

شروط عقد الامتياز وطرق زواله في ضوء الأمر رقم 04/08 The terms of the concession contract and ways to cancel it in light of Ordinance No. 04/08

ذيب زكرياء*

جامعة محمد لمين دباغين، سطيف 2 (الجزائر)

z.dib@univ-setif2.dz

تاريخ إرسال المقال: 2022-01-29 تاريخ قبول المقال: 2022-05-26 تاريخ نشر المقال: 2022-06-30

الملخص: إن ضروريات الدخول في اقتصاد السوق، وتدعيم فكرة الاستثمار دفع بالمشرع إلى إدراج جملة من التعديلات بموجب الأمر رقم 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وهو نظام يتضمن امتياز غير قابل للتنازل، ويمكن هذا النظام المتعامل الاقتصادي من استغلال الوعاء العقاري التابع للأشخاص العمومية، دون أن يكون مضطرا لتوظيف جميع رؤوس أمواله فيه. وتهدف هذه المقالة إلى إزالة الغموض عن الشروط التنظيمية والتعاقدية لعقد الامتياز في ضوء الأمر رقم 04/08، وتم التوصل إلى أنه بموجب هذا الأمر تم وضع تدابير جديدة تهدف لتنظيم العقار الموجه للاستثمار، حيث أن منح الامتياز بالتراضي أحسن وسيلة للتحكم في العقار الصناعي، وتوقيف المضاربة به، كما تعد صيغة للوقوف بوجه السماسرة.

الكلمات المفتاحية: تنازل، المستثمر، الأملاك الخاصة للدولة، الاستثمار، عقد الامتياز.

Abstract: THE NECESSITIES OF THE MARKET ECONOMY AND THE INVESTMENT PROMPTED THE LEGISLATOR TO INCLUDE A NUMBER OF AMENDMENTS UNDER ORDINANCE NO. 08/04, A SYSTEM OF NON-TRANSFERABLE CONCESSION, WHICH ENABLES THE ECONOMIC OPERATOR FROM EXPLOITING THE REAL ESTATE BASE OF PUBLIC PERSONS, WITHOUT INVESTING ALL HIS CAPITAL IN IT. THIS ARTICLE AIMS TO DEMYSTIFY THE REGULATORY AND CONTRACTUAL TERMS OF THE CONCESSION CONTRACT IN LIGHT OF ORDINANCE NO. 04/08; HENCE, NEW MEASURES HAVE BEEN PUT IN PLACE TO REGULATE INVESTMENT-ORIENTED REAL ESTATE, AND STOP SPECULATION IN IT, AS IT IS A FORMULA TO STAND UP TO THE BROKERS.

Key words: ASSIGNMENT; INVESTOR; STATE PRIVATE PROPERTY; INVESTMENT; CONCESSION CONTRACT.

*المؤلف المرسل

1- المقدمة:

تزايد الاهتمام بشكل كبير بموضوع استغلال الأوعية العقارية لاسيما في المجال الصناعي، الأمر الذي أدى بالمشرع إلى وضع قواعد قانونية متعاقبة متعلقة بطريقة وشروط استغلاله، حتى اهتدت الدولة إلى آلية جديدة قصد استغلال العقار الصناعي، بعد أن أصبح عقد التنازل طريقة يتم تبرير بها الوصول إلى القطع العقارية المراد إنجاز المشروع الاستثماري عليها، والذي يؤدي لا محالة إلى القضاء على الممتلكات العقارية للدولة، وما ينجر عنه ذلك من إضعاف لاقتصادها.

لم يتمكن الجهاز التشريعي والتنظيمي من مواجهة المضارين ورؤوس الأموال الطفيلية في استهلاك الاحتياطات العقارية، نتيجة ذلك أصدرت السلطة التنفيذية الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008¹، والذي تهدف من خلاله إلى حماية العقار العمومي، الذي يعد ثروة غير قابلة للتجديد، وإخضاعه إلى الصبغة الوحيدة لمنح الامتياز غير قابل للتنازل، حيث يمنح لصاحب الامتياز حق الانتفاع على الأصل العقاري دون ملكية الرقبة، وتطبيقا لهذا الأمر صدر المرسومين رقم 152/09 ورقم 153/09 المؤرخين في 02/05/2009، إذ يعد هذين المرسومين الإطار القانوني الجديد الموحد لاستغلال الحافظة العقارية الموجهة للاستثمارات.

ويشمل الإطار القانوني الجديد (صبغة الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل) الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة، الأصول المتبقية المبنية وغير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، الأصول العقارية الفائضة للمؤسسة العمومية الاقتصادية لاسيما الأراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ومناطق النشاط، تعتبر الأراضي المتوفرة التي لم تكن محل قرار تخصيص أو تنازل، أو تسديد جزئي أو كلي، وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 03 من الأمر رقم (04/08).

ويهدف هذا الموضوع إلى إزالة الغموض على الشروط التنظيمية والتعاقدية، وكذا زوال عقد الامتياز على ضوء الأمر سالف الذكر وتعديلاته، وبناء على ذلك تطرح الإشكالية التالية: فيما تتجسد فعالية الأمر رقم (04/08) على شروط عقد الامتياز؟ وللإجابة عن ذلك تطرح الأسئلة التالية: ما هي الشروط التنظيمية لعقد الامتياز؟ وكذا الشروط التعاقدية؟ ما هي طرق زوال عقد الامتياز؟ وللإجابة عن ذلك اتبعنا المنهج الوصفي التحليلي، من خلال التطرق إلى العناصر التالية:

المبحث الأول: الشروط المتعلقة بمنح عقد الامتياز بعد صدور الأمر رقم 04/08.

¹ الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 03/09/2008.

المبحث الثاني: طرق زوال عقد الامتياز وفقا للأمر رقم 04/08.

2- المبحث الأول: الشروط المتعلقة بمنح عقد الامتياز بعد صدور الأمر رقم 04/08

يشترط لقيام عقد الامتياز صحيحا وترتيبه لجميع الالتزامات والحقوق القانونية له، ضرورة احتوائه على شروط تنظيمية، وأخرى تعاقدية تم النص عليها، وتبianaها في النصوص القانونية المنظمة له، ويتألف الجانب التنظيمي لشروط عقد الامتياز في شقين أساسيين؛ بحيث يتكون الشق الأول من جانب إجرائي، بينما يتضمن الشق الثاني جانب موضوعي.

انطلاقا مما سبق بيانه، سيتم التطرق إلى الشق الإجرائي في عقد الامتياز في الجزئية الأولى، ثم التعرّيج إلى الشق الموضوعي في عقد الامتياز في الجزئية الثانية.

1.2- المطلب الأول: الشق الإجرائي في عقد الامتياز

يتضمن الشق الإجرائي إجراءات مسبقة ولاحقة يتعين التقيد بها من قبل المترشحين للاستثمار الصناعي، إذ يفرض على المستثمرين الأجانب حصولهم على وعاء عقاري حيث يتعين عليهم مراعاة هذه الإجراءات المسبقة، من خلال التقدم وجوبيا إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار للتصريح بالاستثمار²، وفقا للوثيقة المسندة بموجب أحكام المرسوم (98/08) المؤرخ في 2008/03/24 المتعلق بشكل التصريح بالاستثمار وطلب مقرر منح المزايا.

إلا أن المستثمرين الأجانب يتم إعفائهم من إحضار الرخصة الصادرة من الوالي المشار إليها في المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم (344/83) المؤرخ في 1983/05/21 المعدل لبعض أحكام المرسوم رقم (15/64) المؤرخ في 20 يناير 1963 المتعلق بحرية المعاملات، وبغض النظر عن ذلك لا بد أن يتم إخضاع كل مشروع استثماري أجنبي مباشر IDE أو استثمار بالشراكة مع رؤوس أموال أجنبية إلى دراسة مسبقة من قبل المجلس الوطني للاستثمار CMI .

كما تم فرض على المستثمرين الأجانب التقيد بحد أقصى من الملكية بنسبة 49 بالمائة عند إنجاز الاستثمارات مهما كان القطاع التي تنشط فيه، حيث تنجز في إطار شراكة بكون المساهمة الوطنية المقيمة بنسبة 51 بالمائة على الأقل من رأس المال الاجتماعي، مقسمة على عدد من الشركاء لضمان عدم هيمنة المستثمر الأجنبي، وهذا ما نصت عنه المادة 04 مكرر الفقرة 01 من الأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم.

ويتم تطبيق ذلك حتى على الشراكة مع المؤسسة العمومية الاقتصادية، وعلى فتح رأس المؤسسة العمومية الاقتصادية على مساهمة أجنبية، وفقا لنص المادة 04 مكرر 01 من الأمر رقم (03/01) ، كما يتم استبعاد مشاركة الأشخاص الطبيعيين

² المادة 04 مكرر 01 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم.

الأجانب أو الأشخاص المعنوية التي تحوز على الشركاء الأجانب، إلى غاية التحقق من شرط التقيد بالحد الأقصى للملكية.

ومنح الامتياز بالمزاد العلني محدود، إذا كان المشروع الاستثماري المراد إنجازه على القطعة الأرضية يتطلب التكنولوجيا، لأن المستثمرين يجب أن تتوفر فيهم شروط التأهيل، وفقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ودون ذلك فإن منح الامتياز بالمزاد العلني يكون مفتوحا وفقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 152/09 لإنجاز المشروع الاستثماري وفقا لقواعد التهيئة والتعمير.

ويتم منح الامتياز بنفس الإجراءات المنصوص عنها في الأمر رقم (11/06)³، وبالتالي قد يكون عن طريق المزايدة الشفوية، أو التعهدات المختومة مع نشر واسع قبل 30 يوما على الأقل، على أن تحتوي الإعلانات على أكبر قدر من المعلومات حول الأرضية أو الأصل العقاري، ويستفيد استثنائيا من صيغة منح الامتياز بالتراضي وفقا لأحكام المادة 07 من الأمر رقم (04/08) المؤرخ في 01 سبتمبر 2008.

ويتم توزيع ترخيص منح الامتياز حسب صيغته، حيث يمنح الامتياز بالتراضي مهما كانت طبيعة العقار من مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، ووفقا لنص المادة 06 من الأمر رقم (04/08).

فإذا كان الأصل العام أن يتم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني، وذلك وفقا لأحكام الأمر رقم (04/08)، والذي يعتبر الإطار القانوني العام لمنح الامتياز غير القابل للتنازل، فإنه يمكن منح الامتياز بالتراضي بعد ترخيص مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، للمشاركة التي يمكن أن تستفيد من نمط التراضي، والتي يجب أن تخضع في تقييمها للمجلس الوطني للاستثمار، تحت إشراف الوزير المختص قطاعيا، أو الوالي المختص إقليميا.

والمشاريع التي تخضع لمنح الامتياز عن طريق التراضي هي تلك المشاريع التي تكتسي نفعا خاصا للاقتصاد من حيث الإنتاجية، وكذا تقليص الواردات وإنجاز السكنات، وإنشاء مناصب شغل دائمة، وتنمية مناطق محرومة، إذ يقوم الوالي المختص

³ قبل تعديل الأمر رقم 04/08 بموجب قانون المالية التكميلي سنة 2011، تطابقت إجراءات منح الامتياز عن طريق المزاد العلني وشروط المشاركة، مع إجراءات منح امتياز عن طريق المزاد العلني في ظل الأمر رقم 11/06.

إقليمياً أو الوزير المختص بعرض المشاريع الاستثمارية القابلة لمنح الامتياز بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار لدراساتها والبت فيها⁴.

أما فيما يخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني، يتوزع بين الوالي المختص إقليمياً باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، وبين الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات لما تكون القطعة الأرضية مسند تسييره إلى الوكالة الوطنية المكلفة بالوساطة والضبط العقاري (ANIRAF).

فإذا كان محل الامتياز عن طريق المزاد العلني عبارة عن أصل متبقي أو أصل فائض، بما فيها الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية، وفقاً لأحكام نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسة العمومية المستقلة وغير مستقلة المحلة والأصول الفاضلة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

وعملاً بالنصوص التطبيقية للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 والأمر رقم 04/08، فإنه لا يمكن توجيه الأصول المتبقية والفائضة الواقعة داخل القطاعات المعمرة لمشاريع استثمارية، حيث تكون محل تخصيص من الوزير المكلف بالمالية، بناء على اقتراح من وزير القطاع المختص لإيواء مرافق عمومية، أو لتجهيزات عمومية، باستثناء الأصول الواقعة في القطاعات المعمرة المتواجدة داخل المناطق المهياة. ويعتبر كل شخص قد رسا عليه المزاد، بأنه على دراية تامة بالوعاء العقاري الذي اكتسب عليه منح الامتياز، ويلزم بأخذ هذه القطعة الأرضية بالحالة التي هي عليها وقت بدأ الانتفاع، دون أن يحق له طلب أي ضمان أو تعويض أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإلتلاف أو أية أخطاء في التعيين أو لأية أسباب أخرى، ويمنح الامتياز بدون ضمان في قياس المساحة الخاصة بالقطعة الأرضية.

كما لا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الضمان أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة، غير أنه عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة، فإنه يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد الخاص بالامتياز، وفي حال وجود خطأ مزدوج فإنه لا يجوز للأطراف أن يطالبوا بالفسخ

⁴ المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، **الجريدة الرسمية عدد 27**، المؤرخة في 06-05-2009، ص 15. وكذلك المادة 13 المرسوم التنفيذي رقم 153/09، المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، **الجريدة الرسمية عدد 27**، المؤرخة في 06-05-2009، ص 15.

إلا خلال الشهرين المواليين لتاريخ المزايدة، ولا تقبل طلباتهم بعد هذا الأجل، ويرتب عقد الامتياز بعدها أثره بالكامل⁵.

2.2- المطلب الثاني: الشق الموضوعي في عقد الامتياز

يتمثل الجانب الموضوعي لعقد الامتياز في مجموعة من الشروط، هذه الشروط منها المتعلقة بال عقار محل منح الامتياز وشروط استغلاله، وشروط أخرى متعلقة بالجوانب المالية لمنح الامتياز، فبالرجوع لنص المادة الثالثة من الأمر رقم 08-04 السالف الذكر، فإن منح الامتياز يقع على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص. كما نصت المادة الثانية من الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 على العقار محل الامتياز، إذ يجب أن لا يكوم ضمن صنف الأراضي التالية:

- 1/ الأراضي الفلاحية⁶.
- 2/ الأراضي الواقعة داخل المحيطات المنجمية⁷.
- 3/ الأراضي الواقعة داخل محيطات البحث واستغلال المحروقات⁸، ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية⁹.

⁵ شايب باشا كريمة، الإطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة الجزائر، العدد 03، 2012، ص.ص. 289-325، ص 314.
⁶ أنظر المادة 04 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، **الجريدة الرسمية عدد 49** المؤرخة في 18 نوفمبر 1990، التي بينت المقصود من الأراضي الفلاحية من الناحية القانونية.

والمادة 06 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، **الجريدة الرسمية عدد 51** المؤرخة في 09 ديسمبر 1987 ملغى بالقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، **الجريدة الرسمية عدد 46** المؤرخة في 18 أوت 2010.

⁷ تم استثناء هذه القطع الأرضية باعتبار القانون رقم 01-10 المؤرخ في 03 يوليو 2001، المتضمن قانون المناجم، **الجريدة الرسمية عدد 35** المؤرخة في 4 يوليو 2001، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-02 المؤرخ في 01 مارس 2007، **الجريدة الرسمية عدد 16** المؤرخة في 07 مارس 2007، بحيث قد وضع الأرض التي يتم فيها الاستغلال المنجمي، وذلك في نص المادة 24 منه.

⁸ تخضع هذه القطع الأرضية إلى نظام امتياز مختلف، وهو منظم وفقا للقانون رقم 05-07 المؤرخ في 28 أفريل 2005، المتعلق بالمحروقات، **الجريدة الرسمية عدد 50** المؤرخة في 19 يونيو 2005، لاسيما المواد من 68 إلى غاية المادة 76 منه.

المعدل والمتمم بالأمر رقم 06-10 المؤرخ في 29 يوليو 2006، **الجريدة الرسمية عدد 48** المؤرخة في 30 يوليو 2006. والمعدل والمتمم بالقانون رقم 13-01 المؤرخ في 20 فيفري 2013، **الجريدة الرسمية عدد 11**، المؤرخة في 24 فيفري 2013.

4/ الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانات الدولة ذات الطابع الاجتماعي¹⁰.

5/ الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والثقافية.¹¹
والملاحظ أن هذه الأراضي المستثناة من منح الامتياز عليها، يحكمها نظام قانوني خاص بها، فعند منح الامتياز على الأراضي الفلاحية، فإن المدة المحددة لذلك هي أربعون سنة قابلة للتجديد، دون أن يكون للمستثمر الأجنبي الحق في هذا الامتياز إلا في إطار الشراكة مع مستثمر وطني¹².

ويجب أن تكون الأراضي محل عقد الامتياز المعنية بهذا النظام، تتوفر فيها مجموعة من الضوابط الأساسية، المحددة بموجب النصوص القانونية، والمتمثلة فيما يلي:

1/ أن تكون من الأملاك الخاصة للجماعة الوطنية، وفقا لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09.

⁹ يتم منح الامتياز في ميدان التوزيع عن طريق طلب عروض تقوم به لجنة الضبط وتدرسه، وهو ما تم النص عليه في المواد من 72 إلى غاية 81 من القانون رقم 01-02، المؤرخ في 05 فيفري 2001، المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، **الجريدة الرسمية عدد 08**، المؤرخة في 06 فيفري 2002. فضلا على نص المادة 15 من القانون رقم 90-30، التي حددت الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية.
¹⁰ يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، وهذا ما نصت عليه المادة الثانية من المرسوم التشريعي رقم 63-03، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، **الجريدة الرسمية عدد 14**، المؤرخة في 03 مارس 1993 الملغى.

كما تطرقت المادة الثالثة من القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، **الجريدة الرسمية عدد 14**، المؤرخة في 06 مارس 2011، إلى تعريف الترقية العقارية بكونها مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية.
¹¹ وفقا للمادة الثانية من القانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، **الجريدة الرسمية عدد 44**، المؤرخة في 17 يونيو 1998، فإنه يعد تراثا ثقافيا للأمم جميع الممتلكات الثقافية العقارية، والعقارات بالتخصيص والمنقولة، الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية و في داخلها.

كما تم النص عليها في المادة 16 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية.
أما في ظل الأمر 11/06 المؤرخ في 30/09/2006 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، لم تستثن الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية، واستثنيت القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات ومناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

¹² جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، عقد الامتياز كآلية لاستغلال الموجه للاستثمار، العقار الصناعي نموذجا، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة جيجل، العدد 03، 2017، ص.ص. 127-139، ص 130.

2/ أن تكون غير مخصصة ولا في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة¹³.

3/ أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير، كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير، إلا أنه استثناء من ذلك يمكن منح الامتياز على الأراضي الواقعة خارج القطاعات المعمرة أو قابلة للتعمير، لصالح المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تركيزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.

4/ أن تكون من الأصول المتبقية والفائضة المتواجدة داخل القطاعات المعمرة لا يمكن أن تكون محل امتياز لكم محل تخصيص لفائدة مصالح عمومية ومؤسسات عمومية ذات طابع إداري، وفقا للفقرة الثانية من نص المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم (153/09).

أما شروط استغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي تتمثل في تجسيد عملية الانتفاع بالقطعة الأرضية محل الامتياز فور تسليم عقد الامتياز، عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة¹⁴.

ولما تجسد عملية حيازة القطعة الأرضية، يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي لمدة 33 سنة قابلة لتجديد مرتين، على ألا تتجاوز مدة 99 سنة وفقا للمادة 04 من الأمر 04/08، وخلال مدة الامتياز إذا اكتشف صاحب الامتياز ممتلكات ثقافية، معادن أو مناجم على أو في باطن القطعة الأرضية، فإنه يجب على المستفيد من حق الامتياز إبلاغ مدير أملاك الدولة المختصة إقليميا، الذي يعلم بدوره مدير الثقافة للولاية، لاتخاذ الإجراءات اللازمة¹⁵، وهذا وفقا لأحكام القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي.

وباعتبار أن لصاحب الامتياز حقا عينيا عقاريا ناتجا عن عقد الامتياز يقره له القانون على الأرض أو الأصل العقاري فيمكنه استصدار رخصة للبناء، وإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العقاري الناتج عن الامتياز، لاسيما البنائات المقرر إقامتها على الأرض أو الأصل العقاري محل الامتياز لضمان القروض المحتملة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط¹⁶.

ضف إلى ذلك، وعملا بالمادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2 ماي 2009، إذا كان محل الامتياز قطعة أرض عارية، يمكن لصاحب الامتياز بعد

¹³ إلا أن هذا الشرط لا يتم التقيد به، إذ تبين أن الأملاك الخاصة للجماعة الوطنية المخصصة لمصالح عمومية أو مؤسسات عمومية ذات طابع إداري كانت محل تنازل أو منح حق الامتياز لإنجاز مشاريع استثمارية قبل إلغاء التخصيص، ينظر للمادة 83 من القانون رقم (30/90) المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

¹⁴ وفقا لنص المادتين 28 و 20 من دفتري الشروط الملحقين بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09.

¹⁵ المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09.

¹⁶ المادة 11 من الأمر رقم 04/08.

إعلام إدارة أملاك الدولة والحصول على الموافقة المسبقة، التنازل أو التأجير من الباطن للمدة المتبقية الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز، بشرط إتمام المشروع الاستثماري وبدء النشاط المعين من قبل الهيئات المختصة، وإذا تعلق الأمر بأصل عقاري مبني، فيمكن للمستفيد التنازل عن حق الامتياز خلال خمس سنوات، يبدأ حسابها من تاريخ منح الامتياز، وكل تصرف خلاف ذلك يكون باطلا بطلانا مطلقا، ولا أثر له.

ومنح الامتياز لمدة أدناها ثلاثة وثلاثون سنة قابلة للتجديد مرتين على أن لا تتجاوز مدة تسعة وتسعون سنة يكون بشروط مالية، تتمثل في دفع إتاوة إيجاريه لها طابع تنظيمي، لأن الدولة تتدخل في تحديدها، ويتم تحصيلها من المستفيد حسب صيغة الامتياز؛ بحيث إذا كان منح الامتياز بالمزاد العلني يحدد السعر الابتدائي من طرف مصالح أملاك الدولة حسب القيمة التجارية، وبمجرد تحديد مبلغ الإتاوة السنوية عند منح الامتياز بالمزاد العلني يمثل 5% أي (20/1) من المبلغ النهائي المعلن عنه عند إرساء المزاد¹⁷، وفي حالة منح الامتياز بالتراضي يمثل مبلغ الإتاوة السنوية 5% أي (20/1) من القيمة التجارية للأصل العقاري، أو الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، لاسيما الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية ومناطق النشاط.

وسواء تعلق الأمر بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، فإن مبلغ الإتاوة السنوية يكون موضوع تحيين كل فترة 11 سنة على أساس تقييم مصالح أملاك الدولة، بالرجوع إلى السوق العقاري وفقا للمادة 09 من الأمر رقم (04/08). ويلتزم صاحب الامتياز بدفع الضرائب والرسوم الأخرى التي يتسبب فيها الالتزام، من رسوم تسجيل حق الامتياز، رسم الشهر العقاري لعقد الامتياز المقدر تطبيقا للمادة 352 الفقرة 02 من قانون التسجيل بنسبة 0.5 بالمائة تطابقا مع ما هو مقرر في الحقوق العينية العقارية، وثمان النسخة التنفيذية، وأجرة مصلحة الأملاك الوطنية بدون استثناء أو تحفظ، وفقا لنص المادة 07 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09.

وإلى جانب ذلك، فإنه تبقى القطعة الأرضية محل منح الامتياز مثقلة بامتياز خاص، يضمن حقوق الدولة، إلى غاية اليوم الذي يستوفي فيه الراسي عليه المزاد الشروط المفروضة عليه في دفتر الشروط، فإنه يتحمل من يوم رسو المزاد عليه كل أنواع الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى، التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز، أو تلك التي ستلحق بالأصل العقاري الممنوح عليه حق الامتياز، ويجب أن يستوفي من يوم انتفاعه، كل الأعباء المترتبة على العقار، وأن يخضع لكل التنظيمات الإدارية المقررة، وبالمقابل من ذلك فإن الراسي عليه المزاد ينتفع بالاتفاقات الإيجابية، كما يتحمل كذلك الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطعة التي

¹⁷ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09.

يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز، دون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال¹⁸.

3- المبحث الثاني: طرق زوال عقد الامتياز وفقا للأمر رقم 04/08

تملك إدارة أملاك الدولة الحق في إسقاط عقد الامتياز من المستثمر صاحب الامتياز في حال قيام هذا الأخير بالإخلال بالنصوص القانونية، أو خالف الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط، وكذلك عند قيام صاحب الامتياز بمخالفة البرنامج المحدد للمشروع، أو رخصة البناء بالرغم من إتمام إنجاز البنائيات في الأجل المحدد، ويكون هذا الإسقاط من عقد الامتياز دون تعويض، وذلك نتيجة للخطأ المرتكب من طرف المستثمر صاحب الامتياز¹⁹.

إن زوال عقد الامتياز قد يكون بسبب انقضاء المدة القانونية المحددة له، والتي لا تقل عن ثلاثة وثلاثون سنة، وفي حال عدم التجديد يبقي مالك البنائيات شاغل للعقار الموجه للاستثمار التابع للأملاك الوطنية، بمقتضى دفع إتاوة إيجارية سنوية بالاستناد إلى السوق العقاري، وهذا على غرار ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، كما يمكن أن يؤدي عدم الالتزام بالشروط التعاقدية في عقد الامتياز إلى زواله.

1.3- المطلب الأول: زوال عقد الامتياز في حال تجاوز الشروط التعاقدية

تعتبر القطعة الأرضية موضوع منح الامتياز موجهة لاستيعاب مشاريع استثمارية، وعلى هذا الأساس فإن كل تغيير في وجهتها أو في استعمالها كليا أو جزئيا لأغراض غير تلك المحددة في دفتر الشروط ينجم عنه فسخ عقد الامتياز، ولا يمكن للمستفيد من الامتياز أن يتنازل أو أن يقوم بتأجير الوعاء العقاري محل منح الامتياز إلى الغير قبل إتمام المشروع وتشغيله، تحت طائلة فسخ عقد الامتياز، كما يمنع على المستفيد من الامتياز أن يقوم باستعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية محل الامتياز لأغراض غير تلك التي منحت لأجلها.

وفي حال منح الامتياز على وعاء عقاري مبني، فيجب أن يتضمن عقد الامتياز تحت طائلة البطلان بنود منح التنازل على حق الامتياز لمجمل العقار لمدة خمس سنوات، يبدأ حسابها ابتداء من تاريخ منح الامتياز، ويتم فسخ الامتياز في أي وقت باتفاق الطرفين، أو بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط، في حال الأصول العقارية، وفي هذا الحالة يوجه له إعدارين برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، ليطم بعدها مباشرة في إجراءات فسخ عقد الامتياز طبقا لأحكام نص

¹⁸ شايب باشا كريمة، مرجع سبق ذكره، ص 316.

¹⁹ جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، مرجع سبق ذكره، ص 135.

المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، وكذا المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153.

أما عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز، مع احترام طبيعة المشروع وكذا البرنامج المنصوص عليه في دفتر الشروط ورخصة البناء، فيمكن منح صاحب الامتياز أجلا إضافيا يمتد لغاية ثلاثة سنوات، حسب طبيعة المشروع وأهميته، وفي حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي، فإن إسقاط الحق الممنوح لصاحب الامتياز يؤدي إلى دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي ساهم بها المستثمر على القطعة الأرضية، من خلال مجمل الأشغال المنجزة بصفة نظامية، دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة في ذلك، مع اقتطاع نسبة 10 بالمائة منها، على سبيل التعويض، على أن تتم تحديد هذه القيمة من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا²⁰.

زيادة على ما سبق توضيحه، فإنه في مدة الامتياز حتى وإن وضع المشرع حدا أدنى هو 33 سنة وحدا أقصى هو 99 سنة، أي ما يقارب المدة القانونية لحياة الشركات التجارية، إلا أن هذا لا يمنع الاتفاق على تجديد المدة الدنيا، ولا يعد مانعا الأخذ مباشرة بالمدة القصوى بالنسبة للمشاريع الاستثمارية التي تكون فترة استهلاكها طويلة المدى، نظرا لحجم المشروع وطبيعته، كأن تكون وحدة إنتاجية مهمة²¹.

وتتجلى الشروط التعاقدية في انطلاق الأشغال وأجال التنفيذ، لأنه حسب دفاتر الشروط الملحقة بالمرسومين التنفيذيين 09/152 و 09/153 المؤرخين في 02/05/2009، فإن الشروع في انطلاق الأشغال لاسيما إنجاز المشروع والبدء في النشاط، مربوط باتفاق الطرفين، إذ لم تحدد المدة بل تركت نقاط فراغ لمناقشة الطرفين، بالنظر إلى أهمية المشروع وحجمه، على أن يبدأ حسابها من تاريخ تسليم رخصة البناء، وفي حال تجاوز تلك الشروط المتفق عليه في عقد الامتياز، فإنه بإمكان السلطة المختصة القيام بمباشرة إجراءات إلغاء عقد الامتياز.

وإن تسليم رخصة البناء من طرف السلطات المختصة قد يأخذ وقتا معتبرا، وقد يكون محل تأجيل، وهو ما يجعل صاحب الامتياز يتذرع عن مساءلته عن انطلاق الأشغال وإنهائها، وكان من الأجدر إلزامه بأجل أقصاه 3 سنوات يبدأ حسابه من تاريخ تكريس الحيازة بمحضر يعده مدير أملاك الدولة، متخذًا في ذلك تدابير ضرورية لتكوين وإيداع طلب رخصة البناء، وانطلاق الأشغال وتنفيذها.

حيث تتم عملية تجسيد حيازة القطعة الأرضية الممنوحة في إطار الامتياز بالتراضي، وكذا بدء الانتفاع بها من طرف المستفيد ابتداء من تاريخ المنح عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة المختص إقليميا، أين يستوجب على صاحب

²⁰ شايب باشا كريمة، مرجع سبق ذكره، ص 320.

²¹ المادة 11 من الأمر رقم 04/08.

الامتياز أن يشرع في انطلاق أشغال مشروعه الاستثماري خلال المدة المقررة في العقد، وابتداء من تاريخ استلام رخصة البناء²²، فالمستفيد من عقد الامتياز منذ منح الامتياز يودع طلب الحصول على رخصة البناء من الجهة المختصة، التي قد تكون ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية والدولة، وذلك وفقا لما نصت عليه المادة 65 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات خاصة حددها القانون، وفقا لما نصت عليه المادتين 66 و 67 من القانون نفسه.

وإضافة لذلك، فإن تحديد مدة انطلاق الأشغال ومدة انجاز المشروع والبدء في النشاط، يجعل الأمر مصدرا للتجاوزات، وكان من الأحسن فرض مدة واحدة تضمهما معا، ويمكن تمديد الآجال المتفق عليها المتضمنة انطلاق وتنفيذ الآجال إذا حال سبب قاهر جعل الالتزام مستحيلا، وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها المستفيد من الوفاء بالتزاماته، بمعنى آخر فإن الحادث الطارئ الذي يجعل الالتزام مرهقا، لا يعني صاحب الامتياز من الالتزام، ولا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا²³، كما أنه في حال عدم وجود سبب قاهر لا يحول دون إمكانية منح لصاحب الامتياز أجلا إضافيا، يتراوح بين سنة إلى 3 سنوات حسب طبيعة المشروع وأهميته، ويشترط احترام البرنامج المحدد في دفتر الشروط تحت طائلة فسخه، وبالتالي زواله.

2.3- المطلب الثاني: زوال عقد الامتياز بانتهاء مدته

إن زوال عقد الامتياز قد يكون بسبب انقضاء المدة القانونية المحددة له، والتي لا تقل عن ثلاثة وثلاثون سنة (33) سنة، وفي حال عدم التجديد يبقي مالك البنائات شاغل للعقار الموجه للاستثمار التابع للأموال الوطنية بمقتضى دفع إتاوة إيجارية سنوية بالاستناد إلى السوق العقاري، وهذا على غرار ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، والتي نصت على ما يلي: "وفي حالة عدم تجديد الامتياز تسترجع الدولة الأصل المتبقي..."

وعليه فالدولة هنا كاستثناء تستطيع استرجاع الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، وهنا تثير هذه المسألة نقاشا بارزا، لكون منح حق الملكية لصاحب الامتياز على المنشآت المقامة على الأصل المتبقي غير المبني التابع للدولة واقتراؤه بأجل يتنافى مع مبدأ دوام حق الملكية، ويتنافى مع طبيعة الملكية والعناصر المشتملة عليها، هذا من جانب، ومن جانب آخر عدم استرجاع الحافطة العقارية الأخرى الموجهة للاستثمار، يطرح التساؤل عن هدف السلطة من وضع إطار تشريعي

²² عبد الحميد لمين، التراضي أسلوب وحيد لمنح على العقار الصناعي الموجه لثمار في الجزائر، المجلة الشاملة للحقوق، جامعة عنابة، العدد 02، 2021، ص.ص. 47-63، ص 58.

²³ ينظر للمادة 21 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02-2009-05.

لحماية العقار الصناعي، وفرض صيغة الامتياز غير قابل للتنازل، ثم في حال عدم تجديد العقد السماح لمالك البنائيات بشغل الأرض أو الأصل العقاري الفائض عوض استرجاعه وتفعيله من جديد.

إن عدم وضوح الإستراتيجية العامة للسلطة، وعدم ترك المجال لمساهمة النخبة والمجتمع المدني حيث في أقل من 03 سنوات شمل الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تعديلات جديدة، هذه الأخيرة كانت بسبب الظروف التي شهدتها الجزائر مطلع شهر يناير سنة 2011، وعليه كانت هناك عدة تدابير جديدة فيما يخص العقار الموجه للاستثمار، حجرها الأساس اجتماع مجلس الوزراء الذي ترأسه رئيس الجمهورية يوم الثلاثاء 22 فيفري 2011، فسرت على ذلك صدور القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 المعدل والمتمم لأحكام المواد 03 و05 و08 و09 من الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، تلاه تعديل آخر في قانون المالية لسنة 2013.

فحسب المادة الخامسة من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 المعدلة بموجب قانون المالية لسنة 2011 يرخص منح الامتياز بالتراضي بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بعد موافقة الوزير المختص.

وللتيسير اللامركزي عدلت أحكام المادة السالفة الذكر بموجب قانون المالية لسنة 2013 كما يلي: (يرخص منح الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي: بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والأصول المتبقية التابعة للمؤسسات المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي تابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط...).

وامتدت التعديلات أيضا إلى الجوانب المالية لعقد الامتياز، حيث يمنح حق الامتياز بالتراضي لمدة ثلاثة وثلاثون سنة قابلة للتجديد مرتين أقصاها 99 سنة، ويكون عن طريق دفع إتاوة سنوية، بحيث أن الطلب الكبير على العقار الصناعي أدى إلى توسيع التدابير المتضمنة تخفيضات على الإتاوة كما يلي:

1/ امتياز مكرس بعقد مشهر قبل صدور قانون المالية لسنة 2011 حيث يستفيد المستثمرين المتحصلين على امتياز على تخفيضات لكن بموجب ترخيص من طرف مجلس الوزراء.

2/ امتياز مكرس بعقد مشهر بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 إذ يحق لكل مستفيد من امتياز في إطار الأمر 04/08 وتم تكريس الامتياز الممنوح له بعقد إداري مشهر بعد صدور قانون المالية لسنة 2011 الحصول على المزايا المخولة من القانون ذاته، وبالتالي منح التخفيضات المقررة من تاريخ شهر عقد الامتياز والمبالغ المسددة من طرف المستثمر دون تخفيضات تعد محازة بصفة نهائية للخزينة العمومية، ولا يمكن استردادها.

3/ امتياز غير مكرس بعقد مشهر: في هذه الحالة التخفيضات المقررة تطبق حسب أحكام المادة 09 من الأمر رقم 04/08 حتى وإن كان حق الامتياز اكتسب في وقت سابق لصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

وبالرجوع للتدابير الجديدة المتضمنة تنظيم العقار الموجه للاستثمار نجد مقاربتين، المقاربة الأولى من جهة الإدارة، بحيث اعتبرت فيه منح الامتياز بالتراضي أحسن وسيلة للتحكيم في العقار الصناعي وتوقيف المضاربة به من خلال تخفيض أسعاره وتعد صيغة للوقوف في وجه السماسرة.

أما المقاربة الثانية التي تتوافق معها تخص رجال الأعمال الذين اعتبروا منح الامتياز بالتراضي لا يكرس الشفافية، ويفتح الأبواب للرشوة من خلال تسهيل تخصيص الأراضي لأشخاص لا يستحقونها بالضرورة، وتحرم المستثمرين الحقيقيين وأصحاب المشاريع المهمة للاقتصاد الوطني²⁴.

أما فيما يخص زوال الامتياز بموجب منازعات استغلال العقار الصناعي، يمكن تصنيفها إلى منازعات مرتبطة بتسوية الوضعية القانونية لهذا العقار، والتي حالت دون استفادة المتعاملين الاقتصادية بالمحافظة العقارية الموجهة للاستثمار، ويرجع النصب الأكبر بهذه الحالات إلى توجهات السياسة العقارية المتبعة منذ الاستقلال، إذ نجد أن العديد من القطع الأرضية للاستغلال الصناعي مشغولة ومبنية من طرف المستثمرين، إلا أن وضعيتها القانونية لم يتم تسويتها بعقود رسمية، مما أدى لعلاقات متوترة ومنازعات بين المتعاملين والمسيرين، وسبب ذلك صعوبة تحويل ملكية العقار الصناعي بعدم تطهير وضعيته القانونية وصعوبة تحديد أصل الملكية للعقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ومنازعات تتعلق بتنفيذ العقود الواردة على العقار الصناعي التي ترتكز أساسا على مدى تنفيذ المستثمر لالتزاماته الواردة في هذه العقود، وكذا سلطة الإدارة في متابعة ومراقبة المتخلفين عن التزاماتهم.

²⁴ cherif lahdiri, **Foncier industriel : le gré à gré fait le lit de la corruption**, consulté le: 15/10/2021. article parut dans le site: <http://www.lestrepublikain.com/index.php/actualite/item/9019214-le-gre-a-gre-une-corruption-legalisee>

في الأخير، تجدر الإشارة إلى أنه وبالنظر إلى طول فترة تنفيذ عقود الامتياز، فإنه فمن الطبيعي أن تكثر وتتنوع المنازعات الناشئة بين الدولة أو أجهزتها وبين المستثمرين عموماً، وعلى ذلك فلا يكفي أن تقوم الدولة بتحديد القواعد التي تعامل على أساسها الاستثمارات سواء الوطنية منها أو الأجنبية، بل يجب أن يطمئن المستثمرين إلى وجود وسائل عادلة لتسوية ما قد ينشأ من خلافات بينهما، لذلك وقصد حل مختلف المنازعات الناشئة عن عقد الامتياز، فقد منح المشرع للمستثمر صلاحية الطعن في مختلف القرارات والإجراءات غير المشروعة المتخذة من قبل الإدارة، عن طريق القضاء كأصل عام، وكذا التحكيم بصفة أخص، كطريق بديل لتسوية النزاعات دون اللجوء إلى القضاء.²⁵

وعلى اعتبار أن عقد الامتياز في مجال العقار عقد إداري، تختص بإعداده إدارة أملاك الدولة، فإن مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً يكون طرفاً في هذا العقد ممثلاً عن الدولة أمام القضاء في حال نشوب أي منازعات حول عقد الامتياز، وعليه فإن القضاء الإداري هو الذي تؤول إليه سلطة الاختصاص للنظر في هذه المنازعات، بالإضافة لذلك فقد تثار منازعات فيما بين صاحب عقد الامتياز والغير، عند القيام بتنفيذ عقد الامتياز، وفي هذه الحالة يكون القضاء العادي هو المختص للنظر في هذه المنازعات، لكون هذه المنازعات ناشئة بين الخواص ولا طرف للدولة فيها، وبالأخص تلك المنازعات المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية.²⁶

4-الخاتمة:

بموجب الأمر رقم (04/08) تم وضع تدابير جديدة متضمنة تنظيم العقار الموجه للاستثمار حيث أعتبر منح الامتياز بالتراضي أحسن وسيلة للتحكم في العقار الصناعي وتوقيف المضاربة به من خلال تخفيض أسعاره كما تعد صيغة للوقوف في وجه السماسرة.

ورغم ذلك، فإن الامتياز بالتراضي لا يمنح الشفافية، ويفتح أبواباً للرشوة من خلال تسهيل تخصيص الأراضي لأشخاص لا يستحقونها بالضرورة، وتحرم المستثمرين الحقيقيين وأصحاب المشاريع المهمة للاقتصاد الوطني.

ويتم منح الامتياز بنفس الإجراءات المنصوص عنها في الأمر رقم 11/06، وبالتالي قد يكون عن طريق المزايدة الشفوية، أو التعهدات المختومة مع نشر واسع قبل 30 يوماً على الأقل، على أن تحتوي الإعلانات على أكبر قدر من المعلومات حول الأرضية أو الأصل العقاري، ويستفيد استثنائياً من صيغة منح الامتياز بالتراضي وفقاً

²⁵ بوشنة ليلة، النظم القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم 04-08، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013، ص 123.

²⁶ جلال عزيزي، عبد الكريم موكه، مرجع سبق ذكره، ص 137.

لأحكام المادة 07 من الأمر رقم 04/08، ويتم توزيع ترخيص منح الامتياز حسب صيغته، حيث يمنح الامتياز بالتراضي مهما كانت طبيعة العقار من مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، ووفقا لنص المادة 06 من الأمر سالف الذكر. وتبقى القطعة الأرضية محل منح الامتياز مثقلة بامتياز خاص، بضمن حقوق الدولة، إلى غاية اليوم الذي يستوفي فيه الراسي عليه المزاد الشروط المفروضة عليه في دفتر الشروط، فإنه يتحمل من يوم رسو المزاد عليه كل أنواع الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى، التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية، أو تلك التي ستلحق بالأصل العقاري الممنوح عليه حق الامتياز، ويجب أن يستوفي من يوم انتفاعه، كل الأعباء المترتبة على العقار، وبالمقابل من ذلك فإن الراسي عليه المزاد ينتفع بالارتفاعات الإيجابية، كما يتحمل كذلك الارتفاعات السلبية، الظاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطعة التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز، دون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال.

إن زوال عقد الامتياز قد يكون بسبب انقضاء المدة القانونية المحددة له، والتي لا تقل عن ثلاثة وثلاثون سنة، وفي حال عدم التجديد يبقى مالك البنائات شاغل للعقار الموجه للاستثمار التابع للأملاك الوطنية بمقتضى دفع إتاوة إيجارية سنوية بالاستناد إلى السوق العقاري، وهذا على غرار ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، كما أن القطعة الأرضية موضوع منح الامتياز تعتبر موجهة لاستيعاب مشاريع استثمارية، وعلى هذا الأساس فإن كل تغيير في وجهتها أو في استعمالها كليا أو جزئيا لأغراض غير تلك المحددة في دفتر الشروط ينجم عنه فسخ عقد الامتياز، ولا يمكن للمستفيد من الامتياز أن يتنازل أو أن يقوم بتأجير الوعاء العقاري محل منح الامتياز إلى الغير قبل إتمام المشروع وتشغيله، تحت طائلة فسخ عقد الامتياز، كما يمنع على المستفيد من الامتياز أن يقوم باستعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية محل الامتياز لأغراض غير تلك التي منحت لأجلها.

وعلى ضوء ما سبق، فإن من أهم التوصيات التي يتم اقتراحها تتمثل فيما يلي:
كان على المشرع إلزام صاحب الامتياز بأجل أقصاه 03 سنوات تحسب من تاريخ تكريس الحياة بمحضر يعده مدير أملاك الدولة، متخذاً في ذلك التدابير ضرورية لتكوين وإيداع طلب رخصة البناء.
من الأحسن فرض مدة واحدة تضم كل من انطلاق الأشغال، وإنجاز المشروع، والبدء في النشاط.

بالأحرى على المشرع أن يحدد الهدف من الأمر رقم (04/08) خاصة أن فعالية آلية الامتياز كصيغة وحيدة، واستبعاد التنازل المرهون بسياسة الدولة في الدعاية لها لجذب المستثمرين الأجانب.

. كان على المشرع أن يحافظ على عناصر حق الملكية الواردة في الأمر رقم (11/06) الملغى، ولا يحصر حق المستثمر في الحق العيني، لأن ذلك يخلق بوادر القلق لديه.

. من الأجدر على المشرع أن يستند إلى قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية، ولا يكتفي بنصوص القانون العقاري أو المدني أو الاقتصادي.

5- المراجع:

النصوص التشريعية:

القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 09 ديسمبر 1987 ملغى بالقانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 18 أوت 2010.

القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 03 ديسمبر 1990.

المرسوم التنفيذي رقم (83/344) المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بحرية المعاملات، الجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 25 ماي 1983.

المرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 03 مارس 1993 الملغى.

القانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 17 يونيو 1998.

القانون رقم 01-10 المؤرخ في 03 يوليو 2001، المتضمن قانون المناجم، الجريدة الرسمية عدد 35، المؤرخة في 4 يوليو 2001، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-02 المؤرخ في 01 مارس 2007، الجريدة الرسمية عدد 16، المؤرخة في 07 مارس 2007.

الأمر رقم 06/11 المؤرخ في 30/09/2006، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 47، المؤرخة في 4 أكتوبر 2006، الملغى.

الأمر رقم 08/04 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 03/09/2008.

المرسوم التنفيذي رقم 08/152، المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 06-05-2009، ص 15.

المجلد: 08	العدد: 02	السنة: جوان 2022 م-ذو الحجة 1443 هـ	ص: 1042 - 1059
المرسوم التنفيذي رقم 153/09، المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 06-05-2009، ص 17.			
القانون رقم 01-02، المؤرخ في 05 فيفري 2001، المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، الجريدة الرسمية عدد 08، المؤرخة في 06 فيفري 2002.			
الأمر رقم 03/01، المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم.			
القانون رقم 04-11، المؤرخ في 17 فيفري 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 06 مارس 2011.			
القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد 40، المؤرخة في 20 يوليو 2011.			
القانون رقم 07-05 المؤرخ في 28 أبريل 2005، المتعلق بالمحروقات، الجريدة الرسمية عدد 50، المؤرخة في 19 يونيو 2005، المعدل والمتمم بالأمر رقم 10-06 المؤرخ في 29 يوليو 2006، الجريدة الرسمية عدد 48، المؤرخة في 30 يوليو 2006، والمعدل والمتمم بالقانون رقم 01-13 المؤرخ في 20 فيفري 2013، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 24 فيفري 2013.			

المقالات:

جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، عقد الامتياز كآلية لاستغلال الموجه للاستثمار، العقار الصناعي نموذجا، العدد 03، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة جيجل، 2017، ص.ص. 127-139.
شايب باشا كريمة، الإطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر، العدد 03، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة الجزائر، 2012، ص.ص. 289-325.
عبد الحميد لمين، التراضي أسلوب وحيد لمنح على العقار الصناعي الموجه لثمار في الجزائر، العدد 02، المجلة الشاملة للحقوق، جامعة عنابة، 2021، ص.ص. 47-63.
cherif lahdiri, Foncier industriel : le gré à gré fait le lit de la corruption, consulté le: 15/10/2021. article parut dans le site: http://www.lestrepublikain.com/index.php/actualite/item/9019214-le-gre-a-gre-une-corruption-legalisee

الرسائل الجامعية:

بوشنة ليلة، النظم القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم 04-08، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013.
--