

**ملخص:**

لقد حملت النصوص القانونية المختلفة المتعلقة بالعقار الصناعي أو العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية في الجزائر، نية المشرع في تحديد طرق استغلال العقار الصناعي لكن التشريع الجزائري لم يعرف في مجال استغلال العقار الصناعي إلا في الفترة الأخيرة .

ومنه فقد ظهر عقد الامتياز كإحدى الآليات الهامة في تسيير العقار الصناعي في الجزائر، قصد الانتفاع من الأراضي المتوفرة التابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي شريطة خضوعه لأحكام للقانون الخاص .

الكلمات المفتاحية : عقار صناعي - استثمار - عقد امتياز .

**Abstract:**

The various legal texts relating to industrial real estate or to real estate intended for the realization of investment projects in Algeria intended the legislator to define modalities for the exploitation of industrial real estate, but Algerian legislation no was not known in the field of industrial real estate exploitation until recently.

Thus, the concession contract appeared to be one of the important mechanisms in the management of industrial real estate in Algeria, in order to benefit from the available land belonging to its private property for the benefit of a natural or legal person, provided that 'it is subject to the provisions of private law.

Keywords: industrial real estate - investment - concession contract

## عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي

### في الجزائر

*The concession contract as a  
mechanism for exploiting industrial  
real estate in Algeria*

سليمانى فاطمة\*

Logine1986@gmail.com

جامعة الجلفة

بن الاخضر محمد

Benlakhdar66@gmail.com

جامعة الجلفة

## مقدمة:

المياه أو الكهرباء مثلا ، مقابل رسوم يحصلها من المنتفعين من المرفق<sup>2</sup> .

**تعريفه قانونا :** يعرفه المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2009/05/02 بأنه " منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري"<sup>3</sup> ، كما عرف الأستاذ موريس هوريو عقد الامتياز بأنه هو عملية بمقتضاه يتحمل خاص المصاريف و المخاطر و تحت مسؤوليته بشغل مرفق عام<sup>4</sup> .

و يعرف بأنه عقد بمقتضاه يسلم شخص معنوي عام لشخص آخر مسؤولية تسيير نشاط مرفق عام ، و كثيرا من الأحيان مفاوض خاص ، مقابل أجرة<sup>5</sup> . حيث فتحت الدولة للخواص المجال للاستثمار في الإنتاج و الخدمات ، و بذلك يساهم في دعم التنمية الاقتصادية . و هو يتناسب مع متطلبات اقتصاد السوق و يوفق بين المصلحة الخاصة لصاحب الامتياز و المصلحة العامة التي تتطلع إليها السلطة المانحة للامتياز ( الإدارة المتعاقدة أملاك الدولة ) . ممثلة للدولة .

كما عرفه الأستاذ الدكتور سليمان محمد الطماوي بأنه "عقد إداري يتولى الملتزم (فرد كان أو شركة) بمقتضاه و على مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي و استغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز<sup>6</sup> . منح الامتياز عبارة عن عقد الامتياز مرفق بدفتر الشروط ، أما المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المذكور سابقا يعرفه " منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري" و هذا يتفق مع ما جاءت به المادة 54 من القانون المدني الجزائري حينما سمي العقد بالاتفاق .

بين سياسة المد و الجزر ، شهد تسيير العقار الصناعي تداولاً على المستوى السياسي و المستوى المحلي تتراوح بين السلطات المركزية والسلطات المحلية ، و مؤسسات عمومية ذات طابع إداري<sup>1</sup> .

و مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري ، مؤسسات عمومية اقتصادية مثل مركز دراسات الأبحاث التطبيقية في التعمير الذي رفعت يده عن تسيير حافظته العقارية الموجهة للاستثمار<sup>2</sup> و شركات الأسهم ، وشركات تسيير مساهمات الدولة التابعة لها المؤسسات العمومية الاقتصادية ، دون إهمال لجان متعددة .

وبالنظر للنصوص القانونية المختلفة المتعلقة بالعقار الصناعي أوالعقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، نجد أن المشرع الجزائري اعتمد طريقتين في مجال استغلال العقار الصناعي، أما عن الطريق الأول فهو الطريق الأصلي والمتمثل في قيام الدولة باستغلال العقار عن طريق مؤسساتها العمومية، أما عن طريق الثاني فهو استغلال الدولة العقار الصناعي بواسطة الغير إما عن طريق التنازل وإما عن طريق الامتياز إذ أن التشريع الجزائري لم يعرف في مجال استغلال العقار الصناعي إلا هذا النوع من العقدين .

على ضوء ذلك يطرح التساؤل التالي :

**ما هو مفهوم عقد الامتياز ؟ وما هو دوره في مجال الاستغلال الصناعي في الجزائر ؟**

**المبحث الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني لعقد الامتياز**

سنتناول من خلال هذا المبحث تعريفه (المطلب الأول) وخصائصه (المطلب الثاني) ، و نطاق تطبيق امتياز العقار الصناعي في المجال القانوني (المطلب الثالث).

**المطلب الأول : التعريف الفقهي لعقد الامتياز**

عرفه الأستاذ ماجد راغب الحلو بأنه " عقد امتياز المرافق العامة ، و فيه يقوم صاحب الامتياز فردا أو شركة على نفقته و مسؤوليته خلال مدة محددة بإدارة أحد المرافق العامة كتوزيع

الدولة<sup>9</sup> كما اعتبر المشرع أن عقد الامتياز هو عقد شكلي يحتاج إلى كتابته في وثيقة رسمية ممضاة من قبل الموظف العمومي المختص و المتعاقد الآخر ، لوجود حقوق و التزامات على عاتق الطرفين .

### ثالثا : عقد الامتياز يرتب حق الانتفاع

تنص المادة 20 من القانون رقم 08 - 14 على أنه " يستفيد مسير المرفق العمومي أو صاحب الامتياز مع مراعاة أحكام المادة 64 مكرر أعلاه والمادة 69 مكرر أدناه من حق استعمال الملك التابع للأملاك الوطنية المخصص لهذه المصلحة وفق غرض تخصيصه ولفائدة المصلحة العمومية .

ويحق له الانتفاع به دون سواه ، و الاستفادة من ناتجه ، و تحصيل الأتاوى من المستعملين . " <sup>10</sup> يتضح من نص المادة أن عقد الامتياز يرتب حق الانتفاع لصاحب الامتياز على الأملاك الوطنية التابعة للدولة أو جماعاتها المحلية من أجل إنجاز مشروعه الاستثماري ، و الحصول على الفوائد التي يجنيها من خلال استغلال الاستثمار .

و تعريف الانتفاع يلتقي مع معناه اللغوي ، في أن المراد به ما يتوصل به الإنسان إلى المنفعة ، فهو تصرف يبتغي من ورائه جني فائدة شيء ما ، و قد يكون ذلك الشيء مملوكا للمنتفع به . <sup>11</sup>

منح المشرع الجزائري حق الانتفاع إلى المنتفع وهو المستثمر المتعاقد مع الدولة ممثلة بالإدارة العمومية عملا بالمادة 844 من القانون المدني الجزائري على أنه " يكسب حق الانتفاع بالتعاقد و بالشفعة و بالتقادم أو بمقتضى القانون، و تنص المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي المطبق على منح الامتياز بالتراضي على أنه : " تجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة و بدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي للأملاك الدولة<sup>12</sup> يعتبر حق الانتفاع حق عيني تبعي لصاحب الامتياز الذي ليس له الحق في التصرف في الملك بمعنى أنه لا يستطيع بيع الملك أو مبادلته أو تأجيريه أو التبرع به لعدم ملكيته ، و في حالة البناء على الأرض لانجاز مشروعه يمكن له تملك البناية دون تملكه للأرض

كما عرفته الفقرة الأولى من المادة 19 من القانون 08 - 14 على أنه " يشكل منح الامتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية ، المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها ، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و / أو استغلال منشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز " <sup>7</sup>

يتضح أن قانون الأملاك الوطنية قد وسع من دائرة الأشخاص الذين يقومون بمنح الامتياز ، فيمكن للولاية أو البلدية أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري منح الامتياز ، حين نصه على الجماعة العمومية .

### المطلب الثاني : خصائصه

من خلال تعريفه كونه عقد إداري يلزم القانون أطرافه كتابته ليرتب حق انتفاع لمدة زمنية معينة ، و عليه فإن خصائصه هي كما يلي :

#### أولا : عقد إداري

اعتبر المشرع الجزائري أن عقد الامتياز هو عقد شكلي على أساس الفقرة الثانية من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 على أنه " يكرس الامتياز الممنوح ... ، بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد ، طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم و يحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا بنود و شروط منح الامتياز .

#### ثانيا : عقد شكلي

يعرف العقد الشكلي بأنه : هو العقد الذي يستوجب توفر ركن الشكلية كركن رابع إلى جانب الأركان الثلاثة الرضا و المحل و السبب

كما يعرف العقد الشكلي بأنه : هو العقد الذي يقضي القانون بأن يكون في قالب شكلي <sup>8</sup> اعتبر القانون الجزائري عقد الامتياز عقد شكلي ، و هذا ما نصت المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي على أنه : " يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك

المرسوم التشريعي 12/93<sup>14</sup> و المتعلق بترقية الاستثمار<sup>15</sup> ، وقد صدر المرسوم 322/94 المتعلق بمنح الامتياز في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار تنفيذا له، غير أن هذا القانون ألغى بموجب الأمر 03-01 المتعلق بترقية الاستثمار وجاءت قوانين المالية متتالية تنص على منح الأراضي عن طريق الامتياز ولم يعرف قواعد دقيقة إلا بموجب الأمر 08-04 لذا سيتم التركيز عليه في دراسة الامتياز بالإضافة إلى مراسيم التنفيذية.

**المطلب الثالث : نطاق تطبيق امتياز العقار الصناعي في**

#### **المجال القانوني**

بدأ العمل به بموجب المرسوم رقم 45/73 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لهيئة المناطق الصناعية<sup>16</sup> ، تم تمكين الخواص من استغلال العقار الصناعي أولا عن طريق التنازل بموجب نصوص قانونية مختلف أهمها المادة 161 من القانون 25/91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992<sup>17</sup> ثم عن طريق الامتياز بعد فشل تطبيق هذه المادة<sup>18</sup> بموجب المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار في إطار المناطق الخاصة ليوسع نطاقه بموجب نصوص قانونية أولها قانون المالية لسنة 1994 ثم الأمر 11/06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية وأخرها الأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، و أخيرا القانون رقم 11-11 التكميلي لقانون المالية لسنة 2011 الذي يقي على الإمتياز بطريق التراضي فقط .

**أولا : العقارات المستثنات من منح الامتياز:** نظرا للتجاوزات التي سبقت الأمر 11/06 السالف الذكر قام المشرع بإخراج بعض العقارات من نطاق تطبيق الامتياز ، بموجب الأمر 11/06 و من بعده الأمر 04/08 في المادة الثانية منه<sup>19</sup> هي :

-الأراضي الفلاحية .

بعقد موثق عملا بنص المادة 18 من المرسوم المذكور أعلاه على انه " عند إتمام البناءات المقررة في المشروع الإستثماري المعينة قانونا بناء على شهادة المطابقة تكرر إجباريا ملكية البناءات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها بمبادرة من هذا الأخير بعقد موثق " .<sup>13</sup> تشكيلات لإبرامه ، منها موافقة السلطة صاحبة الصلاحية في الإبرام .

#### **رابعا : عقد زمني طويل المدة**

يتميز عقد الامتياز بأنها من العقود الزمنية طويلة المدة ، حيث نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09\_152 على أنه " يمنح الامتياز المذكور في المادة 07 أعلاه لمدة أدناه ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين و أقصاها تسع وتسعون (99) سنة .

#### **خامسا : العقار الصناعي بين الإمتياز في القواعد العامة و**

#### **العقار الصناعي**

**أ- الإمتياز في القواعد العامة :** الامتياز وفق القواعد العامة هو عقد إداري محدد المدة يختلف عن العقود الخاصة ، والعقود الإدارية الأخرى ، يبرم بين الدولة ممثلة في الإدارة المعنية بالعقد ، مع شخص طبيعي أو معنوي من أشخاص القانون الخاص أو العام يعرف بصاحب الامتياز موضوعه إدارة وتسيير مرفق عام من طرف هذا الأخير ، مقابل استفتاء رسوم من المستفيدين من المرفق ، مع التزامه بالإدارة الشخصية والمباشرة للمرفق العام مع مراعاة القواعد الأساسية للمرفق العام كالمساواة ، وحفاظا على ديمومة المرفق يمنع التنازل على المرفق لصاحب الامتياز، تبقى للإدارة مانحة الامتياز حق الرقابة والإشراف وتوقيع جزاءات في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته خلال مدة تنفيذ العقد ، كما يمكن لها فسخ الإمتياز أو استرداد المرفق حتى في حالة عدم اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته ، ومن أهم ما يضمنه الامتياز دفتر الشروط الذي يعد جزء لا يتجزء منه ، ويتضمن أيضا القرارات التنفيذية كما تخضع منازعات الامتياز للقضاء الإداري.

**ب- الامتياز في مجال العقار الصناعي:** إن أول ظهور للامتياز في مجال العقار الصناعي كان في إطار تطبيق المادة 23 من

رابعاً : الحافظة العقارية<sup>23</sup>

أنشأ الأمرين 11/06 و 04/08 السابق الذكر حافظة عقارية متكونة من العقارات التي كانت خاضعة لأنظمة قانونية سابقة من حيث تسييرها ، و لم تنجح الطرق القانونية المعتمدة في ذلك ، تم دمجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة لأن معظمها عرفت مشاكل فيما يتعلق بتحديد طبيعتها القانونية ، وأوكل تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري . و تتمثل مشتملاتها في الأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المنحلة ، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية .

لقد أسند تسيير الحافظة العقارية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري<sup>24</sup> ويتم هذا التسيير من طرف الهيئة المحلية للوكالة الوطنية و على مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً و الهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية السالفة الذكر ، كما يمنح لفائدة الوكالة الوطنية أجراً يمثل كحد أقصى الإتاوتين السنويتين الأوليتين المستحقة للامتياز مقابل تسيير هذه الحافظة لحساب الدولة .

**طرق منح الامتياز:** الأصل في منح الامتياز طبقاً للأمر 04-08 يتم عن طريق المزاد العلني كما أجاز المشرع استثناءاً منح الامتياز عن طريق التراضي غير أن المشرع الجزائري وبموجب القانون 11-11 أصبح الامتياز يمنح عن طريق التراضي فقط حسب المادة 03 منه .

**إجراءات منح عقد الإمتياز:**

<sup>25</sup> في إطار المرسوم التشريعي 12/93 يقدم طلب منح الإمتياز إلى وكالة ترقية الاستثمار ودعمه و متابعتها المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 319/94 ، و في إطار الأمر 03/01 أصبح يقدم الطلب إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، و التي تحول طلب منح الإمتياز بعد تقديم الملف إلى الوالي المختص الذي يقدم قرار بمنح الإمتياز وبناء عليه يتم تحرير عقد منح الإمتياز ، و بعد صدور الأمر 11/06 ومن بعده الأمر 04/08 المذكورين أعلاه ، أصبح منح الإمتياز يتم بناء على

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و استغلالها و مساحة حماية المنشآت الكهربائية و الغازية .

- القطع الارضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة .

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية و الثقافية .

**ثانياً : العقارات المعنية بمنح الامتياز:** إنه بموجب الأمر 04/08 (المذكور سابقاً) يشمل عقد الإمتياز الأملاك الوطنية الخاصة التي تستجيب للشروط التي نص عليها المشرع ، كذا العقارات التي تشتمل عليها الحافظة العقارية و التي أوكل المشرع الجزائري تسييرها الى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري<sup>20</sup>

**ثالثاً : الأملاك الوطنية الخاصة المعنية بمنح الامتياز:** كل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، التي تستجيب للشروط القانونية التي نصت على شروطها المواد 6 و 7 من المرسوم 152/09 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية<sup>21</sup> ، كما أضاف لها الأراضي أو العقارات الموجودة في مناطق النشاطات طبقاً للمادة 7 السالفة الذكر .

وهي التي تم إنشائها بموجب القانون 11/82 والمتعلق بالاستثمار الوطني الخاص<sup>22</sup> و التي بدأ استغلالها عن طريق التنازل بناء على شرط فاسخ في حالة عدم اتمام المشروع الاستثماري ، حيث يتم اللجوء إلى القضاء من أجل فسخ التنازل ، و عليه فان مناطق النشاط التي تم الغاء التنازل عليها أو التي تم تهيئتها بموجب القانون السالف الذكر و لم يتم استغلالها تخضع الى عقد الامتياز بموجب الأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية .

امتيازها لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط .

- الحق في التنازل عن ملكية البنايات المنجزة بعد إتمام المشروع الاستثماري في حالة إتمام المشروع الاستثماري من طرف صاحب الامتياز تكرس إجباريا ملكية البنايات المنجزة من طرفه على الأرض الممنوح امتيازها<sup>28</sup>، كما تجدر الإشارة أن المرسوم 152/09 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية اشترط في نص المادة 19 منه<sup>29</sup> شروط ليتم التنازل وهي كما يلي :

- إنجاز البناية المقررة في المشروع الاستثماري المعاينة قانونا بشهادة مطابقة مسلمة من مصالح التعمير .
- بدأ النشاط المعائن قانونا ، حسب الحالة ، من لجنة المساعدة المذكورة سابقا ، أو من الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة أو الهيئة المكلفة بالتوسع السياحي .
- يجب أن يكون بدأ النشاط معائن قانونا من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالاستثمار .
- يجب إعلام إدارة أملاك الدولة تحت طائلة البطلان بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الامتياز .

#### الفرع الثاني : التزامات صاحب الامتياز

تتمثل خصوصا في :

- احترام بنود دفتر الشروط ، و دفع ما المصاريف و الضرائب .
- الالتزام باحترام الارتفاقات و الممتلكات الثقافية .(ما رأيناه في شروط إستغلال ع ص)

#### المطلب الثاني : حقوق والتزامات الإدارة المانحة للامتياز

حقوق الادارة المانحة للامتياز تتمثل في دفع صاحب الامتياز مقابل الانتفاع بالعين محل الامتياز. والتزاماتها تتمثل في حقوق صاحب الامتياز ، بالإضافة إلى الالتزامات العامة المتعلقة بالعقد و تنفيذه لكون الامتياز عقد، وعليه يستلزم احترام

المزاد العلني ،وأخيرا في ظل القانون رقم 11\_11 نصت المادة 15 منه التي عدلت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر رقم 08\_04 على أنه : " ... يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص ، و ذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية و مع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها يتضح من نص المادة أن منح الامتياز يكون عن طريق التراضي ، و هو النمط الوحيد ، الموجه لفائدة المستثمرين.

#### اقتراح المنح: نصت المادة 05 من القانون رقم 11\_11

على أنه : " يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي :- بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة و الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية و كذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات .

- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة.

- بناء على موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحي على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي و بعد موافقة وزير القطاع المختص.

#### المبحث الثاني : آثار الامتياز في مجال العقار الصناعي

يرتب حقوقا و التزامات لكلا طرفيه و متمثلة في:

#### المطلب الأول : حقوق والتزامات صاحب الامتياز

##### الفرع الاول : حقوق صاحب الامتياز

- الحصول على رخصة بناء على القطعة الأرضية محل انجاز المشروع الاستثماري محل الامتياز<sup>26</sup> .

إجراء رهن عقاري على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز<sup>27</sup> ، و كذا البنايات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح

الامتياز و تنفيذه من طرف الإدارة المانحة للامتياز و من طرف القاضي ، خاصة عند تأويل بنود العقد الغامضة <sup>30</sup>.

**المطلب الثالث : تنفيذ الامتياز**

يتم الامتياز بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر الأعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا بنود و شروط منح الامتياز <sup>31</sup> ، و فور تسليم عقد الامتياز تجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة و يبدأ الانتفاع عن طريق محضر يقدمه المدير الولائي لأملاك الدولة ، و يجب المستفيد إحترام الآجال المحددة له بموجب دفتر الشروط فيما يتعلق بالانطلاق في الأشغال ، و آجال التنفيذ ، التي يمكن تمديدها في حال سبب قاهر ، ولا يمكن اعتبار الصعوبات المتعلقة بالتمويل سببا قاهرا. ويمنح الامتياز لمدة أدناها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين أقصاها تسعة وتسعون سنة <sup>32</sup> ، و في حالة عدم التجديد يتعين على مالك البنائيات دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة تحددها إدارة أملاك الدولة استنادا إلى السوق العقارية كما أن الراسي عليه المزاد يجب أن يقوم بدفع كل المصاريف و الإتاوات إلى صندوق مفتش أملاك الدولة.

الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و 153/09 المحدد لشروط كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و الغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها ، إمكانية انتهاء عقد الامتياز عن طريق التراضي و لم يحدد كيفية تطبيق هذا الفسخ الاتفاقي لذا لا بد من الرجوع إلى القواعد العامة في مجال الفسخ الاتفاقي ، و عليه قد يتضمن العقد محل الفسخ في مجال القواعد العامة شرطا يقضي بفسخ العقد من تلقاء نفسه بسبب عدم التنفيذ ، وعموما يحدد المتعاقدان بمقتضى هذا الشرط المسمى بشرط الفسخ الاتفاقي .

#### - إسقاط الامتياز:

في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية أجاز المشرع للإدارة المتعاقدة معه ، اللجوء إلى إسقاط عقد الامتياز وفقا للقواعد العامة ، حسب ما أقره دفتري الشروط النموذجية المرفقين بالمرسومين 152/09 و 153/09 المذكورين أعلاه، إذ توجه الإدارة المتعاقدة إعدارين برسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام ، فإذا كان ذلك دون جدوى ، تلجأ الإدارة إلى الجهات القضائية المختصة لمباشرة إجراءات إسقاط الحق وهنا يجب التفريق بين الحالات التالية :

- عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع و البرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء ، يمكن منح صاحب الامتياز أجلا إضافيا من سنة إلى ثلاثة سنوات حسب طبيعة المشروع الاستثماري .

- في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي ، فإن إسقاط حق الحق يؤدي الدفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد و سعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض ، و تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا فائض القيمة .

#### المطلب الرابع : انتهاء الامتياز في مجال العقار الصناعي

وذلك بإحدى الطرق التالية :

#### أولا : إنهاء عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي بطريقة

عادية

ينتهي الامتياز بانتهاء المدة المحددة قانونا و هي 33 سنة في حالة عدم تجديده ، و ينتهي في 66 سنة في حالة تجديده مرة واحدة، و ينتهي في 99 سنة في حالة تجديده مرتين ، و عند انتهاء الامتياز بطريقة عادية تسترجع الدولة العقار محل الامتياز.

ينتهي الامتياز بانتهاء المدة المحددة قانونا و هي 33 سنة في حالة عدم تجديده ، و ينتهي في 66 سنة في حالة تجديده مرة واحدة، و ينتهي في 99 سنة في حالة تجديده مرتين ، و عند انتهاء الامتياز بطريقة عادية تسترجع الدولة العقار محل الامتياز.

**ثانيا : فسخ الامتياز :** ينتهي الامتياز عن طريق الفسخ في أي وقت باتفاق الطرفين و بمبادرة من الإدارة و هذا ما يعرف بإسقاط حق الامتياز :

#### - الفسخ الاتفاقي للامتياز :

تضمن دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسومين التنفيذيين 152/09 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على

- Barthélemy mercadal , le droit des affaires en France , a jour au 1 er aout 2000 éditions Francis Lefebvre , paris , France.

-Fronçois terré , philippe simler , yves lequette , droit civil , les obligations , 8e édition , DALLOZ , paris , 2002..

-Maurice haurion , précis de droit administratif et de droit public , p 1014 , 12 eme édition , dalloz , l'année 2002 paris , France.

### 3- النصوص القانونية والتنظيمية :

#### - النصوص القانونية :

- القانون 11/82 المؤرخ في 21 أوت 1982 ، و المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص ، جريدة رسمية العدد 34 بتاريخ 1982 /08/24 ، الملغى بموجب القانون 25/88 المؤرخ في 12 يوليو 1988 ، المتعلق بتوجيه الاستثمارات الخاصة الوطنية ، ج العدد 28 بتاريخ 1988/07/13 ..

- القانون رقم 25/91 المؤرخ في 16 ديسمبر 1991 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ، جريدة رسمية العدد 65 ، سنة 1991..

- - المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 5 /10 /1993 ، المتعلق بترقية الاستثمار ، جريدة رسمية العدد 64 ، بتاريخ 1993 /10/06 ، الملغى بالأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

- الأمر رقم 08 \_ 04 المؤرخ في 01 /09 /2008 المحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 49 ، المؤرخة في 03 /09 /2008

- القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 المعدل و المتمم للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر العدد 44 المؤرخة في 03/08/2008 .

#### - النصوص التنظيمية:

- المرسوم رقم 45/73 المؤرخ في 28 فبراير 1973 ، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، جريدة رسمية العدد 20 بتاريخ 03/09 /1975

المرسوم التنفيذي 319/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، المتضمن صلاحيات و تنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها ، جريدة رسمية العدد 67 ، بتاريخ 1994 /10/17 ..

- المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 23 افريل 2007 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي ، جريدة رسمية العدد 27 ، سنة 2007 .

- - المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 ، المؤرخ في 02 /05 /2009 ، المحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06 /05 /2009

-عند إنجاز البنائيات في الآجال المحددة و بدون مطابقتها للبرنامج المحدد و/أو لرخصة البناء فان إسقاط الحق يتم بدون تعويض .

-عند عدم انجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البنائيات مع البرنامج المحددة و/أو لرخصة البناء ، فإنه لا يمكن لصاحي الامتياز طلب الاستفادة من تعويض .

-عند النطق بھدم البنائيات من طرف القضاء المختص ، فإنه يتعين على صاحب الامتياز و بمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محال الامتياز إلى حالتها الأصلية .

تحول الامتيازات و الرهون التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المحل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق. و يتم ذلك أمام الجهات القضائية المختصة .

### خاتمة

لقد اقر المشرع الجزائري منح الاستثمار عن طريق الامتياز كآلية لمنح الاستثمار الصناعي على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص.

لقد كان غرض المشرع إشباع احتياجات مقترنة بانجاز مشاريع استثمارية، مع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها ، وذلك على أن يكون منح الامتياز عن طريق التراضي وهو النمط الوحيد ، الموجه لفائدة المستثمرين بعد التخلي عن نموذج المزد العلي الذي انتهجه خلال مرحلة سابقة.

### قائمة المراجع

#### 1- الكتب والمؤلفات باللغة العربية :

- سليمان محمد الطماوي : الأسس العامة للعقود الإدارية ، دراسة مقارنة ، عين شمس ، مصر ، الطبعة الخامسة لسنة 1991 .

- سماعين شامة : النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع الجزائري ، 2003 ..

- علي فيلاي : الالتزامات العامة لنظرية للعقد ، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، الجزائر 2008

- محمود خلف الجبوري : العقود الإدارية ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، لسنة 1994 .

#### 2- الكتب والمؤلفات باللغة الاجنبية :



16- المرسوم رقم 45/73 المؤرخ في 28 فبراير 1973، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، جريدة رسمية العدد 20 بتاريخ 03/09/1975 صفحة 331.

17- القانون رقم 25/91 المؤرخ في 16 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، جريدة رسمية العدد 65، سنة 1991، صفحة 2265.

18- لدكتور سماعيل شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائري، طبعة 2003، صفحة 86.

19- جريدة رسمية العدد 49 بتاريخ 03/09/2008 صفحة 4.

20- المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي، جريدة رسمية العدد 27، سنة 2007.

21- جريدة رسمية رقم 27 لسنة 2009 صفحة 5.

22- قانون 11/82 المؤرخ في 21 أوت 1982، و المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص، جريدة رسمية العدد 34 بتاريخ 08/24/1982، الملغى بموجب القانون 25/88 المؤرخ في 12 يوليو 1988، المتعلق بتوجيه الاستثمارات الخاصة الوطنية، جريدة العدد 28 بتاريخ 07/13/1988، صفحة 1692.

23- الحافظة العقارية هي المديرية التابعة لوزارة المالية المكلفة بالشهر العقاري و المحافظة العقارية هي مجموعة الأملاك الوطنية الخاصة التي أعطى لها المشرع الجزائري تسمية الحافظة العقارية بموجب القانون 04/08 المتعلق باستغلال الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية للامتياز.

24- المواد 13 و 14 من المرسوم التنفيذي 153/09 المحدد لشروط كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و الغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها جريدة رسمية رقم 27 بتاريخ 06/05/2009 صفحة 18.

25- المرسوم التنفيذي 319/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن صلاحيات و تنظيم و سير وكالة ترقية الاستثمار ودعمها و متابعتها، جريدة رسمية العدد 67، بتاريخ 17/10/1994، صفحة 3

1- المادة 11 من الأمر 04/08: المحدد لشروط وكفاءات منح

الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة

لإنجاز مشاريع استثمارية

2- جريدة رسمية العدد 49، سنة 2008، صفحة 5.

3 ( المواد 13 و 14 من الأمر 04/08 المذكور أعلاه .

4) الجريدة الرسمية رقم 27 لسنة 2009 صفحة 6 .

30- علي فيلالي: الالتزامات العامة لنظرية للعقد، المؤسسة الوطنية

للفنون المطبعية، الجزائر 2008، صفحة 359

31- المادة 10 من الأمر 04/08 المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية جريدة رسمية العدد 49 بتاريخ 03/09/2008 صفحة 5 .

32- المادة 04 من الأمر 04/08 المذكور أعلاه، صفحة 4 .

- المرسوم التنفيذي 153/09 المحدد لشروط كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و الغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها جريدة رسمية رقم 27 بتاريخ 06/05/2009 ..

4-المذكرات والرسائل:

- سامرة محمد حامد العمري، حق الانتفاع و تطبيقاته المعاصرة دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي، أطروحة دكتوراه في الفقه وأصوله الجامعة الأردنية، كانون الثاني 2010.

الهوامش

1- selon quelque un cest le ,inisterere de lhabitat qui a recupere le patri.oine des urb \*voir laala boulbir et laala boulbir et al crise de loffre fonciere econmique en qlgerie op cit page 360.

2 محمود خلف الجبوري: العقود الإدارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، لسنة 1994 ص 573 .

3 المرسوم المحدد لشروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06/05/2009 .

4 Maurice haurion , précis de droit administratif et de droit public , p 1014 , 12 eme édition , dalloz , l'année 2002 paris , france

5 Barthélemy mercadal , le droit des affaires en France , a jour au 1 er aout 2000 éditions Francis Lefebvre , paris , France.

6- سليمان محمد الطماوي : الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، عين شمس، مصر، الطبعة الخامسة لسنة 1991 ص 108 .

7- القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 المعدل و المتمم للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 44 المؤرخة في 03/08/2008 .

8 François terré , philippe simler , yves lequette , droit civil , les obligations , 8e édition , DALLOZ , paris , 2002.

9- المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 ، المؤرخ في 02 /05 /2009 ، المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06 /05 /2009

10- الأمر رقم 08 \_ 04 ، المؤرخ في 01 /09 /2008 ، المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49 ، المؤرخة في 03 /09 /2008

11- سامرة محمد حامد العمري : حق الانتفاع و تطبيقاته المعاصرة دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي، أطروحة دكتوراه في الفقه و أصوله الجامعة الأردنية، كانون الثاني 2010، ص 42

12- لمرسوم التنفيذي رقم 09\_152، بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي، المرجع السابق، ص 15

13- المرسوم التنفيذي رقم 09 \_ 152، المرجع السابق.

1- المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 5 /10 /1993، المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية العدد 64، بتاريخ 06/10/1993، الملغى بالأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

2- بوجردة مخلوف : المرجع السابق، صفحة 68 .