

نظام الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر.

الأستاذ معطي الله مصطفى.

طالب دكتوراه بكلية الحقوق و العلوم السياسية - جامعة وهران 2 محمد بن احمد.

مقدمة

لتحفيز الاستثمار سواء كان وطنيا أو أجنبيا و توسيع مختلف مجالاته فإنه يتطلب توفر الأطر القانونية، المالية و العقارية، هذه الأخيرة تعد جوهرية و أساسية لإنجاز أي مشروع استثماري، وعلى الخصوص الاستثمارات المباشرة عن طريق استغلال العقار.

يعتبر الحصول على الوعاء العقاري الذي يستقبل المشروع الاقتصادي في ذلك الاستثمار من الشروط الأولية لنجاحه أو على الأقل انطلاقه، لهذا الأمر و جدت عدة نصوص قانونية و تنظيمية تؤطر هذه العملية إلا أنه بالرغم من ذلك يضل الحصول على قطعة أرض كموطن للمنشأة الصناعية، من أبرز المشاكل التي تواجه تحفيز الاستثمار في الجزائر.

من بين الحلول القانونية التي تبناها المشرع الجزائري بغية تطهير المشاكل العالقة بالعقار الصناعي، هو جعل نظام الامتياز الأسلوب التعاقدية الوحيد الذي يتم بموجبه تمكن المستثمرين من الحصول على الوعاء العقاري بغية إنجاز مشاريعهم الاستثمارية عليه، وكان هذا التعديل محل الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المتعلق بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، و المندرجة في إستراتيجية التنمية المستدامة للبلاد الحريضة على مصالح الأجيال الصاعدة، عن طريق تحقيق غايتين الحفاظ على مكون هام من مكونات الأملاك الوطنية غير المتجددة، و تطوير الاستثمار من خلال ضبط سوق العقار الصناعي.

و بالنظر لأصالة الموضوع في القانون الجزائري مقارنة بالدول الأخرى يعتبر الامتياز هو الوسيلة الوحيدة لتسيير أراضي أملاك الدولة الخاصة للمشاريع الاستثمارية حاليا منذ سنة 2008، و انطلاقا من هذه الأهمية التي يكتسبها هذا الموضوع سوف نطرح الإشكالية التالية:

- ما مفهوم نظام الامتياز الوارد على العقار الموجه لاستثمار الصناعي؟، وهل هذا الأسلوب القانوني يضمن ويحمي مصالح الأطراف المتعاقدة؟.

المطلب الأول: نظام الامتياز الأسلوب القانوني الوحيد لاستغلال العقار الصناعي

نظرا لدور الفعال الذي يلعبه عقد الامتياز كأداة قانونية يسمح باستغلال الحسنة للأموال الدولة بدون تبذيرها، سارع المشرع الجزائري أثناء تنظيمه لاستغلال الأراضي الموجهة للمشاريع الاستثمارية إلى تبني هذا الأسلوب التعاقدية الإداري كالنمط الوحيد الذي على أساسه تمنح هذه الأراضي، وكان هذا التعديل محل الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المتعلق بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية¹، وذلك من أجل الحفاظ على هذا المكون الهام من مكونات الأملاك الوطنية باعتباره من الثروات الطبيعية غير المتجددة وتوجهه طبقا للغرض الذي أعد له حريصا على مصالح الأجيال القادمة.

الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي

يحق للإدارة أن تختار بين وسيلتي الترخيص الإداري أو العقد الإداري، بصدد استغلال ثرواتها الطبيعية من قبل الأفراد، بموجب قانون ولفترة زمنية محددة، ومن ثم فهما وسيلتان من القانون العام تخضعان في جميع مرحلتهما لأحكام وقواعد القانون الإداري، بما يحفظ المصالح العامة للدولة.

ولما كان العقار الصناعي عبارة عن ثروة طبيعية هامة، بالنظر إلى دوره الفعال في تحريك مختلف مجالات الاستثمار، سارع المشرع الجزائري إلى الحفاظ عليه باعتباره من أموال الدولة، وذلك بوضع وسيلة قانونية تؤدي إلى استغلاله على أحسن وجه خصص لأجله، ومن ثم تحقيق المصلحة العامة للدولة الرامية إلى تطوير الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية.

أولا: تعريف عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي :

يعتبر عقد الامتياز آلية من الآليات القانونية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي في الجزائر، لهذا لم يتمتع المشرع الجزائري من إعطائه تعريفا لهذا العقد في نص المادة الأولى من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة للمشاريع الاستثمارية، على أنه: "منح الامتياز هو العقد الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأموالها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد إنجاز مشروع استثماري"².

¹ - الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

² - الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06 ماي 2009.

بالرغم من الجهود التي بدتها المشرع الجزائري في تعريفه لعقد الامتياز في العقار الصناعي إلا إن هذا لم يمنع جانب من الفقه في الجزائر بإعطائه تعريفا خاصا لهذا العقد.

جاء على لسان بعضهم حين عرف مصطلح عقد الامتياز في العقار الصناعي على أنه: "عقد الامتياز في العقار الصناعي يتجسد في عقد إداري تعده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، ويكون مرفقا بدفتر الأعباء يحدد برنامج الاستثمار وشروط الامتياز، ويخول المستفيد شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص الحق في الانتفاع من قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة و المخصصة للمشاريع الاستثمارية".³

ثانيا: تحديد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الوارد العقار الصناعي

إن تحديد الطبيعة الإدارية لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي أمر في غاية الأهمية، إذ أن مجرد القول بإداريته، يجعله على مفترق الطريق في نواح كثيرة مع العقد المدني، لأن النظام القانوني للحقوق و الالتزامات في العقد الإداري يختلف اختلافا جوهريا عن النظام القانوني للحقوق و الالتزامات في العقد المدني، أي إن إضفاء الصفة الإدارية على عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي يؤدي إلى تطبيق قواعد القانون العام عند تنفيذه.

قد يقوم المشرع بتحديد نوعية العقد بصورة مباشرة عن طريق النصوص التشريعية أو بصورة غير مباشرة عن طريق تعيين جهة القضاء الإداري لتختص بالفصل بالمنازعات المتعلقة ببعض العقود وذلك تقديرا منه بأن نظام القانون الإداري ملائم لحل المشكلات المتعلقة بها من نظام القانون الخاص.⁴

اعتبر المشرع الجزائري عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي عقد إداريا بصفة مباشرة لما نص في المادة 10 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة للمشاريع الاستثمارية، و التي نصت على أنه: " يكرس الامتياز المذكور في المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعده أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز"⁵، وكذلك نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، و التي تنص على أنه: "يكرس الامتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم وفقا لأحكام المادة 10 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 والمذكور أعلاه، بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد، طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم ويحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز"⁶.

³ - بوحفص جلاب نعناعة: النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر، مجلة الفكر البرلمان، العدد 22- مارس 2009، ص 88.

⁴ - فاروق أحمد خماس، محمد عبد الله الدليمي: الوجيز في النظرية العامة للعقود الإدارية، مطبوعات جامعة الموصل، 1992، ص 23.

- الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.⁵

- الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06 ماي 2009.⁶

أما بالنسبة لاعتبار عقد الامتياز في العقار الصناعي عقدا من العقود الإدارية بتحديد من القانون بصفة غير مباشرة، فهو ما ذهب إليه المشرع الجزائري حينما نص في المادة 800 من القانون الإجراءات المدنية و الإدارية، أن القاضي الإداري ينظر في جميع المنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية الإدارية طرفا فيها، سواء كانت مدعية أو مدعى عليها⁷.

تكريسا للمعيار العضوي يمكن اعتبار عقد الامتياز في العقار الصناعي عقدا إداريا، لأن القضاء الإداري هو صاحب الاختصاص للنظر في منازعة هذا العقد، وذلك كون السلطة المانحة للامتياز المتمثلة في الدولة تعتبر من الأشخاص المعنوية العامة التي تم تحديدها في نص المادة 800 المذكورة أنفا. ومن هنا نرى أن الامتياز الوارد على العقار الصناعي يدخل ضمن عقود الامتياز المعروفة في الفقه و القضاء الإداريان، باعتباره عملا إداريا تعاقديا ينتج عنه إذن باستغلال ملك من أملاك الدولة الخاصة لمدة محددة، إذ أن الدولة هي التي تمنح الامتياز المذكور و تبقى على الدوام طرفا فيه، مما يجعلها تتصرف بمبادئ القانون الإداري، وتتمتع بامتيازات السلطة العامة في مواجهة صاحب الامتياز.

الفرع الثاني: الأساس القانوني لمنح عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي

تبين لنا من خلال تعريف عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي ، أن هذا العقد يتسم بصفات محددة منها: أنه عقد إداري يبرم بين الدولة المانحة للامتياز و المستثمر الوطني أو الأجنبي صاحب الامتياز، وهو يرمي إلى استغلال الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة لمدة محددة يتم تحديدها بموجب دفتر الشروط تعده الإدارة المانحة للامتياز، بهدف انجاز مشاريع استثمارية موجهة للنشاط الصناعي.

وبهذا فإن الأساس القانوني لمنح الامتياز يتمثل في:

أولا: أطراف عقد الامتياز:

عقد الامتياز في العقار الصناعي يبرم بين شخصيين ينتميان إلى نظام قانوني مختلف، الدولة باعتبارها شخصا من أشخاص القانون العام المتمثلة في السلطة المتعاقدة المانحة للامتياز من جهة، ومن جهة أخرى كل مستثمر وطني أو أجنبي يخضع للقانون الخاص المتمثل في صاحب الامتياز مستغل العقار الموجه للمشروع الاستثماري.

1- الدولة المانحة للامتياز:

يقصد بالدولة المانحة للامتياز جميع الجهات الإدارية التي خول لها القانون صلاحيات السهر على تنفيذ هذا

العقد ومراقبته، وقد تتمثل في جهتين هما:

(أ) الجهة المؤهلة لإبرام العقد:

⁷ - تنص المادة 800 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن القانون الإجراءات المدنية و الإدارية " المحاكم هي الجهات 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"، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 23 فبراير 2008، ص 75.

الجهة المؤهلة لإبرام عقد الامتياز في العقار الصناعي هي إدارة أملاك الدولة باعتبارها الجهاز الإداري الذي خول له القانون حق التسيير و التصرف في جميع العقارات الخاصة التابعة للدولة الموجهة للمشاريع الاستثمارية، وهذا ما أكدته المادة 10 من الأمر رقم 04-08 المذكور سابقا على أنه: " يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز"⁸

إدارة أملاك الدولة وهي تريد إبرام عقد الامتياز في العقار الصناعي لا بد أن تفرغه في قالب شكلي يتم تحريره من قبل المفتش الفرعي لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية و بالضبط في مصلحة تحرير العقود الإدارية ، لأن هناك حقوقا و التزامات تترتب على عاتق الطرفين، و بالتالي نظرا لأهمية هذا العقد فالكثافة شرط جوهري فيه لأنه لا يمكن تصور إبرام عقد الامتياز بدون كتابة.

ب) الجهة المؤهلة لتسيير العقد:

نظرا للإصلاحات الاقتصادية التي بادرت بها السلطات العمومية من حرصها على التكفل بانشغالات المستثمرين وذلك بتمكينهم من إنجاز مشاريعهم الاستثمارية في مدة قصيرة و بأقل تكلفة، ومساعدتهم على التخلص من العوائق التي تعترضهم، أنشأت عدة هيئات مكلفة بمتابعة الاستثمار، ولما كان عقد الامتياز في العقار الصناعي يمنح لإنجاز المشاريع الاستثمارية، صار تسييره متوقفا على هذه الهيئات المعنية بالمسائل الاستثمارية حتى يتمكن صاحب الامتياز من الحصول على بعض التسهيلات الإدارية و المزايا المقررة للعقار الممنوح له و المنصوص عليها في قوانين الاستثمار و قوانين المالية المطبقة لها، وتتمثل هذه الجهات المسيرة لهذا العقد في :

- المجلس الوطني للاستثمار

- الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

- صندوق دعم الاستثمار

- الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

- لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

2- المستثمر الوطني و المستثمر الأجنبي (صاحب الامتياز):

من خلال التعريف التشريعي لعقد الامتياز نرى أن المشرع الجزائري لم يحدد جنسية المستفيد من هذا العقد بل اكتفى فقط بأن يكون صاحب الامتياز كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، ومن هذا المنطلق فإن معيار الجنسية لا يعتبر العامل المحدد الذي يتم بموجبه منح الامتياز، مما يفهم أن المشرع فتح الباب للاستفادة من هذا العقد على مصراعيه لكل مستثمر وطني أو أجنبي مقيم أو غير مقيم بالجزائر ما دام أنه لا يتعارض مع القاعدة العامة التي نصت عليها المادة الأولى من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار التي تنص على أنه

" يحدد هذا الأمر النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية و الأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع و الخدمات، وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز و/ أو الرخصة"⁹ ثانيا: كيفية منح عقد الامتياز

نصت المادة 15 من القانون 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، على أنه: "... يمنح الامتياز على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين لقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها"¹⁰.

يتضح لنا أن منح الامتياز يكون عن طريق التراضي باعتباره النمط الوحيد للتعاقد الموجه لفائدة المستثمرين بجميع أشكالهم، و بهذا يكون المشرع الجزائري قد خرج عن القاعدة العامة المعمول بها في القانون الإداري بشأن منح العقود الإدارية، الذي يعتبر فيها إجراء التنافس أصلا عاما للتعاقد و أسلوب التراضي إجراء استثنائيا تلجأ إليه الإدارة في الحالات المعينة و المقررة قانونا، فهو بذلك جعل من التراضي الإجراء الوحيد للتعاقد.

ولعل هذا التعديل الذي أحدثه المشرع الجزائري في إطار هذا القانون، أراد أن يقدم المزيد من التسهيلات لصالح المستثمرين ومساعدتهم على إقامة مشاريعهم الاستثمارية بدون عراقيل أو قيود إجرائية، لأن التعاقد المباشر عن طريق التراضي قد يوفر لهؤلاء المتعاملين الاقتصاديين السرعة وقلة التكاليف في حصولهم على العقار الصناعي بدون إتباع الإجراءات التنافسية التي تتسم في بعض الأحيان بعدم الشفافية، نظرا لكون المزايدة العامة غالبا ما تطبعها البيروقراطية فضلا عن استهلاكها للوقت و التكاليف بسبب تعقد إجراءاتها.

ثالثا: حدود منح عقد الامتياز

لما كان العقار الصناعي عبارة عن قطعة أرضية مهيأة لتكون موطنًا لإقامة المنشأة الصناعية لغرض إنجاز مشروع استثماري، فإن عقد الامتياز يمنح في مناطق محددة ومصنفة مسبقا يمارس فيها صاحب الامتياز نشاطه الاقتصادي، ووفقا للتشريع الجزائري تصنف المناطق التي تقام عليها المشاريع الاستثمارية على الشكل التالي:

- المناطق الصناعية و مناطق النشاطات.
- المناطق الاستثمارية (المناطق التي يتطلب تنميتها).

⁹- الجريدة الرسمية العدد 40 المؤرخة في 20 يوليو 2011.

¹⁰ - الجريدة الرسمية العدد. عدد 47 المؤرخة في 22 أوت 2001.

-الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي تم تصفيتها.
غير أنه تريد قيود على الدولة في منح الامتياز على أصناف من الأراضي، عملا بنص المادة 02 من الأمر رقم 04-08 المذكور سابقا على أنه " تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي الآتية:¹¹

- الأراضي الفلاحية.

- القطع الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية .

- القطع الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية و الغازية.

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات الموقع الأثرية و الثقافية.

يلاحظ من المادة المذكورة أعلاه أن المشرع الجزائري قد استثنى منح الامتياز على صنف من الأراضي المذكورة أعلاه باعتبارها تشكل مورد هام من الموارد الطبيعية غير المتجددة وتدخل ضمن الأراضي المحمية محددة المعالم الجغرافية تفرض عليها الحماية بموجب قوانين خاصة من أجل الحفاظ على خصوصيتها وترشيد استخدامها بما يؤمن استدامتها و سلامتها ، وذلك من أجل إيجاد التوازن بين متطلبات الأجيال الحاضرة ، دون أن يكون ذلك على حساب الأجيال القادمة.

المطلب الثاني: نظام الامتياز يحمي ويضمن مصالح الأطراف المتعاقدة.

تتجاذب أهداف عقد الامتياز في العقار الصناعي إرادات تجمعها المصلحة المشتركة، إرادة الدولة المانحة للامتياز التي تطمح لتحقيق جملة من الأهداف و الغايات بغية تحقيق مصالحها العامة في تحقيق التنمية الاقتصادية، و إرادة المستثمر صاحب الامتياز الذي يقف على تحقيق مصالحه الخاصة المتمثلة في تحقيق الربح و الفائدة من وراء مشروعه الاستثماري.

الفرع الأول: نظام الامتياز يحمي مصالح الدولة ببقاء العقار الصناعي محافظا على طابعه الاستثماري

تتدخل الدولة للقضاء على ندرة الموارد الطبيعية عن طريق اتخاذ معايير قانونية وتنظيمية لتضمن الاستغلال والاستعمال الحسن لها، لأن هذه أملاك نادرة تطرح إشكالا في اختيار الطبيعة القانونية في التعامل معها، لهذا السبب تختار جميع الدول طريقة مبادئ القانون العام، أين تكون الإدارة في مركز قوي¹².

و لما كان العقار الصناعي عبارة عن مورد هام من الموارد الطبيعية، تدخل المشرع الجزائري بموجب نصوص تشريعية، جعل من نظام الامتياز الأسلوب القانوني الوحيد الذي يتم بموجبه استغلال هذا العقار، نظرا لما يحققه هذا التصرف القانوني من أهمية في حمايته ومراقبته من أي عامل يخرجه على النشاط الاستثماري الذي خصص لأجله.

أولا: دور نظام الامتياز في حماية العقار الصناعي

يعتبر العقار الصناعي أحد أبرز العوائق التي يواجهها المستثمرون في الجزائر، إذ أشارت دراسة البنك الدولي إلى أن 37% من المستثمرين يبحثون عن العقار من أجل إنجاز مشروعهم الاستثماري، وأن 13% منهم يرون أنه العائق الرئيسي الذي يواجههم، و 20% من المؤسسات الاقتصادية تنتظر أكثر من 04 سنوات للحصول على العقار¹³.

وتعود هذه الوضعية حسب اعتقاد بعض المحللين الاقتصاديين إلى عدم الشفافية و الغموض في طريقة تسييره أي استخدام العقارات في غير محلها، أكثر من أن تكون مشكلة من حيث الندرة، ويمكن إثبات ذلك وجود أكبر حجم من العقارات ولكنها غير مستغلة وفقا للوجهة الحقيقية التي خصصت لأجله¹⁴.

وقد أظهرت النتائج أن عددا كبيرا من الأراضي غير مستغلة، منها حوالي 15% من العقارات المتواجدة في المناطق الصناعية (2334 هكتار) و 60% من الأراضي المتواجدة في المناطق النشاطات (4496 هكتار)، وهذا يعني أن 30% من المساحة الكلية (22 أف هكتار) المتوفرة غير مستغلة، بالإضافة لهذه الأراضي غير المستغلة يوجد أيضا عقارات أخرى التابعة لدى المؤسسات العمومية التي تم حلها غير مستغلة أيضا، إذ تصل إلى (1300 هكتار)¹⁵.

إذن ليست الأزمة في نقص العقار ولكن في ضعف التسيير العقلاني لهذا المورد الطبيعي بسبب سماح الدولة للمستثمرين باكتساب ملكية المواقع العقارية المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية¹⁶، الأمر الذي أدى لعدم الشفافية في التسيير وارتباط ملف العقار الصناعي بالفساد¹⁷.

¹² - JEAN François Colmette : La rareté en droit public, Edition l' harmattan, 2004, p 22.

¹³ - ناجي بن حسين : دراسة تحليلية لمناخ الاستثمار في الجزائر، شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، 2006-2007، ص 249.

- ناجي بن حسين : نفس المرجع، ص 249.¹⁴

- ناجي بن حسين : نفس المرجع، ص 249.¹⁵

¹⁶ - فسيح حمزة: التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة ماجستير، فرع الدولة و المؤسسات العمومية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2004-2005، ص 168.

- ناجي بن حسين : نفس المرجع، ص 249¹⁷

وقد أكدت الوقائع الميدانية بأن 85% من المستثمرين تم منحهم العقارات الصناعية عن طريق البيع بأسعار رمزية لم يجزوا العقود المبرمة مع الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار فمنهم من لم يطور استثماره، ومنهم من حول العقار عن الغرض الأساسي الذي منح من أجله¹⁸.

وتنتج عن هذا الوضع المذكور أعلاه محدودية الأراضي المخصصة للنشاط الصناعي، حيث تم تحويل عدد معتبر من العقارات إلى وجهة غير استثمارية كالبناء، مما أدى إلى بروز المضاربة في سوق العقار الصناعي، كما أثر بشكل كبير في حرمان المستثمرين الفعليين من الحصول على هذه الأراضي الاستثمارية في مدة زمنية قصيرة و بسعر ثابت و معقول.

نظرا لنتائج السلبية التي لوحظت عمليا من جراء تملك الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة لصالح المستثمرين، قبل إنجازهم للمشاريع الاستثمارية، تبين المشرع الجزائري أسلوب عقد الامتياز كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي¹⁹، نظرا لما يحققه هذا التصرف القانوني بمنع المستثمرين من اكتساب ملكية هذه العقارات و لا يكون استغلالها إلا عن طريق حق الانتفاع بها لمدة زمنية محدودة مقابل دفع إتاوة إيجارية.

و بهذا فإن نظام الامتياز يعتبر تصرفا إداريا تعاقديا غير ناقل للملكية، يجعل العقار الصناعي خاضع لحماية قانونية خاصة وذلك بمنع التصرف فيه و الحجز عليه أو اكتسابه بالتقادم، أي أنه غير قابلة للتنازل عنه لصالح المستثمرين سواء محليين كانوا أو أجانب.

ثانيا: دور نظام الامتياز في مراقبة العقار الصناعي

يتفق الفقه والقضاء الإداريان بأن الامتياز يضمن للإدارة بسط سلطتها لتمكنها من مراقبة كل متعاقد معها، وبالتأكيد من حسن تنفيذه لما التزم به من واجبات، وذلك عن طريق دفاتر الشروط النموذجية²⁰.
فعقود الامتياز الإدارية تتميز عن العقود المدنية بالطابع الخاص مناطه أنه تتمتع الإدارة بامتيازات السلطة العامة التي تمكنها من مراقبة المتعاقد معها من تنفيذ التزاماته التعاقدية وكذلك توجيهه للتأكد من مدى مطابقة تنفيذ شروط العقد، وذلك من أجل تغليب مصلحة العامة للإدارة على مصلحة الأفراد الخاصة²¹.

18 - ناجي بن حسين : نفس المرجع، ص 250.

19 - شايب باشاكرمة: عقد الامتياز ودوره كآلية للاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، عدد 02 جوان 2012، ص 221.

20- RENE Dessuait et Louis Borgeat : traité de droit administratif, 2eme Edition, tome 02,

1990, les presses de l'université Laval, p 220.

21- شاكرا أكباشي خلف: سلطة الإدارة في مواجهة المتعاقد معها في تنفيذ عقد الأشغال العامة، مجلة العلوم القانونية و السياسية، جامعة الكوفة، العدد 07، 2008، ص 230.

وهذا الحق المقرر للإدارة، يمكنها من التحقق أن المتعاقد معها، يقوم باستغلال العقار الصناعي حسب الغرض المنشود منه، و لا يشترط أن يكون هذا الحق منصوصا عليه في عقد الامتياز، إذ أنه مقرر دون الحاجة إلى النص عليه باعتباره من النظام العام و لا يمكن التنازل عنه من قبل الإدارة، بمعنى إذا تنازلت الإدارة في العقد عن حقها في مراقبة المتعاقد معها كان الشرط باطلا مخالفا للنظام العام²².

تعلق هذا الحق بالنظام العام، نتيجة أن محل عقد الامتياز يتعلق باستغلال العقار من أجل إنجاز مشروع استثماري وتحقيق التنمية الاقتصادية، مما يعني تحقيق المصلحة العامة للسلطة المتعاقدة، ولما كانت هذه الأخيرة هي المسؤولة عن تحقيق مصلحتها في التعاقد، كان من المقرر أن يكون لها الحق في مراقبة العقار الصناعي حتى لا ينحرف عن الهدف الذي خصص لأجله.

في ضوء ما تقدم من أحكام عامة تتنوع صور الرقابة في عقد الامتياز في العقار الصناعي إلى عدة صور، منها أن السلطة المتعاقدة المانحة للامتياز تراقب العقار للتأكد من أن صاحب الامتياز يعمل وفق الشروط المنصوص عليها في العقد و في دفتر الشروط النموذجي الملحق به، أم أن هناك خرق لأحد البنود العقدية من جانبه، كأن يتعلق الأمر بعدم دفعه للإتاوة الإيجارية السنوية للعقار الممنوح، أو تأخره في إنجازه للمشروع الاستثماري في المدة المتفق عليها في العقد، أو يقوم بتنازله عن العقار و يؤجره من الباطن لشخص آخر دون علم الإدارة، أو عدم استغلاله للعقار موضوع الامتياز للغرض الذي خصص لأجله، أو في حالة عدم احترامه لقواعد التعمير والمعايير البيئية.

الفرع الثاني: نظام الامتياز يضمن و يحمي مصالح المستثمر

يعتبر التعاقد عن طريق نظام الامتياز لاستغلال العقار الصناعي وسيلة تمكن المستثمر من توطين مشروعه الاستثماري بغية توظيف رأسماله الضخم واستخدامه من أجل تحقيق الربح، إلا أنه من بين الأهداف التي يسعى المستثمر لتحقيقها جراء تعاقدته هو مدى إمكانية الاستفادة من الحماية القانونية التي تقرها التشريعات الداخلية للدولة المحتضنة لهذه الاستثمارات على عقاراتها، حتى يتمكن من إنجاز مشروعه الاقتصادي على العقار موضوع الامتياز بكل طمأنينة وبدون وجود أي مخاطر أو مخاوف قد تعرضه إلى تضييع فرصته في تحقيق الربح. لهذا حرص المشرع الجزائري على إحاطة المستثمر المستغل للعقار الصناعي عن طريق الامتياز بمجموعة من الضمانات أثناء قيامه بمشروعه الاستثماري عليه، وذلك بتمتعته بمركز مستقر على الصعيد القانوني و بمركز امتيازي على الصعيد المالي.

أولا: الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمر أثناء استغلاله للعقار موضوع الامتياز

- محمد الشافعي أبو راس: العقود الإدارية، منشورات حلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2012، ص 98. 22

يقصد بالضمانات القانونية تلك الوسائل المقدمة للمستثمر التي تكفل له حفظ حقوقه، ومشروعه الاستثماري من أي خطر يهدده أو يحدق به على العقار موضوع الامتياز²³، وتتنوع الضمانات القانونية التي تقدمها السلطات الجزائرية للمستثمرين أثناء استغلالهم للعقار الصناعي إلى:

1- استغلال العقار الصناعي لمدة زمنية طويلة:

مدة عقد الامتياز في العقار الصناعي شبيهة بما يسمى الإيجار الأنفتيوز الذي يعتبر نوعا من الإيجارات العقارية طويلة الأمد المعروفة في الفقه الفرنسي بمصطلح « **Le bail emphytéotique** » حيث تتراوح مدته بين 18 سنة و 99 سنة مقابل دفع إتاوة كل سنة ويلتزم المستأجر أيضا بالحفاظ على العقار وتطويره²⁴

المشروع الجزائري سائر هذه الإيجارات العقارية طويلة الأمد ونص على أن عقد الامتياز في العقار الصناعي لا يمنح على سبيل الأبد، بل يمنح لمدة طويلة لا تتجاوز 99 سنة وهي غير قابلة للتجديد، ويظهر لنا أن هذه المدة تعتبر كافية لإنجاز أي مشروع استثماري كونها تتوافق منطقيا مع انتهاء المدة المحددة للشركات التجارية التي لا يمكن أن تتجاوز 99 سنة²⁵.

وبالتالي فإنه يمكن لأي مستثمر إقامة نشاطه الصناعي بكل طمأنينة لأن الفترة الزمنية لاستغلال العقار لا تتعارض مع مدة إهلاك أي مشروع استثماري.

2- التزام السلطة المتعاقدة بتوفير الحماية الكافية لصاحب الامتياز أثناء استغلاله للعقار

ولما كان عقد الامتياز في العقار الصناعي عقدا موضوعه متعلق بإنجاز مشروع استثماري، يقع على عاتق السلطة المتعاقدة تقديم الحماية الكافية من كل الأخطار التي قد يتعرض لها صاحب الامتياز أثناء استغلاله للعقار موضوع الامتياز، ويكون موقفه اتجاهها المطالبة بالضمانات التي تقلل من تلك المخاطر بل قد تقضي عليها تماما. و من بين هذه المخاطر الخطر السياسي المتمثل في اتخاذ السلطات العامة المضيفة لهذه الاستثمارات إجراءات من شأنها حرمان المستثمر من حقوقه الجوهرية على استثماره و على الأخص تلك المتعلقة بالتأميم و نزع الملكية و المصادرة الكلية أو الجزئية للمشروع الاستثماري المقام على العقار موضوع الامتياز²⁶، وإن اتخذت السلطة

²³ - عبد الله عبد الكريم عبد الله: ضمانات الاستثمار في الدول العربية، دار الثقافة و النشر و التوزيع، عمان، الطبعة الأولى 2008، ص 23.

²⁴ - تنص المادة 04 من الأمر 04-08 المذكور سابقا أنه ".....تكون الأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية محل الامتياز لمدة أذنها ثلاث و ثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد و أقصاها تسع و تسعون (99) سنة".

²⁵ - تنص المادة 546 من القانون رقم 05-02 المؤرخ في 06 فبراير 2005 يعدل ويتمم الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن قانون التجاري على أنه: "يحدد شكل الشركة ومدتها التي لا يمكن أن تتجاوز 99 سنة....."، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 09 فبراير 2005، ص 08.

²⁶ - قادي عبد العزيز: الاستثمارات الدولية (التحكيم التجاري الدولي، ضمان الاستثمارات)، دار هوم، الطبعة الثانية، 2006،

المتعاقدة مثل هذه التدابير (التأميم، نزع الملكية، المصادرة) يترتب عنها مسؤولية عقدية تجاه المتعاقد معها، وبذلك يقع عليها الالتزام بتعويض المستثمر صاحب الامتياز تعويضا عادلا و منصفا جراء الأضرار التي لحقت بممتلكاته²⁷، و تتجسد هذه الضمانات في نص المادة 16 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، إذ يقع على عاتق الدولة الالتزام بعدم القيام بأي مصادرة لأي مشروع استثماري أنجز على هذه العقارات، إلا في الحالات المنصوص في التشريع المعمول به، ويترتب عن المصادرة تعويض عادل و منصف²⁸.

كما قد يتعرض أيضا المستثمر صاحب الامتياز أثناء استغلاله للعقار المقام عليه المشروع الاستثماري إلى مخاطر تشريعية متمثلة في قدرة السلطة المانحة للامتياز أو الدولة على تغيير قانونها الداخلي بإجراءات دستورية أو تشريعية أو تنظيمية تؤدي إلى تعديل في المجال الضريبي أو المالي فيؤثر بذلك على التوازن الاقتصادي للعقد على الوضع الذي كان عليه وقت الإبرام.

و انطلاقا من ذلك تلتزم الدولة المتعاقدة مع المستثمر بتحسينه ضد أي تغييرات تشريعية قد تطرأ في المستقبل، ونجد مصدر هذا الالتزام في التشريع الجزائري في نص المادة 15 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار التي تنص على انه « لا تطبق المراجعات أو الإلغاءات التي قد تطرأ في المستقبل على الاستثمارات المنجزة في إطار هذا الأمر إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة»²⁹.

3- التزام الدولة بتوفير الرخص الإدارية لصاحب الامتياز

إن الجهة المختصة بإصدار هذه الرخص هي الهيئات الإدارية المعنية بالاستثمار ، و أن الحصول على هذه الرخص هو من مسؤولية الإدارة المانحة للامتياز ، فهي بذلك ملزمة بتوفير الرخص اللازمة لصاحب الامتياز تسمح له باستغلال العقار، لأنه لن يتمكن من البدء بتنفيذ العقد ما لم يحصل على هذه الرخص الإدارية، وإن الغاية من

²⁷ - قد يتعرض المستثمر أو صاحب عقد الامتياز خلال استغلاله للعقار الصناعي إلى قيام الدولة بالتأميم أو نزع الملكية أو المصادرة المشروع الاستثمار الذي أنجز على العقار موضوع الامتياز، ويقصد بهذه الحالات كالتالي:

- التأميم: الإجراء الذي يراد به نقل ملكية المنشأة الصناعية من نطاق المستثمر صاحب الامتياز إلى نطاق ملكية الدولة لتتولى استغلالها لخدمة المصلحة العامة.

- نزع الملكية: هو إجراء تقوم به الدولة بنفسها أو بواسطة شخص معنوي عمومي لنزع الحقوق العينية العقارية لدواعي المصلحة العامة.

- المصادرة : هو إجراء تتخذه السلطة العامة في الدولة وتستولي بمقتضاه على ملكية المنشأة الصناعية المقامة على العقار موضوع الامتياز المملوك للمستثمر دون مقابل.

²⁸ - المادة 16 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المذكور سابقا تنص على أنه: " لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع المصادرة الإدارية، إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

ويترتب على المصادرة تعويض عادل و منصف." ، الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 22 أوت 2001، ص 08.

- الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 22 أوت 2001، ص 08.

التزام السلطة المتعاقدة بتوفيرها هو السماح للمستثمر من أداء عمله بدون عراقيل، والسماح له بإنجاز مشروعه الاستثماري ضمن المدة المتفق عليها في العقد³⁰.

و في هذا الصدد و قصد تسهيل مهمة صاحب الامتياز من إتمام الحصول على الرخص الإدارية و تبسيط إجراءاتها، أنشأ المشرع الجزائري في نص المادة 23 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار الشباك الوحيد اللامركزي³¹، ويضم هذا الشباك مختلف الإدارات و الهيئات المعنية بالاستثمار وذلك قصد تبسيط و تخفيف إجراءات و شكليات إنجاز المشاريع، ومنها إدارة الجمارك ، الضرائب، بنك، السجل التجاري، مديرية التهيئة العمرانية و البيئة، مديرية أملاك الدولة، مديرية التشغيل، المجلس الشعبي البلدي و الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار³².

4- حق صاحب الامتياز في تملك المنشأة الصناعية المقامة على العقار

إن الجزائر، من بين الدول التي تبنت صراحة في تشريعاتها المتعلقة بكيفية تنظيم الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، بأن لا تكون هذه الأخيرة محل تملك سواء من طرف المستثمرين المحليين أو الأجانب، لهذا الأمر جعلت من نظام الامتياز الأسلوب الوحيد للتعاقد من أجل الحصول على هذه الأراضي، ويعد ذلك من بين العوامل التي تؤدي إلى عدم تشجيع وفود هؤلاء المستثمرين على أقاليمها، وذلك خوفا من أن تكون منشأتهم الصناعية التي أقاموها فوق العقارات التي منحت لهم محل المصادرة من طرف الدولة بعد نهاية مشروعهم الاستثماري.

و أمام هذا الوضع الذي يمنع المستثمرين من حق تملك الأراضي المقامة عليها استثماراتهم، سارع المشرع الجزائري إلى تدارك هذا النقص وذلك بتوفير الحماية القانونية الكافية لهؤلاء المستثمرين بتمكينهم من حق الاحتفاظ بمنشأتهم الصناعية المقامة على العقار موضوع الامتياز بعد نهاية المشروع الاستثماري، وهذا ما أكدته المادة 13 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة للمشاريع الاستثمارية فقد نصت على أنه: « عند إتمام

30- علاء إبراهيم محمود: الالتزامات و الحقوق الناشئة عن عقد البناء و التشغيل و نقل الملكية، دراسة مقارنة، ماجستير في القانون العام، جامعة بابل العراق، 2008، ص 126.

31- تنص المادة 23 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بالتطوير و حماية الاستثمار على أنه " ينشأ الشباك الوحيد ضمن الوكالة، يضم الإدارات و الهيئات المعنية بالاستثمار...." ، الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 22 أوت 2001، ص 08.

32- تنص المادة 25 من نفس الأمر المذكور أعلاه على أنه " يتأكد الشباك الوحيد، بالاتصال مع الإدارات و الهيئات المعنية، من تخفيف و تبسيط الإجراءات و الشكليات تأسيس المؤسسات و إنجاز المشاريع. ويسهر على تنفيذ إجراءات التبسيط و التخفيف المقررة".

المشروع الاستثماري، تكرس إجباريا ملكية البناء المنجزة من المستثمر على الأراضي الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة من هذا الأخير و بعقد توثيقي»³³.

ثانيا: الامتيازات المالية الممنوحة للمستثمر أثناء استغلاله للعقار موضوع الامتياز

لا تكفي الضمانات القانونية وحدها لجلب الاستثمارات في البلد المعني، لأن المستثمر يهتم أيضا بحجم الأعباء التي ستقع عليه و المساعدات و الإعفاءات التي سيتلقاها أثناء إنجاز مشروعه الاستثماري على العقار موضوع الامتياز³⁴، لأن استهداف الربح يبعث بالمستثمر إلى البحث عن أحسن معاملة في الميدان الجبائي و الجمركي، ذلك أن الضرائب بجميع أنواعها تمثل اقتطاعا من الفوائد المحصل عليها³⁵.

لقد عمل المشرع الجزائري على منح مجموعة من الامتيازات المالية للاستثمارات المقامة على العقار موضوع

الامتياز المتمثلة في:

1- حق إنشاء رهن رسمي على العقار:

أجاز المشرع الجزائري لأصحاب الامتياز إمكانية إنشاء رهن رسمي أمام المصاريف البنكية على الحق العيني العقاري بغية تمويل مشاريعهم الاستثمارية، إذ نصت المادة 11 من الأمر رقم 04-08 المذكور سابقا على أنه "..... كما يسمح له، زيادة على ذلك، بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البناءات المقررة إقامتها على الأراضي الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط"³⁶.

يعتبر هذا النص القانوني بمثابة الضمان القانوني الممنوح للمستثمرين المستفيدين من حق الانتفاع على العقار الصناعي، لأن المشرع الجزائري خرج عن القاعدة العامة المنصوص عليها في القانون المدني وهي عدم إمكانية إنشاء رهن رسمي إلا إذا كان العقار المرهون ملكا لراهن³⁷، وتعتبر هذه الإجازة في الواقع جزءا رئيسيا من التسهيلات المالية الممنوحة لأصحاب الامتياز وخاصة كان أغلبهم قد تضرر في السابق من عدم تجاوب البنوك مع استثماراتهم لأنها كانت تشترط ضمانات وهي أن يكون العقار المرهون ملكا للمستثمر³⁸.

2- الاستفادة من تخفيضات إضافية على مبالغ الإتاوة الإيجارية للعقار

- الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 03 سبتمبر 2008، ص 08.³³

³⁴- لعماري وليد: الخوازم والقانونية للاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، جامعة بن عكنون، 2010-2011، ص 57.

³⁵- قادري عبد العزيز: الاستثمارات الدولية (التحكيم التجاري الدولي، ضمان الاستثمارات)، دار هومو، الطبعة الثانية، 2006، ص 124.

- الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 03 سبتمبر 2008، ص 05.³⁶

³⁷- المادة 884 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1957 يتضمن قانون المدني التي تنص على أنه: "..... يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه"، الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، ص 1047.

- عجة جيلالي: الكامل في قانون الاستثمار الجزائري، دار الخلدونية، 2006، ص 276.³⁸

يمكن لصاحب الامتياز الاستفادة من تخفيضات إضافية على مبالغ الإتاوة الإيجارية السنوية وفقا لموقع المشروع، وتعتبر هذه التخفيضات من بين المزايا الممنوحة لمستغل العقار وتحفيزه على إقامة مشروعه الاستثماري في هذه المناطق، وهذا ما أكده المشرع الجزائري في نص المادة 15 من قانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 التي تنص على أنه: ³⁹ "...تخضع الإتاوة الإيجارية السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة لتخفيض يطبق كالآتي:

- 90% خلال فترة إنجاز الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة (1) واحدة إلى ثلاث (3) سنوات.
 - 50% خلال فترة الاستغلال الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة (1) واحدة إلى ثلاث (3) سنوات.
 - الدينار الرمزي للمتر المربع (م2) خلال فترة عشرة (10) سنوات وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ أتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب و الهضاب العليا.

- الدينار الرمزي للمتر المربع (م2) خلال فترة خمس عشرة (15) سنة وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ أتاوة أملاك بالنسبة للمشاريع المقامة في ولايات الجنوب الكبرى." -

3- التزام الدولة بتوفير المنشأة الأساسية الضرورية للاستثمار التي تربط بالعقار

من المعلوم أن المنشأة الأساسية الضرورية للاستثمار من شبكات الطرق والكهرباء و المياه و الغاز و قنوات الصرف الصحي و خطوط الهاتف و ما إلى ذلك مما تربط بالعقار موضوع الامتياز، من بين العوامل الكفيلة و المغربية التي تؤدي إلى استقطاب المستثمرين و خاصة منهم الأجانب على الإقبال للإنجاز مشاريعهم الاستثمارية، لأنها تعتبر بمثابة الحافز المادي الذي يتيح لهم مباشرة نشاطهم الصناعي فوق عقار مهيب من جميع النواحي وخال من أي عقبة تحول دون تنفيذ المشروع الاستثماري.

وهذا ما أكده الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، حيث نصت المادة 28 منه « ينشأ صندوق لدعم الاستثمار في شكل حساب تخصيص خاص، يوجه هذا الصندوق لتمويل التكلفة بمساهمة الدولة في كلفة المزايا الممنوحة للاستثمارات، ولاسيما منها النفقات بعنوان أشغال المنشأة الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار» ⁴⁰.

4- الإعفاء من حقوق التسجيل و مصاريف الإشهار العقاري

³⁹ - الجريدة الرسمية عدد 40 المؤرخة في 20 جويلية 2011، ص 08.

- الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 22 أوت 2001، ص 08⁴⁰

حرص المشرع الجزائري على تمكين صاحب الامتياز أثناء استفادته من العقار الصناعي من الإعفاء من حقوق التسجيل و مصاريف الإشهار العقاري خلال مرحلة إنجازه للمشروع الاستثماري و ذلك بموجب المادة 9 من الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار⁴¹.

و تجدر الإشارة إلي أن المشرع الجزائري لم يقيم بتحديد مدة الإعفاءات، مما تؤدي بنتيجة هي أن هذه المدة يتم احتسابها من تاريخ الاستفادة من قرار منح المزايا المقدمة من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار إلى غاية الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري أي إقامة المنشأة الصناعية على العقار موضوع الامتياز.

الخاتمة

يمكن أن نستخلص مما سبق ذكره، أن الدولة لها دور فعال في منح الامتياز، إذ لا يمكن إغفال دورها، لأنها صاحبة الأراضي الموجهة للمشاريع الاستثمارية باعتبارها المانحة للامتياز يسمح لها بالتمسك بأراضيها حتى لا تكون ضحية المتاجرة بها أو عدم استغلالها نتيجة التنازل عنها لصالح مستثمرين وهميين لا علاقة لهم بالاستثمار.

غير أنه أمام ممارسة الدولة لحق السيادة التامة على أراضيها بصفقتها المالكة لها، لا يعني أن عقد الامتياز كأسلوب قانوني وحيد لاستغلال العقار الصناعي يخدم المصالح العامة للدولة، لأن المشرع الجزائري لم يغفل في مراعاة المصالح الخاصة للمستثمر عن طريق منحه الحماية القانونية التامة أثناء إنجازه لمشروعه الاستثماري فوق العقار موضوع الامتياز.

⁴¹ - المادة 36 من قانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، تعدل و تتم أحكام المادة 9 من الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار ، المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد 72 المؤرخة في 30 ديسمبر 2012، ص