

استغلال العقار الموجه للاستثمار في ظل الأمر 04-08

Exploitation of real estate directed to investment under Order 08-04

تاريخ إرسال المقال: 2022-07-23 تاريخ قبول المقال: 2022-10-18 تاريخ نشر المقال: 2023-01-31

الأستاذ بوشنافة جمال
كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس المدينة
مخبر السيادة و العولمة
aboumoncef@hotmail.fr

ط/ بن تريعة مها*
طالبة دكتوراه قانون خاص
كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس المدينة
مخبر السيادة و العولمة
mahabentria16@gmail.com

الملخص: اعتمد المشرع الجزائري بموجب الأمر 04-08 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية سواء كانت صناعية أو سياحية، على عقد الامتياز غير القابل للتنازل كآلية لاستغلال تلك الأراضي لذا ستنصب الدراسة على شروط و كيفية إبرام هذا العقد و مختلف المراحل التي يمر بها وكذا الآثار المترتبة على تنفيذه، و ذلك بالتطرق لحقوق المستثمر و التزاماته، وكذا كيفية تسوية مختلف النزاعات الناشئة عنه سواء كانت مطروحة أمام القضاء الإداري أو العادي، أو تم اللجوء لإحدى الطرق البديلة.

الكلمات المفتاحية: عقد امتياز استثمار-عقار صناعي-عقار سياحي-حقوق المستثمر – منازعات.

Abstract The Algerian legislator, by virtue of Ordinance 08-04, which specifies the conditions and modalities for granting concessions on state lands and directed to the implementation of investment projects, whether industrial or tourism, has approved the non-waiverable concession contract as a mechanism for the exploitation of those lands, so the study will focus on the conditions and how to conclude this contract and the various stages it goes through, as well as the implications of its implementation, by addressing the investor's rights and obligations, as well how to settle the various disputes arising from whether they are brought before the administrative or ordinary judiciary, or an alternative method is resorted to.

Key words: concession contract-investment-industrial property-tourist property-investor rights-disputes.

المقدمة:

تسعى الجزائر إلى دفع عجلة الإقتصاد الوطني، وذلك من خلال استغلال كل المقومات المتوفرة لديها، ويعد العقار أحد هذه المقومات باعتباره الفضاء الذي تستقر فيه مجمل النشاطات مهما كان نوعها، ويعتبر العقار الصناعي والسياسي التابع للأموال الوطنية الخاصة أهم عوامل جذب الإستثمارات في الجزائر والتي يعول عليها لتوفير مداخيل خارج مجال المحروقات، وقد عرفت المنظومة التشريعية المنظمة لهذين العقارين عدم الاستقرار والثبات نظرا للتعديلات التي طرأت عليها في العديد من المرات حتى تتماشى مع السياسة المتبعة قصد تسهيل عملية الإستثمار والحصول على العقار، فبعد أن كان الإستغلال يتأرجح بين الإمتياز والتنازل، أصبح في ظل الأمر 04-08 يخضع لنظام الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل باعتباره الوسيلة المفضلة لدى السلطات العمومية وهذا لما يوفره من امتيازات تعود على الخزينة العمومية وعلى المستفيد، وهو آلية ليبرالية مفضلة لتسيير الأملاك الوطنية عموما، فهو نظام يتعايش مع نظام اقتصاد السوق في كنف احترام المستثمر للقوانين المعمول بها.

فماهي أحكام استغلال العقار الصناعي والسياسي عن طريق الإمتياز في إطار الأمر 04-08؟

للإجابة على هذه الإشكالية تم تقسيم الدراسة إلى مبحثين، نتطرق في المبحث الأول لإبرام عقد الإمتياز على العقار الصناعي والسياسي باعتبارهما المجالين اللذين شملهما الأمر 04-08، وفي المبحث الثاني نتطرق لآثار تنفيذ عقد الإمتياز.

المبحث 1 إبرام عقد الإمتياز في ظل الأمر 04-08¹.

نظم المشرع الجزائري كيفية إبرام عقد الإمتياز على العقار الموجه للاستثمار بموجب الامر 04-08 والنصوص التنظيمية له، حيث حدد شروطا لمنح هذا العقد لفائدة المستثمر كما وضع إجراءات يتعين على هذا الأخير اتباعها من أجل الحصول على عقد الإمتياز على العقار سواء كان في المجال الصناعي أو السياسي.

¹ الأمر 04-08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية جريدة رسمية عدد 49 مؤرخة في 2008/09/03 المعدل والمتمم

المطلب 01 شروط منح الإمتياز على العقار الموجه للاستثمار

هناك شروط خاصة بصاحب الإمتياز، و أخرى خاصة بالعقار الذي سيحوي المشروع الإستثماري

الفرع 01 شروط خاصة بصاحب الإمتياز :

. يمكن أن يكون صاحب الإمتياز شخصا طبيعيا أو معنويا² و الأهلية المطلوبة في الشخص الطبيعي هي أهلية الأداء التي حددها القانون بـ 19 سنة كاملة، متمتع بقواه العقلية و لم يحجر عليه³ كما أن الشخص المعنوي يتمتع هو الآخر بالأهلية القانونية وفقا لنص المادة 50 من القانون المدني.

يمكن لصاحب الإمتياز أن يكون شخصا وطنيا أو أجنبيا، فهذا الأخير يملك إمكانيات مالية وتكنولوجية تجعله يفوق أهمية عن المستثمر الوطني، قد يكون الشخص الأجنبي شخصا طبيعيا و الذي يشترط فيه أن يكون حاملا لجنسية دولة معترف بها في الجزائر، و قد يكون معنويا(شركة أو شركات متكثلة فيما بينها أو شركات متعددة الجنسيات)، و قد أخذ المشرع الجزائري في تحديد جنسية الشخص المعنوي بمعيار المركز الرئيسي للنشاط الإقتصادي، وهو المكان الذي توجد فيه الإمكانيات و الموارد البشرية و المادية التي تمتلكها الشركة⁴.

كان المشرع الجزائري يفرض على المستثمر الأجنبي إقامة مشروع الإستثماري في إطار شراكة مع المستثمر الوطني (قاعدة 49/51)، دون وضع ضابط محدد لمجال الإستثمارات التي سيقوم بالإستثمار فيها⁵ و هذا منذ سنة 2009 بموجب قانون المالية

² المادة 03 من الأمر 04-08 " ...الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص..."
³ المادة 40 من القانون المدني (الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني جريدة رسمية عدد 78 مؤرخة في 30/09/1975 ، المعدل و المتمم)
⁴ المادة 125 من الأمر 03-11 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد و القرض، ج ر عدد 52 مؤرخة في 27/08/2003
⁵ عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار ، دار الخلدونية، الجزائر 2006، ص 518

لسنة 2009 إلى غاية صدور قانون المالية لسنة 2020⁶ ، أين تم إلغاء هذا القيد، باستثناء المشاريع التي تمس قطاعات استراتيجية.

الفرع 02 شروط خاصة بالعقار محل منح الإمتياز

و نقصد به الأراضي المعنية بمنح الإمتياز على العقار الصناعي و السياحي، فبالنسبة للعقار الصناعي فإنه يتمثل في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، و الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة ، والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الناشطة ، و كذا على الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات⁷ و قد استثنت المادة 02 من الأمر 04-08 من مجال كل من الأراضي الفلاحية، القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية ، القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و استغلالها و مساحات حماية المنشآت الكهربائية و الغازية، القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية و الثقافية، القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة، القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لأحكام دفتر الشروط ، و المثبت قانونا بموجب شهادة المطابقة⁸

أما بالنسبة للعقار السياحي فقد أشار المشرع الجزائري إلى أن تطبيق الأمر 04-08 المعدل و المتمم يكون على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي⁹ و قد عرفت المادة 02 من القانون 03-03 هذه الأخيرة "هي كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية و إبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشآت سياحية ، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة

⁶ المادة 109 من قانون 14-19 المؤرخ في 11/12/2019 المتضمن قانون المالية لسنة 2020، جريدة رسمية عدد 81 مؤرخة في 2019/12/30

⁷ تعليمة وزارية مشتركة . وزير الصناعة و المناجم ، وزير المالية ، وزير الداخلية و الجماعات المحلية . رقم 01 مؤرخة في 06/08/2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الإمتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية ، ص 01

⁸ النقطة الأخيرة تم إضافتها بعد تعديل المادة 02 من القانون 04-08 بموجب القانون 10-14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 جريدة رسمية عدد 78 مؤرخة في 31/12/2014 في المادة 61

⁹ المادة 15 من القانون 11-11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية عدد 40 مؤرخة في 20/07/2011

ذات المردودية"، يشترط أن يتم تهيئته قبل منحه للاستثمار فيه، والتي تكون طبقا لمواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، وقد أسندت مهمة أشغال التهيئة وإنجاز المنشآت القاعدية لمناطق التوسع و المواقع السياحية للدولة¹⁰، حيث تعنى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بهذه المهمة تحت إشراف الدولة طبقا لنص المادة 20 من القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، كما أن المشرع الجزائري سمح بموجب قانون المالية لسنة 2018 للمستثمرين المستفيدين من أرض موجهة للاستثمار داخل هذه المناطق بالتكفل بأشغال التهيئة و ذلك بالمرافقة و المساعدة التقنية للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار من خلال ابرام اتفاقية إطار بين الطرفين.

المطلب 02 إجراءات منح الإمتياز في ظل الأمر 04-08 المعدل و المتمم.

تميزت إجراءات منح الإمتياز في إطار الأمر 04-08 بالمرونة و هذا بهدف تطوير المناخ الإستثماري و إنعاش النمو الاقتصادي للبلاد، حيث شهد هذا الأمر الكثير من التعديلات، و قد أقر المشرع الجزائري نمط الإستغلال عن طريق الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل بموجب هذا الأمر 04-08 عن طريق المزاد العلني كأصل و التراضي استثناء، واستقر في الأخير بموجب قانون المالية التكميلي 2011 على نظام الإستغلال عن طريق الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل عن طريق التراضي¹¹ و هو النمط الوحيد الموجه لفائدة المستثمرين بجميع أشكالهم، للحصول على وعاء عقاري لإنشاء مشروع استثماري سواء كان صناعيا أو سياحيا.

الفرع الأول: إجراءات منح الإمتياز على العقار الصناعي في إطار الأمر 04-08

حتى يتمكن المستثمر من الحصول على عقد امتياز على العقار الصناعي يتعين عليه اتباع الإجراءات التالية :

¹⁰ المادة 17 من القانون 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية-جريدة رسمية عدد 11 مؤرخة في 19/02/2003 وكذا المادة 07 فقرة 03 من القانون 01-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة جريدة رسمية عدد 11 مؤرخة في 19/02/2003
¹¹ المادة 15 قانون المالية لسنة 2011 مرجع سابق، والتي عدلت في المادة 03 من الأمر 04-08

1 إيداع الطلبات

تبدأ إجراءات منح الإمتياز بإيداع طلب منح الإمتياز بالتراضي أمام لجنة المساعدة تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات و ضبط العقار¹²، يرفق الطلب بدراسة تقنية و اقتصادية للمشروع تشمل الوصف الدقيق للمشروع الإستثماري المزمع إنجازه، و كذا مخطط تمويل المشروع و الذي يوضح من خلاله التكلفة المالية التقديرية، مبلغ القسط الشخصي الذي يشكل رأسمال خاص للمستثمر، مبلغ الإعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها¹³، و بالموازاة مع إيداع الطلب، يجب على المستثمر الوطني تسجيل الإستثمار¹⁴ أمام الهيئة اللامركزية للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار التي يختارها في حال ما إذا كان يريد الإستفادة من المزايا¹⁵، كما أن منح المزايا لفائدة الإستثمارات الكبرى التي تساوي أو تفوق خمسة ملايين دينار يخضع للموافقة المسبقة من المجلس الوطني للإستثمار¹⁶

أما بالنسبة للإستثمار الأجنبي فهو يعتبر من المواضيع التي تسلتزم تدخل الدولة كونه يمس السيادة الوطنية لذلك تسعى الحكومة الجزائرية لجلب الإستثمارات الأجنبية بالتوفيق بين الترحيب بالمستثمرين الأجانب التي تكون استثماراتهم ذات فائدة كبيرة للاقتصاد الوطني من خلال منحهم الحماية و الضمانات و الإمتيازات و بين الوقوف على

¹² تم تنظيم هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي 10-20 المؤرخ في 12/01/2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها، جريدة رسمية عدد 04 سنة 2010، تم إلغاء العمل بها بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015 (الأمر 01-15 المؤرخ في 23 يوليو 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 40 مؤرخة في 23 يوليو 2015)، لذلك أصبحت الملفات تودع أمام المديرية الولائية للصناعة، و بعده ذلك أعاد المشرع الجزائري تفعيل دور تلك اللجنة بموجب المادة 118 من قانون المالية لسنة 2020.

¹³ المادة 14 و 15 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم 09-152 المؤرخ في 02-05-2009 يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 27 مؤرخة في 06/05/2009، و كذا تعليمية وزارية مشتركة رقم 01 مؤرخة في 06/08/2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الإمتياز على العقارات التابعة للأماكن الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية

¹⁴ المرسوم التنفيذي 17-102 المؤرخ في 05/03/2017 يحدد كفاءات تسجيل الإستثمارات و كذا شكل و نتائج الشهادة المتعلقة به، جريدة رسمية عدد 16 مؤرخة في 08/03/2017

¹⁵ المادة 04 من القانون 16-09 المؤرخ في 03/08/2016 المتعلق بترقية الإستثمار جريدة رسمية عدد 46 مؤرخة في 03/08/2016.

و كذا المادة 06 من المرسوم التنفيذي 17-102 مرجع سابق
¹⁶ المادة 14 من القانون 16-09، مرجع سابق

احترام الشروط القائمة وإنجاز الإستثمارات في إطارها¹⁷، و لذلك و في ظل الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار كان يتعين على المستثمر الأجنبي بالإضافة للملف الذي يقدمه أي مستثمر وطني لدى مديرية الصناعة و المناجم المختصة إقليميا يتعين تقديم نسخة من مقرر الامتياز الصادر عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) و الذي يمكن الحصول عليها بالموازاة مع دفع ملف الإستثمار أمام مديرية الصناعة اختياريًا سواء بالنسبة للمستثمرين الوطنيين أو الأجانب و لا يصبح إلزاميا إلا في حالة طلب المزايا، و بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2009، أصبح الإجراء إلزامي للمستثمر الأجنبي سواء أراد الإستفادة من المزايا أم لا، بالإضافة للملف الذي يقدمه أي مستثمر وطني لدى مديرية الصناعة و المناجم المختصة إقليميا يتعين تقديم نسخة من مقرر الامتياز الصادر عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) و الذي يمكن الحصول عليها بالموازاة مع دفع ملف الإستثمار أمام مديرية الصناعة

و بعد صدور القانون 09-16 تم إلغاء التصريح بالاستثمار الوجوبي أمام الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار و الدراسة المسبقة من قبل المجلس الوطني للاستثمار، و أصبح المستثمر الأجنبي مثله مثل المستثمر الوطني يسجل لدى الوكالة السالفة الذكر بغرض الحصول على المزايا فقط طبقا للمادة 04 من قانون ترقية الإستثمار، و يجسد التسجيل بشهادة تسلم على الفور للمستثمر الأجنبي¹⁸.

2 دراسة الطلبات

يتم دراسة الطلبات المستثمر الوطني على مستوى لجنة المساعدة¹⁹، أما بالنسبة لملف المستثمر الأجنبي

¹⁷عسالي نفيسة، إختصاصات المجلس الوطني للاستثمار، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 13 العدد 01 سنة 2016، ص 389

¹⁸ المادة 08 قانون ترقية الإستثمار، مرجع سابق

¹⁹ بعد إلغاء هذه اللجنة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015 أسندت مهمة دراسة الطلبات إلى المدير الولائي المكلف بالاستثمار، و في هذا الإطار يمكنه استشارة مديريات الولاية المعنية مباشرة بذات المشروع كلما اقتضت الضرورة ذلك و تلزم هذه الأخيرة بإبداء رأيها في أجل 08 أيام، و في حال عدم الرد يعتبر رأيها إيجابيا، مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 7829 مؤرخة في 2015/08/13 تتضمن منح حق الإمتياز على العقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مرفقات تعليمية وزارية مشتركة رقم 01 مؤرخة في 2015/08/06

فقبل صدور القانون 09-16 كانت دراسته تتم دراسته مسبقا على مستوى المجلس الوطني للاستثمار، وبعد دراسة الملف يتخذ المجلس قرارا إما برفض الملف أو قبوله ، و يكون القبول في حالة مطابقة الملف لتوجهات الدولة و احترامه لكافة أحكام قانون ترقية الإستثمار، غير أنه وبصدور قانون 09-16 و ما جاء به من تكريس لمبدأ المساواة بين المستثمر الأجنبي و الوطني، تم الإستغناء عن الدراسة المسبقة لملف الأجنبي من قبل المجلس الوطني للاستثمار .

3 الترخيص بالإمتياز

قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011، كان الأمر 04-08 ينص بموجب المادة 05 منه أن الترخيص بمنح الإمتياز عن طريق المزاد العلني يكون بموجب قرار من الوالي باقتراح من لجنة المساعدة ، أما الترخيص بمنح الإمتياز عن طريق التراضي فقد كان يتم بموجب قرار صادر عن مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، و بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، تم إلغاء منح الإمتياز بالمزاد العلني و أبقى مشرع الجزائري على التراضي كأسلوب وحيد لمنح الإمتياز، أصبح للمجلس الوطني للاستثمار دور استشاري فقط، يقتصر دوره على اقتراح تخفيضات إضافية في مبلغ الأتاوة الإيجارية السنوية²⁰ التي تحددها مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بنسبة 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضي محل منح الإمتياز²¹، و بذلك أصبح الترخيص بمنح الإمتياز بالتراضي يتم بموجب بقرار من الوالي باقتراح من لجنة المساعدة²²

04 تحرير عقد الإمتياز و تسليمه للمستثمر

ترسل الملفات التي اتخذ الوالي بشأنها قرارا بمنح الإمتياز إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا و تلتزم هذه الأخيرة بإنهاء إجراءات الإمتياز مع المستثمر على دفتر

²⁰ المادة 08 من الأمر 04-08 المعدلة بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، مرجع سابق

²¹ المادة 16 من المرسوم التنفيذي 09-152، مرجع سابق

²² مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 1180 بتاريخ 2020/02/04 تتضمن تنفيذ أحكام المادة 118 من القانون 14-19 المؤرخ في 12/12/2019 المتضمن قانون المالية لسنة 2020 ف/ي منح الإمتياز على الأراضي ملك خاص للدولة في إطار الإستثمار، و تجدر الإشارة أنه عندما تم إلغاء العمل باللجنة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015 كان الترخيص بمنح الإمتياز بالتراضي يتم بموجب قرار صادر عن الوالي بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالإستثمار، المادة 28 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015، مرجع سابق

شروط يحدد بدقة برنامج الإستثمار وكذا بنود و شروط منح الإمتياز²³ وفقا للنموذجين المرفقين بالمرسومين 152-09 و 153-09، يتم التوقيع على دفتر الشروط من طرف كلا الطرفين في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ الحصول على الملف .

يكرس الإمتياز بعقد إداري تحرره مديرية أملاك الدولة بتفويض من وزير المالية في أجل 15 يوما الموالية للتوقيع على دفتر الشروط ، و على العموم ، لا يمكن أن تتجاوز فترة إعداد عقد الإمتياز مدة شهر واحد من يوم استلام الملف من قبل الوالي²⁴

يخضع عقد الإمتياز في شكله الرسمي للتسجيل ثم يودع لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا قصد إشهاره ، و يكون هذا العقد معفى من حقوق التسجيل و رسم الشهر العقاري و مبالغ الأملاك الوطنية²⁵

و فور تسليم عقد الإمتياز تجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة و بدء الإنتفاع منها عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة²⁶

بعد إتمام مشروع الإستثمار ، يبادر المستثمر إجباريا بتكريس ملكية البنايات المنجزة من قبله على الأرض الممنوحة له ، و يكون العقد موثقا و مشهرا

إذا لم يتمكن صاحب الإمتياز من إتمام مشروعه الإستثماري في الأجل المحدد في عقد الإمتياز يمنح أجلا إضافيا يتراوح من سنة إلى 3 سنوات حسب طبيعة و أهمية المشروع²⁷

الفرع 02 : إجراءات منح الإمتياز بالنسبة للعقار السياحي في ظل الأمر 04-08

كان منح الإمتياز يستند على المرسوم 23/07 المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح الإمتياز عليها باعتبار أن الأمر 11-06 المحدد لشروط و كيفيات منح الإمتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع تنمية استثنيت القطع الأرضية المتواجدة

²³ المادة 10 من الأمر 04-08 ، مرمع سابق

²⁴ تعليمة وزارية مشتركة رقم 01 مؤرخة في 06/08/2015 مرمع سابق ، ص 2

²⁵ المادة 60 من القانون 10-14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 مرمع سابق

²⁶ المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الإمتياز بالتراضي ،مرجع سابق.

²⁷ المادة 21 من المرسوم التنفيذي 152-09 مرمع سابق

داخل مناطق التوسع السياحي من التطبيق، غير أنه وبعد صدور الأمر 04-08 المعدل و المتمم، أصبحت أحكام هذا الأخير تطبق كذلك على مناطق التوسع السياحي و تم إلغاء كل القواعد المخالفة لهذا الأمر، حيث تودع ملفات طلب الإستثمار الخاصة بالأراضي الواقعة بمناطق التوسع السياحي على مستوى لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمار و ضبط العقار²⁸، ترفق الملفات بدراسة تقنية و اقتصادية، يتم دراستها على مستوى هذه اللجنة التي يرأسها الوالي، يعرض الملف على الوكالة الوطنية لتطوير السياحة للموافقة عليه، و الذي بدوره يعرضه على الوزير المكلف بالسياحة²⁹، و بعد الموافقة يرسل الملف إلى الوالي قصد إصدار قرار منح الإمتياز.

يرسل الوالي ملف المستثمر الذي حظي بالموافقة من الوكالة الوطنية لتطوير السياحة و بتخصيص بمنح الإمتياز مصادق عليه من قبل الوزير المكلف بالسياحة إلى المديرية الولائية لأملاك الدولة باعتبارها موثقا للدولة قصد إعداد عقد الإمتياز، يتضمن عقد الامتياز دفتر الشروط المعد سلفا يتم التوقيع عليه من قبل المستثمر المتعاقد بعد الاطلاع عليه في أجل 08 أيام، و يشهر العقد لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا بعد تسجيله لدى إدارة الضرائب .

المبحث 02: آثار المترتبة عن منح عقد الإمتياز .

يتربن عن عقد الإمتياز سواء كان على العقار الصناعي أو السياحي حقوقا و التزامات على عاتق كلا طرفي العقد، كما قد تنشأ نزاعات بين الطرفين نتيجة إخلال أحدهما بالإلتزامات المفروضة عليه.

²⁸ تم تعديل الهيئة التي يودع على مستواها ملف الإستثمار الخاص بمناطق التوسع السياحي عدة مرات في ظل الأمر 04-08، في بداية الأمر كان يودع أمام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ثم صدرت تعليمة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2011/12/25 تحت رقم 12505 ف /ي إنعاش الإستثمار السياحي، أصبحت الملفات بموجب هذه التعليمية تودع لدى لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات و ضبط العقار، و بعد إلغاء العمل بهذه اللجنة بموجب المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 المعدلة للمادة 05 من الأمر 04-08، أصبحت تودع أمام مديرية الصناعة، و بعد إعادة تفعيل دور اللجنة بموجب قانون المالية لسنة 2020 أصبحت الطلبات تودع على مستوى هذه الأخيرة.

²⁹ بالنسبة لموافقة الوزير المكلف بالسياحة فقد تم تعديلها عدة مرات، بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 كان المشرع الجزائري يشترط موافقة الوزير المكلف بالسياحة إلى جانب موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ثم قرر المشرع بموجب الفقرة 03 من المادة 34 من قانون المالية لسنة 2013 إلغاء موافقة وزير السياحة و اكتفى بموافقة الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، ثم عدل مرة أخرى في المادة 05 من الأمر 04-08 بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015 و اشترط مرة أخرى موافقة و الوكالة و الوزير معا .

المطلب 1 حقوق و التزامات المستثمر

يكتسب المستثمر بموجب عقد الإمتياز على العقار الصناعي و السياحي حقوق و التي تكون التزامات للدولة مانحة الإمتياز في وقت واحد ، و يتحمل التزامات و التي تكون بمثابة حقوق للدولة، و التي نجدها سواء في العقد أو في القوانين المنظمة للاستثمار.

أولا: حقوق صاحب الإمتياز

أقر المشرع الجزائري جملة من الحقوق لصالح المستثمر تساعده في إنجاز مشروعه الإستثماري، و هناك حقوق خاصة بالمستثمر في العقار الصناعي و السياحي بصفة عامة، كما أقر المشرع حقوقا و ضمانات خاصة بالمستثمر الأجنبي تشجعه على الإستثمار في الجزائر.

1 حقوق المستثمرين بصفة عامة :

أقرت التشريعات المتعلقة بالعقار الإستثماري جملة من الحقوق لفائدة المستثمر صاحب الإمتياز سواء كان وطني أو أجنبي، فطبقا لأحكام المادة 11 من الأمر 04-08 له الحق في الحصول على رخصة البناء تمكنه من تشييد بناية لمشروعه، و يتعين عليه إحترام الشروط المنصوص عليها في المادة 19 من المرسوم التنفيذي 09-152 و التي تتمثل في إحترام قواعد التعمير و معايير و البيئية، كما أن البناء المنجز مقترن بالمشروع الإستثماري المتفق عليه بموجب عقد الإمتياز و دفتر الشروط الملحق به ، فلا يجوز إنجاز بناية خارج هذا المجال³⁰

. و أجاز المشرع الجزائري لصاحب الإمتياز رهن الحق العيني الناتج عن الإمتياز و البنائيات المقرر إنجازها من طرفه لصالح هيئات القرض و هذا كضمان للقروض الممنوحة له لتمويل مشروعه³¹، و قيد هذا الحق بشرط و هو المباشرة في المشروع الإستثماري المثبت بموجب محضر تعده مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا، كما منع المشرع الجزائري صاحب الإمتياز من رهن تلك الحقوق لدين خارج عن مجال المشروع الإستثماري .

³⁰ جهوري أحمد ، النظام القانوني للإمتياز في مجال الأملاك الوطنية العقارية . دراسة وفقا لأحدث التعديلات ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة 2 ، سنة 2017 ، ص 379
³¹ المادة 11 من الأمر 04-08، مرجع سابق.

يحق للمستثمر بعد إتمام إنجاز البناء ستحوي المشروع الإستثماري تملكها بموجب عقد موثق و مشهر بالمحافظة العقارية، هذا و يحق للمستثمر صاحب الإمتياز التنازل عن حق الإنتفاع وكذا البنائيات المملوكة له للغير سواء بمقابل أو دون مقابل ، و له أن يتنازل عليها لدائنه كمقابل لوفاء ديونه³² و يكون التنازل فور الإنجاز الفعلي لمشروع الإستثمار وهذا للمدة المتبقية بشرط الحصول على شهادة المطابقة والتي تسلمه إياها المصالح المختصة بالتعمير وكذا بدء النشاط المعين قانونا من قبل لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمار و ضبط العقار أو الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة أو الهيئة المكلفة بالتوسع السياحي ، أو من قبل الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالإستثمار **إضافة** لإعلام إدارة أملاك الدولة تحت طائلة البطلان بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الإمتياز، و هذا حتى تتمكن من ممارسة حق الشفعة³³

. كما منح المشرع الجزائري للمستثمر الحق في الإستفادة من الإمتيازات و التحفيزات المقررة بموجب قانون الإستثمار و التي من شأنها أن تقلل من مخاوفه و تمنحه ثقة أكبر، فمنظومة التحفيزات تدخل في صميم السياسة الاقتصادية المتبعة من قبل الدولة ، و قد تم توجيه المزايا و الإعفاءات نحو المشاريع التي تندرج ضمن أولوية السياسات الاقتصادية للبلاد لاسيما تلك الموجهة إلى القطاعات المحدثة للثروة و مناصب الشغل و المحققة لعائدات جبائية من العملة الصعبة ،

2 حقوق المستثمر الأجنبي و الضمانات الممنوحة له :

حرص المشرع الجزائري على إقناع المستثمر الأجنبي للاستثمار بالجزائر بكل الوسائل المتاحة لديه ، فقد تضمن قانون الإستثمار حوافز و مزايا و تسهيلات عالية تهدف لتشجيع الإستثمار في بعض المناطق و ترقية الإستثمارات من شأنها أن تجعل الجزائر قبلة للمستثمرين الأجانب، لذلك فقد منحه حقوقا تتخذ عادة طابع الضمان و الحماية يكتسبها المستثمر بقوة القانون الداخلي و هي تتمثل في الحق في إعادة تحويل رؤوس الأموال و المداخيل، الحق في التعويض عن المخاطر غير التجارية ، الحق في فتح حساب مصرفي بالعملة الصعبة لدى بنك معتمد في الجزائر، الحق في الإستفادة من

³² المادة 14 من الأمر 04-08 مرجع سابق.

³³ المادة 19 من المرسوم 09-152 ، التي حق الشفعة بموجب قانون المالي التكميلي لسنة 2020

الإمميزات الجبائية³⁴ ، الحق في التنازل عن المشروع الإستثماري بشرط إخطار الدولة حتى يمكنها من ممارسة حقها في الشفعة ، و قد تقرر هذا الحق بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ، و كرسه المشرع بموجب قانون الإستثمار الجديد بموجب المادة 30 من القانون 09-16.

كما يستفيد المستثمر من حقوق تستمد وجودها من الإتفاقيات الدولية المصادق عليها من طرف الدولة سواء في ظل الإتفاقيات المتعددة الأطراف أو الإتفاقيات الثنائية ، و من خلال بنود هذه الإتفاقيات تتولد مجموعة من الحقوق التي يتمتع بها المستثمر الأجنبي باعتباره من رعايا الدولة المتعاقد معها³⁵

إضافة إلى هذه الحقوق، منح المشرع الجزائري للمستثمر الأجنبي ضمانات تتمثل المعاملة المنصفة و العادلة بين جميع المستثمرين سواء كانوا وطنيين أم أجنب فيما يتعلق بالإمميزات الممنوحة أو الواجبات المرتبطة باستثماراتهم و المساواة بينهم، و قد أكد المشرع الجزائري على هذا الضمان بموجب المادة 21 من القانون 09-16³⁶ و كذا ضمان حرية تحويل رؤوس أموال المستثمر و العائدات الناتجة عنها و المتعلقة بالإستثمارات المنجزة انطلاقا من حصص في رأس المال في شكل حصص نقدية مستوردة عن الطريق المصرفي و المدونة بعملة حرة التحويل يسعها بنك الجزائر بانتظام ، و يضمن تحويل المداخيل الحقيقية الصافية الناتجة عن التنازل و تصفية الإستثمارات ذات مصدر أجنبي حتى لو كان مبلغها يفوق رأسمال المستثمر في البداية³⁷

. عدم خضوع الإستثمارات المنجزة لمراجعات قانونية في حال طرأت تعديلات على النظام الإمتيازي ، بشرط أن يطلب المستثمر ذلك صراحة حسب المادة 22 من القانون المتعلق بترقية الاستثمار، الهدف من تمسك المستثمر الأجنبي بإدراج هذا الشرط هو الحفاظ على العلاقة العقدية من خلال تجميد الإطار التشريعي و التنظيمي الذي سيتم فيه تنفيذ هذا العقد و ليس تجميد محتوى الإتفاق، و بالتالي يكون المستثمر الأجنبي

³⁴ عجة الجليلي ، مرجع سابق ، ص 534 - 550

³⁵ عسالي نفيسة ، مرجع سابق ، ص 396

³⁶ المادة 21 من القانون 09-16 المتعلق بترقية الإستثمار، مرجع سابق

³⁷ المادة 25 من القانون 09-16، مرجع سابق

على علم بالقواعد القانونية التي ستبقى تنظم علاقته مع الدولة مما يسمح له بضمان مردودية و أمن الإستثمار الذي يبقى خاضعا للشروط التي أنجز فيها³⁸.

. لا يمكن أن تكون الإستثمارات المنجزة موضوع استيلاء أو نزع ملكية إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به ، و في هذه الحالة فإن المستثمر يستفيد من تعويض منصف و عادل حسب المادة 23 من القانون التعلق بترقية الإستثمار.

كما منح المشرع الجزائري للمستثمر الأجنبي بموجب المادة 24 من القانون 09-16 المتعلق بترقية الإستثمار ، ضمنا قضائيا في حال نشوب نزاع بينه و بين الدولة الجزائرية يتمثل أساسا في إمكانية لجوء المستثمر الأجنبي للتحكيم أو المصالحة ، فإذا كان الأصل هو خضوع هذه النزاعات للجهات القضائية الجزائرية المختصة إقليميا ، إلا أنه استثناءا ، في حال وجود إتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية يمكن اللجوء إلى المصالحة أو التحكيم.

ثانيا إلتزامات المستثمر :

يتحمل المستثمر صاحب الإمتياز على العقار الصناعي و السياحي جملة من الإلتزامات التي تقع على عاتقه سواء كانت واردة في القواعد الخاصة أو ضمن القواعد العامة باعتبار عقد الإمتياز لا يختلف كثيرا عن تلك القواعد ، هذا و يتحمل المستثمر الأجنبي إلتزامات إضافية تملئها عليه القوانين و الإتفاقات:

1 إلتزامات مشتركة بين جميع المستثمرين :

يلتزم المستثمر بصفة عامة سواء كان وطنيا أم أجنبيا بالوفاء بكل التزماته القانونية وفقا للشروط المحددة في عقد الإمتياز و دفتر الشروط الملحق به ، و يمكن حصر هذه الإلتزامات في النقاط التالية :

³⁸ عيبوط محند وعلي، الإستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر 2014. ص 216. 217

-الإلتزام بتنفيذ بنود دفتر الشروط :

يعد دفتر الشروط من أهم الخصائص التي يمتاز بها عقد الإمتياز في القواعد العامة عن العقود الواردة في القانون الخاص ، تبرز من خلاله امتيازات السلطة العامة للإدارة المانحة للإمتياز ، ويتعين على المتعاقد المستفيد احترام كل ما ورد فيه خلال مدة العقد دون أن يتمكن من مناقشة مضمونه ، و هو جزء لا يتجزء من عقد الإمتياز يرفق به و يحدد بدقة برنامج الإستثمار و كل بنود و شروط منح الإمتياز التي يلتزم المستفيد بتنفيذها وإلا تعرض للعقد للاسقاط عن طريق الفسخ³⁹

-الإلتزام بدفع مصاريف منح الامتياز

تنص المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على أنه: " يدفع المستفيد من الامتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز ، اجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز" من خلال هذه المادة يتضح أن المستفيد كان ملزما بدفع مصاريف ثلاثة و هي مصاريف أملاك الدولة و مصاريف التسجيل لدى إدارة الضرائب و مصاريف الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية ، غير أنه و طبقا للمادة 60 من القانون 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 تم إعفاء العقود الإدارية التي تعدها مصالح أملاك الدولة المتضمنة منح الإمتياز في إطار الأمر 08-04 من كل هذه المصاريف ، و بقي على صاحب الإمتياز دفع مبلغ الأتاوة السنوية فقط .

-الإلتزام بإنهاء المشروع الإستثماري في الأجل المحدد في عقد الإمتياز :

يحدد دفتر الشروط المدة التي يتعين على المستثمر الإنطلاق بإنجاز مشروعه و كذا المدة المقررة لإنجاز المشروع و البدء في النشاط تختلف من مستثمر لآخر حسب طبيعة المشروع ، و يلتزم المستثمر بالتقيد بهذه الآجال ، و إذا حال سبب قاهر دون ذلك يمكن منحه أجلا إضافيا يتراوح بين سنة و ثلاث سنوات حسب طبيعة و أهمية المشروع ، على أن يكون قد احترم البرنامج المحدد في دفتر الشروط و رخصة البناء⁴⁰

³⁹المادة 10 و 12 من الأمر 08-04
⁴⁰المادة 21 من المرسوم التنفيذي 09-152 و كذا المادة 10 و 21 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم

-الإلتزام باحترام الإرتفاقات و الممتلكات الثقافية :

يتحمل صاحب الإمتياز الإرتفاقات السلبية التي يمكن أن تثقل العقار الممنوح سواء كانت ظاهرة أو خفية ، و يمكنه التذرع ببعض هذه الإرتفاقات أو الإعتذار عن أخرى غير أنه لا تكون للدولة أي ضمان عليها ، و من جهة أخرى تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية و على الخصوص البنايات و الفسيفساء و النقوش الخفية و التماثيل و الميداليات و المزهريات و النقوش و الكنوز و النقود القديمة و الأسلحة و كذا المناجم و المعادن الموجودة و التي قد تكتشف على أو في باطن القطعة الأرضية الممنوحة للإمتياز، و بذلك يلتزم صاحب الإمتياز الإبلاغ عن كل هذه الممتلكات إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا و الذي يعلم بدوره مدير الثقافة للولاية⁴¹ و هذا لتنفيذ أحكام القانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي⁴²

-الإلتزام بعدم التنازل عن عقد الإمتياز أو الإيجار من الباطن قبل إتمام المشروع :

إذا كان القانون قد سمح للمستثمر صاحب الإمتياز بالتنازل عن عقد الإمتياز أو الإيجار من الباطن إلا أن هذا الحق مقترن بشرط إتمام المشروع طبقا للمادة م 17 مرسوم 09-152 ، و بالتالي فهو التزام يقع على عاتقه ، و مخالفة هذا الإلتزام يعرض العقد للإسقاط.

- الإلتزام بالخضوع لرقابة الدولة :

يعتبر هذا الإلتزام من بين الإلتزامات العامة التي تفرضها القواعد العامة الواردة في القانون الإداري ، كما أشار إليه الأمر 04-08 ضمينا من خلال المادة 14 منه و التي أشارت إلى المعاينة الفعلية للبدء في المشروع الإستثماري من قبل مصالح أملاك الدولة ، و كذا المادة 18 من المرسوم التنفيذي 09-152 التي أشارت إلى إتمام البنايات المقررة في المشروع الإستثماري يتم معاينتها من قبل المصالح المختصة بالتعمير بناء على شهادة المطابقة ، إضافة إلى المادة 19 من نفس المرسوم و التي تؤكد الخضوع لرقابة الدولة من خلال دور المصالح المختصة بمعاينة بدء النشاط و كذا ضرورة إعلام إدارة أملاك

⁴¹المادة 05 و 06 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية
⁴²القانون 04-89 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، جريدة رسمية عدد 44 سنة 1998

الدولة بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الإمتياز ، و عليه للإدارة دور في بسط رقابتها قصد التأكد من تنفيذ المستثمر لجميع إلتزاماته القانونية حتى لا يترك هذا الأخير الحرية في تنفيذ العقد بأي طريقة كانت ، وإنما يجب عليه اتباع سلطة الإشراف و المراقبة على عملية التنفيذ⁴³ مما يساهم في نجاح المشاريع و تحقيق الأهداف المرجوة منه

2 إلتزامات إضافية للمستثمر الأجنبي :

يمكن حصر الإلتزامات التي يتحملها المستثمر الأجنبي في مجالين أساسيين هما إلتزامات قانونية و أخرى اتفاقية

- الإلتزامات القانونية :

يقع على المستثمر الأجنبي مجموعة من الإلتزامات بموجب القانون الداخلي للدولة تتمثل في :

. إحداث و ترقية الشغل، تحسين مستوى الإطارات و المستخدمين الجزائريين، شراء وسائل تقنية و علمية و الاستغلال الأمثل محليا لبراءات الإختراع و العلامات التجارية المسجلة و العلامات المحمية في الجزائر طبقا للاتفاقيات الدولية، توازن سوق الصرف، إحترام النظام الداخلي و الأداب العامة للشعب الجزائري كأن يمتنع عن الإستثمار في مواد تمس سلامة و استقرار النظام السياسي أو الاقتصادي أو الاجتماعي

-الإلتزامات الإتفاقية :

تفرض الإتفاقيات على المستثمر الأجنبي مجموعة من الإلتزامات تتمثل فيما يلي :

.مراعاة مبادئ القانون الدولي للاستثمار كاحترام القوة الملزمة للعقد ، ومبدأ حسن النية في التنفيذ و بنود النظام العام الدولي ، كما يلتزم بعدم انتهاك ميثاق حقوق و واجبات الدول الاقتصادية المصادق عليها من قبل الجزائر و بالخصوص واجب المساهمة في تنكية التجارة الدولية على أساس المنافسة الشريفة والحررة و واجب السهر على احترام

⁴³بوضياف عمار ، شرح تنظيم الصفقات العمومية ، الطبعة الثالثة ، دار جسر للنشر و التوزيع ، الجزائر 2011 ، ص 125

قواعد النظام الدولي للملكية الصناعية⁴⁴، هذا ويلتزم بإعلام الدولة أو الهيئات التابعة لها بكل المعلومات التي لها علاقة بتسيير العملية الإستثمارية ، من بينها إخطار السلطات الجزائرية بنية المغادرة في حالة اتخاذه قرار تصفية استثماراته في الجزائر حتى تتمكن الدولة من ممارسة حقها في الشفعة و قد تقرر هذا حق الشفعة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ، و كرسه المشرع بموجب قانون الإستثمار الجديد بموجب المادة 30 من القانون 09-16

المطلب 02 المنازعات الناشئة عن تنفيذ عقد الإمتياز

إن تطبيق القانون على أرض الواقع يصطدم بعدة مشاكل و هذا من شأنه أن يخلق فضاء واسعا من المنازعات، يستوجب عرضها على القضاء لتحديد مسؤولية الإدارة أو المتعامل معها في حال إخلال كل واحد منهما بالتزاماته كما يتدخل القضاء لتقدير مدى مشروعية تصرفات الإدارة أو المستفيد في مجال تنفيذ القرارات و العقود الصادرة عن الإدارة⁴⁵

الفرع 01 آليات تسوية المنازعات الناشئة عن عقد الإمتياز

يمكن لأطراف النزاع اللجوء إلى القضاء الإداري و العادي، كما يمكن اللجوء إلى إحدى الطرق البديلة

أولا : لجوء أطراف عقد الإمتياز إلى القضاء الإداري و العادي

تحكم المنازعات التي يثيرها عقد الإمتياز قواعد أهمها قاعدة الإختصاص القضائي و قد اعتمد المشرع الجزائري على النظام القضائي المزدوج الذي يقتضي وجود قضاء إداري و قضاء عادي بموجب القانون العضوي رقم 05-11 المعدل بموجب القانون العضوي 17-06 المتضمن التنظيم القضائي⁴⁶ ، وقد يكون الإختصاص نوعيا أو محليا ، و هي القاعدة الأولى التي ينظر فيها القاضي الإداري أو العادي ، و لا يمكنه التطرق للمسائل الموضوعية إلا إذا توفرت قاعدة الإختصاص بنوعيتها ، فتحديد الإختصاص

⁴⁴عجة الجليلي، مرجع سابق ، ص 553

⁴⁵بوجردة مخلوف ، ، العقار الصناعي ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر 2008 ، ص 103

⁴⁶ القانون العضوي 05-11 المؤرخ في 17/08/2005 المتضمن التنظيم القضائي ج ر عدد 51 سنة 2005، المعدل و المتمم بموجب القانون العضوي 17-06 المؤرخ في 27/03/2017 جريدة رسمية عدد 20 مؤرخة في 29/03/2017

بعد بمثابة الوسيلة الضرورية التي تساعد الجهات القضائية سواء العادية أو الإدارية على الوقوف على درجة و مدى اختصاصها بالنظر و الفصل في تلك المنازعات⁴⁷

و إن كان الإختصاص المحلي لا يثير إشكالا باعتبار أن المحكمة المختصة بالفصل في المنازعات التي تثور بشأن العقار الموجه للاستثمار هي المحكمة التي يقع بإقليمها موقع العقار ، فإن الإختصاص النوعي يتطلب نوعا من التوضيح على اعتبار أن تلك القضايا تتوزع بين القضاء العادي و الإداري على حسب طبيعة النزاعات المثارة

2-1 اختصاص القضاء الإداري

اعتمد المشرع الجزائري على معيار بسيط في تحديد الإختصاص النوعي في الدعاوى التي تكون الدولة طرفا فيها أي المعيار العضوي، فقد نصت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أن " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية. تختص بالفصل في أول درجة ، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها" كما نصت المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أن المحاكم الإدارية تبسط سلطتها في رقابة القرارات الإدارية و الدعاوى التفسيرية و دعاوى فحص المشروعية القرارات الصادرة عن الولاية و المصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية، البلدية و المصالح الإدارية الأخرى لها، المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية ، وكذا دعاوى القضاء الكامل.

و باعتبار أن الوالي هو الذي يصدر قرار منح الإمتياز و مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى إبرام العقود الإمتياز المتعلقة باستغلال العقار الموجه للاستثمار، و هما طرفان إداريين في المنازعة ، و بالتالي و طبقا للمعيار العضوي ينعقد الإختصاص للقضاء الإداري في كل المنازعات التي تكون فيها الدولة أو الولاية طرفا أساسيا في الدعوى .

⁴⁷ رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول دعوى الإلغاء ، ديوان المطبوعات الجامعية 2004، ص

2-2 اختصاص القضاء العادي :

تعد النزاعات المطروحة أمام القضاء العادي مجرد استثناءات عن الأصل العام حيث لا يفصل القاضي العقاري إلا في القضايا التي يمكن أن تثار بين المستثمرين فيما بينهم بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الإتفاقية، أو بين المستثمرين والغير وهذا طبقا لنص المادتين 513 و 514 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما يختص القضاء العادي بالنظر في النزاعات التي تكون ضد إحدى الهيئات ذات الطابع الصناعي والتجاري كالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، والوكالة الوطنية لتنمية السياحة، فهذه الهيئات تخضع لقواعد القانون الخاص في كل ما يتعلق بممارسة نشاطاتها ، فقد نصت المادة 45 من القانون 01-88: " تخضع الهيئة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير و تخضع لقواعد القانون التجاري ..."

ثانيا الطرق البديلة لتسوية المنازعات التي يثيرها عقد الإمتياز

الطرق البديلة هي الوسائل التي تمكن من إيجاد حلول مقبولة من أطراف النزاع خارج إطار إجراءات التقاضي التقليدية، و تمكن من إفراغ الخلاف من مضمونه و محتواه بتراضي الطرفين لأنه يوفر الإطمئنان للحل الذي تم التوصل إليه و تفادي مخاطر الحكم القضائي مجهول العواقب و غير المضمون، فمن خلالها يتم حل الخلافات بشكل سريع و فعال⁴⁸، ونظرا لأهميتها فقد استحدث المشرع الجزائري هذه الطرق في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصادر بموجب القانون 09-08⁴⁹ و خصص لها الكتاب الخامس منه و تتمثل في الصلح ، الوساطة و التحكيم⁵⁰، و يمكن تطبيقها في النزاعات الناشئة بين طرفي عقد الإمتياز.

01 الصلح و الوساطة: يعتبر الصلح و الوساطة طريقتان لتسوية النزاعات وديا، و رغم أن المشرع الجزائري أطلق عليهما تسمية الطرق البديلة ، إلا أنه لا يمكن الحديث عنهما

⁴⁸ بوزنة ساجية، الوساطة في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مذكرة ماجستير ،جامعة عبد الرحمان كلية الحقوق و العلوم السياسية بجاية ، 2012 ، ص 7

⁴⁹ القانون 09-08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية جريدة عدد 21 لسنة 2008

⁵⁰ الصلح و الوساطة لم يتضمنهما القانون القديم بينما التحكيم كان موجودا و تم الإحتفاظ بكثير من مواد

بعيدا عن الدعوى القضائية ، فهي في حقيقة الأمر طرق مساعدة لعمل القاضي، و ليست بديلا عن القضاء ويلجأ لها الأطراف تفاديا لبطء حل النزاعات

بالنسبة للصلح فقد عرفه المشرع الجزائري ضمن المادة 459 من القانون المدني بأنه " عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه باستثناء ما تعلق بالحالة الشخصية أو النظام العام"، هذا و عرفه بعض الفقه بأنه: " اتفاق حول حق متنازع فيه بين شخصين بمقتضاه يتنازل أحدهما للآخر عن ادعائه مقابل أداء شيء ما"⁵¹ و قد خص المشرع الجزائري الصلح بمجموعة من المواد التي تحدد إطراره القانوني و صورته و مجاله، كما أشار إلى الجهات القضائية المختصة للقيام به، و كذا آثاره على القضية المفصول فيها بواسطة إجراء الصلح.⁵²

أما الوساطة فلم يعرفها المشرع الجزائري ، و اكتفى بالتعمق في تحديد آليات تطبيقها من خلال المواد 994 إلى 1005 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و من خلال تلك المواد، يمكن أن نعرف الوساطة على أنها وسيلة ودية لتسوية النزاعات بين الأشخاص، يعرضها القاضي على أطراف النزاع، و تكون بإجراءات سرية و سريعة بعيدا عن علنية الجلسات، يكلف بها شخص ثالث محايد يقوم على محاولة تقريب وجهات النظر بين أطراف النزاع قصد الحصول على تسوية تكون مرضية للجميع⁵³

02 التحكيم: التحكيم هو "اتفاق بين طرفين أو أكثر على إخراج نزاع أو عدد من النزاعات من اختصاص القضاء العادي، و أن يعهد بها إلى هيئة تتكون من محكم أو أكثر للفصل فيه بقضاء ملزم"⁵⁴

و قد ارتبط التحكيم بفكرة التنمية الاقتصادية و جذب الإستثمارات الأجنبية ، و اتسع نطاق الأخذ بهذا النظام تحت تأثير الإعتبارات السياسية و التغييرات الاقتصادية⁵⁵ ،

⁵¹ صقر نبيل، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، دار الهدى عين مليلة الجزائر، 2008 ، ص 42

⁵² المواد 954 إلى 956 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

⁵³ بربارة عبد الرحمان ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الطبعة 02، منشورات بغدادي، الجزائر 2009، ص

523

⁵⁴ فمر عبد الوهاب، التحكيم في منازعات العقود الإدارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة دون طبعة، دارالمعرفة،

الجزائر سنة 2009

⁵⁵ مفتاح خليفة عبد الحميد ، حمد مجد حمد الشلmani ، العقود الإدارية و أحكام إبرامها ، دار المطبوعات الجامعية ،

الإسكندرية ، مصر 2008، ص 377 و 378

الهدف منه إزالة الخوف لدى المستثمرين من عدم إمكان حصولهم على حقهم إذا ما ثارت منازعة بينهم وبين الدولة المضيفة أمام قضاء هذه الدولة ، فالمستثمر الأجنبي قد يراوده الشك في إنصاف القاضي الوطني له ، و ذلك لخضوع القاضي لتأثير دولته لحماية مصالحها وكذا اشتراك القاضي والإدارة في المبادئ والأفكار القانونية والاقتصادية التي تحتج بها الدولة في مواجهة المستثمرين الأجانب بصفة عامة ، وهو ما حرص المشرع الجزائري على تلافيه من خلال إخراج المنازعات المتعلقة بالإستثمارات الأجنبية من نطاق اختصاص المحاكم الجزائرية و أتاح للمستثمر الأجنبي إمكانية تسوية منازعاته الإستثمارية مع الدولة الجزائرية عن طريق التحكيم⁵⁶ من خلال الإتفاقيات الدولية التي صادق عليها و المتعلقة بالإستثمار الأجنبي و التي كرسها المشرع الجزائري في العديد من النصوص القانونية و التنظيمية سواء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أو في قانون ترقية الإستثمار و اعتبره كضمان للمستثمر الأجنبي لتسوية نزاعاته مع الدولة الجزائرية.

وقد استبعد المشرع الجزائري التحكيم الوطني من مجال عقد الإمتياز على العقار الموجه للإستثمار، باعتبار أن أحد أطرافه شخص معنوى عام، حيث نصت المادة 975 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه لا يجوز للأشخاص المذكورة في المادة 800 أن تجري تحكيميا إلا في الحالات الواردة في الإتفاقيات الدولية التي صادقت الجزائر عليها و في مادة الصفقات العمومية، كما نصت المادة 1006 من نفس القانون: " لا يجوز للأشخاص المعنوية العامة أن تطلب التحكيم في ماعدا في علاقتها الاقتصادية أو في إطار الصفقات العمومية"

أما التحكيم الدولي فهو يخص النزاعات المتعلقة بالمصالح الإقتصادية لدولتين على الأقل، و هو يختص بأحكام متميزة عن التحكيم الداخلي، حيث أن الدولة الجزائرية ملزمة بالإتفاقيات التي وقعت عليها ، وقد أقرت الجزائر مبدأ التحكيم الدولي في عقود الإستثمار بصدور الأمر 95-04⁵⁷ المتعلق بالمصادقة على الإتفاقية الدولية الخاصة

⁵⁶ وسام مجدي عطية ، الآليات القانونية و الاقتصادية لتحفيز الإستثمار الأجنبي المباشر بين النظرية و التطبيق ، دون ذكر الطبعة ، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية ، مصر 2012 ص 152
⁵⁷ الأمر 95-04 المؤرخ في 21/01/1995 يتضمن الموافقة على الإتفاقية المتضمنة تسوية المنازعات المتعلقة بالإستثمارات بين الدول و رعيا الدول الأخرى، جريدة رسمية عدد 07 مؤرخة في 15/02/1995.

بتسوية المنازعات المتعلقة بالإستثمارات الدول و رعايا الدول الأخرى وكذا الأمر 94-05⁵⁸ المتعلق بانضمام الجزائر إلى الوكالة الدولية للاستثمار .

الفرع 02 أشكال المنازعات التي يثيرها عقد الإمتياز على العقار الموجه للاستثمار :

هناك منازعات مطروحة أمام القضاء الإداري و أخرى أمام القضاء العادي

1 أشكال المنازعات المطروحة أمام القضاء الإداري: هناك عدة أشكال لهذه المنازعات تتمثل في:

. المنازعة في قرار الوالي الراض لمنح الإمتياز: يتعلق الأمر بمنح حق الإمتياز في مرحلته الأولى و المتعلقة بمنزعة قرار الوالي الراي إلى رفض منح الإمتياز ، ترفع الدعوى من قبل المستثمر طالب الإمتياز ضد الوالي أمام القضاء الإداري طبقا لأحكام المادة 801 من ق إ م و!

. منازعات المستثمر مع الغير حول الملكية: تتمثل في المنازعات التي قد تنشأ بين صاحب الإمتياز و الغير حول أصل الملكية أو التعدي على الحدود الذي قد يتسبب فيه صاحب الإمتياز للغير ، ففي حال ما إذا كان النزاع متعلقا بأصل الملكية ترفع الدعوى من قبل الغير ضد الإدارة المتمثلة في وزير المالية الممثل قانونا من قبل مدير أملاك الدولة للولاية المختصة باعتبار أن العقار يدخل ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة أو العكس حسب الطرف المتعدي ، حيث تلتزم الإدارة برفع الدعوى ضد الغير باعتباره شكلي من أشكال الإعتداء على الملكية العقارية يستوجب تدخل الدولة لحماية أملاكها ، أما إذا كان النزاع متعلقا بقيام صاحب الإمتياز بالتعدي على حدود ملكية الغير فإن الدعوى ترفع من قبل الغير ضد صاحب الإمتياز مع إدخال الإدارة في النزاع . المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الإمتياز، وقد تكون هذه المنازعات بمبادرة من الإدارة أو من قبل صاحب الإمتياز

بالنسبة لطلب الفسخ بمبادرة من الإدارة فتكون في حال عدم إحترام المستفيد للالتزامات المفروضة عليه بموجب دفتر الشروط ، يتوجب على إدارة أملاك الدولة

⁵⁸ الأمر 94-05 المؤرخ في 21/01/1995 يتضمن الموافقة على الإتفاقية المتضمنة إحداث الوكالة الدولية لضمان الإستثمارات، ج ر عدد 07 مؤرخة في 15/02/1995.

توجيه إعدارين للمستثمر برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام ، و في حال الإصرار على عدم تنفيذ الإلتزامات رغم الإعدارين ، يقوم وزير المالية ممثلا في مدير أملاك الدولة للولية المعنية برفع دعوى قصد فسخ عقد الإمتياز

. في حال ماإذا تم فسخ العقد لعدم اتمام المشروع بعد الأجل الإضافي الممنوح للمستثمر، فإن هذا الأخير يحصل على تعويض مقابل فائض القيمة التي أتى بها على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة الموارد و سعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10 % على سبيل التعويض، أما في حال ما إذا كان الحكم بالفسخ مقترنا بهدم البنائيات ، في هذه الحالة يتعين على المستثمر إزالتها بمصاريفه الخاصة و إعادة القطعة محل الإمتياز إلى حالتها الأصلية .

. بالنسبة لطلب الفسخ من قبل المستثمر يكون بسبب إخلال الإدارة المانحة للإمتياز إخلالا جسيما بتنفيذ التزاماتها التعاقدية، أو تجاوزها للحدود المسموح بها في مجال استعمال سلطاتها في تعديل العقد، كما لو تضمن التعديل تغييرا في موضوع العقد و محله، أو كان تعديل الإدارة للعقد كليا انصب على كافة شروطه، أو كان من شأن تعديل الإدارة للعقد الإخلال بتوازنه المالي أو الإقتصادي، مما يجعل التزامات المتعاقد لا تتناسب مع حقوقه، كما نصت المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي أن المستفيد من الإمتياز يأخذ القطعة الأرضية الممنوحة له في الحالة التي هي عليها يوم بدء الإنتفاع ، و لا يمكن الإستفادة من أي ضمان في قياس المساحة و لا يمكنه القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة ، و مع ذلك منح المشرع للمستثمر الحق في طلب فسخ على أن يتوفر شرطين معا ، خطأ في تعيين الحدود و في المساحة المعلنة ، فإذا توفر أحدهما فقط لا يجوز المطالبة بالفسخ ، كما يمكن للمستثمر المطالبة بالفسخ إذا ضم الإمتياز ملكا أو جزء من ملك غير قابل أن يكون محلا لمنح الإمتياز

كما يمكن للمستثمر أن يرفع دعوى ضد الإدارة التي قضت بفسخ العقد اتفاقيا في حال عدم الاتفاق على مبلغ التعويض، وكذا ضد قرار سحب حق الامتياز

. المنازعة في القرارات الإدارية الصادرة عن الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار:⁵⁹ حيث تعتبر هذه الوكالة الوطنية شخص معنوي عام و تشكل جزء من هيئات الدولة ، و هي تملك عدة سلطات عند ممارستها لاختصاصاتها من بينها القيام بجملة من الأعمال المادية و التصرفات القانونية التي تتخذ شكل القرارات الإدارية متى تم صدورها بصفة انفرادية من جانبها، وقد يؤدي قيام الوكالة أثناء إصدارها لهذه القرارات الإدارية حدوث منازعات بينها و بين المستثمرين المنتفعين بخدماتها، وتخضع هذه المنازعات التي تتخذ طابعا إداريا لاختصاص القضاء الإداري⁶⁰

. المطالبة بإلغاء القرار الإداري المتعلق برفض منح المزايا ، حيث يستطيع المستثمر المستفيد من عقد امتياز على عقار صناعي أو سياحي أن يطلب من الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار الإستفادة من أحكام المزايا التي أقرها قانون الإستثمار، و يتعين على الوكالة أن تعلن رغبتها في منح المزايا بشكل صريح، فإذا صدر عنها قرار إداري ترفض فيه طلب المستثمر ، يمكن لهذا الأخير اللجوء للقضاء الإداري لإلغاء هذا القرار⁶¹

. المطالبة بإلغاء القرار الإداري المتعلق بسحب المزايا، حيث يتم منح المزايا للمستثمر من قبل الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار بموجب قرار إداري كما سبق الإشارة إلى ذلك، و تبقى هذه الأخيرة تمارس مهامها في المتابعة و مراقبة المشاريع الاستثمارية، ففي حال ما إذا لم يتم للمستثمر بإنجاز مشروعه وفقا للالتزامات التي تعهد بها ، تمارس الوكالة صلاحياتها بسحب المزايا الممنوحة له و ذلك بموجب قرار إداري، و يكون هذا القرار قابلا للإلغاء أمام القضاء الإداري طبقا للمادة 11 من القانون 09-16

2 أشكال المنازعات المطروحة أمام القضاء العادي : لا ينف وجود طرف إداري، قيام إختصاص القضاء العادي الذي يفصل في بعض نزاعات عقود الامتياز :

الدعاوى المتعلقة بتجاوزات بعض مؤسسات الترقية و التسيير: حيث يترتب عن تسيير و ترقية حافظة العقار الصناعي خصوصا من قبل بعض المؤسسات العديد من

⁵⁹ كانت القرارات الصادرة عن الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار غير قابلة للطعن أمام الجهات القضائية في ظل المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الإستثمار ، وقد تراجع المشرع الجزائري عن ذلك و أقر أحقية المستثمر في الطعن في قرارات الوكالة أمام القضاء بموجب الأمر 03-01 ضمن المادة 07 مكرر منه، و كذا في القانون الجديد 16-09 المتعلق بترقية الإستثمار .

⁶⁰ لعمري إيمان، الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، مذكرة ماجستير في قانون الأعمال ، قسنطينة 2006 ، ص 24

⁶¹ المادة 11 من القانون 16-09 المتعلق بترقية الإستثمار ، مرجع سابق

المخالفات و التعقييدات و التي لا تزال لحد الآن تعرض على القضاء، فالدعاوى المرفوعة من قبل المستثمر على الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري يختص بالفصل فيها القضاء العادي، ذلك أن هذه الوكالات هي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري.

المنازعات المتعلقة بعدم التزام المستثمرين بدفع الحصص المالية المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة في المناطق الصناعية.

. المنازعات المتعلقة بالقروض الممنوحة من قبل البنوك للمؤسسات في إطار الإستثمار العقاري.

. المنازعة في ملكية البنايات المكرسة بموجب عقد توثيقي.

. المنازعات المرتبطة بالحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز في حالة عدم كفاية المنقولات، لاسيما إذا كان حق الامتياز محل تعرض من قبل الأشخاص الخاصة⁶².

. المنازعات التي تثور بين أصحاب الإمتياز فيما بينهم فيما يتعلق بكيفية استغلال الملكية المشتركة للتجهيزات و البنايات المقامة في القطعة الأرضية الممنوحة للامتياز.

. منازعات المستثمر مع العمال في إطار العلاقة التعاقدية المهنية⁶³.

. منازعات المستثمر مع الغير ماعدا ما تعلق بالتشكيك في الملكية.

الخاتمة

يعد عقد الإمتياز غير القابل للتنازل المنظم بموجب الأمر 04-08 و النصوص التنظيمية له، الآلية الأمثل لاستغلال العقار الموجه لانجاز المشاريع الإستثمارية سواء كان صناعيا أو سياحيا و هذا بالنظر للمزايا التي يتميز بها خصوصا من ناحية المحافظة

⁶² سميرة قدوش، عنوان المداخة : اشكالات استغلال الحافظة العقارية في مجال العقار الصناعي، المؤتمر الدولي الثاني لكلية الحقوق، جامعة الجبالي بونعامة خميس مليانة بعنوان النظام القانوني للعقار ودوره في تنمية وترقية الإستثمار "سنة 2016

⁶³ بحري فاطمة، بن طيفور نسيمه الإختصاص القضائي في منازعات عقود امتياز العقار الصناعي، مجلة القفة القانوني و السياسي، مجلد 02 عدد 02، مخبر الدراسات القانونية جامعة تيارت سنة 2021، ص 14

على أملاك الدولة و الحد من التلاعبات التي تطالها ، وكذا الحقوق و التحفيزات التي منحها المشرع الجزائري للمستثمرين و التي من شأنها جلب الإستثمارات الوطنية و الأجنبية على حد سواء، و رغم ذلك يكتنف هذا الأمر العديد من العيوب التي من شأنها أن تؤثر سلبا في النهوض بالإقتصاد الوطني، حيث يتوجب على المشرع الجزائري المحافظة على الإستقرار التشريعي للنصوص القانونية المتعلقة بعقد الإمتياز نظرا لكثرة التعديلات التي طالتها في فترات وجيزة، كما يتعين وضع حد للتعديلات بموجب قوانين المالية، و من جهة أخرى يجب رفع كافة العراقيل عن المشاريع الإستثمارية العالقة في الجزائر، (بيروقراطية ، عدم توفر المواد الأولية، رخصة البناء...).

المراجع:

الكتب

1. بوضيف عمار ، شرح تنظيم الصفقات العمومية ، الطبعة الثالثة ، دار جوسور للنشر و التوزيع ، الجزائر 2011
2. بوجردة مخلوف ، ، العقار الصناعي ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر 2008
3. عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار ، دار الخلدونية ، الجزائر 2006
4. وسام مجدي عطية ، الآليات القانونية و الاقتصادية لتحفيز الإستثمار الأجنبي المباشر بين النظرية و التطبيق ، دون ذكر الطبعة ، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية ، مصر 2012
5. عيبوط محند و علي، الإستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر 2014
6. رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول دعوى الإلغاء ، ديوان المطبوعات الجامعية 2004
7. صقر نبيل، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، دار الهدى عين مليلة الجزائر، 2008
8. بربارة عبد الرحمان ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الطبعة 02، منشورات بغدادي، الجزائر 2009
9. قمر عبد الوهاب، التحكيم في منازعات العقود الإدارية في القانون الجزائري ، دراسة مقارنة دون طبعة، دار المعرفة، الجزائر سنة 2009،
10. مفتاح خليفة عبد الحميد ، حمد مجد حمد الشلحاني، العقود الإدارية و أحكام إبرامها ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر 2008.

رسائل دكتوراه و مذكرات ماجستير

- 1 جيووري أحمد ، النظام القانوني للإمتياز في مجال الأملاك الوطنية العقارية . دراسة وفقا لأحدث التعديلات ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة 2 ، سنة 2017

العدد: 01	السنة: جانفي 2023 م- رجب 1444 هـ	ص: 93 - 121
2 بوزنة ساجية، الوساطة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة ماجستير، جامعة عبد الرحمان كلية الحقوق والعلوم السياسية بجاية 2012		

3 لعمبري إيمان، الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، مذكرة ماجستير في قانون الأعمال ، قسنطينة 2006

الأوامر و القوانين

1. الأمر 04-08 المؤرخ في 01/09/2008 الذي يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية جريدة رسمية عدد 49 مؤرخة في 03/09/2008 المعدل و المتمم
2. الأمر 04-95 المؤرخ في 21/01/1995 يتضمن الموافقة على الإتفاقية المتضمنة تسوية المنازعات المتعلقة بالإستثمارات بين الدول و رعايا الدول الأخرى، جريدة رسمية عدد 07 مؤرخة في 15/02/1995
3. الأمر 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني جريدة رسمية عدد 78 مؤرخة في 30/09/1975
4. الأمر 11-03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد و القرض، ج ر عدد 52 مؤرخة في 27/08/2003
5. قانون 14-19 المؤرخ في 11/12/2019 المتضمن قانون المالية لسنة 2020، جريدة رسمية عدد 81 مؤرخة في 30/12/2019
6. القانون 10-14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 جريدة رسمية عدد 78 مؤرخة في 31/12/2014
7. القانون 11-11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية عدد 40 مؤرخة في 20/07/2011
8. القانون 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية جريدة رسمية عدد 11 مؤرخة في 19/02/2003
9. القانون 01-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة جريدة رسمية عدد 11 مؤرخة في 19/02/2003
10. القانون 09-16 المؤرخ في 03/08/2016 المتعلق بترقية الإستثمار جريدة رسمية عدد 46 مؤرخة في 03/08/2016.
11. القانون العضوي 11-05 المؤرخ في 17/08/2005 المتضمن التنظيم القضائي ج ر عدد 51 سنة 2005، المعدل و المتمم بموجب 16.12. القانون العضوي 06-17 المؤرخ في 27/03/2017 جريدة رسمية عدد 20 مؤرخة في 29/03/2017
13. القانون 09-08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية جريدة عدد 21 لسنة 2008
14. الأمر 05-94 المؤرخ في 21/01/1995 يتضمن الموافقة على الإتفاقية المتضمنة إحداث الوكالة الدولية لضمان الإستثمارات، ج ر عدد 07 مؤرخة في 15/02/1995

المجلد: 09	العدد: 01	السنة: جانفي 2023 م- رجب 1444 هـ	ص: 93 - 121
15 القانون 04-89 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، جريدة رسمية عدد 44 سنة 1998			
16. الأمر 01-15 المؤرخ في 23 يوليو 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ، جريدة رسمية عدد 40 مؤرخة في 23 يوليو 2015).			

المراسيم التنفيذية:

01. المرسوم التنفيذي 10-20 المؤرخ في 12/01/2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها، جريدة رسمية عدد 04 سنة 2010
02. المرسوم 09-152 المؤرخ في 02-05-2009 يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 27 مؤرخة في 06/05/2009،
03. المرسوم التنفيذي 17-102 المؤرخ في 05/03/2017 يحدد كفاءات تسجيل الإستثمارات و كذا شكل و نتائج الشهادة المتعلقة به، جريدة رسمية عدد 16 مؤرخة في 08/03/2017

المقالات

1. بحري فاطمة، بن طيفور نسيمه الإختصاص القضائي في منازعات عقود امتياز العقار الصناعي، مجلة القفة القانوني و السياسي، مجلد 02 عدد 02، مخبر الدراسات القانونية جامعة تيارت سنة 2021،
2. عسالي نفيسة، إختصاصات المجلس الوطني للاستثمار، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 13 العدد 01 سنة 2016

المؤتمرات

1. سميرة قدوش، عنوان المداخلة : اشكالات استغلال الحافظة العقارية في مجال العقار الصناعي، المؤتمر الدولي الثاني لكلية الحقوق، جامعة الجليلي بونعامة خميس مليانة بعنوان النظام القانوني للعقار ودوره في تنمية و ترقية الاستثمار "سنة 2016

المذكرات و التعليمات

- ¹ تعليمية وزارية مشتركة . وزير الصناعة و المناجم ، وزير المالية ، وزير الداخلية و الجماعات المحلية . رقم 01 مؤرخة في 06/08/2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الإمتياز على العقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية
- 2 مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 1180 بتاريخ 04/02/2020 تتضمن تنفيذ أحكام المادة 118 من القانون 19-14 المؤرخ في 12/12/2019 المتضمن قانون المالية لسنة 2020