وجه بتمكينه من حق الانتفاع دون حق الرقبة ، من خلال الأمر رقم 04-08<sup>1</sup> والمرسومين التنفيذي رقم 152-09<sup>2</sup> و 152-09<sup>3</sup> ،

ولكنه سرعان ما تدارك الأمر بإلغاء الامتياز بالمزاد العلني، والإكتفاء فقط بالامتياز بالتراضي كوسيلة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي ضمن تعديل قانون المالية التكميلي لسنة 2011<sup>4</sup> ، وأراد من خلالها ضبط هذه الآلية وفقاً للسياسة الاستثمارية ومحاولة السيطرة على توجهات الأملاك الوطنية الخاصة باعتماد أسلوب المتابعة .

حيث أن استراتيجية الدولة المتعلقة بتوفير العقار، كأداة مهمة لتشجيع الاستثمار الصناعي، بدأت تتضح من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2015، أين تأكد المشروع بضرورة حصول المستثمر على العقار في أقل الآجال و بأبسط الإجراءات وهذا تماشياً مع

<sup>1</sup> -الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 المحدد للشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإستيعاب المشاريع الاستثمارية، جريدة رسمية عدد 49 الصادرة في 03 سبتمبر 2008.

<sup>2</sup> -المرسوم التنفيذي رقم 152-09 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 27 الصادرة في 6 مايو 2009.

<sup>3</sup> -المرسوم التنفيذي رقم 153-09 المؤرخ في 02 ماي 2009، المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير مستقلة المحلة والاصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية عدد 27 الصادرة في 6 مايو 2009.

<sup>4</sup> - القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية عدد 40 الصادرة في 20 يوليو 2011.

مضمون دستور 2020 والذي أكد بموجبه على ضرورة فتح السوق الجزائري على الاستثمارات الأجنبية .

### أهمية الموضوع:

إن دراسة هذا الموضوع تستهوي شغل الباحثين لأن العقار الصناعي أصبح الشغل الشاغل للقاءات الحكومة المتكررة وتمسك الدولة بتشجيع الاستثمار في القطاع الصناعي المحلي منه والأجنبي .  
-أهمية دراسة آلية استغلال العقار الصناعي أصبحت حتمية بعد ما عاشته الجزائر من استنزاف للعقار الصناعي.

### أهداف البحث:

لقد أثرنا البحث في هذا الموضوع، والتعمق في ظاهرة استغلال العقار الصناعي، للاستدلال بالمسببات واكتشاف المؤثرات سواء من قريب أو بعيد، من أجل:  
-دراسة العقار الصناعي والوقوف على الصعوبات التي يعيشها المستثمر لتجسيد مشروعه، والبحث عن مواقع الخلل لإيجاد بعض الاقتراحات لتسيير العقار الصناعي .  
-تسليط الضوء على أحكام عقد الامتياز وكل ما يتعلق به من إجراءات والجهات القائمة به والمنازعات التي قد تحول دون استغلاله .

- محاولة البحث في الوسائل الموضوعية والإجرائية المكرسة لحماية العقار الصناعي .

**أسباب اختيار الموضوع:** إن اختيارنا للموضوع كان لأسباب موضوعية وذاتية، فأما الأولى (الأسباب الموضوعية ) فانعكست في:

-السعي لإبراز القيمة الاقتصادية للعقار الصناعي، باعتباره وسيلة مهمة لبعث مصادر جديدة بديلة وإستغلال الثروات الطبيعية لرفع الإقتصاد الوطني .

-الاطلاع على أوجه الإستثمار المختلفة ومتطلباته ومدى ارتباطه بالعقار الصناعي .

فيما انطوت الثانية (الأسباب الذاتية) حول عدة نقاط منها:

-تشعب الموضوع واحتوائه على عدة تخصصات بما فيها القانونية، الاقتصادية، الاجتماعية

والبيئية الواجب البحث فيها.

- كما يرجع هذا الاهتمام للمساهمة بدراسة أكاديمية في مجال الإستثمار الصناعي .



ولقد صادفنا بعض الصعوبات تمثلت في:

-عدم تجاوب بعض الإدارات بتقديم المعلومات .

-نقص المراجع المتخصصة .

**الدراسات السابقة:** سأحاول استعراض أهم الدراسات التي لها علاقة بموضوع دراستنا والتي تعلقت بكل من:

1-خوارجية سميحة حنان، أطروحة دكتوراه الموسومة ب"النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، (2014-2015) والذي شاءت ان تكون اشكالية الموضوع "هل النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر القائم اساسا على نظام الامتياز غير القابل للتنازل محفز للاستثمار الصناعي ؟ والتي ركزت من خلالها على النظام القانوني للعقار الصناعي وخاصة فيما يجانب الحافظة العقارية المكونة للعقار الصناعي وكل ما يتعلق به من مؤسسات وهيئات، كما تطرقت إلى عقود استغلال العقار الصناعي ابتداء من التنازل إلى غاية صيغة الامتياز بالتراضي والمنازعات الخاصة به وطرق الفصل فيها.

2-مراد بلكعبيات أطروحة دكتوراه الموسومة ب "منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، قانون اعمال، كلية الحقوق جامعة بسكرة (2011-2012) والذي اعتمد في طرحه على اشكالية الموضوع " هل يمكن أن يساهم منح الامتياز بالتراضي لإنجاز الاستثمار الصناعي في تجاوز الصعوبات الادارية في الجزائر؟ وتناول بالدراسة مفهوم الاستثمار الصناعي إلى جانب التطرق إلى ماهية عقد الامتياز وآثاره وانقضاؤه والمنازعات الخاصة به .

3-مخلوف لكحل، أطروحة دكتوراه الموسومة ب "عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)"، تخصص قانون أعمال، جامعة باتنة 1، (2017-2018) حيث أثار الاشكالية التالية "هل توصل المشرع أخيرا من خلال عقد الامتياز إلى وضع ضمانات كافية تكرس حماية مزدوجة للدولة من جهة والمستثمرين من جهة أخرى ؟ عالج من خلاله الموضوع بشموليته للعقار الاقتصادي بما فيه العقار الصناعي وتناول التطور التشريعي

للاستثمار في العقار الاقتصادي كما تطرق لماهية العقار الاقتصادي وعقد الامتياز واثاره والضمانات الخاصة به سواء بالنسبة للمنازعات أو الوسائل البديلة لفض النزاعات .

أما دراستنا الحالية فقد حاولنا من خلالها معالجة واقع مشكل العقار الصناعي بحيث تناولنا دراسة تنظيمه و كل ما يتعلق به من عوائق وما يقدمه من ضمانات أثناء استغلاله إلى جانب معرفة مدى فعالية هذه الألية بعد أن اعتمدها المشرع بصيغة التراضي الغير قابل للتنازل للحد من أزمة العقار الموجه للاستثمار وزيادة استقطاب المستثمرين .

مما تطلب منا طرح الإشكالية التالية:

- مدى ضبط المشرع الجزائري لآلية عقد الامتياز الصناعي لتوفير المناخ الاستثماري

الملائم وضمان الاستغلال الأمثل للوعاء العقاري الصناعي ؟

والتي تتفرع عنها التساؤلات التالية:

1-مدى تأثير عقد الامتياز في تحفيز وتوجيه الإستثمار في العقار الصناعي ؟

2-هل استطاع المشرع الجزائري بموجب عقد الامتياز الصناعي من إيجاد التنظيم الأمثل للملكية العقارية الصناعية ؟

3-هل ساهم عقد الامتياز في تسهيل عملية تنفيذ المشاريع الضخمة ؟

4-هل مكن عقد الامتياز الدولة من السيطرة على السوق العقارية ؟

واستقر الإطار المنهجي للبحث على:

أن موضوع دراستنا الحالي ونظرا لاتساعه فقد استلزم منا استخدام كل من:

**المنهج التحليلي:** وذلك بمحاول منا لتحليل النصوص القانونية المتعلقة بعقد الامتياز والاستثمار والعقار الصناعي، ومعرفة أسباب صدورها والغرض من سننها والتعديلات التي أجريت عليها.

**المنهج الوصفي:** لوصف مختلف المفاهيم المرتبطة بالعقار الصناعي، والكشف عن طبيعته وخصائصه وتحليل الوقائع ودعمها بالبراهين والأحكام القانونية .

## تقسيم البحث:

وانطلاقاً من الإشكالية الرئيسية للبحث والتساؤلات الفرعية المرافقة لها والمناهج المتبعة لدراستها، سوف يتم معالجة هذا الموضوع الموسوم ب:

### " آلية عقود الامتياز لتسيير الإستثمار في العقار الصناعي "

في بابين رئيسيين بحيث يتضمن الباب الأول عقد امتياز العقار الصناعي بدوره مقسم إلى فصلين خصصنا الفصل الأول للإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الصناعي و الفصل الثاني منه الإستثمار في العقار الصناعي .

أما الباب الثاني فتضمن ميزات تسيير الاستثمار في العقار الصناعي وعوائقه أين تناولنا في الفصل الأول منه ضمانات عقد الامتياز الصناعي وأليات حمايته والفصل الثاني معوقات ومنازعات الاستثمار في العقار الصناعي .

## الباب الأول

## عقد امتياز العقار الصناعي .

إن التطور السريع في التجارة الدولية وتوسع رقعة الاستثمار عبر العالم، أدى إلى سيادة العولمة وظهور معالم جديدة، كالتجارة العابرة للحدود واعتماد السوق العالمي على مبدأ المنافسة، ولا شك أن المشكلة الأساسية التي واجهت الدول النامية لمواكبته مقارنة بالدول الكبرى، هو عدم تمكنها من النهوض باقتصادها عن طريق تطوير الصناعات التصديرية وانعاش الحركة التجارية، نتيجة لعدم قدرتها على استغلال مواردها بسبب نقص رؤوس الأموال لديها، وعدم التحكم في التكنولوجيات الحديثة .

ومن هنا برز الإقدام نحو تشجيع الاستثمار من أولويتها السياسية، والذي يقتضي لنجاحه توافر العديد من العوامل الأساسية التي تساعد على تجسيده في الواقع، والتي من أهمها الإستقرار السياسي والمناخ الاقتصادي والبيئة القانونية المواتية، لإعطاء المستثمرين الشعور بالطمأنينة .

مما استلزم توجه الدولة الجزائرية لإتباع نهجا مغايرا أساسه الانفتاح الاقتصادي، وتراجع الدولة عن التدخل واعتمادها لدور جديد تمثل في سلطة الضبط ، الذي تطلب منها الإنتقال من اقتصاد التخطيط إلى اقتصاد السوق، وبالتالي أدى إلى زيادة وأهمية العقود التي تيرمها الإدارة سواء أكانت إدارية أم مدنية أم تجارية، لأن اقتصاد السوق قائم على التخلي عن الأوامر وأساليب القهر<sup>1</sup>.

هذا التطور الحاصل الذي فرض نفسه على مسيرة التقدم الإنساني، فدول العالم لا تملك تريت العزلة عنه<sup>2</sup>، ولتدعيم سياسة الانفتاح لابد من التركيز على الاستثمار الأجنبي المباشر الذي يسهل الاندماج في التجارة الدولية، ويشجع على تهيئة مناخ أكثر ملائمة للشركات ويسهم في تسريع وتيرة النمو الاقتصادي باعتباره أقوى أداة لمكافحة الفقر في البلدان النامية، علاوة على ذلك له القدرة على تحسين الظروف البيئية والاجتماعية للبلد المضيف عن طريق نقل التكنولوجيا<sup>3</sup>، لذلك تم اعتماد الدولة على تكريس الاستثمار في العقار الصناعي لما له من اسهامات في انعاش الإقتصاد الوطني ، وهذا ما استدعى منها البحث من أجل تحديد الآلية اللازمة لتسييره بما يتوافق ودعم السياسة الاستثمارية المحلية

<sup>1</sup> - سعاد شرقاوي، القانون الإداري، دار النهضة العربية، القاهرة، 1994، ص 294.

<sup>2</sup> - إبراهيم الشهاوي، عقد امتياز المرفق العام B.O.T -دراسة مقارنة -، مؤسسة طوجي، القاهرة، 2003، ص 64

<sup>3</sup> - Rapport OCDE(Organisation de Coopération et de développement économiques) ,L'investissement direct étranger au service du développement (optimiser les avantages minimiser les couts ,2002 , Les éditions de L'OCDE, France,P5 .

والأجنبية ، لمعالجة ما خلفته عقود استغلال العقار الصناعي السابقة ، بحيث وقع اختيارها على آلية عقد الامتياز الغير قابل للتنازل لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي .

لذلك يبقى مهما تحديد ماهية هذه العقود سواء بتعريفها أو بتحديد ما يترتب عليها إذ خصصنا الفصل الأول (الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الصناعي ) والفصل الثاني ( الاستثمار في العقار الصناعي) .

## الفصل الأول

### الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز الصناعي

إن التحدي الرئيسي للاقتصاد الوطني هو الحد من اعتمادنا على صادرات المحروقات بشكل كبير، حيث يعتبر الاقتصاد الجزائري اقتصاد ريعي يعتمد بصفة شبة كلية على عائدات النفط، والتي تمثل 97% من إجمالي العائدات بالعملة الصعبة<sup>1</sup>.

مما اضطر بالسلطات إلى اللجوء إلى مساندة القطاع الخاص في المجال الصناعي، بهدف تحقيق التنمية الوطنية والوقوف بالاقتصاد الوطني، فكان لزوما على المشرع الحرص على تحفيز الاستثمار الوطني منه والأجنبي من جهة وتكريس الحماية القانونية لأموال الدولة الخاصة من المضاربين من جهة أخرى، مما تطلب منه ذلك توفير الأطر القانونية والعقارية اللازمة لتجسيد ذلك ضمن سياسته التنموية . وفي إطار البحث عن إيجاد مناخ يتميز بالشفافية والاستقرار، لجأ المشرع لمعالجة ذلك بأنجع السبل لتحقيق التنمية الصناعية بتشجيع الصناعات وتهيئة المواقع لتجسيدها والنهوض بها عبر اعتماد آلية عقد الامتياز، وإزاء ما تقدم لا بد من دراسة ماهية عقد الامتياز ( كمبحث أول) وبالمقابل يتعين علينا التصدي للنظام القانوني لعقد الامتياز ( كمبحث ثاني )

<sup>1</sup> -محمد يحيوي وسعاد سعيداني، دور الاستثمار الصناعي في تحقيق التنمية المحلية (دراسة القدرات والفرص الاستثمارية المتوفرة في قطاع الصناعة لولاية المدية، مجلة الريادة لاقتصاديات الأعمال، مجلد 4 عدد 2، جامعة الشلف، جوان 2018، ص 115.

## المبحث الأول

### ماهية عقد الامتياز

لقد أسهم التحول إلى الاقتصاد الحر في زيادة اللجوء إلى نظرية العقود الادارية<sup>1</sup>، وذلك نحو المضي في تنفيذ خطط ومشاريع التنمية الاقتصادية قداما، مما لازم ذلك تبني المشرع الجزائري عقد الامتياز لأول مرة في ظل المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بالاستثمار، معتمدا في ذلك كأول خطوة آلية الامتياز القابل للتنازل بحيث نص على أنه يمكن للدولة أن تمنح شروط امتيازه<sup>2</sup> قد تصل إلى الدينار الرمزي في التنازلات عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة، وتأسيسا على ذلك علينا الخوض في مفهوم عقد الامتياز (كمطلب أول) والطبيعة القانونية المتلازمة له (مطلب ثاني) والتعريف على أركان عقد الامتياز (مطلب ثالث).

### المطلب الأول

#### مفهوم عقد الامتياز

تماشيا مع التطورات الاقتصادية الحديثة التي عرفتها كل المستويات محليا وعالميا، والسعي الدائم للتحسين المتواصل للخدمات المرافقة للاستثمار الوطني أو الأجنبي، عن طريق تسخير كل العوامل لتفعيله وتطوير الاقتصاد الوطني، نجد أن السلطات أولت أهمية كبيرة للعقار الصناعي، وخصت له العديد من النصوص القانونية فيما يخص استغلاله على ضوء تشريعات ترقية الاستثمار في الجزائر. ومما لا شك فيه أن عقد الامتياز الصناعي يعتبر من أهم العقود الإدارية المسماة، التي تكفل المشرع الجزائري بتحديد أسسه القانونية من تعريف وتنظيم أحكامه، وهو عقد يتميز بمجموعة من الخصائص، لذا يبقى مهما تحديد مفهومه سواء بالتعريف بعقد الامتياز الصناعي (الفرع الأول) واستعراض أهم خصائص هذا العقد (الفرع الثاني).

<sup>1</sup>- جابر جاد نصار، عقود البوت B.O.T التطور الحديث لعقد الإلتزام -دراسة نقدية للنظرية التقليدية لعقد الإلتزام -، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002، ص 13.

<sup>2</sup>- المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 السالف الذكر .

## الفرع الأول

### تعريف عقد الامتياز

يعد عقد الامتياز آلية قانونية اعتمدها الدولة لتسيير أملاكها الخاصة ، إذ أن بموجبه يمنح شخص طبيعي أو معنوي حقا دون سواه، ويسمى هذا الشخص بصاحب الامتياز، وتبعا لذلك فإنه لا بد من الوقوف على تعريف هذا العقد بشيء من التفصيل فيما يتعلق بوجهة نظر كل من القانون ، الفقه و القضاء .

#### أولا /تعريف عقد الامتياز الصناعي:

لقد تعددت التعاريف القانونية والفقهية الخاصة به، كما وجد مجالا واسعا للاهتمام به من طرف المشرع الجزائري، بحيث تناوله ضمن العديد من النصوص القانونية فحدد تعريفه ونطاق إعماله، ومن أجل ذلك كان من الضروري علينا التعرض الى ن التفصيل إلى:

#### 1/التعريف القانوني لعقد الامتياز:

فقد عرفه المشرع الجزائري حسب المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار<sup>1</sup> ضمن الفقرة الأولى من دفتر الشروط النموذجي الملحق به >> الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة..<< فقد تبنى نفس الأفكار التي ينادي بها فقهاء القانون الإداري، باعتبارها أحد أشكال تسيير المرفق العمومي<sup>2</sup>

كما عرفه ضمن المرسوم التنفيذي رقم 07-121<sup>3</sup> (الملغى) بموجب تمهيد دفتر الشروط النموذجي الملحق به على أنه >> يعتبر منح حق الامتياز الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة، لمدة معينة

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار ، جريدة رسمية عدد 57 الصادرة في 19 أكتوبر 1994.

<sup>2</sup> - ضريفي نادية وبوشري مريم، آلية الامتياز الوارد على العقار الصناعي التابع للدولة كآلية محفزة للاستثمار والتنمية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 1، عدد 8، جامعة المسيلة، ص 347.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن تطبيق احكام الامر 06-11 المؤرخ في 30 غشت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز

الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي لإنجاز مشروع استثماري >> .

أما الملحق الثاني فقد جاء فيه أن >> حق الامتياز هو العقد الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة، الانتفاع من قطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص، قصد استخدامه لإنجاز مشروع استثماري >> .

كما عرفته المادة 01/19 من الأمر 14-08<sup>1</sup> >> منح الامتياز بأنه يشكل استعمال الأملاك الوطنية العمومية، المنصوص عليها في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز، بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز، حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و/أو استغلال محل منشأه عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز >>، وبهذا النص وسع المشرع من دائرة مانحي الامتياز بحيث أصبح يشمل في إطار لفظ الجماعة العمومية الدولة، الولاية، البلدية أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري<sup>2</sup>.

في حين عرفه المرسوم التنفيذي رقم 09-152<sup>3</sup> من خلال نموذج دفتر الشروط الملحق به بأنه >> 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 إنجاز مشروع استثماري >>، والمقصود بالاتفاق هو اتحاد وجهة نظر أشخاص اتجاه أمر معين، حيث يتفق الأطراف على كل الجوانب المتعلقة بالعقد<sup>4</sup> .

مشاريع استثمارية (الملغى بموجب المادة 24 المرسوم التنفيذي رقم 09-152) جريدة رسمية عدد 27 الصادرة في 25 ابريل 2007 .

<sup>1</sup> - الأمر رقم 14-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يعدل ويتم القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 44 الصادرة في 3 غشت 2008.

<sup>2</sup> - بلفضل محمد، طرق استغلال العقار الصناعي على ضوء تشريعات ترقية الاستثمار في الجزائر، مجلة صوت

القانون، المجلد 5، العدد 2، جامعة خميس مليانة، أكتوبر 2018، ص 120 .

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 09-152، السالف الذكر.

<sup>4</sup> - مراد بلعبيبات، دور إدارة أملاك الدولة في منح الامتياز على العقار في قانون الاستثمار الجزائري، مجلة القانون

العقاري والبيئة، المجلد الرابع، العدد 8، جامعة مستغانم، 2017، ص 3.



وبالرجوع إلى نص المادة 18 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 نجد أنه استعمل مصطلح الترخيص بمنح الامتياز وأن هذه الرخصة تكون طبقا لقرار إداري بينما النص الفرنسي استعمل autorisation de concession أي الترخيص بالامتياز وهذا الخلط في المصطلحات راجع لاستعمال مصطلح منح الامتياز لدلالة على عقد الامتياز رغم أن منح الامتياز قد يطلق على الترخيص بالامتياز.<sup>1</sup>

وبالابتداء على ما تقدم نلاحظ أن المشرع قد خصص له نصيبا من التعاريف ضمن التشريعات المنظمة له، واعتبر عقد الامتياز في بعض النصوص عقد وفي البعض الآخر اتفاقا، والأرجح هو مصطلح عقد فلاوجود لهذا الأخير دون اتفاق سابق بين طرفيه، لأن صاحب الامتياز يقدم على إمضاء العقد بعد أن يطلع عليه مرفقا بدفتر الشروط، وإلا كان العقد باطلا بطلانا مطلقا طبقا لمبدأ سلطان الإرادة، وإن بدت لنا محاولات المشرع للتعريف به موفقة، فإننا نرى أنه في القوانين السابقة قد وسع من نطاق عقد الامتياز، الذي تمنح بموجبه الدولة قطعة أرضية لمدة محددة لمستثمر باعتماده لمصطلحات أكثر تفصيلا (لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص) مقارنة بالتشريع الحالي.

## 2/التعريف الفقهي لعقد الامتياز:

كان أول بروز له في فرنسا بحيث كان الفقه الفرنسي يرى فيه <<أن الالتزام وليد أمر انفرادي تصدره السلطة مانحة الامتياز بما لها من ولاية أمر، ويرضخ له الملتزم اختيارا لقبوله شروط الملتزم>>، إلا أن مجلس الدولة الفرنسي أهمل هذا الرأي لاعتماده على فكرة السلطة العامة، وأيد فكرة المرفق العام، ثم ما لبث أن اعتبر عقد الامتياز من عقود القانون المدني<sup>2</sup>، فعرفه مجلس الدولة الفرنسي بأنه عقد الامتياز العام هو:

<<que ce contrat charge un particulier ou une société d'exécuter un ouvrage public ou d'assurer un service public, à ses frais, avec ou sans subvention, et qui l'en rémunère en lui confiant l'exploitation de l'ouvrage public avec le droit de percevoir des redevances sur les usagers de l'ouvrage public>>

<sup>1</sup> - مخلوف لكحل، الاستقرار القانوني ودوره في تعزيز الاستثمار في العقار الاقتصادي، مجلة الباحث للدراسات

الأكاديمية، المجلد 3، عدد 08، جامعة باتنة، جانفي 2016، ص 394.

<sup>2</sup> - إبراهيم الشهاوي، المرجع السابق، ص 28.

>> العقد الذي يكلف شخصا خاصا أو شركة بتنفيذ منشأة عامة أو تحقيق مرفق عام، على نفقته مع أو بدون إعانة مالية أو ضمانات، مع اعطاء هذا الشخص الحق بتقاضي رسم من المنتفعين من هذه المنشأة أو المستفيدين من المرفق العام <<<sup>1</sup>

كما تناوله بالتعريف الفقيه جيدل (Gidel)

<< Un contrat par lequel une ou plusieurs personnes s'engagent à exécuter un travail à la condition d'être rémunérées de leurs soins et de leurs dépenses, non pas par une somme d'argent que leur paie directement l'administration après l'achèvement du travail mais par la perception d'une rétribution imposé pour un temps plus ou moins long aux particuliers qui profitent du travail >>

>> الامتياز هو عقد يقوم بمقتضاه فرد أو افراد بتنفيذ عمل ما على اساس مكافاتهم لقاء مجهودهم ومصروفاتهم، لا بمبلغ من النقد ليدفع لهم من قبل الحكومة بعد إتمام العمل بل تسليم عائد يفرض لمدى أجل طويل إلى حد ما على الأفراد الذين يربحون من العمل <<<sup>2</sup>

واعتمده على أنه >>عقد إداري يتولى الملتمزم -فرد كان أو شركة -بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي، واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العامة، فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة لعقد الامتياز <<<sup>3</sup> كما جاء على أنه >> نظام تمنح الدولة بموجبه قطعة ارضية لمدة محددة لمستثمر معين قصد تحقيق مشروع اقتصادي لقاء دفع أجرة امتياز <<<sup>4</sup>

كذلك عرف بأنه >> عقد امتياز المرافق العامة، وفيه يقوم صاحب الامتياز فردا أو شركة على نفقته ومسؤوليته خلال مدة محددة بإدارة أحد المرافق العامة كتوزيع المياه أو الكهرباء مثلا مقابل رسوم يحصلها من المنتفعين من المرفق <<<sup>5</sup>

<sup>1</sup>-Arrêt Conseil d'état français N° 59928 du 30/03/1916 , affaire compagnie général d'éclairage de Bordeaux

<sup>2</sup>-Gidel Gilbert , Des effet de l'annexion sur les concessions ,Université de paris ,Faculté de droit ,Thèse pour le doctorat ,date de soutenance jeudi 21 avril 1904 ,P 123 .

<sup>3</sup>- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، مطبعة جامعة عين شمس، مصر، ط5، سنة 1991، ص 108 .

<sup>4</sup>- اممر يحيوي -الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية -دار هومة، الجزائر، 2001، ص 138.

<sup>5</sup>- عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2005، ص 197.

بينما جاء على لسان بعضهم بأنه >> عقد الامتياز في العقار الصناعي يتجسد في عقد إداري تعدده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، ويكون مرفقا بدفتر الأعباء يحدد برنامج الاستثمار وشروط الامتياز ويخول للمستفيد شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص الحق في الانتفاع من قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة للمشاريع الاستثمارية >><sup>1</sup>

كما عرف عقد الامتياز (الالتزام) هو >> عقد إداري يتولى بمقتضاه أحد أشخاص القانون الخاص عادة فرد أو شركة تشغيل احد المرافق العامة الاقتصادية لمدة محدودة على مسؤوليته وبواسطة عماله وأمواله، مقابل رسوم يدفعها المنتفعون بالمرفق >><sup>2</sup>.

وإن كانت تلك التعاريف احتوت على أهم عناصر تعريف عقد الامتياز، إلا أنها لم تقدم أهم نقطة ركز عليها القضاء الفرنسي والتي تميز الامتياز عن الإيجار، وهي تلك الاستثمارات والتجهيزات التي يكلف صاحب الامتياز بها في إطار هذا العقد، لذلك تكون مدة الامتياز طويلة<sup>3</sup>، من جانبنا نرى أن الفقه على العموم قد اقترن تعريفه لعقد الامتياز دوما بتيسير المرفق العمومي .

### 3-التعريف القضائي لعقد الامتياز :

لقد جاء قرار مجلس الدولة الجزائري بتعريف عقد الامتياز التابع للأملاك الدولة على أنه >>عقد إداري تمنح بموجب السلطة الامتياز، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي ويهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه >><sup>4</sup>

كما عرفه قسم الرأي بمجلس الدولة المصرية في فتواه رقم 369 الصادرة في 16 ديسمبر 1949 بأنه >> عقد يتعهد بمقتضاه شخص بأن يقوم على حسابه وعلى مسؤوليته بإدارة مرفق عام محتملا مخاطره، وما تتطلبه إدارة هذا المرفق من أشغال عمومية إن لزم الأمر، ويمنح في سبيل ذلك مؤقتا بعض السلطة العامة، وذلك مقابل جعل يؤديه إلى جهة الإدارة مما يحصله من أجور من الجمهور نظير استعمالهم للمرفق >><sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - بوحفص جلاب نعناعة، النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر، مجلة الفكر البرلمان، العدد 22، مارس 2009، ص 88.

<sup>2</sup> - ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1996، ص ص 457، 458.

<sup>3</sup> - نادية ضريفي، تسير المرفق العام والتحويلات الجديدة، دار بلقيس، الجزائر، 2009، ص 213.

<sup>4</sup> - قرار رقم 11950 الصادر عن مجلس الدولة في 9 مارس 2004، فهرس رقم: 11952، مجلة مجلس الدولة، العدد 5، 2004، ص 57 .

<sup>5</sup> - إبراهيم الشهاوي، المرجع السابق، ص 17 .

وعرفته محكمة القضاء الإداري في مصر في حكم صدر بتاريخ 25 مارس 1956 >> إمتياز المرفق العام ليس إلا عقدا إداريا يتعهد أحد الأفراد أو الشركاء بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية وطبقا للشروط التي توضع له بأداء خدمة عامة للجمهور، وذلك مقابل التصريح له بأداء خدمة عامة للجمهور وذلك مقابل التصريح باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن والاستلاء عليه <<<sup>1</sup>

#### ثانيا/تمايز مصطلح الامتياز:

قد يتبادر إلى كل باحث وجود عقد امتياز واحد كما تجدر الإشارة أن استخدام المشرع لمصطلح عقد الامتياز يثير العديد من الجدل، اذا ما قرن باستخداماته من طرف المشرعين الآخرين، كالمشرع الفرنسي والذي استخدمه في إطار الصفقات العمومية، أما المشرع المصري فقد أن عقد الامتياز يعد الامتياز أو الالتزام من أهم العقود الإدارية ولهذا العقد صورتان:

-عقد امتياز الأشغال العامة وفيه يقتصر دور صاحب الامتياز على اقامة منشأة عامة كالموانئ مقابل تحصيل رسم معين من مستغلي هذه المنشأة طوال مدة الامتياز .

-عقد امتياز المرافق العامة وفيه يقوم صاحب الامتياز فردا كان أو شركة على نفقته ومسؤوليته خلال مدة محددة بإدارة أحد المرافق العامة كتوزيع المياه أو الكهرباء مقابل رسوم يحصلها من المنتفعين .<sup>2</sup>

فيما يرى الغير أن عقد الامتياز هو عقد إداري ونظرا لتطور عناصر عديدة في أطراف العقد وأسلوب أداء الإلتزامات أصبح يعرف بعقد التزام المرافق العامة >> اتفاق يكلف بمقتضاه شخص عام شخصا آخر باستغلال مرفق عام مقابل مكافأة محددة تتحدد بناء على النتائج المالية لاستغلال المرفق << ليوسع بذلك التعريف ليكون المتعاقد شخصا من أشخاص القانون العام وأن يكون الإلتزام متعلقا بمرفق صناعي أو تجاري<sup>3</sup> .

وفرق بين مصطلح امتياز « Concession » باعتباره >> الحق الذي يمنح لشركة المشروع أو الاتحاد المشروع لكي تبني وتشغل المرفق الأساسي العام وتفرض رسوما أو ثمنا مقابل الانتفاع به أو

<sup>1</sup> - مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2017-2018، ص 70.

<sup>2</sup> - ماجد راغب الحلو، المرجع السابق، ص (572-573)

<sup>3</sup> - محمود محمد على صبره، إعداد وصياغة العقود الحكومية (بالعربية والإنجليزية)، مكتبة صبره للتأليف والترجمة،

مصر، ماي 2007، ص 405.

ما ينتجه من خدمات أو سلع >> كما عبر على أن عقد الامتياز « Concession agreement » بأنه >> الاتفاق بين الحكومة المضيفة وشركة المشروع أو اتحاد المشروع الذي ينص على شروط تنفيذ المشروع >><sup>1</sup> .

نجد أن مصطلح امتياز قد تعددت استعمالاته ضمن العقود الادارية، فهناك ما عبر عنه بعقد امتياز المرفق العام: >> وهو العقد التي تقوم الادارة بموجبه بتكليف شخص من أشخاص القانون العام أو الخاص باستغلال مرفق يسلم إليه جاهزا بإنشاءاته من جانب الادارة وذلك مقابل مبلغ محدود من المال يدفعه للإدارة >><sup>2</sup> فيما يرى البعض بأن عقود الامتياز هي الصورة التقليدية لعقود البترول إذ ترجع نشأة هذا النوع من العقود إلى أواخر القرن التاسع عشر وبدايات القرن العشرين وبمقتضاه تمنح الدولة لشركة أجنبية حقا خالصا وقاصرا عليها في البحث والتنقيب عن المواد البترولية في إقليمها واستخدام الناتج البترولي واستثماره خلال مدة زمنية محددة<sup>3</sup>.

كما اعتبر مصطلح الامتياز أنه منح الانتفاع أو الإجازة أو التملك أو الهبة أو الإحتكار أو الحق الخاص لشركة وطنية أو أجنبية من قبل الدولة ضمن منطقة محددة من أراضيها لأجل مسمى فهذا المصطلح واسع النطاق<sup>4</sup>

فالتعريف تعددت وفقا لمصطلح الامتياز كون الفقيه موزلر (Mosler) الذي عرف الامتياز بأنه >> منح حقوق لفرد ما بموجب القانون البلدي مما يتعلق بالصالح العام >><sup>5</sup> وقال أن مصطلح "الامتياز" ليس له معنى قانوني محدد أكثر من هذا .

فيما يرى فيه الآخرون بأنه >>عقد الأشغال العامة الدولي لا يصبو أن يكون العقد الذي يبرم بين شخص معنوي عام ومقاوول أجنبي، بهدف إنجاز أعمال من طبيعة عقارية، وفقا لقواعد خاصة لاشتغال

<sup>1</sup> -محمود محمد على صبره، المرجع نفسه، ص 487.

<sup>2</sup> -مهند نوح، الموسوعة القانونية المتخصصة،

<http://arab-ency.com.sy /law> , le 07/12/2020, 25 :09

<sup>3</sup> -غسان عبيد محمد المعموري، عقد الاستثمار الأجنبي للعقار -دراسة مقارنة -، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2015، ص 42.

<sup>4</sup> -أحمد عبد الرزاق خليفة السعيدان، القانون والسيادة وامتيازات النفط -مقارنة بالشريعة الإسلامية -، مركز دراسات الوحدة العربية، لبنان، ط 2، 1997، ص 27.

<sup>5</sup> -أحمد عبد الرزاق خليفة السعيدان، المرجع نفسه، ص 28.

التكنولوجيا والأموال من دولة إلى أخرى، وتأخذ هذه العقود صوراً عديدة منها عقود تسليم المفتاح وعقود البوت»<sup>1</sup>.

ومما سبق نلاحظ أن المشرع الجزائري قد حاول إعطاء تعريف واسع وشامل لعقد الامتياز، واهتم بجميع عناصره أين ضمنها النصوص القانونية الخاصة به ولم يترك المجال للفقه، وبدورنا نرى أنه يمكن أن نستصيح تعريف بسيط لعقد الامتياز الصناعي على أنه:

>> عقد إداري تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً أو معنوياً حق الانتفاع على أرضية متوفرة من أملاكها الخاصة لمدة زمنية محددة في العقد قابلة للتجديد قصد إقامة مشروع استثماري صناعي مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية <<

## الفرع الثاني

### خصائص عقد الامتياز

لقد اعتبر البعض أن اختيار تسمية عقد الامتياز راجع لتفرد هذه الطريقة بإدارة المرفق العام بصفات وخصائص لا نظير لها في أساليب الإدارة الأخرى<sup>2</sup>، والظاهر من استعراض التعاريف الخاصة بعقد الامتياز، نجد أنه يتمتع بجملة من الخصائص التي تميزه عن باقي العقود، بحيث يترتب عقد الامتياز لصاحبه الحصول على حق عيني تبعية، الذي تكون مدته طويلة، كما أنه عقد إداري ألزم القانون الأطراف بكتابته، وسنتعرض في هذا الشأن لتلك الخصائص بنوع من التفصيل فيما يلي:

**أولاً/ يترتب حق انتفاع:** يعتبر الانتفاع حق عيني تبعية لصاحب الامتياز الذي ليس له الحق في التصرف في الملك، بمعنى أنه لا يستطيع بيع الملك أو مبادلته أو تأجيريه أو التبرع به، فهو يشمل حق الاستعمال والاستغلال لأن ملكية الرقبة\* تبقى للدولة<sup>3</sup>،

<sup>1</sup>- غسان عبيد محمد المعموري، المرجع السابق، ص 51.

<sup>2</sup>- علي أحمد حسن اللهبي، تصفية عقد امتياز المرفق العام، مجلة جامعة الكويت للحقوق، المجلد 1، الجزء 2، العدد 3، أفريل 2017، ص 682.

\* الملكية المتقلة بحق الانتفاع ملكية غير كاملة تسمى ملكية الرقبة، عبد الرزاق السنهوري، أسباب كسب الملكية (الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية)، دار أحياء التراث العربي، لبنان، ب س ن، ص 1202.

<sup>3</sup>- عبد الرزاق السنهوري، أسباب كسب الملكية (الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية)، المرجع نفسه، ص 1202.

أما المشرع الجزائري فإنه لم يتعرض إلى تعريف حق الانتفاع بل نظم أحكامه ضمن القانون المدني بنصه في المادة 844<sup>1</sup> >> يكسب حق الانتفاع بالتعاقد بالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون << كما نص ضمن المادة 20 من القانون 08-14<sup>2</sup> على أن >> مسير المرفق العمومي أو صاحب الامتياز يستفيد مع مراعاة أحكام المادة 64 مكرر والمادة 69 مكرر من ذات النص من حق استعمال الملك التابع للأملك الوطنية المخصص لهذه المصلحة، وفق غرض تخصيصه ولفائدة المصلحة العمومية، ويحق له الانتفاع به دون سواه والاستفادة من ناتجه وتحصيل الإتاوة من المستعملين << والانتفاع تصرف يبتغي من ورائه الحصول على فائدة من شيء قد يكون غير مملوك للمنتفع به<sup>3</sup>، في حين نجد أن المشرع الفرنسي فقد اهتم بتعريفه ضمن المادة 578 من القانون المدني الفرنسي بأنه >> الحق في الانتفاع بأشياء مملوكة لآخر كما ينتفع بها المالك نفسه ولكن بشرط المحافظة على كيانها <<<sup>4</sup>

ووفقا لما جاء في تعريف الفقه فإنه >> الحق العيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير بشرط الاحتفاظ بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية الانتفاع <<<sup>5</sup>، وهذا ماتم تجسيده في عقد الامتياز، بأن يتم الشروع في الانتفاع من قبل صاحب الامتياز بمجرد تسلمه عقد الامتياز بمقتضى المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي المطبق على منح الامتياز بالتراضي للمرسوم التنفيذي رقم 09-152 والتي جاء فيها >> تجسد عملية حياة القطعة الأرضية الممنوحة وبدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملك الدولة <<، أما إذا قام بالبناء على الأرض لإنجاز مشروعه يمكن له تملك البناية، دون تملك الأرض بعقد موثق حسب المادة 18 من نفس المرسوم،

<sup>1</sup> -المادة 844 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 .

<sup>2</sup> -المادة 20 من قانون رقم 08-14 السالف الذكر .

<sup>3</sup> -محمد بلفضل، المرجع السابق، ص 120.

<sup>4</sup> -محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية) طبعة جديدة ومنقحة، منشأة المعارف، مصر، 2005، ص 342.

<sup>5</sup> - عبد الرزاق السنهوري، أسباب كسب الملكية (الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية)، دار احياء التراث العربي، لبنان، المرجع السابق، ص 1201.

فبعد الامتياز ورخصة البناء هما تكريس لنص المادة 3/675 من القانون المدني على أنه << يجوز بمقتضى قانون أو اتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها >> \*

**ثانيا/ عقد إداري:** يكرس الامتياز بعقد إداري حسب نص المادة 10 من الأمر 08-04 فتعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز، ويتوجب على صاحب الامتياز أن يحترم كافة الشروط الواردة فيه والمتفق عليها بموجب هذا الدفتر والتي تكون في غالب الأحيان غير قابلة للمناقشة لأنه يصادق عليها مسبقا من طرفه .

فقد فصلت المادة 1/17 من المرسوم التنفيذي 09-152 ذلك بنصها << يكرس الامتياز بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم ويحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الاستثمار >> بحيث يربط هذا العقد بين صاحب الامتياز والسلطة الإدارية الممثلة في وزير المالية الذي فوض المدير الولائي لأملاك الدولة بإعداده (يتعاقد باسم الدولة ولحسابها وتحت اشرافها) <sup>1</sup> .

تبدو الحكمة من منح العقار الاقتصادي بموجب قرار إداري صادر عن الوالي ثم تحرير العقد الإداري من قبل مديرية أملاك الدولة، هو إضفاء الطابع التعاقدية على العلاقة بين المستثمر والدولة، ومن ثم إعطاء ضمانات أقوى للمستفيد ولا يمكن فسخه إلا باللجوء إلى القضاء، وهذا ما جاء تأكده في نص المادة 12 من الأمر 08-04 بينما قرار المنح هو قرار إداري يمكن للإدارة سحبه أو إلغاؤه أو تعديله دون اللجوء إلى القضاء <sup>2</sup>

\*لقد أثارَت مسألة كيفية الاستثمار من جانب مستثمر خاص دون امكانية اللجوء إلى القرض الذي يستلزم بدوره ضمانات مالية تتمثل في ضرورة إتقال المال العام بحق عيني تبقي جدلا فقهيها في فرنسا، انطلاقا من أن الأمن الإقتصادي للمال العام يتطلب أمنا قانونيا، وهذا يعني لا يمكن إجراء تنمية للمال العام دون اشراك المستثمرين الخاصين وأخذ احتياجاتهم بالحسبان، وهذا ما أخذ به الاجتهاد القضائي في فرنسا فقد اعترف للشاغل بملكية المشيدات حيث قرر مجلس الدولة أن المشيدات المنجزة على المال العام من قبل من يشغله بشكل قانوني إنما يدخل في ملكية هذا الشاغل ولكن حق الملكية لا يكون مطلقا ذا طبيعة شخصية وغير قابل للتنازل ومرتبطة بوقتية سند الاشغال .

وقد اختلفت الآراء حول التكييف القانوني للحق العيني المنقل للمشيدات فمنهم من رأى أنه حق ملكية لكن انتقد على أساس انه ليس حق ملكية على أساس أنه مقيد بمدة زمنية وأن الملكية هي حق أبدي، واعتبره البعض الحق العيني على أنه حق سطحية فهذا التكييف هو الذي يبين كيف يمكن للمستفيد أن يكون مالكا للمشيدات المقامة على عقار لا يملكه، وخلص البعض إلى أنه حق ملكية ذو ذاتية مستقلة، أنظر مهند مختار نوح، الحقوق العينية الإدارية (دراسة مقارنة)، المجلة الدولية للقانون، جامعة قطر، 2016، ص 5 وما بعدها .

<sup>1</sup> - مراد بلكعبيات، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الإستثمار الجزائري، المرجع السابق، ص 232

<sup>2</sup> - مخلوف لكلل، الاستقرار القانوني ودوره في تعزيز الاستثمار في العقار الاقتصادي، المرجع السابق، ص 395.



لاشك أنه لا مجال للاجتهاد بوجود النص، خاصة وأن المشرع هو من قرر اعتبار أحد العقود عقد إداريا أو نص صراحة على اختصاص القضاء الإداري بنظر بعض أنواع العقود، كالمشرع الفرنسي الذي نص صراحة على عقد الأشغال العامة وعقد بيع العقارات الدولة بأنها عقود تخضع للقضاء الإداري ويطبق عليها القانون الإداري<sup>1</sup>، ولقد حرص على إضفاء الطبيعة الإدارية على بعض العقود التي تبرمها الدولة أو جهة الإدارة على نحو قاطع لا يسمح بالجدل أو الاختلاف حولها.<sup>2</sup>

فيما يرى البعض أن الشرط الأساسي لثبوت الصفة الإدارية للعقود التي تبرمها الإدارة، هو وجود قانون إداري مستقل يحكم هذه العقود، وليس وجود قضاء إداري يختص بالنظر في المنازعات التي تثيرها هذه العقود<sup>3</sup>.

**ثالثا/ عقد طويل ومحدد المدة:** فهو من العقود الزمنية والذي لا يمكن إلا أن يكون ممتدا مع الزمن، ويقدر ما يمتد يكون تغيير الظروف محتملا<sup>4</sup>، فيمنح الامتياز لمدة أدناه ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة لتجديد مرتين، على أن لا تتجاوز مدة تسعة وتسعون (99) سنة طبقا لأحكام المادة 24 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152.

مفاد ذلك أن مدة عقد الامتياز في العقار الصناعي شبيهة بما يسمى بالإيجار الأنفثيوز الذي يعتبر نوعا من الإيجارات العقارية طويلة الأمد المعروفة في الفقه الفرنسي بمصطلح <<Le bail emphytéotique >> حيث تتراوح مدته بين 18 سنة و 99 سنة مقابل دفع إتاوة كل سنة، فقد ساير المشرع الجزائري الفقه الفرنسي ونص على أن عقد الامتياز

<sup>1</sup> - ماجد راغب الحلو، المرجع السابق، ص 562.

<sup>2</sup> - طارق بن هلال البوسعيدي، الطبيعة القانونية لعقود الامتياز والاستثمار التي تبرمها الدولة وفقا لنظام البوت، مجلة الشريعة والقانون، العدد 36، أكتوبر 2008 ص 25.

<sup>3</sup> - مخلص توفيق مشاوش خشمان ومحمد يوسف الحسين، العقود الإدارية وجزءا منها في فقه القضاء الإداري الأردني والقضاء المقارن، مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد 43، ملحق 3، كلية الحقوق، جامعة سوريا، 2006، ص 1346.

<sup>4</sup> - عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني - نظرية الالتزام بوجه عام -، دار احياء التراث العربي، لبنان، الجزء الأول، 1952، ص 168.

في العقار الصناعي يمنح لمدة طويلة لا تتجاوز 99 سنة<sup>1</sup>، وقد ينتهي عقد الامتياز قبل بلوغ أجله فينتهي حق الانتفاع بموت المنتفع فتعود ملكية العين كاملة إلى الدولة<sup>2</sup>.

**رابعاً/ عقد إذعان:** لقد رتب القانون للإدارة مانحة الامتياز من امتيازات السلطة العامة، ما يجعل المتعاقد يقبل بشروط العقد دون أن يكون له حق مناقشة أو تعديل هذه الشروط غير مألوفة\* ما يماثل في ذلك عقد الإذعان، بينما يرى البعض أنها ليست كذلك لأن عقود الإذعان معروفة في مجالات القانون الخاص، وهي عقود يضمنها أحد أطرافها شروط مجحفة بالطرف الآخر ويفرضها عليه فرضاً، مما يخل بمبدأ المساواة الذي يسود كل علاقات القانون الخاص، ومن أمثلة عقود الإذعان عقد توريد الكهرباء، وعقد توريد المياه.

وأهم وسيلة يعتمد عليها القضاء الإداري في فرنسا وفي مصر وسورية للكشف عن نية الإدارة في اختيار وسائل القانون العام، هي أن يتضمن العقد شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص، ومنها ما أخذت به المحكمة الادارية العليا المصرية في حكمها بالقول <<.. وأخذ بأسلوب القانون العام فيما تضمنته من شروط غير مألوفة في القانون الخاص >><sup>3</sup>

الواقع على خلاف ذلك فمن ناحية أن العقد الذي يتضمن شروط إذعان يبقى على أصله عقداً مدنياً تحكمه قواعد القانون الخاص، بينما إذا افتقد العقد الإداري شروطاً استثنائية فإن طبيعته القانونية تتغير بزوال صفة الإداري عنه، مما يجعل منه عقداً مدنياً يخضع لولاية القانون الخاص<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> -معطى الله مصطفى، نظام الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 4، العدد 1، جامعة مستغانم، جانفي 2016، ص 152.

<sup>2</sup> -عبد الرزاق السنهوري، أسباب كسب الملكية (الحقوق العينية الأصلية المنقولة عن الملكية)، المرجع السابق، ص 1203.

\* عرف مجلس الدولة الفرنسي شروط غير مألوفة في حكم صادر في 20 أكتوبر 1950 ملف رقم 98459 بانها << تلك التي تمنح أحد الطرفين حقوق أو تحمله التزامات غريبة في طبيعتها، عن تلك التي يمكن أن يوافق عليها من يتعاقد في نظام القانون المدني أو التجاري >>

www.revuegeneraledudroit.eu 18/07/2020, 17: 05

<sup>3</sup> -محمد العموري، العقود الادارية، منشورات الجامعة الافتراضية السورية، 2018، ص 12، <https://pedia.svuonline.org>, le 20/06/2021,20: 00

<sup>4</sup> -محمد الشافعي ابوراس، العقود الادارية، ص 33،34

www.pdfactory.com , le 18I03I2020 ,21: 21

كما أرفق المشرع منح الامتياز دفتر شروط يضم شروطاً تنظيمية ملزمة للمتعاقد مع الإدارة، وغير قابلة للمناقشة والاعتراض من جهة، وشروط تعاقدية لا يجوز تعديلها إلا بموافقة صاحب الامتياز، أي تكون قابلة للتفاوض لتعلقها بحقوقه كمدة العقد، التسهيلات المالية... إلخ من جهة ثانية<sup>1</sup>.

ومن زاوية أخرى فإن القانون المدني قد وضع تنظيمياً خاصاً لعقود الإذعان، بما يسمح للقاضي أن يعدل شروط الإذعان أو يلغيها بكاملها، فضلاً عن أن القاضي يلتزم في تفسيره لشروط الإذعان لصالح الطرف المذعن حماية له من تعسف الطرف الثاني، في حين أن القاضي الإداري لا يمكنه تعديل أو إلغاء الشروط الاستثنائية لعقد الامتياز، لأنه لو فعل ذلك فإنه يصبح خالياً من الشروط الاستثنائية، مما يترتب عليه افتقاد العنصر المميز له كعقد إداري ويتحول إلى عقد مدني، ويتمخض عنه نتيجة حتمية وهي زوال العقود الإدارية من الساحة القانونية والإدارية جميعاً<sup>2</sup>.

**خامساً/ عقد شكلي:** هو العقد الذي لا يتم بمجرد تراضي المتعاقدين بل يجب لتمامه فوق ذلك اتباع شكل مخصوص يعينه القانون<sup>3</sup>، فأوجب المشرع توفر ركن الشكلية في عقد الامتياز بنص المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي .

فالشكلية لها أهمية في تنبيه الأطراف إلى نطاق التزاماتهم من جهة وكدليل لأنه يحدد قراراتهم بشكل أفضل من جهة أخرى فوجوب الشكلية قانوناً تهدف إلى انتقال المشروع إلى الفعل<sup>4</sup>، فيما يرى البعض أن الأصل في العقود هو التراضي فهو يكفي لإبرام العقد، فاقترادياً يسمح بتسريع المعاملات بينما الشكلية فهي استثناء تسمح بتحقيق العديد من الأهداف، كحماية أطراف العقد والغير ووسيلة اثبات يمكن الرجوع إليها عند الحاجة<sup>5</sup>، وتختلف الشكلية الحديثة عن القديمة في أنها أكثر مرونة وفي كون الحديثة إذا كانت لازمة فهي ليست كافية لابد أن تفتقرن بإرادة المتعاقدين<sup>6</sup>.

فيما يرى أحد فقهاء الفقه الإداري الأردني أن عقد الامتياز هو عقد شكلي بالدرجة الأولى كونه يحتاج إلى توثيقه، لأن هنالك حقوق والتزامات تترتب على عاتق طرفيه، كما أن دفتر الشروط هو وثيقة

<sup>1</sup> - فردي كريمة، النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الاستثمار، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة، المجلد أ، عدد 46، ديسمبر 2016، ص 112 .

<sup>2</sup> - محمد الشافعي ابوراس، المرجع السابق، ص34.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني -نظرية الالتزام بوجه عام -، المرجع السابق، ص 150.

<sup>4</sup> - François terré, Philippe Simler, Yves Lequette, droit civil, les obligations, 8 édition Dalloz, Paris, 2002, P231 .

<sup>5</sup> - Carole Aubert, Droit Des Obligations, Tome 1, Dalloz, Paris, 2014, P61 .

<sup>6</sup> - عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني -نظرية الالتزام بوجه عام -، المرجع السابق، ص 151.

مكتوبة وبالتالي بالنظر لأهمية هذا العقد لتعلقه بتحقيق المصلحة العامة، فالكتابة شرط جوهري فيه لدرجة أنه لا يمكن تصور وجود عقد امتياز غير مكتوب، لأنه يحتاج إلى شكليات لإبرامه منها موافقة السلطة صاحبة الصلاحية في الإبرام<sup>1</sup>.

فعندما ينص القانون على احترام الشكل وإجراء ما، فهو بذلك يقدم ضمانا مباشرا لسير المرفق العام بصورة مطردة ومنظمة، وفي الوقت نفسه يلجم طيش التصرفات الغير المتبصرة للطرف الآخر<sup>2</sup>.

سادسا / يكون مقابل إتاوة إيجارية: والمستفاد من ذلك ان المشرع قد جعل مقابلا للانتفاع إتاوة سنوية والتي يتم تحيينها كل 11 سنة، مما يستشف من خلاله نيته لتسهيل وتحفيز الاستثمار والتي اعتبرها في مناطق بأسعار رمزية ومغرية للمستثمرين .

كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع ومن أجل تشجيع المستثمرين أكثر، فقد خفض من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية بموجب نص المادة 9 من الأمر رقم 04-08 المعدلة وفقا للمادة 15 من قانون المالية لسنة 2012، وكذا المادة 12 من قانون ترقية الاستثمار لسنة 2016<sup>3</sup>، وعلى صاحب الامتياز دفع الإتاوة الإيجارية في أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ تبليغه .

## المطلب الثاني

### الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

فيعد عقد الامتياز من أهم العقود الاستثمار التي تتماشى مع اقتصاد السوق، وقد تولى المشرع تنظيمه وفقا للتحويلات والتطورات الاقتصادية، بما يسمح تأقلمه مع متطلبات التجارة الدولية، وتطلعات المستثمرين ضمن حدود احترام مبدأ سيادة الدولة، فقد سجلت 218 معاملة لعقد الامتياز مقابل 56 لعقد التنازل خلال سنة 2019<sup>4</sup>، وفي ظل ذلك تعددت التشريعات المنظمة له، ولكي نتمكن من تحديد القواعد القانونية التي تحكم عقد الامتياز، والآثار القانونية المترتبة عن ذلك في إطار الاستثمار، لا بد من تحديد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي .

<sup>1</sup> - على خطار الشطناوي، مبادئ القانون الإداري الأردني، الكتاب الثاني، مطبعة الجامعة الأردنية، 1996، ص 207

<sup>2</sup> -برهان زريق، نظرية البطلان في العقد الإداري، المكتبة القانونية، سوريا، ط1، 2002، ص 80.

<sup>3</sup> - قانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار المؤرخ في 03 غشت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 46 الصادرة في 03 أوت 2016.

<sup>4</sup> -الرسالة الاخبارية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري رقم 03 /ديسمبر 2020.

والأصل أن المشرع قد يقوم بتحديد نوعية العقد بصورة مباشرة عن طريق النصوص التشريعية، أو بصورة غير مباشرة عن طريق تعيين جهة القضاء الإداري للفصل في منازعات بعض العقود، وذلك تقديراً منه بأن نظام القانون الإداري أكثر ملائمة لحل المشكلات المتعلقة بها<sup>1</sup>، وتبعاً لذلك قد تختلف الطبيعة القانونية لتلك العقود، حيث جاء ضمن المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 موقفه واضحاً بأن نص << يكرس الامتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم وفقاً لأحكام المادة 10 من الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المذكور أعلاه، بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقاً بدفتر شروط معد طبقاً للنماذج الملحقة بهذا المرسوم ويحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز >>.

وباستقراء مضمون المادة 10 من الأمر 08-04 نجد أنه كرس الامتياز بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقاً بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز، فالميزة الأساسية لعقد الامتياز تكمن في الهيمنة غير المألوفة للسلطة العامة واحتوائه لشروط ملزمة وغير قابلة للمناقشة<sup>2</sup> والتي سيتم تناولها كمظاهر القانون العام في (الفرع الأول)، لكن هذا لا يمنع من احتوائه على مظاهر القانون الخاص والتي سيتم تناولها ضمن (الفرع الثاني)

## الفرع الأول

### مظاهر القانون العام

من المعلوم أن عقد الامتياز يطبق على الأملاك الخاصة التابعة للمجموعة الوطنية، فهو يقترب من القانون العام لأنه يبرر دور الدولة لبروز الصفة السلطوية للإدارة المنتهجة لأسلوب القانون العام، والشروط التنظيمية المفروضة من قبل الإدارة وكذا الطرف المميز في العلاقة التعاقدية والتي أساسها وجود شخص معنوي عام، كما يحتوي عقد الامتياز شروط إستثنائية غير مألوفة في القانون الخاص، والتي تعطي استثناءات للإدارة دون المتعاقد فجّل الشروط التنظيمية التي يحتويها دفتر الشروط النموذجي

<sup>1</sup> - فاروق أحمد خماس، محمد عبد الله الديلمي، فاروق أحمد خماس، محمد عبد الله الديلمي، الوجيز في النظرية العامة للعقود الإدارية، دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل، 1992، ص 23 .

<sup>2</sup> - فردي كريمة، المرجع السابق، ص 113 .

تأتي في صالح الإدارة والغرض منها حماية الرصيد العقاري الوطني<sup>1</sup> وهذا ما يوجي بوجود مظاهر لا بد من احتوائها فيما يلي:

**أولا / وجود شخص معنوي عام:** بمعنى أن يكون أحد أطراف العقد شخص من أشخاص القانون العام سواء في ذلك الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الإقليمية وضرورة أن يكون أحد أطراف العقد الإداري شخصا معنويا عنصر بديهي، ذلك أنه لا يجوز أن يوصف العقد أنه إداري إلا بتضمنيه أحد أطرافه على الأقل جهة إدارية .

وهذا ما أكدته المادة 19 من دفتر النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي المذكور اعلاه، أن الدولة ممثلة في وزير المالية الذي فوض المدير الولائي لأملاك الدولة بإعداد عقد امتياز، فالمدير الولائي لأملاك الدولة يتعاقد باسم الدولة ولحسابها وتحت إشرافها<sup>2</sup>.

**ثانيا: احتواء عقد الامتياز لشروط تنظيمية:** يتضمن العقد شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص، سواء قررت تلك الشروط امتيازات للإدارة أو لصالح صاحب الامتياز، ومن تطبيقات ذلك بعض الشروط التنظيمية والامتيازات التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ودفتر الشروط النموذجي الملحق به حيث تنص المادة 1 منه على أن << القطعة الأرضية موضوع الامتياز هذا، موجهة لاستيعاب مشروع استثماري، كل تغيير في وجهتها أو في استعمالها كليا أو جزئيا لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ الامتياز >>

فهذا الشرط التنظيمي موضوع لصالح الإدارة، فإذا استغل الأرض المستثمر في غير غرضها المرصودة لها، يفسخ عقد الامتياز الصناعي من طرف الإدارة<sup>3</sup>.

وقد يكون الشرط موضوع لتشجيع صاحب الامتياز على استكمال مشروعه، بشرط ضرورة احترام المستثمر لالتزاماته وبرنامجه، كما جاء ضمن أحكام المادة 13 الفقرة الثانية من نفس المرسوم التي نصت على أنه <<عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، يمكن منح صاحب الامتياز اجلا إضافيا يتراوح من سنة إلى ثلاث سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع >>.

<sup>1</sup> - فوزية زعموش، دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي، ملتقى وطني "الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر" كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، يومي 18 و19 نوفمبر 2015، ص 6 و7

<sup>2</sup> - مراد بلكعبيات، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، المرجع السابق، ص 232 .

<sup>3</sup> - فوزية زعموش، المرجع السابق، ص 6.

لكن على العموم فإن كل الشروط التنظيمية التي يحتويها دفتر الشروط النموذجي لعقد الامتياز هي شروط لصالح الإدارة، فانتهاج الدولة لسياسة التشديد والتصلب بوضع شروط تنظيمية في عقد الامتياز، يقوم في نهاية الأمر على الواقعية التي تدعو من وجهة نظر الدولة إلى حماية الرصيد العقاري الوطني، والحفاظ عليه مهما كانت طبيعته القانونية وهو ما يمثل من هذا المنظور مصلحة عامة<sup>1</sup>.

إن تحديد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي أمر في غاية الأهمية، إذ أن مجرد القول بإداريته يجعله على مفترق الطريق في نواح كثيرة مع العقد المدني، أي أن إضفاء الصفة الإدارية عليه يؤدي إلى تطبيق قواعد القانون العام عند تنفيذه .

والجدير بالتنويه أن المشرع الجزائري في نص المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية، و تكريسا منه للمعيار العضوي فقد حدد الأشخاص على سبيل الحصر المعنية باختصاص القضاء الإداري، وكون السلطة المانحة للامتياز المتمثلة في الدولة تعتبر من الأشخاص المعنوية العامة، فهذا مؤداه أن عقد الامتياز في العقار الصناعي عقدا من العقود الإدارية بتحديد من القانون بصفة غير مباشرة، وبالتالي فإن القضاء الإداري هو صاحب الاختصاص للنظر في منازعاته .

وعلى ضوء ذلك فإن عقد الامتياز الصناعي يدخل ضمن العقود المعروفة في الفقه والقضاء الإداري باعتبارها عملا اداريا تعاقديا، فالدولة هي مانحة الامتياز وتبقى على الدوام طرفا فيه، مما يجعلها تتصرف بمبادئ القانون الاداري، وتتمتع بامتيازات السلطة العامة في مواجهة صاحب الامتياز.<sup>2</sup>

**ثالثا: تحقيق المصلحة العامة:** إن تباين المصالح بين طرفي العقد، تكمن في أن أحد هما يسعى إلى تحقيق الصالح العام وخدمة المجتمع، في حين يسعى الطرف الثاني لتحقيق صالحه الخاص والمتمثل في الربح ولو لأجل طويل، ولما كان المنطق أن الصالح العام أفضل وأهم وأولى بالرعاية، فعليه تكون إرادة من يسعى للصالح العام أعلى من إرادة الآخر، مما يجعل الإدارة تظهر بمظهر السلطة العام<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>-خوارجية حنان سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2014-2015، ص 282 .

<sup>2</sup>-معطى الله مصطفى، المرجع السابق، ص 145.

<sup>3</sup>-طارق بن هلال البوسعيدى، المرجع السابق، ص 35.

لذلك يبقى مهما أن تكون الغلبة للمصلحة العامة، وأنه لا يمكن بأي حال التنازل عن هذا الحق، ففي إطار الفكر القانوني لا يمكن الحديث عن تجرد الإدارة من سلطاتها في ظل عقد يمتد هذه الفترة الطويلة؟ وما ينتج عنه من أوضاع اقتصادية وسياسية قد تعرض سيادة الدولة واستقلالها للخطر<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### مظاهر القانون الخاص

فالعقد الإداري هو عقد بكل ما تعنيه هذه الكلمة من معنى وما يترتب عنه من نتائج قانونية، لأنه يقوم على الرضا أي وجود طرفين يختلفان في المصالح، ويترتب على ذلك أن مبدأ سلطان الإرادة هو جوهر العملية التعاقدية على صعيد القانون الإداري وماهيتها وطبيعتها الذاتية، التي تميزها عن القرار الإداري<sup>2</sup>، واستنادا لذلك لابد من البحث في تلك المظاهر التي تميزه كما سيأتي بيانه:

**أولا / من حيث الأركان:** يخضع عقد الامتياز الصناعي إلى ضرورة توافر نفس أركان العقود الخاصة، من ركن الرضا وما يقتضيه من تطابق إرادتين وخلوه من عيوب الرضا، بالإضافة إلى ركني السبب والمحل، لكنه لا يكتفي بهذه الأركان العامة المعهودة في العقود الخاصة بل يضم مجموعة من الشروط المتعلقة بموضوع الامتياز، كمدة العقد، ومحل العقد .

فالعقد الامتياز يأخذ نفس أركان العقد المدرجة في القواعد العامة للقانون المدني الجزائري، بالإضافة إلى مدة العقد باعتباره من العقود الزمنية، الذي يمثل الزمن العنصر الجوهرية فيه، فالزمن يحدد مقدار المنفعة بالأرضية أو الأصل العقاري محل الامتياز وانقضاءه معقود بانقضاء الزمن<sup>3</sup>، وطبقا لنص المادة 04 من الامر 04-08 وذلك من أجل تجسيد الانتقال بالقطعة الأرضية محل الامتياز وتسليم العقد عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأمالك الدولة<sup>4</sup>.

### ثانيا: من حيث يرتب حقا عينيا:

ويتجلى لنا اقتراب عقد الامتياز الصناعي في بعض مظاهره من عقود القانون الخاص، أنه يخول لصاحبه حقا عينيا عقاريا، يتضمن عنصرى الاستعمال والاستغلال لمدة محددة على القطعة الأرضية

<sup>1</sup>- جابر جاد نصار، مرجع سابق، ص 197.

<sup>2</sup>- برهان زريق، نظرية البطان في العقود الادارية، المرجع السابق، ص 82 و83.

<sup>3</sup>- خوادجية حنان سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 284 .

<sup>4</sup>- الفقرة 8 من المادة 28 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 السالف الذكر.



المتوفرة أو الأصل العقاري، وتستبقي الدولة حق الرقبة دون تمكن صاحب الامتياز من جمع شتات عناصر الملكية، إلا أن المباني والمنشآت المقررة في المشروع الاستثماري، المعاينة قانونا بناء على شهادة المطابقة تكرس ملكيتها إجباريا من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها، بمبادرة من هذا الأخير بعقد موثق<sup>1</sup>.

ومادام عقد الامتياز الصناعي الغرض منه هو نقل حقا عينيا، فحتى ينتج آثاره القانونية في مواجهة الطرفين ومواجهة الغير، استلزم القانون شهره بالمحافظة العقارية، ومن ثمة يمكن تحديد الطبيعة القانونية له بأنه ذو طبيعة مختلطة، يخضع للقانون الإداري تنظيميا وإلى القانون الخاص تعاقديا على أساس مبدأ العقد شريعة المتعاقدين طبقا للمادة 106 من القانون المدني<sup>2</sup>.

وهذا يجرنا للقول بأن عقد الامتياز هو عقد ذو طبيعة خاصة يجمع بين طبياته أحكام وخصائص القانون الخاص من جهة، ومن جهة أخرى أحد أطرافه الإدارة باعتبارها صاحبة السلطة والامتياز والغرض منه هو تحقيق المصلحة العامة.

ونظرا للمرونة التي يتميز بها عقد الامتياز الصناعي بمزجه بين أساليب القانون العام وأساليب القانون الخاص، يجعل منه آلية قانونية تتناسب والسياسة الاستثمارية التي تريد الدولة الجزائرية تطبيقها في مجال تطوير الاستثمار الصناعي<sup>3</sup>.

### المطلب الثالث

#### التطور التشريعي لعقد الامتياز

إمعانا من المشرع لمكانة العقار الصناعي ضمن السياسة الاستثمارية، فقد خصه بنصيب لأبأس به من التشريعات والتنظيمات، ونتيجة لذلك فقد تباين تنظيمه بين قوانين الاستثمار وقوانين المالية بالإضافة إلى بعض الأوامر والمراسيم الخاصة به.

غير أن الانفتاح الغير مضبوط جعل من السوق العقارية تشهد تجاوزات خطيرة من قبل المستثمرين المتطفلين، وهو الأمر الذي دفع بالسلطات العمومية لاتخاذ جملة من التدابير القانونية والتنظيمية لوضع حد لهذه التجاوزات، والتي من بينها أن ألغت السلطات العمومية العمل بالنصوص

<sup>1</sup> - خوادجية حنان سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 284.

<sup>2</sup> - محمد بلفضل، المرجع السابق، ص 122.

<sup>3</sup> - فوزية زعموش، المرجع السابق، ص 8.

القانونية التي تجيز التنازل عن الأملاك الخاصة الوطنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بسبب المخاوف من استهلاك الحافطة العقارية الوطنية، وفي ظل ذلك تعددت التشريعات المنظمة له، ومن هنا تتأتى أهمية البحث في المراحل التشريعية التي مر بها هذا الأسلوب ما بين الامتياز القابل للتنازل (فرع أول) والامتياز الغير قابل للتنازل (فرع ثاني) .

## الفرع الأول

### الامتياز القابل للتنازل

نظرا لأهمية الاستثمار الذي بات من ضروريات السياسة المتبعة في الجزائر بعد أزمة الثمانينات ومحاولات المتكررة، لجعله من الأولويات لبلوغ الأهداف المسطرة ضمن تحقيق تنمية اقتصادية شاملة، وباعتبار عقد الامتياز من آليات المساعدة على تجسيد تلك السياسة، فقد احتل مكانة مهمة ضمن التشريع الجزائري عبر عدة محطات من الزمن، وهذا ما يحتم علينا الخوض في هذه النقطة بشكل متوسع حتى يتسنى للباحث الاستطلاع على أسباب التعديلات المستمرة .

**أولا/منح الامتياز في إطار المرسوم التشريعي 93-12:** نظم المشرع طرقا مختلفة لاستغلال العقار الصناعي بموجب ابرام عقد بين المستثمر والجهة الادارية المختصة، فاتخذ من عقد التنازل المباشر وسيلة تمكن الدولة التنازل بمقابل لفائدة المستثمرين عن الأراضي العارية التابعة للدولة، والواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير والمعترف بأهميتها لإنجاز الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا من خلال قانون المالية لسنة 1985، غير أنه تراجع عن تطبيق هذا العقد عند صدور المرسوم التشريعي رقم 93-12 بسبب الاشكالات الميدانية التي نتجت عن تطبيقه لينتقل تدريجيا إلى إبرام عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، حيث كرس المشرع بموجب نص المادة 23 من المرسوم التشريعي المذكور اعلاه آلية الحصول على القطع الارضية المخصصة للاستثمار الصناعي عن طريق الامتياز القابل للتنازل بمجرد انجاز المشروع وبطلب من المستثمر، وذلك من خلال تنظيم أحكامه ووضع شروط تبين إجراءات وطرق إبرام العقد .

فقد صدر المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار في ظل سياسة الانفتاح على الاستثمار الأجنبي، حيث تبني المشرع من خلاله مبدأ عدم التمييز وألغى جميع الفوارق التي جاءت بها القوانين السابقة، حيث أصبح بإمكان المستثمر الخاص سواء كان وطنيا أو أجنبيا الخوض في جميع

مجالات الاستثمار باستثناء تلك التي سماها بالاستراتيجية، وعمل على توفير الأوعية العقارية وحدد شروط واجراءات منحها، حيث اعتمد طريقة وحيدة وهي الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 94-322 المتعلق بمنح الامتياز على أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ويكون ذلك بناء اعلى طلب صاحب الامتياز شريطة أن يكون قد أتم الإنجاز الفعلي للمشروع .

وتلاه قانون رقم 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 والذي استبدل اجراءات التنازل بالتراضي إلى عقد الامتياز مع امكانية تحويله إلى تنازل ضمن المادة 117 منه، كما أنه وسع في فئة المستفيدين من ذلك المنح واشتمل الهيئات العمومية والجمعيات الغير سياسية، بالإضافة إلى المؤسسات العمومية ذات طابع اقتصادي إلى جانب الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاص<sup>1</sup>، وكذلك الشأن بالنسبة للأمر رقم 95-27<sup>2</sup> المتضمن قانون المالية لسنة 1995، ورغم نصه كذلك على إمكانية تحويل عقد المنح إلى تنازل وأحال إلى التنظيم شروط واجراءاته، إلا أن هذا الأخير لم يصدر فيما بعد .

والجدير بالذكر أن المشرع في البداية اعتمد الامتياز القابل للتنازل، ظنا منه سيكون المحفز القوي للمستثمر لرفع عجلة الانتاج الصناعي والمساهمة للنهوض بالاقتصاد الوطني، لكن النتائج كانت بعيدة كل البعد عن كل التوقعات، مما جعلت من أملاك الخاصة للدولة محل استنزاف من مختلف المتعاملين المتطفلين .

### ثانيا/منح الامتياز في إطار القانون رقم 97-02<sup>3</sup>:

فقد جاء ضمن أحكام المادة 51 منه أن إبرام عقد الامتياز يتم بطريقتين، إما المزاد العلني أو بالتراضي، أما بالنسبة لهذه الاخيرة فلم يصدر تنظيم خاص بها لتحديد شروط وكيفيات تطبيقه، مما أدى إلى صدور تعليمتين عن وزير المالية الأولى تحت رقم 1316 مؤرخة في 14 مارس 2001 والثانية رقم

<sup>1</sup> -المادة 117 من القانون رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، جريدة رسمية عدد 88 الصادرة في 30 ديسمبر 1993 والتي الغيت بموجب المادة 13 من الامر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006.

<sup>2</sup> -المادة 148 من الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، جريدة رسمية عدد 82 الصادرة في 31/12/1995 وتعديل وتنتم المادة 117 من القانون 93-18.

<sup>3</sup> -القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية عدد 89 الصادرة في 31 ديسمبر 1997

1873 مؤرخة في 14 أبريل 2001 تتضمنان تجميد طريقة التراخي لمنع أي تلاعب من طرف الإدارة.<sup>1</sup>

أما فيما يخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني فقد تولى المشرع تنظيم إجراءات تحويل المنح بالامتياز إلى تنازل بعد الانجاز الجزئي فقط للمشروع .

### ثالثا/ منح الامتياز في إطار الأمر 06-11<sup>2</sup>:

لجأ المشرع إلى اصدار الأمر 06-11 الذي تضمن نظامين لمنح الأوعية العقارية وهما الامتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراخي، والذي أكد فيه على إمكانية تحويل الامتياز إلي تنازل بناء على طلب المستفيد وبعد الإنجاز الفعلي للمشروع وبدء النشاط، وقد تمكن المشرع من خلاله لإدراج طريقة جديدة لمنح الامتياز وذلك من أجل تثمين قيمة العقار الصناعي وهي المنح بالمزاد العلني من خلال اعتماد المنافسة بين المستثمرين الأكثر جدية، غير أن هذا لم يدم طويلا فسرعان ما تم استبداله بقانون آخر لأنه لم يستطع كبح مطامع المضاربين والمتطفلين .

## الفرع الثاني

### الامتياز الغير قابل للتنازل

نلاحظ أن المشرع وكسابق عهده وجد نفسه أمام معادلة صعبة بين حماية الحافظة العقارية من جهة والسعي لتشجيع الاستثمار من جهة أخرى، مما اضطره ذلك للبحث عن السبيل للخروج من هذه المعضلة عن طريق:

### أولا / الامتياز في إطار الأمر 08-04<sup>3</sup>:

إن الشيء الذي يأخذ عليه المشرع هو السرعة في التعديلات وهذا ما سجل عبر موقفه هذه المرة من خلال إلغائه للأمر 06-11 بعد مدة قليلة، حيث أن تطبيقه لم يتجسد بصورة تامة ليستبدله بالأمر 04-08، الذي جاء بإجراءات جديدة لمنح الامتياز وألغى فكرة التنازل بصورة نهائية، حيث أصبح منح الأوعية العقارية لإقامة مشاريع استثمارية لا يتم إلا عن طريق الامتياز غير قابل للتنازل، وقد كان دور

<sup>1</sup> - كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019، ص 84.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 غشت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 53 الصادرة في 30 غشت 2006.

<sup>3</sup> - الأمر 08-04، المذكور سلفا.

الوالي في مجال منح المشاريع الاستثمارية في ظل الأمر 04-08 بطرقتين عن طريق اللجوء إلى المنافسة ( المزداد العلني ) من طرف إدارة الأملاك الوطنية أو الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري حسب الحالة وبناء على ترخيص يصدر عن الوزير المكلف بترقية الاستثمار إذا كانت القطعة الأرضية خاضعة للتسيير من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري .

أما الامتياز عن طريق التراضي فلا يكون إلا في حالات محدودة وبناء على ترخيص من مجلس الوزراء وبناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، وبعد عرض يقدمه الوزير المكلف بالقطاع أو الوالي المختص إقليميا عن المشاريع القابلة لمنح الامتياز عن طريق التراضي إلى المجلس الوطني للاستثمار، وقد حدد المشرع تلك المشاريع على سبيل الحصر .

فقد بحث المشرع الجزائري من خلال هذا القانون عن أنجع السبل لحماية العقار من مستنزفيه، والحفاظ على الأملاك الخاصة للدولة من مخاطر المضاربة، وفي نفس الوقت يعتبر ضمانه وحافز لأي مستثمر، حيث يرى البعض أن مبدأ ملكية الدولة للأراضي والتنازل عن البنايات هو في الحقيقة مأخوذ من أحكام المادة 675 من القانون المدني والتي تنص على أنه >> تشمل ملكية الارض ما فوق حدها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا، ويجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الارض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها <<<sup>1</sup>، وبهذا يكون المشرع الجزائري قد بادر لترسيخ فكرة تثمين العقار الموجه للاستثمار، لا سيما وأن العقار الممنوح يبقى مملوكا للدولة ويتم استرجاعه نهائيا بعد استنفاد مدة العقد ليبقى دائما عقارا صناعيا غير قابل للتحويل إلى أغراض أخرى، غير أن هذا لم يكن كافيا لأن المشرع سرعان ما لجأ إلى قوانين المالية مرة أخرى لاستدراك بعض النقائص .

### ثانيا/ الامتياز في إطار قانون المالية التكميلي لسنة 2011:

جاء المشرع بتعديل جوهري وتجسد هذا في قانون 11-11 حيث عدلت المادة 15 منه المواد 3، 5، 8 و 9 من الأمر رقم 04-08 والذي استبعد من خلاله صيغة المزداد العلني، فالسلطات قررت إدخال اجراءات جديدة بغية انعاش الاستثمار في العقار، حيث جعل قرار منح الامتياز يتم بطريقة واحدة وهي التراضي، وتجلت أهم التعديلات التي جاء بها في:

-التخلي عن المزداد العلني واعتماد التراضي كأسلوب وحيد لمنح الامتياز.

<sup>1</sup>-مخلوف لكحل، الاستقرار القانوني ودوره في تعزيز الاستثمار في العقار الاقتصادي، المرجع السابق، ص 390.

-حصر الترخيص بمنح الامتياز في الوالي المختص إقليميا بعد أخذ رأي الهيئات المختصة مثل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار بالنسبة لمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .

### ثالثا/ الامتياز في إطار قانون المالية لسنة 2013<sup>1</sup>:

واستنادا لنص المادة 34 من القانون رقم 12-12 والتي عدلت المادة 5 من الأمر 08-04، فإنه تم حذف الفقرة الخاصة برأي الوزير المكلف بالقطاع بهدف تسريع الاجراءات وتقصير المدة على المستثمرين .

### رابعا / الامتياز في إطار قانون المالية التكميلي لسنة 2015<sup>2</sup>:

جاء بالجديد ضمن نص المادة 48 (المعدلة والمتممة للمادة 5 من الامر 08-04 ) حيث ألغى دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، وخول سلطة الاقتراح للمدير الولائي المكلف بالاستثمار، الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، والغرض من هذا التعديل هو تبسيط وتسهيل الإجراءات اكثر للمستثمرين، كي يتمكنوا من الحصول على العقار الاقتصادي، وهذا ما تجسد بصدور تعليمة وزارية مشتركة رقم 2144 بخصوص انعاش الاستثمار الاقتصادي ( الصناعة، الداخلية، المالية ) .

فقد حددت هذه التعليمية إجراءات جديدة للحصول على أملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث يتم إيداع ملفات الاستثمار لدى مديرية الصناعة والمناجم المحلية، والتي تبدي رأيها في المشروع في مدة لا تتجاوز 8 أيام، ثم يرسل الملف إلى الوالي الذي يصدر بدوره قرار منح الامتياز و يبلغ المستثمر بالقرار دون تأخير، ثم يرسل الملف إلى مديرية أملاك الدولة التي تتولى إعداد عقد ودفتر الشروط وتوقيعه في أجل 8 أيام.

وفي كل الأحوال لا يمكن أن تتجاوز مدة الامتياز شهر واحد من تاريخ استلام الملف المرسل من قبل الوالي، وفي حالة رفض الملف يجب تبليغ المستثمر في غضون أسبوعين بإشعار مسبق صادر عن المدير الولائي المكلف بالاستثمار<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26/12/2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 جريدة رسمية عدد 72 الصادرة في 30 ديسمبر 2012 .

<sup>2</sup> - القانون رقم 15-01 المؤرخ في 23 يوليو 2015 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 40 الصادرة في 23 يوليو 2015 .

وقد صدرت عدة تعليمات تحث في مجملها على عدم تجاوز عمليات اعداد العقود وتسجيلها وشهرها مدة 15 يوما، من بينها تعليمة المديرية العامة لأملاك الوطنية رقم 00417 المؤرخة في 2015/01/14 بخصوص تحسين مناخ الاستثمار<sup>2</sup>، حيث يتم تقديم القرار المرخص منح الامتياز في آجال أسبوع لإمضاء الوالي وكذا مشروع عقد، على ان يتم دعوة المستثمر في دفع الإتاوة السنوية في أجل أسبوع من تاريخ استلام القرار الموقع عليه، وبعد ذلك يتعين استدعاؤه خلال 48 ساعة لإمضاء العقد .

كما جاء ضمن برقية المديرية العامة لأملاك الوطنية رقم 114 المؤرخة في فيفري 2016، أنه أي تغيير في صفة المستثمر أو في القانون الأساسي للأشخاص المعنوية أو في طبيعة المشروع الاستثماري أو أي تغيير تقني أو قانوني، وجب أن يكون بموجب قرار جديد من الوالي، بعد اقتراح وأخذ رأي المدير الولائي المكلف بالاستثمار (مدير الصناعة حاليا)، وعليه فإن السيد المدير الولائي للصناعة هو المكلف الوحيد بإعداد مشاريع القرارات التعديلية للامتياز<sup>3</sup>.

#### خامسا / الامتياز في إطار قانون المالية التكميلي لسنة 2020<sup>4</sup>:

حيث جاء ضمن نص المادة منه 118 المعدلة للمادة 5 من الأمر 08-04، على أن يتم الترخيص بالتراضي بموجب قرار من الوالي، بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات .

وهذا يجربنا للقول أن المشرع بالرغم من محاولاته لسد جميع الفراغات التي كانت في القوانين السابقة، والتي أدت إلى استنزاف العقار الصناعي من خلال الأمر رقم 08-04 المعدل والمتمم، إلا أن ذلك لم يحقق المبتغى الذي وجد من أجله، فمنذ سنة 2011 اعتمد العديد من الاجراءات بهدف تخفيض الاجراءات الخاصة بمنح العقار الصناعي، كحصر الترخيص في صلاحيات الوالي، إلى جانب إلغاء

<sup>1</sup>-Le gouvernement simplifie l'accès au foncier industrielle ,aniref voice n26 ,septembre 2015.p4

<sup>2</sup>-أنظر الملحق رقم 1، ص 265.

<sup>3</sup>-زادي سيد علي، الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 15، العدد 1، جامعة بجاية، 2017، ص529.

<sup>4</sup>-قانون رقم 19-14 المؤرخ في 11ديسمبر 2019 المتضمن قانون المالية لسنة 2020، جريدة رسمية عدد 81 الصادرة في 30نوفمبر 2019 .

المزاد العلني واعتماده على التراضي كأسلوب وحيد، كي يمكن الهيئات المختصة للتحكم في منح العقار للمشاريع الاستثمارية حسب أهميتها<sup>1</sup>.  
والجدير بالذكر أن تعدد محاولات المشرع للاستتجاد بقوانين المالية للحفاظ على العقار، مازالت مستمرة بالرغم من اصداره للأمر رقم 04-08 والمرسومين التنفيذيين 09-152، 09-153، فإذا كان المشرع قد لجأ قبل صدور الامر 06-11 إلى قوانين المالية، فما الداعي إلى الرجوع إليها لإضافة تعديلات أخرى .

## المبحث الثاني

### النظام القانوني لعقد الامتياز الصناعي

إمعانا من المشرع لوقف نزيف العقار الصناعي ووضع حد للتلاعب بهذه الثروة الغير متجددة، فإنه حاول التواجد دائما في الساحة التشريعية من خلال التعديلات المتتالية في هذا المجال، والتي وردت بداية من قانون المالية لسنة 2013 الذي بموجبه تم تعديل المادة الخامسة من الأمر 04-08، بحيث اعفى الوالي من ضرورة الحصول على الموافقة المسبقة لوزير القطاع المختص، مروراً بقانون المالية لسنة 2015 الذي عدل أصناف الأراضي التي لا تخضع لأحكام الأمر 04-08، وصولاً إلى قانون المالية التكميلي لسنة 2015 الذي عدل للمرة الثانية المادة الخامسة من نفس الأمر، وغير جهة الاقتراح الذي يتخذ بناء عليه الوالي قراره لترخيص الامتياز بالتراضي .

فبعد أن كان للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار دورا مهما تم استبعادها، ليصبح بذلك حق الاقتراح من مهام المدير الولائي المكلف بالاستثمار بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية .

لاشك أن تبني المشرع لأسلوب الامتياز بصيغة التراضي استوجب منه الوقوف دائما لضبط شريعته ضمن عدة محطات زمنية متعددة، وذلك تبعا لاحتياجات المستثمرين من جهة واستجابة منه لسياسة المحافظة على الأملاك الخاصة للدولة من جهة ثانية، ولهذا فقد اقتضى المقام منا تسليط الضوء

<sup>1</sup> -سردو محمود، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 11، العدد 2، جامعة الشلف، 2019، ص 59.



على مبررات الأخذ بهذا الأسلوب (مطلب أول) والتعرف على أركان عقد الامتياز (مطلب ثاني) والتصدي لأثار هذا العقد (مطلب ثالث) مستأنسين برأي الفقه واعتمادات المشرع ضمن القوانين .

## المطلب الأول

### مبررات الأخذ بآلية الامتياز بصيغة التراضي:

كان من البديهي على المشرع أن يوفق بين العديد من الاعتبارات، ليتسنى له الخروج من دائرة التخبط في مشكلات العقار الصناعي، واستجابة لمتطلبات توفيره من ناحية والحفاظ عليه من ناحية أخرى، برزت أهمية اللجوء إلى هذه الآلية حيث أصبح أسلوب التراضي الطريقة الوحيدة لمنح عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي، بعدما كان في السابق استثناء على القاعدة العامة .  
ومن هنا يتعين علينا تناول أسباب دعم آلية الامتياز بالتراضي (فرع أول) وتأثير الامتياز على ميزانية الدولة (كفرع ثاني)

## الفرع الأول

### أسباب دعم آلية الامتياز بالتراضي

إن بروز مشكل العقار الصناعي على المستوى الساحة السياسية، جعل منه محل العديد من المناقشات وسببا رئيسيا لتوجيه العديد من الاجراءات، بما يتجاوب ومقتضيات الواقع الإقتصادي المعاش، فضلا عن محاولة الحكومة السيطرة التامة على كفيات توزيعه، وفقا لمتطلبات تحقيق السياسة الاستثمارية المسطرة لها .

أولا /حسب رأي لجنة مشروع قانون 08-04: بناء على ما جاء ضمن الجريدة الرسمية للمناقشات الصادرة فيها محضر الجلسة العلنية الرابعة المنعقدة يوم الأحد 5 أكتوبر سنة 2008، والذي تناول ضمن جدول أعماله التصويت على مشروع القانون المتضمن الموافقة على الأمر رقم 04-08 الذي يحدد شروط وكفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .

فقد جاء في كلمة مقرر لجنة المالية والميزانية أسباب إلغاء الأمر 06-11 والتي تكمن في كون >> منح حق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، أدى إلى استهلاك الاحتياطات العقارية للدولة، ومن ثمة غاب دور الدولة كمنظم للعقار، أي أصبحت الدولة غير قادرة على التحكم في تخصيص العقار

حسب مقتضيات الاقتصاد الوطني واحتياجاته، ولهذه الأسباب وجب اعتماد صيغة جديدة للمنع بالامتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل، وهي الصيغة التي تراها اللجنة آلية من شأنها المحافظة على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة»<sup>1</sup>، أيا كان السبب فإن جل الآراء قد أيقنت أن التنازل عن العقار الصناعي أصبح في مصاف السياسة السابقة، ولا بد من الحرص على اتخاذ كل من شأنه الحفاظ عليه .

### ثانيا /أسباب التخلي على التنازل:

لقد عمدت السلطات العمومية إلى إلغاء العمل بالنصوص القانونية التي تجيز التنازل عن الأملاك الخاصة الوطنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية رغم تباين الآراء بين مؤيد ومعارض، فقد ساهمت في ذلك العديد من العوامل والظروف إلى جانب تلاقي جملة من الأسباب نذكر منها:

- 1-رغبته في حماية الأراضي من المستثمرين الوهميين، وبغية تهمين وتوفير العقار الاستثماري للمستثمرين الحقيقيين<sup>2</sup>
- 2-تفعيل دور الدولة في مجال تنظيم والنشاط للذين يلعبان دورا بالغا في الموازنة بين استعمال وتهمين العقار<sup>3</sup>.
- 3-المخاوف من احتمال تحويل العقار المتنازل عنه لأغراض أخرى<sup>4</sup>، فالحافظة العقارية الوطنية تعتبر بمثابة موردا غير قابل للتجديد ودورها المهم في التحصيل المستمر للمستحقات المالية، لذا لا بد من المحافظة عليها.
- 4-استحواذ بعض المؤسسات العمومية على مساحات شاسعة في حين أن حاجتها لا تتعدى 3%<sup>5</sup>.
- 5-تعرض بعض المناطق الصناعية عبر الوطن إلى تدهور في التهيئة والتسيير، مما جعلها لا تحقق الغاية التي أنشأت من أجلها<sup>6</sup>.

<sup>1</sup>-المجلس الشعبي الوطني، الجريدة الرسمية للمناقشات، السنة الثانية، رقم 80، المؤرخة في 20 أكتوبر 2008، ص 4.

<sup>2</sup>- ميساوي حنان، حماية العقار الصناعي على ضوء المستجدات التشريعية في مجال الاستثمار، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 4، العدد 2، جامعة مستغانم، جوان 2016، ص 52.

<sup>3</sup>- فردي كريمة، المرجع السابق، ص 111.

<sup>4</sup>- أعرم يحيوي، المرجع السابق، ص 136.

<sup>5</sup>- مراد بلكعبيات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2011/2012، ص 43 .

<sup>6</sup>- فردي كريمة، المرجع السابق، ص 111.

6-إلغاء الامتياز عن طريق المزاد العلني لكثرة الاجراءات وطول المدة اللازمة للحصول على العقار الصناعي، وإلغاء الامتياز عن طريق لجنة المساعدة على تحديد الموقع والوساطة والضبط العقاري، نظرا لتعقيد عمل اللجنة التي تتكون من 27 عضوا ممثلا للدوائر الولائية المختلفة، مما يجعل من عملها يستغرق وقتا طويلا لدراسة الملف وتسهيلا على المستثمر تم الاكتفاء بتقديم طلب لدى المدير الولائي للاستثمار الذي ينسق مع المديرية ذات الصلة في حالة الضرورة.<sup>1</sup>

## الفرع الثاني

### تأثير عقد الامتياز الصناعي على السياسة العامة للدولة

لقد قطعت الجزائر شوطا كبيرا منذ الاستقلال وهي تحاول المضي في تنفيذ خطط ومشاريع التنمية، لذلك فقد حان الوقت لتوجيه الدولة لمواردها العامة إلى قطاعات استراتيجية، بعد أن اتخذت من نفسها دور الضابطة لتمكن من توفير العقار عن طريق الامتياز لما له من أهمية في:

**أولا/إسهام الامتياز في نقل مخاطر تنفيذ المشروعات:** ويتم ذلك بتولي القطاع الخاص إقامة المشروعات الاستثمارية مع ضمان الإشراف عليها من قبل الأجهزة المعنية التابعة للدولة، مما ينمي فرص التنمية الاقتصادية وتحسين مستوى الدخل القومي، وتركيز اهتمام الدولة على القطاعات الاستراتيجية وحفاظها على أملاكها الخاصة .

كذلك استخدام أموال القطاع الخاص والشركات المتعددة الجنسيات من شأنه، أن يقلل من حاجة الدولة للإقراض من الأسواق العالمية والضغوطات السياسية<sup>2</sup>.

**ثانيا/تنشيط سوق المال:** إن تمكين المستثمر من حق الانتفاع مقابل الإتاوة الإيجارية يزيد من دخل الدولة ويدفعها للبحث والتوسع في إنشاء صناعات جديدة وإدخال منتجات متنوعة من سلع وخدمات، وبالتالي طرح أسهم وسندات جديدة التي تشكل سبلا للاستثمار الغير مباشر وتوجه الدولة نحو توفير المواد الأولية واستغلال الطاقات التي تزخر بها البلاد .

<sup>1</sup>-محمد بوشوشة -عيسى بولخوخ، امتيازات العقار الصناعي الممنوحة للاستثمار في الجزائر، مجلة الاقتصاد الصناعي، المجلد 7، العدد 2، جامعة باتنة، جوان 2017، ص 69 .

<sup>2</sup>-إبراهيم الشهاوي، المرجع السابق، ص 54و55

## المطلب الثاني

### أركان عقد الامتياز

إذا كان من الثابت أن العقود الإدارية لها نفس أركان العقود المدنية، فإن الاختلاف يكمن في وجود شروط غير مألوفة، تنطوي على منح الإدارة امتيازات السلطة العامة في مواجهة المتعاقد معها، وهذا ما استقر عليه المشرع ضمن نص المادة 10 من الأمر 04-08.

فالعقد الإداري شأنه شأن سائر العقود بوجه عام، فلا بد من توافر أركانه وهي ذات أركان العقد المدني من رضا، محل، سبب إضافة إلى الركن رابع وهو الشكلية حتى يقوم العقد صحيحا من الناحية القانونية، وبالتالي يتعين علينا استعراض هذه الأركان بنوع من التفصيل انطلاقا من التراضي (كفرع أول) مرورا بالمحل (الفرع الثاني) معرجين على السبب (الفرع الثالث) وصولا إلى الشكلية (كفرع رابع).

## الفرع الأول

### التراضي

مما لا جدال فيه أن التراضي هو طريقة اختيار كل طرف من الأطراف العقد لآخر عن طريق الإيجاب والقبول، وهذا طبقا لنص المادة 59 من القانون المدني الجزائري، إلا أن الأستاذ علي سليمان يرى، أن المشرع الجزائري قد أخطأ في تسمية التراضي بالرضا في القانون المدني بمجاراته للقانون المدني المصري، ذلك أن الرضا يصدر من جانب واحد بينما التراضي يصدر من طرفين وهو المقصود هنا<sup>1</sup>، بحيث يتم التعبير عن تلك الإرادة بالكتابة وفقا لنص المادة 60 من القانون المدني الجزائري والمادة 23 من المرسوم التنفيذي 09-152.

ويتميز الإيجاب في هذا النوع من العقود بصدوره من الطرف المميز في هذه العلاقة، المتمثل في الإدارة التي تتمتع بحرية اختيار المتعاقد معها، عكس ما كان سابقا تلتزم باتباع أساليب محددة للتعاقد ويكون وفقا لما يستلزمه القانون في اختيار المتعاقد معها، أما فيما يخص منح الامتياز فإنه يكون على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي وهو ما أكدت عليه المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، واستنادا لما سبق لا بد من استعراض ما يميز طرفي تلك العلاقة التعاقدية وشروط التي أوجبتها القانون كما سيأتي بيانه:

<sup>1</sup>- علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط5، 2003، ص 28.

## أولاً: أطراف عقد الامتياز:

عقد الامتياز في العقار الصناعي يبرم بين شخصين ينتميان إلى نظام قانونيان مختلفان، الدولة باعتبارها شخصاً من أشخاص القانون العام من جهة ومن جهة أخرى صاحب الامتياز وهو كل مستثمر وطني أو أجنبي يخضع للقانون الخاص، وبالطبع يجب أن تتوفر لديهما الأهلية القانونية\*، وإلا عد العقد باطلاً وهو يشمل كل من :

**1- الدولة المانحة للامتياز:** إن إجراءات المتبعة لإبرام العقود من هذا النوع لا تكون، إلا من قبل أشخاص محددين يعينهم المشرع، والأصل أن يمارس هؤلاء اختصاصاتهم بأنفسهم ولا يجوز لهم تفويضها إلا في حدود القانون<sup>1</sup>، ويقصد بها جميع الجهات الإدارية التي خول لها القانون صلاحيات السهر على تنفيذ هذا العقد ومراقبته، وتتمثل في المجلس الوطني للاستثمار، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، صندوق دعم الاستثمار، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

كما حرص المشرع من جانبه في تحديد الموظف المختص لإبرام العقد والممثل في المدير الولائي لأماكن الدولة المفوض من قبل وزير المالية للتعاقد باسم الدولة ولحسابها وبإشرافها عملاً بنص المادة 49 من القانون المدني .

**2- المستثمر الوطني والمستثمر الأجنبي (صاحب الامتياز):** نرى أن المشرع الجزائري لم يحدد جنسية المستفيد بل اكتفى فقط بأن يكون صاحب الامتياز شخصاً طبيعياً أو معنوياً خاضعاً للقانون الخاص، مما يفهم من ذلك أن المشرع فتح الباب للاستفادة من هذا العقد على مصراعيه لكل مستثمر وطني أو أجنبي .

كما يستوي أن يكون المستثمر الأجنبي في عقود الاستثمار شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً مقيم أو غير مقيم<sup>2</sup>، دون أن يؤثر ذلك في طبيعة العقد مادام موضوعها يتعلق بتحقيق التنمية الاقتصادية<sup>3</sup>، ولا يتعارض مع القاعدة العامة التي جاءت بها المادة الأولى من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير

\* والمقصود بها هي الصلاحية لثبوت الحقوق له وعليه (أهلية وجوب) وصلاحيته لاستعمال تلك الحقوق التي له (أهلية أداء) أنظر خالد عبد الحسين الحديثي، تكميل العقد (دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2012، ط1، ص 21 .

<sup>1</sup> - محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، 1991، المرجع السابق، ص 362.

<sup>2</sup> - معطى الله مصطفى، المرجع السابق، ص 146 و 147 .

<sup>3</sup> - حفيفة السيد الحداد، القانون الواجب التطبيق، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، مصر، 2001، ص 31.

الاستثمار التي تنص على أنه >> يحدد هذا الأمر النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات، وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز و/أو الرخصة <<

وإذا كان للاعتداد بالاعتبار الشخصي أهمية كبرى في العقود الادارية، مما يترتب عنه تحديد نطاق العقد بالصفات الأساسية الواجب توافرها في المتعاقد كالكفاية المالية، المقدرة الفنية، الخبرة السابقة وحسن السمعة<sup>1</sup>، فإننا نرى أنه من الأجدر أن يتم تنظيم هذا الجانب من طرف المشرع الجزائري ضمن الشروط الواجب توافرها في صاحب الامتياز مستقبلا في هذا النوع من العقود، وهذا لتفادي العديد من الإشكالات القانونية وما يعكسه ذلك لضمان حسن واستمرار تنفيذ العقد .

**ثانيا: صحة التراضي وشروطه:** غني على البيان أن الادارة هي دائما طرف أصيل في عقد الامتياز ولا يمكن أن يطرح اشكالا فيما يخص التراضي الخاص بها، في حين أن الشيء الذي لا بد من التمعن فيه هو سلامة التراضي الخاص بالطرف الثاني وأن يكون أهلا للتعاقد طبقا لنص المادة 78 من القانون المدني<sup>2</sup> >> كل شخص أهل للتعاقد مالم يظرا على اهليته عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدتها << .

فالأهلية هنا هي أهلية الاداء التي مناطها التمييز لا أهلية الوجوب التي تلازم الشخص منذ ميلاده حتى وفاته<sup>3</sup>، فقد تم التمييز بين أهلية الوجوب وأهلية الأداء من قبل الفقه الاسلامي، فالأولى هي صلاحية الإنسان لوجوب الحقوق المشروعة له وعليه، فالشخص سواء كان طبيعيا أو اعتباريا يكون صالحا لأن تكون له حقوق وعليه واجبات، أما أهلية الأداء فهي صلاحية الشخص لاستعمال الحق، فقد يقع أن تتوافر للشخص أهلية وجوب دون أهلية أداء<sup>4</sup>، بحيث يبلغ الانسان سن الرشد ولكن أهليته تتأثر بعيوب الارادة والمتمثلة في الإكراه، الغلط، التدليس، الغبن أو الاستغلال .

ومما لا شك فيه أن عقد الامتياز لا يمكن أن يتعرض لمثل تلك العيوب، ذلك أن الطرف المتعاقد مع الادارة يتم اختياره ضمن اجراءات رتبها المشرع قانونا، لكن هذا لا يمنع من احتمالية وقوع غلط في العقد طبقا لنص المادة 83 من القانون المدني >> يكون العقد قابلا للإبطال لغلط في القانون إذا توفرت

<sup>1</sup>-ابراهيم الشهاوي، المرجع السابق، ص 190.

<sup>2</sup>-الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، السالف ذكره.

<sup>3</sup>-على علي سليمان، المرجع السابق، ص 48 .

<sup>4</sup>-عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني نظرية الالتزام بوجه عام -مصادر الالتزام-، دار إحياء

التراث العربي، لبنان، جزء 1، 266-268

فيه شروط الغلط في الواقع طبقا للمادتين 81 و82 مالم يقضي القانون بغير ذلك >>، وهنا العبرة بالغلط الجوهري، أي بلغ حدا من الجسامة بحيث لولاه لما أتى المتعاقد على ابرامه .

أما بالنسبة لعقد الامتياز الصناعي فيستبعد فيه الغلط الجوهري بصورة عامة، إلا في حالة وقوع غلط مادي ( سواء في الحساب أو في الكتابة)، فإنه لا يؤثر في صحة العقد وإنما يتم استدراكه وتصحيحه طبقا لنص المادة 84 من القانون المدني .

لكن الأمر على خلافه إذا ما تعلق الأمر بعوارض الأهلية التي قد تصيب التمييز فتؤثر على الأهلية، والتي تتمثل في (الجنون، العته، الغفلة والسفه )، ونتيجة لذلك فالغالب أنه يستبعد كل من العته والغفلة والسفه من نطاق عقد الامتياز، لأنه من المؤكد أن العارض الوحيد المحتمل الذي ستتأثر به إرادة صاحب الامتياز هو الجنون، والذي تكون فيه أهلية المجنون معدومة لأنه فاقد التمييز وتصرفاته القانونية باطلة لانعدام الإرادة<sup>1</sup> وحيال هذا يتم الرجوع لمعالجة العقد طبقا للقواعد العامة .

وجدير بالتنويه في هذا المقام أن المشرع ومن خلال نص المادة 4 من المرسوم 09-152، قد اشترط في الأشخاص المسموح لهم بالمزايدة أن تتوفر فيهم شروط تتمثل في: إثبات موطن معروف، أن يكون ميسور الحال وتمتعهم بالحقوق المدنية، إلا أنه لم يأتي على ذكر تلك الشروط في عقد الامتياز بصيغة التراضي إغفالا منه أو كتسهيل من طرفه لتشجيع المستثمرين .

والأكثر من ذلك أنه لم يتطرق إلى الشروط الواجب توافرها في الطرف الأجنبي وهو الشخص التابع لدولة أخرى ومن المستقر عليه أن يكون شخصا طبيعيا أو اعتباريا، والذي عرفته اتفاقية واشنطن لعام 1965 >> لانعقاد الاختصاص للمركز أن يكون الطرف الثاني المتعاقد مع الدولة مستثمرا أجنبيا منتميا لدولة أجنبية أخرى طرف في الاتفاقية ويستوي في ذلك أن يكون هذا المستثمر شخصا طبيعيا أو اعتباريا>><sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني نظرية الالتزام بوجه عام - مصادر الالتزام-، المرجع السابق، 279.

<sup>2</sup> - نقلا عن غسان عبيد محمد المعموري، المرجع السابق، ص 105 .

## الفرع الثاني

## المحل

فالمراد بالمحل هو محل الالتزام وهذا يعني أن محل العقد هو الالتزام الذي يترتب عليه إما إعطاء وإما بفعل وإما بامتناع<sup>1</sup>، والجدير بالتنويه أن هناك من يفرق بين محل العقد ومحل الالتزام\*، فبالنسبة للمادة 1412 من قانون المدني للكيباك (كندا) فهو يرى أن محل العقد >> يعني العملية القانونية التي تراضى عليها الطرفان وقت إبرم العقد والتي ينتج عنها من الحقوق والتزامات المنشئة عن العقد << في حين أن محل الالتزام يعتبره إما إعطاء وإما القيام بعمل وإما الامتناع عن عمل<sup>2</sup>.

فالمحل في عقد الامتياز هو العملية القانونية التي تراضى الطرفان على تحقيقها والتي تقتضي إنشاء التزامات على عاتق الطرفين، فهو بالنسبة للدولة يتمثل في كونها صاحبة الملك العقاري طبقاً لنص المادة 6 من المرسوم 09-152، أما بالنسبة لصاحب الامتياز فينصب عقد الامتياز في إطار الاستثمار أساساً على الانتفاع واستغلال الوعاء العقاري التابع لأملاك العقارية الخاصة الوطنية من أجل إنجاز مشروع استثماري، وذلك لفترة معينة من الزمن والمحددة طبقاً لنص المادة 4 من الامر 08-04<sup>3</sup>، وبإبراء ما تقدم من قول لا بد لنا من التعرّيج على الشروط المميزة لمحل عقد الامتياز استناداً للشروط العامة .

**أولاً/الشروط العامة للمحل:** يتعين توافر الشروط العامة للقول بصحة المحل، وهي ذات الشروط المنصوص عليها ضمن قواعد القانون المدني، والتي تستلزم أن يكون موجوداً وممكناً وأن يكون معيناً أو قابل للتعيين وأن يكون قابلاً للتعامل طبقاً للقواعد العامة وغير مخالف للنظام العام .

**ثانياً/الشروط الخاصة:** إذا كانت القواعد العامة قد حددت له شروطاً، فإن المشرع قد خصص له نصيباً من خلال النص عليه ضمن أحكام المادة 4 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم رقم 09-152 والمتضمن الشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية >> يعتبر كل مستفيد من الامتياز عارفاً تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي اكتسب عليها الامتياز ويأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع....<< .

<sup>1</sup>-علي علي سليمان، المرجع السابق، ص 69 .

\* يجب التمييز بين القواعد التي تحكم محل العقد عن القواعد التي تحكم محل الالتزام فمحل الالتزام إما أن يكون إنشاء حق للدائن سواء أكان ذلك الحق عينياً أم شخصياً، وأما أن يكون قيام المدين بعمل سواء كان ذلك العمل إيجابياً أم سلبياً بينما محل العقد هو العملية القانونية المراد إنجازها .، انظر خالد عبد الحسين الحديثي، المرجع السابق، ص 25

<sup>2</sup>-Francois Terré et ,Droit Civil(Les obligations ) ,Daloz ,12eme edition ,Paris ,2019 ,p 394.

<sup>3</sup>-Manuel de droit domanial, ministère des finance, direction général de domaine nationale, sep 2017, p64 .



كما أكد ذلك من خلال المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي لنفس المرسوم المذكور اعلاه، والذي عنونها بموقع القطعة الأرضية حيث تناولت تحديد كامل وشامل لموقع تلك الأرض وتعيين حدودها، وتناول قوام الأرضية من مساحة والسعة المذكورة في العقد ضمن المادة 12 من دفتر الشروط، وهذا حتى لا يكون العقد عرضة للفسخ طبقاً لنص المادة 4 الفقرة 3 من دفتر الشروط لنفس المرسوم .

## الفرع الثالث

### السبب

إذا كان السبب في العقد هو الباعث الدافع للتعاقد<sup>1</sup>، فالسبب في العقود التبادلية هو التزام كل من المتعاقدين\*، بمعنى أن كل التزام من أحد المتعاقدين هو السبب في التزام المتعاقد الآخر<sup>2</sup>.

**أولاً/الشروط العامة للسبب:** أما بالنسبة للقواعد التي تحكم السبب في العقد الإداري فهي ذاتها التي تحكمه في العقد المدني، ويقصد به الغرض الذي يهدف المتعاقد الوصول إليه ويشترط فيه أن يكون مشروعاً وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة، وهو الغرض المباشر الذي يقصد الملتزم الوصول إليه من وراء التزامه<sup>3</sup>

**ثانياً/القيود الواردة على السبب في عقد الامتياز:** حيث جاء ضمن نص المادة 1 من دفتر الشروط للمرسوم التنفيذي رقم 152-09 >> القطعة الأرضية موضوع الامتياز هذا موجهة لاستيعاب مشروع استثماري..<<، والشيء الذي ميز السبب في عقد الامتياز هو ما جاء به المشرع في عنوان المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 152-09 والذي جاء فيه الهدف من الامتياز-استعمال الأراضي للغرض الذي منحت من أجله وأن أي تغيير في وجهتها أو في استعمال كلي أو جزئي لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط ينجر عنه فسخ منح الامتياز .

<sup>1</sup>-عبد الودود يحي، الموجز في النظرية العامة للالتزام، دار النهضة العربية، 1990، ص 130 .

\*-الفرق بين السبب والمحل هو أن المحل جواب من يسأل بماذا التزم المدين ؟ أما السبب فجواب من يسأل لماذا التزم المدين ؟ عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني -نظرية الالتزام بوجه عام -، دار احياء التراث العربي، لبنان، الجزء الأول، 1952، المرجع السابق، ص 414.

<sup>2</sup>-علي علي سليمان، المرجع السابق، ص 73.

<sup>3</sup>- عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني -نظرية الالتزام بوجه عام -، دار احياء التراث العربي، لبنان، الجزء الأول، 1952، المرجع السابق، ص 413.

والأكثر من ذلك فقد أوجب على المستفيد بوصف المشروع الاستثماري وصفا دقيقا مما لا يترك له المجال للتلاعب<sup>1</sup>.

## الفرع الرابع

### الشكلية

فقد اعتبر القانون الجزائري عقد الامتياز من العقود الشكلية بموجب المادة 10 من الأمر 04-08 >> يكرس الامتياز بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز<<، وقد خص المشرع إدارة أملاك الدولة باعتبارها الجهاز الإداري الذي خول له القانون حق التسيير والتصرف في جميع العقارات الخاصة التابعة للدولة الموجهة للمشاريع الاستثمارية.

فيتعين على إدارة أملاك الدولة أن تفرغه في قالب شكلي، يتم تحريره من قبل المفتش الفرعي لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وبالضبط في مصلحة تحرير العقود الإدارية لأن هناك حقوقا والتزامات تترتب على الطرفين، وبالتالي نظرا لأهمية هذا العقد فالكتابة شرط جوهري فيه<sup>2</sup>، فقد ماثله القانون للعقود الرسمية التي يحررها ضابط العمومي ( الموثق ) حسب أحكام نص المادة 324 القانون المدني<sup>3</sup>، ويتشكل من :

#### أولا/ العقد:

ولقد أوكل المشرع لمديرية أملاك الدولة تحريره، بحيث يتم تعيين طرفي العقد بصفة دقيقة، على أن يحدد فيه برنامج الاستثمار طبقا لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، كما أوجب المشرع أن يتضمن العقد شروط منع التنازل أو الإيجار من الباطن للامتياز قبل اتمام المشروع، وبالطبع يقع على كاهل مديريةية أملاك الدولة إشهار العقد طبقا للقانون .

**ثانيا/دفتر الشروط:** وعلى هذا الأساس فقد قيد المشرع مدير أملاك الدولة من خلال نموذج دفتر الشروط الواجب إلحاقه بالعقد، والذي لا بد من احتوائه على البنود المذكورة قانونا على سبيل الحصر،

<sup>1</sup> -المادة 14 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية للمرسوم التنفيذي رقم 09-152 السالف الذكر .

<sup>2</sup> - معطى الله مصطفى، المرجع السابق، ص146.

<sup>3</sup> - خالد عنقر، عقد الامتياز كآلية لاستثمار العقار الصناعي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 1، عدد

4، جامعة تيارت، ديمبر 2017، ص 77 .

والتي تم تقسيمها إلى قسمين (أحكام عامة - أحكام خاصة) حتى لا يتسنى لصاحب الامتياز التهرب من المسؤوليات الملقاة عليه والتي تتمثل في:

**1- أحكام عامة:** وتتعلق ب (الهدف من منح الامتياز، احترام قواعد التعمير ومعاييره والبيئة، مدة الامتياز، الضمان، الإرتفاقات، الممتلكات الثقافية، الضرائب، الأعباء والمصاريف، مصاريف منح الامتياز التآجير من الباطن - بيع الامتياز قبل إتمام المشروع، فسخ الامتياز) .

**2- الأحكام الخاصة:** فهي تتعلق بكل ما يخص (موقع القطعة الأرضية، قوام الأرضية، أصل الملكية، وصف المشروع الاستثماري، القدرات المالية، الشروط المالية للامتياز، مكان دفع الإتاوة السنوية وطريقته، الترخيص بمنح الامتياز، عقد منح الامتياز، بدء الانتفاع، انطلاق الاشغال -أجال التنفيذ - التمديد المحتمل للأجال ) .

ويستشف من محتوى تلك البنود أن المشرع قد ركز على الهدف من عقد الامتياز، بالإضافة إلى الجوانب المالية والادارية لمتابعة المشروع، مع تأكيده على حالات اللجوء إلى فسخ هذا العقد، لكن يعاب عليه عدم تضمينه لعقوبات مالية بإجراءات بسيطة ومباشرة تلقى على عاتق صاحب الامتياز، حتى تكون رادعا له في حالة عدم مباشرته للأعمال وعدم انجاز المشروع في الأجال .

### المطلب الثالث

#### أثار عقد الامتياز

تختلف القواعد التي تحكم آثار العقد الاداري عن تلك المتعلقة بآثار العقد المدني، خاصة فيما يتعلق بالتزامات المتعاقد وسلطات الإدارة في مواجهته، فالإدارة كطرف تستهدف تشغيل المرافق العامة ورعاية المصلحة العامة التي يجب أن تفضل عند التعارض مع المصلحة الخاصة<sup>1</sup> .

إذ أنه من البديهي أن تكمن الحماية القانونية للعقد في احترام كل من طرفيه لالتزاماته العقدية، وما قد ينجر عليه من حقوق متبادلة، فالعقد يعتبر وثيقة واجبة الاحترام بين الطرفين لأنها عبرت على اتفاق ارادتيهما<sup>2</sup>، ومؤدى ذلك أنه يتعين دراسة حقوق والتزامات المصلحة المتعاقدة ( فرع أول) وحقوق والتزامات صاحب الامتياز (فرع ثاني) .

<sup>1</sup>- ماجد راغب الحلو، المرجع السابق، ص 588-589.

<sup>2</sup>- محمود خلف الجبوري، العقود الادارية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1998، ص 164

## الفرع الأول

### حقوق والتزامات المصلحة المتعاقدة.

من المستقر عليه أن عقد الامتياز يرتب حقوقا والتزامات متقابلة لكلا طرفيه، غير أن ما يميز هذه العلاقة التعاقدية هو أن أحد أطرافها قد يتمتع بمزايا خاصة بما لها من مميزات سلطوية وتمتعها بالعديد من المكنات، لكن هذا لا يمنع من محاولة المشرع تجسيد مبدأ توازن العقد ضمن أحكام الأمر 04-08 المعدل والمتمم، ومؤدى ذلك تمتع الإدارة بحقوق محددة مسبقا وتحميلها للتزامات وجب عليها احترامها من جهة أخرى لذلك يبقى مهما تحديدها فيما يلي:

#### أولاً: حقوق الإدارة المانحة للامتياز.

لعل من أهم ما يميز العقد الإداري عن العقد المدني هو مركز الإدارة فيه، إذ تتمتع بسلطات لا نجدها في عقود القانون الخاص، ويبرر ذلك بمقتضيات الصالح العام وتتمثل في الحق في الرقابة وتعديل العقد، كما لها الحق في توقيع الجزاءات<sup>1</sup>، بحيث تتمتع الإدارة بمناسبة ابرامها للعقود الادارية ولاسيما عقد منح الامتياز على العقار الصناعي بمجموعة من الحقوق والتي نصلها فيما سيأتي:

#### 1- حق الادارة في الرقابة:

فالدولة الحديثة تؤدي دورين أحدهما تقليدي يتمثل في حماية المصلحة العامة، والثاني تنموي حديث يتجلى في قيام الدولة بدور المنظم الإقتصادي، وتؤكد ذلك نتيجة تعقيد مسألة الإستثمار الإقتصادي الحديث بعد الثورة الصناعية وانتهاج سياسة تنموية في الدول المتخلفة<sup>2</sup>، وبالرجوع إلى المبادئ العامة للعقد الإداري نجد أن الإدارة تملك حقا في بسط رقابتها على المتعاقد معها وتوجيهه أثناء تنفيذ التزاماته التعاقدية، ومفاد هذا الحق أنها تشرف على تنفيذ العقد من خلال مراقبة المتعاقد على أن يتم تبعا للشروط المحددة بالعقد ودفتر الشروط الملحق به .

وعلى كل حال فإن حق الإدارة في الرقابة ومتابعة المتعاقد معها، قد يكون بالمعنى الضيق، أي أن المتعاقد ينفذ العقد تنفيذا صحيحا متفق مع شروط العقد، بمعنى الإشراف من خلال المعاينة الميدانية والزيارة لموقع المشروع من طرف بعض الفنيين، كما يمكن طلب البيانات الخاصة بالمشروع من المستثمر المتعلقة، بمدى تقدم الاشغال واحترامه للأجال المحددة للإنجاز، ومدى احترامه لقرار رخصة البناء،

<sup>1</sup> - جابر جاد نصار، المرجع السابق، ص 30.

<sup>2</sup> - على خليفة الكواري، دور المشروعات العامة في التنمية الاقتصادية -مدخل إلى دراسة كفاءة أداء المشروعات العامة في أقطار الجزيرة العربية المنتجة للنفط، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت، يناير 1978، ص 40 و41.

بحيث تسند مهمة متابعة اقامة وانجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها إلى لجنة فرعية تقنية<sup>1</sup>، وقد يتجاوز ذلك إلى معنى أوسع ويشمل تدخل الإدارة في التنفيذ<sup>2</sup>، فهل يحق للإدارة مراقبة نوعية وجودة الأعمال وذلك بالتدخل في أوضاع تنفيذ العقد والتغيير فيها بما تسمى رقابة التوجيه<sup>3</sup>.

فاستناداً لأحكام المادة 24 من قانون الأملاك الوطنية التي نصت أنه << تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون والسلطة الوصية معاً، رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقاً لطبيعتها وغرض تخصيصها، وتعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص كل منها وفقاً للصلاحيات التي يخولها إياها التشريع>><sup>4</sup>، وهذا مؤداه أن تلك الرقابة ليست مطلقة ولا يمكن للإدارة تجاوز مبدأ المشروعية<sup>5</sup>، ويترتب عليه أن تكون رقابة الدولة لعقد الامتياز بهدف حماية المصلحة العامة من جهة وحماية العقار من جهة أخرى باعتبارها مالكة له .

## 2- حق الإدارة في تعديل شروط العقد بإرادتها المنفردة.

إذا كان الأصل في التعاقد أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز تعديله أو فسخه إلا بإرادتهما المشتركة أو لأسباب التي يحددها القانون، فالاستثناء أنه لا بد أن تكون هناك مرونة في علاقة الإدارة بأن يكون لها الحق في تعديل العقد، بحيث تنص العقود الإدارية دائماً على هذا الحق باعتباره من الشروط الغير مألوفة التي تميز العقود الإدارية عن العقود المدنية، حتى وإن كان عقد الامتياز يعتبر من أهم العقود الاستثمارية، لكن هذا لا يمنع من أحقية الإدارة في تعديل بعض شروطه بإرادتها المنفردة دون حاجة لموافقة الطرف الآخر.

<sup>1</sup> -المادة 3 الفقرة الاخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 (الملغى) المؤرخ في 12/01/2010، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، جريدة رسمية عدد 4 الصادرة في 17جانفي2010.

<sup>2</sup>- جابر جاد نصار، المرجع السابق، ص 198

<sup>3</sup>- مهند نوح، القانون الإداري، الجامعة الافتراضية السورية، 2018، ص 205،

<https://pedia.svuonline.org.le> 18/03/2020, 21: 00

<sup>4</sup> -المادة 24 من القانون 90-30، المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، السالف الذكر .

<sup>5</sup>- عبد العزيز بن سعد الدغيثر، عقد الأشغال العامة -المفهوم والآثار- دراسة مقارنة في ضوء القضاء اداري السعودي، 2004، ص 25.

وبالرغم من أن هذه السلطة هي مستمدة من المصلحة العامة، لكن ليست مطلقة فالإدارة تملك حق التعديل في العقد كل ما اقتضت ذلك ظروف المشروع أو تنفيذه<sup>1</sup>، وعلى عكس مبادئ القانون الخاص التي تقضي بأحقية الإدارة بتعديل بعض شروط العقد بإرادتها المنفردة، فليس لها أن تتنازل عليه والذي يختلف من عقد لآخر، وينصب حق التعديل على البنود اللاتحوية دون البنود التعاقدية التي تكون بالاتفاق مع الطرف الآخر<sup>2</sup>.

علما أن سلطة التعديل هي أهم ما يميز العقد الإداري عن غيرها من عقود القانون الخاص، لذلك لا بد من النص عليها في العقد، لكن في حالة عدم النص عليها في العقد فما مدى سلطة الإدارة في التعديل؟ وهذا ما جعل الفقه الفرنسي ينقسم إلى فريقين الأول والمتمثل في الرأي الراجح والقائل: بأن هذا الحق ثابت للإدارة سواء نصت عليه في العقد أولا فحقها في التعديل يعتبر كاشف لحقها لا منشأ له، أما الاتجاه الثاني ذهب إلى إنكار ذلك مادام لم يتم النص عليه صراحة في العقد<sup>3</sup>، أما بالنسبة لنا فنرى أنه من المرجح في هذه الحالة ولمقتضيات المصلحة العامة والتي تستلزم تدخل الدولة كلما تطلب منها ذلك لتعديل ما تراه مناسباً لذلك.

و بالإسقاط على أحكام منح الامتياز في إطار الاستثمار الصناعي، لا بد من التقييد ببند العقد ومحتوي دفتر الشروط وعدم اللجوء للتعديل إلا إذا كان وفقا للقانون، وإلى جانب ذلك كان من الأجدر على المشرع لو حدد للإدارة على سبيل المثال حالات معقولة كأن يكون التعديل أثناء مدة تنفيذ العملية للمشروع أو في فترة تمديد أجل الانجاز.

ولكي تكون مثل هذه الرقابة مجدية، فإنه لا بد أن تكون وسائلها منسجمة ومؤدية إلى تسهيل مهمة المشروع في تحقيق الأهداف المطلوبة منه، لذا فإن حدود صلاحية أجهزة الرقابة ووسائلها، يجب أن تكون واضحة لا من الناحية القانونية فحسب بل على صعيد الواقع العملي<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - عبد العزيز بن سعد الدغيثر، المرجع نفسه، ص 25 و 26

<sup>2</sup> - مراد بلكعبيات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 146 .

<sup>3</sup> - جابر جاد نصار، المرجع السابق، ص 202

<sup>4</sup> - علي خليفة الكواري، دور المشروعات العامة في التنمية الاقتصادية، عالم المعرفة - عن المجلس الوطني للثقافة والفنون والأدب، الكويت، 1981، ص 47

## 3- حق الادارة في توقيع الجزاءات:

من المعلوم أن حق الادارة في توقيع الجزاءات على المتعاقد معها أمر أصيل، وذلك كلما أخل بالالتزامات بحيث تتعدد صورته كالإمتناع عن التنفيذ أو في التأخير فيه أو القيام به بصورة غير مرضية، وهو حق مقرر لها ولو لم يرد النص عليه صراحة في العقد<sup>1</sup>.

فإذا كان من الثابت أن كل العقود تخضع في تنفيذها لمبدأ حسن النية، فالعقود الادارية أولى بالاتباع منه في العقود المدنية، ذلك أن الإلتزامات المتعاقدة عليها غالباً ما تنصب للمصالح العام، مما يرتب على كل اخلال جزء أشد منه في العقود المدنية، لأنها لا تقتصر على إخلال بالتزام عقدي بل تتعداه إلى المساس بالمصلحة العامة، ويتولد عليه اضطراب خطير من الناحية الإقتصادية أو المالية<sup>2</sup>، وهذا ما استقر عليه قانونا وفقها أن للإدارة حق فرض جزاءات إدارية على صاحب الامتياز، اذا أخل بالالتزامات التعاقدية، فالإدارة تمارس سلطتها تلك سواء تمثل تقصير المستفيد في تنفيذ العقد الاداري، أو عدم احترام البنود الواردة في دفتر الشروط أو لعدم احترامه لدفع مستحققاته السنوية، ومنه فإن الجزاءات تتعدد حسب نوع الإخلال بالالتزام التعاقدية، والتي سنحاول تسليط الضوء عليها فيما يلي:

## 1- الجزاءات المالية.

هي عبارة عن مبالغ مالية تطالب بها الادارة المتعاقد إذا أخل بالالتزامات التعاقدية بغض النظر عن الضرر الحاصل، ويعتبر أهم جزء له تأثير مهم على المتعاقد يجعله يحرص على تنفيذ التزاماته<sup>3</sup>، وهي صنفان فمنها ما يقصد بها تغطية الضرر الحقيقي الذي يلحق الإدارة نتيجة خطأ المتعاقد وهي ما تعرف بالتعويضات، ومنها ما يقصد بها توقيع عقاب على المتعاقد بغض النظر عن الضرر الذي يلحق الادارة وهي غرامة التأخير<sup>4</sup>، إلا في حالة ما أثبت المتعاقد أن إخلاله يعود إلى القوة القاهرة<sup>5</sup>، وتتجلى تلك الجزاءات في:

<sup>1</sup> - ماجد راغب الحلو، المرجع السابق، ص 591.

<sup>2</sup> - طعيمة الجرف، القانون الإداري - دراسة مقارنة في تنظيم ونشاط الادارة العامة -، مكتبة القاهرة الحديثة، 1970، ص 444.

<sup>3</sup> - عبد العزيز بن سعد الدغيثر، المرجع السابق، ص 31

<sup>4</sup> - مهدي نوح، القانون الإداري، الجامعة الافتراضية السورية، 2018، المرجع السابق، ص 211 .

<sup>5</sup> - ماجد راغب الحلو، المرجع السابق، ص 117.

## أ/التعويض.

التعويض في العقود الادارية ليس كما هو الحال في القانون المدني الذي يغطي الضرر الذي لحق بالطرف الآخر لعدم التنفيذ، ولكنه يأخذ صورة الضغط على المتعاقد وإرغامه على التنفيذ، وصورته أن تحدد الإدارة في العقد مقدما مبلغا من المال يدفعه المتعاقد في حالة اخلال بالتزاماته فان وقع هذا الاخلال وقعت الادارة بنفسها هذه العقوبة المالية دون حاجة إلى اثبات<sup>1</sup>.

إن كل اخلال بالتزام عقدي أو التزام يفرضه القانون، يلزم بمن ارتكبه بالتعويض وهو الجزاء الأصلي وللإدارة أن تتفرد بتحديد التعويض المستحق مسبقا، ولها أن تترك تقديره للقضاء بلجوء الطرف المتعاقد له، من أجل إنقاص قيمة التعويض إذا كان مبالغا فيه، أو إعفاءه إذا كان غير مؤسس من حيث القانون أو الواقع.

ب/غرامات التأخير: وهي عبارة عن غرامات جزائية منصوص عليها في العقد تفرضها الادارة على تراخي المتعاقد في تنفيذ التزاماته التعاقدية، والمشرع السوري من جانبه فقد حدد للإدارة نسبتها، كما اعطى لها السلطة التقديرية فيما تراه مناسبا سواء بإنقاصها أو الإعفاء منها، بالإضافة إلى أنه حدد لها أسباب على سبيل الحصر توجب الادارة الاعفاء عن غرامة التأخير<sup>2</sup>.

فغرامات التأخير هي بمثابة مبالغ إجبارية تقدر من طرف الادارة بموجب بند في العقد كما هو الشأن في حال التأخير عن تسديد الإتاوة الإيجارية السنوية من طرف المستثمر، حيث توقع عليه غرامة تقدر بـ 2 بالمئة<sup>3</sup>، دون الحاجة إلى تنبيهه أو اعدار المستفيد من طرف الادارة أو استصدار حكم قضائي يقضي بها، فإستثناءا لها السلطة التقديرية في إعفاء المتعاقد من الغرامة، إذا قدرت أن المصلحة العامة لم يلحقها ضرر.

ويبدو لنا أنه كان من المفروض على المشرع الجزائري أن يحرص على النص ضمن عقد الامتياز على غرامة التأخير بخصوص تنفيذ العقد، حتى يتسنى للإدارة الضغط على صاحب الامتياز للقيام بالتزامه، وزيادة على ذلك أن يتم تنبيهه قبل توقيع أي جزاء عن طريق ارسال اعدار وتحديد أجل لذلك .

<sup>1</sup> - طعيمة الجرف، المرجع السابق، ص 446

<sup>2</sup> - مهند نوح القانون الإداري، الجامعة الافتراضية السورية، 2018، المرجع السابق، ص 212.

<sup>3</sup> - المادة 17 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، والمادة 16 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 09\_153، السالف ذكرهما .



## 2- الجزاءات الفاسخة.

تعد الجزاءات الفاسخة من أخطر الجزاءات فلا يكون هناك أمل من استمرار العلاقة العقدية، فتلجأ إليها الإدارة في مواجهة صاحب الامتياز الذي أخل بالتزاماته التعاقدية حين تقع منه أخطاء جسيمة، مما يضطر الإدارة إلى تطبيق ما تضمنته بنود دفتر الشروط في شقه المبين لإجراء فسخ الامتياز.

فسخ العقد يعني إسقاط الالتزام على مسؤولية الملتزم بسبب مخالفته الجوهرية للالتزامات المفروضة عليه، وهو من النظام العام فللإدارة حق فرضه وإن لم ينص العقد عليه، ويكون وجوباً بإنذار الملتزم وهذا ما اشترطه مجلس الدولة الفرنسي كشرط أساسي للقضاء بالفسخ<sup>1</sup>.

حيث بالرجوع لعقد الامتياز في إطار الاستثمار نجد أن العقد الإداري ملحق به دفتر شروط وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-152 الذي يطبق على منح الامتياز للأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-153 الذي يطبق على منح الامتياز بالتراضي للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، قد بين فيه حالات الفسخ لصاحب الامتياز من تاريخ امضائه للعقد .

ونستطيع القول أن إجراء الفسخ لعقد الامتياز قد يتم دون حكم قضائي وهذا في أي وقت وبتوافق الطرفين<sup>2</sup>، أما الحالات الأخرى فلا بد للإدارة من اللجوء للقضاء الإداري لفسخ عقد الامتياز كجزاء لإسقاط الحق نتيجة عدم احترام صاحب الامتياز لبنود دفتر الشروط .

## 3- حق الإدارة في التنفيذ المباشر: تمارس الإدارة هذا الحق ليجعلها في مركز تتفوق فيه على

الأفراد وتمارسه على مسؤوليتها تحت رقابة القضاء، وهو إجراء استثنائي استقر عليه القضاء الإداري الفرنسي يتم اللجوء إليه في حالات ثلاث: أن يرخص المشرع بذلك صراحة كالحجز الإداري، وثانياً إذا لم يكن لدى الإدارة أية وسيلة قانونية تعتمد عليها لتنفيذ القرار، ثالثاً يجوز للإدارة دائماً ومن غير ترخيص أن تلجأ للتنفيذ المباشر في أحوال الضرورة والاستعجال<sup>3</sup>، وإن بدت أهمية هذا الجزاء فقد يكون من الصعب تنفيذه في الواقع نظير ما يتطلبه ذلك من تعقيد في الإجراءات وتكاليف مالية .

<sup>1</sup> - مهند نوح، المرجع السابق، ص 224.

<sup>2</sup> - المادة 10 فقرة 01 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، و 09\_153 السالف ذكرهما

<sup>3</sup> - طعيمة الجرف، المرجع السابق، ص ص (462-465).

ويتضح مما سبق أنه يتوجب على السلطات النظر في جدية الجزاءات والبحث على ما يجعلها أكثر فاعلية، مثلاً لابد من التفكير في منح الإدارة سلطة التنفيذ المباشر، كوسيلة للضغط على صاحب الامتياز وتسهيل الاجراءات بما يتلاءم مع السرعة في التنفيذ، وذلك بحلول الادارة محله في التنفيذ وعلى حسابه أو إحلال الغير وعلى حسابه أيضا .

كما يجب التأكيد على إلزامية التفكير في توقيع عقوبات جزائية على المتعاقد، وذلك لحمله على احترام التزاماته وحماية للثروات بصفة عامة والعقار بصفة خاصة، بالإضافة إلى فرض العقوبات الإدارية، التي يرى البعض أن المشرع نادراً ما يلجأ إليها رغم مزاياها العديدة وفعاليتها في تجسيد النشاط الإداري، حيث أنها تنفذ مباشرة ولا تتطلب اللجوء للقضاء وهي تتميز بالطابع الوقائي<sup>1</sup>.

### ثانياً / التزامات الإدارة المانحة للامتياز.

بطبيعة الحال فإن عقد الامتياز الصناعي شأنه شأن سائر العقود الادارية، تترتب عليه التزامات ينبغي على الإدارة التقيد بها تجاه صاحب الامتياز وهي بالعموم تشمل كل من:

1- **التزام الإدارة بالعقد:** فلا يجوز لها التحلل من الرابطة العقدية من تاريخ إمضاء العقد، وعلى هذا الأساس فهي ملزمة بالامتناع عن القيام بأي عمل أو اجراء يتعارض مع التزاماتها التعاقدية ازاء صاحب الامتياز، وتقديم كل التسهيلات الممكنة له، كما يقع عليها ضمان الحماية الكافية للمستثمر (الحماية القانونية ضمن التشريعات الخاصة والحماية المادية بتوفير حماية المشروع الاستثماري بتوفير الحماية الكاملة والأمن على اقليمها<sup>2</sup>).

### 2- التزام الإدارة بتوفير الرخص الإدارية:

إن الجهة المختصة بإصدار الرخص هي الهيئات الإدارية المعنية بالاستثمار، وفي هذا الصدد وقصد تسهيل مهمة صاحب الامتياز من إتمام الحصول على الرخص الإدارية وتبسيط إجراءاتها، أنشأ المشرع الجزائري في نص المادة 23 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار الشباك الوحيد اللامركزي ويضم هذا الشباك مختلف الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار، وذلك قصد تبسيط وتخفيف الإجراءات والشكليات وتقادي العراقيل بغرض التسريع في إنجاز المشاريع الاستثمارية، ومنها إدارة

<sup>1</sup> -مبروك حسين، تحرير النصوص القانونية (القوانين، الأوامر، المراسيم، القرارات الادارية )، دار هومة، 2008، ط3، ص318.

<sup>2</sup> -غسان عبيد محمد المعموري، المرجع السابق، ص 80 و81.

الجمارك، الضرائب، السجل التجاري، مديرية التهيئة العمرانية والبيئة، مديرية أملاك الدولة، مديرية التشغيل، المجلس الشعبي البلدي والهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار .

كما لا يمكن انكار مجهودات المشرع لتشجيع الاستثمار بإنشائه لمركز استقاء الإجراءات الذي يعنى بتقديم كل التسهيلات المرتبطة بالرخص والإجراءات الإدارية، تدعيما منه لصاحب الامتياز لضمه تشكيلة من الممثلين للإدارات المعنية .

## الفرع الثاني

### حقوق والتزامات صاحب الامتياز

مما لا جدال فيه أن صاحب الامتياز ومنذ إبرامه العقد فإنه سيكتسب حقوق وفي المقابل يتحمل التزامات، ووفقا لذلك فإنه يتمتع بنوعين من الحقوق الأولى كنتيجة حتمية للعقد، أما الثانية فهو يستمدتها من مناخ الاستثمار السائد في الدولة والضمانات الممنوحة له، لتمكينه من إقامة مشروعه في أحسن الظروف بما يمنح له الدعم المعنوي والمادي، حيث تتشكل تلك الالتزامات في عدة صور تتمثل في:

**أولا /حقوق صاحب الامتياز:** فمن الطبيعي أن ينتج عن العقد حقوقا للمتعاقد والتي تعتبر من ناحية اخرى جملة من الالتزامات تقع على عاتق المصلحة المتعاقدة، فصاحب الامتياز يستمد حقوقه من العقد في حين ان الإدارة تستمد حقوقها من فكرة النفع العام<sup>1</sup>، فلكي يتمكن المستثمر من اقامة مشروعه فمن حقه أن تحترم الإدارة جميع التزاماتها، فعلى هذه الأخيرة تقديم كل التسهيلات لذلك بما فيها التراخيص والتي تتعلق ب:

**1-الحق في الحصول على رخصة البناء:** يخول الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء<sup>2</sup> باعتبارها من أهم الأدوات الرقابية القبلية للبناء، فقد فرضها المشرع وحدد لها اجراءات وشروط لا بد من احترامها، نظرا لأهميتها عند مباشرة أي عملية بناء، فمن أجل انشاء مؤسسة صناعية لا بد من خضوعها لرقابة الإدارة بموجب وسائل التهيئة والتعمير، التي تتجلى في شكل رخص وشهادات

<sup>1</sup>-ابراهيم الشهاوي، المرجع السابق، ص 221.

<sup>2</sup>-المادة 10 من الأمر رقم 08-04، السالف الذكر .

نص عليها قانون التهيئة والتعمير<sup>1</sup>، وحدد المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>2</sup> شروط واجراءاتها والتي من أهمها رخصة البناء .

فألزم المشرع أن يكون إنجاز البناءات مهما كان نوعها أو استعمالها صناعيا أو تجاريا، بناء على الرخصة التي تسلم من طرف المصالح المعنية، فإذا كان الأصل في تسليمها يتم بناء على عقد الملكية، فإن المشرع خرج عن القاعدة العامة وسمح للإدارة منح هذه الرخصة للمستثمر رغم عدم حيازته لعقد الملكية وإنما بموجب تمتعه بحق الإنتفاع فقط، الأمر الذي طرح العديد من الاشكالات عمليا وقانونيا، خاصة عند القيام بتصفية الشركات المنحلة والتي لا تملك المنشآت المبنية .

كما يقع على عاتق الادارة إجراء تحقيق إداري " تحقيق الملاءمة " الذي تراه مناسبا للمشروع لكل المؤسسات الصناعية، خاصة إذا كانت تنتج مواد ضارة بالبيئة أو بالزراعة أو بالإنسان نفسه، وهذا الشرط الذي يعتبر ضروريا، حيث يرتبط منح رخصة البناء على نتيجة التحقيق ذلك.

وقد أوجب المشرع أن يرفق طلب رخصة البناء لإنجاز مؤسسة صناعية تحت طائلة عدم القبول بمذكرة التي تسمح بتبيان مستوى الضجيج المنبعث منها، كما ألزم المستثمر لحصوله على قرار إنشاء مؤسسة صناعية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة، وغير الصحية والمزعجة أن تقوم الادارة بتحقيق آخر يسمى "دراسة مدى تأثير " المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 90-78<sup>3</sup> المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المتعلق بدراسة مدى التأثير على البيئة المادة 05 منه .

## 2-الحق في رخصة الهدم:

بالرجوع لنص المواد 2 و3 من المرسوم التنفيذي 09-153<sup>4</sup> التي حددتا مجال تطبيق هذا المرسوم على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة

<sup>1</sup> - المواد من 50 إلى 60 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون التهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14/08/2004، جريدة رسمية عدد 51 الصادرة في 15 أوت 2004.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 7 الصادرة في 12 فبراير 2015.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 90-78 المؤرخ في 07 فيفري 1990 المتعلق بدراسات التأثير في البيئة، جريدة رسمية عدد 10 الصادرة في 7 مارس 1990.

<sup>4</sup> - المرسوم تنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 2/05/2009، السالف الذكر .

التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، نجد أن لصاحب الامتياز الحق في احداث تغييرات على العقار الممنوح له وبحاجة في أغلب الوقت لاستصدار رخصة الهدم والمنصوص عليها ضمن المواد من 70 إلى 84 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور اعلاه.

**3- الحق في رهن رسمي لضمان قرض:** لا تكفي الضمانات القانونية وحدها لجلب الاستثمارات بقدر ما تجذبه الحوافز وحجم الأعباء التي ستقع على المستثمر، لأن استهداف الربح هو هدفه إلى جانب بحثه عن المعاملة الحسنة للاستثمارات المقامة على العقار موضوع الامتياز.

وخروجا عن القاعدة العامة المنصوص عليها في القانون المدني وهي عدم إمكانية إنشاء رهن رسمي، إلا إذا كان العقار المرهون ملكا لراهنه طبقا لنص المادة 884 منه، فإن هذه الاجازة تعتبر جزءا رئيسيا من التسهيلات المالية الممنوحة لأصحاب الامتياز، وخاصة وأنه سابقا كان أغلبهم قد تضرروا من جراء عدم تجاوب البنوك مع استثماراتهم، لأنها كانت تشترط ضمانا أن يكون العقار المرهون ملكا للمستثمر<sup>1</sup>، فالمشرع وكى يمكن المستثمر من توفير المال الضروري لتمويل نشاطه الصناعي جعل حق الامتياز قابل للرهن لدى المؤسسات المالية<sup>2</sup>.

وإمعانا من المشرع الجزائري لأهمية العامل المالي الداعم للمشروع والسبيل لدفع عملية الانجاز، فقد حرص على منح مجموعة من الامتيازات المالية، والتي تعتبر من أهم الحقوق التي يتمتع بها صاحب الامتياز، وتم تعزيز ذلك استنادا إلى القاعدة العامة التي تجيز التصرف في الحق العيني ويكون بالنزول عنه للغير أو برهنه<sup>3</sup>.

وطالما أن البنوك تعتبر من أهم المؤسسات المالية المساهمة في تطوير العمليات الاقتصادية والتجارية، لما لها من دور في تمويل المشاريع التي لا تعتمد على رأسمالها فقط، بل تبحث عن مصادر خارجية لتقوية مبادلاتها المالية<sup>4</sup>، فإن المشرع اعتمد ضمن تنظيمه لعقد الامتياز حق الانتفاع مالا

<sup>1</sup> - عجة جيلالي، الكامل في قانون الاستثمار الجزائري، دار الخلدونية، 2006، ص 276 .

<sup>2</sup> - حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون 10-03، دار هومه، الجزائر، 2013، ص155.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق السنهوري، أسباب كسب الملكية (الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية)، دار احياء التراث العربي، لبنان، المرجع السابق، ص 1240.

<sup>4</sup> - عبد الرحيم صباح، القرض البنكي كوسيلة لدعم الاستثمار في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 8، عدد 15، جوان 2016، ص 128 .

عقاريا يجوز رهنه رهنا رسميا<sup>1</sup> وهذا ما كرسه في نص المادة 11 من الأمر 04-08 >> ... كما يسمح له، زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز، وكذا على البنائيات المقرر اقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط << .

لأن قيمة المشروع تعتمد بشكل أساسي على قدرته على تحقيق الإيرادات خلال مرحلته التشغيلية، لذلك تطلب كل المؤسسات البنكية تأكيد بأن المشروع المراد انجازه مجدي تقنياً واقتصادياً، وأنه سيتم بناؤه وتشغيله وفقاً للمواصفات المتفق عليها وبما يتوافق مع القوانين والأنظمة، وغالباً ما يقوم مستشار تقني مختص بإجراء دراسة جدوى<sup>2</sup>.

#### 4- الحق في انتقال حق الامتياز:

إن القاعدة المستقرة عليها في الدول العربية وفرنسا أنه لا يجوز التصرف بالمال العام، ومن ثمة تقع باطلة كل الحقوق العينية التي يمكن أن تثقل الأموال العامة، غير أنه في السنوات الأخيرة بدأت بالزوال حيث تبين أنه لتقوية المركز القانوني لشاغلي المال العام، لابد من الاعتراف لهم بحقوق عينية لاستقرار العلاقات القانونية التي يقتضيها الإستثمار<sup>3</sup>.

وبطبيعة الحال هذا ما اتخذته المشرع في القوانين السابقة التي تجيز التنازل عن الأملاك الخاصة الوطنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، غير أنه ألغى تلك الأحكام بسبب المخاوف من استهلاك الحافظة العقارية الوطنية، واكتفى بالنص على شمولية المباني المنشأة للتنازل دون الأرض محل الاستثمار، مع فرضه قيوداً على ذلك تشمل على:

#### أ/ شروط التنازل عن المباني المنشأة من طرف المتعاقد:

بالنسبة لمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية:

عملاً بنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 فإنها أجازت للمستفيد التنازل عن ملكية البنائيات والحق العيني الناتج عن الامتياز بالنسبة للمدة المتبقية بتوافر الشروط التالية:

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، أسباب كسب الملكية (الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية)، دار احياء التراث العربي، لبنان، المرجع السابق، ص 1240.

<sup>2</sup> - John Dewar, International Project Finance (Law and Practice), Oxford University, United States, 2011, p 82.

<sup>3</sup> - مهند مختار نوح، الحقوق العينية الإدارية (دراسة مقارنة)، المرجع السابق، ص 1.

-انجاز البناءات المقررة في المشروع الاستثماري بعد معاينتها قانونا بشهادة المطابقة .  
-بدء النشاط المعايين قانونا حسب الحالة من اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار .

- بدء النشاط المعايين قانونا من الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالاستثمار .

-اعلام إدارة أملاك الدولة تحت طائلة البطلان بأي معاملة يحتمل اجرائها على حق الامتياز .  
أما بالنسبة للأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات الاقتصادية، وبالرجوع لنص المادة 21 من المرسوم التنفيذي 09-153 فقد اشترط المشرع في عقد الامتياز:

1- أن يتضمن بنود منع التنازل لحق الامتياز قبل انتهاء المشروع عندما يتعلق الأمر بمنح امتياز على قطعة ارض عارية وإلا عدا باطلا.

2- أن يتضمن بنود منع التنازل لحق الامتياز لمدة خمس سنوات (05) ابتداء من منح الامتياز عندما يتعلق الأمر على أصل عقاري مبني، يتضح من نص هذه المادة بأنه يمكن التنازل عن حق الامتياز، لكن هذا الحق غير مطلق خاصة إذا لم يتم إنجاز الاستثمار، أو لم تمر مدة خمسة سنوات من اكتساب حق الامتياز على العقارات المبنية، وفي اعتقاد وتقدير المشرع أنها مدة كافية لمنع التلاعبات والمضاربة في العقار الصناعي.

كما أنه تغاضى عن اشتراط اعلام الادارة بهذا التنازل في هذه الحالة، بالرغم من أن العقارات التي تمنح في اطار الاستثمار سواء تعلق الأمر بالعقارات التابعة للأمالك الخاصة بالدولة أو الأمالك المتعلقة بالأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات الاقتصادية هي أملاك خاصة للدولة، فيما اعتبر المشرع السوري التنازل عن العقد دون موافقة الادارة باطلا بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام، يترتب عليه فسخ العقد بسبب خطأ المتعاقد لأن أساس الالتزام هو أن الادارة تختار المتعاقد لأسباب فنية تتوفر فيه<sup>1</sup>.

**ب/عامل الإعتبار الشخصي:** وهنا قد يطرح إشكالا بالنسبة للاعتبار الشخصي لصاحب الامتياز إذا ما كان شرطا أساسيا في التعاقد، فطبقا للقواعد العامة المقررة في العقود الادارية، فلا يمكن التنازل سواء كلياً أو جزئياً دون موافقة مسبقة من الإدارة المانحة للامتياز .

<sup>1</sup> -برهان زريق، نظرية البطلان في العقود الادارية، المرجع السابق، ص 130.

غير أن البعض يرى أن الإدارة قد تكون مدفوعة إلى الموافقة على إجراء التنازل بتأثير عوامل أخرى، كتمتع الشخص الآخر بكفاية مالية وفنية أعلى فتوافق عليه تحقيقاً للمصلحة العامة<sup>1</sup>، ونحن بدورنا نرى أنه لا بد للمشرع من مراجعة نفسه في هذه النقطة وتنظيمها ضمن التشريع المنظم لعقد الامتياز، ووضع ضوابط لها باعتباره الضمانة القانونية لاستمرارية العقد بدون أي خسائر تذكر .

فيما ذهب جانب آخر بشأن نفس الموضوع للتساؤل عن مدى حرية الإدارة في رفض الموافقة على تنازل الملتزم عن عقده في الدول التي تأخذ به، حيث خلص مجلس الدولة الفرنسي إلى أنه إذا تقدم الملتزم بطلب الموافقة على التنازل عن العقد، ففي هذه الحالة أوجب على الإدارة الرد عليه في ميعاد مناسب، فلا يمكنها السكوت أو الرفض بدون مبرر جدي وإلا تعرضت للمسؤولية، خاصة إذا كان رفضها غير مؤسس وللملتزم حق اللجوء إلى القضاء، لطلب فسخ العقد والحكم عليها بالتعويض<sup>2</sup>.

وحيال ما سبق تثار مسألة أخرى مهمة تتعلق بحالة وفاة صاحب الامتياز بعد إبرام عقد الامتياز، مما قد يطرح التساؤل وهي هل يمكن أن ينتقل هذا الحق للورثة؟ فبالرجوع إلى الأمر 04-08 والمرسومين التنفيذيين له نجد أن المشرع الجزائري سكت عن التكلم في هذا الموضوع، وهذا عكس المشرع السوري الذي تناول المسألة من خلال نص المادة 9 من القانون رقم 51-2004 بحيث نص على أن العقد يفسخ إذا كانت شخصية المتعاقد محل اعتبار، وفي الحالة العكسية فلا يفسخ ويستمر الورثة بتنفيذ العقد إلا إذا رأت أنه لا تتوفر فيهم الضمانات الكافية لحسن تنفيذه<sup>3</sup>.

### 5- الحق في الإيجار من الباطن:

الإيجار من الباطن أو الإيجار الفرعي يعني إقدام المستأجر الأصلي بالتخلي عن استغلال المحل التجاري كلياً أو جزئياً لفائدة مستأجر فرعي أو من الباطن، يلتزم في مواجهة المستأجر الأصلي في حين المستأجر الأصلي يبقى ملتزماً في مواجهة المؤجر مالك العقار<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - الياس ناصيف، عقد الBOT، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2006، ص 222.

<sup>2</sup> - الياس ناصيف، المرجع نفسه، ص 224.

<sup>3</sup> - مهند نوح، القانون الإداري 2، الجامعة الافتراضية السورية، 2018، ص 201.

<https://pedia.svuonline.org> , le 20/04/2021, 20: 00.

<sup>4</sup> - عمورة عمار، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، د س ن، ص 226.



فاستنادا للقانون التجاري<sup>1</sup> ونص المادة 188 منه التي جاء فيها << أنه يحظر على المستأجر

تأجير العقار المؤجر له من الباطن كليا أو جزئيا دون علم وموافقة المؤجر >>، وعليه فإن الأصل أنه يحظر التأجير من الباطن إلا في حالتين:

أ- حالة اشتراطه في العقد .

ب- حالة موافقة المؤجر على الإيجار الفرعي .

أما بالنسبة لنص المادة 505 من القانون المدني فقد نص فيها المشرع على أنه << لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو يجري إيجارا من الباطن دون موافقة المؤجر كتابيا مالم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك >>، أما بالنسبة لعقد الامتياز فقد جاء ضمن المادة 17 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 << يجب أن يتضمن عقد الامتياز تحت طائلة البطلان منع...الإيجار من الباطن للامتياز قبل اتمام المشروع >> وهذا ما أكدته المادة 9 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز.

أما بالنسبة للمادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، فقد فرق المشرع بين حالتين:

أ/ عندما يتعلق الأمر بمنح امتياز على قطعة أرض عارية: أوجب تضمين عقد الامتياز منع التأجير من الباطن لحق الامتياز قبل انتهاء المشروع .

ب/ عندما يتعلق الأمر بمنح امتياز على أصل عقاري مبني: فإنه لم يشترط منع التأجير من الباطن .

6- الحق في الإرتفاقات: فقد عرفه المشرع ضمن نص المادة 867 من القانون المدني <<

الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر يجوز أن يرتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال >><sup>2</sup>، أما فيما يتعلق بعقد الامتياز فقد نص المشرع عليه ضمن المادة 5 من دفتر الشروط النموذجي للمرسومين التنفيذيين رقم 09-152 و 09-153 أنه << ينتفع المستفيد من منح الامتياز بالإرتفاقات الإيجابية ويتحمل الإرتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل الامتياز... >> وكذلك بالنسبة

<sup>1</sup>-الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 101 الصادرة في 19 ديسمبر 1975.

<sup>2</sup>-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية ع 78 المؤرخة في 30/09/1975.

لمنح الامتياز للأراضي التابعة للملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وهذا لتحفيز الاستثمار بشكل تام .

7-إعادة التوازن للعقد: من المتعارف عليه أن التوازن المالي للعقد قد يختل بسبب الظروف، بحيث تتعدد مظاهره وما يترتب عليه من اختلال التوازن بين المتعاقدين بعد إبرام العقود الإدارية، والذي يقتضي في هذا المقام إعادة التوازن المالي له .

فقد تطرأ تبدلات على أسعار العقد بعد إبرامه وقد تكون الدولة نفسها سبباً في ذلك، إذا من غير المنطقي والمعقول والعدل أن لا يضار المتعاقد باعتباره معاون للإدارة ومن مصلحتها أن تكون له أقسام ثابتة حتى يتمكن من تنفيذ عقده بصورة كاملة .

ولقد جانب المشرع السوري الصواب من جانبه عندما ادخل قانون إعادة النظر في الأسعار بموجب مرسوم رقم 228-1969 يوازن فيه بين حقوق طرفي العقد الإداري عند ارتفاع أو انخفاض الأسعار<sup>1</sup>.

وهذا ما أكدت عليه الشريعة الإسلامية الغراء التي لم تأخذ بمبدأ سلطان الإرادة على إطلاقه، بل أخذت بمبدأ الجعلية\* الذي ميز نظرية الرضا في الشريعة الإسلامية عن مبدأ سلطان الإرادة في القوانين الغربية لتحقيق التوازن والتعامل في الأداءات المتبادلة بين المتعاقدين<sup>2</sup>، ويترتب عليه منح صاحب الامتياز الحق في التعويض عن كل تعديل في العقد، خاصة إذا كان اختلال التوازن المالي للعقد راجع الإدارة فلا بد لها من تعويضه<sup>3</sup>.

### ثانياً/ إلتزامات صاحب الامتياز:

وبطبيعة الحال فإنه يقع على عاتق صاحب الامتياز التزمات عليه الوقوف على احترامها، والتي أساسها تنفيذ العقد وفقاً لما جاء به العقد من بنود ودفتر الشروط، وما ينتج عنه من التزمات عملية أو مالية، وإلا تعرض للجزاء المنصوص عليها سواء ضمن العقد أو القانون والتي سيتم بيانها فيما يلي:

<sup>1</sup> -برهان زريق، نظرية البطلان في العقود الادارية، المرجع السابق، ص 102

\* مبدأ الجعلية: يقصد به أن أحكام العقود وآثارها تكون من الشارع لا من العاقد، فدور العاقد قاصر على تكوين العقد، فقد نص الفقهاء: على أن العقود أسباب جعلية شرعية وليست بأسباب طبيعية، أي أن تسبب العقود لآثارها ليس باعتبار ما اشتملت عليه من عبارة تدل على إرادة حرة فقط بل لأن الشارع جعل الآثار مترتبة عليها أنظر محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، 1996، ص 217 وما بعدها .

<sup>2</sup> -ابراهيم الشهاوي، المرجع السابق، ص 91.

<sup>3</sup> -عبد العزيز بن سعد الدغيث، المرجع السابق، ص 39.

**1-الالتزام بتنفيذ العمل محل العقد:** فوفقا للقواعد العامة فإن العقد شريعة المتعاقدين، فالتعاقد عليه تنفيذ التزاماته وفقا لما جاء به العقد وما تمليه الشروط العامة، بحيث يلتزم بتنفيذ بنود العقد بطريقة سليمة وبعناية وفقا للشروط المحددة فيه وما يصاحبه من وثائق مكتوبة وخاصة دفاتر الشروط الادارية.<sup>1</sup> وهذا ما تم تجسيده ضمن تمهيد دفتر الشروط .

**2-الالتزام الشخصي بتنفيذ العقد:** هذا يعني أن التنفيذ يكون شخصا وأن يتحمل المسؤولية من جراء ذلك<sup>2</sup>، حقيقة الأمر أنه على المتعاقد أن ينفذ التزامه وفقا للشروط المحددة في عقده بطريقة دقيقة وبعناية وأن يلتزم بمبدأ حسن النية في التنفيذ<sup>3</sup>، وهذا يعني أنه يفرض عليه فرضا عدم التعاقد من الباطن دون موافقة الإدارة على الرغم مما يمثله من إيجابيات، في حين يرى البعض أنه لا مناص من الموافقة على اجراء التنازل تحقيقا للمصالح العام في حالة اختلال في الذمة المالية للملتزم أو إمكانياته الفنية<sup>4</sup> . ولقد أقر المشرع السوري التعاقد من الباطن أو ما يسمى بالتعهد الثانوي سواء بالنسبة للتنازل الجزئي أو كلي، بشرط موافقة الإدارة خطيا طبقا لنص المادة 30 من دفتر الشروط العامة الصادرة بمرسوم رقم 450 -2004، كما أكد على أن تلك الموافقة لا تلزم الادارة بأي علاقة معه ولا تعفي المتعاقد الأصلي من مسؤولياته<sup>5</sup> .

وهذا يقودنا للقول بان المشرع خوفه من الخلفيات السابقة لتبديد العقار الصناعي جعل منه يقيد عقد الامتياز بطريقة قد تؤثر على تحقيق سياسته الاستثمارية، لذلك لابد له من التفكير جديا بإمكانية التعاقد من الباطن مستقبلا مع تحديد وضبط القيود على المسؤوليات الملقاة على صاحب الامتياز، كما تجدر الاشارة إلى أن التعاقد من الباطن يختلف عن التنازل عن العقد، فهذا الأخير من شأنه حلول شخص جديد حلولا كليا محل الملتزم في كافة حقوقه والتزاماته العقدية، بينما التعاقد من الباطن أن يقوم بتنفيذ جزء أو أكثر من أعمال العقد<sup>6</sup> .

**3-الالتزام بالتنفيذ في المدة المحددة:** يبقى على صاحب الامتياز تنفيذ مشروعه في المدة المحددة في نص المادة 21 من دفتر شروط للمرسوم التنفيذي رقم 09-152 والمادة 20 من دفتر شروط

<sup>1</sup> -عمار عوايدي، المرجع السابق، ص 129.

<sup>2</sup> -محمود خلف الجبوري، المرجع السابق، ص 162

<sup>3</sup> -سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الادارية، دار الفكر العربي، القاهرة، ط2، 1965، ص 429.

<sup>4</sup> -ابراهيم الشهاوي، المرجع السابق، ص 193

<sup>5</sup> -مهند نوح، القانون الاداري 2، المرجع السابق، ص 200

<sup>6</sup> -ابراهيم الشهاوي، المرجع نفسه، ص 198.

المرسوم التنفيذي رقم 09-153 التي جاء فيها >> يجب على المستفيد من منح الامتياز أن يشرع في انطلاق أشغال مشروعه خلال مدة لا تتجاوز....ابتداءا من تاريخ تسليم رخصة البناء...<<، كما مكنه المشرع من اجل إضافي طبقا للفقرة الرابعة من نص المادة 10 من دفتر الشروط لنفس المرسومين المذكورين اعلاه .

#### 4- الالتزام بدفع المستحقات المالية:

فإن المشرع الجزائري بين الالتزامات الناجمة عن ابرام عقد الامتياز في اطار الاستثمار بموجب الامر 04-08 المعدل والمتمم وكذا وفقا للمرسومين التنفيذيين 09-152 و 09-153 المرفقين بدفترتي الشروط النموذجيين اللذان رتبا على سبيل الحصر الالتزامات الواقعة على عاتق المستفيد، مراعيًا في ذلك خصوصية هذا العقد، وتتمثل هذه الالتزامات فيما يلي:

أ- يلتزم المستفيد بدفع مبلغ إتاوة إيجاربه سنوية لفائدة أملاك الدولة للفترة الأولى المحددة بـ33 سنة، تحدها مديرية أملاك الدولة وفقا للسوق العقاري<sup>1</sup>، ويتم تسديدها وفقا للمادة 9 من الأمر رقم 04-08 المعدلة بموجب المادة 62 من القانون رقم 14-10<sup>2</sup> يلتزم المستفيد من الامتياز بدفع مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية التي تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز التي يتم تحيينها كل فترة احدى عشر سنة، وفي حالة عدم تجديد الامتياز يتعين على مالك البناءات دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة الأرض تحدها إدارة الأملاك الدولة .

ب- يلتزم بدفع أجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز .

#### 5-إلتزام المستثمر الأجنبي بالإعلام:

فيتعين عليه تقديم كل الأوراق والمستندات والخطط والوثائق وجميع ما يتعلق بالمشروع وهذا لتفادي أي اشكالات مستقبلية أو أضرار بيئية، كما حصل فيما مضى بين احدى الشركات الألمانية

<sup>1</sup> المادة 12 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 09-152، ، وتقابلها المادة 16 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي 09/153، السالف ذكرهما.

<sup>2</sup> -قانون رقم 14-10 المؤرخ في 30ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 78 المؤرخة في 31ديسمبر 2014 .

Klonkor وحكومة الكامبيرون فقد أخفت الشركة معلومات ذات أهمية حيوية لو علم بها في حينها لأنها المشروع<sup>1</sup>.

**6- التبليغ عن الممتلكات الثقافية:** وبناء على المادة 06 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 يلزم صاحب الامتياز بإبلاغ مدير املاك الدولة في حال اكتشافه لأي ممتلكات ثقافية على القطعة الارضية محل الامتياز<sup>2</sup>، والتي بينت محتوى تلك الممتلكات التي تؤول ملكيتها للدولة، خصوصا البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية والتماثيل والمداليات والمزهريات والكنوز والنقود القديمة والاسلحة وكذلك المناجم والمعادن الموجودة والتي قد تكشف على أو في باطن الارض محل منح الامتياز.

وعليه ومن خلال ما سبق بيانه نجد أن عقد الامتياز يرتب حقوقا والتزامات متقابلة للأطراف المتعاقدة، سواء تعلق الأمر بصاحب الامتياز أو بالإدارة وهي منظمة بموجب العقد في حد ذاته ودفتر الشروط الملحق به لمنح الامتياز بالتراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152، وكذا 09-153. كما نخلص إلى أن الحقوق والالتزامات المترتبة على عقد منح الامتياز هي دليل على الحرص الشديد للمشرع على ضمان حق الدولة في المحافظة على الوعاء العقاري الموجه للاستثمار بتأكيد على الالتزامات الموضحة بدفترتي الشروط، وفي مقابل ذلك لعدم اهدار حقوق المستفيد المترتبة عن حقه في الانتفاع من العقار محل المنح لغرض إضفاء التوازن على العقد الممضى من الطرفين.

## الفصل الثاني

### الإستثمار في العقار الصناعي

يمثل الاستثمار حجر الزاوية بالنسبة للتنمية الاقتصادية، ويعتبر من أنجع السبل لإنشاء ومضاعفة الثروات المالية، لاسيما الاستثمار الخاص ومظاهره سواء كان وطنيا أو دوليا وتعدد أشكاله ودوره البالغ الأهمية في زيادة القدرة الإنتاجية، وتعزيز فرص العمل بما يقدمه من إسهامات في الابتكار والتكنولوجيات الجديدة .

<sup>1</sup>- غسان عبيد محمد المعموري، المرجع السابق، ص 79.

<sup>2</sup> المادة 23 من المرسوم التنفيذي 09-152، المرجع سابق، وتقابلها المادة 25 من المرسوم تنفيذي رقم 09-153، المرجع سابق .

ومع ذلك فإن حجم الاستثمار الخاص المحلي غير كاف لتلبية احتياجات التنمية لاسيما في دول النامية لنقص إمكانياتها، ولتحسين ظروف الاستثمار لابد عليها من الاهتمام بالعديد من المجالات والتي من بينها السياسة العامة لمساعدتها على تصميم وتنفيذ ممارسات جيدة لاجتذاب الاستثمار وتعظيم فوائده، والعمل على تجسيد القيم المشتركة لسيادة القانون والشفافية وعدم التمييز وحماية حقوق الملكية، فضلا عن حقوق الإنسان، ونزاهة القطاعين العام وقطاع الأعمال والتعاون الدولي<sup>1</sup>.

ولكن هذا لم يمنع من إخفاق بعض البلدان لجني الفوائد الكاملة للاستثمار، لأنه كان لزاما عليها تهيئة بيئة مواتية للاستثمار على أساس دعم أهم ركيزتين له، وهما بذل الجهد المستمر لتعزيز السياسات الوطنية والمؤسسات العامة<sup>2</sup>.

فليس من السهل الترويج للاستثمار وتسييره فلا بد من التوفيق بين العديد من الاعتبارات، باتخاذ التدابير المشجعة للاستثمار، بما فيها الحوافز والضمانات على أن تكون أدوات فعالة لاجتذاب الاستثمار، وتعزيز مواطن القوة فيها وسهر السلطات على وضع استراتيجية لتهيئة بيئة صحية وواسعة للأعمال التجارية، واتخاذ التدابير اللازمة التي تساعد على تبسيط الإجراءات الإدارية من أجل التسريع والتقليل من تكلفة الاستثمارات الجديدة، والسبيل لتجسيد الاستثمار الصناعي من خلال توفير العقار الملائم له . وعليه سنتناول الإطار العام للاستثمار الصناعي ضمن (المبحث الأول) ونستتبعه بكيفيات منح عقد الامتياز الصناعي (المبحث الثاني)

## المبحث الأول

### الإطار العام للاستثمار الصناعي.

إن المضي قدما في تنفيذ خطط ومشاريع التنمية تطلب من الجزائر قطع شوطا كبيرا، وقصد تشجيع الإستثمار سعت إلى سن العديد من القوانين والمراسيم، خاصة بعد التحول الذي عرفته من اقتصاد الموجه إلى الإقتصاد الحر، مما ساعد على ظهور تشريعات جديدة تعنى بالاستثمار والتجارة.

<sup>1</sup>- Synthèses Cadre d'action pour l'investissement , Octobre 2006, p1 [WWW.orcd.org/Librairie](http://WWW.orcd.org/Librairie) le 21 /01/2021 , 20: 20

<sup>2</sup>-ORGANISATION DE COOPÉRATION ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUES, Cadre d'action pour l'investissement ,Les éditions de L'OCDE, France, 2006 .SOUS LA RESPONSABILITE DU CONSEIL .

ومنذ التسعينات الي غاية اليوم تمت عدة محاولات لإصلاح النظام الإقتصادي الجزائري وجلب الاستثمار الأجنبي، بالتركيز على الاستثمار الصناعي ووضع استراتيجية جديدة لإنعاشه بهدف تطوير وتحديث الصناعة الجزائرية، إذ يعتبرها البعض شرطا أساسيا لتحقيق التنمية الاقتصادية، كما تشكل أحد أهم أنواع الاستثمارات والعمود الفقري للاقتصاد الوطني، فهي تعمل على الحد من تدفق الواردات والمساهمة في رفع قيمة الصادرات<sup>1</sup>.

وهذا من شأنه يتطلب التفكير بوضع استراتيجية للتنمية الصناعية التي تعنى بالانتقال من حالة الركود إلى النمو الإقتصادي الذاتي، ويختلف هذا الأسلوب من دولة إلى أخرى لتمايز الظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية<sup>2</sup>.

والجدير بالذكر أن الجزائر تزخر بمجموعة من المقومات الحالية، تجعلها في مصاف الدول المهيئة لاستقطاب الاستثمار الصناعي، لما تتوفر به من البنى التحتية من شبكات الطرق لأكثر من 112.039 كلم وهي تحتل بذلك المرتبة 40 عالميا والثالثة افريقيا، بالإضافة إلى 36 مطار منها 16 وحدة دولية، زيادة على ذلك احتوائها على 45 مرفق بحري<sup>3</sup>، وبإزاء ما تقدم من قول يتعين علينا التعرض لمفهوم وأساس الاستثمار الصناعي (المطلب الأول) والمعالجة التشريعية للعقار الصناعي (المطلب الثاني).

## المطلب الأول:

### مفهوم وأساس الاستثمار الصناعي .

إن قواعد الاقتصاد الحر تقتضي فتح المجال الاقتصادي وإزالة كافة القيود المتعلقة بالتجارة الخارجية الدولية، حيث شرعت الجزائر في سياسة الإنفتاح الاقتصادي بإصدارها للقوانين الخاصة المتعلقة باستقلالية المؤسسات العمومية لسنة 1988، ثم تبعتها جملة من التعديلات في القوانين استجابة لشروط فرضتها عليها هيئات دولية كصندوق النقد الدولي، بالإضافة إلى إبرام مجموعة من الاتفاقيات الثنائية

<sup>1</sup> -محمد يحيوي وسعاد سعيداني، المرجع السابق، ص 116.

<sup>2</sup> -مهدي قيطون، مساهمة الاستراتيجية الصناعية الجديدة في أداء قطاع الصناعة التحويلية في الجزائر، مجلة العلوم

الإنسانية، جامعة أم البواقي، الجزء 2، العدد 8، ديسمبر 2017، ص 270 .

<sup>3</sup> -محمد يحيوي وسعاد سعيداني، المرجع السابق، ص 122.

كالإتفاق الأوروبي المتوسطي لتأسيس شراكة بين الجزائر والمجموعة الأوروبية<sup>1</sup> الذي تضمن الإتفاق حول مبادئ وقواعد الحماية والمعاملة و ميكانيزمات تسوية المنازعات<sup>2</sup>.

غير أن سياسة الاستثمار تلك اعترتها عدة نقائص، مما اضطرت بالمشرع للتدخل في كل مرة للقيام بتعديلات حينية بدون دراسات سابقة ومضبوطة، ولعل ذلك ما أثر على نقص تدفق الاستثمارات الأجنبية، وفي المقابل كان لابد من أن تشمل تلك المخططات عناصر هامة أخرى تتمثل في اتخاذ تدابير لمكافحة التمييز وسوء المعاملة للمستثمرين الأجانب وأن تقيد السياسات الوطنية بمعايير منظمة العمل الدولية لما لها من أهمية بالغة في هذا الصدد<sup>3</sup>.

واستنادا إلى ما سبق بات من الضروري التعرض لتعريف الاستثمار وأنواعه (الفرع الأول) وبيان التنظيم القانوني للاستثمار في الجزائر (الفرع الثاني) والاطلاع على أهم التحفيزات المشجعة للاستثمار (الفرع الثالث) ومعرفة مكانة الإستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر (الفرع الرابع)

## الفرع الأول

### التعريف بالاستثمار وأنواعه

بطبيعة الحال فان الدولة في ظل العولمة لم تعد قادرة على رفض ما يبث لها من الخارج، واثارها التي تستهدف خلق سوق عالمية واحدة لا تحكمها سوى المنافسة، وما استقر عليه الفقه الغربي للتبشير بفكرة دولة بلا حدود، وهذا ما حفز التشريعات العربية لتصويب تشريعاتها لمواجهة تلك الآثار<sup>4</sup>.

فالدولة المضيفة غالبا ما تهدف إلى اجتذاب الشركات الاجنبية للاستثمار لديها، وذلك لما توفره من مزايا للدولة المضيفة بشكل مباشر أو غير مباشر وفي جوانب متعددة، التي تعود عليها بالعديد من الإيجابيات فيما يخص تحسين ميزان المدفوعات للدولة وبالتالي تحقيق التنمية الشاملة، ومن ذلك لابد من التعرض لتعريف الاستثمار من الجانب القانوني والفقهي وشرح بسيط لمختلف أنواعه .

<sup>1</sup> -القانون رقم 05-05 المؤرخ في 26 فيريل 2005 المنضمن الموافقة على الإتفاق الأوروبي المتوسطي لتأسيس شراكة بين الجزائر والمجموعة الأوروبية والدول الأعضاء جريدة رقم 30 المؤرخة في 27أفريل 2005 ودخلت حيز التنفيذ في 01 سبتمبر 2005 .

<sup>2</sup> -عبيوط محند وعلي، الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، دار هومة، 2012، ص 108-111.

<sup>3</sup> - Rapport OCDE(Organisation de Coopération et de développement économiques) ,op cit ,P16 .

<sup>4</sup> -ابراهيم الشهاوي، المرجع السابق، ص 63 ،



أولاً /التعريف بالاستثمار: فقد تعددت تعاريفه واختلفت حسب نظرة كل فئة سواء من قانونيين أو اقتصاديين، فمنها من عبر عنه بتحديد عناصره ومنهم ما اعتمد على أشكاله، والبعض الآخر عرفه بالغرض منه كما سيأتي بيانه:

### 1-التعريف القانوني للاستثمار:

فقد عرفه الأمر رقم 01-03 ( الملغى ) ضمن أحكام المادة 2 منه على أنه:

>> يقصد بالاستثمار: -اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، أو توسيع قدرات الانتاج أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة .

-المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية .

-استعادة النشاطات في إطار خصوصية جزئية أو كلية << .

أما في نص المادة 2 من القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار فقد رأى أنه يتمثل في:

>>.إقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة وتوسيع قدرات الانتاج و/أو إعادة

التأهيل .

-المساهمة في رأسمال شركة << .

نلاحظ أن المشرع لم يأتي بالجديد لتعريف الاستثمار في التعديل الأخير لقانون الاستثمار، بل العكس حذف النقطة المتعلقة بنشاطات الخصوصية، كما استبعد مصطلح المؤسسة واكتفى بالشركة، بالإضافة إلى اعتماده على صور الاستثمار على غرار المشرع المصري الذي عرفه بأنه >> استخدام المال لإنشاء مشروع استثماري أو توسيعه أو تطويره أو تمويله أو تملكه أو إدارته بما يسهم في تحقيق التنمية الشاملة والمستدامة << <sup>1</sup>، والأمر على خلافه لدى الفقهاء كما سيتم تناوله فيما يلي:

2-التعريف الفقهي للاستثمار >> هو المساهمة برأس المال، مهما كانت طبيعته، في عملية

إنتاج سلع أو تقديم خدمات لمدة معينة من أجل تحقيق الربح << <sup>2</sup>

كما عرف على أنه >> ذلك الجزء المقتطع من الدخل لاستخدامه في العملية الإنتاجية بهدف

تكوين رأس المال << <sup>3</sup> .

<sup>1</sup> - المادة 1 من من القانون رقم 72 لسنة 2017 قانون الاستثمار المصري جريدة رقم 21 المؤرخة في 31 مايو 2017.

<sup>2</sup> - عيبوط محند وعلي، المرجع السابق، ص 124.

<sup>3</sup> - أحمد زكرياء صيام، مبادئ الاستثمار، دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ط 2، 2003، ص 17 .

واعتبره البعض أنه >> شراء أصول تمويلية بواسطة أفراد أو مؤسسات لاستخدامها في إنتاج عائد يتناسب مع حجم المخاطرة والذي قد يتعرض لها في فترة زمنية لاحقة <<<sup>1</sup>. كما عرف بأنه: >>الإنفاق على الأصول الرأسمالية خلال فترة زمنية معينة وهو بذلك يعتبر الزيادة الصافية في رأس المال الحقيقي للمجتمع<<<sup>2</sup>. ويستشف مما سبق أن أساس كل التعريفات تصب في استخدامات المتنوعة لرأس المال بهدف الزيادة التي تتم عن طريق إنتاج السلع والخدمات .

ثانيا /أنواع الاستثمار: فقد تعددت الأنواع حسب تعدد أشكاله ونظرة الاقتصاديين له

1-الاستثمار الحقيقي والاستثمار المالي: فالاستثمار الحقيقي (أو ما يسمى بالاقتصادي ) هو >>الاستثمار الذي يتم من خلال استخدام الأصول الإنتاجية التي من شأنها زيادة السلع والخدمات، مما يؤدي إلى زيادة الناتج القومي الإجمالي، أما الاستثمار المالي هو الاستثمار الذي يتم من خلاله نقل ملكية وسائل الإنتاج والأموال المستثمرة من مستثمر إلى آخر <<<sup>3</sup>.

2-الاستثمار الوطني (المحلي) والاستثمار الأجنبي: فأما الأول فالمقصود به >>الاستثمار الذي ينتمي إلى البلد الذي يقام فيه المشروع الاستثماري ويتم تمويله من مصادر داخلية، ويستوي في ذلك أن يكون عن طريق القطاع العام أو الخاص <<<sup>4</sup>، بينما الاستثمار الأجنبي فيعرف بأنه >>الإستثمار الناشئ عبر الحدود نتيجة لانتقال رؤوس الأموال الاستثمارية وشتى الموارد الاقتصادية بين البلدان المختلفة، بهدف جني الأرباح وتعظيم المنافع المتخصصة من جراء تلك الاستثمارات<<<sup>5</sup> . والاستثمار الأجنبي في حد ذاته ينقسم تبعاً لمعيار السيطرة والتحكم فيه إلى:

<sup>1</sup>-عبد السلام أبو قحف، اقتصاديات الاستثمار الدولي، مكتبة العربي الحديث، مصر، ط1، 1988، ص 12.

<sup>2</sup>-محمد يحيوي وسعاد سعيداني، المرجع السابق، ص 117 .

<sup>3</sup> -نورية عبد محمد، أثر الاستثمار الأجنبي FDI في مستقبل الاستثمار المحلي العربي -دراسة تحليلية قياسية لبعض دول الخليج العربي للمدة -1992/ 2010، أطروحة دكتوراه، فلسفة علوم بحوث العمليات، جامعة سانت كليمنتس، 2012، ص 30.

<sup>4</sup>-حسين محمد مصلح، التطور التشريعي للاستثمار في مصر وأثره على جذب الإستثمار، ص 8

<sup>5</sup>-نورية عبد محمد، المرجع السابق، ص 30

أ-الاستثمار الأجنبي المباشر: وهو <<عبارة عن تحويلات مالية ترد من الخارج في صورة نقدية بهدف إقامة مشروع انتاجي، تسويقي، إداري في الأجل الطويل وقد يشمل: استثمارات ثابتة (مصانع، آلات) وإما استثمار المخزون (مواد خام، منتجات نهائية) وقد يكون استثمارات عقارية>><sup>1</sup>.

كما عرف الاستثمار الأجنبي المباشر بأنه << قيام شركة أو منشأة بالاستثمار في مشروعات تقع خارج حدود الوطن الأم وذلك بهدف ممارسة قدر من التأثير على عمليات تلك المشروعات>><sup>2</sup>.

ب-الاستثمار الأجنبي الغير مباشر: في هذا النوع يساهم المستثمر الأجنبي في رأسمال المؤسسة دون أن يكون له أي نفوذ على إدارتها وتسييرها وهذه المساهمة الجزئية في رأس المال تكون في شكل شراء أسهم أو منح قروض على المدى المتوسط<sup>3</sup>.

## الفرع الثاني

### التنظيم القانوني للاستثمار في الجزائر

الاستثمار الأجنبي المباشر هو جزء لا يتجزأ من نظام اقتصادي دولي مفتوح وفعال، وهو المحرك الرئيسي للتنمية ويقع على عاتق البلدان المضيفة مسؤولية تهيئة ظروف العامة التي تتسم بالشفافية والملائمة للاستثمار<sup>4</sup>، وغني عن البيان أن الجزائر غداة الاستقلال تبنت النظام الاشتراكي وأعطت الأولوية للصناعات الثقيلة، وما لبثت أن توجهت للاقتصاد الحر وبذلت جهودا معتبرة لتحضير أرضية مناسبة لاستقطاب المستثمرين الأجانب، لكنها لم تبلغ التوقعات المرتقبة فقد بقيت مجرد آمال واحتمالات. ودون أدنى شك فإن الجزائر بلد غني بالثروات الطبيعية، ويتمتع بمزايا أكثر جاذبية مقارنة بالعديد من الدول النامية أخرى، لكن ذلك لم يكن سببا كافيا في جلب الاستثمار الأجنبي، وهذا ما يدعونا لدراسة التنظيم القانوني بشيء من التفصيل للوقوف على بعض النقاط .

<sup>1</sup>-حسين محمد مصلح، المرجع السابق، ص 8.

<sup>2</sup>-حسان خضر، الاستثمار الأجنبي المباشر -تعريف وقضايا، جسر التنمية، سلسلة دورية تعنى بقضايا التنمية في

الأقطار العربية، المعهد العربي للتخطيط بالكويت، 2004، العدد3، ص 3 .

<sup>3</sup>-عيبوط محند وعلي، ص 149 .

<sup>4</sup>-Rapport OCDE(Organisation de Coopération et de développement économiques), op cit ,P4.

أولاً/مرحلة التوجه الاشتراكي: وعرفت أول قانون للاستثمار بموجب القانون رقم 63-277 (الملغى) (المتعلق بالاستثمار<sup>1</sup>، الذي فتح المجال أمام القطاع العام دون القطاع الخاص وتدعيم الرأسمال الأجنبي، وقام بتحديد الضمانات العامة والخاصة بالاستثمارات، إلي جانب الحقوق والالتزامات والامتيازات المرتبطة بتدخل الدولة وإعانتها .

وبعد تدهور الأوضاع الإقتصادية وتزايد تسرب الأموال الخارجية، ومن أجل تحقيق متطلبات التنمية المستدامة بادرت السلطات لتشجيع الاستثمار الوطني والأجنبي للوصول إلى اقتصاد تنافسي ذو جودة عالمية ، إذ اهدت السلطات إلى سن الأمر رقم 66-284<sup>2</sup> المتضمن قانون الإستثمار، والذي اعطى الأولوية للاستثمارات العمومية والأجنبية بهدف زيادة تدفق العملة الصعبة ونقل التكنولوجيا وتوفير مناصب الشغل، وهو أول نص يأتي بتشجيع الاستثمار خارج قطاع المحروقات ومنح الأولوية في انشاء المشاريع في القطاعات الحيوية للدولة والهيئات التابعة لها<sup>3</sup>.

وبعد ذلك تم صدور القانون رقم 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني<sup>4</sup> والذي اعترفت من خلاله الدولة للخواص الوطنيين دون الأجانب بالتدخل في ميدان الاستثمارات، وتم تسجيل تراجع عن السياسة الاقتصادية التي كانت تعطي الأولوية للقطاع الصناعي وتم إعطاء الأولوية للمنشآت الاجتماعية كالسكن والتهيئة العمرانية<sup>5</sup>.

ثم جاء القانون رقم 82-13<sup>6</sup> المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الإقتصاد وسيورها أين مكنها من إعفاءات ضريبية شريطة المشاركة في شركات مختلطة مع مؤسسات القطاع العام بنسبة 51 %، والذي

<sup>1</sup>- قانون رقم 63-277 المتعلق بالإستثمار المؤرخ في 26 جويلية 1963، جريدة رقم 53 الصادرة في 02 أوت 1963 (الملغى بموجب الأمر 66-284 المادة 32 منه).

<sup>2</sup>- أمر رقم 66-284 المتعلق بقانون الاستثمار المؤرخ في 15 سبتمبر 1963، جريدة رسمية عدد 80 الصادرة في 17 سبتمبر 1964 (الملغى بموجب الأمر 82-11 المادة 41 منه).

<sup>3</sup>-مزيان محمد الأمين ولعيدي خيرة، الإطار القانوني للاستثمار بالجزائر (قطاع المحروقات نموذجاً)، مجلة القانون العقاري والبيئة، مجلد 5، عدد 2، جوان 2017، ص 181.

<sup>4</sup>-قانون رقم 82-11 المؤرخ في 21 أوت 1982 والمتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، جريدة رسمية عدد 34 المؤرخة في 24 أوت 1982 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 86-13 المؤرخ في 19 أوت 1986 والملغى بموجب المادة 14 من القانون رقم 88-25 .

<sup>5</sup>- مزيان محمد الأمين ولعيدي خيرة، المرجع السابق، ص 183.

<sup>6</sup>-قانون رقم 82-13 المؤرخ في 28 أوت 1982 والمتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الإقتصاد وسيورها، جريدة رسمية عدد 35 الصادرة في 31 أوت 1982 (الملغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12)

تم تعديله بموجب قانون 86-13<sup>1</sup> الذي سمح بمشاركة رأس المال الأجنبي واعتماد شركات مختلطة وفق تسهيلات جديدة، متمثلة في تمديد مدة حياة المؤسسة من 15 سنة إلى 99 سنة طبقا للقانون التجاري الجزائري وتسهيلات في تحويل الأموال للخارج، كما حددت حصة الشريك الأجنبي بنسبة 49 % .

ومما لاشك فيه أن القيود المفروضة على المشاركة الأجنبية هي أبرز الحواجز أمام الاستثمار الأجنبي المباشر، أو حتى حظر المشاركة الأجنبية في بعض القطاعات مثلا ما تم اشتراطه في شركات الطيران في الاتحاد الأوروبي وبلدان أمريكا الشمالية لأغلبية الملكية المحلية، وبالإضافة إلى ذلك كثيرا ما يطبق مبدأ الرقابة المحلية الحصرية على قطاعات الموارد الطبيعية كحظر استخدام الأسهم الأجنبية في قطاع النفط في المكسيك<sup>2</sup>، فكان لزاما على المشرع أخذ تلك السابقات بالحسبان لتفادي العديد من الآثار.

ثم تبنت الجزائر في إطار الإصلاحات الاقتصادية أسلوب استقلالية المؤسسات من خلال قانون رقم 88-01<sup>3</sup>، الذي جاء ليؤكد على أن المؤسسات العمومية الاقتصادية هي مؤسسات اشتراكية انشئت لضمان التنمية المستمرة، وتأخذ شكل شركة مساهمة أو ذات المسؤولية المحدودة، وبعد ذلك عمدت إلى اصدار القانون رقم 88-25<sup>4</sup>، أين أعطى الأولوية للاستثمار للمؤسسات الوطنية الخاضعة للقانون الخاص سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين، على أن تساهم تلك الاستثمارات في احداث مناصب شغل جديدة وتحقيق التكامل الاقتصادي الوطني بالإضافة إلى استبدال الواردات والعمل على تحويل المواد أو تأدية الخدمات بهدف التصدير .

**ثانيا/المرحلة التوجه للاقتصاد الحر:** وانطلاقا من سنة 1990 عرفت السياسة الاستثمارية منعرجا هاما حيث تجلت ارادة السلطة في السعي من أجل استقطاب المزيد من رؤوس الأموال الأجنبية، فلبات

<sup>1</sup>-قانون رقم 86-13 المؤرخ في 19 أوت 1986، جريدة رسمية عدد 35 المؤرخة في 27 أوت 1986 المعدل والمتمم للقانون رقم 82-13.

<sup>2</sup>- Stephen Golub S, MESURE DES RESTRICTIONS VISANT LES INVESTISSEMENTS DIRECTS DE L'ÉTRANGER DANS LES PAYS DE L'OCDE, Revue économique de l'OCDE n° 36, 2003/I,P101

<sup>3</sup>- القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12 يناير 1988 المتضمن قانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، جريدة رقم 2 المؤرخة في 13 يناير 1988.

<sup>4</sup>-القانون رقم 88-25 المؤرخ في 12 جويلية 1988 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، جريدة رسمية عدد 28 الصادرة في 13 جويلية 1988(الملغى بموجب المادة 49 من المرسوم التشريعي رقم 93-12).

إلى نقل ملكية القطاع العام إلى القطاع الخاص وفقا لنص المادة 160 من قانون رقم 91-25 المتضمن قانون المالية لسنة 1992<sup>1</sup> .

كما سعى المشرع إلى اصلاح النظام النقدي بإصداره للقانون رقم 90-10<sup>2</sup> المتعلق بالنقد والقرض (الملغى) أكد فيه على الترخيص للمقيمين والغير المقيمين القيام بالشراكة والاستثمار المباشر وتحويل الأموال إلى الخارج، وعلاوة على ذلك قام المشرع بتعديل القانون التجاري الجزائري، وصدور المرسوم التشريعي 93-09<sup>3</sup> المعدل والمتمم للأمر 66-154<sup>4</sup> المتضمن قانون الإجراءات المدنية .

فإذا كان لجهود الحكومات لتعزيز التجارة الخارجية في تلك الفترة باللجوء إلى نظام الخصخصة وتحديث قوانين الاستثمار واعتماد اتفاقيات دولية للاستثمار نتائج ايجابية<sup>5</sup> ، أدت لتدفق الاستثمار الأجنبي المباشر إلى افريقيا، غير أن ذلك لم يجدي نفعا في الجزائر ، مما اضطر بالمشرع تجسيد مبدأ المساواة بين المستثمرين الجزائريين والأجانب ضمن المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بقانون الاستثمارات، ومكن المستثمر الخاص من التملك الكامل للمشروع الاستثماري، إلا أنه لم يحقق الكثير لصدوره في فترة حرجة لم تعرف الاستقرار الأمني .

فضلا عن ذلك تم تبني مبدأ التحكيم الدولي في عقود الإستثمار بصدور الأمر 95-04<sup>6</sup> المتعلق بالموافقة على الاتفاقية الدولية الخاصة بتسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمارات، والأمر 95-05<sup>1</sup> المتعلق بالمصادقة على انضمام الجزائر إلى الوكالة الدولية للاستثمار .

<sup>1</sup> - القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية 1992، جريدة رسمية عدد رقم 65 المؤرخة في 18 ديسمبر 1991.

<sup>2</sup> - القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 ابريل 1990 المتضمن قانون النقد والقرض، جريدة رسمية عدد 16 الصادرة في 18 ابريل 1990 (الملغى بموجب المادة 142 من الامر 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية عدد 52 الصادرة في 27 أوت 2003 والمعدل والمتمم اخر مرة بموجب القانون رقم 17-10 المؤرخ في 11 اكتوبر 2017 جريدة رسمية عدد 57 الصادرة في 12 اكتوبر 2017.

<sup>3</sup> - المرسوم التشريعي رقم 93-09 المؤرخ في 25 أبريل 1993، جريدة رسمية عدد 27 المؤرخة في 27 ابريل 1993 المعدل والمتمم للأمر 66-154 المتضمن قانون الاجراءات المدنية .

<sup>4</sup> - الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 25 ابريل 1966 المتضمن قانون الاجراءات المدنية، جريدة رسمية عدد 47 الصادرة في 9 جوان 1966.

<sup>5</sup> - Rapport OCDE (Organisation de Coopération et de développement économiques) , opcit ,P10 .

<sup>6</sup> - أمر رقم 95-04 المؤرخ في 21 يناير 1995 يتضمن الموافقة على اتفاقية تسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمارات بين الدول ورعايا الدول الأخرى، جريدة رسمية عدد رقم 7 الصادرة في 15 فبراير 1995.

**ثالثا / المرحلة المعاصرة:** هي مرحلة السوق الحرة التي أتى بها الأمر رقم 01-03<sup>2</sup> (الملغى) المتعلق بتطوير الاستثمار ليأتي بالجديد، حيث حرر الاستثمارات واهتم بالإصلاحات الاقتصادية واستمر في خلق المناخ الملائم للاستثمار من خلال قانون المالية لسنة 2014 بمنحه لامتيازات جبائية وشبه جبائية، ثم جاء قانون المالية لسنة 2015 بتسهيلات أخرى تتمثل في منح السلطة للوكالة الوطنية للاستثمار بدراسة ملفات بدلا من المجلس الوطني للاستثمار، إلى غاية صدور قانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>3</sup> الذي عمد بموجبه الي تكريس الضمانات أكثر تحفيزا .

وأيا كان الأمر فإننا لاحظنا أن المشرع الجزائري حاول من جهته ترسيخ سياسة تشجيع الاستثمار من خلال ترسانة قانونية لا يستهان بها عبر من خلالها عن الواقع الاقتصادي والسياسي للبلاد مستبصرا لحلول آنية في كل مرحلة من مراحل النظام السياسي، لكن لم يكن لديه موقف حاسم في الواقع العملي، لأن الحماية القانونية للاستثمارات لا تكمن بصورة اساسية في مدى توافر القوانين الوضعية وتنظيمها بقدر ما تكون في مدى فعاليتها الميدانية .

### الفرع الثالث

#### التحفيزات المشجعة للاستثمار

لتحفيز الاستثمار سواء كان وطنيا أو أجنبيا فإنه يتطلب من الدولة توفير الأطر القانونية، المالية والعقارية، هذه الأخيرة التي تعد من أهمها، ومن ناحية أخرى فإنه من أجل زيادة فوائد الوجود الأجنبي في الاقتصاد الوطني، يجب أن تكون هناك المهارات والتكنولوجيات والهيكل الأساسية المحلية المتطورة، حتى يتمكن المواطنون من الاستفادة من الاستغلال الكامل للإيرادات التي تدرها المشاريع المملوكة

<sup>1</sup> -أمر رقم 95-05 المؤرخ في 21 يناير 1995 يتضمن الموافقة على الاتفاقية المتضمنة إحداث الوكالة الدولية لضمان الاستثمارات، جريدة رسمية عدد 7 الصادرة في 15 فبراير 1995.

<sup>2</sup> -أمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 47 الصادرة في 22 أوت 2001.

<sup>3</sup> -قانون رقم 16-09 ، المذكور سالفا .

للأجانب، وهذا ما اعتمدته الجزائر من خلال تبنيها للنظرية الحديثة التي تنطلق من قاعدة قبول الاستثمار النافع فقط الذي ينمي الدولة المضيفة<sup>1</sup>.

كما يتطلب ذلك إنشاء وتحسين نوعية الهياكل الأساسية المادية والتكنولوجية ذات الصلة لجذب المؤسسات المتعددة الجنسيات، ولتمكين المؤسسات المحلية من إدماج الموارد التكنولوجية التي تولدها المؤسسات الأجنبية المستثمرة كجزء من عملية إنتاجها<sup>2</sup>.

فمعظم الدول تسعى إلى تقديم العديد من الحوافز والضمانات التي تزيد من ثقة المستثمر، واستقطاب الأموال الأجنبية وإزاء ذلك حاول المشرع الجزائري تقديم حوافز وتسهيلات إجرائية للاستثمارات الوطنية والأجنبية تضمنتها القوانين الخاصة بالاستثمار وقوانين المالية، من ضمنها تلك المزايا التي تخص أملاك الدولة، والإعفاءات الجبائية والشبه جبائية والتي تجلت في:

**أولا/ الحقوق العامة:** التي يضمنها القانون وتتمثل في:

- 1- المعاملة المنصفة العادلة فيما يخص الحقوق والواجبات<sup>3</sup>.
- 2- عدم تطبيق مراجعات أو الغاءات في المستقبل إلا بطلب من المستثمر<sup>4</sup>.
- 3- عدم تطبيق الاستيلاء على الاستثمارات ونزع الملكية الا طبقا للتشريع ويكون بتعويض عادل ومنصف<sup>5</sup>.
- 4- الحق في اللجوء إلى العدالة في حالة وجود خلاف بين المستثمر الاجنبي والدولة<sup>6</sup>، مع امكانية اللجوء إلى التحكيم الدولي .

5- من خلال إنشاء عدة هيئات تتولى استقبال المستثمرين وتوجيههم، إصدار مجموعة من النصوص القانونية التي تنظم عملية تخصيص ومنح الأوعية العقارية للمستثمرين وتقديم التسهيلات

<sup>1</sup>-نعيمي فوزي، دراسة بعض الجوانب الاقتصادية والقانونية للاستثمارات الأجنبية المباشرة في الدول النامية على ضوء التحولات العالمية الجديدة مع اشارة خاصة لحالة دول المغرب العربي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق، جامعة سيدي بلعباس، السنة الدراسية 2000-2001، ص 157.

<sup>2</sup>- Rapport OCDE(Organisation de Coopération et de développement économiques), op cit ,P34-35

<sup>3</sup>-المادة 21 من قانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، السالف الذكر .

<sup>4</sup>-المادة 22 من قانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار ، المصدر نفسه.

<sup>5</sup>-المادة 23 من قانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار ، المصدر نفسه.

<sup>6</sup>- المادة 24 من قانون 09-16 ، المتعلق بترقية الاستثمار ، المصدر نفسه.



الإدارية بتخفيض الإجراءات الإدارية بإنشاء الشباك الوحيد، وذلك على مستوى الوكالة الوطنية لدعم وتطوير الاستثمار، دوره تسهيل وتبسيط الاجراءات القانونية والادارية<sup>1</sup>.

6- توفير المنشأة الأساسية الضرورية للاستثمار والتي تتكفل بها الدولة والضرورية لإقامة المشاريع من شبكات الطرق، الكهرباء والغاز، المياه وقنوات الصرف الصحي خطوط الهاتف وما إلى ذلك، لأنها بمثابة الحافز الأساسي الذي يتيح لهم مباشرة نشاطهم الصناعي فوق عقار مهياً من جميع النواحي وخال من أي عقبة تحول دون تنفيذ المشروع الاستثماري<sup>2</sup>.

**ثانياً /الحقوق الخاصة:** إذا كان المشرع قد سطر الحقوق العامة للمستثمرين، فإنه بالمقابل حدد لهم امتيازات مالية وحقوق تتعلق بأموال الدولة، تتنوع بين مرحلة الانجاز والاستغلال للمستثمر بالنظر إلى طبيعة النظام الذي يخضع له، وانصبت حول استفادة العقارات من مجموعة من التحفيزات المالية تم تقريرها في قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وتتعلق بالتخفيضات المقررة على الإتاوة السنوية لمنح الامتياز كما يلي:

1 - تخفيض في مبالغ الإتاوة الإيجارية السنوية ويستفيد المستثمرين من تخفيضات حسب موقع

المشروع كما يلي :

-إذا كانت المشاريع في الشمال يتم تخفيض 90% طيلة مدة الانجاز والتي تمتد من (1) سنة إلى (3) ثلاث سنوات و50% خلال فترة الاستغلال التي تمتد من (1) سنة إلى (3) ثلاث سنوات .

-إذا كانت المشاريع محددة بمناطق الهضاب العليا والجنوب تقرر حساب دينار رمزي للمتر مربع خلال فترة 10 سنوات وبعد انتهاء هذه المدة تخفض قيمة الإتاوة الإيجارية إلى 50 % .

-المشاريع بمناطق الجنوب الكبير (أدرار، اليزي، تمنراست وتندوف فيحتسب الدينار الرمزي خلال 15 سنة وبعد انتهاء المدة تخفض قيمة الإتاوة الإيجارية إلى 50%، كما استفادت ولايات الهضاب العليا والجنوب من الصندوق الخاص للتنمية الاقتصادية الذي يساعد على قيام المشاريع المخصصة لها

<sup>1</sup>-محمد بوشوشة -عيسى بولخوخ، المرجع السابق، ص 68.

<sup>2</sup>-معطى الله مصطفى، المرجع السابق، ص156.

2- تخفيض التكلفة الإيجارية للعقار الصناعي إلى 33/1 عوض 20/1<sup>1</sup>.

- وقد صدرت مذكرة عن المدير العام للأملاك الوطنية تحت رقم 1637 مؤرخة في 21/02/2012<sup>2</sup> من أجل توضيح الهيئة المكلفة بإعداد مشاريع قرارات منح الامتياز والجهة المؤهلة لإعداد المخططات الطبوغرافية للأوعية هل هي من اختصاص مصالح مسح الأراضي أو المهندسين الخبراء العقاريين المعتمدين .

وفي حالة موافقة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على منح الامتياز، يعرض مشروع القرار الذي يرخص منح الامتياز بالتراضي لإمضاء الوالي على اساس محضر الاجتماع وذلك حسب الطبيعة القانونية للملك .

أما فيما يخص الطبوغرافيين فان المتعاملين يلجؤون إلى خدمات المهندسين الخبراء العقاريين المسجلين في جولة هيئة المهنة لإعداد المخطط الطبوغرافي للملك العقاري موضوع منح الامتياز بشرط أن يتم المصادقة عليه من طرف مصالح مسح الأراضي.

3- الإعفاءات من دفع الضريبة على فوائد الشركات أو الضريبة على الدخل الاجمالي لمدة خمس سنوات أدرجت في قانون المالية 2015<sup>3</sup> في إطار مواصلة مجهودات الدولة التي تهدف إلى تشجيع الاستثمار وتنويع الإقتصاد الوطني .

4- الإعفاء من حقوق التسجيل المتعلقة بنقل الملكية والرسم على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية .

**ثالثا: المزايا الممنوحة ضمن القانون رقم 16-09: والتي فرق بين كل نوع من المزايا**

إلى:

1- المزايا المشتركة:

أ- مرحلة الانجاز

- الإعفاء من الحقوق الجمركية بالنسبة للسلع المستوردة .

<sup>1</sup>- شتوان حنان وبن ددوش قماري نصره، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الإقتصاد، مجلة دفاتر

السياسة والقانون، العدد 15، جامعة ورقلة، جوان 2016، ص 688.

<sup>2</sup>-أنظر الملحق رقم 2، ص 267.

<sup>3</sup>-قانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 78 الصادرة

في 31 ديسمبر 2014.

- الاعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع والخدمات المستوردة أو المقتناة محليا .
- الاعفاء من دفع حق الملكية بعوض والرسم على الإشهار العقاري عن المقتنيات العقارية .
- الاعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري ومبالغ الاملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير مبنية وفقا للمادة 12 منه .
- تخفيض بنسبة 90% من مبلغ الاتاوة الإيجارية .
- الاعفاء ولمدة 10 سنوات من الرسم العقاري على الملكيات العقارية، ابتداء من تاريخ الاقتناء .
- الاعفاء من حقوق التسجيل بالنسبة للعقود التأسيسية للشركات والزيادات في رأس المال.

#### ب-مرحلة الاستغلال:

- الاعفاء من الضريبة على ارباح الشركات .
  - الاعفاء من الرسم على النشاط المهني .
  - تخفيض بنسبة 50% من مبلغ الاتاوة الإيجارية
- في حين قد خص المشرع في نص المادة 13 منه بالنسبة للاستثمارات المنجزة في مناطق الجنوب والهضاب العليا والمناطق التي تتطلب تميمتها مساهمة خاصة من الدولة أكثر تحفيزا .
- وحسب رأينا فإن المشرع في هذا المقام قد وسع من نطاق التحفيزات سواء في مرحلة الانجاز أو مرحلة الاستغلال، بما يشجع المستثمرين على تجسيد مشاريعهم الاستثمارية بأقل التكاليف .
- 2- المزايا الاضافية:** فقد حددها المشرع لصالح النشاطات ذات الامتياز و/أو المنشئة لمناصب شغل وذلك بان رفع مدة الإستفادة من مزايا الاستغلال للمناطق الخارجة عن نطاق المادة 13 لمدة تتراوح بين 3 سنوات إلى 5 سنوات .

3- **المزايا الاستثنائية:** والتي تمنح للاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني على أساس اتفاقية بين المستثمر والوكالة بعد موافقة المجلس الوطني للاستثمار، فيإلى جانب الامتيازات الممنوحة ضمن المواد 12، 13، 15، 16 يمكن أن تتحصل على:

- تمديد مدة المزايا الاستغلال لفترة تصل إلى 10 سنوات .

- إعفاءات وتخفيضات جمركية وجبائيه وغيرها، وكل التسهيلات لمرحلة الانجاز.

## الفرع الرابع

### مكانة الإستثمار الأجنبي المباشر

لا يسعنا في هذا المقام إلا التركيز على دراسة الإستثمار الأجنبي المباشر لما له من أهمية في تدعيم عجلة التقدم الإقتصادي ، خاصة في خضم الحاجة الماسة له في الوقت الراهن ، حيث يعود تاريخ الإستثمار الأجنبي المباشر في الدول النامية إلى القرن 19، أين تركزت هذه الإستثمارات خلال فترات الإستعمار في قطاعات معينة تتمثل في المعادن، الزراعة والخدمات العامة، وبحلول عام 1914 كانت المملكة المتحدة حينذاك المصدر الأكبر للاستثمارات تليها الولايات المتحدة الأمريكية وألمانيا \* ومن المتعارف عليه أن المستثمر الأجنبي يتخذ قراره بإختيار وجهته لإنجاز مشروعاته في أي دولة من خلال تحليل وتقييم عدة عناصر، أهمها في المقام الأول توافر مناخ ملائم للحصول على عائد مجز يفوق القدر الذي يتحقق في الفرص البديلة بتوافر الحماية القانونية والضمان ضد المخاطر التي تنتج من الإجراءات السياسية، الإقتصادية والأمنية<sup>1</sup>، كما أن الشركات المتعددة الجنسيات تعتمد ثلاث عوامل رئيسية للمفاصلة بين الدول المضيفة للاستثمار وهي سياسات الدولة المضيفة، الإجراءات المسبقة التي قامت هذه الدولة بتطبيقها لتشجيع وتسهيل الإستثمارات والمواصفات الإقتصادية للدولة المضيفة<sup>2</sup>.

### أولا / نظرة عامة على الإستثمار الأجنبي المباشر:

لقد كانت للمواقف والسياسات تجاه تحرير تدفقات رؤوس الأموال الدولية بوجه عام والاستثمار الأجنبي المباشر بوجه خاص جدل كبير، حول الاعتراف بالمنافع الإقتصادية لحرية حركة رأس المال في

\* للاستضافة أنظر حسان خضر، الإستثمار الأجنبي المباشر - تعاريف وقضايا، **جسر التنمية**، سلسلة دورية تعنى بقضايا التنمية في الأقطار العربية، المعهد العربي للتخطيط بالكويت، العدد 32، 2004، ص 4 وما بعدها .

<sup>1</sup>-ابراهيم الشهاوي، المرجع السابق، ص 57 .

<sup>2</sup>- حسان خضر، المرجع السابق، ص 6

بعض الأحيان من جهة، ومن مخاوف فقدان السيادة الوطنية وإمكانية حدوث آثار أخرى غير مرغوب فيها من ناحية أخرى.

وكثيرا ما شعرت البلدان التي شهدت نموا في تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر بعدم الارتياح حتى وقت قريب، فقد كان عددا كبيرا من الدول النامية حذرين منه، حتى في الولايات المتحدة أثارت الزيادة في الاستثمار الأجنبي المباشر من اليابان خلال الثمانينيات مخاوف كبيرة بشأن السيطرة الأجنبية المفرطة والآثار الضارة على الأمن القومي، ويقول منتقدو الاستثمار الأجنبي المباشر إن البلد المضيف سيعاني من آثار اقتصادية وسياسية ضارة<sup>1</sup>.

في حين أن فوائد تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر قد تتعدد من حيث تشغيل العمالة وتوفير لرأس المال، بالإضافة إلى مساهمته في نقل التكنولوجيا، جعلت من أغلب الدول تسعى لاعتماد تدابير مختلفة لتشجيعه وفرضت عليه قيودا كي تستطيع التحكم في سياساتها الداخلية.

**ثانيا/ تعريف الاستثمار الأجنبي المباشر:** لقد تعددت التعاريف وتميزت حسب كل مجال فقد عرفه فقهاء القانون والاقتصاديون لما له من أهمية بالغة كما سيأتي بيانه:

**1-التعريف القانوني للاستثمار الأجنبي المباشر:** لم يهتم المشرع الجزائري بتعريفه على غرار المشرعين الآخرين، أما اللجنة المنبثقة عن مؤتمر اتحاد القانون الدولي الحادي والخمسين والمنعقدة بمدينة طوكيو الاستثمار الأجنبي فقد عرفته >> بأنه تحركات رؤوس الأموال من البلد المستثمر نحو البلد المستفيد بغير تنظيم <<<sup>2</sup>.

كما عرفه صندوق النقد الدولي (FMI) في الاصدار الخامس لدليل ميزان مدفوعات على النحو

التالي:

<<l'investissement direct à l'étranger (IDE) est l'action d'un investisseur basé dans un pays donné (pays d'origine), qui acquiert un intérêt d'au moins 10% dans une entreprise résident dans un autre pays >>

<sup>1</sup>-Stephen Golub S, op cit ,P96

<sup>2</sup>- مفتاح عامر سيف النصر، الاستثمارات الأجنبية المعوقات والضمانات القانونية -دراسة مقارنة- منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط1، 2016، ص 17

>> الاستثمار الأجنبي المباشر هو إجراء يقوم به مستثمر، يقع مقره في بلد معين (بلد منشأ) التي يكتسب حصة لا تقل عن 10% في شركة مقيمة في دولة أخرى <<<sup>1</sup>.

بينما منظمة التجارة العالمية عرفته على أنه >> الاستثمار الذي يحدث عندما يمتلك مستثمر مقيم في بلد (البلد الأم) أصلاً إنتاجياً في بلد آخر (البلد المضيف) بقصد إدارته <<<sup>2</sup>.

2-التعريف الفقهي للاستثمار الأجنبي المباشر: حيث عرفه العديد من الفقهاء

-ووفقاً لترزنت وبريسكو Tersen and Briscout (1996)

<< la difficulté essentielle que pose l'IDE est qu'il s'agit d'un phénomène tellement complexe qu'il est difficile d'en appréhender toutes les facettes, mais qu'il est dangereux de chercher à isoler une seule >>

>> تتمثل الصعوبة الأساسية التي يفرضها الاستثمار الأجنبي المباشر في أنه ظاهرة معقدة

ل للغاية بحيث يصعب فهم جميع جوانبها ولكنها تشكل خطورة لعزل واحد منها <<

كما يعرفه Jaquemont جاكيمونت

<< l'emploi des ressources financières qu'un pays fait à l'étranger>>

>> بأنه استخدام الموارد المالية التي يصنعها بلد ما في الخارج <<<sup>3</sup>

3-التعريف الاقتصادي: أما من ناحية الاقتصاديون فقد عرف على أنه:

>> حيازة المستثمر لقدرة، لحق، لسلطة ولوظيفة، أي أن الاستثمار هو تسيير ومراقبة المال

الموظف لتجسيد وتحقيق مشروع اقتصادي ما <<<sup>4</sup>

كما عرف بأنه >> قيام المستثمر الأجنبي بتحويل كمية من الموارد المالية والتكنولوجية والخبرة

الفنية في جميع المجالات إلى الدول المضيفة <<<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - Makhfi Amine, Hayed Zahiya, Le Climat d'investissement Direct Etranger En Algérie: Etat Des Lieux Revue du droit foncier et d'environnement, N°9, 2017, p2 .

<sup>2</sup> -هناك عبد الغفار السامرائي، الاستثمار الأجنبي المباشر والتجارة الدولية (الصين نموذجاً)، بيت الحكمة، بغداد، 2002، ص 15.

<sup>3</sup> - Makhfi Amine, Hayed Zahiya, op cit, p2 .

<sup>4</sup> -نعيمي فوزي، المرجع السابق، ص 42.

<sup>5</sup> -مفتاح عامر سيف النصر، المرجع السابق، ص 15 .

## ثالثا/ أهمية الاستثمار الأجنبي المباشر:

وتشير معظم الدراسات إلى أن فوائد الاستثمار الأجنبي المباشر كبيرة، فهو شكل من أشكال التكامل الاقتصادي الدولي، يفيد كلا الطرفين بموجب مبدأ الميزة النسبية وخلافا للتجارة الدولية التي تنطوي على معاملات طويلة الأجل .

فمن المرجح أن تتوفر تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر فوائد ديناميكية من خلال نقل التكنولوجيا وخلق المهارات، وتكتسي هذه الأصول أهمية خاصة في البلدان النامية التي تفتقر للخبرة الإدارية وباعتبار الاستثمار الأجنبي المباشر مصدرا لرأس المال الخارجي، وهذا ما تم ملاحظته من خلال أرصدة التدفقات الواردة للجزائر خلال الفترة الممتدة من 2012 إلى غاية 2018<sup>1</sup> أي المرحلة التي اعتمد فيها المشرع على عقد الامتياز لتسيير العقار الصناعي .

وبالرغم ما وجه بشأنه من مخاوف سياسية التي ترجع لتهديداته للأمن القومي والتأثير السياسي المفرط من قبل الشركات الأجنبية<sup>2</sup>، لكن هذا لا يمكن أن يكون حائلا لما يكتسيه من أهمية واهتمام كما سنرى فهو:

- 1- يساهم في الأمن الإقتصادي للمجتمع وتأمين احتياجات المواطنين من خلال قيام المشروعات الاستثمارية بضمان تقديم السلع والخدمات الأساسية والكمالية واستخدام الموارد المحلية<sup>3</sup>.
- 2- يعتبر سلاح أكثر فاعلية في محاربة التضخم، خاصة انه يتجه عادة إلى القطاعات الانتاجية التي تدر ربحا كبيرا على المدى الطويل<sup>4</sup>.
- 3- يعمل على توفير سوق عمل لا يستهان بها في توظيف اليد العاملة\* بكل مستوياتها ومؤهلاتها<sup>5</sup>.

4- نقل التكنولوجيا والمهارات اللازمة لإقامة صناعات حديثة ذات قدرات تنافسية مرتفعة، ففي ظل تواجد شركات متعددة الجنسيات التي تسهم في تقديم المساعدة التقنية والتدريب والمعلومات المختلفة،

<sup>1</sup> - أنظر الملحق رقم 3 ، ص 269.

<sup>2</sup> - Stephen Golub S, op cit , P97

<sup>3</sup> - حسين محمد مصلح، المرجع السابق، ص 7

<sup>4</sup> - غسان عبيد محمد المعموري، المرجع السابق، ص 34.

\* المادة 11 من القانون 360 الخاص بتشجيع الاستثمارات في لبنان لعام 2001 تلزم المستثمر الأجنبي باستخدام لبنانيين اثنين مقابل كل اجنبي وتسجيلهم في الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي .

<sup>5</sup> - زروال معزوزة، الضمانات القانونية للاستثمار في الجزائر، . أطروحة دكتوراه، القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، تلمسان، 2015-2016، ص 362.

بهدف تحسين جودة منتجات الموردين ، وبالتالي تكون قابلة للتطبيق على قطاع الشركات بأكمله في الدولة المضيفة وليس فقط على الشركة التي تستفيد منها في البداية<sup>1</sup>.

5-يؤدي إلى تطوير الاقتصاد الوطني للدولة المضيفة وعدم تحملها لأعباء المديونية بخلاف القروض التي يجب سدادها مع فوائدها<sup>2</sup>.

6-الاستثمار الأجنبي المباشر بطبيعته استثمار منتج، يقدم عليه المستثمر بعد الدراسة والبحث في الجدوى الاقتصادية للمشروع وكافة بدائله التقنية والفنية المتاحة<sup>3</sup>.

7-تحسين رأس المال البشري من خلال توظيف الأفراد من قبل الشركات المستثمرة، فيمكن تعزيزه عن طريق التدريب والتعلم أثناء العمل كما لها تأثير على شركات أخرى لها ارتباطات معها، وهذا ما يتطلب الاستثمار في التعليم العام وغيره ، لكي يوفر البلد مناخا مواتيا للاستثمار الأجنبي المباشر، فمن الضروري أن يكون لدى السكان حد أدنى من التعليم للاستفادة من الاستثمار الأجنبي والاستغلال الكامل لفوائد راس المال البشري، فالارتباط بين الاستثمار وخلق مناصب العمل تبرهن عليه النتائج، فوجود مؤسسات متعددة الجنسيات له أثر عملي مفيد لأن الطلب على العمالة الماهرة يسمح للدولة المضيفة من التعرف بسرعة على المؤهلات المطلوبة<sup>4</sup>.

8-المساهمة في مكافحة الفقر وتحسين الظروف الاجتماعية، خاصة إذا كان يستخدم صناعة كثيفة العمالة وعندما يمثل لتشريعات العمل الوطنية ومعايير العمل المقبولة دوليا، وهناك القليل من الأدلة التي أثبتت أن الاستثمار يؤدي إلى تدهور القيم الاجتماعية الأساسية، بل العكس فهناك علاقة إيجابية بين الاستثمار الأجنبي وحقوق العمال، حيث يخشى المستثمرون الاضرار بسمعتهم وخوفهم من الاضطرابات الاجتماعية في البلد المضيف<sup>5</sup>.

### رابعا/ الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية في الجزائر:

على العموم الاتفاقات الدولية الرسمية بشأن الاستثمار الأجنبي المباشر أقل من الاتفاقات المتعلقة بالتجارة الدولية، رغم أهمية الاستثمار الأجنبي المباشر في الاقتصاد

<sup>1</sup> - Rapport OCDE(Organisation de Coopération et de développement économiques) ,op cit , P14- P15 .

<sup>2</sup> - غسان عبيد محمد المعموري، المرجع السابق، ص 35 .

<sup>3</sup> -Nations unies, Evaluation les conditions d'investissements dans les économies en transition, centre pour la coopération avec les économies en transition, organisation de coopération et de développement économique, P13.

<sup>4</sup> - Rapport OCDE (Organisation de Coopération et de développement économiques) op cit, P15- P16- P17.

<sup>5</sup> - Rapport OCDE (Organisation de Coopération et de développement économiques), Ibid., P24-P25.



العالمي. ومع ذلك، شهدت التسعينات زيادة حادة في عدد المعاهدات الثنائية لحماية الاستثمار والاتفاقات التجارية الإقليمية والثنائية حيث تبرز ضوابط الاستثمار بشكل بارز، وتتضمن الاتفاقات المبرمة في سياق منظمة التجارة العالمية عدة أحكام تتعلق بالاستثمار.<sup>1</sup>

فقد تبلورت أهمية الاستثمارات الأجنبية من طرف السلطات، وذلك من خلال بسط حمايتها لها في العديد من الاتفاقيات، فقد وافقت الجزائر على الانضمام إلى إتفاقية نيويورك لسنة 1958 الخاصة باعتماد القرارات التحكيمية وتنفيذها، كما صادقت على الإتفاقية المتعلقة بتسوية النزاعات بين الدول ورعايا الدول الأخرى الموقعة في واشنطن في 18 مارس 1965<sup>2</sup>، بالإضافة إلى المصادقة على إتفاقية انشاء الوكالة الدولية لضمان الاستثمار الموقعة في سيول في 10 أكتوبر 1985<sup>3</sup>.

أما على المستوى الاقليمي فقد عمدت إلى المصادقة على الإتفاقية الموحدة العربية لاستثمار رؤوس الاموال العربية في البلدان العربية الموقعة في 27 نوفمبر 1980<sup>4</sup>، إلى جانب الإتفاقية العربية لضمان الاستثمار التي تم التوقيع عليها في 5 نوفمبر 1988 واتفاقية تشجيع الاستثمار بين دول المغرب العربي المبرمة في 23 جويلية 1990.

## المطلب الثاني

### التنظيم التشريعي للعقار الصناعي في الجزائر

إن عملية التصنيع لا تعني مجرد نشاط اقتصادي فهي أكبر من ذلك بكثير، فبمعناها الواسع هي عملية تحول إجتماعي يشمل التطور الاقتصادي والسياسي والاجتماعي والثقافي، فالتصنيع يقلل من حالة

<sup>1</sup> - Stephen Golub S, op cit, P99.

<sup>2</sup> - المرسوم الرئاسي رقم 95-346 المؤرخ في 30 أكتوبر 1995 والمتضمن المصادقة على الإتفاقية المتعلقة بتسوية النزاعات بين الدول ورعايا الدول الأخرى الموقعة في واشنطن سنة 1965 ، جريدة رسمية عدد 66 الصادرة في 5 نوفمبر 1995.

<sup>3</sup> - المرسوم الرئاسي رقم 95-345 المؤرخ في 30 أكتوبر 1995 والمتضمن المصادقة على إتفاقية انشاء الوكالة الدولية لضمان الاستثمار الموقعة في سيول سنة 1985، جريدة رسمية عدد 66 الصادرة في 5 نوفمبر 1995.

<sup>4</sup> - المرسوم الرئاسي رقم 95-306 المؤرخ في 07 أكتوبر 1995 والمتضمن المصادقة على الإتفاقية الموحدة لاستثمار رؤوس الأموال العربية في الدول العربية الموقعة بتونس سنة 1982، جريدة رسمية عدد 59 الصادرة في 11 أكتوبر 1995.

التبعية الاقتصادية<sup>1</sup>، إذا تم التخطيط له وذلك بالتفكير المبرمج المسبق للقيام بفعل أو حدث مستقبلي، أي أنه عمل مدروس من الضروري أن يفهم ويطبق في مجال الأفكار على أن يأخذ موقعه على الطبيعة .

فالعقار الصناعي يشكل عنصرا مهما في تجسيد الاستراتيجية الوطنية للاستثمار، لذلك سعت الدولة لتجنيده كل الجهود لتوفيره بما يتلاءم واستقبال النشاطات الصناعية لمختلف المتعاملين ( العموميين والخواص ) سواء كانوا وطنيين أو أجنب، وحرصت على احاطته بجميع الامتيازات وهذا ما يستدعي منا تناول التعريف بالعقار الصناعي وأهميته (فرع أول) إلى جانب تقدير علاقة العقار الصناعي بالجغرافية الصناعية (فرع ثاني ) واستعراض التنظيم القانوني للعقار الصناعي (فرع ثالث ) مع تحديد الطبيعة القانونية للعقار الصناعي المخصص للامتياز (فرع رابع ) .

## الفرع الأول

### تعريف العقار الصناعي وأهميته

المشرع لم يعرف العقار الصناعي وإنما اهتم بتنظيمه وتسييره عن طريق نصوص قانونية، وهذا ما ترتب عنه تعدد المصطلحات الخاصة به ضمن العديد من النصوص القانونية المنظمة له بين <<العقار الاقتصادي>> <<العقار الموجه للاستثمار>>، <<العقار الصناعي>> وهذا التباين ناتج عن مختلف الوزارة<sup>2</sup> التي نظمتها، فكان الأجدر من المشرع ضبط المصطلح والمتمثل في العقار الصناعي وهو الواجب اعتماده باعتباره الصحيح حسب رأينا بينما العقار الاقتصادي فهو مصطلح عام، كذلك بالنسبة للعقار الموجه للاستثمار فقد يتضمن العقار السياحي والفلاحي .

<sup>1</sup>-ركراك مونية وبوشيجي محمد رضا وصدوقي غريسي، واقع وأهمية القطاع الصناعي على النمو الاقتصادي في الجزائر، مجلة مفاهيم للدراسات الفلسفية والانسانية المعمقة، مجلد 1، عدد 8، جامعة الجلفة، سبتمبر 2020، ص 223.

<sup>2</sup>-AKROUNE Yakout, Le foncier industriel en Algérie (localisation et modes d'accès), Revue Algérienne (La propriété et le droit), université d'Alger ,Faculté de Droit ,décembre 2012 P116 .

## أولا / تعريف العقار الصناعي:

عرف على أنه >> هو مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير وكذا العقارات الموجهة للاستثمار ومن شأنها استيعاب وحدات انتاج ثروة أو خدمات <<<sup>1</sup>.

كما عرف بأنه >> الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الاقتصادية سواء كان مبنيا أو غير مبني مستغلا أو غير مستغل يضاف له العقارات التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية <<<sup>2</sup>.

وتم تعريفه ايضا بأنه >> هو جزء من الوعاء العقاري العام والذي يشكل احتياطيا يوجه لتلبية احتياجات المستثمرين سواء كانوا وطنين أو أجانب <<<sup>3</sup>.

ويعرف كذلك بأنه >> مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية (actifs résiduels) التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول العقارية الفائضة (actifs excédentaire) التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة <<<sup>4</sup>

وفي نظرنا فإن العقار الصناعي هو عبارة عن >> مجموع الأراضي المهيئة والموجهة لإقامة مشاريع صناعية <<

ثانيا/ أهمية العقار الصناعي: يعد العقار الصناعي البنية التحتية والركيزة الأساسية في الحياة الاقتصادية لأي بلد، وهذا يتضح جليا من خلال الترسانة القانونية التي جاءت لتنظيمه، ونظرا لأهميته في ترقية الاستثمار دفع بالمشروع إلى البحث عن معايير وضوابط قانونية تحدد كيفية استغلال هذا النوع من العقار ليكتسي بذلك أهمية خاصة في الحياة الاقتصادية، نظرا لما له من دور فعال من خلال عناصر أهمها:

1- القيمة المرتفعة للعقار: حيث يشكل في العالم أحد أهم الثروات التي يمكن أن يكتسبها الفرد ويعد أعلى أنواع الأموال لتمييزه بالديمومة وبالتالي يصبح مقبولا كضمان من قبل البنوك والمؤسسات المالية وقيمته قد تتزايد عكس الأسهم .

<sup>1</sup>- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2000، ص 5.

<sup>2</sup>- محمد بوشوشة - عيسى بولخوخ، المرجع السابق، ص 61.

<sup>3</sup> - <https://andi.dz>, Le 19/02/2018, 08: 15

<sup>4</sup>- خوادجية حنان سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 23.

2-زيادة المشاريع وتنوعها: مما يزيد من إيرادات الدولة وتخفيف الأعباء المالية والإدارية عنها .

3-جذب المستثمرين لمختلف القطاعات الاقتصادية: فتوفر العقار يعطي المستثمرين الوطنيين والأجانب ضمانات كافية للمخاطرة برؤوس أموالهم واستثمارها في مختلف القطاعات الاقتصادية فتوفيره بأسعار معقولة يشجع على تنويع الاستثمارات، الذي يؤدي إلى تنويع مصادر الانتاج والزيادة في الصادرات وبالتالي ارتفاع الناتج المحلي الاجمالي .

4-تنظيم السوق العقارية: باعتباره عامل محفز على جذب الاستثمار لضمان توفير الأوعية العقارية للمستثمرين الحقيقيين تمنح ضمانات أكثر لهم، فهناك علاقة تناسبية بين تنظيم الاستثمار وتشجيعه وتنظيم السوق العقارية<sup>1</sup> .

5- يساهم في استغلال المواد الأولية المحلية: وهذا يستلزم توفير كل الإمكانيات والظروف لتسهيل عملية الاستفادة بالمواد المحلية .

## الفرع الثاني

### علاقة العقار الصناعي بالجغرافية الصناعية

لقد حظي النشاط الصناعي بمكانة متميزة في اقتصاديات الدول المتقدمة والدول النامية على حد سواء، وغدت تنمية القطاع الصناعي في مقدمة مهام التنمية الاقتصادية والاجتماعية، غير أن المتأمل لسياسة الجزائر الصناعية يجد أنها كانت نتيجة توجهات سياسية دون أن تلمس فيها الجغرافية الصناعية التي تعتبر أساس التوطن الصناعي في أي بلد، وهذا ما أدى باقتناع الدول النامية في الآونة الأخيرة بضرورة تخطيط التصنيع لتحقيق التقدم الصناعي نظرا لما لامسته من صعوبات ومشاكل<sup>2</sup> .

فالتخطيط لا يعني وضع خطة فقط لفهم الواقع والمشكلة التي قد تحدث في المستقبل، ولكنه يعني اتخاذ أفضل القرارات، وحسب رأي البعض هو علم تنظيم استعمالات الأرض طبيعيا وبشريا، فالتخطيط مسؤول عن اختيار الموقع الأنسب والوقت الأمثل والإمكانات الأفضل لاستخدامات موارد الثروة الطبيعية والبشرية<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> - محمد بوشوشة - عيسى بولخوخ، المرجع السابق، ص 62 .

<sup>2</sup> - محمد أزهري السماك، جغرافية الصناعة بمنظور معاصر، دار اليازوري العلمية، 2011، ص 125

<sup>3</sup> - محمد أزهري السماك المرجع السابق، ص 116

فالجغرافية الصناعية هي أساس تواجد العقار الصناعي، في الموقع المناسب والظروف الملائمة له لتحقيق أهداف التنمية الصناعية بتنوع الانتاج الصناعي نظير إنشاء قاعدة صناعية متقدمة تقنيا وعمليا، مع ضمان استقرار القطاع الصناعي ومن ثم استقرار مماثل في قطاعات الإقتصاد الأخرى .

**أولا / تعريف الجغرافية الصناعة:** قبل الخوض في تعريفها لابد أن نعرف الصناعة في حد ذاتها والتي تعني أنها >> هي نشاط انتاجي يستخدم فيه الانسان بعضا من عناصر الانتاج مستهدفا انتاج مواد جديدة أو لجعل مواد أولية موجودة أكثر نفعاً أو قيمة للإنسان<<<sup>1</sup>، وبالتالي يتمخض عنه التعريف بالجغرافية الصناعية: >> هو ذلك الفرع من الجغرافية الاقتصادية الذي يهتم بدراسة النشاط الصناعي كونه ظاهرة ناجمة عن تفاعل الانسان مع ظاهرات سطح الأرض الأخرى<<<sup>2</sup>. كما عرفها البعض على أنها >> تهتم بدراسة ظاهرة الصناعة من جهات توزيعها وعلاقتها المكانية وأنماطها والتي تتناول البحث في طائفة من المجالات أهمها:

- عوامل قيام الصناعة وتوطنها في حيز جغرافي.

- وضع أسس واتجاهات للتنمية الصناعية المستقبلية لإقامة صناعات معينة<<<sup>3</sup>.

من جانبنا نرى أنه لابد من تعريف التنمية الصناعية باعتبارها الهدف الرئيسي من الصناعة: والتي هي عبارة عن السياسة المخططة التي توجه نحو تنمية أو تطوير الصناعة لإقامة صناعات جديدة أو توسيع الصناعات القائمة وتهدف إلى رفع الإنتاج وتعظيم الأرباح وزيادة قدرة المنتجات على المنافسة في الأسواق من خلال خفض كلف إنتاجها وتحسين نوعها<sup>4</sup>.

**ثانيا/أهداف الجغرافية الصناعية :** إن الرغبة في تحقيق النمو الإقتصادي المتوازن

يتطلب التخطيط لتنمية صناعية بهدف تحقيق ما يلي:

- 1-توفير فرص العمالة وزيادة الصادرات والدخل القومي .
- 2-توزيع الدخل بين الأفراد بدون تمييز أو تخصيص الموارد عبر الزمن .
- 3-الاستخدام الأفضل لموارد الثروة الطبيعية والبشرية .

<sup>1</sup> - عبد الزهرة علي الجنابي، الجغرافيا الصناعية، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، ط1، 2013 ص 39

<sup>2</sup> - محمد أزهر السماك، المرجع السابق، ص 14

<sup>3</sup> - عبد الزهرة علي الجنابي، المرجع السابق ص 28-29

<sup>4</sup> - عبد الزهرة علي الجنابي، المرجع نفسه، ص 57

4-دعم أمن الدولة واستقرارها الاقتصادي والتنظيم البيئي<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث

#### التنظيم القانوني للعقار الصناعي

منذ الاستقلال والجزائر تراهن على ايجاد الطول لتحقيق التنمية المستدامة، ومع تحولها إلى الإقتصاد الحر جعل منها تبحر عن ما يستجيب لتوجهاتها السياسية خاصة ان الاستثمار اصبح محور اهتمامها لما له من دور في سد حاجياتها.

على هذا الأساس كان من مصلحتها أن تمضي في تنفيذ خططها ومشاريع التنمية التي سطرته، ومن أهمها النهوض بالقطاع الصناعي ووضع كل الترتيبات من أجل تحفيز المستثمرين بوضع الإطار القانوني المناسب لذلك وتوفير العقار الصناعي، فاعتمدت الجزائر العديد من التنظيمات التي بدأت بتهيئة مجموعة من المناطق لهذا الغرض وانتهت باسترجاع الأصول العقارية الفائضة عن المؤسسات العمومية والمتبقية عن المناطق الصناعية والمؤسسات العمومية التي خضعت لعملية التصفية، ولتعزيز سياستها فقد مر تنظيم العقار الصناعي في الجزائر بمرحلتين:

#### أولا/المرحلة الأولى- بعد الاستقلال إلى غاية 1993:

لم تكن توجد قاعدة صناعية ذات أهمية بعد الاستقلال مجرد نواة للتوطين الصناعي مورثة عن الاستعمار الفرنسي<sup>2</sup>، وكانت أول خطوة للاهتمام بالعقار الصناعي من طرف الدولة بموجب الأمر 73-45 المؤرخ في 18/02/1973 حيث أنشأ معظم المناطق الصناعية ومناطق النشاط التي قدرت بحوالي 72 منطقة صناعية و 445 منطقة نشاط<sup>3</sup>.

فقد كان التعامل في العقار مقصورا على الدولة فقط، خاصة بعد صدور الأمر 74-26 (الملغى) المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية والذي منح

<sup>1</sup>- محمد أزهر السماك، المرجع السابق، ص 127

<sup>2</sup>- كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 6 .

<sup>3</sup>- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، الجزائر، ط1، 2019

للبلديات الاحتكار على جميع الأراضي العامة والخاصة<sup>1</sup>، غير أنه في الواقع أفرز منازعات عقارية مما أدى إلى الغاءه<sup>2</sup>، بالإضافة إلى فشل مؤسسات تسير المناطق الصناعية في تسير واستيعاب مشاكل العقار الصناعي.

و قد أجاز المشرع فيما بعد بموجب المادة 151 من قانون رقم 84-21<sup>3</sup> لإدارة أملاك الدولة والعقارات كيفية التنازل بمقابل للأراضي العارية الخارجة عن المساحات المخصصة للتعمير والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وتطبيقا لذلك صدر المرسوم رقم 86-05<sup>4</sup>، ليأتي بعد ذلك بنوع جديد من المناطق والتي تعرف بالمناطق الواجب ترقيتها ضمن قانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية<sup>5</sup> التي كانت تسمى بالمناطق المحرومة طبقا لنص المادة 8/3 من القانون 82-11 المتعلق بالاستثمار الخاص (الملغى) وكذلك بموجب القانون رقم 88-25<sup>6</sup> والذي تضمن كذلك مصطلح المناطق المحرومة في المادة 3 منه .

ونظرا لعدم اهتمام المشرع بالمخطط الوطني للتهيئة العمرانية إلا في أواخر الثمانينات، فقد تسببت المخططات المحلية التي كانت مستخدمة آنذاك في آثار سلبية لعدم إهتمامها بالمعايير البيئية وغياب المنشآت القاعدية، كما تم إنشاء الحظائر الصناعية دون الأخذ بعين الاعتبار بالخصائص الطبيعية التي تتمتع بها الناحية المستقبلية كالمركب الصناعي لسيدي موسى المتواجد وسط أراضي فلاحية بمتيجة<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> -الأمر 74-26(الملغى) بموجب القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية والذي منح للبلديات الإحتكار على جميع الأراضي العامة والخاصة.

<sup>2</sup> - Chaabane Benakezouh, Le droit des réserve fonciers, OPU, 1990, P76

<sup>3</sup> -قانون رقم 84-21 المؤرخ في 24 سبتمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، جريدة رسمية عدد 72 الصادرة في 31 ديسمبر 1984 .

<sup>4</sup> -المرسوم رقم 86-05 المؤرخ في 07 جانفي 1986 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تمتلكها الدولة وتعد ضرورة لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعدة قانونيا كما يحدد كفيات بيعها، جريدة رسمية عدد 01 الصادرة في 08 جانفي 1986 .

<sup>5</sup> -المادة 51 من قانون 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، جريدة رسمية عدد 5 الصادرة في 28 يناير 1985

<sup>6</sup> - القانون رقم 88-25 المؤرخ في 12 جويلية 1988 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية، جريدة رسمية عدد 28 المؤرخة في 13 جويلية 1988 (الملغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12).

<sup>7</sup> -خوارجية حنان سميحة، النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 25، عدد 2، جامعة قسنطينة، جوان 2014، ص 424 .

كما كان لنشوء المناطق الصناعية في ظل النظام الاشتراكي وهيمنة المؤسسات العمومية الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي أثر كبير في طريقة المنح للأوعية العقارية، حيث تم تمكينها من مساحات واسعة دون وثائق قانونية تثبت حيازتها أو ملكيتها لتلك المؤسسات، علما أنها لم تكن تتمتع بالشخصية المعنوية التي لا تمنحها الاستقلالية عن الشريك الأساسي فيها وهو الدولة أو الجماعات المحلية .

ويصدر القانون 01-88<sup>1</sup> الذي منح الاستقلالية للمؤسسات العمومية الاقتصادية بمنحها الشخصية المعنوية والاستقلال المالي، لاسيما وأن المادتين 55 و56 منه نصت على إمكانية حيازة المؤسسات على أملاك عمومية عقارية عن طريق سند شغل أو بدونه، ومع بداية تصفية المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي طرح إشكال تحويل ملكية الوعاء العقاري عند التنازل عن أصول هذه المؤسسات إلى العمال أو المستثمرين، ومن جهة أخرى أدى إحداث المناطق الخاصة إلى هجر العديد من المناطق الصناعية.<sup>2</sup>

ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 09-89<sup>3</sup> المتعلق بكيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 03-87<sup>4</sup> المتعلق بالتهيئة العمرانية المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 91-321<sup>4</sup> ليتكفل بتنظيم تلك المناطق بصورة جديدة، ليؤكد بعد ذلك المشرع على مبدأ التنازل بالتراضي بمقابل مالي على الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة لإنجاز مشاريع استثمارية ضمن أحكام المادة 161 من القانون رقم 91-25<sup>5</sup> .

<sup>1</sup> - القانون رقم 01-88، السالف الذكر .

<sup>2</sup> - سردو محمد، المرجع السابق، ص ص 54-55.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 09-89 المؤرخ في 07 فبراير 1989 المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 03-87 المؤرخ في 27 يناير 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، جريدة رسمية عدد 6 الصادرة في 8 فبراير 1989.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 09-89 المؤرخ في 07 فبراير 1989 المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 03-87 المتعلق بالتهيئة العمرانية، جريدة رسمية عدد 44 الصادرة في 25 سبتمبر 1991.

<sup>5</sup> - القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، جريدة رسمية عدد 65 الصادرة في 18 ديسمبر 1991 .



## ثانيا/ المرحلة الثانية- بعد صدور قانون 93-12:

فقد تم تنظيم العقار الصناعي في إطار المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، وقد جاء في ظروف صعبة كانت تمر بها البلاد وأهم ما ميزه، أنه جاء لتشجيع الاستثمار الأجنبي المباشر وفقا لتنظيم جديد للعقارات الصناعية، فقد ميز بين نوعين من المناطق الأولى تعرف بالمناطق الخاصة والثانية بالمناطق الحرة، كما أنه فرق بين المناطق الخاصة ضمن أحكام المادة 20 منه إلى نوعين من المناطق ( مناطق مطلوب ترقيتها، مناطق التوسع الاقتصادي ).

غير أن هذا التمييز ليس حديث النشأة بل يرجع إلى أحكام القانون رقم 87-03 المؤرخ 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية<sup>1</sup>، فقد منح امتيازات اقتصادية وقانونية وجمركية للاستثمار في مثل هذه المناطق، كما أن هذا التنظيم كان شبيها بما تم في فرنسا بموجب قانون رقم 86-793 المؤرخ في 02/07/1986<sup>2</sup>، غير أن مناطق التوسع الاقتصادي لم تعرف إلى حد الآن أي وجود واقعي وذلك لعدم صدور التنظيمات المترتبة لها أو القرار الوزاري المشترك الذي ينظمها ويعين صدورها، كما أن الجماعات المحلية لم تقم بأي اقتراح لإنشاء هذا النوع من المناطق<sup>3</sup>.

أما فيما يخص المناطق الحرة والتي تعرف على أنها منطقة تقع داخل حدود الدولة والتي تسمح بدخول الواردات إليها دون رسوم أو تعريفات جمركية وتقوم لاحقا بإعادة تصدير المنتجات والسلع منها بعد إجراء التعديلات اللازمة عليها<sup>4</sup>، ومن الناحية العملية لم تظهر للوجود بالرغم من صدور المرسوم التنفيذي رقم 97-106 المؤرخ في 05 أفريل 1997<sup>5</sup> الذي أنشأ منطقة " بلارة " بولاية جيجل، إلا أنه لم يرى النور إلى غاية الوقت الحالي .

<sup>1</sup> القانون رقم 87-03 المؤرخ 27 يناير 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية جريدة رسمية عدد 05 الصادرة في 28

يناير 1987، (وقد الغي هذا القانون بموجب المادة 61 من القانون رقم 20-01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 77 الصادرة في 15 ديسمبر 2001).

<sup>2</sup> -كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 33

<sup>3</sup> -بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 24 .

<sup>4</sup> - المناطق الحرة ودورها في تشجيع الاستثمارات وروج تجارة إعادة التصدير، مقدمة إلى ندوة "ميناء صلالة والفرص الواعدة"، غرفة تجارة وصناعة عمان، مسقط، 15 فبراير 1999م إعداد: دائرة البحوث الاقتصادية، غرفة تجارة وصناعة عمان فبراير 1999.

<sup>5</sup> -المرسوم التنفيذي رقم 97-106 المؤرخ في 05 افريل 1997 يتضمن انشاء المنطقة الحرة لبلارة ولاية جيجل، جريدة رسمية عدد 20 الصادرة في 06 افريل 1997.

كما بادرت الجزائر إلى تسوية الذمة العقارية للمؤسسات العمومية في إطار المنشور الوزاري رقم 01 الصادر عن وزير المالية في 1993/09/09 المتضمن تطهير الذمة العقارية للمؤسسات والهيئات العمومية، الذي عنى بإنشاء لجان ولائية تتولى دراسة ملفات التسوية عن طريق التنازل عن الأوعية العقارية التي تحوزها المؤسسات العمومية الإقتصادية، إلا أن عملية التسوية اتسمت بالبطء إضافة إلى وجود أوعية عقارية شاغرة بالمناطق الصناعية، مما اضطر برئيس الحكومة إلى إصدار تعليمة في سنة 1999<sup>1</sup>، للحث على الإسراع في العملية والبحث عن آلية لاسترجاع العقارات غير المستغلة.<sup>2</sup>

### ثالثا/المرحلة الثالثة- بعد صدور الامر 01-03:

وقد جاء الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار (الملغى) بنوع جديد من المناطق في نص المادة 10 هي " المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة"، وقد ترك تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية وطبيعة العقارات الواقعة عليها لهيئة جديدة تسمى المجلس الوطني للاستثمار، والذي أسندت له عملية تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق عن طريق تنظيم لاحق الذي لم يصدر، وبالتالي لم تظهر للوجود.<sup>3</sup>

وما يتعين توضيحه في هذا الإطار أن جميع المناطق المذكورة في المرسوم التشريعي رقم 93-12 قد تم إلغاؤها بموجب المادة 35 من الأمر المذكور اعلاه، ليرجع المشرع للاهتمام بالمناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة مرة ثانية ضمن المرسوم التنفيذي رقم 07-122 ضمن أحكام المادة 25 منه (الملغى)<sup>4</sup>، وقد أثار المشرع ضمن أحكام المرسوم 09-153<sup>5</sup> مصطلح المناطق المحرومة، ليظهر لنا أن هناك تذبذب في السياسة الاستثمارية وصعوبة التحكم حتى في ضبط المصطلحات على المراحل التي عرفها العقار الصناعي .

ليأتي في قانون الاستثمار الجديد 16-09 بمصطلح المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من قبل الدولة ضمن نص المادة 13 منه.

<sup>1</sup>- أنظر تعليمة رئيس الحكومة رقم 08 المؤرخة في 1999/04/07 المتضمنة تسوية الوضعية القانونية لممتلكات

المؤسسات العمومية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري .

<sup>2</sup>-سردو محمد، المرجع السابق، ص 55.

<sup>3</sup>-بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 24 .

<sup>4</sup>- بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-122.

<sup>5</sup>-المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 السالف الذكر .

والجدير بالذكر أن محاولات الجزائر لتسوية الذمة العقارية للمؤسسات العمومية، كانت في العديد من المناسبات واسترجاع العقارات غير المستغلة، ففي خضم الاستدراك السياسي الذي عرفه قانون المالية لسنة 2005 وبموجب المادة 85 منه، حاد المشرع على اجراءات الخصوصية وألغى الامر 95-22 المؤرخ في 26 أوت 1995 المتضمن خصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية، وتم ادماج هذه الأصول العقارية في نطاق الأملاك العقارية الخاصة للدولة، تمهيدا لإجراءات الاسترجاع<sup>1</sup>، والتي تم تجسيدها بموجب الأمر 06-11 الذي نص على ضرورة استرجاع الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية والأصول المتبقية للمؤسسات المحلولة والعقارات المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، وهذا تأكيد على فشل السياسات في الجزائر لعدم وجود دراسات سابقة لاتخاذ أي تدابير ذات أهمية إقتصادية، وفشل عملية خصوصية مؤسسات الدولة والتي كانت من أهم الأسباب للتلاعب بالعقار الصناعي .

## الفرع الرابع

### الطبيعة القانونية للعقار الصناعي المخصص للامتياز

لاشك أنه وبصدور دستور 1989 قد قطع المشرع دابر الجدل حول مجال الاملاك الوطنية والذي كرس التوجه الاقتصادي الحر، حيث جاء ضمن أحكام المادة 18 منه اعتماد المشرع للنظرية التقليدية للأموال العامة، وتزامنا مع المتغيرات فكان لا بد من تدعيمه بالقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري<sup>2</sup>، ومسايرة للمشرع للأوضاع السياسية والاقتصادية آنذاك كان لزاما عليه تكريس التوجه الجديد ضمن قانون الأملاك الوطنية الجديد رقم 90-30<sup>3</sup> المعدل وهذا ما اكده مضمون دستور 2020<sup>4</sup> .

العقار الصناعي لم يعرف الاستقرار القانوني الذي يتناسب وطبيعة التعامل به، ناهيك عن التنافس من مختلف المستغلين المزيفين للحصول عليه على مختلف مراحل التي مر بها باعتباره ثروة تثير الأطماع، ومن هنا يقتضي منا الأمر أن نتحدث عن مكانته ضمن الأصناف العقارية

<sup>1</sup> -محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 52.

<sup>2</sup> - قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990 .

<sup>3</sup> - قانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990 .

<sup>4</sup> - دستور 2020، السالف الذكر .

أولا /مكانة العقار الصناعي ضمن الأصناف العقارية: حيث تبني المشرع ازدواجية الأملاك الوطنية وقسمها إلى الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة، وحتى نتمكن من البحث في طبيعة العقار الصناعي باعتبار محله يكمن في الأملاك العقارية والتي تتعدد أصنافها بين أملاك وطنية وأملاك الخواص والأملاك الوقفية، إلا أن هذه الأخيرة لا يمكن أن تكون ضمن إطار العقار الصناعي لأنه حسب نص المادة 2 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف<sup>1</sup> أنه << حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه البر والخير >> ونص المادة 5 منه أن << الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ... >> وعليه لابد لنا التطرق للتعريف بالأملاك الوطنية لكي نتمكن من تحديد النطاق الجغرافي للعقار الصناعي في مجال الأملاك العقارية:

1-تعريف الأملاك الوطنية: لقد جعل المشرع الجزائري من الاستثمار من أهم مبادئ الدستور بنصه في المادة 60 <<حرية التجارة والاستثمار والمقاولة مضمونة وتمارس في إطار القانون >><sup>2</sup> فإذا كان جلب الاستثمار من أهم الأهداف المسطرة في سياسة الدولة والتي من بينها النهوض بالقطاع الصناعي، فهذا يقودنا للقول بأن السلطات لابد لها من الحرص على استيعاب كل المشاريع الاستثمارية ضمن نطاق أملاكها حتى يتسنى لها حماية أراضيها وبسط رقابتها عليها، غير أن الأملاك الوطنية ومشتقاتها لها مفهوم واسع حسب ما جاء في نص المادة 20 من الدستور، كما أنه فرق بين الأملاك الوطنية العمومية والخاصة .

و نظرا لأهمية الأملاك الوطنية ومكانتها لاعتبارها من أهم مرتكزات الدولة، نجد أن المشرع الجزائري قد تولى لتعريفها سواء في الدستور أو النصوص القانونية، ولم يترك المجال في ذلك للفقهاء أو الاجتهاد، وبين تقسيمها من خلال نص المادة 22 من دستور 2020، حتى أنه عدد الأملاك الوطنية العمومية ضمن نص المادة 2 من القانون 90-30 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14<sup>3</sup>.

كما عرفها ضمن أحكام المادة 3 /1 من نفس القانون بأنها << تمثل الاملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 2، والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها >> وهو بذلك وضع معيار التفرقة بينها وبين الملكية الخاصة لأنه عرف هذه الأخيرة ضمن

<sup>1</sup> -قانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 افريل سنة 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 21 الصادرة في 8 ماي 1991 .

<sup>2</sup> - دستور 2020، السالف الذكر .

<sup>3</sup> -قانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30، السالف الذكر.

نفس نص المادة 3 الفقرة 2 على أنها <<الأمالك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية، والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية >>

2- تعريف أملاك الخواص: تعتبر الملكية الخاصة من الحقوق الأساسية التي تضمنتها المواثيق الدولية والنصوص الداخلية، بشرط أن لا تستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة، كما أنه لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها قانوناً<sup>1</sup>.

كما عرفها السنهوري بأنها <<حق الملكية بأنه الإستثمار باستعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم وفي حدود القانون >><sup>2</sup>.

وبالرجوع لنص المادة 27 من القانون رقم 90-27<sup>3</sup> المتعلق بالتوجيه العقاري فقد عرفها على أنها <<الملكية العقارية الخاصة، هي التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها >> نجد أن المشرع استعمل مصطلح حق التمتع إلى جانب مصطلح حق التصرف والقصد منه حق الإستعمال والإستغلال، وهذا مؤداه أن الأملاك الوطنية الخاصة تلتقي بأملاك الخواص في مسألة القابلية للتصرف غير أنها تختلف عنها في أن الأملاك الخاصة يمكن أن تكتسب بالتقادم طبقاً لنص المواد 827 و 828 من القانون المدني، كما أنها يمكن أن تكون محل للحجز<sup>4</sup>.

#### ثانياً/معايير التمييز بين الاملاك الوطنية العامة والخاصة:

بالوقوف على نص المادة 25 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري <<تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها، بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها، أما الأملاك الوطنية الأخرى فتكون الأملاك الخاصة >><sup>5</sup>.

فقد حاول المشرع التمييز بينهما من خلال معيار الغرض من الاستغلال للملك أو الغرض المخصص له المال، وبذلك فقد اعتمد المشرع على معايير النظرية التقليدية<sup>1</sup>، أي طبيعة المال للتملك

<sup>1</sup> -المادة 674 و677 من القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

<sup>2</sup> -عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة، 1967، ص 493.

<sup>3</sup> - قانون رقم 90-27 المتضمن التوجيه العقاري، السالف الذكر.

<sup>4</sup> -حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر،، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2017، ص 62 و63 .

<sup>5</sup> -القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، السالف الذكر .

من عدمه بحيث فرض عدم امكانية التصرف في الأملاك الوطنية العمومية، بحيث لا يمكن أن تجرى بشأنها التصرفات الناقلة للملكية وإلا عدا التصرف باطلا بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام، وهذا ما أكده بنص المادة 4 الفقرة 1 من القانون 08-14<sup>2</sup> وهذا ما يوافق مضمون نص المادة 689 من القانون المدني << لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم.... >>.

أما الأملاك الوطنية الخاصة فيجوز التصرف فيها كأصل عام، والإستثناء فيكمن في أنه يسوغ للإدارة في إطار القيام بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة أن تلجأ إلى طرق عدة لإدارتها، دون خروجها من نمتها ومن أهمها التخصيص، التأجير والامتياز<sup>3</sup>، ولكن قيد ذلك بأن منع اكتسابها بالتقادم والحجز وهذا طبقا لنص المادة 4 الفقرة 2 <<..الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز.. >> بالإضافة إلى اعتماده على معايير التمييز أخرى نصت عليها المواد 18، 19، 20 من قانون التوجيه العقاري 90-25 حيث تضمنت مشتملات الأملاك الوطنية<sup>4</sup>.

و الهدف من تحديد معايير التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة، هو معرفة أي جزء من الأملاك الوطنية يدرج ضمنه العقار الصناعي، ومن ثم تحديد القانون الواجب التطبيق والجهة القضائية المختصة في حل النزاعات المتعلقة به، ويترتب على اعتبار حق الدولة على أموالها الخاصة حق ملكية عادية أن تخضع لنفس الأحكام التي تخضع لها أملاك الأفراد بما فيها حق التصرف<sup>5</sup>، وهذا ما اعتمده المشرع من خلال تنظيمه لتوجيهه لإنجاز المشاريع الاستثمارية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وأدى إلى خلق أزمة العقار بسبب المستثمرين المتطفلين واستغلالهم للقوانين السابقة الخاصة بالاستثمار، وطرق استغلال العقار الصناعي لإعادة بيع تلك الأراضي .

وبالرجوع إلى نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55، فغن المؤسسة المخول لها عملية تهيئة المناطق الصناعية تقوم بشراء الاراضي اللازمة لإنجاز المشاريع، التي تتكون منها المنطقة بإعتبار أن الحافطة العقارية للمناطق الصناعية قد تكون متكونة من أملاك الدولة أو تابعة للخواص، ثم بيع هذه

<sup>1</sup> - قني سعدية، الطبيعة القانونية للعقار الصناعي المخصص للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، جامعة المسيلة، عدد 3، ص 163.

<sup>2</sup> - المادة 4 من القانون رقم 08-14 المعدل والمتمم للقانون 90-30 السالف الذكر .

<sup>3</sup> - حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، المرجع السابق، ص 192.

<sup>4</sup> - قني سعدية، الطبيعة القانونية للعقار الصناعي المخصص للاستثمار في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 161.

<sup>5</sup> - حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، المرجع السابق، ص 90.

الأوعية العقارية لصالح المستثمرين بموجب عقود توثيقية<sup>1</sup>، وهذا ما يدفعنا للقول بإمكانية أن تكون أملاك الخواص محلا للعقار الصناعي ولكن بطريق غير مباشر، بعد استلاء السلطات عليها ضمن المناطق الصناعية ومناطق النشاطات .

لنصل إلى أن العقار التابع للدولة أو جماعتها الإقليمية الموجه للاستثمار هو من الأملاك الوطنية الخاصة، نظرا للطبيعة الاقتصادية التي يسري عليها القانون الخاص، وإن كان ذلك لا يمثل القاعدة العامة حيث يمكن أن يخضع لنظام قانوني مختلط<sup>2</sup> .

ناهيك أن المشرع قد نص ضمن المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320<sup>3</sup> المتضمن شروط تعيين المناطق الحرة، والتي جاء فيها أنه >> تصنف جميع الاملاك العقارية الاراضي والمباني التي تشمل عليها المنطقة الحرة في الاملاك العمومية للدولة حسب الشروط المحدد في المادة 31 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتضمن الاملاك الوطنية...<< وهذا يعني أنها تخضع لمبدأ عدم قابلية التصرف، التقادم والحجز، وفي الواقع أن المناطق الحرة لم تظهر إلى الوجود . وباستقراء النصوص المتعلقة بالاستثمار نجد أن المشرع، تبنى صراحة تخصيص الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة بتوجيهها لإنجاز مشاريع استثمارية، والتي تشكل الجزء الهام للحفاظة العقارية .

## المبحث الثاني

### كيفية منح عقد الامتياز للعقار الصناعي .

الجزائر تتربع على مساحة قدرها 381 741 كم<sup>2</sup> فهي عاشر أكبر بلد في العالم والأولى إفريقيا، وتتمتع بساحل طوله 1644 كم، عدد سكانها حسب احصائيات سنة 2021 بلغ 44.6 مليون نسمة بنسبة 25% أقل من 15 سنة<sup>4</sup>، كما تزخر بالعديد من المواد الأولية والثروات الطبيعية، فكل هذه المقومات تجعل منها المجال الملائم لاستقطاب الاستثمارات .

<sup>1</sup> -قني سعدي، الطبيعة القانونية للعقار الصناعي المخصص للاستثمار في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 173 و172 .

<sup>2</sup> -خوادية حنان سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 33.

<sup>3</sup> -المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد 7 الصادرة في 19 أكتوبر 1994.

<sup>4</sup> - <https://aps.dz> le 09/03/2020 09: 31

وإن ضروريات الدخول في اقتصاد السوق وتدعيم فكرة الاستثمار من الناحية القانونية، تطلب من المشرع الجزائري البحث عن الضوابط القانونية والإدارية لتنظيمه، بكيفيات وطرق معينة لاستغلاله في شكل عقود تتميز بعدم جمودها وتمتعها بشروط استثنائية وغير مألوفة في القانون العام .

ونظرا لأهميته فإن المشرع قام بتنظيمه بصفة مميزة تتماشى مع النظام السياسي والاقتصادي للبلاد وأول تنظيم له كان في سنة 1973، حيث ظهرت فكرة تقسيمه إلى مناطق الصناعية، لكن الأشكال الذي ظهر فيما بعد كان يتعلق بطبيعة عقد الملكية في هذه المناطق وكيفية تسيره وحمايته، إلى جانب ترسانة من النصوص التشريعية والتنظيمية التي نظمتها، إلا أنها لم تؤدي الهدف المنشود خاصة في إطار الاستثمار .

وقد أظهرت النتائج أن عددا كبيرا من الأراضي غير مستغلة منها حوالي 15% من العقارات المتواجدة في المناطق الصناعية (2334 هكتار) و60% من الأراضي المتواجدة في المناطق النشاطات (4496 هكتار) وهذا يعني أن 30% من المساحة الكلية (22 ألف هكتار) المتوفرة غير مستغلة .

بالإضافة إلى وجود عقارات أخرى التابعة للمؤسسات العمومية التي تم حلها الغير مستغلة إذ تصل إلى (1300 هكتار)<sup>1</sup>، لذلك يبقى مهما تحديد مكونات حافظة العقار الصناعي (المطلب الأول) والتصدي لإجراءات منح عقد الامتياز في إطار الإستثمار (المطلب الثاني) .

## المطلب الأول

### حافضة العقار الصناعي

تشكل الأملاك الوطنية أساس كل السياسات الاقتصادية للدول، كما تعتبر وسيلة من وسائل دعم الاستثمار في مختلف مجالاته بما تملكه الدولة من ثروات وأراضي ووسائل مادية .

ولقد كان لمبادرة المشرع لتنظيم العقار الصناعي ضمن المرسوم 73-45 المتعلق بإنشاء المناطق الصناعية، كخطوة إيجابية أولى لتنفيذ مخططاته في المجال الصناعي، لكن بمرور الوقت أصبحت غير كافية لمواجهة المشاكل القانونية والميدانية التي صادفتها وكذا بسبب تغير الظروف الاقتصادية والعالمية وتزامنا مع الإصلاحات الاقتصادية بعد صدور دستور 1989 وإعادة النظر في المؤسسات

العمومية الاقتصادية، ظهر العقار الصناعي بمفهوم الأصول العقارية المتبقية في إطار القانون رقم

<sup>1</sup> - ناجي بن حسين، دراسة تحليلية لمناخ الاستثمار في الجزائر، شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية جامعة منتوري قسنطينة، 2006-2007، ص 249 .



01-88 والمرسوم التشريعي رقم 93-12، الذي نظم شروط جذب واستقطاب بصورة أفضل للاستثمارات .

كما جاء بتنظيم خاص بالاستثمار في ميدان العقار الصناعي من خلال الأمر رقم 01-03 الذي جاء بمفهوم جديد للعقار الصناعي، والتي تعرف بالمناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، إضافة إلى صدور الأمر 01-04 الذي نظم حدود استغلال العقار الصناعي<sup>1</sup> .  
والحقيقة أن إنشاء المناطق كان متماشيا مع السياسة الإيديولوجية المتبعة آنذاك، والمتجسدة في هيمنة القطاع العام في مواجهة التهميش التام للقطاع الخاص، بحيث لا تتجاوز أرضيته مساحات محددة، كما تم حصر نشاطه في القطاعات التكميلية، وهذا ما يتطلب منا معالجة الأمر بنوع من التفصيل لدراسة المناطق الصناعية (الفرع الأول) وبالمقابل التعرض لمناطق النشاط (الفرع الثاني) وشرح للمناطق الخاصة (الفرع الثالث) والوقوف على كل ما يتعلق بحفاظة عقار المؤسسات العمومية الاقتصادية (الفرع الرابع)

## الفرع الأول

### المناطق الصناعية

لقد تم إنشاء 77 منطقة صناعية على المستوى الوطني بموجب القانون 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، وتم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984<sup>2</sup>، ونتيجة لذلك فقد تطلب الأمر من الدولة جهودا كبيرة للسهر على تثبيت تلك المناطق الصناعية وتحقيق الهدف من انشائها، باعتبارها من أهم الأدوات المساعدة لجذب المستثمرين، مما يتعين معه التعريف بها والتطرق لدورها .

**أولا/تعريف المناطق الصناعية:** لقد تعددت التعاريف بحسب وجهة نظر كل طرف كما يلي:

<sup>1</sup>- قني سعدية ، الطبيعة القانونية للعقار الصناعي المخصص للاستثمار في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 167.

<sup>2</sup>- محمد بلفضل، المرجع السابق، ص 123.

فعرفت بأنها <<عبارة عن مساحة أرضية مخصصة لإقامة مشاريع صناعية، ويتوقف نجاحها على الموقع الذي تحتله بالنسبة لشبكة طرق النقل وقنوات توزيع، بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاتها . كما تنشأ المناطق الصناعية والمؤسسات القائمة بتسييرها بمرسوم >><sup>1</sup>.  
كما أطلق عليها بأنها << تلك المساحات المحددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات اقتصادية ذات مصلحة وطنية أو خاصة >><sup>2</sup> .

وعرفت بأنها << وحدة مخصصة عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة >><sup>3</sup> .

كما عرفت بأنها:

«Lieu aménagé et équipé spécialement pour l'installation d'activités industrielles»<sup>4</sup>

<< مكان مصمم خصيصا ومجهز لتكريب الأنشطة الصناعية >>

كذلك:

« ensemble de terrains à destination industrielle »<sup>5</sup>

<< مجموعة من الأراضي للاستخدام الصناعي >>

وهذا يدفعنا لتعريف المنطقة الصناعية بأنها: << عبارة عن أرضية مهيئة ومخصصة لإقامة مشاريع صناعية بهدف تحويل المواد الخام إلى مواد مصنعة وفقا للمعايير الدولية وطبقا للتشريع >>. ثانيا/ دور المناطق الصناعية: لقد تجلت أهميتها من خلال مكانتها ضمن السياسة الاستثمارية، فهي تساهم في دعم العملية التنموية بصفة عامة، وتنمية القطاع الصناعي بصفة خاصة، حيث عرفت المناطق الصناعية وتم انشائها منذ سنة 1900 ببريطانيا العظمى والولايات المتحدة الأمريكية التي انشئت بها منطقتين صناعيتين بمدينة شيكاغو<sup>6</sup>، وذلك ب:

<sup>1</sup> - برقي حسين، بن لكحل محمد امين، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار في الجزائر -دراسة حالة ولاية المدينة-، مجلة الإبداع، مجلد 3، عدد 3، جامعة البليدة، نوفمبر 2011، ص 58.

<sup>2</sup> -بوجردة مخلوف، المرجع السابق ص 10 و11.

<sup>3</sup> -سردو محمد، المرجع السابق، ص 53 و54.

<sup>4</sup> - Saffache Pascal, Dictionnaire simplifié de l'aménagement, Ibis Rouge Editions, Presses universitaires créoles, 2002, Cahors, p. 136

<sup>5</sup> - MERLIN Pierre et CHOAY Françoise, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, PUF, 2ème éd., 1996, Paris,p860 .

<sup>6</sup> -Leland S . Burns, Localisation et Aménagement de Terrains Industriels (Complexes Industriels Planifiés aux Etats-Unis), Comission des Communautés Européennes CECA ,Tome 2, Luxembourg ,1966, p13.

- توفير فرص العمل والاستخدام الأمثل لدعم المناطق الريفية بجذب الصناعة إليها .  
 - تعمل على تحقيق توزيع متوازن لكل من العمالة والانتاج، وما ينتج عنه من تنمية اقليمية متوازنة .

- توفير مواقع جديدة للصناعات بسبب إدخال المشروعات الكبرى لتطوير المدن.  
**ثالثا/إدارة المناطق الصناعية:** يقصد بها حسب المرسوم رقم 84- 55<sup>1</sup> انشاء مؤسسات معينة تعنى بتهيئتها كمرحلة أولى، ثم القيام بإدارتها كمرحلة ثانية ويمكن شرحهما كما يلي:  
**1- تهيئة المنطقة الصناعية:** فقد اهتم المشرع بذلك من خلال اسناد تهيئتها لهيئات ومؤسسات مختلفة، بحيث تلتزم بأعمال التهيئة وتجزئة الأراضي ثم إعداد مخططات تنفيذ الشبكات وضبط كل الوثائق التقنية والتي نذكرها حسب الترتيب:

-مؤسسة عمومية اقتصادية: منشأة بموجب المرسوم رقم 83-200 المؤرخ في 19/03/1983<sup>2</sup> وهذا عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية أو نشاطات ذات منفعة وطنية ومتنوعة تابعة لوزارات متعددة .

-مؤسسات اقتصادية حسب الكيفيات التي ستحدد بمرسوم عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية خاصة وتابعة لسلطة رئاسية واحدة .

-عن طريق وحدة متخصصة: تنشأ بموجب القانون وفي التنظيمات المعمول بها عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة<sup>3</sup>.

**2-تسيير المنطقة الصناعية:** حسب المرسوم رقم 84-56<sup>4</sup> تتولى مهمة تنظيمها وتسييرها مؤسسات اقتصادية تنشأ وفق كيفيات محددة بمرسوم، فظهرت مؤسسات التسيير بصفة مؤقتة إلى حين

<sup>1</sup>-المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 3 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 10 الصادرة في 06 مارس 1984.

<sup>2</sup>-المرسوم رقم 83-200 المؤرخ في 12مارس 1983 يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية عدد 12 الصادرة في 22 مارس 1983.

<sup>3</sup>-المادة 1 من المرسوم رقم 84-55 السالف الذكر.

<sup>4</sup>-المرسوم رقم 84-56 المؤرخ في 3 مارس 1984 يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، جريدة رسمية عدد 10 الصادرة في 06 مارس 1984.

تحديد المعيار القانوني المطبق لتحديد هذه المؤسسات وقد عهدت مهمة تسييرها إلى العديد من الأجهزة المتخصصة نذكر منها:

المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمراني C.N.E.R.U<sup>1</sup> ومؤسسة تسيير المناطق الصناعية E.G.Z.I<sup>2</sup>، والتي تسهر على:

- المحافظة على الأعمال الكبرى والتجهيزات والتهيئات الجماعية .  
 - صيانة الهياكل الأساسية وتنظيم المصالح المشتركة بين المتعاملين .  
 - مراقبة المنطقة وحمايتها وتطبيق تنظيمات الشرطة الإدارية الخاصة بالأمن الداخلي للمنطقة<sup>3</sup> .  
 وللتذكير فإن السلطات سطرت برنامج وطني يهدف إلى استحداث 31 منطقة صناعية جديدة، تتوفر هذه المناطق على مواقع عقارية مهيأة بجميع الهياكل القاعدية، وعلى هذا الأساس وفي إطار الإصلاحات الممنوحة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري شرعت في تهيئة مناطق صناعية بموصفات عصرية على مساحة إجمالية تمتد إلى 8000 هكتار (موصوفة بمناطق الجيل الجديد) بهدف تحقيق:

- \* توفير أوعية عقارية متناسبة مع احتياجات المستثمرين .
- \* مواقع صناعية مهيأة تحترم جميع شروط المحافظة على البيئة .
- \* توفير فضاءات صناعية قريب من مصادر التموين<sup>4</sup> .

## الفرع الثاني

### مناطق النشاطات

لقد جاء القانون رقم 82-11 المتعلق بالاستثمار بفكرة ضرورة مشاركة القطاع الخاص في التنمية الاقتصادية، ومنح بعض الأفق للمستثمر الخاص الوطني بموجب نص المادة 24 منه، حيث أكدت على إمكانية استفادة المستثمر الوطني الخاص من قطع أرضية طبقاً للتشريع والإجراءات السارية، ولتجسيد هذا الأمر تم إحداث مناطق النشاطات ويتم تسييرها من طرف الجماعات المحلية أو الوكالات المحلية

<sup>1</sup>-(C .N.E.R.U): Centre National D'études et de Recherche en Urbanisme, (E.G.Z.I): Etablissement de Gestion des Zones Industrielles

<sup>2</sup>-مخولف بوجردة، المرجع السابق، ص ص ( 12-15).

<sup>3</sup>-المادة 4 و 5 من المرسوم رقم 84-55 السالف الذكر .

<sup>4</sup>- بوشوشة محمد -عيسى بولخوخ، المرجع السابق، ص ص 68 و 69 .

للتسيير والتنظيم العقاريين، المنشأة على رصيد الاحتياطات العقارية للبلدية المنظم بموجب الأمر 74-26 المؤرخ في 20/02/1974.

#### أولا/تعريف مناطق النشاطات:

فقد عرفت على أنها >> تعتبر مساحات محدودة باليات التنظيم العقاري والعمراني مخصصة لإقامة نشاطات على المستوى المحلي يتم انشائها بمبادرة من الجماعات المحلية <<<sup>1</sup>، لا يوجد لهذه المناطق إطار تشريعي تنظيمي واضح وإنما تم إنشاؤها بمبادرة البلديات . كما عرفت بأنها >> هي أماكن لترقية وتهئية النشاطات الاقتصادية بصفة عامة بخلاف النشاطات الصناعية المنتجة التي تقع في المناطق الصناعية وتم انشاؤها بموجب قرارات اتخذت في إطار تطبيق الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 والمتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، أما مناطق النشاط فهي غالبا ما تكون ناتجة عن مبادرات محلية وتنشأ بقرار صادر من البلدية أو الولاية أو الوكالة العقارية <<<sup>2</sup> .

ثانيا/ تسيير مناطق النشاطات: فقد أسندت مهمة تسييرها لمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي ويطلق عليها " الوكالات للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين "، وتجدر الإشارة إلى وجود مناطق نشاط تم انشاؤها في إطار سياسة الاحتياطات العقارية، بموجب قرار من الوالي بناء على مداولة من المجلس الشعبي البلدي، والتي عادة ما كانت تتجز فوق أراضي الخواص وأراضي الدولة، استولت عليها البلديات دون إدماجها ضمن إحتياطاتها العقارية ودون الاستجابة لأي معيار لنزع الملكية للمنفعة العامة، وقد حاولت السلطات العامة تطهير الساحة العقارية في مجال السندات الملكية حيث تم تسوية 40% من المناطق الصناعية ومناطق النشاط<sup>3</sup> .

بصرف النظر عن حقيقة أن موقع العرض لا يتوافق بالضرورة مع موقع الطلب أو مع طبيعة النشاط المتصور، فإن حالة مناطق معينة تميل إلى تثبيط المستثمرين، مما جعل غالبية المناطق

<sup>1</sup> - عمار علواني، واقع المناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر ودورها في ترقية الاستثمار المحلي -دراسة ميدانية بولاية سطيف -، مجلة أبعاد اقتصادية، المجلد 10، العدد 2، جامعة سطيف، ديسمبر 2020، ص 373.

<sup>2</sup> - برقي حسين، بن لكحل محمد امين، المرجع السابق، ص 58

<sup>3</sup> - خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 422.

الصناعية ومناطق النشاط تعاني من نقص في الصيانة، بسبب العديد من الاستهلاكات والتدهور لا سيما في البلديات الفقيرة، فقد ظلوا خاليين من الناحية العملية<sup>1</sup>.

وفي هذا الإطار بات من الضروري على السلطات تقييم احتياجات الاستثمار في البنية التحتية، والتفكير لاتخاذ التدابير اللازمة لتشجيع المستثمرين على تقديم خدمات البنية التحتية، بأسعار عادلة ومعقولة لمناطق النشاط كخطوة أولى<sup>2</sup>.

## الفرع الثالث

### حافطة المناطق الخاصة

لقد تميزت هذه المناطق بأنها مناطق جغرافية تشمل عدة بلديات أو ولايات تحتاج إلى ترقية خاصة بالنظر إلى الميزات الخاصة بها، وبالتالي تسعى الدولة إلى جلب المستثمر إليها بتوفير العقار الصناعي المناسب لهذه الاستراتيجية، حيث ادمجت كل الأراضي التابعة للأملك الوطنية الخاصة سواء تابعة للدولة أو البلدية أو الولاية وسواء كانت داخل المحيطات العمرانية أو خارجها أو حتى الأراضي الفلاحية ضمن العقار الصناعي<sup>3</sup>.

بعد صدور دستور 1989<sup>4</sup> عرفت الجزائر إنفتاحا إقتصاديا، ترتب عنه فتح الباب للمستثمر الأجنبي وتدعيمه بقانون النقد والقرض لسنة 1990 إلى جانب صدور المرسوم التشريعي رقم 93-12 الذي كرس مبدأ عدم التمييز بين المستثمر سواء كان عاما أو خاصا، وطنيا كان أو أجنبيا، وساهم هذا القانون في إنشاء المناطق الخاصة والتي قسمها الي نوعين:

**أولا /المناطق المطلوب ترقيتها:** هي تلك المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من طرف الدولة، كون أنها تعرف تخلفا وهي تتكون من البلديات تحدد قائمتها وفق مقاييس حددها المرسوم التنفيذي

<sup>1</sup> - Hanene Khoudjia Samiha, Le Foncier Industriel en Algérie , Revue des Sciences Humaines , Université Biskra, N° 43 ,MARS 2016 ,p57.

<sup>2</sup>-ORGANISATION DE COOPÉRATION ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUES, op cit ,P23

<sup>3</sup> - محمود سردو، المرجع السابق، ص54.

<sup>4</sup> -المرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 28 فبراير 1989 يتعلق بدستور 1989، جريدة رسمية عدد 9 الصادرة في

1 مارس 1989 .

91-321<sup>1</sup>، وتكون على أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديمغرافية المادية والاجتماعية الإقتصادية والمالية لهذه البلدية .

كما يتم تحديد قائمتها عن طريق قرار وزاري بين الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية ويصدر القرار الوزاري بعد استشارة السلطات المحلية .

**ثانيا/مناطق التوسع الاقتصادي:** وهي تلك الفضاءات والأراضي الجيواقتصادية التي تتطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكاملة، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية البشرية أو الهياكل القاعدية والتي يجب تجميعها والرفع من قدراتها، كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الإقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطورها<sup>2</sup> ولا يندرج ضمنها:

- المناطق المطلوب ترقيتها .
- الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات الصناعية الكبرى .
- مساحات الإرتفاق أو الخدمة وخاصة المساحات التي تشتمل على الموانئ والمطارات .
- مواقع المركبات السياحية والإستحمامية الكبرى .

وتشمل منطقة التوسع الاقتصادي كل الولاية أو جزء منها أو مجموعة بلديات، وتحدد بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزارة المكلفة بكل من المالية، الجماعات المحلية، التهيئة العمرانية والتخطيط وبناء على اقتراح من الجماعات المحلية، بعد التشاور مع الوزارات المعنية والاتحادات والجمعيات التي يهتما الأمر (المواد 4 و6 و9 من المرسوم التنفيذي 94-321<sup>3</sup> المؤرخ في 17/10/1994 .

**ثالثا /المناطق الحرة:** حيث عرفتها المحكمة الدائمة للعدل الدولي في قرار لها مؤرخ في جويلية 1930 على أنها:

<< إقليم لا يحتوي على أية حماية جمركية ويكون مفتوحا أمام المناقصة الدولية >><sup>4</sup>

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 89-09 المؤرخ في 07/02/1989 المتضمن كفايات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في اطار المادة51 من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية جريدة رسمية عدد 5 الصادرة في 28 يناير 1987.

<sup>2</sup> -بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 22.

<sup>3</sup> -المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتضمن تطبيق احكام المادة 24 من المرسوم التشريعي 93-12 ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، جريدة رسمية عدد67 الصادرة في 19 أكتوبر 1994.

<sup>4</sup> - كريمة شايب باشا، دور قوانين الاستثمار في تنظيم العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية، عدد خاص - الملكية والقانون - كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ديسمبر 2012، ص 137 .

أما المشرع الجزائري فقد عرفها ضمن أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320<sup>1</sup> بأنها >> مساحات مضبوطة حدودها، تمارس فيه أنشطة صناعية وخدمات و/أو تجارية، ويمكن ان تشمل أراضي أساس على مطار أو ملك وطني مينائي أو بالقرب من ميناء أو مطار أو منطقة صناعية << ويتم احداثها بموجب مرسوم تنفيذي يصدر عن رئيس الحكومة، وبناءا على اقتراح من وزير المالية، كما يحدد موقعها الجغرافي وحدودها وقوامها ومساحتها، وعند الإقتضاء تحدد الأنشطة التي يسمح أن تمارس فيها، وبالرغم من ذلك فان تلك المناطق لم تظهر للوجود عمليا إلى غاية يومنا هذا، نظرا لتخوف السلطات من عدم استطاعتها التحكم في السياسة الداخلية لتلك المناطق .

## الفرع الرابع

### حافضة عقار المؤسسات العمومية الاقتصادية

فقد وسع المشرع من نطاق العقار الصناعي لإقامة مشاريع استثمارية، ليشمل بذلك أصول المؤسسة العمومية الاقتصادية، التي عرفت تغييرات متعاقبة حسب الظروف الاقتصادية، حيث سعت السلطات لاسترجاع العقارات غير المستغلة من طرفها في العديد من المرات إلى غاية صدور الأمر 06-11 أين تم تجسيدها بموجبه، وبالتالي تم إحداث وكالة للسهر عليها عرفت بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119<sup>2</sup>، كما صدر المرسوم التنفيذي 07-122 (الملغى)<sup>3</sup> ليبيّن كليات وشروط تسييرها .

فقد كانت في ظل النظام الاشتراكي تتكبد مديونتها الدولة، مما أثر سلبا على الاقتصاد الوطني<sup>4</sup>، ثم ارتبطت تلك المؤسسات بنظام الخوصصة في إطار القانون رقم 88-01 المتضمن القانون التوجيهي

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد 67 الصادرة في 19 أكتوبر 1994.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 افريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي جريدة رسمية عدد 27 الصادرة في 25 افريل 2007.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في 23 افريل 2007 يحدد شروط وكليات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 27 الصادرة في 25 افريل 2007 (الملغى بموجب الأمر 08-04).

<sup>4</sup> - شتوان حنان بن ددوش، المرجع السابق، ص 685.



للمؤسسات العمومية الاقتصادية إلى غاية صدور الأمر 01-04<sup>1</sup> المتعلق بالتنظيم والتسيير وخصوصة المؤسسات العمومية الاقتصادية، والتي اسندت سير حافظتها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك لحساب الدولة بناء على اتفاقية تبرم بين مدير أملاك الدولة المختصة إقليمياً والهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية .

**أولاً / نظام خصخصة المؤسسات العمومية:** لا بد من دراسته لمعرفة مدى تأثيره على العقار الصناعي، لأن المؤسسات العمومية الاقتصادية في حد ذاتها عرفت تطورات عديدة فصدور القانون رقم 01-88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، كان بمثابة نقطة تحول لمفهوم الاستقلالية والخصوصة ثم تلاه الأمر 95-22<sup>2</sup> (الملغى بموجب الأمر رقم 01-04) المتعلق بخصوصة المؤسسات العمومية، غير أنه لم يحسم مسألة تحويل الأصول العقارية المملوكة من طرف هذه المؤسسات بشكل صريح بالإضافة إلى القانون رقم 95-25 (الملغى بموجب الأمر رقم 01-04)<sup>3</sup> المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة، الذي ادخل مفاهيم حديثة في تسيير المؤسسات العمومية وفي الأخير صدر الأمر 01-04 الذي وضح بدقة عملية الخصخصة<sup>4</sup>.

لكن بعد صدور القانون رقم 04-21<sup>5</sup> المتضمن قانون المالية لسنة 2005، تم إدماج الأصول العقارية للمؤسسات العمومية في نطاق الأملاك العقارية الخاصة للدولة حسب نص المادة 85 منه، ووفقاً لذلك فقد تجلت عملية الخصخصة تلك في:

1- الخصخصة عن طريق السوق المالية: وهي تتخذ طريقتين أولى طبقاً لنص المادة 26 من الأمر 01-04، وتكون إما بعرض بيع الأسهم والقيم المنقولة الأخرى وتعرف أيضاً ببورصة القيم المنقولة أما الثانية فتكون عن طريق العرض العلني لبيع السهم بسعر ثابت .

<sup>1</sup> - الأمر رقم 01-04 المؤرخ في 20 غشت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصوصتها، جريدة رسمية عدد 47 الصادرة في 22 غشت 2001.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 95-22 المؤرخ في 26 أوت 1995 المتعلق بخصوصة المؤسسات العمومية، جريدة رسمية عدد 48 الصادرة في 03 سبتمبر 1995.

<sup>3</sup> - القانون رقم 95-25 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد 55 الصادرة في 27 سبتمبر 1995.

<sup>4</sup> - مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 27.

<sup>5</sup> - القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29/ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية عدد 85 الصادرة في 30 ديسمبر 2005 .

2- الخوصصة خارج إطار السوق المالية: ولقد تناولتها المادة 26 من الأمر 01-04 وهي قد تكون فيها الخوصصة عن طريق التنازل عن الأسهم والأصول بموجب مناقصة، وتتعلق بكل موجودات المؤسسة العمومية الاقتصادية، كما يمكن أن تكون الخوصصة عن طريق عقد التراضي من أجل التنازل عن الأصول، ويتم اللجوء إليها فقط في حالة فشل المناقصة مرتين متتاليتين .

3- الخوصصة الكلية أو الجزئية لصالح الأجراء: والتي تم تنظيم إجراءاتها ضمن المرسوم التنفيذي رقم 01-353<sup>1</sup> المؤرخ في 10 نوفمبر 2001 المحدد لشروط استعادة الأجراء لمؤسساتهم العمومية الاقتصادية وكيفيات ذلك<sup>2</sup>.

### ثانيا: مآل الأصول العقارية بعد عملية الخصخصة:

لقد عمل المشرع على استرجاع بعض الأصول العقارية، التي كانت في حوزة المؤسسات العمومية الاقتصادية وفي نفس السياق قد ميز بين الأصول العقارية الفائضة والمتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية من حيث الإجراءات وذلك كما يلي:

1 -تحويل الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لفائدة الدولة: وهذه العملية التي تمت بموجب قانون المالية لسنة 2005<sup>3</sup> والمتعلقة بالأموال الغير لازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، وتم بيان اجراءات استرجاعها بموجب المرسوم 07-122 (الملغى) بسعي من شركات مساهمة الدولة بعد جردها وإحالتها للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري<sup>4</sup>، وتتم عملية الاسترجاع عن طريق جرد تعده المؤسسات العمومية الاقتصادية أو شركات تسيير مساهمات الدولة وتحويله إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمار، وترسل نسخة منه إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا ويقوم الوزير المكلف بالاستثمار بعرض الملف على مجلس مساهمات الدولة الذي يصدر لائحة تقضي بإدماج الملك العقاري الفائض ضمن الأملاك الخاصة للدولة، ليتولى مدير أملاك الدولة بناء على هذه

<sup>1</sup> -المرسوم التنفيذي رقم 01-353 المؤرخ في 10 نوفمبر 2001 المحدد لشروط استعادة الأجراء لمؤسساتهم العمومية الاقتصادية وكيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد 67 الصادرة في 11 نوفمبر 2001 .

<sup>2</sup> -أنظر شايب باشا كريمة، الخوصصة ودورها في وفرة العقار الموجه للاستثمار الصناعي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، العدد الرابع، ماي 2013. ص 129 وما بعدها .

<sup>3</sup> -قانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2005 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية عدد 85 الصادرة في 30 ديسمبر 2005.

<sup>4</sup> -محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 55.

اللائحة إعداد قرار الإدماج، كما يمكن استرجاع الأصول الفائضة عند اتخاذ قرارات الخصخصة من طرف مجلس مساهمات الدولة<sup>1</sup>.

وقد حدد المشرع الأراضي الغير لازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية على الخصوص حسب نص المادة 6 من المرسوم 07-122 (الملغى) وهي:

- الأراضي غير المستغلة أو التي لا يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم .
- الأراضي التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة .
- الأراضي المستقلة أو القابلة للفصل من مجموعات عقارية أوسع التي تمتلكها المؤسسات العمومية أو تكون تابعة للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها .
- الأراضي التي تغير نظامها القانوني بحكم أدوات التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الأساسي للمؤسسة العمومية .
- الأراضي المعروضة في السوق بمبادرة المؤسسة العمومية .

2 - الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة: والتي نتجت عن عمليات حل المؤسسات العمومية الاقتصادية أو عند حالة عدم التنازل عنها أثناء تصفيتها وتم تنظيمها بالاعتماد على التفرقة بين كل من:

- أ-الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية غير المستقلة والمحلة: وتناولتها المادة 26 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار بان تكون أصول المؤسسات العمومية المنحلة ضمن الحافظة العقارية للدولة، ويسند تسييرها إلى الوكالة المكلفة بتطوير الاستثمار بعد أن تكفلت الخزينة العمومية بديونها بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2002<sup>2</sup>، ولجعل هذه العقارات منتجة فقد رصدت للاستثمار بموجب المادة 80 من قانون المالية لسنة 2003<sup>3</sup> عن طريق التنازل أو الايجار بالتراضي .

<sup>1</sup>-سردو محمد المرجع السابق، ص 55.

<sup>2</sup>-قانون رقم 01-21 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001 المتضمن قانون المالية لسنة 2002، جريدة رسمية عدد 79 الصادرة في 23 ديسمبر 2011.

<sup>3</sup> -قانون رقم 02-11 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003، جريدة رسمية عدد 86 الصادرة في 25 ديسمبر 2002.

ب/ أما بالنسبة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة: وهي تلك المؤسسات التي تكون مستقلة ماليا عن الخزينة العمومية وتتولى بنفسها تمويل نشاطاتها، فعند حلها تدمج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة تطبيقا للمرسوم التشريعي رقم 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994<sup>1</sup>، وهنا نميز بين حالتين: حالة 1: إذا تكفلت الدولة بديونها على حساب الخزينة العمومية، فإنها تدمج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة<sup>2</sup>.

حالة 2 إذا لم تتكفل الخزينة العمومية بديونها وتكون في مرحلة التصفية، فطبقا لأحكام قانون المالية لسنة 2001<sup>3</sup> تمتلكها الدولة لدى المصفي إذا لم تكن مدينة للخزينة العمومية، وفي الحالة العكسية فيتم تحويل أصولها لفائدة الدولة بعد تخفيض ديونها بما يتناسب والقيمة الحقيقية للأصل المتبقي، بينما إذا كانت تلك الأصول المتبقية تعود ملكيتها للخواص أصلا، فهنا يتم شراء تلك العقارات أو تعويض ملاكها بالتنسيق بين المصفي ومدير الاملاك الوطنية للولاية المختصة إقليميا<sup>4</sup>، ليستقر بها الأمر في المرسوم التنفيذي رقم 09-153 والذي حددها على سبيل الحصر.

أما الأصول العقارية المتبقية عن المؤسسات العمومية التي خضعت لعملية تصفية، فيتم جردها من طرف المصفي ويحول محضر الجرد المرفق ببطاقة تقنية عن كل عقار إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، الذي يتولى تسجيله ضمن الأملاك العقارية الخاصة غير المخصصة، بينما العقارات المتبقية على مستوى المناطق الصناعية ومناطق النشاطات فيتم تسليمها عن طريق محضر بين الهيئة المسيرة للمنطقة الصناعية أو منطقة النشاطات ومديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا<sup>5</sup>، والتي أخضعها المشرع للمرسوم 09-153 في المادة 3 منه .

وفي هذا الإطار يتم إنشاء بنك معطيات خاص بالأوعية العقارية المتوفرة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، تتولى إنجازها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بمساهمة الوالي المختص إقليميا الذي يقوم سنويا بجرد العقارات غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على مستوى كل بلدية، أما إدارة

<sup>1</sup> -المادة 180 الفقرة 2 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ 29 ديسمبر 1993، جريدة رسمية عدد 88 الصادرة في 30 ديسمبر 1993.

<sup>2</sup> -بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 43.

<sup>3</sup> -قانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2001 المتضمن قانون المالية 2001، جريدة رسمية عدد 80 الصادرة في 24 ديسمبر 2000 .

<sup>4</sup> - كريمة شايب باشا، الاطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق،، ص 61 و62.

<sup>5</sup> - سردو محمد المرجع السابق، ص 55.

أملك الدولة فهي تتولى جرد الأملاك العقارية التي تمثل الأصول المتبقية من المؤسسات التي خضعت لعملية التصفية والأصول الفائضة عن المؤسسات العمومية الاقتصادية بالإضافة إلى الأوعية العقارية المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.<sup>1</sup>

**ثالثا/ نطاق أصول المؤسسة العمومية الاقتصادية ضمن عقد الامتياز:** لقد جاء ضمن أحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 أنه تسند مهمة تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية والفائضة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، التي يمكن تصنيفها حسب ما جاء ضمن المادة 2 و3 من المرسوم السالف الذكر إلى:

-**الأصول المتبقية:** وهي كل الأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة .

-**الأصول الفائضة:** وهي تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية وتمثل في:

- \* 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 للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها .
  - \* الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية .
  - \* الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية .
  - \* الأملاك العقارية المتوفرة المتواجدة داخل المناطق الصناعية .
  - \* الأملاك العقارية المتوفرة المتواجدة داخل مناطق النشاطات .
- تضم الحافظة العقارية كل العقارات المبنية وغير المبنية المتواجدة داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاط، وكذا الأصول الفائضة والمتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والتي تم النص عليها ضمن التعليم رقم 22-44 المؤرخة في 11 جوان 2007 الصادرة عن مدير أملاك الدولة تتضمن شروط وكيفيات تسيير الأملاك الوطنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية .

<sup>1</sup>- سردو محمد، المرجع سابق، ص 55 و56.

إذا أخذنا بعين الاعتبار كل المساعي التي رتبها المشرع الجزائري، من أجل توفير أرضية خصبة للاستثمار، فإننا نسجل عليه عدم اهتمامه بوضع كل الترتيبات، والتي من شأنها وضع الضوابط العالمية لتهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاط على غرار دول العالم كاستخدام معيار ISO 14001، الذي يعتبر إطاراً مهماً يحدد قواعد دمج الاهتمامات البيئية في الأنشطة المنظمة من أجل التحكم في التأثير على البيئة<sup>1</sup>، وهو عبارة عن معيار معترف به دولياً\* يتطلب الامتثال لمتطلباته تنفيذ نظام إدارة بيئية من قبل الشركات والمؤسسات من جميع القطاعات ومن جميع الأحجام التي ترغب في دمج البعد البيئي فيها<sup>2</sup>.

فالأثر البيئي للاستثمار يكون إيجابياً عموماً، عندما تكون سياسات البلد المضيف في هذا المجال كافية والإعتماد على التقنيات الخاصة وأكثر حداثة لذلك<sup>3</sup> وعليه فلا بد من احترام المعايير البيئية. والجدير بالذكر في هذا الإطار أن مساعي المشرع الجديدة الرامية إلى التفكير بمنح الترخيص للخواص لتولي انشاء وتسيير المناطق الصناعية، أمر مبكر أمام حاجة السلطات الملحة لتثبيت الاستثمار في الواقع العملي قبل كل شيء.

## المطلب الثاني

### إجراءات منح عقد الامتياز في إطار الإستثمار:

كما أشرنا سابقاً بأن عملية التنازل عن العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية أدت إلى فوضى عارمة، وانجر عليها عدم انجاز غالبية المشاريع وتم توجيهها إلى أغراض أخرى، وهذا الأمر دفع بالمشرع الجزائري إلى تعديل قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 بموجب قانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، والذي أقر من خلاله نظام الامتياز كطريقة وحيدة لاستغلال العقار الإقتصادي، وتطبيقاً له صدر الأمر 08-04 الذي ألغى تماماً التنازل، واعتمد صيغة الامتياز سواء بموجب المزاد العلني أو بالتراضي.

<sup>1</sup>-LA Certification ISO 14001 , [www.actu-environnement.com](http://www.actu-environnement.com), le 08/07 /2021 23: 31

ISO \* مصطلح يشير إلى منظمة الدولية للمعايير تأسست في 23 فبراير 1947 مقرها جنيف بسويسرا تعمل على وضع المعايير الدولية، تضم ممثلين من عدة منظمات قومية للمعايير تصرح عن معايير تجارية وصناعية عالمية وهي منظمة غير حكومية، ولكن قدرتها على وضع المعايير تتحول عادة إلى قوانين عن طريق المعاهدات للاستضافة أنظر

<https://www.almsal.com> le 08/03 /2021 08: 00

<sup>2</sup>-<https://www.iso.org>., Norme de certification environnementale internationale, le 08/07 /2021 22: 00

<sup>3</sup>- Rapport OCDE(Organisation de Coopération et de développement économiques) ,op cit ,P22 .

بيد أن قلة الإقبال على صيغة المزاد العلني وبغية انعاش الاستثمار، قرر مجلس الوزراء استبعاد هذه الأخيرة والإبقاء على صيغة منح الامتياز بالتراضي الغير قابل للتحويل بموجب القانون رقم 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ومن هذا المنطلق لابد من التصدي لنطاق عقد الامتياز (الفرع الأول) والتطرق لإجراءات التحضيرية لعقد الامتياز (الفرع الثاني) شروط واجراءات ابرام عقد الامتياز (الفرع الثالث) .

## الفرع الأول

### نطاق تطبيق عقد الامتياز

ولغرض توحيد الإجراءات والاستغلال الأمثل لكل موارد الدولة، وسعت أحكام الامتياز لتشمل الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية<sup>1</sup> .

ووفقا للمادة 6 من كلا المرسومين التنفيذي رقم 09-152 و 09-153 حددت القطع الأرضية الموجهة للاستثمار كما يلي:

-الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة غير المخصصة ولا في طور التخصيص<sup>2</sup>.

-الأراضي الواقعة ضمن المناطق المعمرة أو القابلة للتعمير .

-الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية المستقلة وغير المستقلة المحلة .

-الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية .

-الأراضي المتوفرة التابعة للمناطق الصناعية .

-الأراضي المتوفرة التابعة لمناطق النشاطات .

وقد استثنى المشرع من هذا المجال (العقار الصناعي الموجه للاستثمار) أصنافا حددها على سبيل

الحصر طبقا لنص المادة 2<sup>1</sup> من الأمر 08-04 المعدل والمتمم وهي:

<sup>1</sup> -Ahmed Rahmani, problématique de la fonction économique du foncier industriel face au droit, anref4, Janvier 2010, p8,9

<sup>2</sup> -يعني التخصيص: استعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها .." المادة 82 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، السالف الذكر .

- الأراضي الفلاحية .
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية .
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهروبيئية والغازية .
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات 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 مطابقة .

## الفرع الثاني

### الإجراءات التحضيرية لعقد الامتياز

لقد تزايد الإهتمام بشكل كبير بموضوع استغلال العقار الصناعي، إذ وضعت بشأنه مجموعة من القوانين المتعاقبة لتنظيم طرق وشروط استغلاله، ومن أجل ذلك وحفاظا على الأملاك الخاصة التابعة للدولة في أن توجه توجيهها سليما وتستغل استغلالا أمثل، تم اعتماد آلية جديدة لاستغلال العقار الصناعي وهو عقد الامتياز غير قابل للتنازل .

لقد تدرج المشرع لا ستعاب منح الامتياز عن طريق التراضي، فكانت وجهته الأولى أن ضمن نص المادة 7 من الأمر 04-08 الحالات المحددة على سبيل الحصر، ثم استقر موقفه على أن يكون المنح بصيغة التراضي فقط وبموجب قرار من الوالي وبناء على اقتراح من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بالولاية، ومن أجل ذلك سنتطرق لإجراءات عملية منح الامتياز فيما سيأتي بيانه:

**أولا /الإجراءات القبلية لعملية منح الامتياز:** بعد التأكد من إلغاء التخصيص للعقار المراد استثماره أو حتى عدم تخصيصه أصلا لإحدى الهيئات والمصالح العمومية من طرف مديرية أملاك الدولة<sup>2</sup>، تقوم

<sup>1</sup>-المادة 2 من الامر 04-08 المعدلة بموجب المادة 61 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30ديسمبر 2014، جريدة رسمية عدد 78 الصادرة في 31ديسمبر 2014.

<sup>2</sup>-سلطاني عبد العظيم تسيير وإدارة الأملاك الوطنية، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص 105 .



بعد ذلك بجملة من الاجراءات والأعمال التي ينبغي من خلالها التحضير الجيد لعملية الامتياز والتي سنتولى شرحها:

**1- تحديد الطبيعة القانونية وأصل الملكية:** والذي يتطلب البحث من خلال إجراء تحقيق ميداني والقيام بالتحري في ارشيف إدارة أملاك الدولة والمحافضة العقارية المختصة<sup>1</sup>، وإذا تبين أنه تابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة يأتي بعدها ثاني إجراء وهو تقييم العقار .

**2- تقييم العقار:** يبدأ عمل مديرية أملاك الدولة بالزيارة الميدانية للعقار والتي تعتبر من أهم مراحل الدراسة التقييمية، بحيث يجب على المقيم العقاري أن يسجل كل معلومة أو ملاحظة وأخذ جميع المواصفات والخصائص التي يتميز بها العقار ويحدد الصنف والنوع الذي ينتمي إليه العقار .

وبعد حصر جميع المواصفات المذكورة وتحديد الوضعية القانونية للعقار، يشرع المقيم العقاري في تنفيذ أشغال التقييم معتمدا على التعلية 5977 المؤرخة في 2006/08/07 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بعمليات التقييم<sup>2</sup>، والتي تضمنت الإشارة إلى أنه لا بد من تحليل السوق العقاري من طرف المكلفين بعملية التقييم لعدم الإضرار بالخرينة العمومية، عن طريق البحث والتحري مع كل ماله علاقة مباشرة بالعقار (المحافظة العقارية، مصالح التسجيل، وكالات عقارية، مرقبين، أو مقاولين عموميين أو خواص ...)، ومن شأنه المساعدة في تحديد القيمة التجارية للعقار حسب السوق العقارية الحرة<sup>3</sup>.

### 3-أساس تقييم العقار الصناعي:

وعهدت مهمة التقييم لمجموعة من الهيئات كما حددت الدولة النصوص القانونية للقيام بذلك، والتي من بينها نص المادة 89 من قانون 90-30 المعدل والمتمم >> يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، والجماعات الاقليمية بعد إلغاء تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية ويكون ذلك بالشروط والأشكال والكيفيات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها <<.

ويستشف من نص المادة نية المشرع في أن تحديد سعر العقار المتنازل عليه أو حتى المؤجر يكون بحسب القيمة التجارية الحقيقية له، وتم تأكيد ذلك من خلال نص المادة 90 من المرسوم التنفيذي

<sup>1</sup>-أعمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 96.

<sup>2</sup>-أنظر الملحق رقم 4 ، ص 271.

<sup>3</sup>- عمرو خليل، حرز الله كريم، المرجع السابق، ص 211 و212.

رقم 12-427<sup>1</sup> >>....وتحدد مصلحة أملاك الدولة السعر الأدنى لهذه العقارات حسب قيمتها التجارية <<.

كما جاء ضمن المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 >> يمكن أن تباع العقارات التابعة لأملاك الدولة المذكورة في المادة 90 بالتراضي استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية، بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية <<.

لكن إذا تعلق الأمر بعقارات تابعة لأملاك الدولة الخاصة موجّهة للاستثمار، فإنها لا تخضع لهذه الأحكام وهذا ما نصت عليه المادة 2/92 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 >> خلافا لأحكام المادة 90 أعلاه، يمكن أن تكون العقارات المبنية وغير المبنية التابعة لأملاك الدولة الخاصة موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين وخواص على أساس دفتر شروط طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم الترقية العقارية وكذا الاستثمار << وبالتالي فيما يتعلق بأملاك الدولة الخاصة والموجهة للاستثمار الصناعي فهي تخضع لطريقة الامتياز.

حيث أكد المدير العام للأملاك الوطنية من خلال التعليم رقم 2037 المؤرخة في 18 أفريل سنة 2005 المتعلقة بالتنازل و/أو منح الامتياز بالتراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>2</sup> على ضرورة تثمين الأملاك التابعة للدولة وقد جاء فيها >> أنه بالرغم من تعليمات المصلحة المركزية فان أسعار التنازل ومبالغ الإيجار لا تعكس حقيقة السوق العقاري الحر << ومن ثمة فهي منخفضة بكثير عن القيم التجارية والإيجارية الحقيقية<sup>3</sup>، ولأجل تثمين الذمة العمومية فإنه لا بد من اتخاذ الإجراءات اللازمة والتأكد من صحة الأسعار والأخذ بعين الاعتبار العوامل التقديرية المتصلة بالملك موضوع التقييم، والإبتعاد عن التقييم الإداري مع ضرورة دراسة السوق دوريا كسبيل المرجع .

ووفقا للمادة 11 من المرسوم رقم 86-02<sup>4</sup> فسعر البيع يشتمل على سعر الشراء بالإضافة إلى الزيادة التي سببتها عمليات التهيئة، وبالتالي فالتنظيم هو الذي حدد كيفية حساب سعر العقار الموجود في

<sup>1</sup>- مرسوم تنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسبير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد 69 الصادرة في 19 ديسمبر 2012.

<sup>2</sup>-أنظر الملحق رقم 5، ص 274.

<sup>3</sup>- بن مبارك راضية، سعر العقار الصناعي بين تثمين الأملاك الخاصة للدولة وتحفيز الاستثمار، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البلدة، المجلد 5، العدد 9، جانفي 2016، ص ص 222-223.

<sup>4</sup>- مرسوم رقم 86-02 المؤرخ في 7 يناير 1986 يضبط كيفية تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها، جريدة رسمية عدد 1 الصادرة في 8 يناير 1986

مساحات التعمير أو المناطق المهيأة، أما إذا تعلق الأمر بأملك الدولة المتواجدة خارج مساحات التعمير أو المناطق المهيأة والتي تكون ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانوناً فإن المصلحة الولايتية المكلفة بأملك الدولة هي التي تقوم بتحديد ثمن قطعة الأرض، وهذا التمييز غير موجود في الوقت الحالي.<sup>1</sup>

وقد جاء ضمن تعليمة المدير العام للأملك الوطنية رقم 12502 المؤرخة في 2011/12/25<sup>2</sup> والذي أوصى من خلالها أن تتم عملية تقييم أملك الدولة بكل موضوعية وأخذ كل حالة بحالة مرتكزين على دراسة وتحليل السوق والأخذ في الحسبان مجموعة من العوامل منها الفيزيائية (الخصائص المرتبطة بمساحة القطعة الأرضية، تضاريسها... إلخ)، القانونية (وتتعلق بإمكانيات قابلية البناء، طبيعة البناءات المرخص بها.. إلخ) والعوامل الاقتصادية.

وفي نفس السياق صدرت تعليمة أخرى تحت رقم 02993 مؤرخة في 2012/03/20 تتعلق بأتاوى الامتياز<sup>3</sup> حيث جاء فيه >> أن كل امتياز ممنوح في إطار الأمر رقم 08-04 المعدل والمتمم يقابله تسديد إتاوة سنوية من طرف المستفيد والتي تعادل 20/1 (5%) من القيمة التجارية تحدد من طرف مصالح أملك الدولة.

و إن مبالغ الأتاوى السنوية المحددة تكون في غالب الأحيان، موضوع طعن من طرف المستثمرين وحتى من طرف هيئات تأطير ومتابعة الاستثمار، باعتبارها مبالغ جد معتبرة وإنها بذلك تشكل عائق اتجاه المستثمرين <<.

ولقد تم حل الإشكالية من طرف المجلس الوزاري المشترك المنعقد بتاريخ 2012/02/27 الذي تقرر من خلاله إعادة النظر في المنظومة التشريعية الخاصة بكيفيات حساب إتاوة منح الامتياز، وتم تبني طريقة وقتية قبل تغيير طريقة التحديد عن طريق التشريع.

ومن خلال صدور قانون رقم 08-13<sup>4</sup> حيث جاء ضمن المادة 80 منه >> تحدد الإتاوة السنوية المستحقة بعنوان عمليات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز

<sup>1</sup>- بن مبارك راضية، سعر العقار بين تثمين الأملك الخاصة للدولة وتحفيز الاستثمار، المرجع السابق، ص ص 224-225.

<sup>2</sup>-أنظر الملحق رقم 6، ص 287.

<sup>3</sup>-أنظر الملحق رقم 7، ص 292.

<sup>4</sup>-قانون رقم 08-13 المرخ في 30 ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، جريدة رسمية عدد رقم 68 الصادرة في 31 ديسمبر 2013.

مشاريع استثمارية بتطبيق السعر الأدنى من فوارق الأسعار الملاحظة على مستوى إقليم البلدية >>، كما تستفيد من هذه الأحكام الامتيازات الممنوحة سابقا بموجب قرار مجلس وزراء لفائدة المشاريع الاستثمارية.<sup>1</sup>

ثانيا/ العوامل المؤثرة في سعر العقار الصناعي: وهي تشكل أساس التقييم لسعر العقار الصناعي وتتمثل في :

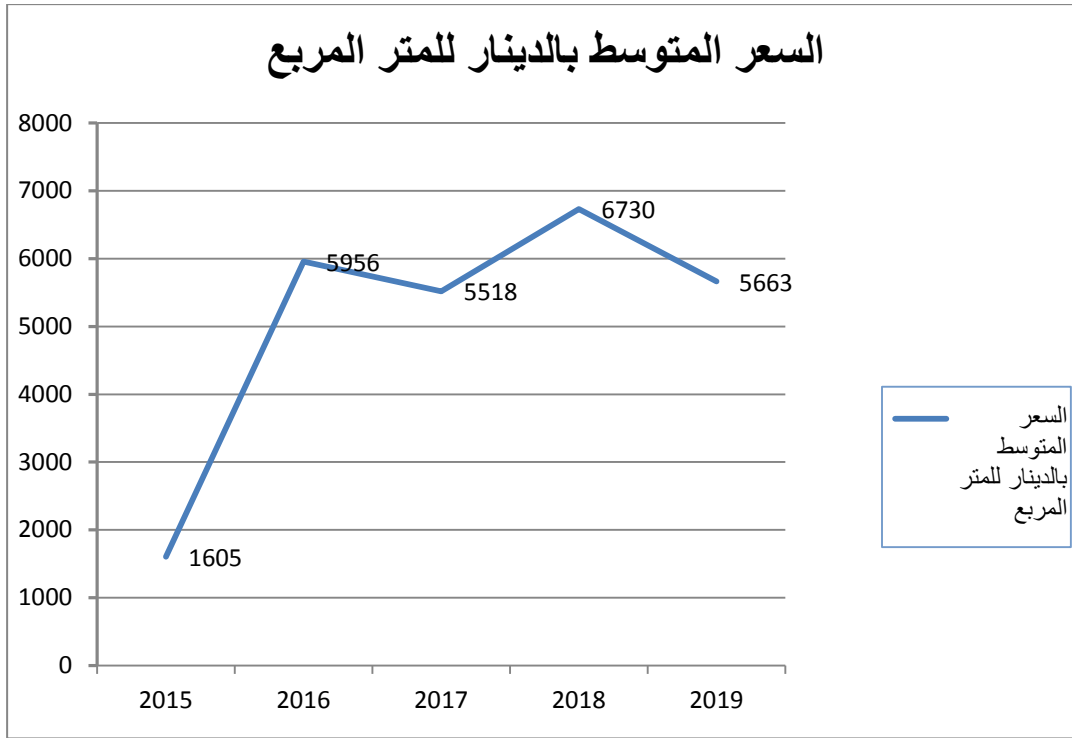
### 1- نمط استغلال العقار الصناعي:

حسب التقارير التي نشرتها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أنه قبل سنة 2011 كان اعتماد المشرع لطريقة المزاد العلني كطريقة أساسية لمنح الامتياز نتج عنها ارتفاع سعر العقار الصناعي ، أين عرف السداسي الأول لسنة 2010 ارتفاع كبير في الأسعار، خاصة أن الأصول المقترحة عن طريق المزاد العلني متواجدة في الجزائر وسطيف، وهذا مؤداه أن طريقة المزاد العلني كان لها تأثير كبير في تحديد سعره، لأن سوق العقار انقسمت إلى سوق تنازل ممول من طرف الخواص، وسوق الامتياز ممول من قبل الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة .

أما بعد اعتماد طريقة وحيدة للامتياز بصيغة التراضي فقد تغيرت المعطيات، مما نتج عن هذه الصيغة انخفاض في أسعار العقار واستمر على نفس الوتيرة ففي سنة 2012 قدر معدل السعر الوطني بـ 4348 دج /م<sup>2</sup>، وهذا ما تم تسجيله خلال السنوات الأخيرة من ثبات السعر المتوسط للمتر الربع باستعراض السعر المتوسط بالدينار للمتر المربع خلال الفترة من (2015-2019) حسب (شكل 1).

<sup>1</sup> -بن مبارك راضية، سعر العقار بين تامين الأملاك الخاصة للدولة وتحفيز الاستثمار، المرجع السابق، ص 229 .

<sup>2</sup> -بن مبارك راضية، سعر العقار بين تامين الأملاك الخاصة للدولة وتحفيز الاستثمار، المرجع نفسه، ص ص 230 و231.

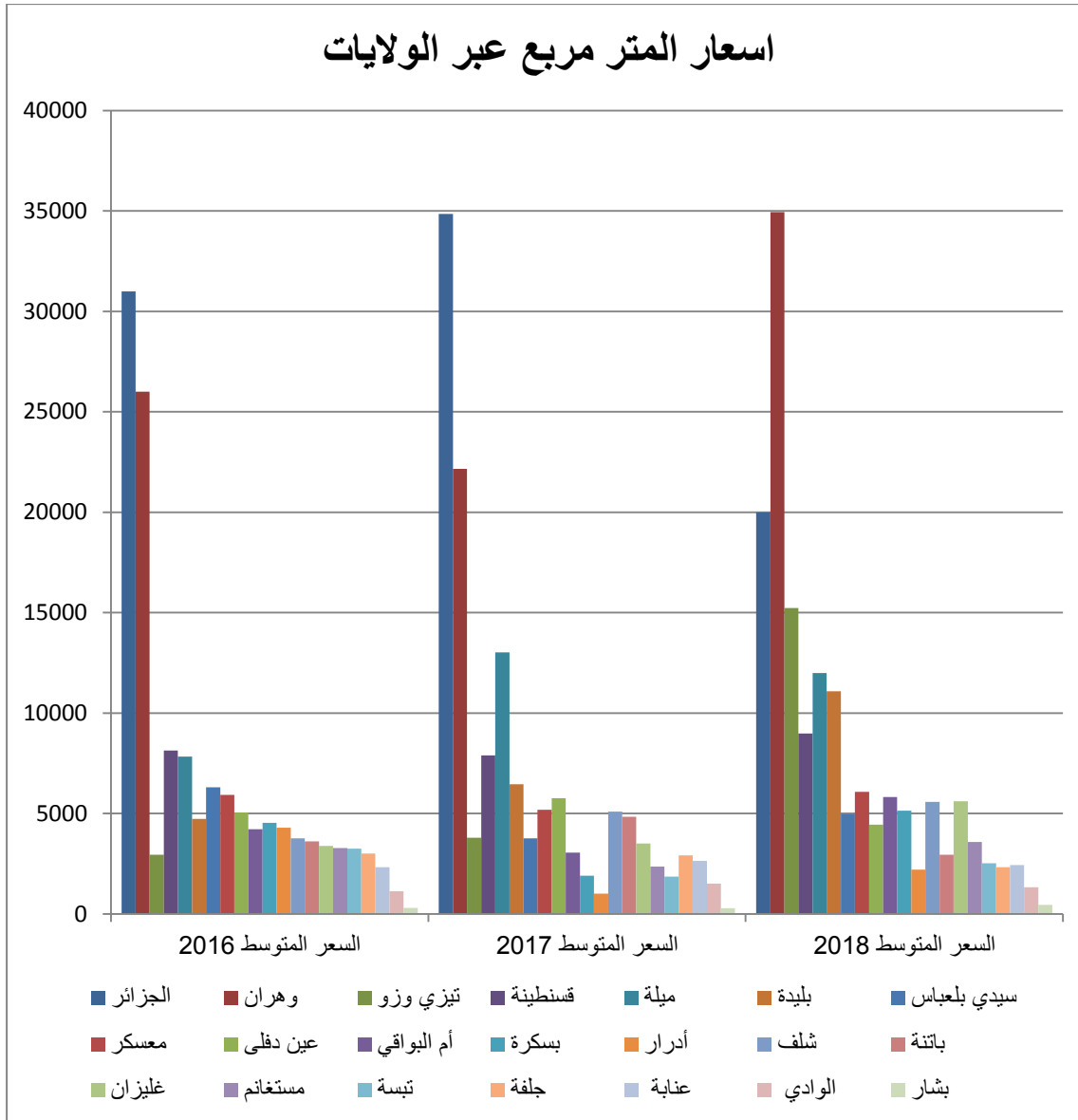


- الشكل 1 المصدر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري -

على الموقع يوم 2020/01/12 على الساعة 20:25 WWW. Aniref .dz

## 2- موقع العقار الصناعي:

و بالرغم من المجهودات المبذولة من المشرع لبط سياسته الاستثمارية على كامل التراب الوطني وتشجيع بعض المناطق التي ميزها بحوافز رمزية، إلا أننا نلاحظ أن سعر المتر مربع للعقار الصناعي بها مازال منخفضا على عكس ولايات الشمال التي تسيطر على ارتفاع في قيمة المتر المربع الخاص بالعقار الصناعي، والتي تأتي على رأسها ولاية الجزائر وتليها وهران ثم قسنطينة وميلة إلى أن نصل إلى ولايات الجنوب مثلا بشار والوادي، وهذا يعني أن العامل الجغرافي يبقى عامل متحكم في سعر العقار الصناعي حسب (الشكل 2)، ولهذا لا بد من تكييف السياسة الاستثمارية تبعا لذلك المؤشر مستقبلا لتكافؤ الفرص .



– الشكل 2 المصدر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري –

على الموقع يوم 2020/01/12 على الساعة 20:25 WWW. Aniref .dz

### ثالثا / الهيئات المكلفة بتقييم العقار الصناعي:

غني على البيان أن مديرية أملاك الدولة للولاية هي من تتولى مهمة تنظيم وتنفيذ عمليات تقييم العقارات المتضمنة أملاك الدولة حسب المرسوم رقم 91-65<sup>1</sup>، ونظرا لإختلافات بين مختلف الولايات

<sup>1</sup> – المرسوم رقم 65-91 المؤرخ في 2 مارس 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري جريدة رسمية عدد 10 الصادرة في 2 مارس 1991.

في تقييم العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة، نجد أن المديرية العامة للدولة تتدخل في كل مرة بناء على تعليماتها للتذكير بالتوجه العام للدولة في تقييم الأسعار.

أما بالنسبة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فهي تسهر على وضع مدونة أسعار للعقار تحين دوريا كل ستة اشهر، وتتبع تطور الأسعار في السوق العقارية، وذلك من أجل التخلص من التقييم شبه الإداري، الذي تقوم به مديرية أملاك الدولة للولاية، وكذا تقوم الوكالة بإعداد تقارير وفق تغيرات السوق العقارية كل ستة أشهر .

### الفرع الثالث

#### شروط واجراءات ابرام عقد الامتياز

مما لا جدال فيه أن الدولة تسعى جاهدة لتسيير الظروف للمستثمرين على النحو الذي تحافظ من خلاله على أملاكها الخاصة، لأنها تعتبر من أهم موارد الخزينة العمومية ومراعاتها لاستخداماتها بطرق التسيير العقلاني والادارة الرشيدة، ومؤداه ذلك ضمان شفافية أكثر لسوق العقارات بتحديد الأوعية العقارية محل عقد الامتياز والجهات الموكلة بتوفيره، وكذا الاحكام الخاصة بمنحه قانونا وهذا ما تتطلب من المشرع العمل على ضبط أحكامه ضمن الأمر 04-08 .

إن عقد الامتياز كغيره من العقود ينبغي أن يتوفر على جملة من الشروط السابقة لانعقاده، وهذا من أجل تجسيد وتحقيق الغرض منه والت] تتمثل في اتباع مجموعة من الإجراءات:

**أولا/الهيئات المختصة بمنح الامتياز:** إن الحصول على العقار الصناعي يتطلب القيام بعدة إجراءات قانونية أمام عدة هيئات وهي

#### 1/ إدارة أملاك الدولة باعتبارها الهيئة المعدة للامتياز بالتراضي:

تعتبر إدارة أملاك الدولة الجهة المخول لها قانونا إعداد العقد الإداري، ناهيك عن إعداد دفتر الشروط الذي يجب أن يكون مطابقا للنموذج الذي وضعته السلطة التنفيذية، ويجب أن يحدد فيه بدقة برنامج الاستثمار، بنود وشروط منح الامتياز<sup>1</sup>.

#### 2/ الوالي باعتباره الهيئة المرخصة للامتياز بالتراضي:

يعتبر الوالي الجهة القانونية التي ترخص الامتياز بالتراضي، وذلك بموجب قرار وفقا لنص المادة 48 من الأمر رقم 01-15 المؤرخ في 23 يوليو 2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015<sup>1</sup>،

<sup>1</sup> - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 السالف الذكر.

وكان المشرع ينص في الامر 04-08 أن الامتياز بالتراضي يرخص من مجلس الوزراء طبقا لنص المادة 6 منه، غير أنه عدل عن موقفه بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، حيث نص لأول مرة أن الامتياز يرخص بقرار من الوالي وهو نفس الموقف الذي اتخذه ضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

لكن دون أن يلغي الأحكام الواردة في الأمر 04-08، ونظرا لتعديل المادة 5 وعدم الغاء المادة 6 من الامر 04-08 يثار اشكال بخصوص الهيئة المخول لها منح الترخيص بالامتياز بالتراضي ولكن المشرع أكد على الوالي وذلك بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015<sup>2</sup>، مما يتعين على المشرع تدارك أخطاء من هذا القبيل مستقبلا .

### 3/ الهيئة المقترحة والموافقة على الامتياز بالتراضي:

حيث أسندت مهمة اقتراح منح الامتياز بالتراضي للمستثمر إلى المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المهنية<sup>3</sup> .  
ويطرح الإشكال فيما يخص الهيئات المقترحة والموافقة على الامتياز بالتراضي التي تم ذكرها أو المجلس الوطني للاستثمار؟ والرأي الراجح هو هذه الهيئات التي ينوط بها دور الاقتراح وليس المجلس ، لأن قانون المالية لسنة 2011 نص على هيئات أخرى لم يذكرها في الأمر 04-08 وهي ليست جميعها اللاتي ورد ذكرها في قانون المالية التكميلي لسنة 2015<sup>4</sup> .

4/ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: تلعب الوكالة دور الوسيط بين المستثمرين والدولة ممثلة في الوالي، ويتم تقديم الطلب على مستوى هذه الوكالة إذا كان الأصل العقاري يدخل ضمن حافظة العقارية وتتمثل هذه الأملاك في الأصول المتبقية الناتجة عن المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة، الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط، والتي ليست ضرورية أو زائدة لنشاط هذه المؤسسات، الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية لعدم

<sup>1</sup> -المادة 48 من الامر رقم 15-01 المؤرخ في 23 يوليو 2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015<sup>1</sup> جريدة رسمية رقم 40 المؤرخة في 23 يوليو 2015 تعدل احكام المادة 5 من الامر رقم 04-08 المعدلة بدورها بموجب المادة 15 من القانون رقم 11-11 )

<sup>2</sup> - حيتالة معمر، خصوصية عقد استغلال العقار الاقتصادي ودوره في ترقية الاستثمارات، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 4، العدد 1، جامعة مستغانم، جانفي 2016، ص 18.

<sup>3</sup> - فردي كريمة، المرجع السابق، ص 117 .

<sup>4</sup> - حيتالة معمر، المرجع السابق، ص 18 و19.



تخصيصها أو منحها أو بسبب عدم استخدامها رغم أنه تم منحها، وكذا جميع الأملاك التي يوكل مالكاها مهمة تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، والأملاك الخاصة بالوكالة التي اكتتبتها من أموالها الخاصة من أجل إعادة بيعها بعد تهيئتها وتجزئتها.

### ثانيا/إجراءات الحصول على الوعاء العقاري:

لقد جاءت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 أوت 2015 لتشرح إجراءات منح الامتياز على الأملاك العقارية للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية فتضمنت الكيفيات الجديدة والإجراءات المتبعة للحصول على حق الامتياز بالتراضي وكذا الآجال الجديدة لمعالجة الملفات وهي كالتالي :

- 1-الملف: يتكون من خمسة عشر (15 نسخة) يبين فيه طبيعة المشروع الاستثماري والقطعة الأرضية المقترحة ملاً استمارة حسب النموذج<sup>1</sup> بالإضافة إلى:
  - دراسة تقنية اقتصادية للمشروع من مكتب دراسات معتمد.
  - مخطط الموقع 1/1000 من مكتب دراسات معتمد.
  - مخطط الكتلة 1/200 أو 1/250 من مكتب دراسات معتمد.
  - نسخة مصادق عليها من بطاقة الهوية للشخص الطبيعي، وبالنسبة للشخص المعنوي بطاقة الهوية للمسير فقط مع القانون الأساسي.<sup>2</sup>

2-دراسة الملف: كما أشرنا سابقا فإن التعليمات المذكورة أعلاه قد جاءت لشرح كل الإجراءات المتبعة لدراسة الملف للحصول على حق الامتياز بالتراضي وكذا الآجال الجديدة لمعالجة الملفات. كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص، يرغب في الحصول على امتياز بالتراضي على عقار موجه للاستثمار، يجب أن يقوم بتكوين ملف موجه للمدير الولائي المكلف بالاستثمار المختص اقليميا حيث يتم ايداع الملف لدى مديريات الصناعة والمناجم المحلية ويتم التكفل به حسب ما يأتي:

- يتكفل المدير الولائي المكلف بالاستثمار بدراسة الملف كما يستشير المديريات الولائية المعنية بالمشروع، ويلزمون بتقديم رأيهم في أجل لا يتعدى ثمانية ايام (08أيام)
- يتم تحويل الملف للوالي مع تقرير تقييمي معلل في أجل ثمانية ايام (08أيام) من تاريخ تلقي آراء المديريات التي تم استشارتها .

<sup>1</sup>-أنظر الملحق رقم 8، ص 296.

- يتخذ الوالي قراره بخصوص الملف وفي حالة الموافقة فإنه يقوم بإصدار قرار القبول .  
 -يرسل الملف مع قرار القبول إلى إدارة أملاك الدولة ويتم إشعار المستفيد بالقرار .  
 -تستكمل اجراءات التوقيع على العقد مع صاحب الامتياز في أجل 8 أيام من تلقي الملف ويحدد أجل شهر واحد لإنجاز عقد الامتياز .  
 -أما في حالة رفض الملف يلتزم المدير الولائي المكلف بالاستثمار بإعلام المعني في اجل خمسة عشر (15يوم) عن طريق مراسلة مبررة<sup>1</sup>  
 فنجد أن المشرع قد بسط الإجراءات حيث كان في السابق يمنح الامتياز بناء على طلب يقدم من المستثمر إلى وكالة ترقية الاستثمار ودعمه ومتابعته، يبين فيه مساحة القطعة الأرضية وموقعها حيث تحوله الوكالة إلى الوالي المختص اقليميا، الذي يقوم بدراسته في إطار لجنة ولائية ويبلغ رأيه إلى الوكالة في اجل شهر واحد، فإذا تمت الموافقة يصدر الوالي مقرر المنح الذي يحول إلى إدارة أملاك الوطنية لتحديد قيمة إتاة الامتياز .

وبالرغم من اقرار الحكومة لتخفيضات جد هامة في تكاليف الحصول على العقار بنسب متفاوتة وفي إطار الإجراءات الجديدة أصبحت مبالغ رمزية وهذا لم يمنع من تكبد المستثمرين لتكاليف اضافية (الرشوة ) لا سيما في ظل احتواء اللجنة الولائية للمساعدة وترقية الاستثمار على غالبية أعضاء المجلس التنفيذي الولائي وهو ما يطرح تعدد مراكز القرار<sup>2</sup> .

ثالثا/الشروط الادارية العامة لإنجاز استثمار صناعي: هناك بعض الالتزامات نص عليها المشرع

في قوانين متفرقة لابد من مراعاتها من طرف صاحب الامتياز نذكر منها:

### 1- قانون المياه: الذي تناول عدة نقاط:

-يشترط على كل مؤسسة عمومية أو خاصة وكل وحدة صناعية ملفوظاتها عوامل ملوثة للبيئة أن تزود بمنشآت للتصفية .

<sup>1</sup>- [https://www.interieur.gov.dz/LE 14/11/2021, 21: 31.](https://www.interieur.gov.dz/LE%2014/11/2021,%2021%3A31)

2- بمزير باديس، عقود الامتياز كآلية لتسيير الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة، عدد 50، ديسمبر 2018، ص256.

- يجب أن تراعى عند وضع كل مشروع يتعلق بإقامة وحدات صناعية مستهلكة للمياه أو توسيعها، مقاييس حماية البيئة الأولويات المذكورة في المواد 12 و 73 من القانون 83-17 المتضمن قانون المياه<sup>1</sup>.

2- **قانون الغابات:** يشترط لاستغلال المحاجر والمقالع في الوديان حصول المتعامل على رخصة تسمى "رخصة الاستغلال" تمنح من ادارة الغابات، وهذا بعد دراسة مدى تأثير هذا الاستغلال على اندثار الغابة أو الوادي طبقا للمواد 27 و 28 و 31 و 33 من القانون 84-12 المتضمن النظام العام للغابات<sup>2</sup>. ونشير هنا أن الغابات والوديان تعتبر من الأملاك الوطنية العمومية للدولة، التي لا يجوز استغلالها وإنما يجوز استعمالها بشكل لا يؤثر في طبيعتها أو غيرها، لأنها تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة، أضف إلى ذلك أنها تعتبر من الثروات الطبيعية والتي يجوز استغلالها بصفة متخصصة لذا اشترط المشرع ضرورة الحصول على رخصة مؤقتة<sup>3</sup>.

### 3- قانون البيئة:

حيث أن المشرع لم يعرف دراسة مدى التأثير على البيئة بل اهتم بتحديد الهدف منها وترك ذلك للفقهاء، والتي تعني بأنها <<الدراسة التي يجب أن تقام قبل القيام ببعض مشاريع الأشغال أو التهيئة العامة أو الخاصة، بقصد تقييم آثار هذه الأخيرة على البيئة >><sup>4</sup>، فيلتزم المستثمر باحترام قانون البيئة وتحمل المسؤولية بإتخاذ جميع الإجراءات اللازمة والتجهيزات الضرورية، للتخلص أو لمعالجة كل الأضرار المحتملة، وقد عرفت الجزائر هذه الأداة لأول مرة بمقتضى القانون رقم 83-03(الملغى )

<sup>1</sup> - القانون رقم 83-17 المؤرخ في 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المياه، جريدة رسمية عدد 30 الصادرة في 19 جويلية 1983 .

<sup>2</sup> - القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات، جريدة رسمية عدد 26 الصادرة في 26 يونيو 1984.

<sup>3</sup> - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 55.

<sup>4</sup> - Benacer youcef, les études d'impact sur l'environnement en droit positif Algérien, revue Algérienne des Sciences Economique, juridiques et politiques, N°3, 1991, p443 .

المؤرخ في 05 فبراير 1983 المتعلق بحماية البيئة<sup>1</sup>، فهي إجراء إداري يسمح بتقييم المشروع الذي يحتمل أن يرتب أثاراً سلبية قبل اتخاذ القرار بإنجازه بهدف حماية البيئة.<sup>2</sup>

ثم جاء القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة<sup>3</sup>، ونظم أحكامه المرسومين التنفيذي رقم 07-144 المؤرخ في 19 ماي 2007 المحدد للمنشآت المصنفة لحماية البيئة<sup>4</sup> ورقم 07-145 المؤرخ في 19 ماي 2007 المحدد لمجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة<sup>5</sup>، بحيث نص هذا الأخير على أن تتضمن الدراسة الوصف الدقيق للحالة الأصلية للمشروع وبيئته ومختلف مراحل المشروع، لاسيما البناء والاستغلال وما بعد الاستغلال، والآثار المترتبة التي يمكن أن تتولد خلال مختلف مراحل المشروع وغيرها<sup>6</sup>.

إذ يعتبر وصف البيئة المحيطة بالمشروع المقترح من الخطوات الهامة لتحديد الوضع الراهن لموقع المشروع ومحيطه، ويجب أن يشمل الوصف كل عناصر البيئة بداية من الطبيعة وصولاً إلى البيئة الاجتماعية والثقافية لمنطقة المشروع مع تحليل العلاقات بين الأنشطة والإتزان البيئي.<sup>7</sup> كما يبين أهمية المشروع من الناحية الاقتصادية والاجتماعية ضمن سياسة الحكومة، بالإضافة إلى تقديم التدابير أو البدائل التي ينوي صاحب المشروع اتخاذها لإزالة أو تخفيف الآثار السلبية، المترتبة

<sup>1</sup> - القانون رقم 83-03 المؤرخ في 05 فبراير 1983 المتعلق بحماية البيئة، جريدة رسمية عدد 6 الصادرة في

8 فبراير 1983 الملغى بموجب القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 43 الصادرة في 20 يوليو 2003 .

<sup>2</sup> - صافية زيد المال، حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على ضوء أحكام القانون الدولي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2013، ص 379.

<sup>3</sup> - القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 43 الصادرة في 20 يوليو 2003 .

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 07-144 المؤرخ في 19 مايو 2007 المحدد للمنشآت المصنفة لحماية البيئة، جريدة رسمية عدد 34 الصادرة في 22 مايو 2007 .

<sup>5</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19 مايو 2007 المحدد لمجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، جريدة رسمية عدد 34 الصادرة في 22 مايو 2007 .

<sup>6</sup> - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 07-145، المصدر نفسه.

<sup>7</sup> - Philippe Essing, Les cahier de la sécurité industrielle, la concertation-études de dangers et ouverture au public-, ICSI, France, 2009, p49.

عن منشأته كاستخدام التكنولوجيات الحديثة وغير المضرة بالبيئة في إدارة نفايات الإنتاج الصناعي<sup>1</sup>، ولا بد من إعادة توجيه التكنولوجيا المستخدمة أي جعلها أكثر ملائمة للبيئة<sup>2</sup>.

**كما يستوجب منه دراسة الخطر:** إذ يبقى المرسوم التنفيذي رقم 06-198<sup>3</sup> أهم نص تستند عليه دراسات الخطر، إذ أنه النص الوحيد الذي يعرف دراسات الخطر ويبين مضمونها من خلال عدة مواد<sup>4</sup> الذي يوجب أن تسبق تسليم رخصة الاستغلال بدراسة تتعلق بالأخطار والانعكاسات المحتملة للمشروع على الأشخاص والممتلكات والبيئة سواء كان السبب داخلي أو خارجي، وكذا في القانون المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

**4-التقيد بالمخطط الداخلي للتدخل:** فيعد أداة تسيير وتخطيط الإسعافات والتدخل، يهدف إلى حماية العمال والسكان والممتلكات والبيئة، ويحدد بعنوان المنشأة المعنية جميع تدابير الوقاية من الأخطار والوسائل المسخرة لهذا الغرض، وكذا الإجراءات الواجب اتخاذها عند وقوع الضرر طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 09-335 الذي يحدد كيفية إعداد تنفيذ المخططات الداخلية للتدخل من طرف المستغلين للمنشآت الصناعية<sup>5</sup>.

وبعد كل تلك المحاولات لاستدراك ما يشوب أسلوب الامتياز بالتراضي لاستغلال العقار الصناعي من نقائص، وحسب آخر المستجدات فإن السلطات تترقب أن تخضع عملية توزيع العقار الصناعي مستقبلا لجدول تنقيط، يمنح الأولوية لرجال الأعمال الجادين والملتزمين، وسيعتمد التنقيط الجديد على نوعية الاستثمار المزمع إنجازه، ومدى التزام المستثمر بآجال المحددة لتسليم المشروع، ومدى مساهمة مشروعه في خلق مناصب الشغل، إضافة إلى التزام طالب العقار بتسديد الضرائب والأقساط البنكية ومدى مساهمة المشروع في تحقيق قيمة مضافة للاقتصاد الوطني.

<sup>1</sup> - محمد العربي ساكر وميلود تومي، مشكلة نفايات الإنتاج الصناعي في الجزائر(واقع وآفاق)، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 11، العدد 2، الجزائر، 2001، ص123.

<sup>2</sup> - خالد مصطفى قاسم، إدارة البيئة والتنمية المستدامة في ظل العولمة المعاصرة، الدار الجامعية، مصر، 2007، ص45.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 31 ماي 2006 يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، جريدة رسمية عدد 37 الصادرة في 04 يونيو 2006.

<sup>4</sup> - صافية زيد المال، المرجع السابق، ص59.

<sup>5</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 09-335 مؤرخ في 20 أكتوبر 2009 يحدد كيفية إعداد تنفيذ المخططات الداخلية للتدخل من طرف المستغلين للمنشآت الصناعية، جريدة رسمية 60 الصادرة في 21 أكتوبر 2009.

كما تشهد وزارة الصناعة حالياً عملية التحضير لإنشاء الوكالة الوطنية للعقار وتنظيمها، التي ستكفل مستقبلاً بتوزيع العقار الصناعي والفلاحي والسياحي والموجه لمشاريع السكن والعمران، باعتماد إجراءات صارمة في توزيع العقار، لعدم تكرار التجارب الماضية<sup>1</sup>، وهذا ما سينتج عنه طبعاً صدور تشريعات جديدة في المستقبل القريب .

---

<sup>1</sup> - ايمان كيموش، تحضيراً لاستحداث "الوكالة الوطنية للعقار" سلم تنقيط للاستفادة من العقار الصناعي قريباً،

2021/08/09.

## ملخص الباب الأول:

لقد كان التفكير في بناء اقتصاد قوي أثر كبير على الوضع الذي خلفه الإستعمار ووقعه الثابت على السياسة العامة للبلاد، مما نتج عنه تبني المشرع الجزائري للنهج الاشتراكي في ذلك الوقت الذي أسهم في استفحال أزمة المديونية، وانجر عنه صعوبة الإستمرار بنفس النظام، واستدعى منه مراجعة اختياراته السابقة باعتماد البديل عنه والمتمثل في الاقتصاد الحر .

ونظرا لتطور وظائف الدولة وفقا لمقتضيات العولمة وتفرغها لمهمتها الرئيسية، تطلب منها الحال اللجوء إلى استخدام العقود الإدارية التي أصبحت أكثر انتشارا من أجل تشجيع الانفتاح على السوق ودعم الاستثمار في القطاع الصناعي، حيث سعت السلطات لتحسين المركز القانوني للمستثمر وحمايته من خلال توفير مختلف الضمانات والحوافز ضمن القوانين الوطنية وحتى باعتماد الاتفاقيات الدولية بالإضافة إلى تذليل كل الصعوبات .

وبما أن العقار الصناعي يعتبر النواة الأساسية لتجسيد التنمية الصناعية و يسهم بشكل كبير في تنويع مصادر الانتاج والزيادة في الصادرات ، فقد رأت الحكومة بعد العديد من التجارب أن آلية عقد الامتياز سيكون كفيلا بحمايته، وسيسمح للمتعامل الاقتصادي باستغلال الوعاء العقاري على أحسن وجه، باعتباره الوعاء الأنسب الذي يراهن عليه لترقية وتطوير الاستثمارات الصناعية، بما يتماشى وتحقيق مصلحتي الطرفين من ربح وتنمية الاقتصاد الوطني والحفاظ على الأملاك الوطنية الخاصة .

## الباب الثاني

### مميزات تسيير الاستثمار في العقار الصناعي وعوائقه

إن الغالب والمستقر عليه اقتصاديا أنه لبلوغ الأهداف التنموية، لابد من اعتماد خطط توجيهية وتسخير كل العوامل والتمكين من الموارد المتاحة، حتى يتسنى للسلطات من ملاحظة ملامح التقدم الاقتصادي والاجتماعي في الواقع، إذ يعتمد ذلك على تعبئة وتطوير موارد المجتمع المادية، البشرية والمالية من أجل الوصول إلى تنمية القوى المنتجة وبالتالي توسيع وتنوع قدراتها الإنتاجية وتحقيق أقصى مردود ممكن<sup>1</sup>.

وهذا ما سعت السلطات الجزائرية لتحقيقه ضمن إيديولوجيات المختلفة، وكان من أهم تلك الخطى تدعيم فكرة الاستثمار بصفة عامة، وبالأخص القطاع الصناعي بإعتباره محفز لباقي القطاعات<sup>2</sup>، إلا أن التراجع الكبير الذي عرفه القطاع الصناعي بسبب إجراءات الإصلاح وإعادة الهيكلة، أين تم حل 443 مؤسسة اقتصادية صناعية وتسريح 17,13% من مجموع عمال القطاع، الذي شكل عائقا لإنعاش الاقتصاد الوطني، مما تطلب ضرورة القيام بتنمية مستدامة تركز على بدائل ثابتة، باتخاذ الاجراءات التي من شأنها ضمان استقرار الإستثمار.

وتدعيما للسياسة التنموية الصناعية وجهت السلطات العمومية جهودها بداية لتنظيم وإنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاط، كما قام المشرع بوضع الأطر القانونية الضابطة والعمل على تشجيع الاستثمار، مما استدعى من أصحاب القرار تقديم جملة من الحوافز والضمانات إلى جانب ترتيب كل الظروف المواتية لجلب المستثمرين، إلا أن الفساد وظهور المضاربيين على العقار الصناعي ثبط من عجلة التنمية وأدى إلى استنزافه .

فالعقار الصناعي لم يعرف الاستقرار القانوني الذي يتناسب وطبيعة التعامل به منذ الاستقلال، ناهيك عن التنافس من مختلف المستغلين المزيفين للحصول عليه عبر مختلف المراحل التي مر بها، وسجلت عدة حالات لمستفيدين لا يمتلكون شهادات أو عقود ملكية ونزاعات، جراء التعديل المستمر لسعر التنازل، وسجلت حالات استفادة بشهادة أو وثيقة إدارية دون إنجاز للمشروع، مما أدى إلى تفاقم وتعدد المنازعات .

<sup>1</sup> - زروال معزوزة، المرجع السابق، ص 9 .

<sup>2</sup> - مهدي قيطون، المرجع السابق، ص 270 .



ومن بين التدابير التي اتخذتها الحكومة لتذليل تلك الصعوبات على المستثمرين، ومجابهة محدودية العرض في الوقت الذي تبقى فيه مساحات واسعة غير مستغلة، هي محاولة إحداث تغييرات هيكلية على آليات وأنماط التسيير الإداري للاستثمار، وتحسين المحيط الاقتصادي والضمانات القانونية المرتبطة بهذا المحيط<sup>1</sup>.

كما حاولت السلطات العمل على تحرير سوق عقاري يتماشى والاقتصاد الحر من خلال الأمر رقم 04-08، بحيث انتهجت بموجبه أسلوب الامتياز كنمط وحيد لاستغلال الاراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، واعتماده لمنح العقار عن طريق المزاد العلني (المفتوح أو المقيد) أو بالتراضي، غير أن المشرع تدخل مرة ثانية بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الذي ألغى من خلاله صيغة المزاد العلني واعتمد فقط صيغة التراضي، ليجد نفسه في كل مرة يعالج تلك المسائل باللجوء إلى مناشير أو تعليمات أو مذكرات عمل، وهذا يستدعي منا دراسة ضمانات تسيير العقار الصناعي وآليات حمايته (كفصل أول) والتعرف على معوقات ومنازعات استغلال العقار الصناعي في (الفصل الثاني)

## الفصل الأول

### ضمانات تسيير العقار الصناعي وآليات حمايته

حرص المشرع على سن تشريعات من شأنها ضمان الاستغلال الحسن للأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة للاستثمار، وذلك باعتماده على نظام التنازل كمرحلة أولى ثم لجوئه إلى أسلوب الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، غير أن الواقع أثبت عدم استيعابه لإشكالات العقار الصناعي بظهور المضاربة عليه واستفحال ظاهرة الاحتلال العشوائي والغير العقلاني له، مما تمخض عنه اعتباره من أبرز العوائق التي يواجهها المستثمرون في الجزائر.

<sup>1</sup> - بن حمودة محبوب وبن قانة اسماعيل، المرجع السابق، ص 104 و 105.

إذ أشارت دراسة البنك الدولي حول الاستثمار في الجزائر إلى أن 37% من المستثمرين همهم الوحيد هو البحث عن العقار، من أجل انجاز مشروعهم الاستثماري في حين تنتظر 20% من المؤسسات الاقتصادية أكثر من 04 سنوات للحصول عليه<sup>1</sup>.

لذا أصبح من الضروري تغيير أساليب الاستغلال لحماية هذا العقار، لينتدخلك المشرع الجزائري بموجب نصوص تشريعية لجعل نظام الامتياز الأسلوب القانوني الوحيد، الذي يتم بموجبه استغلال العقار، نظرا لما يحققه من أهمية في حمايته ومراقبته من أي عامل يخرج على النشاط الاستثماري الذي خصص لأجله .

فقد رأت الجهات الوصية أن هذا النظام يعتبر الأسلوب التعاقدية الأمثل، لتمكين المستثمر من الحصول على الوعاء العقاري، والحفاظ على مكون هام من مكونات الأملاك الوطنية غير المتجددة، مما سيسهم ذلك في ضمان تشجيع الاستثمار والسيطرة التامة على سوق العقار .

ووفقا لما سبق تم التوصل إلى تقوية المركز القانوني للمستثمر بالإعتراف له بحق عيني على

العقار، في سبيل استقرار العلاقات القانونية التي يقتضيها الإستثمار، وجعل الدولة تحتفظ بملكية الرقبة غير أن هذا لم يمنع من صدور تعديلات فيما بعد لا سيما بموجب قوانين المالية ، وهذا ما يجرنا لدراسة الضمانات الموضوعية والإجرائية لحماية العقار الصناعي (كمبحث أول ) والتطرق للإطار المؤسساتي لحماية العقار الصناعي في (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### الضمانات الموضوعية والإجرائية لحماية العقار الصناعي

مهما كانت نتائج تلك السياسات السابقة أو تغيرات التي أحدثتها، فإن التقييم المنتظم لأثر تلك السياسات النافذة أو المتوخاة على ظروف الاستثمار، لابد من تحليلها وتحديد مدى تناسبها مع أفضل الممارسات الراسخة، من حيث المعاملة العادلة لجميع المستثمرين (الأجانب أو المحليين ) ومحاولة البحث لإيجاد فرص الاستثمار مع مراعاة المصالح العامة للمجتمع .

إن ما توخاه المشرع في هذا المقام أن تكون المصلحة العامة أولى بالحماية، في ظل البحث على منح المستثمرين شيء من الضمانات على أن يكون ذلك في حدود القوانين، مع نوع من التسهيلات عكس

<sup>1</sup>- ناجي بن حسين، المرجع السابق، ص 249.

بعض الدول التي اتخذت موقفا صارما لاستغلال ثرواتها على غرار سلطنة عمان، حيث جاء ضمن نص المادة 11 من قانون رقم 101-92 من المرسوم السلطاني لسلطنة عمان >> الثروات الطبيعية ومواردها كافة ملك للدولة تقوم على حفظها وحسن استغلالها، بمراعاة مقتضيات أمن الدولة وصالح الاقتصاد الوطني، ولا يجوز منح امتياز أو استثمار مورد من موارد البلاد العامة، إلا بموجب قانون ولفترة زمنية محددة وبما يحفظ المصالح الوطنية >><sup>1</sup>.

فقد حاول المشرع الجزائري من جانبه التوفيق بين العديد من الإعتبارات، من أجل تحقيق تنمية إقتصادية أساسها دعم عجلة الاستثمار، وبالمقابل توفير الأرضية المواتية لاستقطاب المستثمرين وحمائهم، ومن أجل ذلك سنتعرض لدراسة مظاهر حماية عقد الامتياز الصناعي (المطلب الأول) واستعراض طرق تسوية منازعات العقار الصناعي (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### مظاهر حماية عقد الامتياز للعقار الصناعي

الجزائر تتمتع بوفرة العقار الصناعي ولكن المستثمر يعاني من إشكالية استغلال هذا العقار، لأسباب عدة شكلت حاجزا أمام استغلال الامتياز للحافطة العقارية، كعدم وجود نصوص قانونية ثابتة، والعراقيل الإدارية في غياب التام للرقابة القبلية، مما انجر عنه حدوث مشاكل قانونية وميدانية، ونشوء العديد من النزاعات الإدارية والقضائية .

وطالما أن أهداف عقد الامتياز الصناعي تتجاوزها إرادات مختلفة تجمعها مصلحة مشتركة، تتمثل في إرادة الدولة التي تطمح في تحقيق مصالحها العامة، بزيادة الناتج المحلي وتصبو لتوفير الاكتفاء الذاتي لمواطنيها، فإن إرادة المستثمر تقف على تحقيق مصالحه الخاصة، المتمثلة في تحقيق الربح والفائدة، فقد اتخذت بعض التدابير القانونية لإحداث تغييرات وتزامنت تلك القرارات بما يتناسب ومبادئ التي كرسها الأمر رقم 16-09، وهذا يقودنا لتناول الضمانات القانونية (الفرع الأول) ودراسة الضمانات المالية (الفرع الثاني) وإلقاء نظرة على مضمون الضمانات العقدية (الفرع الثالث)

<sup>1</sup>-تقلا عن طارق بن هلال البوسعيدي، المرجع السابق، ص 23.

## الفرع الأول

## الضمانات القانونية

فتلك الضمانات من شأنها جلب المستثمرين وفتح المجال أمام المزيد من الإضافات للدولة المضيفة، لما للاستثمار من أهمية تترجم إلى منافع إقتصادية وتكنولوجية وحتى بيئية، وفي ظل ذلك على الدولة أن تحافظ على تخصيص أموالها للنفع العام من جهة وحق المتعاقد في مركز قانوني مستقر يساعده على إنجاز الإستثمار على المال العام من جهة أخرى .

علما أن عقود الامتياز الإدارية تتميز عن العقود المدنية بالطابع الخاص، الذي مناطه أنه تتمتع الإدارة بامتيازات السلطة العامة التي تمكنها من مراقبة المتعاقد معها من تنفيذ إلتزاماته التعاقدية، وذلك من أجل تغليب المصلحة العامة للإدارة على مصلحة الأفراد الخاصة<sup>1</sup>،

كما يعتبر عامل الأمن القانوني من أبرز اهتمامات المستثمر، لما يضمن له العمل في بيئة تشريعية ثابتة، تكفل له حفظ حقوقه أو مشروعه الاستثماري من أي خطر على العقار موضوع الامتياز<sup>2</sup>، ومن الواضح قد شكل ذلك عنصرا مهما من خلال مجال تطبيق عقد الامتياز احتراماً لمبدأ المعاملة المماثلة للمستثمرين من خلال:

## أولا/آلية الامتياز تضمن عدم التمييز بين المستثمرين:

نظام الامتياز يكرس مبدأ المساواة بين المستثمرين، وهذا ما يستشف من نص المادة 3 من الأمر 04-08، بحيث أنه يمنح الامتياز لكل الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص والمؤسسات والهيئات العمومية، متى توفرت الشروط اللازمة فيهم طبقاً للقانون .

فقد وسع المشرع من نطاق عقد الامتياز ليشمل المستثمرين الوطنيين والأجانب، وهذا من شأنه التدليل على أن صاحب الامتياز الوطني أو الأجنبي سيتمتع بنفس الحقوق وتقع عليه نفس الإلتزامات، مما يبعث الثقة في نفس المستثمرين خاصة منهم الأجانب، فقد استقر موقف المشرع لتنظيمه لشروط العقد بما يضمن استقرار المعاملات وتحقيق الحماية التامة لمصالح الطرفين وذلك من خلال :

<sup>1</sup> - شاكراً أكباشي خلف، سلطة الإدارة في مواجهة المتعاقد معها في تنفيذ عقد الأشغال العامة، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 07، جامعة الكوفة، 2008، ص 230 .

<sup>2</sup> - عبد الله عبد الكريم عبد الله، ضمانات الاستثمار في الدول العربية، دار الثقافة والنشر والتوزيع، عمان، ط1، 2008، ص 23.

## 1- الشروط الواردة في العقد:

فبالرجوع لنص المادة 10 من الامر 04-08 يتضح أن منح الامتياز يتم تكريسه بموجب عقد اداري مرفقا بدفتر شروط، وهذا مفاده أن عقد الامتياز ينقسم إلى قسمين: اتفاقية ودفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار ويتضمن عدة شروط نستشف منها مظاهر محفزة لأي مستثمر وتمثل في :

أ- طول مدة العقد: يمنح الامتياز بصورة عامة لمدة أدناها 33 سنة قابلة للتجديد وأقصاها 99 سنة<sup>1</sup>، فهذه المدة من شأنها أن تجعل من المشروع الاستثماري يدخل في مرحلة الاستغلال والحصول على النتائج، حتى أنه في حالة عدم التجديد يبقى المالك محتفظا بحقه، لكن يتعين على مالك البنايات دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة الأرض تحددها أملاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقارية، والعلة من ذلك تمكين الإدارة من بسط رقابتها على العقار، حتى لا يتم تحويله عن وجهته الاستثمارية.<sup>2</sup>

ب- عدم استعمال العقار لأغراض أخرى: فقد شدد المشرع ذلك من خلال المادة 9 من المرسوم التنفيذي 09-152 صراحة، بأنه يمنع تحت طائلة الإسقاط عليه استعمال جزء أو كل القطعة الأرضية لأغراض أخرى، وكان من المناسب اتخاذ عقوبات مالية بالإضافة إلى ذلك .

ج- امكانية التنازل: حسب المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المشرع فصل بين الأرض محل الامتياز والذي اشترط عدم التنازل عنه، وبين ملكية البنايات والمنشآت التي تعود ملكيتها للمستثمر والحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز، فنكون قابلة للتنازل فور الانجاز الفعلي للمشروع والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية<sup>3</sup>.

## 2- آلية الامتياز أداة لمراقبة العقار الصناعي:

إذا كان عقد الامتياز يضمن للإدارة بسط سلطتها لتمكنها من مراقبة كل متعاقد معها، والتأكد من حسن تنفيذه لما التزم به من واجبات، وذلك عن طريق دفاتر الشروط النموذجية الملحقة به<sup>4</sup>، فهذا الحق

<sup>1</sup> -المادة 4 من الأمر 04-08 السالف الذكر .

<sup>2</sup> - ميساوي حنان، حماية العقار الصناعي على ضوء المستجدات التشريعية في مجال الاستثمار، المرجع السابق، ص 53.

<sup>3</sup> - ميساوي حنان، مرجع نفسه، ص 54 .

<sup>4</sup> - Rene Dessuait et Louis Borgeat: traité de droit administratif ,2 éme Edition ,tome 2 ,1990 ,les presses de l'université Laval ,p 220

لا يشترط أن يكون منصوصا عليه في عقد الامتياز، إذ أنه مقرر دون الحاجة إلى النص عليه باعتباره من النظام العام، ولا يمكن التنازل عنه من قبل الإدارة<sup>1</sup>.

أما بالنسبة لصور تلك الرقابة فقد تعددت: منها أن السلطة المانحة للامتياز تراقب العقار لتتأكد من أن صاحب الامتياز يعمل وفق الشروط المنصوص عليها في العقد وفي دفتر الشروط النموذجي الملحق به، أم أن هناك خرق لأحد البنود العقدية من جانبه.

وتحقيقا لشرط الثبات التشريعي الذي يهدف لإخضاع العقد المبرم بين الدولة والمستثمر إلى قانون ثابت ومحدد، ومعروف لدى الأطراف منذ لحظة إبرامه حتى انقضائه<sup>2</sup>، فإن المشرع قد حدد الاختصاص للقضاء الجزائري للاختصاص إليه في حالة نشوء أي نزاع وفقا للقانون المعمول به.

### ثانيا / آلية الامتياز ضمان لمصالح طرفيه:

يعتبر عقد الامتياز صمام الأمان للحفاظ على العقار، إذ يرى بعض المحللين الاقتصاديين أن وضعية ندرة العقار الصناعي تعود إلى عدم الشفافية والغموض في طريقة تسييره، أي استخدام العقارات في غير محلها، ويمكن اثبات ذلك بوجود أكبر حجم من العقارات، ولكنها غير مستغلة وفقا للوجهة الحقيقية التي خصصت لأجلها<sup>3</sup>، ومن أجل ذلك فهو أداة تعمل على بلوغ العديد من الأهداف والتي تتمحور حول:

#### 1- محافظة السلطات على توفير العقار الصناعي ذا الطابع الاستثماري: لقد كان من أهم الغايات

للقضاء على ندرة العقار، تدخل السلطات عن طريق اتخاذ معايير قانونية وتنظيمية، لتضمن الاستغلال والاستعمال الحسن له، لأن هذه أملاك نادرة وتطرح إشكالا في اختيار الطبيعة القانونية في التعامل معها، لهذا السبب تختار جميع الدول طريقة مبادئ القانون العام، أين تكون الإدارة في مركز القوة<sup>4</sup>.

وقد أكدت الوقائع الميدانية بأن 85% من المستثمرين تم منحهم العقارات الصناعية عن طريق البيع بأسعار رمزية، ولكنهم لم يحترموا العقود المبرمة مع الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، فمنهم من لم يطور استثماره، ومنهم من حول العقار عن الغرض الأساسي الذي منح من أجله<sup>5</sup>.

<sup>1</sup>- محمد الشافعي أبو راس، العقود الإدارية، منشورات حلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2012، ص 98.

<sup>2</sup>- حسان نوفل، التحكيم في منازعات عقود الاستثمار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2010، ص 56.

<sup>3</sup>- ناجي بن حسين، المرجع السابق، ص 249.

<sup>4</sup> - JEAN Francois Colmette: La rareté en droit public ,Edition l'harmattan ,France,2004 ,p22.

<sup>5</sup>- ناجي بن حسين، المرجع السابق، ص 250.

واستنادا للنتائج السلبية التي لوحظت عمليا، من جراء تملك الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة لصالح المستثمرين قبل انجازهم للمشاريع الاستثمارية، تبنى المشرع الجزائري أسلوب الامتياز الذي من شأنه أن يمنع المستثمرين من اكتساب ملكية هذه العقارات، ولا يكون استغلالها إلا عن طريق حق الانتفاع بها لمدة زمنية محدودة مقابل دفع إتاوة إيجارية .

وبهذا فإن نظام الامتياز يعتبر تصرفا إداريا تعاقديا غير ناقل للملكية، يجعل العقار الصناعي خاضع لحماية قانونية خاصة، وذلك بمنع التصرف فيه والحجز عليه أو اكتسابه بالتقادم، بعد أن كانت النقطة المشتركة في النصوص القانونية السابقة المنظمة لعقد الامتياز هي إمكانية استجماع المستثمر عناصر حق الملكية للوعاء العقاري بعد اتمام المشروع<sup>1</sup> .

## 2- الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمر أثناء استغلاله للعقار الصناعي: وهي مبنية

المستثمر سواء الوطني منه أو الأجنبي والتي تجلت في:

### أ/ ضمان توفير الحماية القانونية لصاحب الامتياز:

مما يجعل السلطة المتعاقدة تحرص على تقديم الحماية الكافية من كل الأخطار، التي قد يتعرض لها صاحب الامتياز أثناء استغلاله للعقار موضوع الامتياز، ومن بينها الخطر السياسي المتمثل في إتخاذ السلطات العامة المضيفة لإجراءات من شأنها حرمان المستثمر من حقوقه الجوهرية على استثماره، وعلى الأخص تلك المتعلقة بالتأميم ونزع الملكية والمصادرة الكلية أو الجزئية للمشروع الاستثماري المقام على العقار موضوع الامتياز<sup>2</sup> .

وتتجسد هذه الضمانات في نص المادة 23 من القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار، إذ يقع على عاتق الدولة الالتزام بعدم الاستيلاء ونزع الملكية على المشروع الاستثماري المنجز على هذه العقارات إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، ويترتب على ذلك تعويض عادل ومنصف، أما بالنسبة للامتياز فقد عبر عنها المشرع ضمن نص المادة الأولى من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم 09-152 بأن أي تغيير لوجهة الأصل العقاري أو استعماله جزئيا أو كليا لأغراض أخرى سيحرم منه .

<sup>1</sup> - فردي كريمة، المرجع السابق، ص 111.

<sup>2</sup> - قادري عبد العزيز، الاستثمارات الدولية (التحكيم التجاري الدولي، ضمان الاستثمارات) دار هومة، الطبعة الثانية،

2006 ص 62 .

كما قد يتعرض أيضا المستثمر صاحب الامتياز أثناء استغلاله للعقار إلى مخاطر تشريعية، متمثلة في قدرة الدولة على تغيير قانونها الداخلي بإجراءات دستورية أو تشريعية أو تنظيمية، تؤدي إلى تعديل في المجال الضريبي أو المالي .

ووفقا لذلك تلتزم الدولة بتحسين المستثمر ضد أي تغييرات تشريعية قد تطرأ مستقبلا عملا بنص أحكام المادة 22 من نفس القانون التي تنص على أنه >> لا تسري الآثار الناجمة عن مراجعة أو إلغاء هذا القانون التي تطرأ مستقبلا على الاستثمار المنجز في اطار هذا القانون إلا اذا طلب المستثمر ذلك صراحة <<، حيث تتمحور الحماية القانونية للمستثمر وفقا لعقد الامتياز في نص المادة 23 من المرسوم 09-152، باتخاذها لدفتر الشروط مرجعا له وأساسا قانونيا لتعهدات الإدارة، لا يمكنها أن تتخلص من التزاماتها واحترام حقوقه .

**ب / ضمان لصاحب الامتياز حق تملك المباني المشيدة:** إذ تعتبر من أهم الضمانات التي تجلب المستثمرين ، لكن نظل مسألة تملك الأجانب للعقارات تحديدا داخل اقليم الدولة من المسائل ذات الأهمية والحساسية على الصعيد الدولي ، والتي تتأرجح بين إقرار حقهم في التملك وبين حق الدولة السيادي على إقليمها<sup>1</sup>، وبالرغم من الاعتراف بالشخصية القانونية للأجانب بات من المسلم به في سائر الأنظمة القانونية للدول الحديثة، أنه ترتب لهم حقوقا في مجال القانون الخاص .

واستنادا لذلك فقد سمح المشرع للأجانب من تملك العقارات وفقا للمادة 1 من المرسوم رقم 83-344<sup>2</sup>، والذي يقتضي حرية كل المعاملات التي تتم بين الأحياء أشخاص طبيعيين أو معنويين من جنسية أجنبية، تستهدف إنشاء أو إنهاء أو اكتساب أو تحويل حقوق عينية عقارية أو حقوق الملكية والإرتفاق والاستغلال والتنازل عن الحصص والرهون العقارية والرهون الحيازية العقارية، فقد جاء هذا النص استجابة لما استقر عليه العمل وفقا للقواعد العامة .

وعلى الرغم من ذلك فقد حرص المشرع على إحاطتها بقيود من نوع خاص، تتمثل في مجموعة من الرخص المسبقة حسب نص المادة 2 من المرسوم المذكور أعلاه، والتي تشترط الحصول على رخصة إدارية من قبل الوالي المختص إقليميا، إلى جانب اشتراطه لترخيص مسبق صادر عن الهيئة الادارية

<sup>1</sup> - زيداني توفيق، حق الجانب في التملك العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 5، العدد 2، جامعة باتنة، جويلية 2018، ص 425.

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 83-344 المؤرخ في 21 ماي 1983 يعدل بعض أحكام المرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 20 جانفي 1964 المتعلق بحرية المعاملات، الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة في 24 ماي 1983 .



المختصة المتمثلة في وزارة المالية، فيما يخص التنازل عن العقارات والحقوق العقارية، العائدة لأشخاص طبيعيين أجانب مقيمين عادة في الخارج أو لأشخاص معنوية أجنبية، وإلا عدت باطلة طبقاً لأحكام نص المادة 1 من المرسوم رقم 72-32 المؤرخ في 21 يناير 1972 المتعلق بالتحويلات العقارية والحقوق العقارية وبالاكتتابات وتحويلات القيم المنقولة المرهونة أو المرتهنة أو الحصص في شركة جزائرية أو أجنبية موجودة في الجزائر .

بيد أن هناك حالات فيما يتعلق بأموال الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، قد تواجدت في الواقع العملي تخص المستثمرين الذين تم تكريس ملفاتهم بعقود مشهورة، والتي تتضمن بنود تقضي بتحويل الامتياز إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع قبل صدور الأمر 08-04، الذي أصبح بموجبه منح الامتياز غير قابل لتحويل إلى تنازل، فطبقاً لمبدأ عدم رجعية القوانين فإنه لا بد من اجراء تحويلها بناء على طلب المستثمر مع مراعاة الحصول على شهادة المطابقة والدخول حيز التنفيذ المؤكد من طرف لجنة مساعدة وتوطين وترقية الاستثمار والضبط العقاري<sup>1</sup>.

وبالمقابل نجد أن المشرع وضمن المادة 14 من القانون رقم 08-04 >> تكون ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز قابلة للتنازل فور الإنجاز الفعلي لمشروع الإستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة <<، من هنا نستشف أنه قد مكن المستثمر سواء كان وطني أو أجنبي من تملك البنايات المقامة على الأرض محل مشروع الاستثمار والتي تعتبر نقطة ايجابية لصالح المستثمر وضمانة لاستمرارية مشروعه .

وإن بدت أهمية ذلك في معالجة الأمر بالنسبة للمستثمر الوطني، فإنه قد يترتب على ذلك نتيجة هامة لا بد من معالجتها بالنسبة للمستثمر الأجنبي في حال ما أراد التصرف في تلك المباني إلى الغير، فهل يستلزم ذلك حصوله على رخص سواء من عند الوالي أو وزارة المالية ؟

## الفرع الثاني

### الضمانات المالية

تشكل الأملاك الخاصة للدولة عنصراً من عناصر الذمة المالية للشخص العمومي، فلا يستهدف منها إلا تحقيق مصالح مالية عملاً بالمادة 3 الفقرة الثانية من القانون رقم 90-30 هذه الوظيفة المالية والامتلاكية تسمح للدولة بالتصرف في هذه الأملاك كما يفعل الأفراد (بيعها، تأجيرها) .

<sup>1</sup> - زيداني توفيق، المرجع السابق، ص 431-432.

وإمعانا من المشرع للأهمية التي سيحتلها عقد الامتياز في دعم النمو الاقتصادي للبلاد مستقبلا، فقد عمد إلى تخصيص جانب لا بأس به من الناحية المالية لهذا العقد، للمشاركة في أعباء البلاد تمثلت في:

### أولا/ عقد الامتياز يضمن الموارد المالية للدولة:

يعتبر التعاقد عن طريق الامتياز لاستغلال العقار الصناعي وسيلة تمكن المستثمر من توطين مشروعه الاستثماري بغية تحقيق الربح، إلا أنه من بين الأهداف التي يسعى لها المستثمر هو مدى إمكانية الاستفادة من الحماية القانونية التي تقرها التشريعات الداخلية للدولة المحتضنة للاستثمارات، حتى يتمكن من انجاز مشروعه الإقتصادي بدون أي مخاطر أو مخاوف، لهذا حرص المشرع الجزائري على إحاطة المستثمر بمجموعة من الضمانات أثناء قيامه بمشروعه الاستثماري، منها تمتعه بمركز مستقر على الصعيد القانوني وبمركز امتيازي على الصعيد المالي تتمثل في :

**1-الإتاوة الإجارية:** لقد جاء ضمن مختلف الأحكام القانونية التي عالجت موضوع استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، أن منح الامتياز يكون مقابل إتاوة إجارية سنوية محددة قانونا، تحددتها مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا<sup>1</sup>، كما أنه ضمن له استقرار مبلغها لمدة 11 سنة، كي يتسنى له مواصلة مشروعه بدون تبعات مالية مختلفة طوال تلك الفترة .

**2- إتاوة البناءات:** فقد منح المشرع ضمنا أكثر لصاحب الامتياز من خلال اعطائه مكنة تجديد\* عقده بعد انتهاء مدة 33 سنة لمرتين (2)، أما في حالة عدم تجديد العقد من طرفه، فإنه يلتزم المالك بدفع إتاوة إجارية سنوية طبقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 لفائدة الدولة المالكة الأرض، تحدد من إدارة أملاك الدولة بالإستناد إلى السوق العقاري .

**3-الأعباء المباشرة:** نصت المادتان 14 و 15 من دفتري الشروط النموذجي أنه لمنح الامتياز على هذه الأراضي يخضع لاقتطاعات إجبارية مباشرة، تلحق أو يمكن أن تلحق بالعقار الممنوح خلال مدة الامتياز، لكن في المقابل يستفيد من إعفاءات وحوافز\* تمنح له لتشجيعه على دعم وتنمية الاستثمار،

<sup>1</sup> -المادة 9 من الأمر 08-04 السالف الذكر.

\* أما في هذه الحالة فيثور الإشكال فيما يخص التجديد فقد ذكره المشرع بدون أن يحدد إجراءاته، هل يتم تلقائيا أو عن طريق طلب يقدمه صاحب الامتياز وكيفية التجديد بعقد جديد أو العقد القديم وهل يمكن أن تدخل عليه تعديلات .

\*الإعفاءات والحوافز الممنوحة في إطار استغلال العقار الموجه للاستثمار: نص المشرع في المادة 60 من قانون المالية لسنة 2015 أن العقود الادارية التي تعدها مصالح أملاك الدولة والمتضمنة منح الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، تعفى من حقوق التسجيل ورسم الشهر

وتتمثل في كافة الضرائب والرسوم، والمصاريف المتنوعة خلال مدة الامتياز بالإضافة إلى المبالغ الناتجة عن الانتفاع بكل أعباء المدينة ومصالحة الطرق والشرطة وكذا كل التنظيمات الإدارية .

ومما يثار في هذا الصدد ما جاء به المشرع في نص المادة 76 من قانون المالية التكميلي لعام 2015، على تحديد غرامة مالية قدرها (3%) تفرض في حالة عدم الاستغلال المطول لمدة تزيد عن ثلاثة (3) سنوات من تاريخ تخصيص قطعة الأرض، على عاتق المستفيد عن طريق التنازل عن أراضي ذات وجهة صناعية، ولسوء الحظ فإن الأراضي التي منحت في إطار الامتياز فتطبق عليها بنود دفتر الشروط في حالة عدم الاستخدام المطول<sup>1</sup> .

ومن جانبنا نرى أنه كان لزاما على المشرع النص على مثل هذه العقوبة بالنسبة لعقد الامتياز بصيغة التراضي، في حالة عدم قيام صاحب الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري، حتى لا يترك المجال للتلاعب بالأموال الخاصة للدولة .

#### ثانيا/ عقد الامتياز يضمن للمستثمر التحكم في الأرباح:

يعتبر مبدأ ضمان تحويل رؤوس الأموال وعوائدها من أهم الدعائم لجلب الاستثمارات الأجنبية، والغاية التي يسعى من خلالها المستثمرين تحقيق مساعيهم وتحويل أرباحهم إلى الخارج، حيث عملت السلطات الجزائرية على تكريسه ضمن المنظومة التشريعية، والذي عبر عنه المشرع ضمن نص المادة 2 من النظام 90-03 الذي يحدد شروط تحويل رؤوس الأموال إلى الجزائر لتمويل النشاطات الاقتصادية وإعادة تحويلها إلى الخارج ومداخيلها الآتي: >> **نقصد .... بالتحويل إلى الخارج بمفهوم المادتين 184 و 185 من القانون هو خروج الأموال من الجزائر بأية عملة صعبة بإسم ولحساب المستفيدين من بيان المطابقة ولذوي الحقوق** <<<sup>2</sup> ، وقد تم تجسيده ضمن نص المادة 25 من القانون رقم 16-09 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتم باعتباره محفز رئيسي في استقطاب المستثمرين الأجانب .

---

العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية، مع مراعاة التصريح بالاستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الذي استبدل بالتسجيل ضمن القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار، كما تم تأكيدها في هذا الأخير ضمن المواد 1/12 - د والمادة 18 - ب .

<sup>1</sup> - Khoudjia Samiha Hanene , P57.

<sup>2</sup> - النظام 90-03 المؤرخ في 8 سبتمبر 1990 يحدد شروط تحويل رؤوس الأموال إلى الجزائر لتمويل النشاطات الاقتصادية وإعادة تحويلها إلى الخارج ومداخيلها، جريدة رسمية عدد 45 الصادرة في 24 أكتوبر 1990.

وهذا ما أكدته نص المادة 15 من دفتر الشروط للمرسوم التنفيذي رقم 09-152 تحت عنوان "القدرات المالية"، بأن فرض على المستفيد من الامتياز تقديم مخطط التمويل لمشروعه الاستثماري وترك له الحرية الكاملة فيما يخص الأرباح التي سيتحصل عليها مستقبلا من مشروعه الاستثماري .

### الفرع الثالث

#### الضمانات العقدية

إذا كان شرط الثبات التشريعي هو ذلك الشرط الذي بمقتضاه ينص الأطراف صراحة على أن قانون الإرادة هو الساري على العقد عند نشوء المنازعة، وهو من الشروط المألوفة في عقود الاستثمار بصفة عامة<sup>1</sup>، وبالتالي أحاط المشرع عقد الامتياز بجملة من القواعد تضمن لصاحب الامتياز عدم تعسف السلطة، والتي حدد له من خلالها التزامات وضبطه بشروط ضمن العقد ودفتر الشروط الملحق به، وأن أي إخلال بها ستكون الجهات القضائية هي الفاصل بينهما إذا ما طرأت إحدى الحالات التالية:

#### أولا/حالات عدم احترام بنود وشروط العقد:

قيد المشرع المستفيد ببند العقد والدفتر الملحق به وفقا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، وفي الحالة العكسية كأن يخل بشرط عدم التنازل أو التأجير من الباطن<sup>2</sup>، أو استعمال محل العقد لأغراض أخرى يتم اتخاذ اجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية، بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص اقليميا.

على أن يتم اعذاره بموجب رسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام مرتين<sup>3</sup>، وعلى هذا النحو نجد أن المشرع لم يحدد للإدارة آجال الإعذارين، كما أنه لم يتناول بالتحديد المدة التي ستكون بين الإعذارين، مما ستكون هناك صعوبة في تحديد ميعاد اللجوء للجهات القضائية، وعلى النقيض من ذلك فقد حدد الحالات التي تسمح للإدارة بممارسة حقها في الفسخ والمتمثلة في:

**1- حالة عدم اتمام المشروع:** حيث يقع على عاتق صاحب الامتياز إنجاز المشروع في المدة المحددة مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط، غير أنه قد لا يتمكن من ذلك

<sup>1</sup> -بشار محمد السعد، عقود الاستثمار في العلاقات الدولية الخاصة، الطبعة 1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص 163.

<sup>2</sup> - الفقرة الثانية من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، السالف الذكر.

<sup>3</sup> -المادة 10 من الامر 04-08 السالف الذكر.

وهي ما تعرف بمخاطر الإنجاز أو تجاوز التكلفة، أو مخاطر الإنشاء، نظرا لعدم إنشاء المشروع في الوقت المحدد له، أو في حدود الميزانية المرسومة له، أو وفقاً للمواصفات المطلوبة، فتركيز صاحب الامتياز لتمويل المشروع والتدفق النقدي له في الغالب يكون صادر خلال مرحلة البناء أو مرحلة ما قبل الإكمال<sup>1</sup>، والتي عبر عنها المشرع بالقدرات المالية طبقاً لنص المادتين 14 و 15 من دفتر الشروط للمرسومين التنفيذيين ، لذا يمكن منحه أجلاً إضافياً يتراوح بين سنة وثلاث سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع، فهنا المشرع راعى من جانبه تكميل العقد وهو اكمال النقص في التعبير عن الارادة بما يتضمنه القانون\* والعرف والعدالة وبحسب طبيعة العقد<sup>2</sup>.

ونلاحظ أن المشرع وفي هذه الحالة قد مكن المستفيد حصوله على تعويض مقابل فائض القيمة التي أتى بها على القطعة الأرضية، من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية، بالرغم من عدم إتمامه بعد انتهاء الأجل الإضافي، وذلك بعد أن يتم اسقاط الحق من طرف الجهات القضائية، ويتم تحديد مبلغ التعويض من مصالح أملاك الدول المختصة إقليمياً، دون أن يتجاوز قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض المادة 2/12 من الأمر 08-04 .

وهذا يعني أن فائض القيمة المحتملة التي من المفروض أن يستفيد منها صاحب الامتياز، يتم تحديدها من مصالح أملاك الدولة المختصة مسبقاً قبل اللجوء إلى القضاء، أما دور القاضي في هذه الحالة هو الحكم به مباشرة دون أن يكون له مناقشة طريقة تقديره أو مبلغه .

وفي هذا الشأن يطرح تساؤل عن الأسعار المعتمدة في هذا التعويض، هل ستكون حسب سعر السوق أو بالاعتماد على ما سيقدمه صاحب الامتياز من فواتير، ولهذا لا بد على المشرع من وضع معالم لضبط حساب هذا التعويض ولا يترك مجالاً للإحتمالات وسوء النية .

<sup>1</sup> -John Dewar ,International Project Finance (Law and Practice) ,Oxford University ,United States ,2011,P83 .

\* - فإذا كان للمتعاقدين كامل الحرية في تحديد نوع الالتزام ولا يحد من تلك الحرية سوى النظام العام والآداب العامة، فإن للمشرع أن يتدخل بموجب قواعد أمره ليساهم في تكميل العقد بما يضعه من قواعد قانونية سواء كانت امره أو مفسرة، لتنظيم الجوانب المختلفة للعقد وتسد النقص الذي يشوب التنظيم الذي يتفق عليه المتعاقدان، سعياً منه لتفعيل العقد من جهة وحماية المتعاقدين بعضهم في مواجهة البعض الآخر انظر خالد عبد الحسين الحديثي، تكميل العقد (دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2012، ط1، ص 101 و 102 .

<sup>2</sup> -خالد عبد الحسين الحديثي، المرجع نفسه ، ص 56.

## 2- حالة عدم مطابقة البناء:

طبقا لنص المادة 2 من دفتر الشروط للمرسوم التنفيذي رقم 09-152 فإن منح الامتياز يتم مراعاة لأحكام قواعد التعمير ومعاييره، خاصة أن المشرع الجزائري منح للمستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء تسهيلات للإجراءات وتحفيزه >> يعطى المنح بامتياز ..... للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول ... <<<sup>1</sup>، فهنا المشرع مكنه من تسلم رخصة البناء بالرغم من أن المرسوم التنفيذي الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة لم يذكر صاحب حق الامتياز من بين الفئات التي لها الحق في طلب رخصة البناء<sup>2</sup>.

ونتيجة لذلك فقد نبه المشرع صاحب الامتياز من عدم التلاعب، وإلا سيتعرض عقد الامتياز للفسخ بنص المادة 10 من دفتر الشروط للمرسوم التنفيذي رقم 09-152 في:

أ/ عند إنجاز البناء في الآجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء .

ب/ عند عدم إنجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقتها للبناء مع البرنامج المحدد و/أو رخصة البناء.

## 3- حالة عدم دفع الإقتطاعات الإلزامية:

وهي تتعدد فقد حددها المشرع طبقا لنص المادة 9 من الأمر 08-04 أن الامتياز بالتراضي يمنح مقابل دفع اتاوة إيجارية سنوية تحددها مصالح أملاك الدولة، والتي تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز طبقا لنص المادة 62 من قانون المالية لسنة 2015 المعدلة للمادة 9 المذكورة اعلاه .

إضافة إلى الضرائب والرسوم والمصاريف المتنوعة التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالعقار الممنوح خلال مدة الامتياز، وكل أعباء المدينة ومصلحة الطرق والشرطة وكل التنظيمات الإدارية وحقوق التسجيل، وكذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز طبقا لنصي المادتين رقم 7 و 8 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152، غير أنه ولتحفيز أكثر للمستثمر نص المشرع على اعفاءات من

<sup>1</sup> - الفقرة 4 من المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 .

<sup>2</sup> - ميساوي حنان، حماية العقار الصناعي على ضوء المستجدات التشريعية في مجال الاستثمار، المرجع السابق، ص

دفع الالتزامات المالية بما فيها تخفيض في الاتاة السنوية ضمن قانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار.

ويتضح من خلال الالتزامات السالفة الذكر بأنه في حالة الإخلال بها من طرف المستثمر صاحب الامتياز، يمكن فسخ عقد منح الامتياز بالطرق القضائية، وهذا هو الجديد الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 09-152 بخلاف المرسوم التشريعي رقم 07-121(الملغى) الذي اعتبر فسخ عقد منح الامتياز يكون بقوة القانون<sup>1</sup>.

ثانيا/ آثار عدم التزام صاحب الامتياز بالعقد: يعتبر الفسخ \* سواء الاتفاقي أو بمبادرة من ادارة أملاك الدولة باللجوء للقضاء وسيلة لإنقضاء عقد الامتياز، وتتعدد أسباب ذلك والتي تتمثل في:

### 1/ الفسخ الاتفاقي:

أجاز المشرع الجزائري للأطراف طبقا لنص المادة 120 من القانون المدني >> يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه، بمجرد تحقق الشروط المتفق عليها، وبدون حاجة إلى حكم قضائي، وهذا الشرط لا يعفي من الاعذار، الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين <<، أي أن الفسخ يكون على أساس الإتفاق بين طرفيه عند تخلف المدين عن تنفيذ التزامه واشترط فيه الإعدار، وعلى عكسه المشرع المصري الذي يرى بأن نظام الفسخ الإتفاقي وليد إرادة المتعاقدين فالإرادة الحرة، هي إذن أساس المسؤولية العقدية<sup>2</sup>.

أما فيما يتعلق باستغلال العقار الموجه للاستثمار، فلم تبين النصوص الخاصة به كيفية فسخ عقد الامتياز اتفاقا، وهذا مؤداه الرجوع إلي القواعد العامة، حيث يمكن للإدارة والمستفيد من الامتياز إدراج

<sup>1</sup>-المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 (الملغى).

\* لابد من التمييز بين الفسخ الذي يعتبر حل الرابطة العقدية بناء على طلب أحد طرفي العقد إذا أخل الطرف الآخر بالتزامه والدفع بعدم التنفيذ في العقود الملزمة لجانبين، وهذا يعني أن يكون لكل متعاقد اذا ما طالبه المتعاقد الآخر بتنفيذ التزامه، أن يتمتع عن تنفيذ التزامه إلى ان يقوم الآخر بما عليه من تعهد، أي أن هذا الأخير هو وسيلة دفاعية أما الفسخ فهو وسيلة هجومية، أما التنازل فهو اتفاق يرد على العقد بعد أن يكون قد تم تكوينه صحيحا الهدف منه حل الرابطة العقدية فهو يشبه الفسخ في أنه يكون بناء على اتفاق ويختلف عنه في كونه يكون اتفاق لاحق لإبرام العقد ولا علاقة له بعدم التنفيذ، للاستضافة انظر ابراهيم، بحث حول فسخ العقد.

www.tribunaidz.com le 15/05/2021 20: 15

<sup>2</sup>-عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2008، ص 756.

شرط فاسخ في العقد، مضمونه أنه يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون، عند عدم وفاء صاحب الامتياز بالتزاماته، وبدون حاجة إلى حكم قضائي .

**2/ الفسخ القضائي بمبادرة من الإدارة:** وهو الجزاء المترتب على إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته العقدية في العقد الملزم للجانبين والمقرر بموجب حكم قضائي<sup>1</sup>، لقد حدد المشرع حالات الفسخ القضائي لعقد الامتياز<sup>2</sup>، والذي يكون عن كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول وللتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء، بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص اقليميا لدى الجهات القضائية المختصة مقابل مبلغ من التعويض .

## المطلب الثاني

### أليات تسوية منازعات العقار الصناعي

لقد صادف استغلال العقار الصناعي العديد من المنازعات التي كان لها نصيب من الأحكام لدى ساحات القضاء، وذلك راجع إلى سوء التسيير وتخلف اجراءات استيعاب العقار داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاط، وهذا بسبب عدم تسوية وضعية الأراضي، مما أدى إلى نفور العديد من المستثمرين لكثرة الاجراءات وطول الفصل في الملفات .

فالمشكلة الحقيقية التي يواجهها المستثمر الأجنبي الخاص ليست مشكلة تعريف حقوقه والتزاماته، بقدر ماهي مشكلة البحث عن وسيلة مستقلة ومحايدة وفعالة، التي تمكنه من اللجوء إليها في حالة نشوب نزاع مع الدولة المضيفة<sup>3</sup>، لإيجاد المناخ الملائم للتسوية القضائية فالمستثمر الأجنبي يحبذ الوسائل القضائية الدولية، لأنها أكثر حيادية وإستقلالية من الوسائل الداخلية، فإنه لا يغامر إلا إذا تحقق من وجود قضاء مستقل وفعال يترجم النصوص بما يحقق العدل والمساواة<sup>4</sup>، وهذا ما يستدعي التعرف على الوسائل الودية (الفرع الأول) وسنتناول عمل لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار(الفرع

<sup>1</sup>-محمد جبار، نظرية بطلان العقد في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي، دراسة مقارنة، اطروحة دكتوراه في القانون الخاص، معهد الحقوق والعلوم السياسية والإدارية، جامعة الجزائر، 1986، ص120 .

<sup>2</sup>- المادة 12 من الأمر 08-04، السالف الذكر.

<sup>3</sup>-محمد أحمد غانم، قواعد الحماية الموضوعية والإجرائية للاستثمارات الأجنبية في القانون الدولي والقانون المصري المقارن، مكتبة الوفاء القانونية، ط1، 2009، ص 317 .

<sup>4</sup>-زياد محمد الوحشات، تسوية النزاعات الاستثمارية عن طريق الوسائل القضائية، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 5، عدد 2، جامعة مستغانم، جوان 2017، ص 72.



الثاني) ثم الوقوف على التحكيم التجاري بشيء من التفصيل (الفرع الثالث) والتعرض للجهات القضائية (الفرع الرابع) .

## الفرع الأول الوسائل الودية

تتميز هذه الوسيلة بأنها قليلة التكاليف مقارنة بالقضاء الوطني، كما أنها تهدف إلى إيجاد حل يمنع نشوب المنازعة مرة أخرى، وكان الرسول عليه الصلاة والسلام شديد الميل إلى تلك الطرق فقد قال في هذا الشأن أن << الصلح جائز بين المسلمين إلا صلحا حرم حلالا أو أحل حراما >> ، وقد عرفت الشريعة الإسلامية ثلاثة ضروب من الصلح (صلح مع إقرار، صلح مع سكوت و صلح مع انكار) <sup>1</sup>، وكل ذلك لقوله تعالى << الصلح خير >> <sup>2</sup>، وقد استحدثت المشرع الجزائري الوسائل البديلة للسرعة في الفصل والبساطة في الإجراءات .

في حين نجد أن دول أخرى تعتمد وسائل ودية أخرى مثلا التوفيق\*، والذي من شأنه التوصل إلى تسوية ودية للنزاع عن طريق إختيار موفق محايد يقدم اقتراحاته في النزاع، الخبرة الفنية كذلك الشأن بالنسبة للمحاكمة المصغرة، وهذا ما يجرنا لدراسة أهم الوسائل التي اعتمدها المشرع ضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية فيما يلي:

**أولا: الصلح:** يجوز للطرفين في أي وقت من الأوقات خلال النزاع، الاتفاق على التماس سبل

التسوية بمختلف أنواعها طبقاً للقواعد المعمول بها لتسوية المنازعات، بما في ذلك اللجوء للصلح والذي سيتم تعريفه ومعرفة إجراءاته .

**1-تعريف الصلح:** لقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 459 من القانون المدني بأنه:

<< الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا، وذلك بأن يتنازل كل

منها على وجه التبادل عن حقه >> .

<sup>1</sup> -محمد بن أحمد المعروف باسم بدر الدين العيني، البناية شرح الهداية، الجزء 10، دار الكتب العلمية، لبنان، ص ص 3 و 4.

<sup>2</sup> -الآية 128 من سورة النساء .

\*-مثل نظام التوفيق للجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي "يونسترال" بشأن صياغة العقود الدولية لتشييد المنشآت الصناعية، الأمم المتحدة، نيويورك، 1988، ص 369.

كما عرفه في المادة 04 من قانون الإجراءات المدنية والادارية >> يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف أثناء نظر الخصومة في أية مادة كانت <<، كذلك يمكن اعتماده في القضاء الاداري بحيث نص المشرع على أنه >> يجوز إجراء الصلح في مادة القضاء الكامل <<<sup>1</sup> .  
في حين عرفه الفقه بأنه >> طريقة ودية لتسوية خلاف قائم بين طرفين أو أكثر <<<sup>2</sup>، وهو إجراء جوازي وليس إجباري.

### 2- إجراءات الصلح:

تتم عملية الصلح بسعي من الخصوم أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الخصوم<sup>3</sup>، يجوز إجراء الصلح في أية مرحلة تكون عليها الخصومة<sup>4</sup>، أما بالنسبة للجهات القضائية الإدارية فهي تباشر الصلح إلا في النزاعات التي تدخل في إختصاصها<sup>5</sup>.

### 3- نهاية الصلح:

إذا حصل الصلح بين الطرفين يحرر رئيس الحكم محضر رسمي بذلك، يبين فيه ما تم الاتفاق عليه ويأمر بتسوية النزاع وغلق الملف، يوقع عليه كلا الطرفين وكاتب الجلسة، ويسمى محضر صلح ويتم الإشهاد به في منطوق الحكم الصادر في الدعوى .

حيث يعد محضر الصلح سندا تنفيذيا بمجرد إيداعه أمانة الضبط<sup>6</sup>، ويكون هذا الأمر غير قابل لأي طعن طبقا لأحكام المادة 973 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وخير ما فعل المشرع وذلك حتى لا تكون هناك مماطلة في تنفيذه ويكون ملزما للطرفين، فإذا أخل به أحدهما يلزم بالتعويض وفي الحالة العكسية يحرر محضر بعدم الصلح وتستمر إجراءات السير في الدعوى<sup>7</sup>.

فيما نرى أن المشرع المصري كان أكثر اهتماما بالوسائل الودية، بحيث نص في المادة 82<sup>8</sup> على إنشاء لجنة وزارية تسمى " اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار " تختص بالنظر فيما يقدم أو يحال

<sup>1</sup> -المادة 970 من القانون 08-09، السالف الذكر .

<sup>2</sup> -خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ب س ط، ص 102 ..

<sup>3</sup> -المادة 972 من القانون 08-09، السالف الذكر .

<sup>4</sup> - المادة 971 من القانون 08-09 المصدر نفسه .

<sup>5</sup> - المادة 974 من القانون 08-09 المصدر نفسه .

<sup>6</sup> - المادة 993 من القانون 08-09 المصدر نفسه.

<sup>7</sup> -بشير بلعيد، القواعد الإجرائية أمام المحاكم والمجالس القضائية، دار البعث، الجزائر، 2000، ص 122، 123.

<sup>8</sup> -المادة 82 من القانون رقم 72 لسنة 2017، السالف الذكر .

إليها من طلبات أو شكاوي أو منازعات، قد تنشأ بين المستثمرين والدولة أو تكون إحدى الجهات أو الهيئات أو الشركات التابعة لها طرفاً فيها.

كما تفصل تلك اللجنة بقرار مسبب، وتكون قراراتها بعد اعتمادها من مجلس الوزراء واجبة النفاذ وملزمة للجهات الإدارية المختصة ولها قوة السند التنفيذي، ويترتب على الامتناع عن تنفيذ قراراتها تطبيق أحكام المادة 123 من قانون العقوبات وتوقيع العقوبة المقررة بها، مع عدم الإخلال بحق المستثمر في اللجوء إلى القضاء.

وهذا دليل على الحرص الشديد من المشرع المصري على تشجيع الاستثمار، بالإضافة إلى إنشائه للجنة وزارية لتسوية منازعات الاستثمار، التي تختص بتسوية المنازعات الناشئة عن عقود الاستثمار أين تكون الدولة أو إحدى الجهات أو الهيئات أو الشركات التابعة لها طرفاً فيها، تعالج اختلال توازن العقد ومد الآجال<sup>1</sup>.

**ثانياً / الوساطة:** وهي وسيلة مساعدة لحل النزاعات عن طريق شخص محايد يتم اختياره من طرفي النزاع ويتميز بالعدل<sup>2</sup>، فإذا ما نجحت الوساطة فإنها توفر للمتنازعين وقتاً ومالاً، كما تكفل لهما قدراً من السرية والخصوصية للنزاع<sup>3</sup>، تكمن فائدتها الأساسية تكمن في ضمانة تنفيذ الحل الذي وصلت إليه نظراً لموافقة الجميع عليه<sup>4</sup>، وهذا ما يستدعي التعريف بها والتعرف على إجراءاتها فيما سيأتي بيانه:

**أ/تعريف الوساطة:** حيث تعتبر <طريق للتواصل يعتمد على مسؤولية واستقلالية المشاركين، مع وجود طرف ثالث حيادي ومستقل ليست له أية سلطة لاتخاذ القرار أو منح الإستشارة، ماعدا أن يساهم في ربط العلاقة الإجتماعية أو الوقاية أو حل النزاع>><sup>5</sup>.

كما عرفت بأنها << إلتجاء الأطراف إلى طرف آخر لمساعدتهم في حل الخلاف بينهم والوصول إلى اتفاق، مما يجنبهم الكثير من الجهد والوقت والنفقات إذا ما اتجهوا إلى التحكيم أو القضاء>><sup>6</sup>

<sup>1</sup> -المادة 85 من القانون رقم 72 لسنة 2017 السالف ذكره.

<sup>2</sup> -بزيارة عبد الرحمان، شرح قانون الاجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص 523

<sup>3</sup> -ماهر محمد حامد، المرجع السابق، ص 446

<sup>4</sup> -مراد بلكعبيات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 187.

<sup>5</sup> -يقاش فراس، الوساطة كطريق بديل لحل النزاعات في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، مجلة المحكمة العليا،

العدد 1، 2012، ص 70.

<sup>6</sup> -محمد عبد المجيد اسماعيل عقود الأشغال الدولية، ب ن، 2000، ص 268.

ومفاد ذلك أن الوساطة ليست طريقا بديلا لحل النزاعات، وإنما هي إجراء أوجبه المادة 994 من القانون رقم 08-09، مما يتعين معه على القاضي عرضه على الطرفين في جميع المواد بإستثناء قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية وكل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام، فإذا قبل الخصوم به يعين القاضي وسيطا لتلقي وجهة نظر كل واحد منهم ومحاولة التوفيق بينهم، لتمكينهم من إيجاد حل للنزاع .

**ب/شروط الوسيط:** لقد أسند المشرع الجزائري مهمة الوسيط إلى شخص طبيعي أو إلى جمعية (يقوم رئيسها بتعين أحد أعضائها) لتنفيذ الإجراء بإسمها ويخطر القاضي بذلك<sup>1</sup>، كما اشترط المشرع في الشخص الطبيعي المعين في إطار الوساطة أن يكون حسن السلوك والإستقامة وأن تتوفر فيه الشروط الآتية:

- ألا يكون قد تعرض لعقوبة عن جريمة مخلة بالشرف، وألا يكون ممنوعا من حقوقه المدنية.
- أن يكون مؤهلا للنظر في المنازعة المعروضة عليه .
- أن يكون محايدا ومستقلا في ممارسة الوساطة.<sup>2</sup>

كما يرى البعض أنه لا بد من توافر مجموعة من الصفات في الوسيط والتي تتمثل في: الإلمام الكامل بموضوع النزاع، ذو شخصية قوية والقدرة على إجراء الحوار، الإلمام بنواحي التجارة الدولية والاقتصادية، وخبرة قانونية طويلة.

### ج/حدود الوساطة وإجراءاتها:

لقد نظم المشرع كل جوانبها فأوجب أن يتضمن الأمر القاضي بتعيين الوسيط موافقة الخصوم وتحديد الآجال الأولية له للقيام بمهمته، والتي لا يمكن أن تتجاوز مدة 3 أشهر يمكن تجديدها<sup>3</sup> وتاريخ رجوع القضية إلى الجلسة .

فالوساطة قد تشمل النزاع كله أو جزء منه حسب الحال، كما لا يترتب عليها تخلي القاضي عن القضية ويمكنه اتخاذ أي تدبير يراه ضروريا في أي وقت<sup>4</sup>، فيقوم الوسيط بمهمته بعد تبليغه بأمر تعيينه ويتخذ في ذلك كل التدابير التي يراها مناسبة لحل النزاع، وعند إنتهاء مهمته يخبر القاضي كتابيا بما توصل إليه .

<sup>1</sup>-المادة 997 من القانون 08-09، السالف الذكر .

<sup>2</sup>-المادة 998 من القانون 08-09، المصدر نفسه .

<sup>3</sup>-المادة 996 من القانون 08-09، المصدر نفسه.

<sup>4</sup>-المادة 995 من القانون 08-09 ، المصدر نفسه.

ففي حالة الإتفاق يحزر محضرا بذلك ويوقعه الخصوم ويرجع القضية إلى القاضي<sup>1</sup>، هذا الأخير يقوم بالمصادقة عليه بموجب أمر غير قابل للطعن ويعد المحضر سندا تنفيذيا<sup>2</sup>، مما طرح إشكالية تحديد نوع هذه الوساطة هل هي وساطة إتفاقية أم قضائية أم هي خليط بينهما<sup>3</sup>.

أما المشرع المصري فقد تناول مسألة التسوية الودية فيما يتعلق بأي مسألة تخص الاستثمار وجعلها من الأولويات بنصه >> مع عدم الإخلال بالحق في التقاضي، تجوز تسوية أي نزاع ينشأ بين المستثمر وأي جهة أو أكثر من الجهات الحكومية يتعلق برأسمال المستثمر أو بتفسير أحكام هذا القانون أو تطبيقه ودياً دون تأخير من خلال المفاوضات بين الأطراف المتنازعة<<<sup>4</sup>.

إلا أن الوساطة في مجال النزاعات الإدارية في الجزائر تصطدم بحقيقتين وهما أن:

- عدم قيام المحاكم الادارية ومجلس الدولة بعرض الوساطة على الخصوم عكس المحاكم المدنية .

- أن النزاعات المشمولة بالوساطة هي دعاوي القضاء الكامل دون دعاوى الألغاء، لأن هذه الأخيرة تتعلق بالنظام العام<sup>5</sup>.

## الفرع الثاني

### لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار

لقد أوجب القانون على المستثمر ارسال كشف سنوي يبين فيه نسبة تقدم مشروعه وبأقي المعلومات، وذلك بعد تأشيرة المصالح الجبائية في الوثيقة التي تسلمها له الوكالة طبقا للملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 17-104<sup>6</sup>، على أن يتم ايداع الكشف في أجل اقصاه شهر ابتداء من تاريخ تأشيرة المصالح الجبائية<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> -المادة 1003 من القانون 08-09، المصدر السابق .

<sup>2</sup> -المادة 1004 من القانون 08-09، المصدر نفسه.

<sup>3</sup> -عبد السلام ذيب، الطرق البديلة لحل النزاعات: الصلح والوساطة والتحكيم، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثاني، جوان 2008، ص 558.

<sup>4</sup> -المادة 82 من قانون الاستثمار المصري، السالف الذكر.

<sup>5</sup> -منقور قويدر، العوائق الإجرائية أمام أعمال الطرق البديلة لحل النزاعات في المادة الادارية، مجلة القانون، جامعة غليزان، العدد 5، ديسمبر 2015، ص 25 .

<sup>6</sup> -أنظر الملحق رقم 9، ص 298.

<sup>7</sup> -المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 17-104 المؤرخ في 05 مارس 2009 يتعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبة، جريدة رقم 16 المؤرخة في 8 مارس 2017.

تقوم المصالح المحلية للوكالة الوطنية بإعداد قائمة بالمستثمرين المتخلفين لترسلها للمصالح الجبائية أو مراكز تسيير المزايا، لتبليغهم بإعذار<sup>1</sup> في أجل خمسة عشر (15 يوما) ابتداء من تاريخ استلام قائمة المستثمرين المتخلفين<sup>2</sup>.

مما يتوجب على المستثمر تقديم كشف تقدم أعمال مشروعه في أجل شهرين يحتسب من تاريخ تبليغ الاعذار تحت طائلة توقيف المزايا، وفي حالة عدم إيداعه تتولى مصالح الوكالة إشعار المستثمر بواسطة رسالة موصى عليها بتعليق حقوقه في المزايا مع دعوته للحضور إلى مكتبها لتقديم المبررات المحتملة، فإذا إلتزم المستثمر الصمت في الشهر الذي يلي تاريخ الإشعار هنا تقوم مصالح الوكالة بتجريدته من حقوقه بالمزايا<sup>3</sup>، وبالتالي إلغاء شهادة تسجيله طبقا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 17-104 ليأتي بعده دور اللجنة التي سنتعرض لها فيما يلي :

**أولا / تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار:** لقد تم إنشاء هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-166 المؤرخ في 29/05/2019 المتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار تنظيمها وسيرها تطبيقا للمادة 11 من قانون 16-09 .

يرأس اللجنة الوزير المكلف بالاستثمار أو ممثله وتتشكل من:

-ممثل عن الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية برتبة مدير في الإدارة المركزية .

-ممثل عن الوزير المكلف بالعدل برتبة مدير في الإدارة المركزية .

-ممثلين (2) عن الوزير المكلف بالمالية برتبة مدير في الإدارة المركزية .

-ممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار برتبة مدير .

-ممثل عن الوزارة المعنية بالاستثمار موضوع الطعن .

كما يمكن لرئيس اللجنة الاستعانة بخبراء أو بأي شخص ذو كفاءة، وتجتمع اللجنة كلما استدعت الحاجة لذلك وتبت في الطعون خلال (30) ثلاثون يوما التي تلي استلامها الطعن، ويمدد الأجل إلى (15) خمسة عشرة يوما في حالة إستدعاء الطاعن لاستكمال عناصر ملفه .

<sup>1</sup>-أنظر الملحق رقم 10، ص 301.

<sup>2</sup>-المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 17-104 السالف الذكر.

<sup>3</sup>-أنظر الملحق رقم 11، ص 303.

ثانيا /مهمة لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار: وتتمثل مهمتها في البث في الطعون المقدمة من كل مستثمر يرى أنه قد غبن بشأن الاستفادة من المزايا المنصوص عليها في قانون 09-16 أو كان موضوع إجراء سحب أو تجريد من الحقوق<sup>1</sup>، والظاهر من نص المادة أن المشرع لم يبين الغبن الحاصل بشأن الاستفادة من المزايا .

ثالثا /إجراءات الطعن لدى لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار: يمارس الطعن لدى اللجنة في أجل ستين(60) يوما التي تلي التبليغ بالقرار محل النزاع، حيث يتم الطعن بموجب مذكرة من الطاعن تستعرض الأحداث والوسائل وتحتوي على أسم وعنوان وصفة الطاعن أو ممثله القانوني، مع ذكر عناصر التبليغ محل الطعن ووجوب إرفاق جميع الوثائق والمستندات الثبوتية تحت طائلة رفض الطعن<sup>2</sup>، كما اشترط المشرع أن تكون المذكرة فردية ومؤرخة وموقعة .

ويترتب على ذلك قيام رئيس اللجنة بإرسال نسخة من ملف الطعن للهيئة أو الإدارة الذي يجب عليه الرد خلال أجل(15) خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف<sup>3</sup>، ويستدعي الطاعن عن طريق رسالة موصى عليها مع وصل استلام لسماع دفوعه أو ممثله القانوني وله أن يستعين بخبير، وكان من الأحرص على المشرع أن يتم تبليغ الاستدعاء للطاعن بموجب محضر قضائي وأن عدم حضور الطاعن أو ممثله لا يمنع اللجنة من الفصل في الطعن .

وفي هذه الحالة تكفل نتائج اللجنة بقرار إجباري الذي يبلغ مقرر اللجنة وفقا للنموذج إلى الأطراف في أجل (8) ثمانية أيام بعد مداوات اللجنة<sup>4</sup>، و نلاحظ أن المشرع قد قلص في الميعاد مقارنة بقرار لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار الذي كان محدد بأجل 15 يوما حسب مرسوم 06-357 (الملغى)<sup>5</sup> .

<sup>1</sup> - يستفيد المستثمر مقابل التسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار من مزايا مرحلة الانجاز بالنسبة للمزايا المشتركة لكل الاستثمارات القابلة للاستفادة وذلك بقوة القانون، إضافة إلى الاستثمارات التي تقام في الجنوب والهضاب العليا والمناطق التي تستدعي تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، بالإضافة إلى المزايا الانجاز التي تمنح لنشاطات ذات الامتياز و/أو المنشئة لمناصب الشغل المادة 8 من قانون رقم 09-16

<sup>2</sup> - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 19-166 مؤرخ في 29 ماي 2019 يتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية عدد 37 المؤرخة في 9 جوان 2019

<sup>3</sup> - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 19-166، السالف الذكر .

<sup>4</sup> - المادة 11 من مرسوم تنفيذي رقم 19-166، المصدر نفسه.

<sup>5</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 06-357 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية عدد 64 المؤرخة في 11 أكتوبر 2006

ومقارنة مع المشرع المصري نجد أنه كان أكثر حرصاً من أجل تسوية النزاعات ودياً، فأنشأ لجان من أجل النظر في الشكاوي والنزاعات التي تخص الاستثمار، دون المساس بحق المستثمر اللجوء إلى الجهات القضائية، فقد تم إنشاء " لجنة التظلمات " لدى الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة تنظر في التظلمات من القرارات الصادرة من الهيئة أو الجهات المختصة بمنح الموافقات والتصاريح والتراخيص، وتشكل اللجنة برئاسة مستشار من إحدى الجهات القضائية تحدده المجالس الخاصة بتلك الجهات وعضوية ممثل عن الهيئة وأحد ذوي الخبرة، وتفصل اللجنة فيما يعرض عليها بقرار مسبب، ويكون قرارها في هذا الشأن نهائياً وملزماً لجميع الجهات المختصة .<sup>1</sup>

**رابعاً/حالات التجريد:** لقد حددتها المادة 32 من المرسوم 17-102 على سبيل الحصر:

1-عدم الوفاء بالالتزامات المقررة في القانون رقم 16-09: والتي تتمثل في ( احترام الالتزام بإعداد الكشف السنوي لتقديم المشروع الاستثماري، القيد في السجل التجاري، حيازة رقم جبائي، تقديم محضر معاينة الدخول في الاستغلال، الحصول على التراخيص بالنسبة للنشاطات المقننة .

2-الإخلال بالالتزامات المكتتبة مقابل المزايا الممنوحة: والتي نظمها المشرع بموجب المادة 2 من مرسوم تنفيذي رقم 17-104، حيث جاء بها المشرع لمتابعة الإدارات والهيئات المعنية كل فيما يخصها والتي تتمثل في:

أ- مراقبة المستثمرين من قبل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وجمع المعلومات الإحصائية عن تقدم مشاريعهم .

ب-سهر كل من الإدارتين الجبائية والجمركية على احترام المستثمرين للالتزامات المكلفين بها في إطار المزايا الممنوحة .

ج-مراقبة إدارة أملاك الدولة المستثمرين للحفاظ على وجهة الوعاء العقاري .

د-مراقبة الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء من احترام المستثمرين لعدد المستخدمين مقابل المزايا الممنوحة لهم .

3 -إلغاء تسجيل الاستثمار: كما يصدر مسؤول الوكالة التجريد من الحق في المزايا نتيجة إلغاء تسجيل الاستثمار من طرف المستثمر نفسه.

كما نلاحظ أن المشرع ومن خلال القانون 16-09 أنه شدد على المستثمر احترام الالتزامات الناجمة عن تطبيق هذا القانون أو تلك التي تعهد بها، وألا تعرض لسحب تام للمزايا، بالإضافة إلى

<sup>1</sup> -المواد 83 و84 من قانون رقم 72 لسنة 2017، السالف الذكر.



العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، وبالمقابل فرق بين أن يتم هناك سحب للمزايا أو تجريد من الحقوق\* .

ولقد أعطى المشرع للمستثمر الذي يرى أنه قد غبن من إدارة أو هيئة مكلفة بتطبيق هذا القانون أو كان موضوع إجراء سحب أو تجريد من الحقوق الطعن أمام لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار المذكورة أعلاه، دون المساس بحقه في اللجوء للتقاضي عملاً بأحكام المادة 11 من قانون 09-16.

## الفرع الثالث

### التحكيم

لقد عرف التحكيم منذ القدم عند الإغريق والرومان وفي الشريعة الإسلامية الغراء، حيث عرفه المالكية بأنه << الخصمين إذا حكما بينهما رجلا ارتضياه لأن يحكم بينهما جاز >><sup>1</sup>، فغالبًا ما يقال إن التحكيم يتمتع بالعديد من المزايا على التقاضي أمام المحاكم الوطنية، ويوصف بأنه يقدم حلاً سريعاً

\* للتبويه فقط فإن المشرع قد جاء في القانون رقم 09-16 بجزائريين تمثلاً في سحب المزايا والتجريد من الحقوق لعدم احترام المستثمر للالتزامات الناجمة عن تطبيق هذا القانون أو تلك التي تعهد بها المستثمر، بالرغم من أنه في السابق وضمن احكام المادة 46 الفقرة الثانية من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار استخدم مصطلح السحب بأن نص <<...تسحب جزئياً أو كلياً الامتيازات الممنوحة....في حالة عدم احترام احكام هذا المرسوم التشريعي >>، ثم بعد ذلك جاء بنص المادة 33 من الامر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار أنه في حالة عدم احترام أجل الانجاز وشروط منح المزايا المحدد في المادة 13 من نفس القانون (والتي تتضمن وجوب انجاز الاستثمارات في أجل المتفق عليه مسبقاً عند اتخاذ قرار منح المزايا) سيتم سحب هذه المزايا، لنلاحظ أن المشرع أضاف جزاء التجريد من الحقوق.

وباستقراء نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 2017/10/9 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، نجد أن مركز تسيير المزايا مكلف في إطار المهام الموكلة له بإصدار إشعارات بالتجريد من الحق في المزايا بالنسبة للاستثمارات الخاضعة لاختصاصه ويقوم عند الإقتضاء بسحبها، ثم نص ضمن المادة 32 من المرسوم التنفيذي 17-102 <<يكون التجريد من الحقوق كلما نص التشريع أو التنظيم....لاسيما في حالات عدم الوفاء بالالتزامات المقررة في القانون 09-16..أو الاخلال بالالتزامات المكتتبه مقابل المزايا الممنوحة >>، أما المرسوم التنفيذي رقم 17-104 فقد جاء لتحديد حالات التجريد من الحقوق، لنصل إلى أن المشرع قد تناول الجانب الخاص بالتجريد من الحقوق، أما بالنسبة لسحب المزايا فيكون بتعليقها مؤقتاً حسب ما جاء في نص المادتين 8 و 10 من المرسوم التنفيذي رقم 17-104 عند استدعاء المستثمر برسالة موصى عليها من طرف الوكالة لعدم ايداع الكشف السنوي وعدم استجابته لفترة الشهر التي تلي الاشعار، وهذا ناتج عن عدم وضوح موقف المشرع من الجزائريين لتعدد النصوص وعدم ضبطها .

<sup>1</sup> قدرى محمد محمود، التحكيم في ضوء أحكام الشريعة الإسلامية، دار الصمعي للنشر، 2009، ط1، ص 19.

وفعالاً للنزاعات وأتعباً قانونية أقل، ومع ذلك يمكن أن يكون التحكيم مكلفاً أحياناً أكثر من ذلك وإجراءاته طويلة مثل التقاضي في بعض الأحيان، لا سيما في النزاعات المعقدة<sup>1</sup>.

وقد تباينت المواقف بالأخذ به من دولة إلى أخرى فمثلاً الفقه والإجتهاد الفرنسي إنقفاً على صحة التحكيم في النطاق الدولي وعدم صحته في النطاق الداخلي<sup>2</sup>، بينما السلطات الجزائرية رفضت اعتماد التحكيم بعد الإستقلال بحجة مساسه بسيادتها الوطنية، لكن بعد مباشرتها للإصلاحات الاقتصادية اضطرت للرضوخ للأمر بسبب نفور المستثمرين الأجانب من القانون الوطني، فكانت البداية بمصادقة الجزائر على إتفاقية نيويورك المؤرخة في 10 يونيو 1958 المتعلقة بالإعتراف وتنفيذ أحكام التحكيم الأجنبية<sup>3</sup>، ثم اعتمدت التحكيم كوسيلة لتسوية المنازعات من أجل تشجيع الاستثمارات الأجنبية بموجب المرسوم التشريعي رقم 09-93<sup>4</sup>، ليحوز فيما بعد على 22 مادة ضمن القانون رقم 09-08<sup>5</sup>.

ناهيك عن الاهتمام الصريح بالتحكيم الدولي من خلال القوانين المتعلقة بالاستثمار، باعتباره النظام المناسب لتسوية الخلافات بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية، لما يتمتع به من ميزات تخدم مصالح الأطراف المتعاقدة، كما أكد عليه في القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>6</sup>.

**أولاً/تعريف التحكيم:** لم تهتم بتعريفه التشريعات الوطنية وعلى العكس من ذلك المشرع التونسي كما اهتم بتعريفه الفقه، نظراً لأنه يعتبر من أقدم الوسائل لفض النزاعات كما سيأتي بيانه:

فقد عرفه المشرع التونسي على أنه << إجراء خاص لتسوية بعض أنواع الخلافات بواسطة محكمة تحكيم، يعهد إليها الأطراف بمهمة القضاء فيه بمقتضى اتفاق تحكيم >><sup>7</sup>.

كما عرف الفقه بأنه << اتفاق الطرفين وعزمهما على الالتجاء إلى التحكيم لفض المنازعات الواقعة أو المحتملة وعقد العزم على عدم الالتجاء إلى القضاء الوطني >><sup>1</sup>.

<sup>1</sup> -John Dewar ,International Project Finance (Law and Practice) ,Oxford University ,United States ,2011,P427 .

<sup>2</sup> -الياس ناصيف، المرجع السابق، ص 366.

<sup>3</sup> -مرسوم رئاسي رقم 88-233 المؤرخ في 05 نوفمبر 1988 المتضمن مصادقة الجزائر على اتفاقية نيويورك المؤرخة في 10 يونيو 1958 المتعلقة بالاعتراف وتنفيذ أحكام التحكيم الأجنبية، جريدة رسمية عدد 48 الصادرة في 23 نوفمبر 1988.

<sup>4</sup> -المرسوم التشريعي رقم 93-09 المؤرخ في 25 افريل 1993 المعدل والمتمم للأمر 66-154 المؤرخ في 08 يونيو

1966 المتضمن قانون الاجراءات المدنية، جريدة رسمية عدد 27 الصادرة في 27 افريل 1993

<sup>5</sup> -القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، السالف الذكر.

<sup>6</sup> - المادة 24 منه << يخضع كل خلاف بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية... للجهات القضائية الجزائرية المختصة

اقليميا، إلا في حالة وجود اتفاقيات ثنائية أو وجود اتفاق مع المستثمر ينص على بند تسوية يسمح للطرفين بالاتفاق على

تحكيم خاص >>

<sup>7</sup> -المادة 1 من قانون التحكيم التونسي رقم 93-42 المؤرخ في 26/04/1993

في حين عرفه جون روبرت بأنه >> التحكيم نظام للقضاء الخاص تقضي فيه خصومة معينة عن اختصاص القضاء العادي، يعهد بها إلى أشخاص يختارون للفصل فيها <<<sup>2</sup>.

في حين عرف قضائياً من قبل محكمة التمييز الأردنية بأنه >> طريق إستثنائي يلجأ إليه الخصوم لفض ما ينشأ بينهم من منازعات، بموجب إتفاق قائم بينهم بقصد الخروج عن طريق التقاضي العادي <<<sup>3</sup>.

ثانياً/أساس التحكيم: لقد وجد أساسه ضمن المادة 1006 من القانون رقم 08-09 التي نصت على أنه >> يمكن لكل شخص اللجوء إلى التحكيم في الحقوق التي له مطلق التصرف فيها، ما عدا ما يتعلق بالنظام العام أو حالة الأشخاص وأهليتهم، ولا يجوز للأشخاص المعنوية العامة أن تطلب التحكيم ما عدا في علاقتها الاقتصادية الدولية أو في إطار الصفقات العمومية <<.

هذا يعني أن المشرع جارى المشرع الفرنسي الذي نص في المادة 260 من القانون المدني الفرنسي الجديد عن الحالات التي لا يجوز فيها التحكيم، منها مسائل الحالة وأهلية الأشخاص والمتعلقة بالطلاق وبالانفصال الجسدي أو بشأن المنازعات المتعلقة بالجماعات العامة والمؤسسات العامة، وعموماً كل ما يتعلق بالنظام العام<sup>4</sup>.

وهذا يعني أن التحكيم يقوم على عنصرين الأول يتمثل في إرادة الخصوم في عرض النزاع القائم بينهما إلى هيئة غير قضائية، أما الثاني فهو إقرار المشرع لهذه الإرادة<sup>5</sup>، فالخصوم يعبرون عن إرادتهم من خلال إتفاق مكتوب عن التحكيم في حد ذاته ونوعه، وعلى الأشخاص المحكمين مع تحديد إختصاصهم والقانون الواجب التطبيق .

**ثالثاً/شكل التحكيم:** لقد فرق المشرع بين شرط التحكيم واتفاق التحكيم، وترك حرية الإختيار للأطراف بين:

<sup>1</sup> -محمد كولا، تطور التحكيم التجاري الدولي في القانون الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، 2008 . ص 93 .

<sup>2</sup> -Jean Robert , L'arbitrage droit interne privé ,édition dalloze 5 ,1983 , p 3.

<sup>3</sup> - مهند عزمي أو مغلي - أمجد حمدان الجهني، رقابة القضاء على حكم التحكيم في القانون الأردني، مجلة الشريعة والقانون، العدد 38، إبريل 2009، ص 272.

<sup>4</sup> -شريف يوسف خاطر، التحكيم في مجال العقود الادارية (دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والمصري )، المؤتمر السنوي السادس عشر للتحكيم التجاري الدولي، جامعة الامارات العربية، كلية الحقوق، ص 299.

<sup>5</sup> - الغوتي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000، ط2، ص 400.

1- شرط التحكيم: هو الاتفاق الذي يلتزم بموجبه الأطراف في عقد متصل بحقوق متاحة بمفهوم المادة 1006 لعرض النزاعات التي تثار بشأن هذا العقد على التحكيم<sup>1</sup>، كما اشترط المشرع أن يتم اثباته كتابة في الإتفاقية الأصلية تحت طائلة البطلان أو في الوثيقة التي تستند إليها، وأوجب أن يتضمن شرط التحكيم تعيين المحكم أو المحكمين وتحديد كيفية تعيينهم<sup>2</sup>.

والملاحظ أن المشرع اشترط الكتابة طبقاً لأحكام نص المادة 2 من اتفاقية نيويورك 1958\* التي نصت على أنه << يشمل مصطلح " اتفاق مكتوب " أي شرط تحكيم يرد في عقد أو أي اتفاق تحكيم موقع عليه من الطرفين أو وارد في رسائل أو برقيات متبادلة >><sup>3</sup>.

فإذا كانت اتفاقية نيويورك عرفت بوسائل الكتابة المتوفرة في ذلك الوقت، فإن التطور التكنولوجي الذي عرفه العالم اليوم في مجال الإتصالات واستخداماته في المعاملات التجارية الدولية، عرف العديد من وسائل الإتصال الإلكترونية، والتي أصبحت محل إهتمام كبير من طرف القوانين الوطنية ومحاولة من أجل صياغة كل الأحكام التي تعترف بأي وسيلة إتصال والتي من شأنها إنشاء سجل لاتفاق التحكيم، وهذا ما جعل من قوانين التحكيم الحديثة تتسم بالمرونة لإستيعاب متطلبات الكتابة<sup>4</sup>.

2- اتفاق التحكيم: كما يسميه البعض بمشارطة التحكيم وهو الإتفاق الذي يقبل الأطراف بموجبه عرض نزاع سبق نشوؤه على التحكيم<sup>5</sup>، ويتم تجسيده كتابياً كما جاء ضمن أحكام المادة 1012 من القانون 08-09 << يحصل الاتفاق على التحكيم كتابياً، يجب أن يتضمن تحت طائلة البطلان موضوع النزاع وأسماء المحكمين أو كيفية تعيينهم، وإذا رفض المحكم المعين القيام بالمهمة يستبدل بغيره بأمر من رئيس المحكمة المختصة >> .

كما يمكن اعتبار اتفاق التحكيم كتابياً إذا كان بموجب إتصال إلكتروني، إذا كان من الممكن الوصول إلى المعلومات الواردة فيه واستخدامها عند الرجوع إليها لاحقاً، والمقصود به أي اتصال يقوم به الطرفان عن طريق رسائل البيانات أو الوسائل المغناطيسية أو البصرية أو المماثلة، بما في ذلك على

<sup>1</sup> -المادة 1007 من القانون رقم 08-09، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 1008 من القانون رقم 08-09 المصدر نفسه.

\* اعتمدت الأمم المتحدة اتفاقية الاعتراف بقرارات التحكيم الأجنبية وتنفيذها (اتفاقية نيويورك) في أعقاب مؤتمر دبلوماسي بمقر الأمم المتحدة، وبدأ نفاذها في يونيو 1959 وبلغ عدد الدول المتعاقدة في إطار الاتفاقية 156 دولة .

<sup>3</sup> - <http://www.uncitral.un.org> 13 :20 2021/06/30

<sup>4</sup> -International Commercial Arbitration and the arbitrator's Contrat ,Emilia Onyem ,p18

<sup>5</sup> - المادة 1011 من قانون 08-09، السالف الذكر .

سبيل المثال لا الحصر تبادل البيانات الإلكترونية أو البريد الإلكتروني أو البرقية أو التلكس<sup>1</sup> وأجاز للأطراف الاتفاق على التحكيم حتى أثناء سريان الخصومة أمام القضاء<sup>2</sup>.

**رابعاً/تعيين المحكمين:** يتم تعيينهم من طرف الأطراف أو بالرجوع إلى نظام التحكيم، سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو شخص معنوي<sup>3</sup> ولا تعد محكمة التحكيم صحيحة إلا إذا قبل المحكمون بالمهمة المسندة اليهم، كما أوجب المشرع أن تكون التشكيلة بعدد فردي، وأعطى للأطراف إمكانية رد المحكمين وحدد تلك الحالات على سبيل الحصر .

أما في غياب التعيين أو صعوبته أو عزلهم أو استبدالهم، فيجوز للطرف الذي يهمله التعجيل رفع الأمر إلى رئيس المحكمة المختصة طبقاً لأحكام المادة 1041 من قانون 08-09.

فالتحكيم بلا شك هو أكثر مرونة من التقاضي لمنحه الحرية الكاملة في الاختيار لأطرافه، كما يُنظر إلى إجراءات التحكيم على أنها محايدة وتجنب إجراءات ومتطلبات الدولة المضيفة، وقد يكون من السهل أيضاً على الأطراف إنفاذ قرار التحكيم دولياً، بسبب وجود معاهدات دولية مصادق عليها على نطاق واسع<sup>4</sup> .

**خامساً /إجراءات التحكيم:** وتتمثل في طرح النزاع أمام المحكمين للنظر فيه، حيث تطبق على الخصومة التحكيمية الآجال والأوضاع المقررة أمام الجهات القضائية مالم يتفق الأطراف على خلاف ذلك<sup>5</sup>، وتضبط الاتفاقية الإجراءات الواجب اتباعها، فيمكن القول أن القاضي صاحب ولاية عامة وفقاً للقانون أما المحكم فهو صاحب ولاية خاصة مستمدة من اتفاق التحكيم<sup>6</sup> .

أما إذا سكتت الاتفاقية عن تحديد الإجراءات فمحكمة التحكيم تتولى ذلك مباشرة أو يتم الإستناد إلى قانون ما أو إلى نظام تحكيمي ما<sup>7</sup>، كما أن المشرع لم يضبط الأطراف بشكل معين للاتفاقية .

<sup>1</sup>-International Commercial Arbitration and the arbitrator's Contrat ,Emilia Onyema , Routedge , united state , 2010,p20

<sup>2</sup>- المادة 1013 من قانون 08-09، السالف الذكر .

<sup>3</sup>- المادة 1014 وما بعدها من قانون 08-09، المصدر نفسه.

<sup>4</sup>- John Dewar ,International Project Finance (Law and Practice) ,Oxford University ,United States ,2011 , p 427-428

<sup>5</sup>- المادة 1019 من قانون 08-09، السالف الذكر .

<sup>6</sup>- مهند عزمي أو مغلى، أمجد حمدان الجهني، المرجع السابق، ص 276.

<sup>7</sup>-الغوتي بن ملحة، المرجع السابق، ص 409 .

بعد استنفاد كل الإجراءات من تحقيق وسماع الأطراف تفصل محكمة التحكيم في النزاع على أن تكون مداولاتها سرية<sup>1</sup>، عملاً بقواعد القانون الذي إختاره الأطراف وفي غياب هذا يتم الفصل حسب قواعد القانون والأعراف التي تراها ملائمة .

**سادساً /موقف بعض التشريعات من التحكيم:** فقد اختلفت حسب نظرة كل واحدة للتحكيم، بالنسبة للمشرع السعودي ففي أول قرار له لتنظيم التحكيم فيما يتعلق بالمنازعات الإدارية صدر قرار مجلس الوزراء رقم 58 المؤرخ في 17/1/1383هـ (1962) نص فيه أنه <<لا يجوز لأي جهة حكومية أن تقبل التحكيم كوسيلة لفض المنازعات، التي تنشأ بينها وبين أي فرد أو شركة أو هيئة خاصة، ويستثنى في ذلك الحالات الإستثنائية التي تمنح فيها الدولة امتيازاً هاماً، وتظهر لها مصلحة قصوى في منح الامتياز متضمناً شرط التحكيم >><sup>2</sup> فقد ضيق من اللجوء إلى التحكيم .

بالإضافة إلى نصه في المادة 3 من نظام التحكيم للمملكة العربية السعودية، أن جعل موافقة رئيس الوزراء على التحكيم أمراً لازماً سواء كان شرطاً أم مشاركة<sup>3</sup>، حيث يرى البعض أن الحكمة من وجود الموافقة تلك حتى لا يتم الإسراف في اللجوء إلى التحكيم، كما أنها تعد صمام الأمان في مواجهة العقود الإدارية ذات الطابع الدولي لارتباطها بالتنمية<sup>4</sup>.

كذلك بالنسبة للمشرع اللبناني قبل سنة 2002 لم تكن تجيز التحكيم، ولكن في قانون رقم 440 المؤرخ في 29/07/2002 أجازت للدولة وأشخاص القانون العام أياً كانت طبيعة العقد موضوع النزاع اللجوء للتحكيم، ولكن بعد إجازته بمرسوم من مجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزير المختص أو السلطة الوصية بالنسبة للأشخاص المعنوية من القانون العام<sup>5</sup>.

أما المشرع المصري فقد كان سابقاً لإنشاء مركز مستقل للتحكيم والوساطة يسمى (المركز المصري للتحكيم والوساطة) مقره بالقاهرة، أوكلت له مهمة تسوية منازعات الاستثمار التي قد تنشأ بين المستثمرين

<sup>1</sup> -المادة 1025 من قانون 08-09، السالف الذكر.

<sup>2</sup> -قرار رقم 58 المؤرخ في 17/01/1383 أول قرار ينظم التحكيم فيما يتعلق بالمنازعات الادارية التي منها العقود الادارية في النظام السعودي .

<sup>3</sup> - خالد بن عبد الله الخضير، التحكيم في العقود الادارية في المملكة العربية السعودية، مجلة قضائية، العدد 1، محرم 1432 هـ (2011)، ص152.

<sup>4</sup> - ماجد راغب الحلو، العقود الإدارية والتحكيم، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، مصر، 2004، ص 187

<sup>5</sup> - الياس ناصيف، المرجع السابق، ص ص 369-370.

أو بينهم وبين الدولة أو إحدى الجهات التابعة لها عامة أو خاصة، إذا ما اتفقوا في أي مرحلة على تسوية النزاع عن طريق التحكيم أو الوساطة أمام هذا المركز<sup>1</sup>.

## الفرع الرابع

### الجهات القضائية

يعد القضاء الوطني من أهم الوسائل لحسم النزاعات وهو صاحب الإختصاص الأصيل، بإعتباره سلطة تسعى لحماية مصالح الدولة، وهذا ما تم معالجته ضمن الفقرة 4 من قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 1803 لسنة 1962 بشأن السيادة الدائمة للدولة على مواردها، على أنه عندما تثير مسألة خلافا ويتم الإتفاق بين الدولة والأطراف المعنية تتم تسوية النزاع من خلال التحكيم أو القضاء الدولي<sup>2</sup>. بمعنى أن العديد من التشريعات الوطنية تنص على أن النزاعات التي تنشأ بين الدولة والمستثمرين الأجانب تجري معالجتها ضمن اختصاصها القضائي<sup>3</sup>، نظرا للطبيعة الخاصة لها وارتباطها بالمصالح الحيوية للدولة، وفي نفس الوقت هي الوسيلة التي يستعملها المستثمر في مواجهة الإدارة لاستعمال حقه إلا في حالة الإتفاق على إحالة النزاع على جهات أخرى .

لذلك فقد نص المشرع ضمن احكام المادة 800<sup>4</sup> >>المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الادارية في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيه << وهذا ما أكده في نص المادة 12 من الأمر رقم 04-08 بنصه على أن >> أي اخلال من المستفيد تتخذ الإجراءات لدى الجهات القضائية <<.

### أولا / الاختصاص النوعي:

لا تثير العقود التي تبرمها الإدارة مع الأفراد في الدول القضاء الموحد أي اشكال، بينما في الدول التي تأخذ بنظام القضاء المزدوج كالجزائر، فهنا نفرق بين التصرفات التي تقوم بها الإدارة والتي يقوم بها الأفراد، فالقاضي الاداري يكون مختص في المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها، نظرا لكون هذه الأخيرة تهدف دائما من خلال تصرفاتها إلى تحقيق المصلحة العامة يصعب وضعها في نفس المركز مع

<sup>1</sup> - المادة 91 من قانون 72 الاستثمار المصري، السالف الذكر.

<sup>2</sup> -قرار الجمعية العامة رقم 1803 (د-17) المؤرخ في 14 ديسمبر 1962، "السيادة الدائمة على الموارد الطبيعية " [https://www.ohchr.org/Le 12 /04/21 12: 13 .](https://www.ohchr.org/Le%2012/04/21%2012%2013)

<sup>3</sup> -زياد محمد الوحشات، المرجع السابق، ص73 و 74

<sup>4</sup> -المادة 800 من القانون 08-09، السالف الذكر .

الأفراد، فإنه على إثر هذا لابد من دراسة مسألة تحديد الاختصاص القضائي لنظر تسوية منازعات عقد الامتياز العقار الصناعي .

وبالرجوع لنص المادة 10 من الأمر 04-08 نجد أن المشرع الجزائري قد أضفى الطابع الإداري على عقد الامتياز في العقار الصناعي فلا اجتهاد مع النص، مما يعني أن القضاء الإداري هو صاحب الإختصاص الأصيل في النزاعات التي يثيرها هذا العقد، ولعل ذلك سيفسح المجال أمام المحاكم الادارية باعتبارها صاحبة الاختصاص في هذا النوع من القضايا كدرجة أولى ومجلس الدولة كدرجة ثانية .

**1- المحاكم الإدارية:** فقد أنشأت المحاكم الادارية طبقا لنص المادة 1 من قانون عضوي رقم 02-98<sup>1</sup> << تنشأ محاكم إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية >> وأحكامها قابلة للإستئناف أمام مجلس الدولة تبعا للمادة 2 من قانون عضوي رقم 02-98.

كما يتضح من نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والادارية اعتماد المشرع على المعيار العضوي الذي يعتمد على الجهة مصدرة التصرف، لأن أحد أطراف العقد شخصا عموميا من الأشخاص التي حددتها المادة المذكورة اعلاه .

يضاف إلى ذلك أن نص المادة 828 من قانون رقم 09-08، أوجب أن تمثل الدولة كطرف في الدعوى سواء بصفتها مدعى أو مدعى عليه بواسطة الوزير وتوافر الشروط المنصوص عليها ضمن المادة 816 من نفس القانون وهي الواجبة طبقا لنص المادتين 13 و15، أي لابد من توافر الصفة والمصلحة .

لكن يعاب على المحاكم الحالية هو عدم التخصص فيما يخص العقود الإدارية، نظرا لاتساع مجال العمل بها مستقبلا، خاصة مع طموح السلطات لاستقطاب العديد من المستثمرين، فإنه يتعين معه معالجة الأمر بتزويد المحاكم بقضاة متمكنين في هذا المجال، مثلا في بريطانيا فإنه يطلق اسم المحاكم الادارية على المحاكم التي تختص بتطبيق القانون الإداري، وترجع أسباب ذلك إلى الرغبة في توفير الخبرة المتخصصة في هذا النوع من المحاكم، وتقليل تكلفة إجراءاتها بسرعة الفصل والمرونة في قراراتها وبساطة إجراءاتها وبعدها عن الإجراءات الشكلية \* .

<sup>1</sup> -القانون العضوي رقم 02-98 مؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق بالمحاكم الادارية، جريدة رسمية عدد 37 الصادرة في 01 يونيو 1998.

\* وهناك حوالي 2000 محكمة إدارية وأكثر من 50 نوعا مختلفا للاستضافة أنظر محمود محمد على صبره، إعداد وصياغة العقود الحكومية (بالعربية والإنجليزية)، مكتبة صبره للتأليف والترجمة، مصر، ماي 2007، ص 29 وما بعدها .



2- مجلس الدولة: كجهة استئناف فقد نصت المادة 10 من القانون رقم 11-13<sup>1</sup> >> يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر <<، كما جاء ضمن أحكام المادة 902 من القانون رقم 08-09 >> يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية <<، غير أن هذا يتناقض مع مهمة مجلس الدولة باعتباره هيئة عليا فمن المفروض أنه جهة لتقويم مدى تطبيق القانون وليس كجهة للفصل في القضايا .

في الصياغة الدقيقة للمادة 2 من قانون 98-01 اعتبرته >> هيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية وهو تابع للسلطة القضائية يضمن توحيد الاجتهاد القضائي الإداري في البلاد ويسهر على احترام القانون << .

#### ثانيا/ الإختصاص الإقليمي:

إذا كان الأصل العام في الإختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية يكون طبقا لنص المواد 37 و38 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن المشرع خص العقود الإدارية بمكان إبرام العقد أو تنفيذه، وبالتالي فإن الإختصاص الإقليمي لعقد الامتياز حددته أحكام نص المادة 3/804 بنصها >> في مادة العقود الإدارية مهما كانت طبيعتها أمام المحكمة التي يقع في دائر اختصاصها مكان إبرام العقد أو تنفيذه << .

بيد أن عقود استغلال العقار الصناعي المشتملة على عنصر أجنبي والتي تكون محل لتنازع القوانين، فهي لا تخضع لقانون الإرادة كما جاء ضمن أحكام المادة 18 من قانون المدني، بل يكون الإختصاص للمحاكم الوطنية ويكون على أساس موقع العقار (معيار موقع العقار)، وطبقا لنص المادة 40 من القانون 08-09 فهو إختصاص وجوبي، ذلك أن موقع العقار يسهل مهمة القاضي وله أن يتخذ من الإجراءات ما يراها مناسبة لحل النزاع كإجراء تحقيق أو تعيين خبير<sup>2</sup> .

<sup>1</sup>-قانون رقم 11-13 المؤرخ في 26 يوليو 2011 المعدل والمتمم للقانون العضوي رقم 98-01 المتعلق باختصاصات

مجلس الدولة وتنظيمه، جريدة رسمية عدد 43 الصادرة في 03 غشت 2011.

<sup>2</sup>-Issad Mohand ,droit international privé des règles de conflits,OPU,1986 ,p141.

## المبحث الثاني

### الإطار المؤسسي لحماية العقار الصناعي

عمدت السلطات الجزائرية لاتخاذ جملة من التدابير لتعزيز القدرات والفرص الاستثمارية ومعالجة كل المسائل الاجرائية، فأنشأت الأجهزة التي تعمل على الترويج للاستثمار وتيسير آليات الحوار مع المستثمرين والحفاظ عليها .

كما حرصت الحكومة على التكفل بانشغالات المستثمرين ومساعدتهم على التخلص من الحواجز التي قد تعترضهم، عن طريق هيئات تعمل على تسهيل الاستثمار ومتابعته وتذليل الصعوبات أمام المستثمرين وتوجيههم بتقديم يد العون لهم في تمويل المشاريع وتنفيذها في الواقع، بموجب التسهيلات الادارية والمزايا المنصوص عليها قانونا .

ووفقا لذلك فقد حدد المشرع اختصاصات لتلك الأجهزة، كي تتمكن من تقييم مزايا الاستثمار ومحفزاته وتأثيرها على المصالح الاقتصادية، ورصد فعاليتها في اجتذاب الاستثمار بما تقدمه من مساعدات للمستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها وضبط المعلومات للتحكم في السوق العقارية، ومنه تتأتى أهمية التعرض لهذه الهيئات على المستوى الوطني (المطلب الأول) ثم نستعرض الهيئات التي تكون على المستوى المحلي (المطلب الثاني )

### المطلب الأول:

#### الهيئات على المستوى الوطني

في إطار تنظيم عمليات الاستثمار ورسم خريطة طريق لإقامة المناخ المناسب لتحقيق الأهداف المسطرة، قررت السلطات اعتماد العديد من الآليات لدعم الاستثمار والسهر على تبسيط الإجراءات لمواجهة التحديات من أجل الوصول للنتائج المرغوبة .

ونظرا لأهمية أجهزة دعم الاستثمار في تجسيد السياسة الاستثمارية وضمان نجاحها، أكدت

التشريعات على توضيح المهام الموكلة لها ضمن حدود المتابعة والتوجيه لإنجاز المشاريع الاستثمارية

ومنح المزايا، كما تعمل على حل الإشكالات القانونية التي يمكن أن تصادف المستثمرين، وهذا ما

يستوقفنا لتناول المجلس الوطني للاستثمار (الفرع الأول) والتعرف على الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

(الفرع الثاني) ثم التطرق للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (الفرع الثالث) وخصصنا (الفرع الرابع) لصندوق دعم الاستثمار.

## الفرع الأول

### المجلس الوطني للاستثمار

يعد المجلس جهة رقابية عليا تتولى الإشراف على الاستثمارات الوطنية والأجنبية، حيث يعمل بالتنسيق مع مختلف الوزارات والهيئات الإدارية المعنية، بالمتابعة الدورية بغرض تحقيق أهداف التنمية الإقتصادية، حيث تم إنشاء المجلس الوطني بموجب المادة 18 من الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، وتم تحديد تشكيلته وتنظيمه وسيره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006<sup>1</sup>.

أولا /تشكيله المجلس: يوضع المجلس الوطني للاستثمار تحت سلطة رئيس الحكومة \* الذي

يتولى رئاسته ويتكون من

- الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- الوزير المكلف بالمالية .
- الوزير المكلف بترقية الاستثمارات .
- الوزير المكلف بالتجارة .
- الوزير المكلف بالطاقة والمناجم .
- الوزير المكلف بالصناعة .
- الوزير المكلف بالسياحة.
- الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة .
- الوزير المكلف بتهيئة الاقليم والبيئة .

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09/10/2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، جريدة رسمية عدد 64 الصادرة في 11 أكتوبر 2006.

\* - ألغي منصب رئيس الحكومة واستبدل بمنصب الوزير الأول تكمن مهمته في تطبيق برنامج رئيس الجمهورية وتنسيق عمل الحكومة المادة 13 من القانون رقم 08-19 المؤرخ في 15/11/2008 المتضمن التعديل الدستوري (دستور 1996) جريدة رسمية عدد 63 المؤرخ في 16/11/2008.

كان من الأجدر أن يكون من أعضاء المجلس وزير التعليم والبحث العلمي لما له علاقة مباشرة بمجال عمل المجلس، وحتى يتم التنسيق بين المجال العملي والقطاع الصناعي حسب الإحتياجات والقدرات الوطنية، بالإضافة إلى وزير العمل باعتباره عنصر مهم في مجال توفير العمالة وتوفير الجو الملائم لممارسة المستثمر حقوقه في ظل قوانين توازن بين مصلحته وحقوق العمال.

ثانيا/ الصلاحيات المسندة للمجلس الوطني للاستثمار: على العموم لقد أسندت له عدة مهام بموجب المادة 19 من الأمر 01-03 ثم جاء ليوسع من مهامه ضمن المادة 12 من الأمر 06-08 (الملغى)<sup>1</sup> والتي نصت على أنه >> ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات مجلس وطني للاستثمار يدعى في صلب النص "المجلس" ويوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة ويكلف المجلس بالمهام التالية:

-بالمسائل المتصلة باستراتيجية الاستثمارات وبسياسة دعم الاستثمارات .

-الموافقة على الاتفاقيات التي تتعلق بالاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني .

-يكلف بكل المسائل المتصلة بتنفيذ أحكام هذا الأمر << .

إلا أن صلاحياته عرفت تراجعا في ظل الأمر 08-04 المحدد ضمن المادة 8 (الملغاة) منه، حيث أصبحت مهمته تقتصر على مجرد اقتراح تخفيض اضافي للإتاوة الإيجارية كما يسهر على تنفيذ المخططات التنموية الخاصة، واتخاذ قرارات متصلة بإنشاء مناطق صناعية جديدة .

كما تجدر الإشارة إلى أن القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار فإنه لم يعدل في صلاحيات المجلس، ولم يتضمن أية اشارة إلى صدور مرسوم تنظيمي سيتولى تعديل في الصلاحيات المسندة إليه مستقبلا، وهذا يعني أنه مازالت للمجلس نفس الاختصاصات المذكورة ضمن المرسوم

06-355 المؤرخ في 09 اكتوبر 2006 طبقا لنص المادة 38 من القانون 16-09 المتعلق

بتطوير الاستثمار وهي كالتالي :

1-صلاحيات استراتيجية تطوير الاستثمار: باستقراء نص المادة 03 من المرسوم المذكور اعلاه

يسهر المجلس على ترقية تطوير الاستثمار فيقوم ب:

✓ يقترح استراتيجية تطوير الاستثمار من خلال الموافقة على البرنامج الوطني لترقية

الاستثمار وتقييمه للقروض الضرورية لتغطية هذا البرنامج .

<sup>1</sup> - المادة 12 من الأمر 06-08 (الملغى بموجب المادة 15 من الامر 08-04) المعدلة والمتممة للمادة 18 من الامر

ولقد كانت له الريادة في إصدار قرار رقم 02/50 مؤرخ في 06/03/2011 المتضمن إنشاء مناطق صناعية جديدة تلاه قرار 13 في الدورة 51 بتاريخ 19/04/2011 ليدعم قائمة المناطق الصناعية مخصصا 69 مليار دينار جزائري لمشروع إنشاءها وإلى جانب الطاقم الحكومي الذي تضمنه مختلف المجالس السابقة تدخلت الوزارات لتنظيم العقار الصناعي.<sup>1</sup>

**2-صلاحيات الإستشارية للمجلس الوطني للاستثمار:** يعد المجلس جهة إستشارية تعمل بالتنسيق مع مختلف الوزارات والهيئات الإدارية في مجال الاستثمارات، حيث يقترح على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الاستثمار وتشجيعه، من خلال دراسة كل الإشكاليات ومحاولة إيجاد حلول لها.<sup>2</sup>

**3-الصلاحيات التنفيذية للمجلس الوطني للاستثمار:** وهنا نلاحظ أن المشرع قد عدد له عدة نقاط يتعين على المجلس إما اقتراح أو دراسة تلك المسائل بالإضافة إلى تقييد بعض الاستثمارات على موافقته المسبقة وهي:

- يقترح ملاءمة التدابير التحفيزية مع التطورات الحاصلة .
- دراسة كل اقتراح للمزايا الجديدة أو كل تعديل لها.
- دراسة قائمة النشاطات والسلع المستثناة من المزايا ويوافق عليها .
- يضبط مقاييس تحديد المشاريع التي تكتسي أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني .
- تقييم إمكانية إستفادة المناطق من النظام الاستثنائي .
- ضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من صندوق دعم الاستثمار .
- يقيم القروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الاستثمار .
- يقترح كل القرارات والتدابير الضرورية اللازمة لدعم الاستثمار وتشجيعه بما فيها المؤسسات والأدوات المالية اللازمة لتمويل الاستثمارات .

<sup>1</sup>-قني سعدية، دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تنظيم وتسيير العقار الصناعي على ضوء التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جزء 1، جامعة أم البواقي، العدد 8، ديسمبر 2017، ص 50.

<sup>2</sup>-قسوري فهيمة، دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تعزيز قدرات الاستثمار الوطني في ظل قانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 12، العدد 2، جامعة بسكرة، أكتوبر 2019، ص 18.

- يعالج كل مسألة أخرى ذات علاقة بالاستثمار<sup>1</sup>، وهنا لا بد من التويه أن المهام الموكلة للمجلس لا تعدو أن تكون أعمال ومشاريع مستقبلية، سواء تعلق الأمر بالاستثمار أو كل ما يجوب حوله من نفقات عامة وتمويل، دون أن تكون له مهمة تقييم للحصائل والنفقات حتى يتمكن من فرض رقابته، خاصة أن تشكيلته تضم أعضاء تحلل المراكز الأولى في سياسة الدولة .

- تخضع الاتفاقية التي تتم بين الوكالة والمستثمر لموافقة المجلس الوطني للاستفادة بالمزايا الاستثنائية ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني<sup>2</sup>، وكذلك المزايا التي تمنح للاستثمارات التي يساوي مبلغها أو يفوق خمسة ملايين دينار (5.000.000.000 دج)<sup>3</sup>.

أما بصدور المراسيم التنفيذية لسنة 2017 أضافت للمجلس صلاحيات أخرى من بينها نجد:

- تحديد المزايا الإستثنائية ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني التي تعده على مختلف أنواع الاستثمارات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار على اساس بطاقة معلومات والمزايا التي تمنح للاستثمارات التي يساوي مبلغها أو يفوق خمسة ملايين دينار (5.000.000.000 دج)<sup>4</sup>

- أسندت له مهمة تسجيل الاستثمارات التي تساوي مبلغها أو يفوق 5 ملايين دينار وكذا تلك التي تمثل أهمية خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني عملا بالمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 17-102 المؤرخ في 05 مارس 2017 يحدد كفاءات تسجيل الاستثمارات وكذا شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به<sup>5</sup>.

- موافقته على تحويل مزايا الإنجاز المتحصل عليها بعنوان الاستثمارات ذات أهمية خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني للمتعاقد مع المستفيد طبقا لأحكام المادة 15 من المرسوم المذكور أعلاه .

- تمديد مدة الاستفادة من المزايا الاستثنائية<sup>6</sup>.

بيد أن تبعيته الشديدة للحكومة أدت إلى تضيق مجال تدخله وأداء مهامه، وإضعاف دوره في تفعيل والمساهمة في جلب الاستثمارات الأجنبية، وهو ما يدعو بأصحاب القرار لإعادة النظر في منحه

<sup>1</sup> -المادة 3 من مرسوم التنفيذي رقم 06-355 ، السالف الذكر .

<sup>2</sup> -المادة 17 من القانون 16-09 السالف الذكر .

<sup>3</sup> -المادة 14 من قانون رقم 16-09 المصدر نفسه.

<sup>4</sup> -المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 17-101 الذي يحدد القوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا وكفاءات تطبيق المزايا على انواع الاستثمارات، جريدة رسمية عدد 16 الصادرة في 2017/03/8.

<sup>5</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 17-102 المؤرخ في 5 مارس 2017 يحدد كفاءات تسجيل الاستثمارات وكذا شكل ونتائج

الشهادة المتعلقة به، جريدة رسمية عدد 16 الصادرة في 2017/03/8.

<sup>6</sup> - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 17-102، السالف الذكر .

إستقلالية والأهمية لتحقيق الدور المتوخى منه في المساهمة في تحقيق التنمية الاقتصادية وخاصة في مجال الترويج للاستثمار في الخارج.<sup>1</sup>

## الفرع الثاني

### الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

أنشئت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بموجب نص المادة 6 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 بدلا عن وكالة ترقية الاستثمار، التي تم إنشاؤها في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار (الملغى)، وحدد المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 صلاحيات الوكالة وتنظيمها المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 17-100<sup>2</sup>، لها هياكل إدارية غير مركزية على المستوى المحلي في إطار نظام الشباك الوحيد غير المركزي .

#### أولا/تنظيم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار:

تعتبر الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار مؤسسة عمومية إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وتوضع تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، التي تم إعادة تنظيمها حسب أحكام المادة 26 من قانون 16-09 لتوضع تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات<sup>3</sup> وهي تتضمن هياكل مركزية وأخرى محلية:

#### 1- الهياكل المركزية للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار: يدير الوكالة مجلس إدارة تحت رئاسة

السلطة الوصية ويسيرها مدير عام

أ/مجلس إدارة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار: والذي يتشكل من<sup>4</sup>:

-ممثل السلطة الوصية رئيسا.

-ممثل الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية .

-ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية .

<sup>1</sup> -أقلولي أولد رابح صافية، عن فعالية المجلس الوطني للاستثمار، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 5، العدد 1، جامعة مستغانم، جانفي 2017، ص 28 .

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 المنضم صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية عدد 16 الصادرة في 08 مارس 2017.

<sup>3</sup> -المادة 1 من مرسوم تنفيذي رقم 06-356 المعدل والمتمم، السالف الذكر .

<sup>4</sup> - المادة 4 من مرسوم تنفيذي رقم 17-100 المعدل والمتمم للمرسوم تنفيذي رقم 06-356

- ممثلين (2) من الوزير المكلف بالمالية .
  - ممثل الوزير المكلف بالصناعة .
  - ممثل الوزير المكلف بالسياحة.
  - ممثل الوزير المكلف بالفلاحة .
  - ممثل الغرفة الجزائرية للتجارة والصناعة .
- وقد انقص المشرع من أعضاء المجلس إلى 9 أعضاء بعد أن كان يضم 18 عضوا من مختلف الهيئات ووزارات أخرى وحتى ممثلي أرباب العمل بالرغم من أن رأيهم قد يكون مفيد لأعمال الوكالة\* .
- وقد أسندت له المهام التالية:
- إعداد النظام الداخلي .
  - المصادقة على البرنامج العام لنشاط الوكالة.
  - المصادقة على ميزانية الوكالة وحساباتها .
  - قبول الهبات والوصايا.
  - إعداد مشاريع اقتناء الأملاك العقارية .
  - إنشاء هياكل غير مركزية لها في الخارج .
  - إنشاء أجهزة لدعم الاستثمار .
- ب/المدير العام:** يعين بموجب مرسوم رئاسي وهو المسؤول عن سير الوكالة ويساعده في ذلك مدراء فرعيون وله الإستعانة بمستشارين وخبراء عند الحاجة، وله أن يفوض إمضاءه في حدود صلاحياته والتي تتمثل في:
- إدارة جميع مصالح الوكالة .
  - يمثلها أمام القضاء والحياة المدنية .
  - يكلف بتنفيذ قرارات مجلس الإدارة .
  - الأمر بصرف ميزانية الوكالة وفي هذا الإطار فهو الذي يعد مشروع الميزانية ويرم الصفقات والاتفاقيات .

\* بعد أن كان يضم ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة، ممثل محافظ بنك الجزائر، ممثل المجلس الوطني الاستشاري لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، (4)ممثلين لأرباب العمل .



2- الهياكل المحلية للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار: أنشأ المشرع على مستوى الولاية الشباك الوحيد اللامركزي، وسيتم شرحه في ما بعد ( كفرع رابع ) مع باقي الهيئات المحلية، كما استحدث طبقاً لأحكام المادة 7 من مرسوم تنفيذي رقم 17-100 أربعة مراكز تابعة للشباك الوحيد اللامركزي تضم مجموعة من المصالح المختصة بتقديم الخدمة في مجال الاستثمار وإنشاء المؤسسات وهي كالتالي:

-مركز تسيير المزايا .

-مركز إستيفاء الإجراءات .

-مركز الدعم لإنشاء المؤسسات .

-مركز الترقية الإقليمية .

وتعتبر خطوة إيجابية من طرف المشرع حتى يتم تحديد المسؤوليات وتبسيط الإجراءات أكثر للمستثمرين، ولكن يعاب على المجلس وكذا الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار أنه لم تسند لهما صلاحيات اقتراح مشاريع قوانين في مجال الاستثمار<sup>1</sup>.

ثانيا/مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار: لقد أسندت لها العديد من الصلاحيات نظراً لأهميتها البالغة والتي تجسدت في:

1-مهمة الإعلام: وتتمثل في استقبال وإعلام المستثمرين وجمع ومعالجة ونشر المعلومات لفائدة المستثمرين، مع تبصيره بكل الوثائق الضرورية المتعلقة بالتشريعات والتنظيمات، باعتماد بنك معطيات لفرص الأعمال والمشاريع والإعلام والتحسيس في مواقع الأعمال .

2-مهمة المساعدة: استقبال المستثمرين ودعمهم ومرافقتهم في كل مراحل المشروع بما فيها الانجاز والاستغلال.

3-مهمة التسجيل: فهي تتولى إستقبال المستثمرين لتسجيل استثماراتهم ومتابعة مشاريعهم، حيث استحدث المشرع بموجب المادة 4 من القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار شرط التسجيل الذي يتجسد في شهادة تسجيل<sup>2</sup> لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار<sup>3</sup> ، والذي بموجبه تستفيد الاستثمارات

<sup>1</sup> - قسوري فهيمة، المرجع السابق، ص 19 .

<sup>2</sup> -أنظر الملحق رقم 12 ، ص 305.

<sup>3</sup> - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 17-102، السالف الذكر .

من المزايا والضمانات العامة المقررة في قانون الاستثمار، ليلغي بذلك شرط التصريح<sup>1</sup> الذي كان يفرض على كل أنواع الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنصوص عليه ضمن أحكام المادة 4 من الأمر 01-03 (الملغى)، حتى تتمكن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار من متابعة عمليات الاستثمار .

فإذا كان المشرع قد استبدل اجراء التصريح بإجراء التسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار فقد أكد من خلال نص المادة 10 من المرسوم 17-102 أنه >> لا يمكن أن يكون التسجيل محل رفض إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما <<، بيد أنه لم يبين تلك الحالات وتركها للسلطة التقديرية للوكالة .

**4- مهمة التسهيل:** ويتم ذلك بتذليل الصعوبات عليهم بالتعاون مع الإدارات المعنية، وتبسيط الإجراءات والشكليات لإنشاء المؤسسات، والسهر على تحسين مناخ الاستثمار والقيام بمشاريعهم بعيدا عن البيروقراطية الادارية .

**5- ترقية الاستثمار:** القيام بكل عمل من شأنه ترقية الشراكة والفرص لاستقطاب الاستثمار في الجزائر ومن الخارج .

**6- تسيير المزايا:** عن طريق الشباك الوحيد اللامركزي حيث يقوم بتنسيق نشاط المراكز الأربعة المستحدثة وفقا لنص المادة 27 من القانون 16-09 والتي تعمل على تقديم الخدمات الضرورية لإنشاء المؤسسات ودعمها وتطويرها وإنجاز المشاريع<sup>2</sup> وذلك بموجب:

- التقييم الإقتصادي للمزايا الإستثنائية ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني والمزايا التي تمنح للاستثمارات التي يساوي مبلغها أو يفوق خمسة ملايين دينار (5.000.000.000 دج)  
- تأهيل المشاريع التي تمثل أهمية خاصة للاقتصاد الوطني وإعداد اتفاقية المزايا الاستثنائية مع المستثمر .

**7- تسيير النفقات:** المساهمة في تسيير نفقات دعم الاستثمار طبقا للتشريع المعمول به .  
بينما اشترك المرسوم التنفيذي رقم 17-100 مع المرسوم السالف الذكر حول نقطة أساسية تتمثل في مهمة المتابعة، وتخضع لها الاستثمارات المستفيدة من المزايا الممنوحة لها

<sup>1</sup>- قرار وزاري مؤرخ في 18 مارس 2009 يحدد مكونات ملف التصريح بالاستثمار واجراءات تقديمه، جريدة رسمية عدد 31 المؤرخة في 24 ماي 2009 والتي جاء فيه >> إجراء اختياري يعبر من خلاله المستثمر عن نيته في انجاز استثمار في نشاط اقتصادي لإنتاج السلع والخدمات تدخل في إطار تطبيق الأمر 03-01 المؤرخ في 20 غشت 2001 <<

<sup>2</sup>- المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 17-100 السالف الذكر.

بموجب القانون رقم 16-09 حيث تتولى مرافقة ومساعدة المستثمرين وجمع المعطيات الإحصائية المختلفة عن تقدم المشروع وعلى إثر ذلك ألزمت المستثمر بتقديم كشف سنوي<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث

#### الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تم إنشاؤها بموجب المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المعدل والمتمم المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي<sup>2</sup>، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات\*

أولا/تنظيم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: تتكون من:

1/مجلس إدارة: يسير الوكالة ويرأسه الوزير المكلف بوزارة الصناعة وترقية الاستثمار والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

أ/تشكيلة المجلس: حيث يتكون من:

- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية .
- ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية (خزينة /أملاك الدولة) .
- ممثل الوزير المكلف بالعمران .
- ممثل الوزير المكلف بالسياحة والصناعة التقليدية .
- ممثل الوزير المكلف بالنقل .
- ممثل الوزير المكلف بالطاقة والمناجم.
- ممثل الوزير المكلف بالفلاحة .
- ممثل الوزير المكلف بالتجارة .

<sup>1</sup>-المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 17-100، السالف الذكر.

<sup>2</sup>- مرسوم تنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، ج عدد 27 الصادرة في 25 ابريل 2007  
\* تسمى حليا وزارة الصناعة وترقية الاستثمار والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة .

-ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة<sup>1</sup>.

ب/ المهام الموكلة له: وتلقى عليه العديد من المهام طبقا لنص المادة 15 من مرسوم تنفيذي رقم

07-119 يتداول على:

-المصادقة على البرنامج السنوي لنشاطات الوكالة .

-تحضير مشروع ميزانية الوكالة .

-تحديد شروط إبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات.

-دراسة الحصول على المساهمات .

-قبول تخصيص الهبات والوصايا .

-إعداد مشروع النظام الداخلي للوكالة .

-اقتناء وإيجار بنايات .

**ثانيا/مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:**

لقد أسندت لها عدة مهام طبقا لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126<sup>2</sup> فيما يخص الأملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي التعديل للمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 الذي يكمن في إدراج الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والاستغناء عن العقار الاقتصادي العمومي واستبداله بمصطلح الفضاء الإقتصادي<sup>3</sup>، وعليها القيام بكل العمليات التي تحفز تطورها وتتمثل في:

**1-مهمة تسيير حافظة العقار الصناعي:** المتكون من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة

والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ومن خلال نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 التي

نصت على إسناد مهمة تسيير الحافظة العقارية للأصول المتبقية والفائضة المسترجعة تدريجيا والمتواجدة

<sup>1</sup>-المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 07-

119 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الساسي، جريدة رسمية قـم 17 الصادرة في 25 مارس 2012 .

<sup>2</sup>- مرسوم تنفيذي رقم 12-126، السالف الذكر.

<sup>3</sup>-لعماري وليد وبوعزيز آسيا، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ودورها في الاستثمار العقاري، الملتقى الوطني

حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الوادي ، يومي 11 و12 ديسمبر 2013 ،

في المناطق الصناعية إلى الوكالة ولحساب الدولة، على أساس اتفاق يبرم بين مديرية أملاك الدولة والهيئة المحلية المسيرة المعنية، التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري .

كما أكد ذلك من خلال المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 حتى أن لها القيام بمهمة تسيير الاملاك المتواجدة على مستوى مناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي، وبذلك فقد وسع المشرع من نشاطها .

**2- مهمة الترقية:** التي تتمثل من خلال صفتها كمركبي عقاري، يتولى القيام بتهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الإقتصادي، بالإضافة إلى إنجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري وحرفي ومكاتب طبقا للمادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119.

أما المنشآت الصناعية أو المباني أو المخازن التابعة للمؤسسات المحلة والمؤسسات العمومية الاقتصادية، فإن الوكالة لا يمكنها أن تعيد تجديد المنشأة أو البناية والقيام بأعمال الترقية العقارية عليها، لأنها ليست بمالكة لها بل تكتفي الوكالة بصفة عامة بعمل كل ما يدخل في إطار ترقية الاستثمارات بالنسبة للعقارات التي تسيرها لفائدة الغير أو المالكين<sup>1</sup>، ولها أن تكلف بمهمة صاحب المشروع المنتدب لتهيئة المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات أو الفضاءات المخصصة للنشاط الإقتصادي<sup>2</sup>.

**3- الوساطة:** أما بالنسبة لمهمة الوساطة للأملاك الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي، فتتولى التقريب بين المستثمرين والسلطة المانحة للامتياز التي تنسق بين مالكي العقارات والمستثمرين، ويكون ذلك أساسا باستقبال المستثمرين المتقدمين لنيل حق الامتياز والقيام بالإشراف والمتابعة على إبرام العقود الاتفاقية بالتراضي لعقد الامتياز، طبقا لأحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 .

إلا أن المشرع ألغى عنها مهمة الضبط العقاري رغم أهميتها بموجب المادة 10 من المرسوم رقم

12-126<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>-قني سعدية،، دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تنظيم وتسيير العقار الصناعي على ضوء التشريع الجزائري المرجع السابق، ص53 .

<sup>2</sup>-أنظر المادة 10 مكرر من مرسوم تنفيذي رقم 12-162 ، السالف الذكر .

<sup>3</sup>-شتوان حنان وبن ددوش قماري نضرة، المرجع السابق، ص 686.

ثالثا- شروط وكيفيات تقديم الخدمة العمومية: فقد حددت لها شروط وكيفيات للقيام بها على أحسن وجه نتلخص في:

- 1- وضع بنك معطيات: عن طريق وضع آليات تساهم في وضع والتحديث المستمر للتصفح العام المتضمن العروض العقارية على المستوى الوطني .
- 2- ضبط سوق العقار: عن طريق إعداد ونشر جداول أسعار العقار المخصص للنشاط الإقتصادي والعقار الصناعي وتقدير طلب العقار .
- 3- إعداد دراسات: تتولى القيام بدراسات تتعلق بالعقار المخصص للنشاط الإقتصادي ونشرها.

## الفرع الرابع

### صندوق دعم الاستثمار

تم إنشاؤه في شكل حساب تخصيص خاص \* بموجب المادة 23 من الأمر 01-03 الملغى، وبالرجوع إلى نص المادة 37 من قانون 16-09 التي ألغت العمل بالأمر 01-03 واستتنتت المواد 06 و18 و22 أي إبقائه على أجهزة الاستثمار، إلا أن هذا تمخض عنه حصول خطأ مادي فيما يخص المادة 22 من الأمر رقم 01-03، ذلك أنها تتعلق بمقر الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في حين المقصود هنا هو المادة 28 المذكورة أعلاه .

فإزاء ما تقدم يعني أنه تم إلغاء القانون الجديد لصندوق دعم الاستثمار إذا ما أخذنا بحرفية نص المادة 37 من قانون ترقية الاستثمار، وهو الأمر الغير وارد لأنه يعد الداعم الأكبر للمشاريع الاستثمارية على أرض الواقع من خلال حساب التخصيص الخاص 107-302.<sup>1</sup>

**أولا/التنظيم الخاص بصندوق دعم الاستثمار:** لم يعرفه المشرع الجزائري بل حدد له الصيغة القانونية لصندوق دعم الاستثمار في شكل "حساب تخصيص خاص"، كما تناول الغرض الذي انشئ منه والعمليات التي يتعرض لها ضمن المادة 56 من القانون رقم 84-17 المتعلق بقوانين المالية<sup>2</sup> بنصه >> تدرج في حسابات التخصيص الخاص بالعمليات الممولة بواسطة موارد خاصة على إثر إصدار حكم

\* يتمثل في حساب خاص على الخزينة العامة والذي يعد استثناء من قاعدة "عدم تخصيص الإيرادات" التي تقوم على وحدة الميزانية العامة للدولة، فأوجد المشرع ميزانية خاصة ضمن حساب التخصيص موجه لغرض محدد .

<sup>1</sup>-تسوري فهيمية، المرجع السابق، ص 20.

<sup>2</sup>-القانون رقم 84-17 المؤرخ في 1984/07/7 المتعلق بقوانين المالية، جريدة رسمية عدد 28 الصادرة في 1984/07/10.

في قانون المالية ويمكن أن تتم موارد حساب التخصيص الخاص بحصة مسجلة في الميزانية العامة للدولة في الحدود المبينة في قانون المالية <<.

ووفقا لما جاء ضمن أحكام المادة 227 من القانون 01-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2002 المتعلقة بحساب التخصيص الخاص رقم 107-302 تحت عنوان "صندوق دعم الاستثمار" فقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 02-295<sup>1</sup> المحدد لكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 107-302 الذي عنوانه صندوق دعم الاستثمار والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-417<sup>2</sup>.

فإذا كان الأصل في تحضير الميزانية العامة للدولة اعتمادها على مبدأ وحدة الميزانية، والذي يعني أن تتضمن وثيقة واحدة جميع نفقات الدولة وجميع إيراداتها، حتى يسهل بسط الرقابة عليها من طرف الأجهزة المختصة، ومطابقتها للأهداف المحددة والإعتمادات الواردة في الميزانية، فإن المشرع أسند مهمة التصرف في هذا الحساب للوزير المكلف بالاستثمار طبقا للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 02-295 والتي جاء فيها << يفتح في كل كاتبات الخزينة العمومية حساب تخصيص خاص رقم 107-302 عنوانه صندوق دعم الاستثمار يكون وزير المكلف بترقية الاستثمارات هو الامر الرئيس بصرف هذا الحساب >><sup>3</sup>، مما يعني أنه لا وجود لرقابة عليه من أي جهة أخرى ولا يمكن للمجلس الوطني للاستثمار التدخل، لإفي تحديد النفقات التي يجب أن توجه لهذا الحساب حسب نص المادة 28 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار مما قد يعرض المال للتبديد<sup>4</sup>.

#### ثانيا/صلاحيات صندوق دعم الاستثمار:

يتجسد دور الصندوق في التكفل بمساهمة الدولة في كل الامتيازات المخصصة للاستثمارات وفقا لنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 02-295 المحدد لكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 107-302 الذي عنوانه صندوق دعم الاستثمار، وبذلك فهو يتدخل في تمويل المشاريع الاستثمارية

<sup>1</sup> -المرسوم التنفيذي رقم 02-295 المؤرخ في 15/09/2002 المحدد لكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 107-302 الذي عنوانه صندوق دعم الاستثمار، جريدة رسمية عدد 62 الصادرة في 15/09/2002.

<sup>2</sup> -المرسوم التنفيذي رقم 06-417 المؤرخ في 22/11/2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 02-295 المؤرخ في 15/09/2002 المحدد لكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 107-302 الذي عنوانه صندوق دعم الاستثمار، جريدة رسمية عدد 74 الصادرة في 22/09/2006.

<sup>3</sup> -المرسوم التنفيذي رقم 02-295 المؤرخ في 15/09/2002 يحدد كيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 107-302 الذي عنوانه "صندوق دعم الاستثمار، جريدة رسمية عدد 62 الصادرة في 15/12/2002.

<sup>4</sup> -قسوري فهيمة، المرجع السابق، ص 21 و22.

عبر القروض المباشرة على المدى البعيد الموجهة لتمويل المشاريع العمومية والخاصة، بشروط تفضيلية حسب طبيعتها واستجابتها لشروط الصندوق، كما يتدخل بتمويل القطاعات ذات القدرات العالية في مجال التنمية لفترات طويلة<sup>1</sup>.

بالإضافة إلى التكفل بكل أو جزء من المصاريف الناتجة عن عمليات ترقية ومتابعة الاستثمارات لضمان استمراريته حسب ما جاء في تعديل المادة 3 من المرسوم التنفيذي 06-417 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 02-295.

## المطلب الثاني

### الهيئات على المستوى المحلي

من أجل تنظيم عمليات الاستثمار كان لابد من تخفيف الأعباء عن المستثمرين وتقريب الإدارة منهم بما يتلاءم والأهداف المسطرة، وعلى هذا النحو قرر المشرع تسخير الإدارة لخدمة المستثمرين بأن بسط لهم الإجراءات وقام بتقليص المواعيد .

لأجل ذلك وضع هيئات على المستوى المحلي وحدد لها صلاحيات في إطار تطوير الاستثمار تتكفل بتلبية حاجات المستثمرين وتقديم المساعدات لهم، أين تركزت في الوالي باعتباره محور منح الامتياز على المستوى المحلي وستعرض له في (الفرع الأول) ومن أجل التنظيم الإداري لاستقبال ملفات المستثمرين على المستوي المحلي فقد تم إنشاء اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (الفرع الثاني) إلى جانب الشباك الوحيد اللامركزي والمراكز التابعة له (الفرع الثالث) زيادة إلى العنصر التنفيذي المميز لعملية الامتياز والمتمثل في مديرية أملاك الدولة (الفرع الرابع).

## الفرع الأول

### الوالي

يعد الوالي ممثل الدولة على مستوى الولاية التي تتمتع بالشخصية المعنوية الإقليمية والاستقلال المالي<sup>1</sup>، وهو همزة الوصل بين الولاية والسلطة المركزية، فهو يتصرف بإسم الدولة

<sup>1</sup> - سعية قني، دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تنظيم وتسيير العقار الصناعي على ضوء التشريع الجزائري،

المرجع السابق، ص 51.



على المستوى المحلي، ويعتبر مندوب للحكومة والممثل المباشر الوحيد لكل وزير من الوزراء<sup>2</sup>، وبالرجوع إلى القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية<sup>3</sup> فهي تمثل الدائرة الإدارية غير الممركزة للدولة وتساهم مع الدولة في إدارة وتهيئة الإقليم والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وحماية البيئة .

ومن خلال الصلاحيات الممنوحة له ترأسه للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، ويصدر الأمر رقم 04-08 تم حصر صلاحيات الوالي في الترخيص بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني، ولكن بتعديل المادة 5 منه بموجب القانون رقم 11-11 أصبح الوالي الوحيد المخول له الترخيص بمنح الامتياز بالتراضي، بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة، والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات<sup>4</sup>.

ثم بعد ذلك عدلت المادة 5 من القانون 04-08 للمرة الثانية بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015<sup>5</sup>، بحيث خولت للوالي سلطة إصدار قرار منح الامتياز بالتراضي بناء على اقتراح المدير الولائي المكلف بالاستثمار .

وفي هذا الإطار صدرت التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 06 أوت 2015 التي تضمنت كليات تطبيق الأحكام الجديدة المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة إلى إنجاز مشاريع استثمارية، وعليه تم إنشاء لجنة ولائية مكلفة بدراسة وضعية تقدم المشاريع الاستثمارية على مستوى كل ولاية يتزأسها الوالي<sup>6</sup> .

<sup>1</sup> -قانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية، جريدة رسمية عدد 12 الصادرة في 29/02/2012

<sup>2</sup> -زادي سيد علي، دور بعض الأجهزة المنظمة لعملية استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، مجلة معارف، العدد 19 جامعة البويرة، ديسمبر 2015، ص 82.

<sup>3</sup> -القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية، جريدة رسمية عدد 12 الصادرة في 29/02/2012 .

<sup>4</sup> - المادة 15 من قانون 11-11 السالف الذكر .

<sup>5</sup> -المادة 48 من القانون رقم 01-15 السالف الذكر .

<sup>6</sup> - زادي سيد علي، دور بعض الأجهزة المنظمة لعملية استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، المرجع السابق، ص 85 .

فيما يرى البعض أن تركيز وحدة القرار في يد الوالي قد يثير عدة إشكالات، مما يستوجب معه التفكير في تحديد صلاحيات الوالي فيما يتعلق بقرارات تخصيص القطع الأرضية الصناعية، من خلال ضمان مشاركة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وأعضاء المجتمع المدني بأعداد متساوية مع أعضاء الإدارات العامة، وضمان الشفافية في القرارات وشروط المنح<sup>1</sup>.

كما أن تمثيل الوالي للدولة على المستوى المحلي باعتباره الأداة المحورية لمنح العقار الصناعي هو سلاح ذو حدين خاصة إذا أسئ استعماله لصالح أشخاص معينين، وهذا ما حدث فعليا في الكثير من الولايات بتميز بعض المستثمرين المقربين<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

### لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

تم إنشاؤها بموجب الأمر رقم 06-11 (الملغى) الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الاستثمارية<sup>3</sup>، حيث نظم المشرع كل ما يخصها من ناحية التشكيلة والمهام كما سيتم بيانه:

**أولا / تشكيلة اللجنة:** حددتها المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20<sup>4</sup> وهي تتكون من:

- الوالي أو ممثله رئيسا.
- رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين،
- مدير الأملاك الوطنية،
- مدير التخطيط والتهيئة العمرانية،
- مدير التعمير والبناء،
- مدير النقل،
- المدير المكلف بالطاقة والمناجم،
- مدير البيئة،

<sup>1</sup> - KHOUADJIA Samiha Hanene , op cit, p59 .

<sup>2</sup>-محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 70.

<sup>3</sup>-المادة 5 من الامر رقم 06-11، السالف الذكر.

<sup>4</sup>-مرسوم تنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 /01/ 2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، جريدة رسمية عدد 4 الصادرة في 2010/01/17 .

- مدير الادارة المحلية،
  - مدير المصالح الفلاحية،
  - المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات،
  - مدير التجارة،
  - مدير الشؤون الدينية والأوقاف،
  - مدير السياحة،
  - مدير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعات التقليدية،
  - مدير الشغل،
  - مدير الثقافة،
  - مدير الموارد المائية،
  - مدير المكلف بتسيير المنطقة الصناعية،
  - ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات،
  - ممثلين عن المكلفين بترقية مناطق النشاطات والمناطق الصناعية،
  - ممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري،
  - مدير الوكالة العقارية في الولاية،
  - ممثل عن كل غرفة من غرفة التجارة والصناعة والحرف والفلاحة، ممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها بترقية الاستثمار .
- ومن جانبنا نرى أن تشكيلة اللجنة مبالغ فيها، لأنه من المفروض أن تضم القطاعات الأساسية المعنية، إلى جانب تحديد مهام للقطاعات التي يمكن أن تكون لها علاقة بتقديم دراسات الآراء فيما يخص الأملاك الموجهة للاستثمار وكل ما يخص مشاريع المستثمرين المراد إنجازها في المنطقة .
- ثانيا/مهام اللجنة:** تبعا للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 تتعدد مهامها وتتمثل في:
- إنشاء ومسك بنك معلومات فيما يتعلق الأوعية العقارية المتوفرة على مستوى الولاية والموجه للاستثمار.

- تحديد استراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية وضبط الإستعمال الرشيد للعقار .

- إستقبال ملفات المستثمرين ومساعدتهم على تحديد موقع مشاريعهم .

- تقييم شروط السوق العقارية المحلية .

- اقتراح إنشاء مناطق صناعية جديدة على الحكومة .

- اقتراح إنشاء مناطق نشاطات جديدة .

- متابعة المشاريع على مستوى الولاية من حيث التقييم والانجاز، مع معاينة بدء النشاط فيها.

- التنسيق مع الوالي فيما يخص منح العقار الصناعي .

يبدو أن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار هي الأخرى مسها تضارب مواقف المشرع، بأن استبعدها بموجب نص المادة 48 (المعدلة والمتممة للمادة 5 من الأمر 04-08 ) من قانون المالية التكميلي لسنة 2015، حيث ألغى دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وخول سلطة الإقتراح للمدير الولائي المكلف بالاستثمار.

ليترجع بعد ذلك ضمن قانون المالية لسنة 2020<sup>1</sup> بموجب أحكام المادة 118 منه بتعديل المادة 5 من الأمر 04-08 بنصه على <> يرخص الامتياز بالتراضي بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائزة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية مناطق النشاط...>>، فالغريب في الأمر يتمثل في موقف المشرع الذي عدله بعد مرور 4 سنوات، فإذا كان قد نزع من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار مهمة الإقتراح وأسندها للمدير الولائي المكلف بالاستثمار، فما هي أسباب ذلك التراجع؟ وفي نفس الوقت يوحي هذا الموقف ببقاء عقد الامتياز مهدد في كل مرة بتعديلات حينية ضمن قوانين المالية .

علما أن القاعدة القانونية هي مصدر ومقياس لنشاط السلطة التنفيذية، فالقانون الإداري يرمي إلى تعريفها وتقييمها في كل مراحل تطبيقها، فهو لا يهتم بإعدادها فحسب بل يقوم بانسجامها مع المحيط المتغير لعلاقة الفرد بالإدارة وتطبيقها وتعديلها عند الإقتضاء بعد تنفيذها<sup>2</sup>، وهذا ما يدعونا للقول بأنه من الضروري على المشرع وضع ترتيبات مسبقة من أجل إحداث تغييرات مع مشاركة كل الفاعلين في القطاع قبل القيام بأي تعديلات مستقبلا .

<sup>1</sup>-قانون رقم 19-14 المؤرخ في 11/12/2019 المتضمن قانون المالية لسنة 2020، جريدة رسمية عدد 81 الصادرة في 2020/12/30 .

<sup>2</sup>-مبروك حسين، المرجع السابق، ص 14.

كما تجدر الإشارة إلى أن الحكومة عمدت مؤخرًا في استعجال عملية جرد الأوعية العقارية المخصصة لإقامة المشاريع الاستثمارية، وذلك باعتماد دفاتر مديرية أملاك الدولة على مستوى الولايات، في غياب بطاقة وطنية خاصة بالتخصيصات والاستقادات السابقة، واستعادة نفوذها مجددًا على العقار الصناعي، لضبط كفاءات توزيعه وشروط الاستفادة منه وأجال استغلالها، كما تنوي السلطات العمومية مستقبلًا على سحب مهمة توزيع العقار من الولاية وإدراجها ضمن صلاحيات اللجنة الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث

#### الشباك الوحيد اللامركزي

تم إنشاؤه بموجب المادة 23 من الأمر 03-01 (الملغى) المتعلق بتطوير الاستثمار بنصها << ينشأ شباك وحيد ضمن الوكالة يضم الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار >> فالشباك الوحيد اللامركزي هو جزء من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار أنشئ على مستوى الولاية، فهو هيكل غير مركزي للوكالة الوطنية للاستثمار، أناط به تسهيل وتبسيط الإجراءات لتنفيذ المشاريع الاستثمارية، ولهذا الغرض فعلى القائمين عليه إصدار كل الوثائق المطلوبة وتقديم الخدمات الإدارية المرتبطة بإنجاز الاستثمار، ويكلفون زيادة على ذلك بالتدخل لدى إدارتهم المحلية إلى جانب المستثمرين لتذليل الصعوبات<sup>2</sup>.

أولاً/ تشكيلة الشباك الوحيد اللامركزي: لقد إختار له المشرع تشكيلة محددة تتضمن كل من:

-مدير الشباك الوحيد اللامركزي.

-رؤساء المشاريع .

-المكلفون بالدراسات .

-أربعة مراكز .

<sup>1</sup> - سميرة بلعمري، هكذا سيتم توزيع العقار الصناعي مستقبلا 20/02/2020

<https://www.echoroukonline.com,Le 20/03/2020>, 09: 31

<sup>2</sup> -زادي سيد علي، دور بعض الأجهزة المنظمة لعملية استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، المرجع السابق، ص 91 .

ثانيا/ مهام الشباك الوحيد اللامركزي: وهنا فرق المشرع بين مهام المدير والمراكز الأربعة كما سيأتي بيانه:

### 1- بالنسبة لمدير الشباك الوحيد اللامركزي: فهو يعنى ب:

- العمل على تنشيط والتنسيق بين المراكز الأربعة ذات الصلة بملف الاستثمار.
- استقبال المستثمرين الغير مقيمين واستلام ملفاتهم وتسليمهم شهادة التسجيل.
- استلام الملفات ذات الصلة بالإدارات والهيئات الممثلة للمراكز والعمل على حسن إنهاؤها<sup>1</sup>.

### 2- بالنسبة للمراكز الأربعة: فكل منها اختصاص فيما يخصها:

أ/ مركز تسيير المزايا: يتولى تسيير المزايا والتحفيزات المختلفة لفائدة المستثمرين والتي تتمثل في:

- يؤشر على قائمة السلع والخدمات القابلة للإستفادة من المزايا ومستخرج الحصص العينية، كما يعالج طلبات تعديل القوائم السابقة .
- يرخص بالتنازل وتحويل الاستثمار .
- يعد الاعفاءات من الرسم على القيمة المضافة للسلع والخدمات .
- يحرر محضر معاينة الدخول في الاستغلال أو الإقفال النهائي لملف الاستثمار .
- يعمل مع إدارة الجمارك فيما يخص طلبات رفع عدم القابلية لتحويل السلع المقتناة .
- يوجه الإعذارات للمستثمرين الذين تخلفوا عن تقديم محضر معاينة الدخول في الاستغلال .
- إصدار إشعارات بالتجريد من الحق في المزايا أو سحبها .

ب/ مركز إستيفاء الإجراءات: نظرا لضمه ممثلين من المصالح المكلفة مباشرة بتنفيذ الإجراءات المرتبطة بدخول وممارسة النشاطات وإنجاز المشاريع يكلف ب:

- تقديم الخدمات المرتبطة بإجراءات إنشاء وإنجاز المشاريع وتتمثل في (يسجل ويسلم شهادة التسجيل، تسليم شهادة عدم سبق التسمية، التمكين من الرخص الإدارية، المصادقة على كل الوثائق ) .

ج/ مركز الدعم لإنشاء المؤسسات: يقدم الخدمات الضرورية من:

- إعلام: وذلك من خلال الإتصال وتوفير كل المعلومات التقنية والاقتصادية والإحصائية حول

المشروع.

<sup>1</sup> -المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 17-100، السالف الذكر.

- التكوين: يسهر على تنظيم دورات تكوينية لحاملي المشاريع .
- المرافقة: ويتم ذلك ابتداءً من فكرة المشروع إلى غاية إنجازه .
- د / مركز الترقية الإقليمية: يعمل على:
- القيام بدراسة للاقتصاد المحلي وإمكاناته بهدف مساعدة السلطات المحلية باستحداث محيط محفز للاستثمارات .
- وضع بنك معلومات للمستثمرين حول قطاعات الإقتصاد المحلي .
- ضبط بنك معطيات حول الأوعية العقارية المتوفرة .
- تقييم للمناخ المحلي للاستثمار (دراسة الأعمال والعراقيل واقتراح الحلول ) .
- العمل على إقامة علاقة شراكة بين المستثمرين الوطنيين والأجانب .
- السهر على توفير خدمة متابعة ما بعد الاستثمار<sup>1</sup> .

## الفرع الرابع

### مديرية أملاك الدولة

إذا كان الأصل أن الوزير المكلف بالمالية هو المتصرف بإسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، فإنه من أجل ذلك يفوض مدير أملاك الدولة في الولاية\* لإعداد العقود بدلا عنه وهذا عملاً بأحكام المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 بحيث تمثل مديرية أملاك الدولة وزارة المالية على المستوى المحلي .

لقد منحت له هذه الصفة لتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة طبقاً لنص المادة 08 من المرسوم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، إذ تتولى مديرية أملاك الدولة تنظيم وتنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة للأملاك الدولة وحمايتها وتسييرها، وتقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة وبحفظ نسخ أصلية منها .

<sup>1</sup>-أنظر المواد 7 و 8 من المرسوم التنفيذي رقم 17-100.

\*-يعين مدير أملاك الدولة بموجب مرسوم تنفيذي بناءً على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية وتنتهي مهامه بنفس الطريقة عملاً بأحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 2 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري .

ومن أبرز العقود التي يتولى تحريرها هو عقد الامتياز لمنحه الطابع الرسمي طبقا لنص المادة 10 من الأمر رقم 04-08، ونظرا للعبء الكبير الموكل لإدارة أملاك الدولة التي تقوم ب: دور المتعاقد، الخبير، الموثق، دور المتابع والمراقب ودور المالكة للأملاك العقارية.. إلخ)، فقد أوكلت الدولة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تسيير أملاك العقار الصناعي التابع للدولة بصفتها عضو في اللجنة الولائية، ولها أن تقترح المشاريع الصناعية المقدمة لها من قبل المستثمرين وكل ذلك لحساب الدولة .

كما لها دور المتابع لاستغلال الأراضي الموجهة للاستثمار وله الحق في اتخاذ إجراءات إسقاط حق الامتياز في حالة عدم احترام صاحب الامتياز للالتزامات المحددة في دفتر الشروط ومنها صدرت مذكرة رقم 04663 بتاريخ 12 ماي 2013 تتعلق بمنح العقار الصناعي عن المديرية العامة للأملاك الوطنية عملا بالمرسومين التنفيذي رقم 09-152 و 09-153 .

وفي سبيل إنجاح عملية الاستثمار كانت تصدر المديرية العامة للأملاك الوطنية بين الحينة والأخرى مذكرات عمل، تحت فيها مدير أملاك الدولة عن الاختلالات الواقعة في تحرير عقد الامتياز وإشهاره ، مثلا المذكرة رقم 3138 المؤرخة في 31 مارس 2013 المتعلقة بترقية الاستثمار وإشهار العقود<sup>1</sup>.

زيادة على ذلك فإن مدير أملاك الدولة يمثل الوزير على مستوى الجهات القضائية طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في 20 فبراير 1999 >> يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي أمام العدالة <<<sup>2</sup>، وهو عضو في جميع اللجان الولائية المكلفة بدراسة طلبات الإستفادة من العقار الموجه للاستثمار.

أما بالنسبة للمؤسسات العمومية التابعة للدولة التي كانت محل تصفية أو خصصة والمؤسسات العمومية الإقتصادية التي مازالت تنشط، فقد كلفت بها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري عبر الاتفاقية النموذجية، التي بموجبها تم تفويضها من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية لتسيير الأصول

<sup>1</sup>-زادي سيد علي، دور بعض الأجهزة المنظمة لعملية استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، المرجع السابق، ص 88

<sup>2</sup>- قرار وزاري مؤرخ في 20 فبراير 1999 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي أمام العدالة، جريدة رقم 20 المؤرخة في 24 مارس 1999، ص 3 .



المتبقية من المؤسسات العمومية المنحلة والاصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي هي في حالة نشاط وذلك لحساب الدولة<sup>1</sup>.

## الفصل الثاني

### معوقات ومنازعات استغلال العقار الصناعي .

من الصعب على أي دولة السيطرة على جميع مخلفات توجهاتها السياسية أو معالجة آنية لنتائجها، وهذا ما صادفته الجزائر بعد أن عرفت التحول إلى اقتصاد بعد العولمة، الذي يفرض على الدول التخلي طوعا عن جزء من مقومات سيادتها الاقتصادية الوطنية الخاصة لصالح السيادة الاقتصادية العالمية<sup>2</sup>.

وفي سياق معالجة الإختلالات التي قد أفرزتها السياسات السابقة، أدركت الحكومة أهمية الاستثمار باعتباره أهم المحاور التي ستعتمدها للحصول على مصادر تمويل خارجية وتنويع مصادر الدخل وبالتالي تحقيق تنمية المجتمع، التي تسير على مراحل من ظرف إلى آخر وتتطلب سلسلة من التغيرات ضمن مواصفات محددة<sup>3</sup>.

فإذا كان التزام الدولة بتوفير الاستثمار يتم عن طريق اعتماد إطار قانوني محكم مجسد في شكل تشريعات، فإنه من الطبيعي أن يكون بقدر من المرونة ويتضمن من الحوافز المالية والضريبية، ما يتيح للمستثمر تحقيق الربح وحمايته من المخاطر والسهر على توفير المناخ الأنسب سواء للمستثمر الأجنبي أو المحلي .

وهذا ما يسمح باستخدام الاستراتيجيات الوطنية للتنمية لتحديد أولويات الإصلاحات المتصلة ببيئة الاستثمار وتشجيعه بتحسين ظروفه، وتكييف عناصره المختلفة بمرونة مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية والقانونية والثقافية الخاصة التي تميز البلدان في كل مراحل التنمية المختلفة.

<sup>1</sup>- بومزير باديس، المرجع السابق، ص 256.

<sup>2</sup>- Pierre sarton du jonchay ,capital ,crédit et monnaie dans la mondialisation ,Economie de l'harmattan ,paris ,p9-10 .

<sup>3</sup>-مدحت أبو النصر وباسمين مدحت محمد، التنمية المستدامة (مفهومها، أبعادها، مؤشراتها )، المجموعة العربية للتدريب والنشر، 2017، ص 182 .

فقد كان من بين الأولويات التي بادر بها أصحاب القرار هو النهوض بالقطاع الصناعي الذي شهد العديد من التطورات التشريعية، إلى غاية توصل المشرع سنة 2011 لتبني إجراءات جديدة لعقد الامتياز، تهدف إلى تبسيط الإجراءات الادارية والالتزام بما هو ضروري لإقامة مشروع استثماري، من خلال حصر المنح في صلاحيات الوالي وإلغاء المزاد العلني واعتماد التراضي كأسلوب وحيد .

ولعل ما يميز عقد الامتياز أن الدولة هي المالكة الحقيقية للمشروع باعتبارها تملك الأرض وتملك منح حق الانتفاع للمستثمر، فتحدد له مدة الانتفاع وتضع له ضوابط وشروط استخدامه، ومادام المشرع أبقى على فكرة الامتياز الغير قابل للتنازل، فهذا يمثل استمرارية في الحفاظ على العقار الصناعي من المضاربة والتحويل، وبالرغم من كل ذلك مازال المستثمرون يعانون من عدة عراقيل، وهذا ما سيتم شرحه من خلال التعرض إلى الصعوبات المنفردة للمستثمرين (المبحث الأول) والمنازعات الناجمة عن الاستثمار في العقار الصناعي (المبحث الثاني)

## المبحث الأول

### الصعوبات المنفردة للمستثمرين

يمكن أن يفتح الافتقار إلى الشفافية الباب أمام الممارسات الغير القانونية وغيرها من الممارسات الغير أخلاقية مثل الفساد بأنواعه ، البيروقراطية ، الرشوة ..إلخ ، التي تضعف عموما الظروف التي تعمل فيها الشركات في البلد المضيف .

ومن بين العناصر التي يتعين إدراجها في بيئة مواتية للاستثمار ربما تكون الشفافية هي الأهم بالنسبة للمستثمر فهو لا يرغب في دخول السوق، أيا كانت الحوافز مالم تكن هناك الشفافية التي تمثل درجة من التماسك الإجتماعي والإستقرار في البلد المضيف، فوجود الشفافية مرتبط بالتدابير التي تتخذها السلطات وبالظروف العامة، وإذا كانت المؤسسات في البلد المضيف تعاني من هذه الحالة فمن المرجح أن المستثمرين الأجانب لن يتحملون ذلك .

وغالبا ما يساعد الاستثمار الأجنبي المباشر على تحسين الشفافية البيئية، وذلك بتواجد الشركات الأجنبية التي تشجع على اعتماد ممارسات أوضح ومساهمتها في مكافحة الفساد ورفع معايير المسؤولية الإجتماعية للشركات في البلدان المضيفة<sup>1</sup>.

كما أن منح الأولوية للاستثمار الخاص في معظم النشاطات الإقتصادية وتزويده بالضمانات والحوافز، يجب أن ترافقه أرضية استثمارية خالية من النزاعات والإشكاليات، حتى يتسنى له المضي قدما فيما خطط له لإقامة مشروعه الاستثماري، لكن في الواقع غالبا ما يصطدم المتعامل الاقتصادي بإشكاليات شتى سيتم تناولها بنوع من التفصيل في المعوقات الإدارية (المطلب الأول) ثم نبحت في الصعوبات المادية (المطلب الثاني) وبعد ذلك سنتعرض للعوائق القانونية والسياسية (المطلب الثالث).

## المطلب الأول

### المعوقات الإدارية

إن قدرة الدول على جذب الاستثمار يستدعي منها إنشاء مناخ عمل جيد، يقاوم البيروقراطية الإدارية والتجاوزات الوظيفية، وتحديد المسؤوليات والتحكم التام في مؤسسات الدولة لمجابهة المشاكل والمعوقات التي تصادف المستثمرين لما لها من تأثير على مناخ الأعمال.

فالأصل أن الوظيفة العامة هي تكليف للموظف قبل أن تكون حقا له أو امتياز، بحيث تدور واجباته في مجملها في أمور تتمحور حول أداء العمل، طاعة الرؤساء حسن الخلق المهني<sup>2</sup>، فالموظف باعتباره فرد من المجتمع فعليه أن يلتزم في عمله بما تمليه عليه عقيدته وشريعته، وأن يكون حارسا على ما أمنه الله تعالى، وأن لا يخون لقول على رضي الله عنه >> **المُلك والدين أخوان لا غنى لأحدهما عن الآخر، فالدين أسُّ والملك حارس فمالك يكن له أسُّ فمهذوم ومالم يكن له حارس فضائع** <<<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- Rapport OCDE(Organisation de Coopération et de développement économiques) ,op cit ,P30.

<sup>2</sup>-محمود محمد معاصرة، الفساد الإداري وعلاجه في الشريعة الإسلامية دراسة مقارنة بالقانون الإداري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2011، ط1، (ص ص) 40، 41.

<sup>3</sup>- المرجع نفسه، ص 50.

فاستغلال المنصب خيانة لله ورسوله صلى الله عليه وسلم لقوله تعالى << يا أيها الذين آمنوا لا تخونوا الله والرسولَ وتخونوا أمانتكم وأنتم تعلمون >><sup>1</sup>، فيجب على كل من ولي شيئاً من أمر المسلمين أن يؤدي حق الله الذي فرضه عليه وإقامة المصالح من أجل حياة الدنيا والآخرة .

وأما بالنسبة لمكافحة الفساد الإداري فإن الخطوة الأولى لذلك تكون بتصوره وتبيان صورته، إذ لا يمكن علاج المرض قبل تشخيص الداء فمفهوم الفساد الإداري واسع جداً، بحيث لا يمكن أن يحتويه تعريف واحد<sup>2</sup>، كما يتطلب الأمر حصر الصعوبات الإدارية التي يتلقاها المستثمر أمام الجهات المعنية بمنح العقار الصناعي ، وهذا ما يستلزم منا استعراض ظاهرة الفساد الإداري (الفرع الأول) و عدم التحكم في الأطر الإدارية المنظمة للعقار الصناعي (الفرع الثاني) .

## الفرع الأول

### ظاهرة الفساد الإداري

الفساد الإداري\* كظاهرة يعد مرضاً خطيراً يهدد الكيان الإداري والاقتصادي والسياسي، وقد لوحظ أن عمليات النمو الاقتصادي التي عرفتتها معظم الدول العربية قد لازمها زيادة حالات الفساد الإداري، وأن سوء توزيع عمليات التنمية الاقتصادية والاجتماعية وتمركزها في المناطق الحضرية والمدن الكبرى قد ساعد على رفع معدلات الفساد<sup>3</sup>.

ربما تكون ظاهرة الفساد تمس كل القطاعات بشكل غير مباشر، غير أن المشاريع الاستثمارية فهي تؤثر عليها بشكل كبير، نظراً لوضعية المتعاملين مع الإدارات والتي غالباً ما يكونون من رجال أعمال وشركات كبرى لها وزنها قد تتعامل بمئات المليارات وتهدف إلى الحصول على الأرباح من خلال

<sup>1</sup> -سورة الأنفال، الآية رقم 27 .

<sup>2</sup> -محمود محمد معابرة، المرجع السابق، ص 92.

\* وقد عرف SP .Huntington الفساد الإداري بأنه <<سلوك للموظف العام ينحرف عن المعايير المتفق عليها لتحقيق أهداف وغايات خاصة >> انظر صلاح الدين فهمي محمود، الفساد الإداري كعمق لعمليات التنمية الاجتماعية والاقتصادية، دار النشر بالمركز العربي للدراسات الأمنية والتدريب، الرياض، 1994، ص 19 وما بعدها

<sup>3</sup> -صلاح الدين فهمي محمود، المرجع نفسه، ص ص 17 -19 .

استغلالها، وقد اخترقت ظاهرة الفساد الحدود الدولية وتحولت لخطر أصبح يهدد الدول بدون إستثناء ، بحيث بذلت العديد من الجهود الإقليمية والعالمية لمجابهته والتي تحول بعضها إلى صيغة موائيق دولية\* أما بالنسبة للجزائر فإن مظاهره تنوعت بين الإنحراف الإداري للموظفين وسوء التسيير إلى جانب العديد من المشكلات التي تتعلق بالعقار في حد ذاته والتي سنتناولها فيما يلي:

### أولاً: الإنحراف الاداري:

الأصل أن الفساد يأخذ أشكالاً مختلفة لا يمكن حصرها جراء عدم فاعلية أو غياب الرقابة السياسية والإجرائية<sup>1</sup>، غير أن الفساد الوظيفي فتمثل أغلب مظهره في مخالفة القوانين النظامية واللوائح، المحسوبية، الإهمال، عدم احترام مواعيد الدوام الرسمية، تحقيق المصالح الشخصية على حساب المصالح العامة<sup>2</sup>.

فقد أصبحت الإدارات بيئة إجراءات بيروقراطية معقدة ومفرطة في بعض الحالات، من رشوة ومحسوبية التي تشكل عائقاً للمستثمرين بسبب التكاليف الإضافية، وكذا تعدد الهيئات المتدخلة وتضارب الإختصاصات فيما بينها وانتشار البيروقراطية، فحسب تقرير الأعمال لسنة 2016 الصادر عن البنك العالمي ففي الجزائر يتطلب إنشاء مؤسسة انتاجية أو استثمارية 12 إجراء بين مرحلة وأخرى يقدر بحوالي 20 يوماً، أي أنه لتجسيد مشروع يتطلب ذلك مدة زمنية تقدر بحوالي 240 يوماً، بينما المتوسط في المغرب 40 يوماً<sup>3</sup>.

كما كشفت دراسة أجريت على عينة من المستثمرين في الجزائر على أن مدة البحث عن عقار للاستثمار تدوم مدة 5 سنوات، وحتى مع توفره فإنه يصعب الحصول عليه بسبب انتشار الفساد والرشوة<sup>4</sup>، فرغم أن آلية عقد الامتياز تختصر الوقت والإجراءات، إلا أنها تركز البيروقراطية والمحسوبية على أساس أنه أكبر المستفيدين لهم علاقات مع الإدارة المانحة<sup>5</sup>.

\*فقد صدر قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة بتاريخ 15 ديسمبر عام 1975 بعد أول شجب عالمي للفساد بكافة اشكاله، وفي عام 1992 قام المجلس الأوروبي بإنشاء فريق متعدد التخصصات يعنى بالفساد للاستضافة أنظر محمود محمد معابرة، المرجع السابق، ص 105 وما بعدها .

<sup>1</sup> - مفتاح عامر سيف النصر، المرجع السابق، ص 90.

<sup>2</sup> - صلاح الدين فهمي محمود، المرجع السابق، ص 47.

<sup>3</sup> - باديس بومزير، المرجع السابق، ص 258.

<sup>4</sup> - محمد بوشوشة - عيسى بولخوخ، المرجع السابق، ص 72.

<sup>5</sup> - جلال عزيزي وعبد الكريم موكة، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار العقار الصناعي - نموذجاً، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، مجلد 2، العدد 3، جامعة جيجل، جوان 2017، ص 131..

وهذا ما تم تأكيده مؤخرا من خلال قيام السلطات بإحصاء العقار الصناعي الممنوح للشركات المتواجدة أصحابها حاليا في السجون، على خلفية المتابعات القضائية الجارية في ملفات الفساد، مثل الأوعية الكبيرة التي خصصت لمصانع تركيب السيارات، كمصانع تركيب علامة "هيونداي" بتيارت أو الهكتارات التي تضم علامة "سوفاك" بغليزان، و"كيا بولاية باتنة وغيرها<sup>1</sup>.

**ثانيا / المعوقات المؤسسية:** تتمثل في جملة من العقبات والتي تمثل عوامل لطرده الاستثمارات الموجودة، وهروب رؤوس الأموال الوطنية والخارجية وهذا راجع لعدة أسباب:

**1-أسباب عامة:** بالرغم من أن من أهم واجبات الموظفين القانونية هو تكريس أنفسهم لوظائفهم والعمل بكل نزاهة وإلا تعرضوا للعقوبات الإدارية<sup>2</sup>، إلا أن هناك قصور في مفهوم الخدمة العمومية لدى الموظفين، مما يؤدي بهم إلى التعالي على الجمهور في تقديم الوثائق وتسهيل الإجراءات<sup>3</sup>، ويتسبب ذلك في تعطيل مصالح المستثمرين وعزوفهم عن تكملة الإجراءات، وهذا راجع لجملة من الأسباب التي يمكن حصرها في:

أ-طول المدة للرد على طلب الحصول على العقار، وسوء التسيير بالإضافة إلى كثرة الوثائق الإدارية وعدم تطبيق تكنولوجيات الإعلام والاتصال<sup>4</sup>.

ب-الرفض الغير مبرر أحيانا للطلبات، مع وجود مشكلة عقود الملكية التي لا تزال قائمة في كثير من جهات الوطن<sup>5</sup>.

ج-ضعف الحوافز في السلك الإداري للإجادة و المبادرة والابتكار<sup>6</sup>.

د-ضعف الإدارة وسوء التنظيم وعدم تحديد المسؤوليات وضعف الرقابة الإدارية.

<sup>1</sup> - سميرة بلعمري، المرجع السابق، ب ص .

<https://www.echoroukonline.com,Le 20/03/2020 ,09: 31>

<sup>2</sup> - André Legrand ,Céline Wiener, Le droit public (Droit constitutionnel , Droit administratif ,Finances publiques ,Institutions européennes , Direction de information légale et administrative , Paris ,2017,P 131.

<sup>3</sup> - مفتاح عامر سيف النصر، ص 90

<sup>4</sup> - محمد بوشوشة، عيسى بولخوخ، المرجع السابق، ص 73 .

<sup>5</sup> -عوادي مصطفى، المرجع السابق، ص6

<sup>6</sup> - مفتاح عامر سيف النصر، المرجع السابق، ص 91.

وعلى ما يبدو أن العيوب الإدارية المذكورة أعلاه قد يصعب إزالتها كلياً، ولكن يمكن التصدي لها بنوع من الإجراءات الوقائية كضبط الوثائق الخاصة بملفات المشاريع الاستثمارية، تشجيع الإداريين من ناتج حصيلة الملفات المنجزة وإنشاء هيئة إدارية للرقابة على غرار المشرع المصري\* .

فضلاً عن ذلك لابد من إدماج المعايير الدولية المتعلقة بالنزاهة ومكافحة الفساد ضمن التشريعات والأنظمة الوطنية، واعتمادها ضمن أحكام القانون الجنائي والإداري والمدني وتنظيمها بأسلوب فعال، لتحسين ظروف العمل، كفاءة المؤسسات والإجراءات لإنفاذ قوانين ولوائح مكافحة الفساد بصورة شفافة وفعالة لتعزيز النزاهة في الخدمات العامة<sup>1</sup>.

## 2- الأسباب الخاصة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة: إن هذا النمط من المؤسسات عرف انتشاراً

واسعاً في الجزائر خلال السنوات الأخيرة، إلا أنها واجهت العديد من المعوقات من بينها مشكل التمويل والتي تكمن في صعوبة الحصول على القروض من البنوك، وذلك لعدم ملائمة المعايير المتبعة من طرف هذه الأخيرة مع طبيعة هذه المؤسسات، إلى جانب صعوبات التسويق والترويج التي تصادفها، بالإضافة إلى المعوقات المتعلقة بتعقيد وتعدد إجراءات إنشائها، وصعوبة الحصول على تراخيص وتعدد الدراسات الفنية ودراسات الجدوى الاقتصادية، نظراً لعدم توافر المعلومات الحديثة والدقيقة حول حركة الأسواق والبيئة الاقتصادية مما يؤثر سلباً على مردودية السلع المقدمة للمستهلك ونوعيتها<sup>2</sup>.

\* فقد أنشأ هيئة النيابة الإدارية لأول مرة بالقانون رقم 480 لسنة 1954 ثم أعيد تنظيمها بالقانون رقم 117 لسنة 1958 الذي نص على اعتبار النيابة الإدارية هي هيئة مستقلة ملحقة برئاسة الجمهورية ووكل لها مهمة الرقابة والتحقق مع الموظفين الذين ينسب إليهم الخطأ أو التقصير في مختلف وحدات الجهاز الإداري بالدولة، كذلك بالنسبة لهيئة الرقابة الإدارية التي كانت كقسم من أقسام النيابة الإدارية التي تم إعادة تنظيمها كهيئة مستقلة تابعة لرئيس مجلس الوزراء بموجب القانون رقم 54 لسنة 1964 وتتخصص اختصاصاتها في الكشف عن عيوب النظام الإداري عن طريق متابعة تنفيذ القوانين وما يتخذ بناء عليها من قرارات لائحية أو فردية للإستظافة أنظر ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1996، ص 161 وما بعدها .

<sup>1</sup>-ORGANISATION DE COOPÉRATION ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUES, op cit ,P25

<sup>2</sup>-عوابدي مصطفى، المرجع السابق، ص 5 و 6

## الفرع الثاني

## عدم التحكم في الأطر الإدارية المنظمة للعقار الصناعي

إن غياب مختلف الأطر المنظمة للعقار الصناعي منذ الإستقلال، المدروس وفقا للمعايير المعتمدة دوليا والمحددة بناء على رأي أصحاب الإختصاص، جعل العقار الصناعي يتأرجح بين مرحلة وأخرى، خاصة في تواجد إجراءات معقدة للحصول عليه والتي تمثلت في :

## أولا /صعوبة الحصول على العقار وتسوية ملكيته:

تعتبر أهم أسباب النزاعات التي أعاققت الاستثمار صعوبة الحصول على الأرضية اللازمة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، في حين وجدت مساحات استثمارية شاغرة لم تسوى ملكيتها لأنها لم تدمج ضمن الاحتياطات العقارية، إلى جانب وجود نسبة 40 % من العقارات الموزعة لم تستغل بل تم إعادة بيعها<sup>1</sup> ويرجع ذلك إلى:

**1-صعوبة تحديد ملكية العقار الصناعي** مما طرح إشكالا محاسبيا من الناحية المالية يتعلق بمسألة الميزانية والإهلاك ومصاريف التأسيس وغيرها، وبالرغم من وجود أجهزة محلية مثل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، الوكالة الوطنية لتنمية الاستثمار ..الخ ( أنيطت بها مسائل تنشيط الاستثمارات، إلا أن مسألة ملكية العقار الصناعي لا تزال مطروحة لأن الأراضي عموما لا تتبع جهة إدارية واحدة فهناك أراضي خاصة وأراضي بلدية وأراضي دومين، ومن ثم فإن مسألة الأرض أحيانا تخضع لأكثر من وزارة.<sup>2</sup>

**2-تأخر عمليات المسح:** دائما وتحديدا بالنسبة لمسح الأراضي فإن السلطات المحلية لا تتوافر على هيئة لمسح الأراضي إلا على مستوى الولاية، كما أنه بإستثناء الأراضي التابعة للخواص فإن الأراضي الأخرى تبقى طبيعتها وملكيتها مجهولة<sup>3</sup> بسبب التباطؤ الذي عرفته عملية المسح.

كما أن عملية التطهير مسألة ضرورية وبدونها لا أثر للاستثمارات، فتأخر عملية تسوية الوضعية القانونية لكافة الأوعية العقارية للبلاد عن طريق مسح عملي فعال، أثر على تأسيس بنك المعلومات العقارية وكان له وقع على العقار الصناعي، وهو ما سجله صندوق النقد الدولي في تقريره الخاص

<sup>1</sup>-محمد بوشوشة -بولخوخ عيسى، المرجع السابق، ص 72

<sup>2</sup>- عوادي مصطفى، المرجع السابق، ص15.

<sup>3</sup>- مجلة ندوة القضاء العقاري منشورات وزارة العدل 1995 ص 13.



بالجزائر لسنة 1998، والذي كشف عن العجز المسجل في عملية المسح العقاري، وأوصى بضرورة الإسراع فيها فالمسح يترتب عليه نتيجتان هامتين:

-تحديد هوية جميع عقارات من جهة واستغلال عقارات البلاد أحسن وجه<sup>1</sup>.

وبالرغم من لجوء الدولة إلي إلغاء الإحتكار على عقارتها، وذلك من خلال قانون الأملاك 2008 المعدل، بعد أن قدر عموم المسؤولين والمتعاملين على حد سواء كون قانون الأملاك بصيغته القديمة أعاق قاطرة الإستثمار، وما أنتجه من أعطال قياسية جعلت مشاريع العديد من المستثمرين العرب على منوال مجموعة "إعمار" الإماراتية على سبيل المثال، التي أجبرت على الرحيل بعدما ظلت أنشطتها معلقة لما يربو الثلاث سنوات، بسبب معضلة الأراضي<sup>2</sup>.

**3-مشكل الرهن العقاري:** وهو ما يخلق عندما لا يتمكن المستثمر من سداد القرض ووضع البنك اليد على العقار وما ينشأ عنه من مشكل قانوني (حول طبيعة ملكية الأرض)، وهذا ما جعل المؤسسات المالية تتكبد خسائر من جراء عدم امكانيتها للتنفيذ<sup>3</sup>.

فيما قرر برنامج الحكومة على السحب النهائي للعقارات الصناعية غير المستغلة من رجال الأعمال المتهاونين، حتى تلك المسجلة وفق عقود نهائية وتسليمها للوكالة الوطنية للعقار التي سيتم الإفراج عنها قريبا، حيث ستتكفل هذه الأخيرة بإعادة توزيعها على مستحقيها، كما سيطبق المخطط الجديد مبدأ "الأرض الصناعية لمن يخدمها"<sup>4</sup>.

### ثانيا/غياب إطار المرجعي لإنشاء مناطق صناعية ومناطق النشاط:

تعتبر مشكلة العقار الصناعي وآلية الوصول إليه أهم المعضلات المطروحة على مستوى الاستثمار في الجزائر، حتى أنه أصبح مصدرا للمضاربات ومساومات لا تنتهي، وهذا كله نتيجة ما خلفته السياسات الإقتصادية والمخططات التنموية الماضية، والتي خلفت العديد من الهياكل والمنشآت الضخمة غير مستغلة، وانتهت في الأخير إلى الإهتلاك أو السرقة وهذا راجع إلى تداخل السياسات في بعضها

<sup>1</sup>- محمد حجاري، المرجع السابق، ص 327 و328.

<sup>2</sup>- عوادي مصطفى، المرجع السابق، ص 16

<sup>3</sup>- محمد بوشوشة - عيسى بولخوخ، المرجع السابق، ص 74

<sup>4</sup>- ب م، سحب العقارات من المتهاونين.. والأرض لمن يخدمها 21/09/05.

البعض من جهة (فمن مؤسسات عمومية إلى شركات قابضة... الخ) وعدم مرونة المنظومة التشريعية وعدم استجابتها إلى معطيات الواقع<sup>1</sup>.

فقد تم إنشاء غالبية المناطق الصناعية ومناطق النشاط على اعتبارات إجتماعية وسياسية، كالتوازن الجهوي وخلق مناصب شغل.. إلخ، ولم تخضع للمردودية الإقتصادية والمقاييس الموضوعية، بالإضافة إلى غياب المخطط الوطني للتهيئة العمرانية.

**1- عدم تهيئة الأوعية العقارية:** وهي تتصل بالأملك الوطنية الخاصة وعلى وجه الخصوص بالنسبة للعقارات غير المهيأة، والتي لم تصدر بشأنها رخصة التجزئة الأمر الذي يتعذر معه التصرف في الوعاء العقاري، ولأجل ذلك صدرت مذكرة من مديرية أملاك الدولة<sup>2</sup> مفادها جواز التصرف في الأوعية العقارية غير المهيأة إذا كان مشروع الاستثمار استراتيجي كمشروع مصنع رونو الذي لا يمكن معه الإنتظار لأجل استكمال كل الاجراءات القانونية<sup>3</sup>، بحيث أنه من بين 6420 قطعة قابلة للاستغلال لم تسوى منها سوى 2899 قطعة أي ما يعادل 17,56 % مقابل 13514 قطعة غير مهيأة أي ما يعادل 82,32%، وافتقار غالبيتها للمنشآت القاعدية اللازمة<sup>4</sup>.

**2- تنازع في الصلاحيات بين أجهزة التسيير والتهيئة:** فشل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية في تسيير واستيعاب مشاكل العقار الصناعي، وهو ما أدى بالسلطات إلى التفكير لإيجاد الحل المناسب بموجب آلية قانونية لتنظيم هذه المواقع واستغلالها إستغلالا رشيدا<sup>5</sup>

كما شهدت المناطق الصناعية ومناطق النشاط تنازعا في الصلاحيات في العديد من الحالات، كوجود هيئتين جنبا لجنب داخل المنطقة نفسها، تحاول كل واحدة الاستئثار بأكبر قسط من الصلاحيات، فالتنازع أدى إلى تواجد مناطق يرثى لها، وعزوف المستثمرين للإشتراك في نفقات تسيير المساحات المشتركة<sup>6</sup>.

<sup>1</sup>-محمد حجاري، ص ص 321 و322.

<sup>2</sup>-المذكرة رقم 09890 الصادرة عن المديرية العامة للأملك الوطنية بتاريخ 09 أكتوبر 2013 .

<sup>3</sup>- باديس بومزير، المرجع السابق، ص 259.

<sup>4</sup>- خوادجية حنان سميحة، النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 423.

<sup>5</sup>-محمد حجاري، المرجع السابق، ص 322.

<sup>6</sup>- خوادجية حنان سميحة، النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 423.

مما أدى بالسلطات إلى التفكير في إسناد كل ترتيبات المتعلقة بالمناطق الصناعية من تسيير وتهيئة لهيئة واحدة، سيتم إنشاؤها كوكالة وطنية لديها حضور جهوي ومحلي وتستفيد من المهارة والخبرة التقنية في هذا المجال، وتعنى بتبسيط إجراءات ترقية الاستثمار وتحسين عملية تخصيص العقارات عن طريق تعزيز السوق العقاري الموجه لإنجاز مشاريع الاستثمار الصناعي<sup>1</sup>.

كذلك باشرت الحكومة باتخاذ الإجراءات لاستعادة نفوذها مجددا على العقار الصناعي، لضبط كفاءات توزيعه وشروط الاستفادة منه وآجال استغلاله، مع مباشرة عملية جرد الأوعية غير المستغلة بتحديد خطة عمل، تقتضي أولا جرد الأوعية العقارية المخصصة لإقامة المشاريع الاستثمارية، والأوعية المستولى عليها بوضع اليد، ناهيك عن المساحات التي قدمت كضمانات للحصول على قروض بنكية لتمويل مشاريع منها مشاريع وهمية لم تنجز.<sup>2</sup>

## المطلب الثاني

### الصعوبات المادية

بغية إنجاح سياسة الاستثمار لابد من اعتماد الحكومات على مجموعة من المقومات والالتزامات، والتي تعتبر كأداة للسلطات لتحديد القضايا الهامة التي يجب أن تأخذها بعين الاعتبار من أجل تهيئة الظروف لجذب الاستثمار، كما اعترف بها على نطاق واسع بوصفها أداة مفيدة لتوطيد بيئة مواتية للمشاريع المتعددة، والتي تتمحور حول جملة من النقاط المتمثلة في سياسة الاستثمار وتيسيره، التجارة، المنافسة، الضرائب، حوكمة الشركات، سياسات السلوك المسؤول للشركات، تنمية الموارد البشرية، البنية التحتية وتطوير القطاع المالي والحوكمة العامة<sup>3</sup>.

فإذا كانت التجارة والاستثمار يعززان بعضهما البعض لاجتذاب الأنشطة عبر الحدود، فهذا يقودنا للقول بأن اجتذاب الاستثمار الأجنبي المباشر سيتوقف على التسهيلات الممنوحة

<sup>1</sup> - ب م، سحب العقارات من المتهاونين.. والأرض لمن يخدمها 21/09/05.

[www.echoroukonline.com](http://www.echoroukonline.com), le 10/10 /21 , 20: 31

<sup>2</sup> سميرة بلعمري، سحب من الولاية و"كالبيراف" تستعيد مهامها وتنظيم جديد يحكمها هكذا سيتم توزيع العقار الصناعي

مستقبلا، 2020/02/20

[www.echoroukonline.com](http://www.echoroukonline.com), le 2010312020 , 05: 31

<sup>3</sup> - Synthèses Cadre d'action pour l'investissement Octobre 2006,P2 [WWW.orcd.org/Librairie](http://WWW.orcd.org/Librairie) le 21 /01/2021 20: 20

للمستثمر، من خلال تمكينه من الإستيراد والتصدير أي الانفتاح على التجارة الدولية<sup>1</sup>، ودعمه بالتحفيزات والضمانات المختلفة ضمن التشريعات، مع بذل السلطات الجهود لخفض تكاليف الامتثال للإجراءات الجمركية والتنظيمية والإدارية على الحدود، غير أن ذلك لم يجدي نفعا لتحقيق رؤى السلطات لجلب الاستثمارات ولم يمنع من وجود العديد من الصعوبات، والتي سنتناولها ضمن عدم التحكم في السوق العقارية (الفرع الأول) والتعرف على أهم الاشكاليات المادية للمناطق الصناعية ومناطق النشاط (الفرع الثاني) والتطرق للمشاكل الفنية والتقنية للعقار الصناعي (الفرع الثالث) وسنتناول العوائق الاقتصادية (الفرع الرابع) .

## الفرع الأول

### عدم التحكم في السوق العقارية

ظهرت خلال السنوات الماضية شبكات مافيا العقار اتخذت أشكالا عدة، تسببت في أضرارا كبيرة للاقتصاد الوطني وعطلت أهم المشاريع التنموية<sup>2</sup>، مستغلة في ذلك الثغرات القانونية وحولتها إلى مصدر للثراء السريع ومن بين الأسباب التي أسهمت في ظهورها منها:

**أولا / السوق الموازية للعقار:** التي كانت نتيجة فرض أسعار مرتفعة عن التنازل من طرف الإدارة، وضعف التغطية التقنية ونقص المتابعة، مما أدى إلى خلق مافيا العقار باستعمالهم لمختلف الطرق الإحتيالية، كإستعمال الأسماء المستعارة والصورية لتحويل جزء من الأراضي المخصصة لتشجيع الإستثمار، وإدراجها ضمن قوائم المساحات المخصصة للبناء الحضري أو لممارسة أنشطة غير مرخص بها وليس لها علاقة بالمشروع وهذا كله راجع لغياب الرقابة السلمية<sup>3</sup> .

وفي سبيل الاستغلال المستنزف للعقار الصناعي تم تحويل جزء من تلك الأراضي وأدرجت بطرق إحتيالية وغير قانونية المساكن، هذه الأشكال من التحويل وغيرها سمحت بخلق سوق موازية للعقار ومضاربة، قلصت من فرص الإقبال على الاستثمار في الجزائر<sup>4</sup> .

<sup>1</sup> - Rapport OCDE(Organisation de Coopération et de développement économiques) ,op cit ,P12 .

<sup>2</sup>-Mohamed ben Iakhal: Fiscalité et investissement , artisanat ,promotion immobilière ,tourisme , ENAL ,1987 ,P18 .

<sup>3</sup>-محمد بوشوشة -عيسى بولخوخ، المرجع السابق، ص 72، 73

<sup>4</sup>- بن حمودة محبوب وقانة اسماعيل، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، عدد

05، جامعة ورقلة، 2007، ص 104.

وفي خضم الترتيبات الأخيرة الموجهة من طرف السلطات، بخصوص إعادة جرد العقار الصناعي غير المستغل وسحبه من غير المستحقين، قام بعض المستثمرين بالمسارعة إلى تغيير الإطار القانوني لشركاتهم، بهدف إعادة بيع العقار الصناعي المستفاد منه، مما دفع بوزارة العدل إلى الإسراع بإصدار تعليمة تحمل رقم 2021/772 مؤرخة في 15 أوت 2021 تتعلق بتعديل القانون الأساسي للمؤسسات الإقتصادية المستفيدة من العقار الصناعي، تمنع من خلالها الموثقين من تغيير عقود ملكية المستثمرين أصحاب العقارات الصناعية، إلا بشروط وبعد الموافقة الصريحة للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار .

وفي نفس السياق أصدرت مصالح المديرية العامة للأموال الوطنية مذكرة رقم 0309 بشأن طلبات تقدم بها بعض المستثمرين الحائزين على حقوق امتياز بموجب عقود امتياز مشهورة، وذلك من أجل تغيير استفادتهم من أشخاص طبيعيين إلى أشخاص معنويين، وأبدت المذكرة موافقتها شريطة الدراسة المسبقة من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع، وترقية الاستثمار وضبط العقار<sup>1</sup>.

**ثانيا/نقص المنافسة:** فهي تعتبر من أهم مقومات السوق وبيئة الأعمال، لأن وجود الشركات الأجنبية يمكن أن يعزز إلى حد كبير التنمية الإقتصادية، من خلال تحفيز المنافسة على المستوى المحلي وبالتالي يؤدي إلى تحسين إنتاجية وانخفاض الأسعار وتخصيص الموارد بشكل أكثر كفاءة . وهنا لا بد أن تتم تلك المنافسة وفقا لمعايير مضبوطة في ظل قوانين تتحكم فيها، لأن زيادة التركيز في الأسواق الدولية المضيئة قد يعوق المنافسة، خاصة إذا كان للمستثمر مكانة قوية في الأسواق الدولية أو كان للإطار التنظيمي للمنافسة في البلد المضيف ضعيف، وقد زاد تركيز السوق في جميع أنحاء العالم منذ أوائل التسعينات نتيجة لظهور موجة من عمليات الإندماج<sup>2</sup> .

## الفرع الثاني

### الاختلالات المادية للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات

لقد كان من مقتضيات تشجيع القطاع الصناعي والقيام به هو تشجيع الاستثمار الصناعي على مختلف المخططات السياسية، هذا ما جعل التركيز على إقامة المناطق الصناعية من أهم المحاور التي

<sup>1</sup> - إيمان كيموش - إلهام بوتلجي، مستثمرون يتورطون في "بيع" عقارات تابعة للدولة، 2021/08/20

[www.echoroukonline.com](http://www.echoroukonline.com), le 12/10/2021, 11: 45.

<sup>2</sup> - Rapport OCDE(Organisation de Coopération et de développement économiques) opcit ,P18 .

اهتمت بها السلطات ومن أجل ذلك تم صرف أموال طائلة، إلا أن ذلك تسبب في إحداث بعض الاختلالات المادية والتي يمكن حصرها في:

**أولا/حالة المناطق الصناعية ومناطق النشاط الحالية:** حيث كشفت دراسة أعدتها وزارة الصناعة الجزائرية أن معظم هذه المساحات تعاني وضعاً كارثياً، بما انعكس سلباً على النشاط الصناعي لمجموع المتعاملين المقيمين والمسيرين لهذه المساحات، ربعم فقط لديهم سندات ملكية أصلية، أما النسبة الباقية فإنهم يتمتعون بقرارات مؤقتة أو عقود إدارية بسيطة وسط وعود عن تسوية الوضعية الإدارية لعدد من المتعاملين<sup>1</sup>.

كما أنها انحرفت عن الهدف المسطر لها بسبب غياب سياسة خاصة بها، مما نتج عنه تدهور في التهيئة والتسيير الي جانب تحول بعض المناطق إلى تجمعات عمرانية وقاعات حفلات ومراكز للتخزين، لدرجة أن بعضها أصبحت تشكل خطراً بيئياً يندر بوخيم العواقب لعدة أسباب نذكر منها:

**1-عدم الإستغلال الفعلي:** حيث نجد أن نصف الأوعية المصنفة في خانة العقار الصناعي غير مستغلة، فضلا عن وجود خمسمائة فضاء صناعي يتربع على مساحة إجمالية تفوق 22 ألف هكتار في حالة إهمال، وبحسب إفادات توافرت فإن الأمر يتعلق بعشرات الآلاف من الهكتارات لا تزال خارج أي توظيف، وهو ما ألقى بظلاله على أداء نحو 70 منطقة صناعية كاملة، رغم أن الجزائر تملك مقومات سوق عقارية.

**2-عدم وضوح الحدود:** هذا الأمر الذي ترتب عليه تعرضها للاجتياح المستمر من طرف البناء الفوضوي والتجارة غير الرسمية، مع تحويل القطع الأرضية إلي نشاطات لا علاقة لها بالصناعة<sup>2</sup>.

فتلك الإشكالات مرجعها الغياب التام لاستشارة المستثمرين والأطراف المهمة الأخرى، وعدم اتخاذ التدابير التي من شأنها معالجة مواطن الضعف القطاعية في البلدان النامية عند التخطيط لتغييرات السياسة التجارية وزيادة فرص الاستثمار، الذي يتطلب منها توسيع الأسواق وتنفيذ التزاماتها واستعراض السياسات التجارية التي تشجع الاستثمار في بعض القطاعات وتنشط الاستثمار في قطاعات أخرى بغية تسيير السياسة العامة للاستثمار لتحقيق أهدافها<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>-عوادي مصطفى، المرجع السابق، ص 16.

<sup>2</sup>- عوادي مصطفى، المرجع نفسه، ص ص 13-15.

<sup>3</sup>-ORGANISATION DE COOPÉRATION ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUES, op cit L,P15

ثانيا/عدم كفاية البنية الأساسية: والمتمثلة في الطرق والموانئ ووسائل النقل والإتصالات، التي تعتبر من أهم العوامل التي تؤثر على الاستثمار، ولا تقتصر البنية الأساسية على الجانب المادي فقط، بل تشمل البنية الأساسية المعلوماتية مثل الإنفاق على البحث والتطوير وبالنظر إلى هذا المؤشر في الدول العربية، نجد أن الإنفاق على البحث العلمي والتطوير قد بلغ نسبة ضئيلة في الدول العربية حيث لا يتجاوز 2 بألف من إجمالي الناتج المحلي مقابل 2% للدول المتقدمة أي 4 دولارات مقابل 400 دولار للفرد في الدول المتقدمة<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث

#### المشاكل الفنية والتقنية للعقار الصناعي

فلا بد من العمل وفقا لاستراتيجية التنمية الصناعية حتى تتمكن السلطات من وضع حد للتصرفات العشوائية والتوجه الغير مسطر سلفا، بل يكون على أساس تجارب اعتمدها دول أخرى، وبالتالي يتوجب الاطلاع على التجارب السابقة سواء على المستوى المحلي أو الدولي، لمعرفة نقاط الضعف والتصدي لها وأن تكون الاستراتيجية شاملة بالتنسيق مع القطاعات الأخرى<sup>2</sup>.

وهكذا فقد واجهت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري اشكاليات عديدة في مجال تسيير العقار من الناحية الإجرائية، فمثلا يتطلب إنشاء منطقة نشاطات رخصة سابقة تمنح من قبل السلطات المحلية على أن لا تتجاوز مساحتها 10 هكتار، أما إنشاء منطقة صناعية فتظل من صلاحيات وزارة الصناعة على ألا تقل مساحتها عن 10 هكتار ولكن لم يتم تحديد حدها الأقصى، فملف العقار ارتبط دوما باعتبارات سياسية وذاتية أكثر منها اقتصادية وموضوعية ناتجة عن:

أولا/عدم احترام المواصفات: فإذا كانت الأطر القانونية قد ركزت على التسهيلات الممنوحة للمستثمرين، فإن الواقع دوما يخالف هذه الأطر وعلى سبيل المثال فإن مناطق النشاط التي يتم انجازها تبدو بعيدة جدا عن المواصفات وأدنى المقاييس الخاصة بظروف الاستثمار، بل تم تحويل مساحات عديدة لصالح مشاريع انجاز سكنات وعقارات تجارية، ضف إلى ذلك تواجد المساحات القابلة للاستغلال

<sup>1</sup> - المؤسسة العربية لضمان الاستثمار، تنمية الموارد البشرية في الدول العربية، سلسلة الخلاصة المركزة السنة الرابعة

الإصدار رقم 1/4، الكويت، 2004، ص 3 .

<sup>2</sup> - مهدي قيطون، المرجع السابق، ص 272 .

في وسط المدن الكبرى شمال البلاد، وفي المقابل ظلت عقارات عدد من الشركات التي أوقفت نشاطها أو التي تم حلها نهائيا غير مستغلة لسنوات<sup>1</sup>.

**ثانيا/محدودية الموارد البشرية:** فلا يكفي إقامة مشاريع استثمارية ضخمة وتخصيص رؤوس أموال طائلة لها، فمن الضروري أيضا توافر قدرات فنية وإدارية، خاصة لمواجهة احتياجات القطاعات الاستثمارية واثمينها باستمرار، فالاستثمار يتطلب مستوى عال من المهارات واليد العاملة المؤهلة سواء من حيث النوعية أو من حيث العدد، خاصة بالتطور المتسارع الملحوظ على المستوى العالمي واستعمال تكنولوجيا عالية في المجال الصناعي<sup>2</sup>.

لقد باتت تنمية الموارد البشرية شرط أساسي لتحديد الفرص الاستثمارية واغتنامها، بيد أن العديد من البلدان لا تستثمر بما فيه الكفاية في تنمية الموارد البشرية<sup>3</sup>، فإن الإفتقار إلى الكفاءات والمهارات الفنية والمهنية من اليد العاملة التي تتطلبها الأنشطة الصناعية أضحت معيار تقدم الأمم، فالموارد المادية لا تكفي بقدر ما تملكه من موارد بشرية قادرة على تحويل هذه الموارد إلى سلع وخدمات<sup>4</sup>، حيث صنفت الجزائر في هذا الإطار في المرتبة 118 على المستوى العالمي من طرف منظمة الأمم المتحدة للتربية والعلوم والثقافة لغياب ثقافة الاستثمار في العنصر البشري وعدم ملائمة نظم التعليم والتدريب لديها<sup>5</sup>.

كما تشكل القيود المفروضة على قدرة الرعايا الأجانب على أداء وظائف إدارية أو غيرها في فروع الشركات الأجنبية قيودا رسمية تثبط من تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر كما هو ساري في تركيا، فقد يشعر المستثمرون أنه من المستحيل عليهم تعبئة الخبرات اللازمة لجعل استثماراتهم منتجة<sup>6</sup>.

وهذا يقتضي من الحكومة وضع إطارا شاملا للسياسة العامة لتنمية الموارد البشرية، تماشيا مع استراتيجيتها للتوسيع من دائرة الاستثمار وضمان تكيفه مع التطورات الإقتصادية الجديدة، والإمتثال

<sup>1</sup> - محمد حجابي، المرجع السابق، ص324.

<sup>2</sup> - بومزير باديس، المرجع السابق، ص 260.

<sup>3</sup> - Synthèses Cadre d'action pour l'investissement Octobre 2006 , P5 [WWW.orcd.org/Librairie](http://WWW.orcd.org/Librairie) le 21 /01/2021 20: 20

<sup>4</sup> - مفتاح عامر سيف النصر، المرجع السابق، ص 81.

<sup>5</sup> - قوريش نصيرة، بليات وإجراءات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، الملتقى الدولي، متطلبات تاهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية يومي 17 و 18 أبريل 2006، مخبر العولمة واقتصاديات شمال افريقيا، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، ص 1048.

<sup>6</sup> - Stephen Golub S, op cit ,P102



لمعايير العمل الأساسية وتشجيع لوائح سوق العمل على خلق فرص العمل، وتحقيق التوازن بين الأهداف الاجتماعية والقوى العاملة<sup>1</sup>.

## الفرع الرابع

### العوائق الاقتصادية

لا حاجة للتأكيد أن تنمية وترقية فكرة الاستثمار لا تعتمد فقط على تكريس المزايا والإعفاءات، بل تتعداه إلى الإرتباط بالمحيط الإقتصادي والإداري والتمويل المالي المناسب وكذا استقرار المحيط المؤسسي<sup>2</sup>، وتتفاوت العوامل الإقتصادية المؤثرة فيه على مختلف القطاعات بما فيها الصناعي.

كما سبق الإشارة إليه فإنه لا بد من تكاتف العديد من العوامل والمقومات المتميزة لتشكيل اقتصاد قوي، ولكن قد يصعب ذلك بوجود مؤثرات خارجة عن السيطرة والتي يمكن أن تتمثل في:

**أولاً/عدم الإستقرار الإقتصادي:** إن عدم استقرار الإقتصاد الكلي له أثر كبير في توجيه سياسة الدولة، والذي يمثل مدى استقرار متغيرات الإقتصاد ومن بينها سعر الفائدة وسعر الصرف، إلى جانب تنظيم حرية انتقال رؤوس الأموال وأرباح الشركات إلى الخارج<sup>3</sup>، كما يستوجب وضع أنظمة خاصة لحماية البيانات والملفات الإئتمانية التي تم اعتمادها، لتسهيل تدفق المعلومات وتعزيز استقرار القطاع المالي وبالتالي تحسين بيئة الاستثمار<sup>4</sup>.

هكذا تبدو أهمية الإستقرار الإقتصادي باعتباره عاملاً مهماً لاستقطاب المستثمرين ومنع تهريب رؤوس الأموال إلى الخارج، فالمستثمر يرمي إلى الحصول على أعلى نسبة من الربح في أقصر وقت ممكن مما يؤدي به إلى سرعة إنجازه للمشروع<sup>5</sup>.

لكن قد يظهر عدم الإستقرار الإقتصادي في حالات أخرى، ينبغي على السلطات معالجتها والتي من أهمها التضخم وخطر الصرف الناتج عن تغيير سعر العملة الصعبة، هذا النوع من الخطر شديد المفعول على المستثمرين، خاصة إذا كانت تقلبات السوق عنيفة ومفاجئة، وهذا ما هو حاصل بالنسبة

<sup>1</sup>-ORGANISATION DE COOPÉRATION ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUES, op cit ,P21

<sup>2</sup>- ضريفي نادية وبوشري مريم، المرجع السابق، ص 345.

<sup>3</sup>- مفتاح عامر سيف النصر، المرجع السابق، ص ص 75 و76.

<sup>4</sup>-ORGANISATION DE COOPÉRATION ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUES, op cit ,P24

<sup>5</sup>- ناصر خليل جلال، عقد البوت بين القانون الخاص والقانون العام وأثره في استقطاب الاستثمارات (بحث مقارنة)،

المؤتمر الثامن عشر عقود البناء والتشييد بين القواعد القانونية التقليدية والنظم القانونية المستحدثة، جامعة الامارات العربية المتحدة، كلية القانون، 19-21 ابريل 2010، دبي، ص 25

للعلة الجزائرية في الوقت الحالي مقارنة بسعر الأورو والدولار الأمريكي، مما ينعكس سلبا على أثمان السلع المستوردة والمصدرة، وبالتالي يؤدي إلى انخفاض المستوى المعيشي للأفراد والزيادة في نسبة البطالة .

وهذا يتضح من خلال (شكل رقم 3) الذي يبين لنا أن هناك علاقة تكامل بين التضخم والبطالة في الجزائر، مما يستدعي الأمر البحث على السبل المساعدة على تخفيض النسب وتقييم لكل العوامل المؤثرة في ذلك لتوخي الإستقرار الإقتصادي المنشود لاستقطاب المستثمرين .

كما كان لأزمة الكوفيد 19 العالمية تأثيرا كبيرا على اقتصاديات كل الدول بما فيها المتقدمة، فمن المتوقع عدم حدوث انتعاش كبير نظرا للزيادات في معدلات التضخم الرئيسية الراجعة إلى ارتفاع أسعار النفط والسلع الأساسية الأخرى وكذا الأمر بالنسبة لارتفاع تكاليف النقل، ومن المتوقع أن تتخفف في المدى القريب لكن مع احتمال عودة معدلات البطالة والعمالة إلى مستويات ما قبل الوباء إلى ما بعد نهاية عام 2022 في العديد من البلدان<sup>1</sup>.

فلا بد من الإستفادة بما توصلت إليه من نتائج منظمة التعاون والتنمية في الميدان الاقتصادي\* لدراسات تمت حول وضعية الاستثمار، فمن أجل ضمان أقصى قدر من الإستقرار الإقتصادي الكلي والظروف المالية المواتية للاستثمار لابد من:

-تنفيذ سياسات سليمة للاقتصاد الكلي تركز على النمو الإقتصادي القوي والمستدام والعمالة واستقرار الأسعار والحسابات الخارجية المستدامة .

-تشجيع الإنضباط المالي المتوسط الأجل والنظم الضريبية الفعالة والمنصفة اجتماعيا والإدارة الحكيمة لديون القطاع العام .

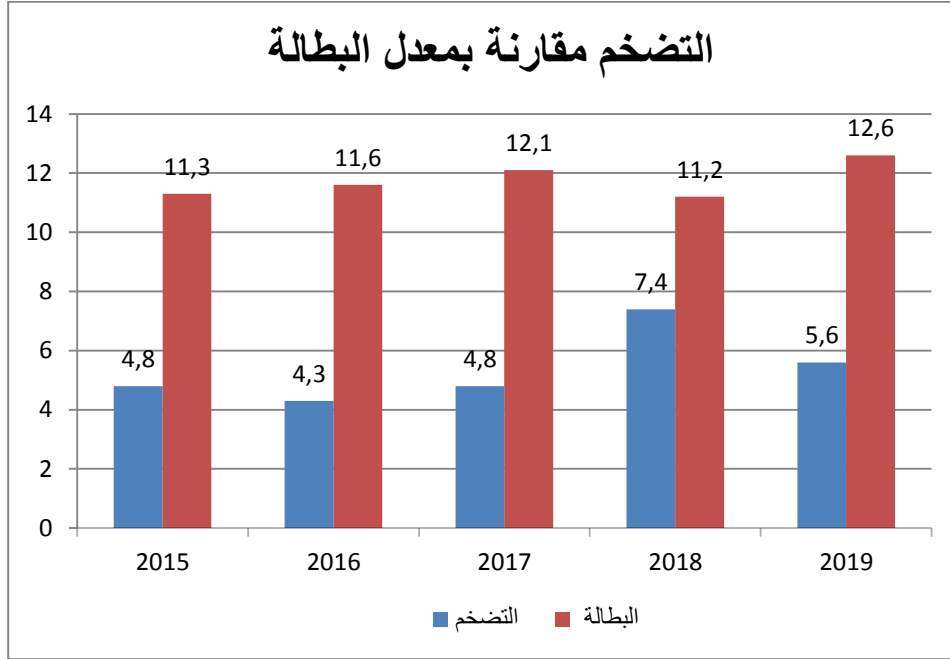
<sup>1</sup> - Evaluation générale de la situation macroéconomique, PERSPECTIVES ECONOMIQUES DE L'OCDE VOLUME 2021 N° 1 VERSION PELIMINAIRE OCDE 2021,P12

\* منظمة التعاون والتنمية في الميدان الاقتصادي هي منظمة اقتصادية حكومية تأسست في عام 1961 تعمل فيه حكومات 34 دولة ديمقراطية معا للتصدي للتحديات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية للعولمة. وتتصدر منظمة التعاون والتنمية في الميدان الاقتصادي أيضا الجهود الرامية إلى فهم التطورات العالمية الحالية والشواغل التي تثيرها. وهي تساعد الحكومات على الاستجابة للحالات الجديدة من خلال معالجة قضايا مثل إدارة الشركات واقتصاد المعلومات وتحديات شيخوخة السكان. وتوفر المنظمة إطارا للحكومات لمقارنة الخبرات في مجال السياسات، والبحث عن حلول للمشاكل المشتركة، وتحديد الممارسات الجيدة، والعمل على تنسيق السياسات الوطنية والدولية، للاستضافة أنظر:

[https:// www.diplomatie.gouv.fr,le](https://www.diplomatie.gouv.fr,le) 18/10/2021 09: 41

-تعزيز النظم المالية الداخلية بحيث يمكن للموارد المالية المحلية أن تكمل الاستثمار الأجنبي أو

تطوير أسواق رأس المال.<sup>1</sup>



الشكل 3-المصدر: صندوق النقد الدولي نقلا على المؤسسة العربية لضمان الاستثمار وائتمان الصادرات

-مجلة مناخ الاستثمار في الدول العربية-

ثانيا/مشكل التمويل وعجز القطاع المصرفي: فصعوبة الحصول على الائتمان أو التأخير في الحصول عليه، من شأنه أن يؤثر في الاستثمار بصفة عامة والاستثمار في العقار الصناعي بصفة خاصة، لأن فوائد القرض البنكي لها أهمية بالغة بالنسبة للمستثمرين وذلك لأنها تشجعهم على الدخول في الصفقات والمشاريع، كذلك الامتيازات والثقة الممنوحة من طرف البنك تشجع المستثمرين على إيداع أموالهم لديها.<sup>2</sup>

فإن عدم فعالية المؤسسات البنكية وسيطرة القطاع العام يشكل عائقا في توفير التمويل والقروض البنكية، إضافة إلى الضعف والركود الذي تواجهه البورصة، وقد حاول قانون المالية لسنة 2016 التقليل

<sup>1</sup>- Rapport OCDE(Organisation de Coopération et de développement économiques) opcit ,P34 .

<sup>2</sup>-عبد الرحيم صباح، القرض البنكي كوسيلة لدعم الإستثمار في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، عدد 15، جوان 2016، (ص 130-133)

من حدة هذا العائق من خلال نص المادة 55 من قانون 15-18<sup>1</sup> >> يتم توفير التمويلات الضرورية لإنجاز الاستثمارات الأجنبية المباشرة أو بالشركة باستثناء تشكيل رأس المال بصفة عامة عبر اللجوء إلى التمويل المحلي... <<<sup>2</sup>، وهي خطوة إيجابية من المشرع لابد من تجنيد كل الظروف والطاقت لتكريسها بأنجع السبل وأبسط الاجراءات .

### ثالثا/غياب حوكمة الشركات:

إن مدى التزام الشركات بالمبادئ الأساسية لحوكمة الشركات الجيدة هو أحد العوامل المحددة لقرارات الاستثمار، مما يؤثر على ثقة المستثمرين وتكلفة رأس المال والأداء العام للأسواق المالية، وهذا يعني أن إتخاذ التدابير التي من شأنها ضمان أسس حوكمة الشركات هو نظام يشجع على الأداء الإقتصادي العام ويعزز الشفافية والكفاءة في الأسواق<sup>3</sup>، وفي نفس السياق يتعين على أصحاب القرار السعي لتحسين الشركات والمؤسسات العمومية ضد فيروس إستغلال الوظيفة من طرف المسيرين وتبيد الأموال العمومية، برصد كل أدوات الرقابة وفرض المحاسبة العمومية وتوقيع العقوبات الردعية عن كل تسيب .

### رابعا/عدم وضوح السياسة الضريبية:

تحتاج جميع الدول إلى إيرادات ضريبية لدعم الميزانية العامة، فالسياسة المالية السليمة تمكن الحكومات من تحقيق أهداف السياسة العامة مع الإسهام في تهيئة ظروف مواتية للاستثمار، غير أن مستوى العبء الضريبي وتصميم السياسات الضريبية بما في ذلك كيفية تطبيقها لها تأثير مباشر على تكاليف الأعمال والعائد على الاستثمار، على أن يكون العبء الضريبي متناسب مع أنشطة المستثمرين في ضوء أهداف السياسة المنفذة والنظام الضريبي .

### خامسا/عدم الانفتاح الإقتصادي: وفي هذا الشأن مازالت العديد من الدول العربية تعاني

من العديد من المعوقات المرتبطة بالنظم الجمركية<sup>4</sup>، فمن الصواب في هذا الشأن السماح للمنافسين الأجانب الأكفاء بأن يخلو محل الشركات المحلية الأقل إنتاجية، وكذلك من خلال

<sup>1</sup> -قانون رقم 15-18 المؤرخ في 30ديسمبر 2015 يتضمن قانون المالية لسنة2016، جريدة رسمية عدد 72 الصادرة في 31ديسمبر 2015.

<sup>2</sup> - باديس بومزير، مرجع سابق، ص ص 258و259

<sup>3</sup> -ORGANISATION DE COOPÉRATION ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUES, op cit ,P18

<sup>4</sup> -مفتاح عامر سيف النصر، المرجع السابق، ص ص75و76.

القيام بتوسيع السوق " المدروس " وفتح اقتصاد البلد المضيف على نطاق أوسع للتجارة الدولية.

كذلك أن تكون التشريعات الوطنية في المستوى والهيئات المسؤولة، للحفاظ على المنافسة أكثر كفاءة وتقييم الإنتهاكات المحتملة والتأكيد على سياسة المنافسة الحديثة، التي تركز على الكفاءة وحماية المستهلك<sup>1</sup>.

كذلك يجب أن ينظم العقار الصناعي ضمن نظام قانوني مستقر يوازن بين المصلحة العامة ومتطلبات السوق المضبوط والمنظم<sup>2</sup>، فالتوقعات الإقتصادية الخاصة بالأسواق لها من الأهمية ما يمكن أن يرفع الإقتصاد أو ينزله إلى أدنى مستوى، وهذا ما تناوله العديد من الإقتصاديين بتقديم تفسيرات عاكسة لمدارس فكرية مختلفة<sup>3</sup> في هذا المجال .

### المطلب الثالث

#### العوائق القانونية والسياسية

تعتبر العوائق القانونية والسياسية الحائل الأكثر صلابة الذي لا يستطيع المستثمرون مقاومته، نظرا لما يفرزه من خسائر مادية ونفسية، ويعد من أهم الأسباب التي تجعل رجال الأعمال يجتنبون المخاطرة بأموالهم في بلد تعمه الفوضى والخلافات السياسية، والأمر نفسه حيال التغييرات التشريعية المستمرة مما يهدد استمرارية المشاريع الاستثمارية .

رغم تأكيد قوة الخطاب السياسي على استعداد الجزائر لتقديم كل التنازلات الضرورية لاستقطاب الاستثمار الأجنبي، إلا أن فكرة السيادة والإستقلال السياسي ماتزال تؤثر وبشدة في المجال الإقتصادي وعلى القوانين المنظمة له<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>- Rapport OCDE(Organisation de Coopération et de développement économiques) ,op cit ,P19 .

<sup>2</sup>-AKROUNE YakouT, opcit,P153 .

<sup>3</sup>- جهاد عودة، السياسة الدولية الاستراتيجية - مقدمة في العلاقات الدولية المتقدمة -، المكتب العربي للمعارف، مصر، 2013، ص 347.

<sup>4</sup>-أوباية مليكة، عن فعالية قواعد القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار في استقطاب الاستثمار الأجنبي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 10، العدد 3، جامعة بجاية، 2019، ص 118.

ومن هنا لابد من التعرض لعنصر غياب الأمن التشريعي (الفرع الأول) واستعراض أهم المخاطر السياسية (الفرع الثاني) ولا يفوتنا التنويه في الأخير عن بعض العوائق الاستثنائية (الفرع الثالث)

## الفرع الأول:

### غياب الأمن التشريعي

القانون لا يضع حدا للخلافات ولا يشكل تأمينا لانسجام كامل بين الناس، كما جاء على لسان القانوني الكبير اهرينج >> حياة القانون هي صراع، صراع بين الشعب والدولة والطبقات والأفراد <<<sup>1</sup>، فالتذبذب الحاصل في نطاق القوانين بصفة عامة وفيما يخص العقار الصناعي بصفة خاصة، تولد عنه كثرة التشريعات وتناقضها في بعض الأحيان، وطول المدة بين صدور القانون والمراسيم التنفيذية له، مما فسح المجال أمام الجهاز الإداري ممثلا في المديرية العامة للأموال الوطنية للتدخل في معظم الأوقات لإعطاء التعليمات والتوجيهات قصد الإسراع في تنفيذ عمليات الاستثمار.

ومع غياب رؤية استراتيجية للاستثمار في الجزائر جعل من القوانين المنظمة له تتميز بعدم الإستقرار، فيتم تغيير القوانين بشكل عشوائي وبدون مبرر أحيانا<sup>2</sup>، مما يؤثر على استقرار المراكز القانونية لعدة مسببات تكمن في:

أولا/ انعدام الإستقرار القانوني: يعد الأمن القانوني ضمانا لحماية مصالح الأفراد فهو حتمية لا غنى عنها لإنجاز المشاريع الاستثمارية، والذي يعبر عنه ضمن القوانين بمبادئ مختلفة تتمحور حول عدم رجعية القوانين، التأويل في أضيق الحدود للنصوص القانونية .

الأمر الذي يشترط في التشريعات نوعا من الثبات والاستقرار، وهو ما يحتّم على المشرع أن يضع القوانين بعد الدراسة المستفيضة<sup>3</sup>، فهو يؤثر على مدى إقبال المستثمرين بسبب القرارات المفاجئة كنزع

<sup>1</sup> -موريس نخلة، الكامل في شرح القانون المدني -دراسة مقارنة -، الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، 2007، ص

11.

<sup>2</sup> -باديس بومزير، المرجع السابق، ص 258.

<sup>3</sup> -فاطمة علوي، دور الأمن القانوني في دعم مشاريع الاستثمار في الجزائر، مجلة البشائر الاقتصادية، العدد 4، جامعة بشار، أبريل 2016، ص 150 .

الملكية للمنفعة العامة، التأميم والمصادرة<sup>1</sup>، حيث أدى إلى نفورهم من الاستثمار في بعض الدول النامية. والجدير بالذكر أن المشرع الجزائري كان في كل مرة حريصا على تجسيد مبدأ تجميد التشريع ضمن سياسته الاستثمارية، والتركيز على عدم إدخال تعديلات على الإطار التشريعي والتنظيمي الذي يحكم الاستثمارات المنجزة عند تعديل أو إلغاء القوانين الخاصة بالاستثمارات<sup>2</sup>، وهذا ما تم تأكيده ضمن أحكام المادة 22 من قانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار >> لا تسري الآثار الناجمة عن مراجعة أو إلغاء هذا القانون التي قد تطرأ مستقبلا على الاستثمار المنجز في إطار هذا القانون، إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة <<

ثانيا /الإفتقار لسياسات استثمارية واقتصادية مرنة: والتي تعتبر من الشروط الأساسية لجذب الاستثمار الأجنبي المباشر، والتي تعتمد على الإطار التشريعي بالدرجة الأولى والمتمثل في كل من القوانين والنظم واللوائح المعنية بقضايا الإقتصاد والاستثمار والتنمية، وبالدرجة الثانية الإطار المؤسسي مثلًا في الأجهزة والهيئات والمؤسسات التي يناط بها تنفيذ هذه السياسات<sup>3</sup>، وهذا ما يدعو السلطات لإشراك جميع الأطراف المعنية للمساهمة في المشاريع المستقبلية للقوانين .

كما يتعين على السلطات اتخاذ كل الأوضاع والمستجدات في الحسبان، ما يضمن أن تكون القوانين والأنظمة صالحة مكانا وزمانا لخدمة الاستثمار، وما يجعل المشاريع على مختلف أنواعها وترتيبات تنفيذها وإنفاذها واضحة وشفافة ويسهل الوصول إليها، واهتمامها بتنظيم تشريع شامل يحكم هذا النظام .

وإن صدور قانون موحد من شأنه أن يتيح للمستثمرين الوقوف على الأوضاع القانونية، حيث يكون متاحا لديهم سلفا معرفة القوانين الحاكمة واطمئنانهم يقينا إلى استثمار أموالهم في ضمان وأمان<sup>4</sup>، ولقد جاء القانون رقم 09-16 لتحسين مظاهر التي فرضها القانون 01-03 والمعاملة التمييزية للمستثمر الأجنبي، فألغى كل مظاهرها وأضفى المرونة والبساطة على إجراءات إنجاز الاستثمار واختصر الإجراءات في التسجيل لدى الوكالة<sup>5</sup> .

<sup>1</sup>- Thomas Parker Moon ,Imperialism and world politics ,The Macmillan Company ,New York ,1967, P 37-40.

<sup>2</sup>- عيبوط محند وعلي، المرجع السابق، ص 82 .

<sup>3</sup>-مفتاح عامر سيف النصر، المرجع السابق، ص 73.

<sup>4</sup>-ابراهيم الشهاوي، المرجع السابق، ص 62.

<sup>5</sup>-أوباية مليكة، المرجع السابق، ص 112.

كما عمل على تحسين قواعد المعاملة الضريبية للاستثمار الأجنبي، بأن بسط من إجراءات الاستفادة من المزايا المشتركة، إذ ألغى نظام التصريح بالاستثمار في حالة طلب المزايا وعوضه بإجراء التسجيل، الذي يخول ويقوة القانون لجميع الاستثمارات التي لا ترد ضمن القوائم السلبية الاستفادة من المزايا المشتركة والمزايا المقررة للاستثمارات التي تنجز في الجنوب والهضاب العليا وكل منطقة تتطلب تميمتها مساهمة خاصة من الدولة وبعض المزايا الإضافية حسب الحالة<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### المخاطر السياسية

تؤثر جودة سياسات الاستثمار بشكل مباشر على قرارات جميع المستثمرين، كبيرهم أو صغيرهم المحليين منهم أو الأجانب، فالشفافية وحماية الممتلكات وعدم التمييز هي مبادئ سياسة الاستثمار التي تدعم الجهود الرامية إلى تهيئة مناخ استثماري صحي لصالح الجميع<sup>2</sup>.

فتوفير ضمان الاستثمار ضد الأخطار السياسية ينعكس إيجابا في تنشيط سوق المال وإتاحة الفرصة لتشغيل الأيدي العاملة واكتساب الخبرات " فمن أمن على ماله أمن على غده"<sup>3</sup>، مما يتعين معه توافر العناصر التالية:

أولا/الشفافية في السياسات: التي تعنى بأن يتم شرح السياسات بشكل واضح وعلني ليقال من حجب المخاطر على المستثمرين، فضلا عن تبسيط المعاملات المرتبطة بإجراء الاستثمار، وتسهيل الحوار بين القطاعين العام والخاص، كما ينبغي على الحكومة أن تستخدم تنفيذ كل الإصلاحات التي تراها مناسبة والرامية إلى تحسين ظروف الاستثمار.

فمن الطبيعي للمستثمر البحث عن بيئة إقتصادية لديها استقرار، ومقومات الكفاءة والفاعلية لإدارة هذه السياسات، فالتغيير في نظام الحكم لا يمس المصالح المادية للاستثمارات فقط، فإنه يخلق نوعا من الشكوك لدى المستثمرين، فغالبا ما ينتج عنه قرارات إدارية تؤثر على الوضع الإقتصادي، كذلك بالنسبة للحروب الأهلية التي تعتبر من أهم العوامل المنفرة للاستثمار، نظرا لمساسها بالممتلكات والأشخاص، والشأن كذلك فيما يخص عمليات العنف كالتى شهدتها الجزائر في العشرية السوداء والإضطرابات المدنية

<sup>1</sup> -أوباية مليكة، المرجع نفسه، ص 113.

<sup>2</sup> - Synthèses Cadre d'action pour l'investissement Octobre 2006 , P4 [WWW.orcd.org/Librairie](http://WWW.orcd.org/Librairie) le 21 /01/2021 20: 20 .

<sup>3</sup> - إبراهيم الشهاوي، المرجع السابق، ص 60 .



والتي انعكست سلبا على الإقتصاد<sup>1</sup>، كذلك الأمر لما خلفه الحراك الشعبي الذي شهدته الجزائر سنة 2019.

**ثانيا/ انعدام الإستقرار السياسي والأمني:** فلا حاجة للتأكيد على أن الإستقرار السياسي والأمني يعتبر من أبرز مقومات الاستثمار وانعدامه، ويعتبر كأهم عقبة تواجهه وتحد منه، فالوضع الأمني لا يقتصر فقط على ظاهرة العنف التي عرفتها الجزائر خلال التسعينات، بل تضم أنواعا أخرى من الإنحرافات كالإعتداءات الجسدية والسرقة وغيرها فتشكل خطرا كبيرا على المجتمع، وبالتالي تهدد مناخ الاستثمار .

كما أن غياب الإستقرار السياسي ينمي الفساد السياسي خاصة بتواجد بيئة تساند فيه السياسة العامة للحكومة نظاما بيروقراطيا، وتعدد القادة الإداريين وتضخم الجهاز الإداري، مما يؤدي إلى انتشار الإنحراف وتعميق اللامبالاة عند المواطنين، فضلا عن اتباع سياسات تنمية فاشلة وتركيز السلطات في أيدي فئات محددة، مما يترتب عنه زيادة جرائم استغلال النفوذ والتعيين بدون مؤهلات ومخالفة القوانين والأعراف<sup>2</sup>.

ففي سنة 2000 سجلت افريقيا باستثناء جنوب افريقيا 8,2 بليون دولار من تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر، وعلى سبيل المقارنة يعادل تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر إلى فلندا في العام نفسه، ويمثل نسبة 0,6 % فقط من إجمالي تدفقات الاستثمار الأجنبي في العالم، وقد أرجعها الدارسون إلى ثلاثة عوامل تتمثل في عدم استقرار الإقتصاد الكلي، النزاعات المسلحة، غياب نظام قضائي شفاف بالإضافة إلى عوائق أخرى تتمثل في الافتقار لاستدامة السياسات الوطنية ورياءة الخدمات العامة<sup>3</sup>.

وفي هذا الإطار يتوجب العمل على رفع درجة الإستقرار السياسي في البلد، بانتهاج المزيد من الإجراءات لتثبيت النظام الديموقراطي والتنمية المدنية، زيادة على ذلك تعزيز واقع حقوق الانسان ورفع درجة الأمن والإستقرار لتشجيع الاستثمار<sup>4</sup>.

وبصرف النظر عن العقبات الرسمية المذكورة أعلاه، يمكن أن تعوق تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر تدابير السياسات العامة أو الخاصة المبهمة، ووفقا للعديد من الشهادات تستخدم هذه الآليات

<sup>1</sup>- عيوط محند وعلي، المرجع السابق، ص ص 175-177.

<sup>2</sup>- صلاح الدين فهمي محمود، المرجع السابق، ص ص 45-47.

<sup>3</sup>- Rapport OCDE(Organisation de Coopération et de développement économiques) ,opcit ,P9 .

<sup>4</sup>- باديس بومزير، المرجع السابق، ص 259.

للحد من المشاركة الأجنبية في الشركات المحلية، على سبيل المثال ذكر الممثل التجاري الأمريكي (2003) أن نظام مراقبة الشركات في اليابان أعاق الاستثمار من قبل الشركات الأمريكية.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث

#### عوائق إستثنائية

بعد صدمة كوفيد 19 تدهورت الحالة الإجتماعية والاقتصادية في كثير من البلدان النامية، ومن المرجح أن تصبح غير مستدامة، حيث أثرت تلك الجائحة في قطاع الأعمال من خلال الإفراط في المديونية وعواقبها على الاستثمار وآثارها على الإستقرار المالي، لأن غالبية الشركات تميل إلى التقليل من الاستثمار في أعقاب الأزمات الاقتصادية، وقد وجه الوباء ضربة شديدة بشكل خاص للعديد من اقتصادات الأسواق الناشئة والبلدان النامية.

ففي هذه البيئة الغير مسبوقه سمحت لواضعي السياسات مواصلة التحلي بالمرونة، وتعديل السياسات العامة بما يتماشى مع التطورات الاقتصادية<sup>2</sup>، والعمل على إعداد استراتيجية للإدارة المالية العامة تكون وفق نطاق كاف للاستثمار العام، وبمجرد أن يترسخ الانتعاش بشكل جيد، ينبغي معالجة مواطن الضعف السابقة في الإدارة المالية العامة، عن طريق تثبيت الدورات الاقتصادية والحفاظ على الاستثمار وتحديث النظم الضريبية للدولة.

وفي هذا الصدد لا بد من استعراض شامل للهيكلة المالي للبلدان، مع مراعاة قضايا النمو فضلا عن اعتبارات الشمولية والاستدامة البيئية، التي ينبغي أن تكون ذات أهمية أكبر في وضع السياسات المالية في مرحلة ما بعد الأزمة<sup>3</sup>، ويلزم تكثيف جهود الإصلاح للحد من الأثر السلبي للأزمة وتحسين القدرة على مواجهة الصدمات في المستقبل .

<sup>1</sup>- Stephen Golub S, op cit.,P102

<sup>2</sup>- Evaluation générale de la situation macroéconomique, op cit ,P14

<sup>3</sup>- Evaluation générale de la situation macroéconomique, Ibid ,P61

## المبحث الثاني

### المنازعات الناجمة عن الاستثمار في العقار الصناعي

تسعى الدولة لتنظيم نشاط الأفراد والإدارة وفرض الرقابة عليهما، لمنع أي اضطراب وحماية منها للمصلحة العامة، فإذا كان المبرر من وجود الإدارة هو تحقيق إشباع الحاجات العامة، فإن دورها يختلف في تأدية هذا النشاط << عمقا وتسطحا أسلوبا ونطاقا >> من دولة إلى أخرى، ومن وقت لآخر تبعا للمبادئ السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي تعتنقها هذه الدولة<sup>1</sup>.

فإذا كانت الدولة كضابطة تتدخل بموجب العقود الادارية من أجل السهر على تحقيق الصالح العام، فهذا لا يمنع من وجود إشكالات قانونية قد تتجم عن نقاط تواصلها بالطرف الآخر من خلال تنفيذ تلك العقود، مما يستدعي منها وضع قواعد وآليات وهيئات قضائية، للفصل في تلك المنازعات بالطرق الملائمة والإجراءات المناسبة لتحقيق التوازن بين الحقوق وترسيخ العدل<sup>2</sup>.

أما فيما يخص العقار الصناعي فقد أحاطت به إشكالات قانونية ومنازعات عديدة، نتيجة لكثرة التعديلات التي عرفها عبر مراحل تنظيمه ومحاولات المشرع المستمرة للحفاظ عليه، نظرا لقلّة التجربة وعدم ضبط الإجراءات المحيطة باستغلاله ضمن إطار قانوني مناسب له، بما يتماشى وسياسة جذب الاستثمار.

مما أدى إلى نشوء العديد من المنازعات القضائية، والتي من بين أهم أسبابها عدم تطهير الوضعية القانونية للعقار الصناعي التي حالت دون حصول المستثمرين على سندات ملكية، كما تم الاستلاء على الأراضي دون مراعاة إجراءات الإدماج المحددة في الأمر 74-26 المتعلق بالاحتياطات العقارية للبلدية، بالإضافة إلى نزاعات أخرى شملت عقد الامتياز في حد ذاته .

ولقد جاء في بيان وزارة العدل رقم 65 المؤرخ في 21 مارس 2021 بخصوص إلغاء عقود الامتياز في إطار محاربة الاستيلاء غير الشرعي على الأملاك العقارية العامة أنه تم الفصل إلى غاية تاريخ هذا البيان من طرف المحاكم الإدارية في 835 قضية سمحت لوحدها باسترجاع مساحة إجمالية مقدرة ب 19940000 متر مربع (أكثر من 19 مليون متر مربع) أي 1994 هكتار وترجع أسباب

<sup>1</sup> - برهان زريق، الرخصة في القانون الإداري، 2016، ط 1، ص 9.

<sup>2</sup> - محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الادارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 5.

الإلغاء في عدم إنجاز أية أشغال بعد المدة القانونية وعدم اتخاذ أية إجراءات إدارية للشروع في المشاريع أو في التنازل عن حق الامتياز لصالح الغير بدون وجه حق<sup>1</sup>.

ومن هنا لا بد من تناول منازعات العقار الصناعي العامة (المطلب الأول) والتحدث على المنازعات الناتجة عن عدم الالتزام ببنود وشروط عقد الامتياز (المطلب الثاني)

## المطلب الأول

### منازعات تسوية وضعية العقار الصناعي

لقد حاول المشرع إحاطة العقار الصناعي بالحماية الكفيلة بخدمة الصالح العام، والحفاظ عليه بما يتناسب والغرض الموجه له، فحدد جملة من الإجراءات لإمكانية الحصول عليه وقيده بضوابط قانونية، وهذا عين التحديد في شريعتنا الغراء كما يقرره المبدأ جلب المنافع (المرفق العام) ودرء المفساد (الضبط الإداري)<sup>2</sup>، وبالرغم من ذلك لم تخلو ساحات المحاكم من مجابهة النزاعات المختلفة التي طرحت بشأنه.

فقد كانت المنازعات الخاصة به في السابق تتمحور حول إمتلاك العقار الصناعي ومنازعات تتعلق بتنفيذ عقد إستغلاله، فكان للمتضررين يلجؤون للمحاكم للحصول على حقوقهم وفقا للعدالة المطلوبة، وطبقا لتحديد الفيلسوف كانت (KANT) القائل:

<< أن الحق هو مجموعة الشروط التي تحد من الحريات لتجعل اتفاقها ممكنا >><sup>3</sup>,

وهذا ما شكل تجسيدا لمبدأ ضمان تسوية الخلافات بين المستثمرين والإدارة بأحقية كل طرف متضرر اللجوء إلى الجهات القضائية، والتي نتج عنها ما تسمى بمنازعات تخلف إجراءات تحويل ملكية العقار الصناعي (الفرع الأول) المنازعات الناشئة عن العلاقة مع الغير (الفرع الثاني).

<sup>1</sup>-أنظر الملحق رقم 13 ، ص 310.

<sup>2</sup>-برهان زريق، الرخصة في القانون الإداري، المرجع السابق، ص 10.

<sup>3</sup>-موريس نخلة، المرجع السابق، ص 12.

## الفرع الأول

### منازعات تخلف إجراءات تحويل ملكية العقار الصناعي

منذ الاستقلال والعقار الصناعي لم يعرف الإستقرار القانوني الذي يتناسب وطبيعة التعامل به، ناهيك عن التنافس عليه من مختلف المستغلين المزيفين، على مختلف مراحل التي مر بها باعتباره ثروة تثير الأطماع، ومن هنا يقتضي منا الأمر أن نتحدث على مختلف منازعات التي عرفها العقار الصناعي لأخذ صورة عن مسبباتها وبعض الحلول التي عمل بها المشرع .

فالمبدأ أن عقد الامتياز يستند إلى فكرة الانتفاع واستغلال العقار دون امتلاكه، وإلى فكرة الإيجار القابل للتمديد، في سبيل المحافظة على الأملاك الوطنية الخاصة وتثمين العقار الصناعي، وبالرغم من ذلك انبثقت عن تلك الممارسات جملة من النزاعات تكمن في تغيير نمط المنح من الامتياز القابل للتنازل إلى المنح عن طريق التراضي الغير قابل للتنازل، لكن هذا لا يعني خلو النظام السابق من النزاعات التي كانت السبب الأول في استبعاده من طرف المشرع لتفادي الإختلالات التي عرفها، ويمكن تقسيم المنازعات المترتبة عن ذلك إلى:

#### أولا/ تسوية الوضعيات بعد صدور الأمر 08-04:

لقد كانت لتبني المشرع لطريقة منح الامتياز غير قابل للتنازل أثر كبير على الملفات التي استفادت من الامتياز القابل للتنازل بعد تجميد إجراءات التنازل، مما نتج عنه تعطل بعض الملفات العالقة في إطار الأمر رقم 06-11(الملغى) لأن المستفيدين يرفضون هذه الصيغة الجديدة لمنح الامتياز، مما أدى إلى تعطل المشاريع المزمع إنجازها في غياب سندات الملكية، وفي هذا الإطار صدرت مذكرة<sup>1</sup>، والتي حاولت إيجاد الحل ففرقت بين كل صورة:

صورة 1: بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري الذي تم تسديد السعر الكلي للتنازل من طرف المستثمر وعقد الملكية تم امضاءه وهو قيد الشهر، فتكون التسوية بمتابعة التنازل عن طريق شهر العقد مع تضمينه بند إضافي يمنع التنازل مستقبلا، أي أن يكون بصيغة الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، وفي حالة رفض ذلك من طرف المؤسسة يتعين انذارها أن المبلغ المدفوع لن يسترد ويعتبر تسبيق لإتاوة الشغل .

<sup>1</sup> - مذكرة رقم 8677 المؤرخة في 18/08/2009.

أما بالنسبة للحالات التي لم يسدد الثمن الكلي وتم إعداد العقود وامضاءها ولم يتم شهر العقد، فهنا يتم العقد وفقا لصيغة الامتياز الغير قابل لتحويل ويعتبر المبلغ المسدد تسبيق عن الإتاوة التجارية، مع بقاء الحالات التي تم فيها التسديد ولم يتم إعداد العقود فتكفل بها المنشور رقم 2 المؤرخ في 2009/08/12.

صورة 2: بالنسبة للتنازل عن الأصول العقارية للمؤسسات العمومية المحلة لفائدة العمال فهنا يتم متابعتها وفقا لصيغة الامتياز غير قابل للتحويل، حتى ولو حاز أصحابها على وعود بالبيع .

صورة 3: بالنسبة للأصول العقارية المتبقية الممنوحة عليها امتياز عن طريق المزاد العلني في ظل الامر 11-06، فيتعين إعداد عقودها على أساس منح الامتياز غير قابل لتحويل إلى تنازل<sup>1</sup>.

### ثانيا/ تسوية الوضعيات بعد قانون المالية 2011:

وبالرغم من معالجة بعض الحالات التي خلفها الأمر 11-06 بقيت حالات أخرى عالقة حتى سنة 2012، ولإيجاد حلول قانونية لها صدرت تعليمة تحت رقم 01254 مؤرخة في 2012/02/07<sup>2</sup> التي رصدت أنه:

1- في حالة تسديد الكلي لمبلغ التنازل قبل الفاتح سبتمبر 2008 تلزم الإدارة بتسليم عقد الملكية للجهة المستفيدة من التنازل .

2- أما في حالة التسديد الجزئي أو كلي لمبلغ التنازل بعد الفاتح سبتمبر 2008 يتعين التفرقة بين حالتين:

أ/ عندما يتعلق الأمر بمؤسسة عمومية إقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو الجماعات المحلية يمكن متابعة عمليات التنازل بشرط الدفع الكلي لمبلغ التنازل .

ب/ أما بالنسبة للجمعيات تتابع ملفاتها بإعداد عقود على أساس منح الامتياز غير قابل للتنازل مقابل دفع إتاوة .

أما فيما يخص الحالة التي لم يتم فيها تسديد أي مبلغ،، فيتم التكفل بالملف حسب صيغة الامتياز الغير قابل للتحويل، وفي حالة رفض هذه الاجراءات من طرف المعنيين ستلغى مقررات استفادتهم لتمنح إلى أشخاص آخرين وفقا لعقد الامتياز<sup>1</sup> .

<sup>1</sup>-شايب كريمة، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 109 و110

<sup>2</sup>-أنظر الملحق رقم 14 ، ص 311.

## الفرع الثاني

## المنازعات الناشئة عن العلاقة مع الغير

لقد أشرنا فيما سبق أن الإختصاص الأصلي لمنازعات العقار الصناعي تعود للقضاء الإداري، إلا أن المنازعات المحتملة بين المستثمرين داخل المنطقة الصناعية أو التي تقوم بين أحد المستثمرين والهيئة المكلفة بتسيير المناطق الصناعية يؤول فيها الإختصاص للقضاء العادي، حتى المنازعات الناجمة على العلاقات التعاقدية لصاحب الامتياز مع الغير، وهذا راجع لطبيعة الخصوم باعتبارهم أشخاص طبيعيين أو مؤسسات تخضع للقانون التجاري والتي سنتاولها فيما يلي:

## أولا/ المنازعات بين صاحب الامتياز ومؤسسة تسيير المنطقة الصناعية:

بطبيعة الحال فإن العلاقة بين صاحب الامتياز سواء كان وطني أو أجنبي ومؤسسة التسيير قد يتخللها خلافات حول الالتزامات التعاقدية والمالية، مما ينجر عنها نزاعات يتم عرضها على الجهات القضائية المختصة للحكم فيه طبقا للقانون .

وهذا ما أكده قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم 351919<sup>2</sup> المؤرخ في 24 جانفي 2007 في قضية مؤسسة الانجاز والبناء الجزائر ضد مؤسسة تسيير المناطق الصناعية لولاية الجزائر >> التزام المؤسسة المتواجدة بالمنطقة الصناعية بدفع مبالغ التكاليف والاشتراكات، التزام قانوني ناشئ عن شغل قطعة أرضية بها، طبقا للمادة 8 من المرسوم رقم 84-55"، نظرا لأن المؤسسات المكلفة بالتسيير هي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تخضع للقانون المدني <<.

بالإضافة إلى ذلك يكون من إختصاص القانون العادي في حالة عدم تنفيذ المستثمر التزاماته، فيما يخص تسديد الحصص المالية المرتبطة بأشغال صيانة شبكة الطرق وصيانة الهياكل اللازمة الأساسية للمنطقة الصناعية<sup>3</sup>، كما أنه يجوز أن يكلف بالحضور كل أجنبي، حتى ولو لم يكن مقيما في الجزائر أمام الجهات القضائية الجزائرية لتنفيذ الالتزامات التي تعاقدها عليها في الجزائر مع جزائري وفقا للقانون المدني .

<sup>1</sup> -سهام مسكر، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة، عدد 11، ص 346 و347.

<sup>2</sup> - قرار منشور بمجلة المحكمة العليا، عدد 1، 2007، ص 231.

<sup>3</sup> - المادة 8 من المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 والقرار الوزاري المؤرخ في 05 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج عدد 10 المؤرخة في 6 مارس 1984.

## ثانيا/ المنازعات الناشئة بين المستثمرين داخل المنطقة الصناعية:

قد تنشأ نزاعات بين المستثمرين داخل المناطق الصناعية والمناطق النشاط يتم الاختصاص فيه لدى الجهات القضائية العادية، وهي نزاعات لا يمكن حصرها فهي تخضع لعلاقات الجوار بين المستثمرين وقد تمس الإرتقاقات المستفاد بها .

**ثالثا/ المنازعات الناتجة عن عدم تسديد القرض:** تدعيما من المشرع لصاحب الامتياز فقد مكنه بموجب عقد الامتياز رهن الحق العيني أو البنائيات المشيدة على قطعة الأرض، من أجل الحصول على قرض بنكي، حتى يتسنى له تمويل مشروعه واستغلاله على أحسن وجه .

لكن في حالة امتناعه عن تسديد القرض فانه تتم متابعته قضائيا، وفقا لإجراءات رسمها المرسوم التنفيذي رقم 06-132 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى<sup>1</sup>، وفي هذه الحالة فإن القاضي العادي هو المختص لنظر كل ما يتعلق بالنزاعات الحاصلة بينه وبين البنوك أو المؤسسات المالية والتنفيذ على صاحب الامتياز لإستقاء المبالغ المستحقة لها عند حلول أجل الدين، حيث راعى المشرع في ذلك مصالح صاحب الامتياز بأن منحه الوقت بموجب إجراءات ودية سابقة عن المتابعة القضائية والتي تكمن في:

**1/الإجراءات الأولية:** لقد عمل المشرع على إمهال المدين فترة زمنية لتمكينه من دفع مبلغ الدين قبل اللجوء إلى الجهات القضائية، فبالرجوع إلى أحكام المادة 2 من المرسوم السابق ذكره يتم معاينة عدم الوفاء بالدين من طرف المحضر القضائي، بناء على طلب الممثل القانوني للبنك أو المؤسسة المالية، ليتم بعد ذلك تبليغ اعدار لصاحب الامتياز لتسديد مبلغ الدين في أجل شهر من تاريخ التبليغ .

وفي حالة عدم الإستجابة يبلغ بإعدار ثاني للدفع في أجل 15 يوما عملا بنص المادة 3 من المرسوم المذكور أعلاه قبل اللجوء إلى الجهات القضائية .

**2/ الإجراءات أمام الجهة القضائية:** وبعد انقضاء مدة 15 يوما يتم تقديم عريضة إلى المحكمة المختصة للحصول على الصيغة التنفيذية، لتمكين البنك من إجراء حجز العقاري<sup>2</sup> مع وجوب ارفاق العريضة باتفاقية القرض ونسخة من جدول قيد الرهن القانوني بالمحافظة العقارية، بالإضافة إلى نسخة من إعدارين بالدفع، بعد ذلك يتم تبليغ السند التنفيذي إلى صاحب الامتياز مع أمر بالدفع في الحال .

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 06-132 المؤرخ في 03/04/2006 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، جريدة رسمية عدد 21 الصادرة في 21/05/2006 .

<sup>2</sup> - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 06-132، المرجع نفسه.



أما في حالة عدم إستجابته يتم إشهار الأمر بالحجز، الذي يستصدره المحضر القضائي خلال مدة شهر واحد بالمحافظة العقارية طبقا لنص المادة 379 من قانون الإجراءات المدنية الملغى<sup>1</sup> والتي تم استبدالها بالمادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي نصت على أن أمر الحجز يتم إيداعه على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري لقيده، وفي هذه الحالة يتم اللجوء إلى إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني طبقا لقانون الإجراءات المدنية والادارية .

#### رابعاً/ إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار:

تعد الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار من أشخاص القانون العام، فهي بذلك تملك عدة سلطات عند ممارستها لإختصاصاتها، والتي من بينها القيام بجملة من الأعمال المادية والتصرفات القانونية، التي تتخذ شكل القرارات الإدارية متى تم صدورها بصفة انفرادية من جانبها، مما تؤدي إلى نشوء نزاع بينها وبين صاحب الامتياز، وتتجلى سلطات القاضي الإداري في إلغاء قرارات الوكالة في حالتين:

#### 1/سلطات القاضي الإداري في إلغاء قرار الوكالة المتعلق بتجريد من المزايا:

لقد منح القانون للمستثمر الحق في الإستفادة من أحكام المزايا المقررة بموجب المادة 4 من قانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>2</sup> بقوة القانون بموجب التسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وطبقا للمرسوم التنفيذي رقم 17-104، وفي المقابل فإن الوكالة يمكنها أن تصدر مقرر بتجريد صاحب الامتياز من الحقوق تبعا للمادة 34 من قانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار في حالة عدم التزامه، وقد تتعسف الوكالة في استعمال حقها ذلك . وبالتالي فقد عالج المشرع تلك المسألة بأن منحه الحق في ممارسة طعنا إداريا ضد مقرر التجريد عملا بالمادة 11 من قانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار أمام لجنة خاصة تسمى "لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار"<sup>3</sup> ويمكن لهذه الأخيرة أن تقبل الطعن أو ترفضه حسب كل ملف .

ومؤدى ذلك أنه في حالة رفض الطعن الإداري، فإنه لا يبقى لصاحب الامتياز سوى الحق في ممارسة الطعن القضائي لإلغاء قرار الوكالة، ويعتبر هذا الحق الذي يمارسه المستثمر من بين الضمانات القانونية التي منح له إياه قانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، حيث نصت المادة 11 >> يحق

<sup>1</sup>-الأمر 66-154 المؤرخ في 8/06/1966 يتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 47 الصادرة في 1966، الملغى بموجب القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية .

<sup>2</sup>-قانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار ، السالف الذكر.

<sup>3</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 19-166 يتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار، السالف الذكر.

للمستثمر الذي يري أنه قد غبن من إدارة أو هيئة مكلفة بتنفيذ هذا القانون بشأن الاستفادة من المزايا أو كان موضوع إجراء سحب أو تجريد << .

وعليه للمستثمر أن يبادر في رفع دعوى الإلغاء المتعلقة بقرار رفض منح المزايا في المعاد المقرر لرفعها ووفقا للإجراءات القانونية .

## 2/ سلطات القاضي الإداري في إلغاء قرار الوكالة المتعلق بسحب المزايا:

قد يحدث أنه أثناء ممارسة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لمهامها في متابعة ومراقبة المشاريع الاستثمارية، أن تعين المستثمر الذي استفاد من منح المزايا موضوع الامتياز أنه لم يتم بإنجاز مشروعه الاستثماري وفقا للالتزامات التي تعهد بها، ففي هذه الحالة جاز للوكالة وطبقا لصلاحياتها أن تقوم بسحب المزايا الممنوحة له عن طريق قرار إداري وهذا ما جاء ضمن نص المادة 34 من الأمر 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار >> في حالة عدم احترام الالتزامات الناجمة عن تطبيق هذا القانون أو تلك التي تعهد بها المستثمر تسحب كل المزايا << .

واستنادا لنص المادة 11 من نفس القانون فإن له الحق في الطعن أمام لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار دون المساس بحقه في الطعن القضائي، الذي يمارسه المستثمر في مواجهة قرار الوكالة الرامي لسحب المزايا حماية لمصالحه وضمانا بعدم المساس بحقوقه .

يمكن للمستثمر ان يباشر في رفع دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري للمطالبة بإلغاء قرار الوكالة في المعاد المقرر لرفعه ووفقا للإجراءات والشروط القانونية<sup>1</sup> .

## المطلب الثاني

### المنازعات الناجمة عن عدم الالتزام ببند وشروط عقد الامتياز

إن قيام قضاء إداري متخصص بالنظر في المنازعات الإدارية أمر تستدعيه قواعد العدالة، فالقانون الإداري بطبيعته هو قانون قضائي، دور القاضي فيه لا يقف عند مجرد تطبيق النصوص بطريقة آلية محضة بل له قدر من الحرية في تفسير النصوص التشريعية، وتحديد مدى انطباقها على الحالة المعروضة أمامه وتحليل عناصر هذه الحالة تحليلا واقعا وقانونيا<sup>2</sup>، وهذا ما أدى بنشوئه في فرنسا لأنه

<sup>1</sup> - عدة بوهدة محمد الأمين، القضاء الإداري صاحب الاختصاص في منازعات عقد الامتياز الوارد على العقار

الصناعي، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، مجلد 4، العدد 2، ص 237

<sup>2</sup> - ثروت بدوي، القانون الإداري، دار النهضة العربية، القاهرة، 1984، ص 103 و104

يسعى إلى تطبيق قواعد خاصة مختلفة عن تلك التي تطبق أمام المحاكم العادية عند النظر في المنازعات الإدارية<sup>1</sup>.

أما المشرع الجزائري فقد اعتمد المعيار العضوي في تحديد اختصاص القضاء الإداري عملا بنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وكما ذكرنا سابقا فإن عقد الامتياز هو عقد الاداري يكون أحد طرفيه شخص من أشخاص القانون العام عملا بالمادة 10 من الأمر 04-08، مع ضرورة شهر الدعاوي القضائية الرامية لذلك طبقا للقواعد التي تنظم الشهر العقاري لا سيما المادة 85 من المرسوم 63-76 المتعلق بالسجل العقاري والمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

مما يعني ان عقد الامتياز في العقار الصناعي يخضع لرقابة القضاء الإداري انطلاقا من المعيار العضوي، والوسيلة المقررة في ذلك تكمن في دعوى القضاء الكامل أو دعوى الإلغاء، وسيتم التعرض للقضاء الكامل في نطاق عقد الامتياز الصناعي (الفرع الأول) ودعوى الإلغاء في مجال عقد الامتياز الصناعي (الفرع الثاني)

## الفرع الأول

### القضاء الكامل في نطاق عقد الامتياز الصناعي

فالقضاء الكامل استمد تسميته من خلال ما يمنحه للقاضي من سلطة الفصل في النزاع كلية، فيلغي القرارات الغير مشروعة ثم يرتب على ذلك نتائج كاملة من الناحية الإيجابية أو السلبية<sup>2</sup>، وتعرف دعوى القضاء الكامل على أنها >> الدعوى التي ترمي إلى فحص مدى شرعية تصرف الإدارة، والحكم بإلغائه اذا ثبت عدم شرعيته ثم التصدي للتعويض<<<sup>3</sup>، فهي دعوى شخصية ذاتية يرفعها المتعاقد مع الإدارة دفاعا عن مركزه القانوني الناشئ عن العقد وهي دعوى المطالبة بالتعويض العادل لإصلاح الضرر الناجم عن النشاط الإداري الضار .

<sup>1</sup>- جابر جاد نصار، المرجع السابق، ص 12-17.

<sup>2</sup>- محمد سعيد حسين أمين، العقود الادارية، دار الثقافة الجامعية، 2005، ص ص 295 و 296 .

<sup>3</sup>- بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق .

وبالطبع فان سلطات القاضي فيها واسعة إذ يبحث عن مدى وجود الحق الشخصي المكتسب، ثم يبحث عن نسبة الضرر ثم تقدير التعويض الكامل والعادل<sup>1</sup>، وقد تتخذ الدعوى القضائية التي يرفعها صاحب الامتياز للمطالبة بالتعويض أمام القضاء الكامل الخاصة بعقد الامتياز عدة صور منها:

#### أولاً/دعوى المطالبة ببطلان عقد الامتياز:

تقتضي القواعد العامة أنه لا بد من توافر وقيام أركان العقد كاملة وتحقق شروط صحة وسلامة انعقاده، إلى جانب خضوع العقود الإدارية إلى تلك الشروط الموضوعية والإجرائية التي نص عليها المشرع، بينما إذا تخلف ركن من أركان عقد الامتياز أو ورود عيب يؤثر على سلامته، جاز لصاحب الامتياز اللجوء للقضاء للمطالبة ببطلانه، وفي حال تأكد القاضي الإداري أن عقد الامتياز في العقار الصناعي شاب أحد أركانه عيب من العيوب يحكم ببطلان العقد والتعويض عن الاضرار التي لحقت صاحب الامتياز الذي اعتقد أن العقد كان صحيحاً<sup>2</sup>.

#### ثانياً/ دعوى التعويض عن تصرفات الإدارة المخالفة لالتزاماتها التعاقدية:

إذا صدر عن الجهة المانحة للامتياز تصرف على خلاف إلتزاماتها التعاقدية، فإن صاحب الامتياز يستطيع الحصول على حكم بإبطال تلك التصرفات عن طريق القضاء الكامل، مثلاً عدم تمكين المتعاقد من الرخص الإدارية اللازمة لإقامة مشروعه أو التماطل في منحها من طرف الإدارات المعنية .

#### ثالثاً/ المنازعة في اسقاط الحق قبل انجاز المشروع: حفاظا على العقار محل عقد الامتياز أحاطه

المشرع بحماية قانونية، ضمن بنوده والشروط التي يتضمنها دفتر الأعباء وكل إخلال بذلك، تتخذ ضد المستثمر إجراءات المتابعة القضائية بمبادرة من مدير أملاك الدولة لدى الجهات القضائية المختصة إقليمياً .

فقد أكد المشرع من خلال المادة 9 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم رقم 09-152

على أنه يتم اسقاط الحق في الحالات التالية:

1- تنازل المستفيد على الامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله.

<sup>1</sup> - محمد سليمان الطماوي، قضاء التعويض وطرق الطعن في أحكامه، الطبعة الثانية، دار الفكر العربي، 1977، ص

<sup>2</sup> - J UEN Henri: les pouvoirs du juge du contrat ,revue française de droit administratif ,2010 ,N°03 p54

2-التأجير من الباطن لحق الامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله.

3-إستعماله لجزء أو كل من القطعة الأرضية محل الامتياز لأغراض غير تلك التي منحت له من أجلها .

أما فيما يتعلق بنص المادة 9 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فقد فرق بين حالتين

1- إسقاط الحق إذا تنازل المستفيد على الامتياز أو التأجير من الباطن لحق الامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله إذا كان موضوع منح الامتياز قطعة أرض شاغرة .

2- حدد للمستفيد مدة 5 سنوات لا يمكنه فيها التنازل على الامتياز أو التأجير من الباطن اذا تعلق موضوع الامتياز بأصل عقاري مبني .

#### رابعاً/ دعوى المطالبة بفسخ عقد الامتياز:

اذا كان للإدارة سلطة فسخ العقد الإداري بإرادتها المنفردة دون الحاجة إلى إذن من القضاء طبقاً للقواعد العامة، فإن صاحب الامتياز لا يمكنه فسخ العقد بإرادته إذ يجب عليه أن يتقدم بدعوى أمام القضاء الكامل، للمطالبة بالفسخ بسبب إخلال الإدارة المانحة للامتياز إخلالاً جسيماً بتنفيذ التزاماتها التعاقدية أو تجاوزها للحدود المسموح بها في مجال استعمال سلطاتها في تعديل العقد .

كما أن المشرع قد حدد للإدارة<sup>1</sup> الحالات التي يتم فيها الفسخ والإجراءات التي لا بد عليها إتباعها وهي:

1-أن تتفق مع المتعاقد لفسخ العقد باعتبار العقد شريعة المتعاقدين .

2- أما في حالة عدم احترام المستفيد بنود دفتر الشروط، فلها أن توجه له إعدارين (02) برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام وعند عدم إستجابته، تلجأ لرفع دعوى ضده أمام الجهات القضائية لإجراء إسقاط الحق طبقاً لنص المادة 10 من دفتر الشروط النموذجين الملحقين بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 و 09-153، فإذا تأكد القاضي الإداري من الأسباب حكم بفسخ عقد الامتياز مع إلزام الإدارة بالتعويض .

<sup>1</sup>المادة 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152

3- في حالة عدم إتمام المشروع بعد نفاذ الأجل الإضافي فلها أيضا أن تتجه للقضاء لإسقاط الحق، ويكون بمقابل تعويض تدفعه الدولة على أساس فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية .

4- عند إنجاز البناءات في الآجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، وفي هذه الحالة يكون بدون تعويض.

5- عند عدم إنجاز المشروع في الآجال المحددة وبدون مطابقة البناءات للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، ويكون بدون تعويض ويلزم صاحب الامتياز بهدم البناءات على عاتقه<sup>1</sup> وإعادة القطعة الأرضية إلى حالتها الأصلية عند الحكم بهدم البناءات.

6- كما يمكن لأي طرف المطالبة بفسخ العقد إذا لحق القطعة الأرضية محل الامتياز في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة طبقا لنص المادة 4 من المرسومين التنفيذي رقم 152-09 ورقم 153-09.

7- وأضاف المشرع الفسخ في حالة ضم الامتياز ملكا أو جزءا من ملك غير قابل أن يكون محلا لمنح الامتياز<sup>2</sup>.

#### خامسا/ دعوى تحديد فائض القيمة:

لقد نظم المشرع هذه المسألة ضمن المرسوم التنفيذي 152-09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ويلاحظ في هذا الصدد أن المشرع قد عالج الحالة التي يكون من أحقية المستثمر التعويض تبعا لنص المادة 21 منه >>.... أنه في حالة عدم اتمام المشروع عند إنتهاء الأجل الإضافي، يؤدي إسقاط الحق إلى دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية، دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض، تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا فائض القيمة <<.

<sup>1</sup> -المادة 22 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 152-09،، وتقابلها المادة 24 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 153-09 المذكورين سلفا .

<sup>2</sup> -المادة 4 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152-09.

ولا شك أن في هذه الحالة صاحب الامتياز قد لا يقبل بالمبلغ المحدد من مصالح أملاك الدولة، مما يترتب عنه لجوؤه للقضاء لإنصافه، وحسب رأينا فان تقدير المبلغ من قبل أحد الخصوم هو غير منطقي، وهنا يثور التساؤل في موقف القاضي الإداري عند عرض النزاع عليه، هل سيحكم بالمبلغ المحدد من طرف مصالح أملاك الدولة طبقا للقانون أو يقوم بتعيين خبير؟ والأصح أن يستعين القاضي بخبير في هذه الحالة يكون موقفه حيادي حتى يتم تجسيد العدالة .

## الفرع الثاني

### دعوى الإلغاء في مجال عقد الامتياز الصناعي

تعرف بأنها دعوى موضوعية عينية ترفع للمطالبة بإلغاء قرار إداري غير مشروع، فتتمثل صلاحيات القاضي الإداري في تقديره مدى مشروعية القرار الإداري، وعليه يبدو أن عقد الامتياز في العقار الصناعي لا يمكن أن يخضع لقضاء الإلغاء لأنه عقدا وليس قرارا<sup>1</sup>، فقضاء الإلغاء في منازعات العقود الإدارية يكون محدودا وقد أرجع مجلس الدولة الفرنسي محدوديته إلى مبدئين

-أن دعوى الإلغاء لا يمكن أن تكون موجهة للعقود الادارية بل توجه ضد قرارات الإدارية، لأن العقد هو توافق إرادتين، بينما القرار هو تعبير عن إرادة الإدارة بمفردها.

-أنه في مجال قضاء الإلغاء لا يمكن الاستناد إلى مخالفة الإدارة لالتزاماتها التعاقدية كسبب من الأسباب التي تجيز طلب إلغاء القرار الاداري، فدعوى الإلغاء هي جزءا لمبدأ المشروعية والالتزامات المترتبة على العقود الإدارية هي التزامات شخصية<sup>2</sup>.

بيد أن هذه القاعدة قد لا تجد لها مجال في عقد الامتياز، لأن الجهة المانحة لا تتمتع بذات الحرية التي يتمتع بها الأفراد في ابرام عقودهم، فهي تلتزم باتباع إجراءات وشكليات مفروضة عليها قانونا لاختيار المتعاقد معها وذلك حماية للمال العام وضمان مبدأ المساواة بين المتعاملين معها<sup>3</sup>.

أولا/القرارات المنفصلة عن عقد الامتياز: فالقرارات التي تصدرها الإدارة المانحة للامتياز تمهيدا لإبرام العقد الامتياز تعد بمثابة أعمال منفصلة، يمكن المطالبة بإلغائها في حالة عدم احترام الإجراءات

<sup>1</sup>-عدة بوهدة محمد الأمين، المرجع السابق، ص 234 .

<sup>2</sup>-محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الادارية -دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، 2017، ص 177

<sup>3</sup>-عدة بوهدة محمد الأمين، المرجع السابق، ص 234.

والشكليات المفروضة عليها قانونا، وهنا لا بد من التفريق بين القرار الإداري المنفصل عن العقد والقرار التنفيذي للعقد:

1-القرارات التي تصدرها أثناء المراحل التمهيديّة لتعاقد تسمى بالقرارات المنفصلة وهي نهائية يمكن أن يطلب بشأنها وقف تنفيذها أو إلغائها وبالنسبة لعقد الامتياز يتمثل في قرار الوالي بالموافقة على منح الامتياز .

أما قرار سحب الامتياز فهو مخالف لقواعد القانون الإداري، التي تقضي بسحب القرارات الغير مشروعة متى ثبت عدم مشروعيتها أو لتصحيح الخطأ الذي وقعت فيه الإدارة، إلا أن القرار المشروع يكسب صاحبه حقوق، فلا يجوز سحبه لضمان عدم رجعية القرار الإداري في حين أن قرار منح الامتياز مشروع وقت صدوره .

وبالرجوع إلى عقد الامتياز نستشف أن سحب القرار بمنح العقد ليس لعدم مشروعيته أو لتصحيح خطأ إداري بل نتيجة خطأ المستفيد لعدم تنفيذ التزاماته<sup>1</sup>.

أما القرارات التي تصدرها الجهة المانحة للامتياز تنفيذا للعقد استنادا إلى نصوصه، فهذه الأخيرة تدخل في نطاق القضاء الكامل ولا يمكن المطالبة بإلغائها لتجاوز السلطة أو حتى وقف تنفيذها<sup>2</sup>.

### ثانيا / الدعاوى المتعلقة برخصة بناء المنشآت:

نجد أن المشرع قد منح للمستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء<sup>3</sup> للقيام بإنجاز مشروعه، وقد يصادف أن تلاحقه عراقيل أو يتم رفض طلبه أو سحب الترخيص منه، وبالتالي فإن جهات القضاء الإداري تكون مختصة في جميع المنازعات التي تثيرها رخصة البناء باعتبارها قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة، وتتعدد أوجه تلك النزاعات كما سيأتي بيانه:

1-حالة رفض تسليمها أو عدم الرد: إذا كان للفرد الحق في الحصول عليها متى كان طلبه مستوفيا لكافة الوثائق والمستندات المطلوبة، وأن الأشغال المراد القيام بها مطابقة ومنسجمة مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير، فإن للإدارة الحق في منحها أو رفضها تحقيقا لفرص رقابتها القبلية على أعمال التشييد ويتم ذلك طبقا لنص المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، كما قد تتعسف الإدارة بالسكوت عن الرد على الطلب خلال الأجل المحدد لها

<sup>1</sup> - فوزية زعموش، المرجع السابق، ص 348 و 349 .

<sup>2</sup> - عدة بوهدة محمد الأمين، المرجع السابق، ص 235.

<sup>3</sup> - المادة 11 من الأمر 04-08 السالف الذكر



قانونا، مما يعطي لصاحب الامتياز الحق في اللجوء للجهات القضائية لإستفتاء حقه، وقد تضاربت الآراء حول أحقية القاضي الإداري في إلزام الإدارة بمنحها في ذلك بين مؤيد ومعارض:

أ- المؤيدين: يرى هؤلاء عدم جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري، فهو لا يمكنه أن يحل محلها طبقاً لمبدأ الفصل بين السلطات وإنما يجوز له فقط إلغاء قرار الرفض، ويكون للمحكوم له إما التقدم بطلب جديد أو رفع دعوى القضاء الكامل من أجل الحصول على التعويض كما رأينا سابقاً، ومن هنا يتوجب على المدعي إثبات خطأ الإدارة التي مست بحقه الذاتي وكذا العلاقة السببية بينهما .

ب- المعارضين: يرى الجانب الثاني بجواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري، لأن الحق في البناء هو مرتبط بحق ملكية الأراضي المكرسة دستورياً وما دام أن قانون التهيئة والتعمير قد حدد حالات رفض تسليم رخصة البناء على سبيل الحصر طبقاً لأحكام نص المادة 62 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فلا يمكن للإدارة أن ترفض خارج تلك الحالات .

2- حالة سحب رخصة البناء: وقد يحدث أن يتم سحب القرار بتدخل الإدارة وإزالة آثارها القانونية بالنسبة للمستقبل والماضي معاً، فقد حدد القانون شروط معينة حتى يتسنى للإدارة سحب رخصة البناء، ومن ثمة فإنه لا يمكن إجراؤه إلا بتوافرها ووفقاً للنظرية العامة لسحب القرارات الإدارية، وفي حالة سحبها دون مبرر فإنه يحق للمستفيد رفع دعوى بإلغاء قرار السحب لدى القضاء الإداري .

### ثالثاً/الدعاوي المتعلقة بملكية البناء:

غن ما يميز عقد الامتياز بالتراضي أنه منح لصاحب الامتياز ملكية البناء، عند إتمام المشروع ويتم ذلك بموجب عقد رسمي طبقاً لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، ويشترط في ذلك أن تتم المعاينة القانونية لها بناء على شهادة مطابقة<sup>1</sup>، والتي يتم منحها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومؤدى ذلك أن أي نزاع قد يحصل بخصوص شهادة المطابقة سيكون من اختصاص القاضي الإداري باعتبارها قرار إداري، كما يمكن لصاحب الامتياز قبل أن يرفع دعواه الحق في تقديم طعن إداري لدى الولاية<sup>2</sup> .

ومما سبق نلاحظ أن منازعات عقد الامتياز تتمايز بين القضاء الإداري والقضاء العادي، بالرغم من أنه عقد إداري، فيما يرى البعض أنه من الضروري إناطة منازعات العقود الإدارية بالقضاء الإداري دون القضاء المدني، ضماناً لسلامة عمل الإدارة إلى جانب وجوب تواجد قاضي إداري متخصص في

<sup>1</sup> - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152

<sup>2</sup> - المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

المنازعات الإدارية<sup>1</sup>، أما من وجهة نظرنا فإننا نوافق الرأي السابق على أن يتم تخصيص قسم خاص لدى المحاكم الإدارية لنظر المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي .

---

<sup>1</sup> - مخلص توفيق مشأوش خشمان ومحمد يوسف الحسين، العقود الادارية وجزاءاتها في فقه القضاء الإداري الأردني والقضاء المقارن، مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، كلية الحقوق، جامعة سوريا، المجلد 43، ملحق 3، 2006، ص 1346.

## ملخص الباب الثاني:

لقد خلصنا إلى أن المشرع اعتمد آلية استغلال العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز الغير قابل لتحويل ، والذي رأى فيها السبيل لحل معضلة توفير العقار الصناعي من جهة وحماية الحافطة العقارية من جهة أخرى ، إلا أن جملة من المعوقات والصعوبات المختلفة قد شكلت مصدرا لنفور المستثمرين، بالرغم ما أفرزته التشريعات المنظمة للاستثمار في العقار الصناعي من تسهيلات وما بذلته الجهات المعنية من جهود لتوفير الضمانات والآليات القانونية الكفيلة بتشجيعه .

كما أسهمت تلك العوائق في تثبيط السير الحسن لإجراءات منح عقد الامتياز، مما نتج عنها العديد من النزاعات التي عرفها العقار الصناعي بسبب عدم التحكم في طريقة استغلاله لقلّة التجربة وكثرة التعديلات الغير مدروسة مسبقا ، في ظل محيط يعمه الفساد الاداري وسوء تنظيم المؤسسات الموكل لها مهمة السهر على تهيئة وتسيير المناطق المهيئة، بالإضافة إلى التوزيع الغير عقلاني للعقار الصناعي في أوساط تسيطر عليها فئة الانتهازيين .

ناهيك عن عدم ملائمة بعض المؤشرات كسوء تنظيم السوق العقاري وعدم تجاوبه مع الطلب، إلى جانب الغياب الكلي للاستقرار التشريعي والأمن القانوني الذي يحتاج إلى استشارة رجال مؤهلين من عمق القطاع ووفقا للنقائص المسجلة ومقتضيات التطورات الحاصلة سواء الداخلية منها أو الدولية.

خاتمة

## خاتمة:

لقد عالجتنا من خلال دراستنا الحالية موضوع آلية عقود الامتياز لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي أين توصلنا إلى استنتاج أهم ما يحوم حوله من إيجابيات وما تمخض عنه من سلبيات ، وذلك بموجب التدرج التاريخي الذي عرف فيه عقد الامتياز العديد من الصيغ ، لكل مرحلة رأى فيها المشرع أنه التعديل المناسب لهذا النمط لتسيير العقار الصناعي، حيث بحث في النصوص القانونية الجديدة عن السبل الكفيلة بإلغاء كل المعوقات عن المستثمر وتبسيط الإجراءات له، كي يتمكن من تحقيق الانسجام بين السياسة المسطرة والواقع العملي .

فقد راعى في البداية أهمية استقطاب المستثمرين عن طريق التنازل لهم عن الأراضي الموجهة للاستثمار، ثم ما لبث أن تحول إلى الامتياز القابل للتحويل، إما عن طريق المزاد العلني أو التراضي إلى أن استقر موقفه في الأخير، على أن يتم عقد الامتياز بطريقة التراضي الغير قابل للتنازل وذلك لعدة أسباب .

من جانبنا نرى أن المشرع قد جانب الصواب باعتماده لآلية عقد الامتياز الغير قابل للتنازل ، قد تكون في الوقت الراهن هي الأنسب لتسيير العقار الصناعي، خاصة أمام أطماع المستغلين والمستثمرين المصطنعين، وعدم وضوح معالم الاستثمار في الجزائر وأهم وسيلة لضبط توجهات العقار الصناعي ، وكما أسلفنا سابقا فإن الاستثمار الصناعي باعتباره أحد المحركات الرئيسية للتكامل الاقتصادي الدولي، ولكي يحقق الأهداف المرجوة منه لابد من استيفاء الشروط العامة المناسبة له، وفقا لمؤشرات إحصائية تكون ضرورية دائما للإستفادة به إلى أقصى حد، فالتسيير الحسن للعقار الصناعي وفقا لآلية عقد الامتياز ، لابد أن ترافقه مجموعة من العوامل التي توفر له المناخ الملائم لتحقيق الغرض منه على المدى البعيد حيث سجلنا عدة نتائج تمثلت في:

- أن الدولة خطت خطى ايجابية بتقديم ضمانات وحوافز عديدة، إلا أن هناك اعتبارات أخرى تؤثر على نجاح سياسة الاستثمار ، لابد من تظافرها والاهتمام بتقويمها .
- أن الفساد الإداري أصبح يمثل ظاهرة لها انعكاساتها السلبية على النشاط الاقتصادي وكيان المجتمع بل تعداه إلى استغلال العقار الصناعي، ومن المهم القضاء على أسبابه

## خاتمة

الرئيسية، فالفساد بالإضافة لإعاقة التنمية فإنه يزيد من نفقات التي توجه لقمع ومحاربة الفساد ومن الأحسن توجيهها لمسائل اخرى .

-قلة رؤوس الأموال المتاحة وضعف معدلات الإدخار التي يساء استخدامها ويتم استثماره في أحيان كثيرة من دون دراية علمية وفعالية اقتصادية، مما أثر على النظام القانوني للعقار الصناعي وعدم استقراره .

-أن المشرع قد لامس في اختياره للفصل بين ملكية الرقبة وحق الانتفاع للعقار الصناعي نوع من الحماية له، حتى لا يتم استغلال الأملاك الخاصة للدولة والتحجج بحق الملكية والتعسف في استعماله .

-أنه بتلك الوسيلة أسهم في نقل التكنولوجيا وتحقيق مصلحة لكل من طرفي العقد فالمستثمر يسهل إدارة مشروعه والدولة المتعاقدة تحصل على تكنولوجيا جديدة تساعدها في تحقيق التنمية الاقتصادية .

-أن ملف العقار الصناعي سجل العديد من المحطات التشريعية، وبالرغم من ذلك مازال يمثل عقبة في وجه المستثمر في الجزائر، كما سجلنا أن مشكلة العقار تكمن في سوء التسيير من طرف المؤسسات المسؤولة عن تنظيمه .

- عدم استقرار أنظمة الاستثمار في العقار الصناعي بالإضافة إلى تدخل قوانين المالية في كل مرة لتعديله اخرها قانون المالية لسنة 2020 .

-ثبت سيطرة السلطة التنفيذية على النشاط التشريعي في مجال العقار الصناعي وذلك بإفراط المشرع في اعتماده على قوانين المالية والأوامر الرئاسية، كما شهد تنظيم العقار الصناعي تضخما في الإطار المؤسسي وسيطرة بعض الاجهزة .

-عدم الاستفادة بكل الحظائر الصناعية القديمة لعدم خضوعها لمقاييس موضوعية دولية لأنها أنشئت على أعقاب ايدولوجيات سياسية وإجتماعية .

-أن الجودة التنظيمية ونزاهة القطاع العام هما جانبان من جوانب الحوكمة العامة التي تؤثر بشكل حاسم على ثقة جميع المستثمرين وقراراتهم وتحدد الفوائد الإنمائية للاستثمار .

-الغموض وعدم الدقة في تحديد أسباب انقضاء عقد الامتياز وكذا التجديد وتمديد عقد الامتياز، والإشكالات التي قد يثيرها التمديد سواء كان صريح منه أو ضمنى .

-ذكر المشرع بعض حالات الفسخ والإسقاط دون تمييز بين المصطلحين فيما يتعلق بالمرسومين التنفيذيين رقم 152-09 و 153-09 .

-الأمر رقم 04-08 تم تعديله جوهريا وهذا دليل على وجود نقص فيه ، وهذا مرده إلى بعد المشرع عن الواقع من جهة وعدم الاستفادة من التجارب السابقة .

-قلة المعلومات وضعف المتابعة على المستوى المركزي وعدم التمكن من السيطرة على العقار الصناعي بصفة عامة .

-سوء الأداء العام لغياب المحاسبة وعدم تطبيق القوانين بصفة صارمة .

وهذا الوضع يستدعي منا طرح بعض **الاقتراحات التالية**: فالجدير بالذكر في هذا المقام هو الاشادة بكل الاجراءات والتدابير التي اتخذتها الدولة في باب الإصلاح الاقتصادي، إلا أن وضع خطة تموية لوحدها غير كافي، حتى ولو تميزت بالشمولية إذا لم يتم تحضيرها على أسس واقعية ومدروسة، فسلامتها حسابيا لا يعطيها فرصة في النجاح، مالم تتوفر على الشروط الضرورية للقيام بتجسيدها مستقبلا، فالاقتصاد الوطني يبقى يسري بتلقائية بعيدا عن كل الأهداف المسطرة .

وإن عقد الامتياز وفقا لآليته الجديدة، أصبح يمثل أهم وسيلة في عملية التنمية ، لأن الحقيقة أن الجزائر تزخر بمجموعة من الأراضي ولكن الإشكالية تكمن في كيفية استغلالها لتلك العقارات ، مما فتحت المجال أمام المستثمرين دائما للتحجج بعدم توفره ، وحتى يؤولي الاستثمار الصناعي ثماره وللحد من الإشكالات المطروحة في الساحة العقارية والقضاء على التجاوزات المسجلة، لابد لأصحاب القرار من اتخاذ التدابير التالية:

-ففي هذا المضمار بات ولا مناص من تحديد إطار قانوني متكامل لعقد الامتياز، ليجعل من هذه الألية خيار استراتيجيا هاما، لتنمية المشاريع المحلية والأجنبية ، واسهامه في تحسين القدرة التنافسية للبلد .

- الإسراع في عملية الجرد لجميع العقار الصناعي وتطهير الساحة العقارية الصناعية واسترجاع حتى الأراضي التي تم التنازل عنها والغير مستغلة .

-تبني سياسة عقارية طويلة الأمد على مستوى كل التراب الوطني وحسب إمكانيات كل منطقة، على أن تكون معلومة المعالم وضبطها وفقا للأهداف المسطرة .

- تشديد الرقابة على المال العام وذلك بتحديد إجراءات قانونية عقابية رديعة لكبح أطماع المستثمرين المزيفين كفرض غرامات وعقوبات مالية على المستفدين الذين تقاعسوا عن استغلال وتنفيذ مشاريعهم وحتى عقوبات جزائية .
- ادراج تجهيز المشروع بالمعدات اللازمة لتشغيله ضمن دفتر الشروط لاستكمال المشروع، فلا بد من تحديد قوائم ملحقة بالعقد
- يلزم إجراء إصلاحات هيكلية لتحسين القدرة على التكيف والتيسير لإعادة التوازن وتوزيع العقار الصناعي بين الشمال والجنوب وتفعيل دور الدولة في تهيئة الإقليم واعداد المناطق بشكل متوازن، والسهر على دعم الأنشطة الاقتصادية وذلك بالبحث على استغلال ما تزخر عليه البلاد من مواد أولية .
- تعزيز الجهود الرامية إلى إنفاذ قوانين وقواعد الحكم الرشيد، بما في ذلك عن طريق مكافحة الفساد بمزيد من الفعالية وتحسين الأطر السياسية والتنظيمية .
- الإستفادة من شبكات تبادل المعلومات لتشجيع الاستثمار، وذلك عن طريق تحسين البيئة الاقتصادية الكلية والمؤسسية والهيكل الأساسية .
- العمل على نطاق أوسع لتحسين البنية التحتية للمناطق المهيئة وفقا للمعايير العالمية والدولية، بحيث يمكن من تحقيق توازن في المصالح بين المؤسسات المسيرة والمستثمرين، علاوة على ذلك السهر على إنشاء مناطق صناعية جيل الجديد .
- ضرورة الإصلاح من خلال سيادة حكم القانون وخضوع الحاكم والمحكوم لمبدأ المشروعية وتعزيز مفهوم المساءلة .
- متابعة ومراقبة أجال تنفيذ المشاريع الاستثمارية بموجب لجان خاصة ، حتى يتسنى للدولة متابعة المتخلفين قضائيا .
- الحد من تركيز قرار منح الامتياز في يد الولاة، بسبب الأضرار المسجلة من طرفهم في السنوات الأخيرة واشراك أطراف أخرى، فتطور التنظيم القانوني للاستثمار في العقار الصناعي لا يتأتى إلا بتبادل وجهات النظر كل من (السلطة التشريعية، قضائية، تنفيذية، رجال أعمال ) ضمن ضوابط مراعاة المصلحة العامة .
- الضمانة الحقيقية للاستثمار تكون بإزاحة العوائق، وأكثر منها التمادي في تقرير الضمانات لتدعيم الأجهزة التي تسهر على ذلك.



- إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط وفقا للتطورات الحاصلة ضمن فرض تدابير حماية البيئة .
- العمل على إعادة تأهيل الكفاءات الإدارية للأجهزة المعنية بالاستثمار وتبني حكمة شاملة بين قطاع الصناعة والتعليم والبحث العلمي لارتباطهما بتطوير الصناعة، والعمل على توفير إمكانات بشرية مؤهلة ومتخصصة .
- تبسيط إجراءات الحصول على العقار الصناعي وضمان الشفافية في المعاملات .
- التركيز على تقديم كل الضمانات لفض النزاعات بأبسط الوسائل الودية، وتعزيز شروط تكوين القضاة متخصصين في مجال العقار الصناعي .
- محاولة ضبط سياسة المؤسسات العمومية المتبقية وتحميل مسيرها المسؤولية عن كل إهدار للأموال العمومية، وما كبذته من خسائر للخرينة لإنعاشها عن طريق فرض الرقابة الصارمة عليها وتشديد العقوبات المفروضة .
- على المشرع ضبط المفردات الواردة في النصوص القانونية المتعلقة بعقد الامتياز الصناعي .
- تنمية القدرات للمؤسسات المحلية، مع استهداف الأصول الأجنبية في وقت ذاته، وذلك بوضع مكاتب في الخارج للترويج للاستثمار، ومحاولة البحث عن التعاون الدولي وفقا للمعاهدات الثنائية .
- تحقيق الاستقرار الاقتصادي، وذلك بمساهمة السياسة المالية في التغلب على أي أزمة، بتطوير القطاع المالي والأسواق المالية المحلية
- البدء في التفكير ماليا في إنشاء مناطق التجارة الحرة ضروري، ودراسة تواجدها حسب مقتضيات التطورات ومتطلبات المستثمرين .

## قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

باللغة العربية

أولا /القرآن الكريم .

ثانيا/الدساتير

- 1-دستور 1989 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 28 فبراير 1989 يتعلق بدستور 1989، جريدة رسمية عدد 9 الصادرة في 1 مارس 1989 .
- 2-دستور 2016 الصادر بموجب القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 ، جريدة رسمية عدد 14 الصادرة في 07 مارس 2016.
- 3-دستور 2020 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، جريدة رسمية عدد 82 الصادرة في 30 ديسمبر 2020.

ثالثا/ النصوص القانونية والتنظيمية:

أ/القوانين:

- 1- القانون رقم 63-277 المتعلق بالاستثمار المؤرخ في 26 جويلية 1963، جريدة رسمية عدد 53 الصادرة في 02 أوت 1963(الملغى بموجب الأمر 66-284 المادة 32 منه).
- 2- القانون رقم 82-11 المؤرخ في 21 أوت 1982 والمتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، جريدة رسمية عدد 34 المؤرخة في 24 أوت 1982 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 86-13 المؤرخ في 19 أوت 1986 والملغى بموجب المادة 14 من القانون رقم 88-25 .
- 3- القانون رقم 82-13 المؤرخ في 28 أوت 1982 والمتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الاقتصاد وسيورها، جريدة رسمية عدد 35 المؤرخة في 31 أوت 1982 ( الملغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12)
- 4- القانون رقم 83-03 المؤرخ في 05 فبراير 1983 المتعلق بحماية البيئة، جريدة رسمية عدد 6 الصادرة في 8 فبراير 1983 الملغى بموجب القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 43 الصادرة في 20 يوليو 2003 .
- 5- القانون رقم 83-17 المؤرخ في 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المياه ، جريدة رسمية عدد 30 الصادرة في 19 جويلية 1983 .

- 6- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات، جريدة رسمية عدد 26 الصادرة في 26 يونيو 1984 .
- 7- القانون رقم 84-17 المؤرخ في 7 يوليو 1984 المتعلق بقوانين المالية، جريدة رسمية عدد 28 الصادرة في 10 يوليو 1984.
- 8- القانون رقم 84-21 المؤرخ في 24 سبتمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، جريدة رسمية عدد 72 الصادرة في 31 ديسمبر 1984 .
- 9- القانون رقم 86-13 المؤرخ في 19 أوت 1986، جريدة رسمية عدد 35 المؤرخة في 27 أوت 1986 المعدل والمتمم للقانون رقم 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني .
- 10- القانون رقم 87-03 المؤرخ 27 يناير 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية جريدة رسمية رقم 05 الصادرة في 28 يناير 1987، (وقد الغي هذا القانون بموجب المادة 61 من القانون رقم 01-02 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 77 الصادرة في 1977.
- 11- القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12 يناير 1988 المتضمن قانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، جريدة رسمية عدد 2 الصادرة في 13 يناير 1988.
- 12- القانون رقم 88-25 المؤرخ في 12 جويلية 1988 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، جريدة رسمية عدد 28 الصادرة في 13 جويلية 1988 (الملغى بموجب المادة 49 من المرسوم التشريعي رقم 93-12).
- 13- القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 ابريل 1990 المتضمن قانون النقد والقرض، جريدة رسمية عدد 16 الصادرة في 18 ابريل 1990 (الملغى بموجب المادة 142 من الامر 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية عدد 52 الصادرة في 27 أوت 2003 والمعدل والمتمم اخر مرة بموجب القانون رقم 17-10 المؤرخ في 11 اكتوبر 2017 جريدة رسمية عدد 57 الصادرة في 12 أكتوبر 2017.
- 14- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990.
- 15- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون التهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14/08/2004، جريدة رسمية عدد 51 الصادرة في 15 أوت 2004.

- 16- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990.
- 17- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 افريل سنة 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 21 الصادرة في 8 ماي سنة 1991 .
- 18- القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، جريدة رسمية عدد 65 الصادرة في 18 ديسمبر 1991 .
- 19- القانون رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، جريدة رسمية عدد 88 الصادرة في 30 ديسمبر 1993 والتي الغيت بموجب المادة 13 من الامر 06-11 المؤرخ في 30 غشت 2006.
- 20- القانون رقم 95-25 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد 55 الصادرة في 27 سبتمبر 1995.
- 21- القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية عدد 89 الصادرة في 31 ديسمبر 1997.
- 22- قانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية 2001، جريدة رسمية عدد 80 الصادرة في 24 ديسمبر 2000.
- 23- القانون رقم 01-21 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001 المتضمن قانون المالية لسنة 2002، جريدة رسمية عدد 79 الصادرة في 23 ديسمبر 2001.
- 24- القانون رقم 02-11 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003، جريدة رسمية عدد 86 الصادرة في 25 ديسمبر 2002
- 25- القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 43 الصادرة في 20 يوليو 2003 .
- 26- القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية عدد 85 الصادرة في 30 ديسمبر 2005 .
- 27- القانون رقم 05-05 المؤرخ في 26 فريل 2005 المتضمن الموافقة على الاتفاق الأوروبي المتوسطي لتأسيس شراكة بين الجزائر والمجموعة الأوروبية والدول الأعضاء جريدة رقم 30 المؤرخة في 27 أفريل 2005 ودخلت حيز التنفيذ في 01 سبتمبر 2005 .

- 28- القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30، جريدة رسمية عدد 44 الصادرة في 3 غشت 2008.
- 29- القانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 المتضمن التعديل الدستوري (دستور 1996) جريدة رسمية عدد 63 الصادرة في 16 نوفمبر 2008.
- 30- القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية عدد 40 الصادرة في 20 يوليو 2011.
- 31- القانون رقم 11-13 المؤرخ في 26 يوليو 2011 المعدل والمتمم للقانون العضوي رقم 98-01 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه، جريدة رسمية عدد 43 الصادرة في 03 غشت 2011.
- 32- القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية، جريدة رسمية عدد 12 الصادرة في 29 فبراير 2012 .
- 33- القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 جريدة رسمية عدد 72 الصادرة في 30 ديسمبر 2012 .
- 34- القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، جريدة رسمية عدد رقم 68 الصادرة في 31 ديسمبر 2013.
- 35- القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 78 المؤرخة في 31 ديسمبر 2014 .
- 36- القانون رقم 15-18 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 يتضمن قانون المالية لسنة 2016، جريدة رسمية عدد 72 الصادرة في 31 ديسمبر 2015.
- 37- القانون رقم 16-09 المؤرخ في 3 غشت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 46 الصادرة في 3 أوت 2016 .
- 38- القانون رقم 19-14 المؤرخ في 11 ديسمبر 2019 المتضمن قانون المالية لسنة 2020، جريدة رقم 81 المؤرخة في 30 ديسمبر 2020 .
- 39- القانون العضوي رقم 98-02 مؤرخ في 30 مايو 1998 المتعلق بالمحاكم الادارية، جريدة رسمية عدد. 37 المؤرخة في 01 يونيو 1998
- ب/الأوامر:

- 1-الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 08 يونيو 1966 يتضمن قانون الاجراءات المدنية، جريدة رسمية عدد 47 الصادرة في 1966، الملغى بموجب القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية .
- 2-الأمر رقم 66-284 المتعلق بقانون الاستثمار المؤرخ في 15 سبتمبر 1963، جريدة رسمية عدد 80 الصادرة في 17 سبتمبر 1964(الملغى بموجب الأمر 82-11 المادة 41 منه)
- 3-الأمر رقم 74-26(الملغى) بموجب القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 لمتضمن قانون التوجيه العقاري) المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية والذي منح للبلديات الاحتكار على جميع الاراضي العامة والخاصة.
- 4-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78 الصادرة في سبتمبر 1975.
- 5-الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري، جريدة رسمية عدد 101 الصادرة في 19 ديسمبر 1975.
- 6-الأمر رقم 95-04 المؤرخ في 21 يناير 1995 يتضمن الموافقة على اتفاقية تسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمارات بين الدول ورعايا الدول الأخرى، جريدة رسمية عدد 7 الصادرة في 15 فبراير 1995.
- 7-الأمر رقم 95-05 المؤرخ في 21 يناير 1995 يتضمن الموافقة على الاتفاقية المتضمنة إحداث الوكالة الدولية لضمان الاستثمارات، جريدة رسمية عدد 7 المؤرخة في 15 فبراير 1995.
- 8-الأمر رقم 95-22 المؤرخ في 26 أوت 1995 المتعلق بخصوصة المؤسسات العمومية، جريدة رسمية عدد 48 الصادرة في 03 سبتمبر 1995 .
- 9-الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، جريدة رسمية عدد 82 الصادرة في 31 ديسمبر 1995 تعدل وتتم المادة 117 من القانون 93-18.
- 10-الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد 47 المؤرخة في 22 أوت 2001 المعدل والمتمم .
- 11-الأمر رقم 01-04 المؤرخ في 20 غشت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصوصتها، جريدة رسمية عدد 47 الصادرة في 22 غشت 2001.

12-الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 المحدد للشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لاستيعاب المشاريع الاستثمارية، جريدة رسمية عدد 49 الصادرة في 03 سبتمبر 2008.

13-الأمر رقم 14-08، المؤرخ في 20 يوليو 2008 جريدة رسمية عدد 44 المؤرخة في 3 غشت 2008 يعدل ويتم القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية.

14-الأمر رقم 01-15 المؤرخ في 23 يوليو 2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 جريدة رسمية عدد 40 الصادرة في 23 يوليو 2015 تعدل احكام المادة 5 من الامر رقم 04-08 المعدلة بدورها بموجب المادة 15 من القانون رقم 11-11 .

15-الأمر رقم 08-06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 يعدل ويتم الامر رقم 03-01، جريدة رسمية عدد 47 الصادرة في 19 يوليو 2006 (الملغى بموجب المادة 15 من الامر 04-08) .

16-الأمر رقم 11-06 المؤرخ في 30 غشت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 53 الصادرة في 30 غشت 2006.

#### ج/ا لمراسيم:

1-المرسوم التشريعي رقم 93-09 المؤرخ في 25 افريل 1993 المعدل والمتمم للأمر 66-154 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون الاجراءات المدنية، جريدة رسمية عدد 27 الصادرة في 27 أفريل 1993.

2-المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 اكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 64 الصادرة في 10 أكتوبر 1993 (الملغى بموجب المادة 35 من الامر 03-01).

3-المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، جريدة رسمية عدد 88 الصادرة في 30 ديسمبر 1993.

4-المرسوم الرئاسي رقم 88-233 المؤرخ في 05 نوفمبر 1988 المتضمن مصادقة الجزائر على اتفاقية نيويورك المؤرخة في 10 يونيو 1958 المتعلقة بالاعتراف وتنفيذ أحكام التحكيم الأجنبية، جريدة رسمية عدد 48 الصادرة في 23 نوفمبر 1988.

5-المرسوم الرئاسي رقم 95-345 المؤرخ في 30 اكتوبر 1995 والمتضمن المصادقة على اتفاقية انشاء الوكالة الدولية لضمان الاستثمار الموقعة في سيول سنة 1985، جريدة رسمية عدد 66 الصادرة في 5 نوفمبر 1995.



- 6-المرسوم الرئاسي رقم 95-346 المؤرخ في 30 أكتوبر 1995 والمتضمن المصادقة على الاتفاقية المتعلقة بتسوية النزاعات بين الدول ورعايا الدول الأخرى الموقعة في واشنطن سنة 1965 ، جريدة رسمية عدد 66 الصادرة في 5 نوفمبر 1995.
- 7-المرسوم رئاسي رقم 95-306 المؤرخ في 07 أكتوبر سنة 1995 والمتضمن المصادقة على الاتفاقية الموحدة لاستثمار رؤوس الأموال العربية في الدول العربية الموقعة بتونس سنة 1982، جريدة رسمية عدد 52 الصادرة في 11 أكتوبر 1995.
- 8-المرسوم رقم 83-200 المؤرخ في 12 مارس 1983 يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية عدد 12 الصادرة في 22 مارس 1983.
- 9-المرسوم رقم 83-344 المؤرخ في 21 ماي 1983 يعدل بعض أحكام المرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 20 جانفي 1964 المتعلق بحرية المعاملات، جريدة رسمية عدد 21 الصادرة في 24 ماي 1983.
- 10-المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 3 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 10 الصادرة في 06 مارس 1984.
- 11-المرسوم رقم 84-56 المؤرخ في 3 مارس 1984 يتضمن تنظيم مؤسسات تسير المناطق الصناعية وعملها، جريدة رسمية عدد 10 الصادرة في 06 مارس 1984.
- 12-المرسوم رقم 86-02 المؤرخ في 7 يناير 1986 يضبط كفاءات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية واسعار بيعها جريدة رسمية عدد 1 الصادرة في 8 يناير 1986.
- 13-المرسوم رقم 86-05 المؤرخ في 07 يناير 1986 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تمتلكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعدة قانونيا كما يحدد كفاءات بيعها، جريدة رسمية عدد 01 الصادرة في 08 يناير 1986 .
- 14-المرسوم رقم 91-65 المؤرخ في 2 مارس 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري جريدة رسمية عدد 10 الصادرة في 2 مارس 1991.
- 15-المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المؤرخ في 07 فبراير 1989 المتضمن كفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 يناير 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، جريدة رسمية عدد 6 الصادرة في 1989/02/8.
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 90-78 المؤرخ في 07 فيفري 1990 المتعلق بدراسات التأثير في البيئة، جريدة رسمية عدد 10 الصادرة في 7 مارس 1990.

- 17- المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 89-09 المؤرخ في 07/02/1989 المتضمن كفاءات تحديد المناطق الواجب ترفيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27/01/1989 المتعلق بالتهيئة العمرانية جريدة رسمية عدد 44 الصادرة في 25 سبتمبر 1991.
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 2 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية عدد 10 الصادرة في 06 مارس 1991.
- 19- المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تحديد شروط تعيين وضبط وسير المناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 67 الصادرة في 19 أكتوبر 1994.
- 20- المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17/10/1994 يتضمن تطبيق احكام المادة 24 من المرسوم التشريعي 93-12 ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، جريدة رسمية عدد 67 المؤرخة في 19 أكتوبر 1994.
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار، جريدة رسمية عدد 67 الصادرة في 19 أكتوبر 1994.
- 22- المرسوم التنفيذي رقم 97-106 المؤرخ في 05 افريل 1997 يتضمن انشاء المنطقة الحرة لبلارة ولاية جيجل، جريدة رسمية عدد 20 لسنة 1997.
- 23- المرسوم التنفيذي رقم 01-353 المؤرخ في 10 نوفمبر 2001 المحدد لشروط استعادة الأجراء لمؤسساتهم العمومية الاقتصادية وكفاءات ذلك، جريدة رسمية عدد 67 الصادرة في 11 نوفمبر 2001 .
- 24- المرسوم التنفيذي رقم 02-295 المؤرخ في 15 سبتمبر 2002 المحدد لكفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 107-302 الذي عنوانه صندوق دعم الاستثمار، جريدة رسمية عدد 62 المؤرخة في 15 سبتمبر 2002.
- 25- المرسوم التنفيذي رقم: 06-132 المؤرخ في 03 أبريل 2006 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، جريدة رسمية عدد 21 الصادرة في 21 ماي 2006 .
- 26- المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 31 ماي 2006 يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، جريدة رسمية عدد 37 الصادرة في 04 يونيو 2006 .
- 27- المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، جريدة رسمية عدد 64 الصادرة في 11 أكتوبر 2006.

- 28-المرسوم التنفيذي رقم 06-357 المؤرخ في 09/10/2006 المتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رقم 64 المؤرخة في 11 أكتوبر 2006.
- 29-المرسوم التنفيذي رقم 06-417 المؤرخ في 22/11/2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 02-295 المؤرخ في 15/09/2002 المحدد لكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-107 الذي عنوانه صندوق دعم الاستثمار، جريدة رسمية عدد 74 المؤرخة في 22/09/2006.
- 30-المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 ابريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، ج عدد 27 الصادرة في 25 ابريل 2007
- 31-المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 ابريل 2007 يتضمن تطبيق احكام الامر 06-11 المؤرخ في 30 غشت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (الملغى بموجب المادة 24 المرسوم التنفيذي رقم 09-152) جريدة رسمية عدد 27 الصادرة في 25 ابريل 2007 .
- 32-المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23 ابريل 2007 يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 27 الصادرة في 25 ابريل 2007 (الملغى بموجب الأمر 08-04).
- 33-المرسوم التنفيذي رقم 07-144 المؤرخ في 19 ماي 2007 المحدد للمنشآت المصنفة لحماية البيئة، جريدة رسمية عدد 34 الصادرة في 22 ماي 2007 .
- 34-المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19 ماي 2007 المحدد لمجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، جريدة رسمية عدد 34 الصادرة في 22 ماي 2007 .
- 35-المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 27 الصادرة في 6 مايو 2009.
- 36-المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 مايو 2009، المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير مستقلة المحلة والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية عدد 27 الصادرة في 6 مايو 2009.

37-المرسوم التنفيذي رقم 09-335 مؤرخ في 20 أكتوبر سنة 2009 يحدد كفاءات إعداد تنفيذ المخططات الداخلية للتدخل من طرف المستغلين للمنشآت الصناعية، جريدة رسمية عدد 60 الصادرة في 21 أكتوبر 2009.

38-المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 يناير 2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، جريدة رسمية عدد 4 الصادرة في 17 يناير 2010 .

39-المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الساسي، جريدة رسمية عدد 17 الصادرة في 25 مارس 2012 .

40-المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012 يحدد شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد 69 الصادرة في 19 ديسمبر 2012.

41-المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 7 الصادرة في 12 فبراير 2015.

42-المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية عدد 16 الصادرة في 08 مارس 2017.

43-المرسوم التنفيذي رقم 17-101 المؤرخ في 5 مارس 2007 الذي يحدد القوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا وكفاءات تطبيق المزايا على أنواع الاستثمارات، جريدة رسمية عدد 16 الصادرة في 8 مارس 2017.

44-المرسوم التنفيذي رقم 17-102 المؤرخ في 5 مارس 2017 يحدد كفاءات تسجيل الاستثمارات وكذا شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به، جريدة رسمية عدد 16 الصادرة في 8 مارس 2017.

45-المرسوم التنفيذي رقم 17-104 المؤرخ في 05 مارس 2009 يتعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبه، جريدة رسمية عدد 16 الصادرة في 8 مارس 2017.

46-المرسوم التنفيذي رقم 19-166 المؤرخ في 29 ماي 2019 يتضمن تشكيل لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية عدد 37 المؤرخة في 9 يونيو 2019

47-المجلس الشعبي الوطني، الجريدة الرسمية للمناقشات، السنة الثانية، رقم 80، الصادرة في 20 أكتوبر 2008.

48-النظام 90-03 المؤرخ في 8 سبتمبر 1990 يحدد شروط تحويل رؤوس الأموال إلى الجزائر لتمويل النشاطات الاقتصادية وإعادة تجويلها إلى الخارج ومداخيلها، جريدة رسمية عدد 45 المؤرخة في 24 أكتوبر 1990.

#### د/القوانين الأجنبية :

1-قانون التحكيم التونسي رقم 93-42 المؤرخ في 26/04/1993.

2-القانون رقم 360 الخاص بتشجيع الاستثمارات في لبنان لعام 2001 .

3-القانون رقم 72 الاستثمار المصري لسنة 2017.

#### هـ /القرارات:

1- قرار وزاري مؤرخ في 20 فبراير 1999 يؤول أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي أمام العدالة، جريدة رسمية عدد 20 الصادرة في 24 مارس 1999 .

2- قرار وزاري مؤرخ في 18 مارس 2009 يحدد مكونات ملف التصريح بالاستثمار واجراءات تقديمه، جريدة رسمية عدد 31 المؤرخة في 24 ماي 2009 .

3- تعليمة رئيس الحكومة رقم 08 المؤرخة في 07/04/1999 المتضمنة تسوية الوضعية القانونية لممتلكات المؤسسات العمومية والمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري .

4-قرار لجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي "يونسترال " بشأن صياغة العقود الدولية لتشييد المنشآت الصناعية، الأمم المتحدة، نيويورك، 1988.

#### رابعاً/المؤلفات والكتب:

##### أ/الكتب المتخصصة

1-أحمد زكرياء صيام، مبادئ الاستثمار، دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ط 2، 2003 .

2-إبراهيم الشهاوي، عقد امتياز المرفق العام B.O.T -دراسة مقارنة -، مؤسسة طوجي، القاهرة، 2003.

- 3-اليباس ناصيف، عقد الBOT، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2006 .
- 4-بشار محمد الأسعد، عقود الاستثمار في العلاقات الدولية الخاصة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط1، 2006 .
- 5-بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، ط 1، 2006 .
- 6-جابر جاد نصار، عقود البوت B.O.Tالتطور الحديث لعقد الإلتزام -دراسة نقدية للنظرية التقليدية لعقد الإلتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002.
- 7-حسان نوفل، التحكيم في منازعات عقود الاستثمار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2010.
- 8-حكيمه كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز في ظل القانون 10-03، دار هومه، الجزائر، 2013 .
- 9-عبد الزهرة علي الجنابي، الجغرافيا الصناعية، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، ط1، 2013 .
- 10-عجة جيلالي، الكامل في قانون الاستثمار الجزائري، دار الخلد ونية للنشر والتوزيع، 2006.
- 11-عبيوط محند وعلي، الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، دار هومة، 2012 .
- 12-غسان عبيد محمد المعموري، عقد الاستثمار الأجنبي للعقار -دراسة مقارنة -، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2015 .
- 13-كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019 .
- 14-محمد أحمد غانم، قواعد الحماية الموضوعية والإجرائية للاستثمارات الأجنبية في القانون الدولي والقانون المصري المقارن، مكتبة الوفاء القانونية، ط1، 2009 .
- 15-محمد أزهر السماك، جغرافية الصناعة بمنظور معاصر، دار اليازوري العلمية، 2011.
- 16-محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، الجزائر، ط1، 2019 .
- 17-مفتاح عامر سيف النصر، الاستثمارات الأجنبية المعوقات والضمانات القانونية -دراسة مقارنة- منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط1، 2016 .
- 18-هناء عبد الغفار السامرائي، الاستثمار الأجنبي المباشر والتجارة الدولية (الصين نموذجا)، بيت الحكمة، بغداد، 2002 .

ب/الكتب العامة:

- 1-أعمر يحياوي -الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية -دار هومة، الجزائر، 2001 .
- 2-أحمد عبد الرزاق خليفة السعيدان، القانون والسيادة وامتيازات النفط -مقارنة بالشريعة الإسلامية -، مركز دراسات الوحدة العربية، لبنان، ط 2، 1997 .
- 3-الغوتي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ط2، 2000.
- 4-بربرة عبد الرحمن، شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية (قانون رقم 08-09 مؤرخ في 23 فيفري 2008)، منشورات بغدادي، الجزائر، ط1، 2009.
- 5-برهان زريق، الرخصة في القانون الإداري، ب د ن، ط1، 2016 .
- 6-برهان زريق، نظرية البطلان في العقد الإداري، المكتبة القانونية، سوريا، ط1، 2002 .
- 7-بشير بلعيد، القواعد الإجرائية أمام المحاكم والمجالس القضائية، دار البعث، الجزائر، 2000.
- 8-ثروت بدوي، القانون الإداري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2016.
- 9-جهاد عودة، السياسة الدولية الاستراتيجية - مقدمة في العلاقات الدولية المتقدمة -، المكتب العربي للمعارف، مصر، 2013.
- 10-حفيظة السيد الحداد، الاتفاق على التحكيم في عقود الدولة ذات الطبيعة الادارية واثره على القانون الواجب التطبيق، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2001 .
- 11-حفيظة السيد الحداد، العقود المبرمة بين الدول والأشخاص الأجنبية، تحديد ماهيتها والنظام القانوني لها، منشورات الحلبي الحقوقية،، 2002
- 12-حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2017.
- 13-خالد عبد الحسين الحديثي، تكميل العقد (دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط1، 2012 .
- 14-خالد مصطفى قاسم، إدارة البيئة والتنمية المستدامة في ظل العولمة المعاصرة، الدار الجامعية للطباعة والنشر، مصر، 2007.

- 15-خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011 .
- 16-سعاد شرقاوي، القانون الإداري، دار النهضة العربية، القاهرة، 1994 .
- 17-سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010 .
- 18-صلاح الدين فهمي محمود، الفساد الإداري كمعوق لعمليات التنمية الاجتماعية والاقتصادية، دار النشر بالمركز العربي للدراسات الأمنية والتدريب، الرياض، 1994.
- 19-طعيمة الجرف، القانون الإداري -دراسة مقارنة في تنظيم ونشاط الإدارة العامة -، مكتبة القاهرة الحديثة، 1970.
- 20-عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني -نظرية الالتزام بوجه عام -، دار احياء التراث العربي، لبنان، الجزء الأول، ط1، 1952 .
- 21-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني -أسباب كسب الملكية (الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية )، دار احياء التراث العربي، لبنان، الجزء التاسع، ب س ط .
- 22-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية )، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة، 1967 .
- 23-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد -نظرية الالتزام بوجه عام، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2008 .
- 24-عبد السلام أبو قحف، اقتصاديات الاستثمارات الدولية، المكتب العربي الحديث، مصر، ط1، 1988.
- 25-عبد العزيز بن سعد الدغيث، عقد الأشغال العامة -المفهوم والاثار - دراسة مقارنة في ضوء القضاء اداري السعودي، 2004.
- 26-عبد الله عبد الكريم عبد الله، ضمانات الاستثمار في الدول العربية، دار الثقافة والنشر والتوزيع، عمان، ط1، 2008 .
- 27-عبد الودود يحي، الموجز في النظرية العامة للالتزام، دار النهضة العربية، مصر، 1990.
- 28-على خطار الشطناوي، مبادئ القانون الإداري الأردني، مطبعة الجامعة الأردنية، الأردن، 1996.



- 29- علي خليفة الكواري، دور المشروعات العامة في التنمية الاقتصادية -مدخل إلى دراسة كفاءة أداء المشروعات العامة في أقطار الجزيرة العربية المنتجة للنفط، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت، يناير 1978 .
- 30- علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط5، 2003 .
- 31- عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط3، 2005.
- 32- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2000.
- 33- عمورة عمار، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2009 .
- 34- فاروق أحمد خماس، محمد عبد الله الديلمي، الوجيز في النظرية العامة للعقود الادارية، دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل، 1992 .
- 35- قادري عبد العزيز، الاستثمارات الدولية (التحكيم التجاري الدولي، ضمان الاستثمارات) دار هومة، ط2، 2006.
- 36- قدري محمد محمود، التحكيم في ضوء أحكام الشريعة الاسلامية، دار الصميعي للنشر، السعودية، ط1، 2009 .
- 37- ماجد راغب الحلو، العقود الإدارية والتحكيم، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2004 .
- 38- ماجد راغب الحلو، القانون الاداري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1996.
- 39- ميروك حسين، تحرير النصوص القانونية (القوانين، الأوامر، المراسيم، القرارات الادارية )، دار هومة، ط3، 2008.
- 40- محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الاسلامية، دار الفكر العربي، 1996.
- 41- محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الادارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005 .
- 42- محمد بن أحمد المعروف باسم بدر الدين العيني، البناية شرح الهداية، الجزء 10، دار الكتب العلمية، لبنان، 2000 .
- 43- محمد سعيد حسين أمين، العقود الادارية، دار الثقافة الجامعية، مصر، 1999.
- 44- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الادارية، دار الفكر العربي، القاهرة، ط2، 1965.
- 45- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، مصر، ط5، سنة 1991 .

- 46- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الادارية -دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، 2017،
- 47- سليمان محمد الطماوي، القضاء الاداري - قضاء التعويض وطرق الطعن في أحكامه، دار الفكر العربي، مصر، 1986.
- 48- محمد عبد المجيد اسماعيل، عقود الأشغال الدولية، دارالنهضة العربية للطبع والنشر، 2000 .
- 49- محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني (الحقوق العينية الأصلية) طبعة جديدة ومنقحة، منشأة المعارف، مصر، 2005.
- 50- محمد كولا، تطور التحكيم التجاري الدولي في القانون الجزائري، منشورات البغادي، الجزائر، 2008 .
- 51- محمود خلف الجبوري، العقود الادارية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1998.
- 52- محمود محمد على صبره، إعداد وصياغة العقود الحكومية (بالعربية والإنجليزية)، مكتبة صبره للتأليف والترجمة، مصر، ماي 2007 .
- 53- محمود محمد معايرة، الفساد الاداري وعلاجه في الشريعة الاسلامية دراسة مقارنة بالقانون الاداري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، ط 1، 2011.
- 54- مدحت أبو النصر - ياسمين مدحت محمد، التنمية المستدامة (مفهومها، أبعادها، مؤشراتها )، المجموعة العربية للتدريب والنشر، 2017 .
- 55- مورييس نخلة، الكامل في شرح القانون المدني -دراسة مقارنة -، الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، 2007.
- 56-نادية ضريفي، تسيير المرفق العام والتحولت الجديدة، دار بلقيس، الجزائر، 2010 .

#### خامسا/ أطروحات الدكتوراه:

- 1- خوادجية حنان سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2014-2015 .
- 2- زروال معزوزة، الضمانات القانونية للاستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه، القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تلمسان، 2015-2016.
- 3- صافية زيد المال، حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على ضوء أحكام القانون الدولي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2013.

- 4-محمد جبار، نظرية بطلان العقد في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، معهد الحقوق والعلوم السياسية والإدارية، جامعة الجزائر، 1986 .
- 5-مراد بلكعبيات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2011-2012.
- 6- مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2017-2018، ص 70.
- 7-ناجي بن حسين، دراسة تحليلية لمناخ الاستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، 2006-2007.
- 8-نعيمي فوزي، دراسة بعض الجوانب الاقتصادية والقانونية للاستثمارات الأجنبية المباشرة في الدول النامية على ضوء التحولات العالمية الجديدة مع اشارة خاصة لحالة دول المغرب العربي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق، جامعة سيدي بلعباس، السنة الدراسية 2000-2001.
- 8-نورية عبد محمد، أثر الاستثمار الأجنبي FDI في مستقبل الاستثمار المحلي العربي -دراسة تحليلية قياسية لبعض دول الخليج العربي للمدة 1992- 2010/، أطروحة دكتوراه، فلسفة علوم بحوث العمليات، جامعة سانت كليمنتس، 2012.
- سادسا/الدوريات:**
- أ/المجلات العلمية :**
- 1-أقلولي أولد رابح صافية، عن فعالية المجلس الوطني للاستثمار، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، المجلد 5، العدد 1، جانفي 2017 .
- 2-أكرم الديجور، الاختصاص القضائي لمنازعات العقود الادارية، مجلة المنارة، مركز المنارة للدراسات والأبحاث، المغرب، العدد 23، يونيو 2017
- 3-أوباية مليكة، عن فعالية قواعد القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار في استقطاب الاستثمار الأجنبي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة بجاية، المجلد 10، العدد 3، 2019 .
- 4-برقي حسين، بن لكحل محمد امين، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار في الجزائر-دراسة حالة ولاية المدية-، مجلة الإبداع، جامعة البليدة، المجلد 3، العدد 3، نوفمبر 2013،
- 5- بلفضل محمد، طرق استغلال العقار الصناعي على ضوء تشريعات ترقية الاستثمار في الجزائر، مجلة صوت القانون، المجلد 5، العدد 2، جامعة خميس مليانة، أكتوبر 2018 .

- 6-بن حمودة محبوب وقانة اسماعيل، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، جامعة ورقلة، العدد 05، 2007 .
- 7-بن مبارك راضية، سعر العقار الصناعي بين تامين الأملاك الخاصة للدولة وتحفيز الاستثمار، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة، المجلد 5، العدد 9، جانفي 2016.
- 8-بوحنفص جلاب نعاة، النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر، مجلة الفكر البرلماني، العدد 22، مارس 2009 .
- 9-بومزير باديس، عقود الامتياز كآلية لتسيير الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة العلوم الانسانية، جامعة قسنطينة، عدد 50، ديسمبر 2018 .
- 10-جلال عزيزي - عبد الكريم موكة، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار العقار الصناعي - نموذجاً-، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة جيجل، المجلد 2، العدد 3، جوان 2017.
- 11-حسان خضر، الاستثمار الأجنبي المباشر -تعاريف وقضايا، جسر التنمية، سلسلة دورية تعنى بقضايا التنمية في الأقطار العربية، المعهد العربي للتخطيط بالكويت، 2004، العدد 33.
- 12-حينالة معمر، خصوصية عقد استغلال العقار الاقتصادي ودوره في ترقية الاستثمارات، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 4، العدد 1، جامعة مستغانم، جانفي 2016 .
- 13-خالد بن عبد الله الخضير، التحكيم في العقود الادارية في المملكة العربية السعودية، مجلة قضائية، العدد 1، محرم 1432 هـ (2011).
- 14-خالد عنقر، عقد الامتياز كآلية لاستثمار العقار الصناعي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 1، عدد 4، جامعة تيارت، ديمبر 2017 .
- 15-خوادجية حنان سميحة، النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر، مجلة العلوم الانسانية، جامعة قسنطينة، العدد 41، جوان 2014 .
- 16-ركراك مونية وبوشيحي محمد رضا وصدوقي غريسي، واقع واهمية القطاع الصناعي على النمو الاقتصادي في الجزائر، مجلة مفاهيم للدراسات الفلسفية والانسانية المعقدة، جامعة الجلفة، المجلد 1، العدد 8، سبتمبر 2020.
- 17-زادي سيد علي، دور بعض الأجهزة المنظمة لعملية استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، مجلة معارف، جامعة البويرة، العدد 19، ديسمبر 2015 .
- 18-زادي سيد علي، الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 15، العدد 1، جامعة بجاية، 2017 .

- 19- زياد محمد الوحشات، تسوية النزاعات الاستثمارية عن طريق الوسائل القضائية، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، المجلد 5، العدد 2، جوان 2017 .
- 20- زيداني توفيق، حق الأجانب في التملك العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 5، العدد 2، جامعة باتنة، جويلية 2018 .
- 21- سردو محمود، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 11، العدد 2، جامعة الشلف، 2019.
- 22- سهام مسكر، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 11، جامعة البليدة، جانفي 2017.
- 23- شاكر أكباشي خلف، سلطة الإدارة في مواجهة المتعاقد معها في تنفيذ عقد الأشغال العامة، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 07، جامعة الكوفة، 2008 .
- 24- شتوان حنان - بن ددوش قماري نضرة، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الإقتصاد، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 15، جامعة ورقلة، جوان 2016.
- 25- ضريفي نادية، بوشربي مريم، آلية الامتياز الوارد على العقار الصناعي التابع للدولة كآلية محفزة للاستثمار والتنمية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 1، عدد 8، جامعة المسيلة، نوفمبر 2017.
- 26- طارق بن هلال البوسعيدي، الطبيعة القانونية لعقود الامتياز والاستثمار التي تبرمها الدولة وفقا لنظام البوت، مجلة الشريعة والقانون، العدد 36، جامعة الامارات العربية المتحدة، أكتوبر 2008 .
- 27- عبد الرحيم صباح، القرض البنكي كوسيلة لدعم الاستثمار في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 8، جامعة ورقلة، العدد 15، جوان 2016.
- 28- عبد السلام ذيب، الطرق البديلة لحل النزاعات: الصلح والوساطة والتحكيم، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثاني، جوان 2008.
- 29- عدة بوهدة محمد الأمين، القضاء الإداري صاحب الاختصاص في منازعات عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري والبيئة، مجلد 4، العدد 2، جامعة مستغانم .
- 30- علي أحمد حسن اللهيبي، تصفية عقد امتياز المرفق العام، مجلة جامعة الكويت للحقوق، الجزء 2، المجلد 1، العدد 3، أفريل 2017.
- 31- عمرو خليل- حرز الله كريم، تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 6، جامعة البليدة، جوان 2013 .

- 32-فاطمة علوي، دور الأمن القانوني في دعم مشاريع الاستثمار في الجزائر، مجلة البشائر الاقتصادية، جامعة بشار، العدد 4، أبريل 2016 .
- 33-فردى كريمة، النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الاستثمار، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة، المجلد أ، العدد 46، ديسمبر 2016.
- 34-قسوري فهيمة، دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تعزيز قدرات الاستثمار الوطني في ظل قانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة بسكرة، المجلد 12، العدد 2، اكتوبر 2019.
- 35-قني سعدية، الطبيعة القانونية للعقار الصناعي المخصص للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، جامعة المسيلة، المجلد 2، العدد 1، جانفي 2017 .
- 36-قني سعدية، دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تنظيم وتسيير العقار الصناعي على ضوء التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة أم البواقي، الجزء 1 العدد 8،، ديسمبر 2017 .
- 37-كريمة شايب باشا، دور قوانين الاستثمار في تنظيم العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية، عدد خاص -الملكية والقانون - كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ديسمبر 2012 .
- 38-كريمة شايب باشا، الخوصصة ودورها في وفرة العقار الموجه للاستثمار الصناعي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، العدد 4، ماي 2013 .
- 39-عمار علواني، واقع المناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر ودورها في ترقية الاستثمار المحلي -دراسة ميدانية بولاية سطيف -، مجلة أبعاد اقتصادية، جامعة سطيف، المجلد 10، العدد 2، ديسمبر 2020،
- 40-محمد العربي ساكر -ميلود تومي، مشكلة نفايات الإنتاج الصناعي في الجزائر(واقع وآفاق)، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 11، العدد 2، الجزائر، 2001.
- 41-محمد بوشوشة -عيسى بولخوخ، امتيازات العقار الصناعي الممنوحة للاستثمار في الجزائر، مجلة الاقتصاد الصناعي، المجلد 7، العدد 2، جامعة باتنة، جوان 2017 .
- 42-محمد يحياوي - سعاد سعيداني، دور الاستثمار الصناعي في تحقيق التنمية المحلية (دراسة القدرات والفرص الاستثمارية المتوفرة في قطاع الصناعة لولاية المدية، مجلة الريادة لاقتصاديات الأعمال، جامعة السلف، المجلد 4، العدد 2، جوان 2018 .

- 43-مخلد توفيق مشاوش خشمان ومحمد يوسف الحسين، العقود الادارية وجزاءاتها في فقه القضاء الإداري الأردني والقضاء المقارن، مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، كلية الحقوق، جامعة سوريا، المجلد 43، الملحق 3، 2006 .
- 44- مخلوف لكحل، الاستقرار القانوني ودوره في تعزيز الاستثمار في العقار الاقتصادي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 3، عدد 08، جامعة باتنة، جانفي 2016 .
- 45- مراد بلكعبيات، دور إدارة أملاك الدولة في منح الامتياز على العقار في قانون الاستثمار الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد الرابع، العدد 8، جامعة مستغانم، 2017 .
- 46-مزيان محمد الأمين - لعبيدي خيرة، الإطار القانوني للاستثمار بالجزائر (قطاع المحروقات نموذجا)، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، المجلد 5، العدد 2، 2017 .
- 47-معطى الله مصطفى، نظام الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، المجلد 4، العدد 1، جانفي 2016.
- 48-منقور قويدر، العوائق الاجرائية أمام اعمال الطرق البديلة لحل النزاعات في المادة الادارية، مجلة القانون، جامعة الحقوق غليزان، عدد 5، ديسمبر 2015.
- 49-مهدي قيطون، مساهمة الاستراتيجية الصناعية الجديدة في أداء قطاع الصناعة التحويلية في الجزائر، مجلة العلوم الانسانية، جامعة أم البواقي، الجزء 2، العدد 8، ديسمبر 2017.
- 50-مهند عزمي أو مغلي - أمجد حمدان الجهني، رقابة القضاء على حكم التحكيم في القانون الأردني، مجلة الشريعة والقانون، العدد 38، ابريل 2009 .
- 51-مهند مختار نوح، الحقوق العينية الإدارية (دراسة مقارنة)، المجلة الدولية للقانون، جامعة قطر، 2016 .
- 52-ميساوي حنان، حماية العقار الصناعي على ضوء المستجدات التشريعية في مجال الاستثمار، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 4، العدد 2، جامعة مستغانم، جوان 2016.
- 53-هيئات رمزي، منازعات العقد الاداري بين القضاء الكامل وقضاء الالغاء -دراسة مقارنة -، مجلة القانونية، هيئة التشريع والافتاء القانوني، البحرين، عدد 3، يناير 2015.
- 54-يقاش فراس، الوساطة كطريق بديل لحل النزاعات في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2012.
- 55-مجلة ندوة القضاء العقاري منشورات وزارة العدل 1995.

56-مجلة المؤسسة العربية لضمان الاستثمار، تنمية الموارد البشرية في الدول العربية، سلسلة الخلاصة المركزة السنة الرابعة الإصدار رقم 1/4، الكويت 2004.

57-مجلة مناخ الاستثمار في الدول العربية ، المؤسسة العربية لضمان الاستثمار، 2019.

### ب/ المجالات القضائية:

1-مجلة مجلس الدولة ، العدد 5، 2004.

2-مجلة المحكمة العليا ، العدد 1، 2007.

### سابعاً /المؤتمرات والملتقيات:

1-شريف يوسف خاطر، التحكيم في مجال العقود الادارية (دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والمصري)، المؤتمر السنوي السادس عشر للتحكيم التجاري الدولي، كلية الحقوق، جامعة الامارات العربية .

2-علي لطفي ، إدارة أزمة الاستثمار في ضوء التكتلات الإقتصادية العالمية ، المؤتمر السنوي الثاني عشر، جامعة عين شمس ، -دار الضيافة- ، مصر ، ديسمبر 2007.

3-فوزية زعموش، دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي، ملتقى وطني "الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر " كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، يومي 18 و19 نوفمبر 2015 .

4-قوريش نصيرة، آليات وإجراءات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، الملتقى الدولي، متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، مخبر العولمة واقتصاديات شمال افريقيا، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف يومي 17 و 18 أبريل 2006 .

5-لعماري وليد - بوعزيز آسيا، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ودورها في الاستثمار العقاري، الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و12 ديسمبر 2013 .

6-ناصر خليل جلال، عقد البوت بين القانون الخاص والقانون العام وأثره في استقطاب الاستثمارات (بحث مقارن)، المؤتمر الثامن عشر عقود البناء والتشييد بين القواعد القانونية التقليدية والنظم القانونية المستحدثة، جامعة الامارات العربية المتحدة، كلية القانون، 19-21 ابريل 2010 .

### ثامناً/التقارير والمذكرات:

1-المذكرة رقم 8677 المؤرخة في 18 /08/2009.

2-المذكرة رقم 09890 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 09 اكتوبر 2013 .

3-الرسالة الاخبارية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري رقم 03 ديسمبر 2020.



تاسعا/المراجع باللغة الأجنبية:

أ/المراجع بالفرنسية:

**A/Dictionnaires:**

- 1-Merlin Pierre et Choay Françoise, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, PUF, 2ème éd., 1996, Paris.
- 2-Saffache Pascal, Dictionnaire simplifié de l'aménagement, Ibis Rouge Editions, Presses universitaires créoles, 2002.

**B/Ouvrages:**

- 1-André Le grand, Céline Wiener, Le droit public (Droit constitutionnel, Droit administratif, Finances publiques, Institutions européennes, Direction de information légale et administrative, Paris ,2017.
- 2-Carole Aubert , Droit Des Obligations ,Tome 1 ,Daloz , paris , 2014
- 3-Chaabane Benakezouh ,Le droit des réserve fonciers ,OPU ,1990 .
- 4-François terré ,Philippe Simler , yveslequette , droit civil , les obligations , 8 édition Dalloz , paris ,2002
- 5-François Terré et ,Droit Civil(Les obligations ) ,Daloz ,12eme Edition ,Paris ,2019
- 6-Issad Mohand ,droit international privé les règles matérielles,OPU,1986.
- 7-Jean Francois Colmette: La rareté en droit public ,Edition l'harmattan ,France,2004.
- 8-Jean Robert , L'arbitrage droit interne privé ,édition dalloz 5 ,1983 ..
- 9-Mohamed ben lakhal , Fiscalité et investissement , artisanat ,promotion immobilière ,tourisme , ENAL ,1987 .
- 10-Philippe Essing, Les cahier de la sécurité industrielle, la concertation-études de dangers et ouverture au public-,ICSI, France, 2009.
- 11-Pierre sarton du jonchay ,capital ,crédit et monnaie dans la mondialisation ,Economie de l'harmattan ,paris ,2011 .
- 12-Rene Dessuait et Louis Borgeat: traité de droit administratif ,2ème Edition ,tome 2, les presses de l'université Laval , 1990 .

**C/Articles de Revue:**

- 1-Aniref voice N° 26 ,septembre 2015.
- 2-Akroune Yakout ,Le foncier industriel en Algérie (localisation et modes d'accès ),Revue Algérienne (La propriété et le droit),université d'Alger ,Faculté de Droit ,décembre 2012.
- 3-Ahmed Rahmani , problématique de la fonction économique du foncier industriel face au droit ,aniref N°4 , Janvier 2010 .
- 4-Benacer youcef ,les études d'impact sur l'environnement en droit positif Algérien , Revue Algérienne des Sciences Economique ,juridiques et politiques ,N°3 ,1991.

5-Juen Henri: les pouvoirs du juge du contrat , Revue française de droit administratif ,2010 ,N°03 .

6-Khouadja Samiha Hanene , Le Foncier Industriel en Algérie , Revue des Sciences Humaines , Université Biskra, N°: 43 , mars 2016 .

7-Makhfi Amine, Hayed Zahiya, Le Climat d'investissement Direct Etranger En Algérie: Etat Des Lieux, Revue du droit foncier et d'environnement ,N°9 ,2017

8-Stephen Golub S, MESURE DES RESTRICTIONS VISANT LES INVESTISSEMENTS DIRECTS DE L'ÉTRANGER DANS LES PAYS DE L'OCDE, Revue économique de l'OCDE n° 36, 2003/I,P101

### **C/les Rapports:**

1-Evaluation générale de la situation macroéconomique, PERSPECTIVES ECONOMIQUES DE L'OCDE VOLUME 2021 N° 1 VERSION PELIMINAIRE OCDE 2021.

2-Leland S . Burns ,Localisation et Aménagement de Terrains Industriels (Complexes Industriels Planifiés aux Etat-Unis) ,Comission des Communautés Européennes CECA ,Tome 2 , Luxembourg ,1966 .

3-Manuel de droit domanial, ministère des finance, direction général de domaine nationale, sep 2017.

4-Nations unies ,Evaluation les conditions d'investissements dans les économies en transition ,centre pour la coopération avec les économies en transition ,organisation de coopération et de développement économique.

5-ORGANISATION DE COOPÉRATION ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUES, Cadre d'action pour l'investissement ,Les éditions de L'OCDE, France, 2006 .SOUS LA RESPONSABILITE DU CONSEIL.

6-Rapport OCDE(Organisation de Coopération et de développement économiques) ,L'investissement direct étranger au service du développement (optimiser les avantages minimiser les couts ,2002 , Les éditions de L'OCDE, France.

### **D/Arrêtés Judiciaires:**

Arrêt Conseil d'état français N° 59928 du 30/03/1916 , affaire compagnie général d'éclairage de Bordeaux .

### **E/Thèses:**

1-Gidel Gilbert , Des effet de l'annexion sur les concessions ,Université de paris ,Faculté de droit ,Thèse pour le doctorat ,date de soutenance jeudi 21 avril 1904 .

### **ب/المراجع بالإنجليزية:**

1-Emilia Onyema , International Commercial Arbitration and the arbitrator's Contrat , Routedge , united state , 2010.

2-John Dewar ,International Project Finance (Law and Practice) ,Oxford University ,United States ,2011.

3-Thomas Parker Moon ,Imperialism and world politics ,The Macmillan Company ,New York ,1967.

### عاشرا/المواقع الالكترونية

[www.actu-environnement.com](http://www.actu-environnement.com),

[www.echoroukonline.com](http://www.echoroukonline.com)

[www.orcd.org](http://www.orcd.org)

[www.pdfactory.com](http://www.pdfactory.com)

[www.revuegeneraledudroit.eu](http://www.revuegeneraledudroit.eu)

[www.tribunaidz.com](http://www.tribunaidz.com)

<http://arab-ency.com.sy/law>

<https://pedia.svuonline.org>

<https://www.ohchr.org>

<https://andi.dz>

<http://www.unicitral.un.org>

<https://www.almrsal.com>

<https://www.iso.org>

<http://dim-msila.dz>

<https://www.interieur.gov.dz>

<https://www.diplomatie.gouv.fr>

<https://m.marefa.org>

<https://law.tanta.edu.eg>

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المديرية العامة للأماكن الوطنية .

رقم 417 وم/مع أو م. ت. 2.

الجزائر في 14 جانفي 2015

إلى السيدات والسادة /

- مدراء أملاك الدولة (لكل الولايات)

- مدراء الحفظ العقاري (لكل الولايات)

بالتبليغ إلى السادة /

- المفتشين الجهويين لأماكن الدولة والحفظ العقاري (لكل النواحي)

الموضوع: تحسين مناخ الاستثمار.

المرجع: المذكرة رقم 05794 وم/م ع أو إم د. 2 المؤرخة في 11 جوان 2013.

إضافة إلى المذكرة المشار إليها بالمرجع وتنفيذا للتوجيهات الصادرة عن السلطة العليا والرامية لتحسين مناخ الاستثمار في بلدنا، يشرفني أن أحيطكم علما بأن من الآن فصاعدا فإن عملية منح الامتياز على الأصول العقارية المبنية والغير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية سوف تتم على النحو التالي:

- من أجل تقليص أجال معالجة طلبات المستثمرين بدا من الضروري أن تتسم الأصول العقارية المبنية والغير المبنية محل دراسة من قبل لجنة CALPIREF، قصد منح الامتياز عليها في إطار الاستثمار، بوضعية قانونية مطهرة (طبيعة قانونية واضحة، مستخرج مسح الأراضي PR4bis بين أيدي مصالح أملاك الدولة....).

- بعد موافقة لجنة CALPIREF، يتعين على مصالحكم إعداد، بالتزامن، مشروع القرار المرخص منح الامتياز على الأصل العقاري وتقديمه، في أجل أسبوع، لإمضاء الوالي وكذا مشروع عقد منح الامتياز
- بمجرد توقيع القرار المرخص منح الامتياز، يتعين على مصالحكم وفي أجل أسبوع ابتداء من تاريخ استلام القرار الموقع عليه، دعوة المستثمر للشروع في دفع الإتاوة السنوية الأول،
- بعد دفع الإتاوة. يتعين استدعاء المستفيد من الامتياز خلال 48 ساعة لإمضاء العقد ويجب أن يخضع في اليوم التالي للإجراءات التسجيل،
- بمجرد تسجيل العقد يجب إخضاعه، فورا، لإجراء الشهر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا،
- على أي حال. يجب أن تتم عمليات إعداد وتسجيل وشهر عقود منح الامتياز في أجل لا يتعدى خمسة عشر يوم (15)
- أخيرا، يبقى من المعلوم أنه يتعين على المحافظين العقاريين إعطاء نفس الاهتمام الخاص للعقود التوثيقية المكرسة لمعاملات تخص أملاك عقارية تابعة للنظام الخاص والتي سينجز فوق سطحها مشاريع استثمارية
- أولي أهمية بالغة للتطبيق الصارم لمحتوى هذه المذكرة .

المدير العام للأماك الوطنية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الأماكن الوطنية

مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة

الجزائر في 21 فبراير 2012

رقم 01637 رمم ع اول م ت أ د / م ف ع غ ف

المدير العام للأملاك الوطنية

إلى

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

بالتبليغ إلى:

السادة المفتشين الجهويين للأملاك الدولة

والحفظ العقاري (كل النواحي)

السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

**الموضوع:** ف/ي إجراءات تنفيذ القرارات المتخذة من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

في إطار تطبيق التنظيم الجديد المسير للاستثمار طرح على المصلحة المركزية سؤالين، الأول يتعلق بالهيئة المكلفة بإعداد مشاريع قرارات منح الامتياز والثاني يتعلق بالجهة المؤهلة لإعداد المخططات الطبوغرافية للأوعية، هل من مصالح مسح الأراضي أو المهندسين الخبراء العقاريين المعتمدين. للإجابة على هذه الانشغالات، بدأ من الضروري توضيح الإجراءات الواجب تطبيقها للتكفل بهذه التساؤلات.

**1- دور أمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار:**

طبقا لأحكام المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 يناير 2010، تتوفر لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على أمانة يتولى

تسييرها المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات حاليا مدير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار .

الاستثمارات وضبط العقار سيما فيما يلي:

- استقبال طلبات المستثمرين.

- تحضير جدول أعمال الاجتماعات بالتنسيق مع مصالح الولاية.

- إرسال لأعضاء اللجنة جدول أعمال الاجتماعات قصد الدراسة على الأقل ثمانية

(08) أيام قبل موعد الاجتماع.

- إعداد محاضر الاجتماعات .

-إعلام المستثمرين عن طريق البريد بقرارات أو ملاحظات اللجنة (رأي بعد الموافقة، معلومات

إضافية، تقدم وثائق إضافية، الخ..)

- موافاة أعضاء اللجنة بمحاضر الاجتماعات بعد إمضاءها من طرف الأمين العام.

في حالة موافقة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على منح حق

الامتياز، يعرض مشروع قرار يرخص منح الامتياز بالتراضي لإمضاء الوالي على أساس محضر

الاجتماع وذلك حسب الطبيعة القانونية للملك.

#### أ- ملك تابع للأملك الخاصة للدولة:

عندما تكون الأملاك العقارية موضوع منح الامتياز تابعة للأملك الخاصة للدولة بما فيها الاصول

الفائضة والمتبقية، يتعين على مدراء أملاك الدولة بصفتهم ملاك إعداد، تحت دمغة مديرية أملاك الدولة

المعنية، مشاريع القرارات المرخصة لمنح الامتياز وعرضها للإمضاء الوالي.

في هذا الشأن، ينبغي التوضيح أن مشاريع القرارات يجب أن تتضمن على مستوى الحيثيات وعلى وجه

الخصوص العبارات التالية:

- نظرا للرأي بالموافقة على منح الامتياز التي أبدته لجنة المساعدة على تحديد

الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار في الاجتماع المنعقدة يوم .....

موضوع المحضر رقم ..... المؤرخ في .....

- باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

#### **ب- ملك تابع لجهات أخرى:**

عندما تكون الأملاك العقارية موضوع منح الامتياز غير تابعة للأملك الخاصة للدولة، تعد

وتعرض مشاريع قرارات منح الامتياز الإمضاء الوالي سواء من طرف مدير الصناعة

والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار المكلف بأمانة اللجنة أو من طرف مدير

التنظيم والشؤون العامة.

2- إعداد المخطط الطبوغرافي والمصاريف المتعلقة به:

نظرا لأهمية الأعباء التي تعرفها مصالح مسح الأراضي لا سيما إتمام أشغال المسح العام، يجب على المتعاملين اللجوء إلى خدمات المهندسين الخبراء العقاريين المسجلين في جدول هيئة المهنة لإعداد المخطط الطبوغرافي للملك العقاري موضوع منح الامتياز بشرط أن يتم المصادقة عليه من طرف مصالح مسح الأراضي

يبقى معلوما أن المصاريف الناجمة عن الأعمال الطبوغرافية المنجزة والتي تمثل مقابل الخدمة المقدمة تقع على عاتق المستثمرين، بحيث أن التشريع المعمول به لا ينص على تحملها من طرف الخزينة العمومية.

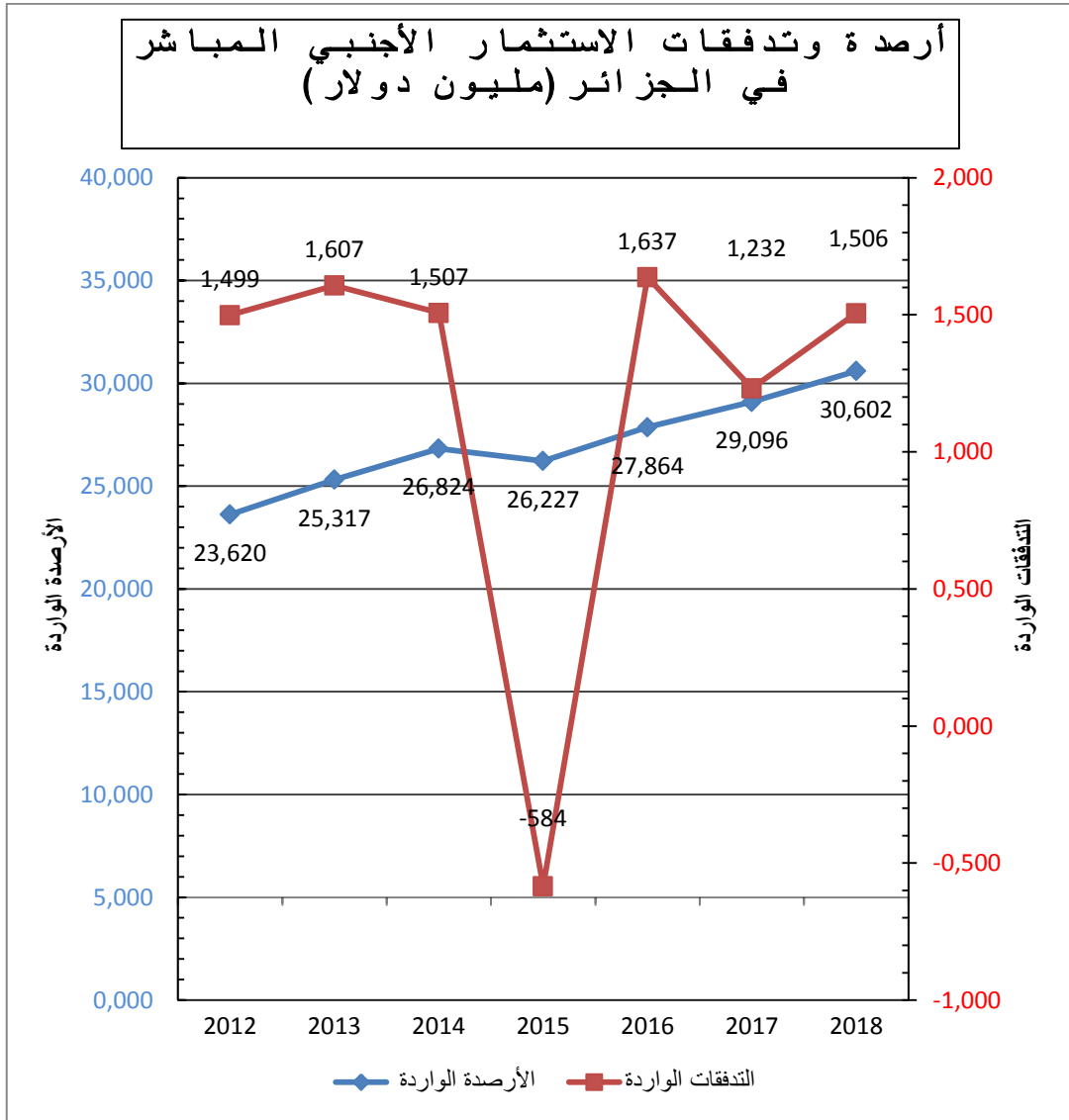
أرجو منكم العمل بما سبق.

- نسخة للسادة الولاية.

المدير العام للأماكن الوطنية



الملحق 03



المصدر: صندوق النقد الدولي نقلا على المؤسسة العربية لضمان الاستثمار وائتمان الصادرات

-مجلة مناخ الاستثمار في الدول العربية 2019-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة

للأموال الوطنية

مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية. الجزائر في 07 أوت 2006  
رقم: 5977 م ع أو /م ع أدع /خ

المدير العام للأملاك الوطنية

إلى

السادة مديري أملاك الدولة ( كل الولايات )

بالتبليغ إلى:

السادة المفتشين الجهويين للأملاك الدولة والحفظ العقاري ( كل النواحي )

السادة مديري الحفظ العقاري ( كل الولايات )

الموضوع: ف /ي عمليات التقييم

المرجع: مذكرة الإدارة المركزية رقم 7065 المؤرخة في 10 ديسمبر 2002 .

في إطار عملية مراقبة التقييمات العقارية المنجزة من طرف مصالحكم في إطار المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، تبين أن مصالحكم تعود في كل مرة وبصفة تلقائية إلى دراسة وتحليل السوق العقاري المعدة على مستواها و/ أو التقييمات المنجزة من طرفها في تحديد قيمة العقارات مبنية كانت أو غير مبنية .

في هذا الصدد، تجدر الإشارة كذلك أن مصالحكم تلجا إلى دراسة وتحليل السوق العقاري المعد على مستواها بذريعة عدم وجود عناصر مقارنة على مستوى أرشيف مكتب التقييمات مما يوحي أنه لا

توجد صفقات عقارية خارج مصالح أملاك الدولة (صفقات بين خواص، بين المتعاملين العقاريين عموميين أو خواص، وكالات عقارية...).

إن هذا التصرف (الرجوع مباشرة إلى دراسة السوق أو أرشيف المصلحة من شأنه إعطاء نتائج غير مرضية وبعيدة كل البعد عن حقيقة السوق العقاري ويؤدي لا محالة إلى الوقوع في أخطاء فادحة وخطيرة في بعض الأحيان من شأنها الإضرار وبصورة كبيرة بمصلحة الخزينة العمومية في الشأن وبغض النظر عن هشاشة وبساطة دراسة وتحليل السوق العقاري المعد على مستوى مصالحكم فإنه قد تم إعلامكم في الكثير من المناسبات، سيما المذكرة المشار إليها بالمرجع أعلاه، بأن شركة الأسعار المحددة في هذه الدراسة ما هي إلا أسعار استدلالية تعطي نظرة سطحية وبسيطة للسوق العقاري في حين أن التقييم العقاري لا يمكن أن يتم إلا بالبحث والتحري من طرف العون المقيم لدى المصالح والأطراف التي لها علاقة مباشرة بالعقار (المحافظة العقارية، مصالح التسجيل، وكالات عقارية، مرقبين أو مقاولين عموميين أو خواص، ما يروي ويقال...)

أما فيما يخص الرجوع إلى عمليات التقييم المنجزة من طرف مصالحكم فإن الاعتماد عليها وحدها فقط كمراجع للمقارنة يعتبر بحد ذاته خطأ بحيث أنه من شأنه إعادة تكرار أخطاء تكون قد ارتكبت من قبل وعليه كان من الأجدر بكم البحث والاعتماد على الصفقات المبرمة مع مؤسسات أو هيئات عمومية بالنظر إلى كون الأسعار المصرح بها في هذه الصفقات في الأسعار الحقيقية وتجدر الإشارة في هذا المجال إلى أنه من خلال ملاحظات الإدارة المركزية على بعض تقارير التقييم تقوم بعض مديريات أملاك الدولة بتدارك الأخطاء الواردة في التقييم الأصلي للعقارات المعنية وتتوصل إلى قيم تفوق في بعض الأحيان القيم المحددة أصلا بالضعف واكثر وهذا إن دل على شيء فإنما يدل على عدم تمكن بعض الأعوان والمسؤولين على عمليات التقييم من تطبيق طرق التقييم كما ينبغي، أو عدم إعطائهم الأهمية اللازمة لهذه العمليات .

إن هذه الوضعية المضرة بمصلحة الخزينة العمومية بصفة مباشرة والمخالفة لتعليمات الإدارة المركزية أصبحت تشكل ظاهرة خطيرة لا يمكن السكوت أو التسامح معها مستقبلا.

بالفعل لقد تم تذكيركم في العديد من مذكرات الإدارة المركزية بالقواعد الأساسية للتقييمات العقارية التي من شأنها استخراج القيم الحقيقية للعقارات المراد تقييمها لكن الملاحظ أن هذه التعليمات تضرب عرض الحائط في كل مرة.

في هذا المنوال، يجب التنبيه أن الأملاك الخاصة للدولة هي ملك للجماعة الوطنية وأن تثمينها يعود بالفائدة على الخزينة العمومية ومن ثمة بالفائدة للجماعة الوطنية، وأن أي تقصير في تثمين هذه الذمة يعد بمثابة مساس للمصلحة الوطنية بصفة عامة والخزينة العمومية بصفة خاصة.

عليه من الآن فصاعدا وبصفتكم المسؤولين بالدرجة الأولى على كل عملية تقييم تنجز على مستوى مصالحكم وآخر من يمضي تقرير التقييم، يتعين عليكم اتخاذ الإجراءات اللازمة ضد كل مسؤول على أي خرق أو محاولة تغليب من شأنها المساس بمصلحة الخزينة العمومية في إجراء عمليات التقييم. كما لا يفوتني لفت انتباه السادة المفتشين الجهويين بهذه المناسبة إلى ضرورة إعطاء الأهمية اللازمة في مراقبة هذه العمليات أثناء قيامهم بالمهام المنوطة بهم في ظل المرافقة الدورية للمصالح الخارجية وإبلاغ الإدارة المركزية بكل عملية مخالفة للتنظيم والتشريع المعمول بهما في مجال التقييمات العقارية.

أبدي أهمية بالغة للعمل بما سبق والنشر الواسع لهذه المذكرة على كل الأعوان والمسؤولين على مستوى مصالحكم سيما مصالح الخبرة والتقييمات.

المدير العام للأملاك الوطنية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية

رقم: 2037 وم/م ع أ و/م ع أ و/ع/خ الجزائر، في: 18 أبريل 2005

المدير العام للأموال الوطنية

إلى

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

مع التبليغ إلى السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة

و الحفظ العقاري (كل الجهات)

**الموضوع:** فيما يخص التنازل و/أو منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة.

**المرفقات:** التعليمات الوزارية المشتركة رقم 219 المؤرخة في 04 أبريل 1999.

في إطار ترقية الإستثمار قامت الدولة بمنح حق امتياز على أراضي تابعة لها لإنجاز مشاريع استثمار وذلك تطبيقا لمختلف الأجهزة المتتالية (المادة 117 من قانون المالية السنة 1994 والمادة 51 من قانون المالية لسنة 1998)

زيادة عن ذلك وطبقا للمنشور رقم 447/و.م.م 95/ المؤرخ في 07 ماي 1995، تم منح كذلك حق الامتياز لفائدة متعاملين عامين وخواص لإنجاز عمليات تعميم وبناء ولقد أدى تطبيق مختلف الأجهزة القانونية المتعلقة بالاستثمار والترقية العقارية

نظرا للتفسيرات المختلفة اختلافات بين الولايات وحتى في نفس الولاية فيما يخص شروط  
وكيفيات تسير الأراضي التابعة للدولة في هذا الإطار  
و عليه ولوضع حد للاختلافات الملاحظة بدي من الضروري تذكير التدابير الواجب  
اتخاذها في هذا الشأن.

### 1. فيما يخص شروط منح الأراضي التابعة للدولة

#### 1-1. فيما يخص الأراضي غير القابلة للتنازل أو منح حق الامتياز

يجدر التذكير بأنه يستلزم إقصاء وبصفة تلقائية الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية  
والأراضي التي تشكل جيوب عقارية ذات قيمة حضرية عالية وكذا الأراضي المخصصة  
من عمليات التنازل أو منح حق الامتياز.

#### \* فيما يخص الأراضي التي تشكل جيوب عقارية ذات قيمة حضرية عالية:

لقد تم أمرم عدة مرات بمنع التنازل أو منح حق الامتياز بالتراضي للأراضي التي شكل  
جيوب عقارية ذات قيمة حضرية عالية.  
ويقصد بالأراضي ذات القيمة الحضرية العالية و/أو جيوب عقارية تلك الأراضي المتبعثرة  
داخل المنطقة المعمرة للبلديات كما هي محددة في مخططات التوجيه للتهيئة والتعمير وذلك  
مهما كانت المشاريع المزمع إنجازها والتي يجب تخصص لتجهيزات عمومية أو للبيع  
بالمزاد العلني.

بالتالي وتحت طائلة عقوبات صارمة اتجاهكم طلب منكم المعارضة على كل عملية تنازل  
أو منح حق الامتياز بالتراضي في حالات من هذا النوع.

#### \* فيما يخص الحفاظ على الأراضي الفلاحية:

يبدو من المفيد إعادة تذكيركم بضرورة السهر بكل الوسائل القانونية للحفاظ على الأراضي  
الفلاحية،

لهذا يستوجب عليكم الاعتراض على كل عملية ترمي إلى استعمال الأراضي الفلاحية  
الأغراض تعمير خارج التشريع الساري المفعول سيما جهاز استرجاع الأراضي الفلاحية

المتواجدة في المناطق القابلة للتعمير كما هو منصوص عليه في المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998 والمرسوم التنفيذي رقم 03.313 المؤرخ في 16 ديسمبر 2003 .

### \* فيما يخص الأراضي المخصصة:

تعتبر الأراضي المخصصة للمصلحة العمومية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري غير متوفرة وبالتالي لا يمكن أن تكون محل تنازل أو منح حق امتياز إلا إذا تم مسبقا إلغاء تخصيصها وفقا للتنظيم وبعد الموافقة الصريحة للمصلحة المستفيدة بالتخصيص.

لقد تم تذكيركم سابقا، بالزامية تسجيل الأوعية العقارية المعنية في جدول سجل المشتريات الخاص بالأموال المخصصة مع إبلاغ المحافظين العقاريين المعنيين بهذا التسجيل.

أخيرا، وبهدف تامين الذمة العمومية، يجب السهر على أن تشكل الأراضي المتنازل عنها أو محل حق امتياز، وحدات عقارية وتفادي خلق قطع أرضية محصورة و/أو أجزاء غير قابلة للبناء.

### 2.1. فيما يخص الشروط المالية:

لقد لوحظ في كل مرة من خلال دراسة الوضعيات المتعلقة بالتنازل ومنح حق الامتياز للأراضي التابعة للدولة والمعدة للاستثمار والترقية العقارية وبالرغم تعليمات المصلحة المركزية، أن أسعار التنازل ومبالغ الإيجار لا تعكس حقيقة السوق العقاري الحر ومن ثمة فإنها في أغلب الحالات منخفضة بكثير عن القيم التجارية والإيجارية الحقيقية وهذا ما يخالف التعليمات المكررة مرارا والرامية إلى ضرورة تامين الذمة العمومية .  
وعليه، يطلب منكم مرة أخرى اتخاذ الإجراءات اللازمة والتأكد شخصيا وتحت مسؤولياتكم الشخصية من صحة الأسعار المطبقة من طرف مصالحكم.

ولقد لوحظ كذلك أن في أغلب الحالات يركز الأعوان المكلفون بالتقييم فقط على دراسة السوق العقاري المعد من طرف المصلحة لتحديد القيمة التجارية لمالك عقاري ما وهذا ما يشابه الطريقة الإدارية.

في هذا الصدد، يبدو من الضروري تذكيركم بأن دراسة السوق المعدة دوريا من طرف مصالحكم لا تعد إلا مرجع يمكن من متابعة تطورات هذا السوق ومن ثمة لا يمكن لهذه الدراسة أن تؤسس المرجع الوحيد للكون المكلف بالتقديم.

بالفعل فإن التقديم يستلزم أن يأخذ بعين الاعتبار حالة بحالة العوامل التقديرية المتصلة بالملك موضوع التقييم وبالارتكاز على العناصر المستقاة من السوق العقاري الحر (وكالات عقارية، المؤسسات العمومية والخاصة، نتائج المزاد العلني، ما يروى ويقال... إلخ).

إن النتائج المتحصل عليها بهذه الطريقة وعبر خبرات عقارية حقيقية هي التي تزود إعداد دراسة السوق العقاري وليس العكس.

بالتالي ينبغي رفض كل تقييم يعتمد فقط وبصفة مباشرة على دراسة السوق العقاري المعدة من طرف المصلحة.

## **2. فيما يخص إجراءات منح أراضي تابعة للدولة:**

لقد لوحظ في بعض الحالات أن التنازل أو منح حق الامتياز للأراضي التابعة للدولة يتم على أساس مقررات الوالي أو مسؤولون آخرون على مستوى الولاية (الأمين العام، رئيس الديوان أو على أساس الرأي بالموافقة من طرف لجنة دعم وتمركز وترقية الاستثمار CALPI .

في هذا الصدد، يجرى التذكير بإلزام الترخيص المسبق وبقرار من الوالي متخذ طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما لكل تنازل أو منح حق امتياز لأراضي موجهة للإنجاز مشاريع استثمار أو ترقية عقارية.



زيادة على ذلك لقد لوحظ أن بعض مديري أملاك الدولة لا يقومون كما ينبغي بدورهم ضمن مختلف اللجان الولائية المكلفة بالدراسة والبيث في طلبات الاستفادة من أراضي تابعة للدولة مخصصة للاستثمار والترقية العقارية.

فعلا، هناك آراء بالموافقة تعطي من قبل اللجان التقنية للولايات وكذا لجان دعم وتمركز وترقية الإستثمار وبحضور ممثل أملاك الدولة رغم أن الأمر يتعلق بعمليات ممنوعة بموجب التشريع والتنظيم الساري العمل بهما (أراضي غير متوفرة كالأراضي الفلاحية، أراضي غير قابلة للتعمير، أراضي مخصصة لمصالح عمومية، جيوب عقارية، أراضي ذات قيمة حضرية عالية، منح حق الامتياز بالتراضي لمشاريع لا تكتسي الصبغة الصناعية .....)

زيادة على ذلك وبدلا من الإعتراض كتابيا وفي الحين على هذه القرارات الغير شرعية، فإن بعض مديري أملاك الدولة يقتصرون على تجميد الملفات المتعلقة بها على مستواهم وهذا غير مقبول بتاتا .

نتيجة لذلك أدعوكم إلى ضرورة أداء دوركم كما ينبغي في هذا الإطار واستعمال كل الصلاحيات المخولة لكم من أجل ضمان التمثيل الجيد على | مستوى اللجان السالفة الذكر وتحمل كما ينبغي مسؤولياتكم وبالتالي الاعتراض على كل قرار مخالف للتشريع والتنظيم الساري العمل بهما.

غير أنه تم اكتشاف نقائص أخرى تتمثل في:

## 1.2 في ميدان الاستثمار:

### 1.1.2 فيما يخص العقود المكرسة لمنح حق الامتياز:

لقد تبين في بعض الولايات أن عمليات منح حق الامتياز مستمرة على اساس مقررات بسيطة متخذة من طرف مدير أملاك الدولة  
يجدر التوضيح أن كل عملية منح حق امتياز مرخصة بصفة شرعية، يجب أن تجسد على أساس عقد إداري مسجل ومشهر يتضمن مجموع البنود والشروط الأساسية المتعلقة بمنح حق الامتياز والذي يجب أن يكون مرفوق بدفتر شروط.

بالفعل، فإن العقد الإداري يتضمن بصفة إلزامية سيما طبيعة المشروع، أجل الإنجاز، الشروط المالية وكذا الشروط الفاسخة في حالة عدم إحترام بنود دفتر الشروط

### **2.1.2. فيما يخص مدة الإمتياز:**

بعض مديري أملاك الدولة قد جسدوا عمليات منح حق الامتياز على أراضي تابعة الدولة لمدة تقل عن إثنتي عشر (12) سنة.

في هذا الصدد، يجدر التوضيح أنه طبقا للأحكام القانونية المسيرة للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار، فإن منح حق الامتياز يخول المستفيد منه حقوق عينية وكذا الاستفادة لاسيما من قروض بنكية والحصول على رخصة بناء.

وعليه فإن مدة الامتياز يجب أن تكون على الأقل إثنتي عشر (12) سنة. هذا وبهدف تحقيق الانسجام، يتعين تحديد مدة كل الامتيازات بعشرون (20) سنة قابلة للتجديد .

كل عملية منح حق الامتياز لمدة تقل عن إثني عشر (12) سنة، و/أو تمت على أساس قرارات بسيطة يجب تكريسها بعقد إداري يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري والذي يجب أن يتضمن تحديد مدة حق الامتياز بعشرون (20) سنة .

طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها في هذا المجال، فإن المستفيد من أو معبر كامل الحق وبطلب منه في تحويل حقه في الامتياز إلى تنازل شريطة إتمام انجاز المشروع الاستثماري الذي منح من أجله حق الامتياز

في الحالة الراهنة ومن أجل طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل، فإن بعض الولايات لا تشترط سوى شهادة المطابقة المسلمة من طرف مصالح التعمير والبعض الآخر يشترطون شهادة مسلمة من طرف المديرية التقنية للولاية المعنية.

على سبيل الذكر، فإن شهادة المطابقة يمكن أن تكون غير كافية باعتبار أنها تنحصر فقط في ذكر وجود المنشأة المنجزة (البنائية) التي يمكن أن تعرف وجهة غير تلك المقررة اصلا كذلك من الضروري مستقبلا المطالبة، زيادة على شهادة المطابقة. الرأي بالموافقة من طرف لجنة دعم وتمركز وترقية الإستثمار (CALPI) التي يجب أن تفصل في طلب التحويل المقدم من طرف المستفيد من الامتياز والذي يمثل في الحقيقة رفع اليد بصفة نهائية الشروط تحويل حق الامتياز إلى تنازل وهذا طبقا للتوصيات المتضمنة في التعليمات الوزارية المشتركة رقم 28 المؤرخة في 15 ماي 1994 المتعلقة بكيفيات المساعدة والتسهيل في مجال منح الأراضي لفائدة المستثمرين .

يبدو من الضروري أنه لا داعي وعكس ما قام به بعض مديري أملاك الدولة باشتراط قرار ولائي جديد يرخص تحويل منح حق الامتياز إلى تنازل .

#### 4.1.2. فيما يخص تحصيل الإتاوة المستحقة مقابل حق الامتياز

إن تحصيل الإتاوات المستحقة مقابل حق الامتياز الممنوح غير متكفل به كما ينبغي من طرف مصالحكم كما تبينه بوضوح الوضعيات المتعلقة بالتحصيل. في هذا الصدد يبدو من المفيد التوضيح أن الإتاوات لا يمكن المطالبة بها إلا ابتداء من تاريخ إعداد عقد من الامتياز، عكس ما لوحظ في بعض الولايات حيث يشترط من المستثمر دفع هذه الإتاوات قبل إعداد عقد منح الامتياز.

#### 5.1.2. فيما يخص الامتيازات المالية:

تنص المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 على منح امتيازات مالية لصالح المستثمرين الذين يرون مشاريعهم في طرف لا يتعدى سنتين (02) بعد الأول المحدد لإنجاز المشروع.

وتتمثل هذه الامتيازات المالية في ما يلي

- الإبقاء على سعر التنازل كما هو محدد عند تاريخ منح الامتياز .

- حذف مبالغ الإتاوات المدفوعة من سعر التنازل.

في هذا المنوال، لقد تم طرح السؤال لمعرفة هل يستفيد بهذه الامتيازات المستثمرون الذين منح لهم حق الامتياز في إطار المادة 17 من قانون المالية لسنة 1994 أي قبل صدور المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998

في هذا الشأن وكون أن المادة 117 السالفة الذكر لم تلقي بل تم تعديلها بالمادة 51 المذكورة آنفاً، فإنه يستنتج أن المستثمرين الذين تحصلوا على حق امتياز قبل 1998 يمكنهم الاستفادة بالجهاز المنصوص عليه في المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998، ومن ثمة بامتيازات التي تنص عليها (إبقاء سعر التنازل الأصلي وحذف الإتاوات المدفوعة) شريطة أن يكونوا قد أجروا مشاريعهم وطلبوا التحويل في الآجال المحددة

يجدر التذكير بأنه طبقاً للمادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 كان يجب الامتناع من القيام بعمليات تنازل أو منح حق امتياز بالتراضي لإنجاز مشاريع استثمار وهذا إلى حين صدور المرسوم التطبيقي للمادة 51 السالفة الذكر، المحدد لشروط وكيفيات وضع حيز التنفيذ طريقة التسيير هذه .

غير أن عدة أراضي تابعة للدولة كانت محل إمتياز بالتراضي لم يتم تكريسها بعقود تبعا للبرقية الصادرة عن الإدارة المركزية الحاملة رقم 247 المؤرخ في 23 جويلية 2000 التي أمرت بتجميد هذه العمليات التي بقيت عالقة إلى يومنا هذا.

و لغرض التطهير النهائي لهذه الوضعيات، يطلب منكم القيام استثناء تسوية الامتيازات الممنوحة على أساس قرارات ولائية متخذة قبل صدور البرقية 247 المؤرخة في 23 جويلية 2000 لسالفة الذكر.

في هذا الإطار ينبغي إعداد عقود منح حق الامتياز لفائدة المتعاملين المعنيين مقابل تسديد المبالغ المحين للإتاوة.

و فيما يتعلق بالامتيازات الممنوحة بعد صدور البرقية السالفة الذكر فيستلزم الاعتراض بصفة قطعية لتسويتها واتخاذ الإجراءات القانونية قصد الحفاظ على الأوعية العقارية المعنية.

## 2.2. فيما يتعلق بالترقية العقارية:

وفقا لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 أفريل 2003 يتم تطبيق تخفيض بنسبة 80% على القيمة التجارية للأراضي التابعة للدولة المعدة لإستيعاب مشاريع ترقية عقارية ذات طابع إجتماعي.

المنصوص عليها في التنظيم السابق (40%، 50%، 80%) أو تمكين المتعاملين المعنيين بالإستفادة من نسبة التخفيض المحددة في التنظيم الجديد (80%).  
قصد التكفل بطريقة منصفة ومتجانسة بهذا النوع من الملفات يتعين العمل بما يلي:

### \*في حالة إتخاذ القرار الولائي المرخص للتنازل قبل نشر القرار الوزاري

#### المشترك المؤرخ في 08 أفريل 2003:

في هذه الحالة، نحن بصدد وضعيتين وهما:

#### أ. في حالة دفع سعر التنازل:

في هذه الحالة لا يسمح بمراجعة نسبة التخفيض وبالتالي يجب استيعاد إعادة الدفع. بالفعل وفي هذه الحالة تعد الصفقة مبرمة (الإتفاق على الشيء والسعر) ومن ثمة يتعين على مصالحكم إن لم يتم ذلك متابعة الإجراءات المعتادة الإعداد وتسليم عقد الملكية

## **ب . حالة عدم رفع سعر التنازل**

في هذه الحالة لا يمكن للمتعامل الاستفادة بنسبة تخفيض 80% إلا إذا تحصل على قرار ولائي جديد متخذ في إطار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 أفريل 2003 والذي يلغي القرار الأصلي. وفي غير ذلك ينبغي على مصالحكم متابعة عملية التنازل مع تطبيق النسبة المحددة في إطار التنظيم السابق.

## **وفي حالة إتخاذ القرار الولائي المرخص للتنازل بعد نشر القرار بالونات المشترك المؤرخ في 05 أفريل 2003**

في هذه الحالة تستفيد العمليات ذات الطابع الإجتماعي كما هي معرفة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 أفريل 2003 وبقوة القانون من تخفيض قدر 80% حتى وإن تمت بعد الإجراءات المتعلقة بالعملية لدراسة الملف وإصدار الرأي بالموافقة ..... إلخ، قبل 05 أفريل 2003 .

ولقد لوحظ في إطار الترقية العقارية ذات الطابع الإجتماعي أن بعض مديري أملاك الدولة يقومون بحذف المساحات الغير مخصصة للبناء من التنازل مثل المساحات الخضراء، وهذا حسبما تبينه تصاميم التهيئة المعدة من طرف المتعامل

في هذا الشأن يتعين التذكير بأن التنازل المتبوع بالتخفيض التنظيمي يجب أن يشمل مجمل مساحة الوعاء العقاري بما فيها المساحات غير المخصصة للبناء (المناطق الجوارية الطرقات، المداخل المختلفة المساحات الخضراء... إلخ)، وهذا بغض النظر عن التصاميم المقدمة.

في هذا المنوال يستلزم حذف من عملية التنازل فقط الأجزاء الأرضية المخصصة للتجهيزات العمومية والتي تكون بالتالي موجهة للتخصيص الفائدة مصالح عمومية (مركز الصحي، وكالة البريد، مدارس... إلخ).

### 3. فيما يخص الجالية الخاصة بمعالجة الملفات المتعلقة بالامتيازات الممنوحة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية:

لقد نصت التعليمية رقم 447 المؤرخة في 07 ماي 1995 على إمكانية منح الامتياز في ميدان الاستثمار وكذا في مجال الترقية العقارية .

فيما بعد ونظرا للمشاكل المترتبة عن تطبيق طريقة منح حق الامتياز، من الناحيتين الإجرائية والمالية سيما لما يتعلق الأمر بالبيع على التصاميم أو لفائدة التعاونيات العقارية، تمت مطالبتكم بموجب المنشور رقم 1291 المؤرخ في 03 ديسمبر 1997 للسيد الوزير المنتدب للميزانية بمنح حق الامتياز إلا على الأراضي الموجهة لاستيعاب مشاريع استثمارية واللجوء إلى التنازل فيما يخص الأراضي المخصصة لعمليات الترقية العقارية بما فيها الملفات المدروسة أصلا حسب طريقة الامتياز.

غير أنه لوحظ علاوة على أنه لم يتم إلغاء واستبدال الامتيازات الممنوحة في 1995 و 1996 و 1997 بعمليات تنازل، فإن بعض مديري أملاك الدولة واصلوا في منح امتيازات جديدة حتى بعد صدور المنشور رقم 1291 المؤرخ في 03 ديسمبر 1997 السالف الذكر وهذا رغم تعليمات الإدارة المركزية.

لهذا السبب ذكرتم بموجب المذكرة رقم 1012 المؤرخ في 08 مارس 2004 الموجهة إلى مديري أملاك الدولة لولاية سوق أهراس والمرسلة إلى كافة مديري أملاك الدولة بضرورة إستبدال فورا الامتيازات بعمليات تنازل.

و خلال عمليات التحويل من امتياز إلى تنازل أحتج المتعاملون إثر تبليغهم بالقيم التجارية المحددة أثناء التحويل، حيث أن هؤلاء المتعاملين يطالبون بتطبيق القيمة التجارية المحددة أصلا أي أثناء منح حق الامتياز.

هذا وفي إطار تطهير هذا النوع من الملفات ينبغي إتخاذ كل الإجراءات قصد وضع حد للامتيازات الممنوحة لمشاريع ترقية عقارية، والقيام بالتنازل مباشرة عن الأراضي المعنية وعلى أساس القيمة التجارية الأصلية المحددة أو الملاحظة عند تاريخ منح الامتياز.

#### 4- متابعة ومراقبة إنجاز المشاريع:

بعدما لوحظ تخلى مصالحكم في متابعة إستعمال الأراضي التابعة للدولة الموجهة للاستثمار والترقية العقارية طلب منكم بموجب المنشور رقم 219 المؤرخ في 04 أبريل 1999 للسيد الوزير المنتدب للميزانية المرفق طيه نسخة منه،

غير أن المصلحة المركزية لا تزال تلاحظ وفي كل مرة أثناء دراسة قضايا خاصة أن عدد كبير من المتعاملين الذين استفادوا من التنازل أو منح حق الامتياز لأراضي تابعة للدولة لم يحترموا إلتزاماتهم وبالرغم من ذلك لم يتم متابعتهم من طرف مصالحكم.

بالفعل فإن بعض المستثمرين والمرفقين، عموميين أو خواص، لم ينجزوا أو لم ينطلقوا حتى في إنجاز المشاريع على الأراضي التي منح لهم عليها حق الامتياز

أمام هذه الوضعية كان من الأجدر بمصالحكم طبقا للتنظيم والتعليمات المتكررة للإدارة المركزية اتخاذ كل الإجراءات من أجل الحفاظ على مصالح الدولة سيما فسخ حقوق الإمتياز طبقا للإجراءات المحددة بالتنظيم المعمول به.

غير أن بعض مديري أملاك الدولة تبنوا مواقف سلبية إتجاه تصرفات لا مسؤولة البعض المتعاملين والتي من شأنها المساس بمصالح الدولة ومصادقيتها .

و عليه يتعين عليكم اتخاذ الإجراءات اللازمة للتدارك الفوري لهاته الوضعيات وهذا بوضع حيز التنفيذ التدابير التي تدخل في هذا المجال.

يجب على المفتشين الجهويين السهر على التطبيق الحسن للتعليمات السابقة وذلك من خلال مهام المراقبة المكلفون بها وخاصة في مجال تسيير الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المتنازل عنها أو الممنوحة في إطار الإستثمار والترقية العقارية.



أولي أهمية بالغة للنشر الواسع لهذه المذكرة إتخاذ جميع التدابير للتطبيق الصارم للتعليمات التي تتضمنها، مع إبلاغ الإدارة المركزية بكل صعوبة محتملة.

المدير العام للأماك الوطنية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة

للأموال الوطنية

مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة

الجزائر في 25 ديسمبر 2011

رقم 12502 م/م ع ا و ا م ت ا د ا م ف ع غ ف

المدير العام للأملاك الوطنية

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

بالتبليغ إلى:

السادة المفتشين الجمهوريين للأملاك الدولة والحفظ العقاري (كل النواحي)

السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

**الموضوع:** تطبيق تخفيضات على إتاوة الامتياز على الأراضي الموجهة للاستثمار

**المرجع:** مذكرة رقم 7982 وم ع ا و ا م ت ا د ا م ف ع غ ف في المؤرخة في 08 أوت 2011.

برقية رقم 313 المؤرخة في 05 سبتمبر 2011.

قصد تشجيع أكثر الاستثمار والمساهمة في إحياء الاقتصاد الوطني أدخلت السلطات العمومية، من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011، تدابير جديدة تتضمن تسهيلات للحصول على العقار العمومي لوجه للاستثمار وبشروط مالية جد محفزة.

بذلك، فإن تخفيضات تمنح على سعر إتاوة الامتياز وبنسب متفاوتة حسب:

- الوضعية الجغرافية للقطعة الأرضية

- مدة الاستثمار حيث أن تخفيضات في ثمن السلع قد تحدث خلال فترة انجاز المشروع وتلك المرتبطة بالسنوات الأولى من الدخول في الإنتاج وذلك قصد السماح للمستثمر لاسيما بتجنيد كل الوسائل وخاصة المالية للانجاز الفعلي للمشروع في الأجل المحددة

في هذا الإطار، أن الإدارة المركزية تتلقى التماسات العديد من المستثمرين المتحصلين على حقوق الامتياز قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الذين يطالبون بالاستفادة من التخفيضات على سعر الإتاوة .

بعض مديري أملاك الدولة الذين رفع على مستواهم نفس الانشغال لم يفوتوا بطرح السؤال لمعرفة هل ضمان تكفل ناجح ومتجانس للإشكالية المطروحة فان صيغة معالجة طلبات المستثمرين يجب ان تكون حسب مختلف الحالات التالية:

### **1- امتياز مكرس بعقد مشهر قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011:**

لا يمكن للمستثمرين المتحصلين على امتياز مكرس بعقد إداري مسجل ومشهر قبل تاريخ صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بالنظر للوضعية الحالية للتشريع، الاستفادة من التخفيضات المقررة في هذا المجال

بالفعل، فإن الأحكام التشريعية السالفة الذكر لم تشر إلى إمكانية التطبيق بفعل رجعي إلا فيما يخص الامتيازات المرخصة من طرف مجلس الوزراء .

### **2- امتياز مكرس بعقد مشهر بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011:**

عملا بصرامة المبادئ، فمن تاريخ صدور القانون السالف الذكر يحق لكل مستمر مستفيد من امتياز في إطار الأمر رقم 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008، المعدل والمتمم، الحصول على المزايا المخولة من ذات القانون.

بالفعل ومن الناحية القانونية، فإن الامتياز لا يكرس إلا بعد إعداد وشهر العقد المتعلق به. وعليه، وإن لم يتم شهر العقد الإداري بتاريخ صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 فمن المتفق عليه أن الامتياز يكون قد منح حين دخول حيز التنفيذ التدابير الجديدة وبالتالي فهي قابلة للتطبيق. مما سبق وفيما يتعلق بالحالات من هذا الصنف ( عقود الامتياز مشهرة بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011) يتعين عليكم، من باب التبسيط، عدم اللجوء إلى تعديل العقد بل العمل على إعداد مقرر منح التخفيضات.

المبالغ المسددة من طرف المستمر، بعنوان الامتياز ومن دون تخفيضات، تعتبر محازة بصفة نهائية للخزينة العمومية ولا يمكن للمستثمر في أي حال المطالبة باستردادها. تسري فترات الاستفادة من التخفيضات من تاريخ شهر العقد الإداري.

### **3 - امتياز غير مكرس بعد بعقد مشهر:**

في هذه الحالة فإن التخفيضات المقررة يجب أن تطبق حسب الإجراءات المعمول بها.

بهدف ضمان تطبيق متجانس للجهاز القانوني الموضوع حيز التنفيذ وتجنباً لكل عائق من شأنه عرقلة ورم السلطات العمومية في ترقية وتثمين الفعل الاستثماري، بدأ من الضروري إعطاء والتذكير ببعض فضيحات المفيدة في إطار القيام بالمهام المنوطة بمصالحكم .

### **1.4- كفاءات حساب الإتاوة:**

تلاحظ الإدارة المركزية دائماً وجود فوارق، في بعض الأحيان غير مبررة، في التقويمات المعدة على مستوى بعض الولايات.

علاوة على ذلك، تبين أيضاً اختلاف في المنهجية في عمليات التقييم من ولاية إلى أخرى البعض منها نستمر في إدماج " قيمة القاعدة التجارية أو حق العتبة بالنسبة لعقارات المبنية (يتعلق الأمر بالأصول الفائضة أو البقية على وجه الخصوص علماً بأنه من الناحية العملية بحمل عناصر القاعدة التجارية قد فقدت وأن قيمة حق العتبة مرتبطة بقيمة المنشأة وبالتالي فهي مدحة في القيمة الإجمالية للعقار.

هذا وانطلاقاً من مبدأ أن التقييم المنفصل للجدران ولحق العتبة مشروط إلا في حالة تقسيم الملكية، فيتعين استبعاد كلياً حساب قيمة القاعدة التجارية أو حق العتبة أثناء تحديد إتاوة الامتياز والاكتفاء بحساب قيمة الجدران والقطعة الأرضية مؤسسين ذلك على المعطيات الحقيقية الملاحظة على مستوى السوق العقاري مع الأخذ بعين الاعتبار لاسيما طبيعة العقار (استعمال إداري مهني، تجاري، صناعي، .....).

ويبقى معلوماً أن تقييم أملاك الدولة يجب أن يجرى حالة بحالة مرتكزين في ذلك على دراسة وتحليل موضوعيين للسوق مع الأخذ بالاعتبار عوامل تقدير قيمة كل ملك، وهي:

العوامل الفيزيائية: يتعلق الأمر بالخصائص المرتبطة بمساحة القطعة الأرضية، تضاريسها، شكلها، عدد الجبهات المتواجدة، ..... الخ.

العوامل القانونية: هذه العوامل يمكن أن يكون لها تأثير إيجابي أو سلبي على القيمة وذلك بالنسبة لإمكانات قابلية البناء، لطبيعة البناء المرخص لها، وكذا للوضعية تجاه قواعد التعمير ( بدون عائق أو بعض العوائق كالمرافق، الأجزاء غير القابلة للبناء .....).

مرتبطة بالنمو الاقتصادي المنصفة.

### **2.4- تطبيق التخفيضات:**

عندما يتعلق الأمر بقطع أرضية، فإن المشكل لا يطرح وبالتالي التخفيضات المنصوص عليها في قانون المالية التكميلي لسنة 2011 أي:

- 90 % خلال فترة انجاز الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة (1) واحدة إلى ثلاث (03) سنوات
- 50 % خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك من سنة (01) واحدة إلى ثلاث (03) سنوات

- بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة عشرة (10) سنوات وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إنارة التي استعملت لتنفيذ برنامج الجنوب والهضاب العليا.

- بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة خمسة عشر (15) سنة وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ تارة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في ولايات الجنوب الكبير؛

غير أنه وعندما يتعلق الأمر بعقارات مبنية فإن صعوبات يمكن أن تبرز بالنسبة لصيغة حساب الإتاوة المتعلقة بالأملاك الواقعة بولايات الهضاب العليا، الجنوب والجنوب الكبير أين يمنح الامتياز بالدينار الرمزي.

في هذا الإطار، يتعين الاخذ بالدينار الرمزي لكل متر مربع (م) للقطعة الأرضية بزيادة دينار رمزي لكل متر مربع (م<sup>2</sup>) مبني .

بالفعل، يتعين ضرب مساحة القطعة الأرضية في واحد (01) دينار جزائري ومساحة المبنى كذلك في واحد (01) دينار جزائري والساح سيمثل سعر الإتاوة السنوية للامتياز .

مثال:

نفترض أن أصل فائض مبني متكون من وعاء عقاري ذو مساحة 1.000م<sup>2</sup> مشيد على مساحته 500 م<sup>2</sup> مبلغ الإتاوة السنوية يحدد كما يلي:

- بالنسبة للوعاء العقاري 1.000م<sup>2</sup> x 01دج = 1.000دج

- بالنسبة للبنية: 500م<sup>2</sup> x 01دج = 500دج.

المبلغ الإجمالي لإتاوة أملاك الدولة تساوي: 1.000 دج + 500 دج = 1.500 دج

#### 3-4- مدة منح الامتياز:

سنوات وبالتالي فإن المدة المعنية يمكن ان تكون أقل من 03 سنوات في بعض الحالات.

في هذا الصدد، يبقى على لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، كما تم توضيحه في مذكرتي المشار اليها في المرجع الأول أعلاه، تحديد مدة الاستفادة من التخفيضات، ذات اللجنة مؤهلة من خلال مشاركة محمل القطاعات المعنية (مثل قطاع النشاط المعني، الصناعة، السياحة، السكن، .....

فيما يخص الامتيازات الممنوحة خارج إطار لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وسط العقار (تسوية الوضعيات السابقة المتعلقة لاسيما بالأصول المتبقية، الامتيازات بالمزادات العلنية المنجزة مع وكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري) يتعين عليكم طلب رأي المدير الولائي المختص إقليميا قصد تحديد سنة منح التخفيضات (03 سنوات أو أقل).

فيما يتعلق خصوصا بالعقارات البنية (أصول متبقية، فائضة، ....) فإن مدة منح المزايا قد تكون منطقيا أقل من ثلاث (03) سنوات ما دام المنشأة منجزة

هذا، يجب أن تحدد هذه المدة بسنة (1) واحدة أو سنتين (02) حسب أهمية أشغال التهيئة أو الترميم أو إعادة إلى المستوى وبعد رأي المدير الولائي المؤهل للقطاع.

يمكن أن تحدد هذه المدة بالفترة القصوى (03 سنوات) في حال أهمية والأشغال التهيئة لاسيما في حالة التوسيع، تركيب أجهزة خاصة، ... الخ

في كافة الحالات وإذا لم يرد المدير المؤهل للقطاع، الذي رفع إليه الطلب، في أجل ثلاثين (30) يوما يتعين عليكم تحديد المدة وفق معطيات الملف وتقديراتكم في المجال وذلك لتفادي تعطيل المسار الذي يعاني من تباطؤ محل احتجاجات المستثمرين

الأحكام السابقة التي تندرج في مبدأ الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل تنطبق سواء على الامتيازات الممنوحة بالتراضي أو تلك المنجزة بالمزادات العلنية قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

أرجو منكم ضمان توزيع واسع لهذه المذكرة والسهر على التطبيق الصارم للأحكام التي تتضمنها وإعلام المصلحة المركزية بكل صعوبة من المحتمل تلقينها.

نسخة للسادة الولاية

المدير العام للأماكن الوطنية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الجزائر في 20 مارس 2012

الأماك الوطنية

مديرية تثمين الأماك التابعة للدولة

رقم 02993 ر م / م ع أ و / م ت اد

المدير العام للأماك الوطنية

إلى

السادة مديري أماك الدولة (كل الولايات)

بالتبليغ إلى:

السادة المفتشين الجهويين لأماك الدولة

والحفظ العقاري (كل النواحي)

السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

الموضوع: منح الامتياز على الأماك العقارية التابعة للدولة الموجهة للاستثمار.  
- ف/ي أتوى الامتياز .

طبقا لأحكام الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المعدل المتمم، وكذا نصوصه التطبيقية، فإن الأماك التابعة للدولة (الأراضي التابعة للدولة والأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة والفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط....) وكذا الاراضي المتوفرة الواقعة بداخل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات تخضع لنظام الامتياز طويل المدى وغير قابل للتحويل إلى تنازل.

إن كل امتياز ممنوح في هذا الاطار يقابله تسديد إتاوة سنوية من طرف المستفيد من الامتياز.

في هذا الصدد، يجدر التذكير أن اتاوة سنوية مقابل الامتياز تحدد من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة اقليميا والتي تعادل 20/1 (5%) من القيمة التجارية. المنجزة بصفة دورية.

إن مبالغ الأتاوى السنوية المحددة من طرفكم تكون في غالب الأحيان موضوع طعون من طرف المستثمرين وحتى من طرف هيئات تأطير ومتابعة الإستثمار الذين يعتبرون أن هذه المبالغ جد معتبرة واهما تشكل عائق للمتعاملين العموميين والخواص في حين أن الدولة منحت تحفييزات استثنائية باتجاه المستثمرين سيما عن طريق نظام التحفييزات الممنوح من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في اطار الامر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المعدل والمتمم

من جهة اخرى وفيما يتعلق بالإجراءات التحفيزية المتعلقة بالعقار، قررت السلطة العليا تشجيع أكثر فأكثر عمليات الاستثمار بادخال ضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تخفيضات على أتاوى الامتياز خلال مدة الانجاز (مدة أقصاها 3 سنوات) وخلال مدة الإستغلال مدة أقصاها 3 سنوات وحتى الدينار الرمزي للمتر المربع والتي تختلف حسب موقع المشروع (الشمال، الهضاب العليا، الجنوب، الجنوب الكبير).

في هذا الصدد، تجدر الإشارة إلى أنه على مستوى بلديات الهضاب العليا والجنوب والجنوب الكبير ليس ثمة اشكال بحيث أنها تستفيد من التسديد بالدينار الرمزي للمتر المربع لمدة (10 سنوات أو 15 سنة) التي تعد كافية لإهلاك الإستثمارات، الأمر الذي ليس هو عليه بالنسبة لباقي البلديات (شمال البلاد) أين



يستفيد المستثمر من تخفيضات لمدة أقصاها ستة (06) سنوات وبعدها يكون ملزم بتسديد كامل الإتاوة.

عليه، فإن تسديد مخمل اتاوة حق الامتياز بعد هذه المدة تعد قصيرة نسبيا الإهلاك تكلفة الإستثمار والتي ستشكل عائق للاستثمار الاصيلي ولعمليات اعادة الاستثمار مما خلق وضعيات غير منسجمة مع الأهداف المسطرة من طرف السلطات العليا التي تطمح إلى ترقية الاستثمار سيما المنتج، المتمثلة في توقف المشاريع والتنازل الغير الشرعي وعدم تحصيل مستحقات الدولة ونزاعات أمام الجهات القضائية .

تاريخ 27 فيفري 2012 الذي تقرر على إثره اتخاذ من الآن اجراءات وقائية والمتمثلة إعادة النظر في المنظومة التشريعية الخاصة بكيفيات حساب إتاوة منح الامتياز.

في إنتظار تغيير طريقة تحديد هذه الإتاوة عن طريق التشريع، تقرر بصفة انتقالية في الطريقة التالية:

1 . تحدد القيمة التجارية للقطعة الأرضية على اساس السعر الوحدوي الاقل

تداول المعايين من خلال دراسة وتحليل السوق العقارية على مستوى الولاية الوارد في شركة الاسعار المعدة من طرف مصالحكم وذلك بالنظر إلى خصوصية العملية التي تستلزم في كثير من الحالات آجال طويلة لاهتلاك هذا الاستثمار.

2. تخضع القيمة التجارية المحددة إلى تطبيق نسبة 5% (أي 20/1 من القيمة) لإيجاد المبلغ الخام للإتاوة السنوية لحق الامتياز.

3. يخضع مبلغ هذه الإتاوة السنوية إلى تخفيض قدره 90% لإيجاد الإتاوة السنوية الصافية التي هي على عاتق المستثمر.

4. تحديد مدة التخفيض لـ 90% لثلاث (03) سنوات تلقائيا مهما كانت الطبيعة القانونية للقطعة الأرضية (الأملك الخاصة للدولة، أصول عقارية متبقية أو فائضة، أراضي متوفرة داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات .....). وطبيعة المشروع لما تشمل القطعة الأرضية محل منح حق الامتياز على بنايات، فإن السعر الوحدوي للبنائة لون كذلك على أساس السعر الأقل تداول الملاحظ في السوق العقارية.

أرجوا منكم اتخاذ كافة التدابير اللازمة للنشر الواسع تحتوي هذه التعليمة والحرص على التطبيق الصارم لها مع إبلاغ الإدارة المركزية بالصعوبات التي قد تواجهكم.

المدير العام للأملك الوطنية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

مديرية الصناعة والمناجم

**FICHE DE PRESENTATION DE PROJET D'INVESTISSEMENT****Projet:** .....**1-IDENTIFICATION DU PROMOTEUR:**

- Nom et Prénom (Raison sociale): .....
- Gérant (pour les personnes morales ): .....
- Date et de naissances: .....
- Adresse: .....
- Coordonnées:
- Téléphone: .....Fax .....
- Autres: .....

**2-DEMANDE D'AVANTAGES ANDI:**

- Dossier déposé: Oui /Non Date de dépôt .....
- Date de la décision d'octroi des avantages (joindre copie de la décision): .....

**3-ASSIETTE FONCIERE DEMANDEE:**

- Superficie totale nécessaire.....m<sup>2</sup>
- Superficie couverte..... m<sup>2</sup> ; Espaces verts..... m<sup>2</sup> ; Parking..... m<sup>2</sup>
- Commune: .....
- Zones industrielle / Zone d'activité: .....
- Hors Zone (Préciser le lieu ): .....

**4-COUT DU PROJET:**

- Cout global du projet (en Dinars).....dont.....en devises .
- Structure du financement:
- Apport personnel.....DA ,représentant.....%
- Prêt bancaire..... DA ,représentant.....%
- Autres: ..... DA ,représentant.....%

**5-ACTIVITE PROPOSEE:** Création nouvelle / Extension d'activité /  
Transfert d'activité.

**6-SECTEUR D'ACTIVITE:**

Agroalimentaire	BTPH	
Textile /Cuir .	Matériaux de Construction	
Chimie /Pharmacie / Plastique /Engrais	Distribution des Produits Pétroliers	
Electrique /Electronique		
Extractives	Services	
Transformation du Bois/Liège et Papier	Tourisme	
Siderurgique-metallique	Autres activités(*)	

(\*)préciser l'activité: .....

**7-DELAIS DE REALISATION:** .....mois .

**8-MATIERES PREMIERES:**

Nature des matières premières	Quantité/An	Origine

**9-PRODUITS:**

Désignation des produits	Quantité/An	Destination

**10-EMPLOI:**

Catégorie	Permanent	Temporaire
<b>TOTAL</b>		

**11-UTILITES:**

Alimentation en eau m <sup>3</sup> /an		Gaz m <sup>3</sup> /an	
Eau industrielle m <sup>3</sup> /an		Nombre de lignes (Téléphone /Fax)	
Energie électrique KWH/an			

**12-Références de l'investisseur:** Décrire brièvement vos références .

**Promoteur:**

الملحق 09

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الصناعة والمناجم

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

كشف تقدم مشروع الاستثمار

التاريخ .....

1- الاسم أو العنوان التجاري.....

2- العنوان.....

3- رقم التسجيل: ..... التاريخ.....

4- السجل التجاري: ..... التاريخ.....

5- رقم التعريف الجبائي .....

6- رقم التعريف الإحصائي .....

7- نوع الاستثمار: إنشاء  توسيع  إعادة التأهيل

8- رقم الهاتف رقم الفاكس البريد الإلكتروني

9- مستوى تقدم المشروع (اشطب الخانة الموافقة )

مشروع لم يشرع فيه بعد

لماذا؟.....  
.....  
.....  
.....

مشروع قيد الإنجاز

النفقات إلى يومنا هذا (10<sup>6</sup> دج).....  
عدد مناصب الشغل المستحدثة.....  
.....

مشروع قيد الإنجاز ودخل مرحلة الاستغلال جزئياً

النفقات إلى يومنا هذا (10<sup>6</sup> دج).....  
عدد مناصب الشغل المستحدثة.....  
السلع أو البضائع المنتجة.....  
القدرة النظرية المنتظرة.....  
المنتج أو الخدمة 1  
الكمية (طن).....القيمة (ك دج).....بما فيها للتصدير.....  
المنتج أو الخدمة 2  
الكمية (طن).....القيمة (ك دج).....بما فيها للتصدير.....  
المنتج أو الخدمة 3  
الكمية (طن).....القيمة (ك دج).....بما فيها للتصدير.....

مشروع منجز ولم يدخل قيد الاستغلال بعد

لماذا؟.....  
النفقات إلى يومنا هذا (10<sup>6</sup> دج).....  
عدد مناصب الشغل المستحدثة.....  
السلع أو البضائع المنتجة.....  
القدرة المنتظرة.....

مشروع متوقف

لماذا؟.....  
النفقات إلى يومنا هذا (10<sup>6</sup> دج).....  
السلع أو البضائع المنتجة.....  
القدرة المنتظرة.....

مشروع منجز ودخل قيد الاستغلال

النفقات إلى يومنا هذا (10<sup>6</sup> دج).....  
عدد مناصب الشغل المستحدثة.....  
السلع أو البضائع المنتجة.....  
المنتج أو الخدمة 1  
الكمية (طن).....القيمة (ك دج).....بما فيها للتصدير.....  
المنتج أو الخدمة 2  
الكمية (طن).....القيمة (ك دج).....بما فيها للتصدير.....  
المنتج أو الخدمة 3  
الكمية (طن).....القيمة (ك دج).....بما فيها للتصدير.....

مشروع متروك لماذا؟.....

.....  
.....

الملحق 10

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للضرائب

مديرية الضرائب

لولاية .....

مفتشية /مركز

.....

إعذار

الاسم أو العنوان التجاري .....

رقم التعريف الجبائي .....

رقم التعريف الإحصائي .....

رقم شهادة التسجيل .....

النشاط .....

العنوان .....

في .....بتاريخ .....

السيد(ة) .....

يشرفني أن أذكركم أنه بصفتكم مستثمرا مسجلا، فإنكم ملزمون بإيداع الكشف السنوي لتقدم

مشروعكم الاستثماري لدى المصالح الجبائية الملحقين بها، في نفس وقت إيداعكم لتصريحكم

الضريبي السنوي طبقا للنصوص المذكورة اعلاه .

-المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 16 رمضان عام 1427 الموافق 9 أكتوبر سنة

2006 والمتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وسيورها المعدل والمتمم، لاسيما المادة

3 منه .

-المرسوم التنفيذي رقم 17-102 المؤرخ في 06 جمادى الثانية عام 1438 الموافق 5 مارس سنة

2017 الذي يحدد كفايات تسجيل الاستثمارات وكذا شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به .

-المرسوم التنفيذي رقم 17-104 المؤرخ في 06 جمادى الثانية عام 1438 الموافق 5 مارس سنة

2017 والمتعلق



بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبه، لاسيما المادة 6 منه .

غير أننا لاحظنا عدم وفائكم بهذا الالتزام وعليه، فإننا نعدركم بإيداع هذا الكشف في أجل شهرين (2) وفي غياب ذلك، فإن مصالحنا تكون مجبرة على الوقف الفوري للمزايا ومباشرة إجراء التجريد أو الإلغاء،

حسب الحالة، طبقا لا للتشريع والتنظيم المعمول بهما .

تقبلوا سيدي .....التعبير من تحياتنا الخالصة .

الملحق 11

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الصناعة والمناجم

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

الشباك الوحيد اللامركزي ل.....

إشعار بالتجريد من الحق والمزايا

رقم ..... تاريخ .....

أنا الممضي اسفله.....مدير الشباك الوحيد اللامركزي ل.....أشهد

أنني شرعت في إلغاء تسجيل الاستثمار الذي تم من طرف الشباك الوحيد اللامركزي ل.....

تحت رقم .....المؤرخ في .....

لفائدة .....الممثلة من طرف .....بعنوان الاستثمار

المتعلق ب.....

.....

الواقع ب.....

تم إلغاء التسجيل على أساس الأسباب الآتية: .....

.....

.....

يؤدي إلغاء التسجيل إلى تجريد المستفيد الذي تم تحديده أعلاه، من حقه في المزايا ويترتب عنه

تسديد جميع المزايا المستهلكة بغض النظر عن العقوبات المنصوص عليها في القانون الساري

المفعول .

تم الإبلاغ عن هذا الإشعار في الموطن الجبائي للشركة /المؤسسة الكائن ب .....

.....

وفي الموطن الشخصي للممثل الشرعي الكائن ب.....

وقد تم كذلك تبليغ نسخة إلى المديرية العامة للضرائب والمديرية العامة للجمارك والمديرية العامة لأملاك الدولة والصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء، للالتزام الفوري بالتدابير الممكن اتخاذها نتيجة التجريد من الحق في المزايا.

الملحق 12

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الصناعة والمناجم

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

الشباك الوحيد اللامركزي ل.....

شهادة تسجيل الاستثمار

رقم ..... تاريخ.....

أنا الموقع أدناه .....مدير الشباك الوحيد اللامركزي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

على مستوى ولاية .....أشهد أنني قمت بتسجيل الاستثمار الموصوف أدناه، بناء على طلب السيد(ة)

.....المولود (ة) بتاريخ .....في .....

المقيم ب.....

الحائز بطاقة تعريف /رخصة سياقة رقم .....مسلمة بتاريخ .....

من طرف .....المتصرف بصفة .....

لحساب .....

مؤسسة فردية /شركة ذات الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة /شركة ذات مسؤولية محدودة

/شركة المساهمة/شركة تضامن برؤوس أموال وطنية مقيمة أوبرؤوس أموال مختلطة،المتوتنة.....المقيدة

في السجل التجاري تحت رقم.....بتاريخ .....والحائزة على رقم التعريف الجبائي

رقم.....المؤ.....المنشأة لممارسة نشاط أو أنشطة موضوع

الرموز.....بين المساهمين الأساسيين /الشركاء:

-اللقب والاسم.....

-الجنسية: .....

-العنوان .....

-اللقب والاسم.....

- .....-الجنسية:
- .....-العنوان
- .....-اللقب والاسم.
- .....-الجنسية:
- .....-العنوان

1-نوع الاستثمار:

- أ-  الإنشاء
- ب-  التوسع  نوعي  كمي
- ج-  إعادة التأهيل
- الترشيح  التحديث  رفع الإنتاجية
- استبدال أو تجديد بما يعادل  إعادة تفعيل

- .....2-تعيين ووصف المشروع.....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

3-مكان تواجد المشروع:

- المقر الاجتماعي:
- مواقع النشاطات:

4-المنتجات و/ أو الخدمات المزمعة.....

- .....
- .....

5-القدرات الاسمية للإنتاج و/أو الخدمة.....

6- مناصب العمل المباشرة المتوقعة (بالإضافة إلى المناصب المتوفرة احتمالياً )

7- في حالة التوسع، إعادة التأهيل:

\* مناصب العمل الموجودة .....

\* مبلغ الاستثمارات الإجمالية الواردة في آخر ميزانية مالية (كيلو دينار).....

8- مدة الإنجاز المبرمة مع الوكالة (عدد الأشهر):

9- المبلغ التقديري للاستثمار<sup>(1)</sup> بالكيلو دينار: .....

\* منها السلع والخدمات المستفيدة من المزايا الجبائية .

\* السلع والخدمات غير المستفيدة من المزايا الجبائية .

\* المبلغ المحتمل للحصص العينية .

10 - مبلغ الأموال الخاصة<sup>(2)</sup> (بالكيلو دينار): .....

\* منها بالدينار

\* العملة الصعبة

ردا على السؤال لمعرفة ما إذا كان الاستثمار قد سبق له الاستفادة من المزايا سواء بعنوان الاستثمار موضوع

هذا التسجيل أو بعنوان استثمار آخر أجب المستثمر ب:

\* نعم

\* لا

(<sup>1</sup>) المبالغ الواردة في هذا العمود هي تقديرية واستدلالية مع مراعاة السقف الذي هو من اختصاص المجلس الوطني للاستثمار والمستويات الدنيا القابلة للاستفادة من المزايا بالنسبة للاستثمارات غير استثمارات الإنشاء، لا يؤثر عدم موافقة مبالغ الإنجاز مع هذه الأخيرة، على حقوق المستثمر في المزايا والحصول على الوثائق أو القيام بالإجراءات المنصوص عليها تطبيقاً للقانون رقم 16-09 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 والمتعلق بترقية الاستثمار .

(<sup>2</sup>) لا يشكل عدم احترام السقف الأدنى من الأموال الخاصة المحدد في التنظيم المعمول به تطبيقاً للمادة 25 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 والمتعلق بترقية الاستثمار، سبباً للرفض، فهو يمنع ضمان التحويل المذكور في المادة 25 من نفس القانون .

في حالة التأكد، الإشارة إلى أرقام وتواريخ التسجيل و/أو مقرر منح مزايا.....  
.....  
.....

### 11-أثار هذا التسجيل

يخول هذا التسجيل للاستثمار المتعلق به، القابلية الألية وبقوة القانون للاستفادة من المزايا المنصوص عليها في القانون رقم 16-09 المؤرخ في 20 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 والمتعلق بترقية الاستثمار، زيادة على مزايا القانون العام وتلك المقررة لفائدة النشاطات الصناعية ذات الأولوية والنشاطات السياحية والنشاطات الفلاحية، وهي:

يخضع تنفيذ المزايا لإعداد السجل التجاري ورقم التعريف الجبائي وقائمة السلع والخدمات التي تدخل في إطار الاستثمار المسجل .

أتعهد، السيد(ة) .....، تحت طائلة القانون، بأن:

-إلا بترخيص طبقا للمادة 29 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 والمتعلق بترقية الاستثمار، ألا أتنازل عن العتاد المحصل عليه في ظل النظام الجبائي التفضيلي ولا عن العتاد الموجود في مؤسستي قبل التوسع، حتى الاستهلاك الكلي .

-أقدم للوكالة والمصالح الجبائية المعنية الكشف السنوي لتقدم مشروعني .

-أعلم الوكالة بالتغيرات في كل العناصر المتعلقة باستثماري، وفقا للتنظيم المعمول به والمتخذ تطبيقا للقانون رقم 16-09 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 والمتعلق بترقية الاستثمار.

-أطلب إعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال من طرف المصالح الجبائية المعنية في أجل أقصاه انقضاء أجل الإنجاز الممنوحة لي .

أنا الممضي أسفله، السيد (ة).....

المتصرف باسم .....

بصفة.....

.....أشهد أنه تم إعلامي بمختلف الأحكام المذكورة أعلاه،  
وأصرح تحت طائلة القانون، بأن المعلومات الواردة في هذا التصريح بالاستثمار صحيحة وصادقة .

إمضاء مصادق عليه للمستثمر .





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة العدل

الديوان

خلية الإعلام

رقم: 65 / 18 أ ب / 2021

27 مارس 2021



بيان صحفي

بخصوص إلغاء عقود الامتياز

في إطار محاربة الاستيلاء غير الشرعي على الأملاك العقارية العامة

تعلم وزارة العدل أنه في إطار محاربة الفساد بشكل عام ووضع حدٍ لطرق الإستلاء غير الشرعي على الأملاك العامة، أصدرت المحاكم الإدارية عبر الوطن عدة أحكام تقضي بإلغاء عقود الامتياز وبالتالي التمكين من إسترجاع أملاك الدولة العقارية التي أخلّ المستفيدون منها بالتزاماتهم التعاقدية مخالفين بذلك أحكام الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول سبتمبر 2008، وقد صدرت هذه الأحكام بناء على دعاوى رفعتها وزارة المالية.

في هذا الإطار، فقد فصلت المحاكم الإدارية إلى غاية 21 مارس 2021 في 835 قضية سمحت لوحدتها باسترجاع مساحة اجمالية مقدرة بـ 19.940.000 متر مربع ( أكثر من 19 مليون متر مربع) أي 1994 هكتار وذلك في انتظار ما سيسفر عنه الفصل في القضايا الأخرى العالقة.

وتتلخص الأسباب القانونية لإلغاء عقود الامتياز المذكورة، أساسا، في عدم إنجاز أية أشغال بعد المدة القانونية وعدم اتخاذ أية إجراءات إدارية للشروع فيها أو في التنازل عن حق الامتياز لصالح الغير بدون وجه حق.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

للأماكن الوطنية

مديرية تقيم الأملاك التابعة للدولة

رقم 01254 /وم م ع اوم ت ادم ف ع غ ف

الجزائر في 07 فبراير 2012

المدير العام للأماكن الوطنية

إلى

السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)

بالتبليغ إلى:

السادة المفتشين الجهويين لأماكن الدولة

والحفظ العقاري (كل النواحي)

السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

**الموضوع:** ف /ي/ كفيات التكل بالأراضي التابعة للدولة الموجهة للاستثمار – الوضعات

السابقة للفاتح سبتمبر 2008.

**المرجع:** المذكرة رقم 1710 للسيد رئيس الديوان/الوزير الأول، المؤرخة في 21 ديسمبر 2011.

يشرفني أن أعلمكم أنه بموجب مذكرته المشار إليها أعلاه، قرر السيد الوزير الأول تسوية الوضعات السابقة لنشر الأمر رقم 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

في هذا الإطار، قد تم التذكير أثناء لقاء الثلاثية بتاريخ 28 ماي 2011 بمبدأ عدم رجعية القانون وبالتالي، فإن الحالات التي تعود إلى فترة ما قبل الفاتح سبتمبر 2008 والتي تم فيها دفع مبلغ التنازل، يجب أن تدرس طبقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول أنداك .

الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار بالنسبة للعمليات التي انطلقت قبل الفاتح سبتمبر 2008 والتي تم فيها التسديد الكلي لمبلغ التنازل قبل هذا التاريخ.

في هذا الصدد، ومن أجل الحفاظ على مصداقية الإدارة، يتعين الأخذ بنفس الموقف عندما يتعلق الأمر بالعمليات السابقة للتاريخ المذكور وأين كان التسديد محل تقسيط بالدفع ممنوح من طرف مصالح أملاك الدولة شريطة فقط دفع جزء من سعر التنازل قبل الفاتح سبتمبر 2008. فيما يتعلق بالحالات التي لم تمنح فيها مصالحكم أي جدول تقسيط وان التسديد بأقساط قد أنتهجه المستثمر دون موافقة مسبقة من طرف مصالحكم، يتعين التكفل بالملف حسب صيغة منح الامتياز الغير قابل للتنازل. أرجو منكم العمل بما سبق.

نسخة للسادة الولاية.

المدير العام للأملاك الوطنية

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
1	المقدمة
9	الباب الأول: عقد امتياز العقار الصناعي .
10	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز.
11	المبحث الأول: ماهية عقد الامتياز .
11	المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز .
12	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز .
12	أولاً: تعريف عقد الامتياز .
17	ثانياً: تمايز مصطلح الامتياز .
19	الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز .
19	أولاً: يرتب حق عيني .
21	ثانياً: عقد إداري .
22	ثالثاً: عقد طويل ومحدد المدة .
23	رابعاً: عقد إذعان .
24	خامساً: عقد شكلي .
25	سادساً: يكون مقابل إتاة إيجارية .
25	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز .
26	الفرع الأول: مظاهر القانون العام .
26	أولاً: وجود شخص معنوي عام .
27	ثانياً: احتواء عقد الامتياز لشروط تنظيمية .
28	ثالثاً: تحقيق المصلحة العامة .
29	الفرع الثاني: مظاهر القانون الخاص .
29	أولاً: من حيث الأركان .
29	ثانياً: من حيث يرتب حقا عينيا .
30	المطلب الثالث: التطور التشريعي لعقد الامتياز .
31	الفرع الأول: الامتياز القابل للتنازل
31	أولاً: منح الامتياز في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12.

32	ثانيا: منح الامتياز في إطار القانون رقم 97-02 .
33	ثالثا: منح الامتياز في إطار الأمر 06-11 .
33	الفرع الثاني: الامتياز الغير قابل لتنازل.
33	أولا: الامتياز في إطار الأمر 08-04 .
34	ثانيا: الامتياز في إطار قانون المالية التكميلي لسنة 2011 .
35	ثالثا: الامتياز في إطار قانون المالية لسنة 2013.
35	رابعا: الامتياز في إطار قانون المالية التكميلي لسنة 2015.
36	خامسا: الامتياز في إطار قانون المالية التكميلي لسنة 2020.
37	المبحث الثاني: النظام القانوني لعقد الامتياز الصناعي .
38	المطلب الأول: مبررات الأخذ بآلية الامتياز بصيغة التراضي .
38	الفرع الأول: أسباب دعم آلية الامتياز بالتراضي .
38	أولا: حسب رأي لجنة مشروع قانون 08-04.
39	ثانيا: أسباب التخلي على التنازل .
40	الفرع الثاني: تأثير عقد الامتياز الصناعي على السياسة العامة للدولة .
40	أولا: إسهام الامتياز في نقل مخاطر تنفيذ المشروعات .
41	ثانيا: تنشيط سوق العمل .
41	المطلب الثاني: أركان عقد الامتياز.
41	الفرع الأول: التراضي.
42	أولا: أطراف عقد الامتياز.
43	ثانيا: صحة التراضي وشروطه.
45	الفرع الثاني: المحل .
45	أولا: الشروط العامة للمحل .
45	ثانيا: الشروط الخاصة للمحل.
46	الفرع الثالث: السبب .
46	أولا: الشروط العامة للسبب .
46	ثانيا: القيود الواردة على السبب في عقد الامتياز .
47	الفرع الرابع: الشكلية.
47	أولا: العقد .
47	ثانيا: دفتر الشروط .

48	المطلب الثالث: آثار عقد الامتياز .
49	الفرع الأول: حقوق والتزامات المصلحة المتعاقدة.
49	أولاً: حقوق الإدارة المانحة للامتياز .
55	ثانياً: التزامات الإدارة المانحة للامتياز .
56	الفرع الثاني: حقوق والتزامات صاحب الامتياز .
56	أولاً: حقوق صاحب الامتياز .
63	ثانياً: التزامات صاحب الامتياز .
66	الفصل الثاني: الاستثمار في العقار الصناعي .
67	المبحث الأول: الإطار العام للاستثمار الصناعي .
68	المطلب الأول: مفهوم وأساس الاستثمار الصناعي .
69	الفرع الأول: التعريف بالاستثمار وأنواعه.
70	أولاً: التعريف بالاستثمار .
71	ثانياً: أنواع الاستثمار .
72	الفرع الثاني: التنظيم القانوني للاستثمار في الجزائر .
73	أولاً: مرحلة التوجه الاشتراكي .
74	ثانياً: مرحلة التوجه للاقتصاد الحر .
76	ثالثاً: المرحلة المعاصرة.
76	الفرع الثالث: التحفيزات المشجعة للاستثمار .
77	أولاً: الحقوق العامة.
78	ثانياً: الحقوق الخاصة .
79	ثالثاً: المزايا الممنوحة ضمن القانون رقم 16-09.
81	الفرع الرابع: مكانة الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر .
82	أولاً: نظرة عامة على الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر .
82	ثانياً: تعريف الاستثمار الأجنبي المباشر .
84	ثالثاً: أهمية الاستثمار الأجنبي المباشر .
85	رابعاً: الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية في الجزائر .
86	المطلب الثاني: التنظيم التشريعي للعقار الصناعي في الجزائر .
87	الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي وأهميته .
88	أولاً: تعريف العقار الصناعي.

88	ثانيا: أهمية العقار الصناعي .
89	الفرع الثاني: علاقة العقار الصناعي بالجغرافية الصناعية.
90	أولا: تعريف الجغرافية الصناعية .
90	ثانيا: أهداف التخطيط الصناعي (الجغرافية الصناعية).
91	الفرع الثالث: التنظيم القانوني للعقار الصناعي .
91	أولا: المرحلة الأولى -بعد الاستقلال إلى غاية 1993.
95	ثانيا: المرحلة الثانية -بعد صدور قانون 1993 .
95	ثالثا: المرحلة الثالثة -بعد صدور الأمر 01-03 .
96	الفرع الرابع: الطبيعة القانونية للعقار الصناعي المخصص للاستثمار.
97	أولا: مكانة العقار الصناعي ضمن الأصناف العقارية .
98	ثانيا: معايير التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة.
100	المبحث الثاني: كفيات منح عقد الامتياز العقار الصناعي .
101	المطلب الأول: حافطة العقار الصناعي .
102	الفرع الأول: المناطق الصناعية .
102	أولا: تعريف المناطق الصناعية .
103	ثانيا: دور المناطق الصناعية .
104	ثالثا: إدارة المناطق الصناعية.
105	الفرع الثاني: مناطق النشاطات .
106	أولا: تعريف مناطق النشاطات .
106	ثانيا: تسيير مناطق النشاطات .
107	الفرع الثالث: حافطة المناطق الخاصة.
107	أولا: المناطق المطلوب ترفيتها.
108	ثانيا: مناطق التوسع الإقتصادي .
108	ثالثا: المناطق الحرة .
109	الفرع الرابع: حافطة عقار المؤسسات العمومية الإقتصادية .
110	أولا: نظام خصصة المؤسسات العمومية .
111	ثانيا: مآل الأصول العقارية بعد عملية الخصصة .
114	ثالثا: نطاق أصول المؤسسة العمومية أقتصادية ضمن عقد الامتياز.
115	المطلب الثاني: إجراءات منح عقد الامتياز في إطار الاستثمار.

116	الفرع الأول: نطاق تطبيق عقد الامتياز
117	الفرع الثاني: الإجراءات التحضيرية لعقد الامتياز.
117	أولاً: الإجراءات القبلية لعملية منح الامتياز.
121	ثانياً: العوامل المؤثرة في سعر العقار.
123	ثالثاً: الهيئات المكلفة بتقييم العقار الصناعي .
124	الفرع الثالث: شروط وإجراءات إبرام عقد الامتياز.
124	أولاً: الهيئات المختصة بمنح الامتياز.
126	ثانياً: إجراءات الحصول على الوعاء العقاري .
127	ثالثاً: الشروط الإدارية العامة لإنجاز استثمار صناعي .
133	الباب الثاني: ميزات تسير الاستثمار في العقار الصناعي وعوائقه ,
134	الفصل الأول: ضمانات تسير العقار الصناعي وآليات حمايته .
135	المبحث الأول: الضمانات الموضوعية والإجرائية لحماية العقار الصناعي .
136	المطلب الأول: مظاهر حماية عقد الامتياز للعقار الصناعي .
137	الفرع الأول: الضمانات القانونية .
137	أولاً: آلية الامتياز يضمن عدم التمييز بين المستثمرين .
139	ثانياً: آلية الامتياز ضمان لمصالح طرفيه .
142	الفرع الثاني: الضمانات المالية .
143	أولاً: عقد الامتياز يضمن الموارد المالية للدولة .
144	ثانياً: عقد الامتياز يضمن للمستثمر التحكم في الأرباح.
145	الفرع الثالث: الضمانات العقدية.
145	أولاً: حالات عدم احترام بنود وشروط العقد .
148	ثانياً: آثار عدم التزام صاحب الامتياز بالعقد.
149	المطلب الثاني: آليات تسوية منازعات العقار الصناعي .
150	الفرع الأول: الوسائل الودية .
150	أولاً: الصلح .
152	ثانياً: الوساطة.
154	الفرع الثاني: لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار.
155	أولاً: تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار .
156	ثانياً: مهمة لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار .



156	ثالثا: إجراءات الطعن لدى لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار.
157	رابعا: حالات التجريد .
158	الفرع الثالث: التحكيم .
159	أولا: تعريف التحكيم .
160	ثانيا: أساس التحكيم .
160	ثالثا: شكل التحكيم .
162	رابعا: تعيين المحكمين .
162	خامسا: إجراءات التحكيم .
163	سادسا: موقف بعض التشريعات من التحكيم .
164	الفرع الرابع: الجهات القضائية.
164	أولا: الإختصاص النوعي .
166	ثانيا: الإختصاص الإقليمي .
167	المبحث الثاني: الإطار المؤسسي لحماية العقار الصناعي .
167	المطلب الأول: الهيئات على المستوى الوطني .
168	الفرع الأول: المجلس الوطني للاستثمار.
168	أولا: تشكيلة المجلس .
169	ثانيا: الصلاحيات المسندة للمجلس الوطني للاستثمار .
172	الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لتصوير الاستثمار.
172	أولا: تنظيم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار .
174	ثانيا: مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار .
176	الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري .
176	أولا: تنظيم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري .
177	ثانيا: المهام الموكلة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري .
179	ثالثا: شروط وكيفيات تقديم الخدمة العمومية .
179	الفرع الرابع: صندوق دعم الاستثمار.
179	أولا: التنظيم الخاص لصندوق دعم الاستثمار .
180	ثانيا: صلاحيات صندوق دعم الاستثمار .
181	المطلب الثاني: الهيئات على المستوى المحلي .
181	الفرع الأول: الوالي .

183	الفرع الثاني: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار .
183	أولاً: تشكيلة اللجنة .
184	ثانياً: مهام اللجنة.
186	الفرع الثالث: الشباك الوحيد اللامركزي .
186	أولاً: تشكيلة الشباك الوحيد اللامركزي .
187	ثانياً: مهام الشباك.
188	الفرع الرابع: مديرية أملاك الدولة .
190	الفصل الثاني: معوقات ومنازعات استغلال العقار الصناعي .
191	المبحث الأول: الصعوبات المنفرة للمستثمرين .
192	المطلب الأول: المعوقات الإدارية.
193	الفرع الأول: ظاهرة الفساد الإداري .
194	أولاً: الانحراف الإداري.
195	ثانياً: المعوقات المؤسسية .
197	الفرع الثاني: عدم التحكم في الأطر الإدارية المنظمة للعقار الصناعي .
197	أولاً: صعوبة الحصول على العقار وتسوية ملكيته .
198	ثانياً: غياب إطار مرجعي لإنشاء مناطق صناعية ومناطق النشاطات .
200	المطلب الثاني: الصعوبات المادية.
201	الفرع الأول: عدم التحكم في السوق العقارية.
201	أولاً: السوق الموازية .
202	ثانياً: نقص المنافسة .
202	الفرع الثاني: الاختلالات المادية للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات .
203	أولاً: حالة المناطق الصناعية ومناطق النشاطات الحالية .
204	ثانياً: عدم كفاية البنية الأساسية.
204	الفرع الثالث: المشاكل الفنية والتقنية للعقار الصناعي .
204	أولاً: عدم احترام المواصفات .
205	ثانياً: محدودية الموارد البشرية.
206	الفرع الرابع: العوائق الإقتصادية .
206	أولاً: عدم الاستقرار الإقتصادي .
208	ثانياً: مشكل التمويل وعجز القطاع المصرفي .

209	ثالثا: غياب حوكمة الشركات .
209	رابعا: عدم وضوح السياسة الضريبية .
209	خامسا: عدم الانفتاح الإقتصادي .
210	المطلب الثالث: العوائق القانونية والسياسية.
211	الفرع الأول: غياب الأمن القانوني .
211	أولا: انعدام الاستقرار القانوني .
212	ثانيا: الافتقار لسياسات استثمارية واقتصادية مرنة .
213	الفرع الثاني: المخاطر السياسية .
213	أولا: الشفافية في السياسات .
214	ثانيا: انعدام الاستقرار السياسي والأمني .
215	الفرع الثالث: عوائق استثنائية.
216	المبحث الثاني: المنازعات الناجمة عن الاستثمار في العقار الصناعي .
217	المطلب الأول: منازعات تسوية وضعية العقار الصناعي.
218	الفرع الأول: منازعات تخلف اجراءات تحويل ملكية العقار الصناعي .
218	أولا: تسوية الوضعيات بعد صدور الأمر 04-08.
219	ثانيا: تسوية الوضعيات بعد قانون المالية 2011 .
220	الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن العلاقة مع الغير.
220	أولا: المنازعات بين صاحب الامتياز ومؤسسة تسيير المنطقة الصناعية .
221	ثانيا: المنازعات الناشئة بين المستثمرين داخل المنطقة الصناعية.
221	ثالثا: المنازعات الناتجة عن عدم تسديد القرض.
222	رابعا: إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.
223	المطلب الثاني: المنازعات الناجمة عن عدم الإلتزام ببند وشروط عقد الامتياز.
224	الفرع الأول: القضاء الكامل في نطاق عقد الامتياز الصناعي .
225	أولا: دعوى المطالبة ببطلان عقد الامتياز.
225	ثانيا: دعوى التعويض عن تصرفات الإدارة المخالفة لالتزاماتها التعاقدية ز
225	ثالثا: المنازعة في اسقاط الحق قبل انجاز المشروع .
226	رابعا: دعوى المطالبة بفسخ عقد الامتياز .
227	خامسا: دعوى تحديد فائض القيمة.
228	الفرع الثاني: دعوى الإلغاء في مجال عقد الامتياز الصناعي.

228	أولاً: القرارات المنفصلة .
229	ثانياً: الدعوي المتعلقة برخصة بناء المنشآت .
230	ثالثاً: الدعوي المتعلقة بملكية البنايات .
233	الخاتمة .
239	قائمة المصادر و المراجع.
265	الملاحق.
313	فهرس المحتويات.

الملخص:

لقد عرفت الجزائر منذ التسعينات تغيرات اقتصادية مختلفة، نتيجة التطورات التي شهدتها العالم لمواجهة العولمة والواقع الاقتصادي الذي فرضته، وذلك بتبنيها لجملة من الإصلاحات الاقتصادية التي ستساعدنا على التكيف والاندماج في الاقتصاد العالمي، لذا أضى موضوع الاستثمار من أولويات الدولة .

كما توجب عليها تبني استراتيجية مرنة تتناسب وتلك البيئة الاستثمارية، والتفاعل مع تلك السياسات الاقتصادية العالمية، ومن أبرز الصعوبات التي جابهتها الحكومة منذ ذلك الوقت لتوجيه الاستثمارات، هو توفير العقار الصناعي وطريقة استغلاله.

فقد اقتضى الواقع العملي لمعالجة معضلة العقار الصناعي اعتماد المشرع عقد الامتياز كألية لاستغلاله ووضع حد لأزمة العقار وحمايته من مستنزفيه، بعد أن عرف تدرجا في طرق استغلاله، من الامتياز القابل للتنازل وصولا إلى الصيغة الوحيدة المعتمدة اليوم، وهي الامتياز بالتراضي الغير قابل لتحويل لتنازل، وضبطها بما يحقق التوازن بين الطرفين .

ومن أجل إرساء قاعدة متينة للاستثمار الصناعي لابد من تعزيز الحماية القمعية للأموال الوطنية الخاصة و الأخذ بالحسبان عدة اعتبارات أخرى (الاستقرار التشريعي والأمني، تركيز السوق الداخلي، تحيين المنظومة الضريبية...إلخ )، وضبطها بما يتلاءم مع الأهداف المرجوة، لما لها تأثير مباشر وغير مباشر على مناخ الاستثمار .

**الكلمات المفتاحية :** الامتياز - الاستثمار-العقار الصناعي .

**Résumé:**

L'Algérie a connu divers changements économiques, depuis les années quatre-vingt-dix à la suite des transformations constatées par le monde pour faire face à la mondialisation et à la réalité économique qu'elle lui impose, en adoptant une série de réformes économiques, qui l'aideront à s'adapter et à s'intégrer dans l'économie mondiale, de sorte que la question de l'investissement est devenue une priorité de l'État .

Il a également dû adopter une stratégie flexible à la mesure de cet environnement d'investissement, et interagir avec ces politiques économiques mondiales, et l'une des difficultés les plus importantes rencontrées par le gouvernement depuis lors pour diriger les investissements, est la fourniture de biens immobiliers industriels et la manière de les exploiter.

La réalité pratique du traitement du dilemme de l'immobilier industriel a nécessité l'adoption par le législateur du contrat de concession, comme mécanisme pour l'exploiter et mettre fin à la crise immobilière et le protéger de ses détracteurs, ayant connu une gradation progressive dans la manières de l'exploiter, de la concession qui peut être levée jusqu'à la seule formule approuvée aujourd'hui, qui est la concession de gré à gré qui n'est pas transférable à la renonciation, et de l'ajuster pour atteindre un équilibre entre les deux parties.

Afin d'établir une base solide pour l'investissement industriel, il est nécessaire de renforcer la protection répressive des propriétés nationales privées et de prendre en compte plusieurs autres considérations (stabilité législative et sécuritaire, concentration du marché intérieur, mise à jour du système fiscal...etc.) , et les contrôler en fonction des objectifs recherchés, car ils ont un impact direct et indirect sur le climat d'investissement.

**Mots clés:** Concession -investissement-immobilier industrielle

## Summary:

Algeria has experienced various economic changes since the nineties, as a result of the transformations witnessed by the world to cope with globalization and the economic reality it imposes on it, adopting a series of economic reforms, that will help it adapt and integrate into the world economy, so the issue of investment has become a priority of the state.

It has also had to adopt a flexible strategy commensurate with this investment environment ,and interact with these global economic policies, and one of the most important difficulties faced by the government since then to direct investments, is the supply of industrial real estate and how to exploit them.

The practical reality of dealing with the dilemma of industrial real estate necessitated the adoption by the legislator of the concession contract, as a mechanism to exploit it and end the real estate crisis and protect it from its detractors, having experienced a gradual gradation in the ways of exploiting it, from the concession which can be lifted to the only formula approved today, which is the concession by mutual agreement which is not transferable to the renunciation, and to adjust it for strike a balance between the two parties.

In order to establish a solid basis for industrial investment, it is necessary to strengthen the repressive protection of private national properties and to take into account several other considerations (legislative and security stability, concentration of the internal market, updating of the tax system ...etc.), and control them according to the desired objectives, because they have a direct and indirect impact on the investment climate .

**Keywords:** Concession -investment-industrial real estate.