جامعة الشهيد الشيخ العربي تبسي - تبسة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون إداري

بعنـــوان

عقد الامتياز في العقار الصناعي على ضوء القانون 18-22المعدل

إعداد الطالبة

هوام نريمان

إشراف الأستاذة

د. نويوة نوال

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ	الرتبة العلمية	الصفة
د. كنازة محمد	أستاذ	رئيسي
د. نويوة نوال	أستاذ محاضر أ	مشرفا
د. قادري طارق	أستاذ محاضر أ	مناقشا

السنة الجامعية:2024-2025

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي
كلية الحقوق والعلوم السياسية

Ministry of Higher Education and Scientific Research
University of Echahid Cheikh Larbi Tebessi
Faculty of Law and Political Science

إذن بالإيداع

السنة الجامعية : 2024 / 2025

الكلية : كلية الحقوق والعلوم السياسية القسم: قسم الحقوق

1/بيانات التعريف بالمشرف:

الاسم: فوال اللقب: فويزة الرتبة العلمية: استاذ محاضر أ

العنوان الإلكتروني للبريد:

2/معلومات خاصة بطالب / الطالبين

الاسم: بكرام اللقب: يوسف تاريخ ومكان الازدياد: 29 [illegible] بسوسط

البريد الالكتروني: [illegible]

الاسم: اللقب: تاريخ ومكان الازدياد:

البريد الالكتروني:

3/معلومات حول مذكرة الماستر

عنوان المذكرة: الحد الإجرائي في الاختصاص الجنائي على ضوء القانون 23-08 المعدل.

القسم: قانون عام التخصص: قانون جنائي

بعد الاطلاع على المذكرة والتأكد من استيفائها لكل الشروط الشكلية والموضوعية أرخص للطالب/ الطالبة، المذكور/ المذكورون أعلاه استكمال إجراءات الإيداع المذكرة.

التاريخ 26 ماي 2025

توقيع المشرف

[redacted]

1/

Ministry of Higher Education and Scientific Research

University of Echahid Cheikh Larbi Tebessi

Faculty of Law and Political Science

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

التزام بقواعد النزاهة والأمانة العلمية

(ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 2016/07/28 المتعلق بالوقاية ومحاربة السرقة العلمية)

أنا الموقع أدناه / نحن الموقعين أدناه

الطالب هولم نريمان

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم [redacted] والصادرة بتاريخ: 2025 3 26

المسجّل(ة) بكلية: الحقوق والعلوم السياسية قسم: الحقوق تخصص قانون إداري

الطالب .....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: ..... والصادرة بتاريخ: .....

المسجّل(ة) بكلية: ..... قسم: .....

والمكلف بإنجاز أعمال مشروع مذكرة الماستر

عنوانها: عقد الامتياز في العقارات التابعة للدولة على ضوء القانون 08 14 المعدل

أصرح / نصرح بشرفي / بشرفنا الالتزام بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية النزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

حرر بتبسة التاريخ 28 ماي 2025

إمضاء الطالب

إمضاء الطالبة

لا تتحمل الكلية
أية مسؤولية عما
يرد في هذه
المذكرة من آراء

شكر وعرفان

مصداقا لقوله تعالى :" و لئن شكرتم لأزيدنكم" أشكر الله عزّ و جل و الحمد لله حمدا طيبا مباركا فيه ، كما ينبغي لجلال وجهه العظيم أن منّ علينا بكرمه لإتمام هذا العمل ، و الصلاة على سيد الخلق محمد صلّ الله عليه و سلّم .

أمّا بعد

أتقدم بأسمى معاني الشكر و التقدير إلى الأستاذة الفاضلة " نويرة نوال " المشرفة على هذا العمل على صبرها و توجيهاتها و نصائحها القيمة التي ساعدتنا على إتمام هذه الدراسة فجزاها الله كلّ الخير .

كما لا تفوتني تقديم جزيل الشكر إلى أساتذة كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة الشيخ العربي التبسي الذين بذلوا كل الجهود في سبيل تكويننا و على رأسهم أساتذة تخصص القانون الإداري .

الإهـــــداء

أهدي هذا العمل المتواضع الذي هو ثمرة الدراسة البحثية إلى : أبي الغالي فخرا و اعتزازا ، إلى من سعى و شقى لأنعم بالراحة و الهناء ، الذي لا يبخل بشيء من أجل دفعي إلى طريق النجاح ، الذي علمني أن أرتقي بسلم الحياة بحكمة و صبر والدي العزيز .

إلى أمي الغالية منارة دربي و دفئ حياتي ، أمي التي كانت سندا و عونا بدعائها المبارك ، أمي الحبيبة تاج فخر طالما حملته

إلى روح جدتي رحمة الله عليها .

إلى أخي وأخواتي حفظهم الله.

إلى كل الأصدقاء ، و من كانوا برفقتي أثناء دراستي في الجامعة ، إلى صديقاتي العزيزات شذى ، آية ، نجوى ، عائشة ، شروق .ليلى وأماني.

نريمـــان هـوام

قائمة المختصرات :

- ✓ ج . ر : الجريدة الرسمية .
- ✓ د . س : دون سنة .
- ✓ ط : الطبعة
- ✓ ص : صفحة
- ✓ د.ط: دون طبعة

.

المقدمة

شهدت الجزائر عدّة تغييرات في شتى المجالات من بينها النظام الاقتصادي ، فقد انتهجت بعد الاستقلال النظام الاشتراكي حيث كانت وظيفتها متدخلة في تسيير المرافق و سيطرتها على الثروة الوطنية لا سيما منها الثروة العقارية ، و لكن الدولة أعادت النظر في النهج الاقتصادي المعتمد و ذلك بعد أزمة البترول العالمية سنة 1986 م التي عرفتها و ما صاحبها من الانكماش الاقتصادي و تراجع إيرادات الدولة و الاتجاه إلى الاستدانة الخارجية حيث عملت على إدخال عدّة إصلاحات بحثا عن السبل البديلة من أجل النهوض بالاقتصاد الوطني و إنعاشه فتخلت عن النظام الاشتراكي و تبنت سياسة الانفتاح الاقتصادي و التحول نحو اقتصاد السوق ، و كان ذلك من خلال دستور 1989 م ، فقد فرض هذا التوجه الجديد إعادة النظر في دور الدولة من متدخل مباشر إلى منظم للنشاط الاقتصادي و هو ما تجسد من خلال عدّة إصلاحات قانونية مست جوهر الاستثمار ، كما ساهم هذا التحول في زيادة اللجوء إلى العقود الإدارية و ذلك نحو المضي في تنفيذ خطط و مشاريع التنمية الاقتصادية قدما ، ممّا لازم ذلك تبني المشرع الجزائري عقد الامتياز الذي أصبح يكتسح عدّة مجالات نخص منها المشاريع الكبرى في الجزائر.

و نظرا لأهمية العقار بصفة عامة في تحقيق التنمية الاقتصادية و العقار الصناعي بصفة خاصة سعى المشرع الجزائري لإيجاد أحسن السبل لتسييره ، لذلك تم اعتماد أسلوب عقد الامتياز كوسيلة لتنمية الاقتصاد الوطني باعتباره الطريقة المثلى لحصول المستثمر على وعاء عقاري خاصة العقار الصناعي بهدف إقامة مشاريع استثمارية ، فالعقار الصناعي يعتبر بمثابة الحلقة الجوهرية لتحقيق و تنشيط الاستثمار في المجال الصناعي و منه تحقيق التنمية و التطور الاقتصادي .

و يجب الإشارة إلى أنّه قبل سنة 1993 م كان استغلال العقار الصناعي يتم بموجب عقد التنازل ، فقد كان يتم التنازل عن ملكية العقارات الصناعية لفائدة المستثمرين إلّا أنّ هذا الأسلوب ألحق أضرارا بالاقتصاد الوطني ، حيث أنّ العقارات المتنازل عنها أصبحت محل مضاربة و متاجرة غير مشروعة و بالتالي غيّرت وجهتها الحقيقية و هي احتضان المشاريع الاستثمارية و إنجازها ، ذلك لأنّ التنازل كان يتم قبل إنجاز المشروع الاستثماري ، الأمر الذي دفع بالمشرّع إلى إلغاء العمل بعقد التنازل المباشر و استبدله بنوع جديد ألا و هو عقد الامتياز، فقد اعتمد آلية الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بموجب الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 م الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن

الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، ثم تم إلغاء أحكام هذا الأمر و تم اعتماد آلية الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل عن طريق المزاد العلني كأمل و التراضي كاستثناء و هذا بموجب الأمر رقم 08-04المتضمن تحديد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، و نظرا لطول إجراءات المزاد العلني تم إلغاء العمل به و بقي التراضي فقط بموجب القانون رقم 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 م ، و استمرت التعديلات إلى غاية صدور القانون رقم23-17 الذي يجدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية و المراسيم الملحقة به و الذي أدخل فيهم المشرع عدّة إصلاحات رغبة منه في القضاء على مواطن الخلل التي عرفتها القوانين السابقة فأصبح العقار الصناعي يمنح عن طريق التراضي بموجب عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

و لذلك فإنّه في إطار دعم التحول الاقتصادي ، أقرت الجزائر قانون الاستثمار رقم 22-18الذي يهدف إلى تعزيز بيئة الاستثمار و تسهيل الإجراءات المتعلقة بإنشاء المشاريع الاقتصادية و من خلال هذا القانون تم التأكيد على دور عقد الامتياز في دعم الاستثمار الصناعي .

أهمية الموضوع :

بالاعتماد على ما تقدم تكمن أهمية دراسة هذا الموضوع من ناحيتين الأولى علمية و الأخرى عملية .

الأهمية العلمية :

يساهم عقدا الامتياز في العقار الصناعي في تطوير الدراسات القانونية حول العقود الإدارية ، و يساهم في توضيح الخصوصية القانونية لهذا العقد .

كما يشكل أداة تطبيقية يمكن من خلالها اختيار مدى نجاعة النصوص القانونية في تحفيز الاستثمار والنمو الصناعي و مدى تكيفها مع الأهداف الاقتصادية .

الأهمية العملية :

من الناحية العملية يعتبر عقد امتياز العقار الصناعي أداة فعّالة لتحقيق أهداف التنمية الصناعية التي تسعى الدولة لتحقيقها في إطار استراتيجياتها الاقتصادية و يوفر بيئة قانونية مستقرة ، تمكن المستثمر من استغلال الأراضي الصناعية لمدّة طويلة و كذلك يساهم هذا العقد في الحفاظ على أملاك الدولة و بالتالي يعزز قدرة الدولة على إدارة مواردها العقارية بشكل أكثر فعالية ومن ثم ترقية الاستثمار.

أهداف الموضوع :

الهدف من دراسة موضوعنا تكمن في ما يلي :

- تسليط الضوء على أحكام عقد الامتياز و كل ما يتعلق به من شروط و إجراءات .
- الإحاطة بمختلف المنازعات التي يثيرها عقد امتياز العقار الصناعي .
- دراسة العقار الصناعي بالاطلاع على الأوعية العقارية الصناعية .
- الاطلاع على المستجدات التي أدخلها القانون رقم 18.22 المتعلق بالاستثمار فيما يخص العقار الصناعي و آلية تسييره ودور العقد في ترقية الاستثمار.
- معرفة آليات انقضاء عقد امتياز العقار الصناعي .

أسباب اختيار الموضوع :

ترجع أسباب اختيار موضوع الدراسة إلى أسباب ذاتية و أخرى موضوعية ، فبالنسبة للأسباب الذاتية تتمثل في الرغبة الشخصية في دراسة الموضوع و التعمق فيه كونه موضوع مهم و للاطلاع على المستجدات المتعلقة به .

أمّا بالنسبة للأسباب الموضوعية تتمثل في محاولة وضع إطار قانوني لعقد الامتياز باعتباره آلية هامة لتسيير العقار الصناعي و تسليط الضوء على هذا العقد في إطار القانون رقم 18.22 المتعلق بالاستثمار.

الدراسات السابقة :

سنتطرق إلى أهم الدراسات التي لها علاقة بالموضوع :

- بن عيسى نصيرة : أطروحة دكتوراه بعنوان " آلية عقود الامتياز لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي " ، كلية الحقوق . جامعة باتنة (2021-2022) ، و التي اعتمدت فيها على طرح الإشكالية التالية : مدى ضبط المشرع الجزائري لآلية عقد الامتياز الصناعي لتوفير المناخ الاستثماري الملائم و ضمان الاستغلال الأمثل للوعاء العقاري الصناعي ؟ حيث ركزت على تحديد الإطار المفاهيمي لعقد الامتياز و كذلك الاستثمار في العقار الصناعي ، كما تطرقت إلى منازعات الاستثمار في العقار الصناعي .

- لكحل مخلوف : أطروحة دكتوراه تحت عنوان " عقد الامتياز و دوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي) " ، تخصص قانون أعمال ، جامعة باتنة 1 (2017-2018) حيث أثارت الإشكالية التالية : هل توصل المشرع أخيرا من خلال عقد الامتياز إلى وضع ضمانات كافية تكرس حماية مزدوجة للدولة من جهة و المستثمرين من جهة أخرى ؟ و قد عالج العقار الاقتصادي بما فيه العقار الصناعي ، إضافة إلى ماهية عقد الامتياز و أثاره و الضمانات الخاصة به سواء بالنسبة للمنازعات أو الوسائل البديلة لفض المنازعات .

- فردي كريمة : أطروحة دكتوراه بعنوان " عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر " تخصص قانون عقاري ، جامعة قسنطينة 1(2018-2019) و قد طرحت الإشكالية التلية : هل عقد الامتياز الصناعي غير القابل للتنازل يعدّ ضمانا فعّالا للدولة لحماية احتياطاتها العقارية الخاصة الموجهة للاستثمار الصناعي من جهة و الوسيلة الانجع لترقية الاستثمار الوطني و تحفيز الاستثمار الأجنبي من جهة أخرى ؟ و قد عالجت ماهية عقد امتياز العقار الصناعي و أركانه و كذلك تطرقت إلى العقار الصناعي و حافظته الصناعية بالإضافة إلى إجراءات منح الامتياز و الآثار المترتبة عنه و المنازعات الناجمة عنه و آليات انقضائه .

الإشكالية :

لقد تطلب منّا طرح الإشكالية التالية :

الى اي مدى استطاع المشرع الجزائري من خلال قانون 22-18 تنظيم عقد الامتياز العقار الصناعي بشكل يوازن بين تشجيع الاستثمار وتحقيق الفعالية الاقتصادية من جهة وضمان حماية الاملاك الوطنية التابعة الدولة وحسن استغلالها من جهة اخرى؟

و من هذه الإشكالية نطرح التساؤلات التالية "

-ما هو مفهوم عقد امتياز العقار الصناعي ؟

- فيما تتمثل إجراءات إبرام عقد امتياز العقار الصناعي والاثار الناجمة عنه ؟

- ما هي المنازعات الناجمة عن عقد امتياز العقار الصناعي واليات انقضائه؟

- المنهج المتبع :

اعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع على المنهج الوصفي لوصف مختلف المفاهيم المرتبطة بعقد امتياز العقار الصناعي بالاطلاع على الجانب النظري للعقد .

كما استعنا بالمنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بعقد امتياز العقار الصناعي و التعديلات التي طرأت عليه ، حيث ركزنا على عقد الامتياز في إطار القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار .

التصريح بالخطة :

لقد قسمنا الدراسة إلى فصلين حيث شمل الفصل الأول الإطار المفاهيمي لعقد امتياز العقار الصناعي و قد تضمن ماهية عقد امتياز العقار الصناعي في المبحث الأول، ونطاق تطبيق عقد امتياز العقار الصناعي في المبحث الثاني ، أمّا الفصل الثاني فتضمن دور عقد امتياز العقار الصناعي في ترقية

الاستثمار والمنازعات الناجمة عنه واليات انقضاءه، فتم التطرق إلى دور عقد امتياز العقار الصناعي في ترقية الاستثمار و المنازعات الناجمة عنه في المبحث الاول، ثم اليات انقضاءه في المبحث الثاني .

الفصل الأول :

الإطار المفاهيمي لعقد امتياز العقار الصناعي

تماشيا مع التطورات الاقتصادية التي عرفتها الدولة أولت السلطات الجزائرية أهمية كبيرة للعقار الصناعي و خصصت له العديد من النصوص القانونية فيما يخص استغلاله على ضوء قانون الاستثمار و القوانين الأخرى ، فانتهجت الجزائر أسلوب الامتياز في مجال الاستثمار الصناعي الذي يعدّ إحدى الآليات القانونية التي جاءت بها الإصلاحات الاقتصادية لتشجيع الاستثمار و تحقيق التنمية الصناعية ، من خلال تمكين المستثمرين من استغلال الأراضي الصناعية التابعة للدولة لفترة زمنية محددة ، بغرض إقامة مشاريعهم الاستثمارية ، كما عملت الدولة على توفير و تخصيص مجموعة من العقارات لاستيعاب هذه المشاريع و ذلك بتكوين حافظة عقارية ، من أجل تحقيق النتائج المرجوة من العقار ،و كان لزاما إخضاع تسيير هذا الأخير إلى أجهزة تكفل تسييره على أحسن وجه .

وإزاء ما تقدم لابد من دراسة ماهية عقد امتياز العقار الصناعي (المبحث الاول)،كما علينا التطرق إلى نطاق تطبيق عقد امتياز العقار الصناعي (المبحث الثاني).

المبحث الأول : ماهية عقد امتياز العقار الصناعي

ممّا لا شك فيه أنّ عقد امتياز العقار الصناعي يعتبر من أهم العقود الإدارية المسماة ، التي تكفل المشرع الجزائري بتحديد أسسه القانونية لذا يبقى مهما تحديد ماهيته بالتطرق إلى تعريف عقد امتياز العقار الصناعي (المطلب الأول) ، و أركانه وشروطه(المطلب الثاني)، ثم الإطار المؤسساتي للعقار الصناعي (المطلب الثالث).

المطلب الأول : تعريف عقد امتياز العقار الصناعي

للتطرق إلى تعريف عقد امتياز العقار الصناعي يجدر بنا تعريف العقار الصناعي (الفرع الاول) ثم تعريف عقد الامتياز (الفرع الثاني).

الفرع الأول : تعريف العقار الصناعي

سعى مختلف الباحثين إلى محاولة تحديد تعريف للعقار الصناعي نظرا لأهميته في تحقيق التنمية الاقتصادية .

أولا : التعريف اللغوي للعقار الصناعي

إنّ القواميس العربية و الفرنسية تعرّف كل كلمة على حدى ، فالعقار (le foncier) في اللغة و جمعه عقارات : بفتح عينه و قافه ، فإنّنا نجده يعني كل شيء أساسي و ثابت بطبيعته و أصله .

أمّا المعنى اللغوي لصناعي و المستنبط من صناعة و هي اسم ، و جمعها صناعات أوصنائع و الصناعة هي كل علم أو فن مارسه الإنسان حتى يمهر فيه و يصبح حرفة له ، أو بمعنى آخر هو إنتاج البضائع أو الخدمات عن طريق الاستخدام المنظم لرأس المال و العمالة .[1]

[1] فردي كريمة : عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، جامعة قسنطينة ، 2018-2019 ، ص 149 .

ثانيا : التعريف الاصطلاحي للعقار الصناعي

لم يورد المشرع الجزائري تعريف للعقار الصناعي و إنّما اكتفى بوضع القواعد القانونية الرامية إلى تنظيمه فهناك من عرّفه على أنّه :" تلك القطعة من الأرض التابعة لأملاك الدولة أو الخاصة و المهيأة لأنّ تكون موطن المنشأة أو المصنع أو المشروع الاستثماري ".

و عرف كذلك على أنّه :" ذلك الفضاء المخصص للأنشطة و الذي يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الصناعي تمييزا له عن العقار الفلاحي و العقار السكني ".[1]

و يعرف أيضا على أنّه :" مجموع الأراضي و كل ما اتصل بها اتصال قرار و ثبات و ما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية (actifs résiduels) التابعة للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول العقارية القائمة (actifs excédentaire) التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط موجه لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة ".[2]

ثالثا : التعريف القانوني للعقار الصناعي:

يقصد بالعقار الصناعي قانونا بمفهوم النص التنظيمي الخاص بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة لإنجاز مشاريع استثمارية :" الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، غير المخصصة و ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها ، واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج القطاعات بسبب طبيعتها "، أمّا عن التعريف الوارد في نص المادة 4 من القانون رقم 23-17 فجاء شاملا للعقار الصناعي ، السياحي و الحضري كونه عرف العقار الاقتصادي على أنّه :" كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/ أو كل ملك آخر خاص مكتسب

[1] لمزري مفيدة : العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار و دعم التنمية الاقتصادية ، مجلة القانون الدولي و التنمية ، جامعة ميلة ، المجلد 7 ، العدد 2 ، 2019 ، ص 70 .

[2] خوادجية سميحة حنان : النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قسنطينة ، 2015 ، ص 23 .

من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة ، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار ..

و يستخلص من هذا التعريف أنّ العقار الصناعي هو كل عقار تابع للأملاك الخاصة للدولة محدد في نص المادة 25 من هذا القانون أو أملاك أخرى مكتسبة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الدولة .[1]

الفرع الثاني : تعريف عقد الامتياز

إنّ تحديد تعريف عقد الامتياز يتطلب منّا تعريف هذا العقد تعريفا فقهيا ، تشريعيا و قضائيا .

أولا : التعريف الفقهي

اهتم الفقه بتعريف عقد امتياز العقار الصناعي وستناول بعض التعريفات.

عرّفه الدكتور عمار بوضياف بأنّه :" يقصد بالامتياز أن تعهد الإدارة ممثلة في الدولة أو الولاية أو البلدية إلى أحد الأفراد أو أشخاص القانون الخاص بإدارة مرفق اقتصادي و استغلاله لمدة مجدودة و ذلك عن طريق عمال و أموال يقدمها الملتزم و على مسؤوليته و مقابل ذلك يتقاضى رسوما يدفعها كل من انتفع بخدمات المرفق ".[2]

كما يرى الدكتور عشي علاء الدين أنّه :" من العقود الإدارية الخاصة التي تبرمها الإدارة و الذي يتعلق بتسيير مرفق عمومي ، بحيث تتفق فيه الإدارة مع شخص من أشخاص القانون الخاص عادة على أن يقوم هذا الأخير بإدارة مرفق معين بوسائله و أمواله الخاصة لإشباع حاجيات عامة مقابل حصوله على مقابل مالي محدد و معلوم من المنتفعين بخدمات المرفق لمدة زمنية محددة ".[3]

---

[1] بوشنة ليلة : آليات استغلال العقار العمومي المخصص للاستثمار في ظل مقتضيات الحوكمة ، اطروحة. لنيل شهادة دكتوراه علوم ، تخصص قانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 2024-2025 ، ص 22-23 .

[2] بوضياف عمار : الوجيز في القانون الإداري ،ط3 ، دار جسور للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2013 ، ص 465 .

[3] عشي علاء الدين : مدخل القانون الإداري ، الجزء الثاني ، النشاط الإداري ، وسائل الإدارة ، أعمال الإدارة ، د.ط ، دار الهدى للطباعة و النشر عين مليلة ، الجزائر ، 2010 ، ص 142 .

أمّا عن الدكتور سليمان محمد الطماوي فيرى أنّه :" عقد إداري يتولى الملتزم فرذا كان أو شركة بمقتضاه و على مسؤوليته ، إدارة مرفق عام اقتصادي و استغلاله مقابل رسوم يتقاضاها المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة لعقد الامتياز ".[1]

و يعرفه الدكتور محمد الصغير بعلي بأنّه :" يمكن للإدارة العامة مركزية كانت أو لامركزية (و تسمى هنا الإدارة مانحة الامتياز) أن تلجأ إلى إسناد عملية تسيير و إدارة مرافقها العامة إلى شخص آخر (عادة ما يكون من أشخاص القانون الخاص) يسمى الملتزم ، حيث يتولى ذلك على نفقته و بأمواله و عمّاله نظير ما يتقاضاه و يأخذه من رسوم من المنتفعين مقابل ما يقدمه من خدمات لهم في إحدى المجالات ....".[2]

كما نجد الدكتور عمار عوابدي يعرفه على أنّه :" عقد إداري يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته و تحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وجداتها الإدارية و طبقا للشروط التي توضع له ، لأداء خدمة عامة للجمهور ، و ذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن و استيلائه على الأرباح ".[3]

أمّا بالنسبة للدكتور نواف كنعان فعرف عقد الامتياز على أنّه :" عقد اداري يتم بين شخص معنوي عام و أحد الأفراد أو الشركات ، يتعهد بمقتضاه (الفرد أو الشركة) بالقيام على نفقته و تحت مسؤوليته بإدارة و تشغيل مرفق عام تحت إشراف و إدارة الشخص المعنوي العام طبقا للشروط الموضوعية له مقابل التصريح باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن ، و تحصيل الربح من المقابل الذي يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق العام محل الامتياز ".[4]

ثانيا : التعريف القانوني

---

[1] سليمان محمد الطماوي : الأسس العامة للعقود الإدارية ، دار الفكر العربي للنشر ، القاهرة ، 2005 ، ص 121 .

[2] بعلي محمد الصغير : القانون الإداري (التنظيم الإداري ، النشاط الإداري) ، د.ط ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، عنابة ، الجزائر ، 2013 ، ص 277 .

[3] عمار عوابدي: القانون الإداري ، الجزء الثاني ، الطبعة الرابعة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2007 ، ص 198 .

[4] نواف كنعان : القانون الإداري ، الكتاب الثاني ، الوظيفة العامة ، القرارات الإدارية ، العقود الإدارية ، الأموال العامة ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، 2007 ،ص 322 .

تعددت التعاريف القانونية لعقد امتياز العقار الصناعي فقد وجد اهتماما واسعا من طرف المشرع الجزائري حيث تناوله في العديد من النصوص القانونية .

عرّف المشرع الجزائري حسب المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار ضمن الفقرة الأولى من دفتر الشروط النموذجي :

" الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة ، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة ...".[1]

و كذلك عرفه المرسوم التنفيذي رقم 07-121 ضمن دفتر الشروط الملحق به على أنّه :" يعتبر منح حق الامتياز الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لقائد ، شخص طبيعي أو معنوي لإنجاز مشروع استثماري ".[2]

و قد عرفته المادة 19 الفقرة الأولى من الأمر 08-14 على أنّه :" منح الامتياز بأنّه يشكل استعمال الأملاك الوطنية العمومية ، المنصوص عليها في هذا القانون و الأحكام التشريعية المعمول بها ، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي المسماة السلطة صاحبة الامتياز ، شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز ، حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو

[1] المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية ، عدد 57 الصادرة في 19 أكتوبر 1994 (ملغى) .

[2] المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11 المؤرخ في 30 غشت 2006 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج.ر ، عدد 27 ، الصادرة في 25 أبريل 2007 (ملغى) .

تمويل أو بناء و/ أو استغلال محل منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة ، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز[1] ".

كما عرفه المرسوم التنفيذي رقم 09-152 من خلال نموذج دفتر الشروط الملحق به على أنّه :" هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة ، لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص ، قصد إنجاز مشروع استثماري ".[2]

و المطلع على القانون رقم 23-17 يلاحظ أنّ المشرع الجزائري لم يضع تعرف لعقد الامتياز و هو نفس الأمر بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 23-487 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية .[3]

ثالثا : التعريف القضائي

تعرض مجلس الدولة الجزائري في قرار صادر عنه لتعريف عقد الامتياز على أنّه :" عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي و بهدف محدد و متواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت و قابل للرجوع فيه ".[4]

كما عرفته محكمة القضاء المصري في حكم صدر بتاريخ 25 مارس 1956 بأنّه :" امتياز المرفق العام ليس إلّا عقدا إداريا يتعهد أحد الأفراد أو الشركاء وبمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية و طبقا للشروط التي توضع له بأداء خدمة عامة للجمهور ،

---

[1] الأمر رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يعدل و يتمم القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية ، ج.ر ، عدد 44 الصادرة في 3 غشت 2008 .

[2] دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2 ماي 2009 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج.ر ، عدد 27 ، المؤرخة في 6 ماي 2009 (ملغى) .

[3] نورين حسام الدين : طرق تكوين حافظة العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري ، مجلة الحقوق و الحريات ، جامعة المدية ، المجلد 12 ، العدد 2 ، 2024 ، ص 251 .

[4] القرار رقم 11950 الصادر عن مجلس الدولة في 9 مارس 2004 ، الفهرس رقم 11952 ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 5 ، 2004 ، ص 75 .

و ذلك مقابل التصريح له بأداء خدمة عامة للجمهور و ذلك مقابل التصريح باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن و الاستيلاء عليه ".[1]

من خلال الاطلاع على أحكام الترسانة القانونية يمكن تعريف عقد الامتياز بالتراضي على أنّه :" عقد إداري تعده مصالح أملاك الدولة وفق نموذج محدد بناء على قرار منح الامتياز الصادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يتم بين الدولة ممثلة بذات الوكالة التي تحول بموجبه لأحد الأشخاص الوطنية أو الأجنبية ، الطبيعية أو الاعتبارية ، و الخاضعين للقانون الخاص الحق في الانتفاع بوعاء العقار الصناعي لمدة محددة بهدف تمكين المستثمر المستفيد من إنجاز مشروع استثماري من جهة ، و من جهة أخرى بلوغ هدفها الوحيد المتمثل في تشجيع و ترقية الاستثمار و من ثمة تطوير الاقتصاد الوطني.[2]

المطلب الثاني : أركان و شروط عقد امتياز العقار الصناعي:

عقد الامتياز هو رابطة قانونية تنشأ عن طريق إدارتين هما السلطة المانحة للامتياز و صاحب الامتياز ، فهو لا يختلف عن العقود المدنية من حيث توفر الأركان المتمثلة في الرضا ، المحل ، السبب بالإضافة إلى الشكلية مع بعض الخصوصية لهذا العقد ،كما يجب أن تتوفر جملة من الشروط لمنحه.

الفرع الأول : أركان عقد امتياز العقار الصناعي:

أولا :الرضا:

إنّ العقد الإداري شأنه شأن العقد المدني لا يتم إلّا بتوافق الارادتين و ذلك عن طريق الإيجاب و القبول الذي ينصب على استغلال العقار الصناعي حيث نصت المادة 59 من القانون المدني على :" يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية " . و يبرم عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي بين شخصين ينتميان إلى نظام قانوني مختلف ، الدولة

---

[1] بن عيسى نصيرة : آلية عقود الامتياز لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية . جامعة باتنة 1 ، 2021-2022 ، ص 17 .

[2] لاكرنش مغنية : عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية للحصول على العقار الاقتصادي ، دراسة قانونية ، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية ، جامعة غليزان ، المجلد 9 ، العدد 1 ، 2024 ، ص 262 .

باعتبارها شخصا من أشخاص القانون العام المتمثلة في السلطة المتعاقدة المانحة للامتياز من جهة ، و من جهة أخرى المستثمر سواء كان وطني أو أجنبي المتمثل في صاحب الامتياز مستغل العقار الموجه لإنجاز مشروع استثماري .[1]

1-الدولة المانحة للامتياز :

و يقصد بها الجهات الإدارية المخولة بالسهر على تنفيذ العقد و إبرامه و تتمثل في جهتين :

أ- الجهة المؤهلة بإبرام العقد :

إنّ الجهة المؤهلة لإبرام عقد امتياز العقار الصناعي هي إدارة أملاك الدولة باعتبارها الجهاز الإداري الذي خول له القانون حق التسيير و التصرف في جميع العقارات الخاصة التابعة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية [2] ، و هذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 حيث نصت على ما يلي :" تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد الامتياز في أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ تسلمها الملف من الشباك الوحيد للوكالة ".[3]

ب- الجهة المؤهلة لتسيير العقد :

أنشأت عدة هيئات مكلفة بتابعة الاستثمار في العقار الصناعي و ذلك لتمكين المستثمرين من إنجاز مشاريعهم الاستثمارية في مدّة قصيرة و بأقل تكلفة و مساعدتهم في التخلص من العوائق التي تعترضهم ، و التكفل بانشغالاتهم [4] ، و تتمثل هذه الهيئات في المجلس الوطني للاستثمار ، الوكالة الجزائرية لترقية

---

[1] نصيرة بن عيسى : المذكرة السابقة ، ص 41-42 .

[2] معطى الله مصطفى : نظام الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، مجلة القانون العقاري و البيئة ، جامعة وهران 2، العدد 6 ، 2016 ، ص 5 .

[3] المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة بالدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج.ر ، عدد 85 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023 .

[4] معطى الله مصطفى : المقال السابق ، ص 5 .

الاستثمار و هذا ما تضمنته المادة 16 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار [1] ، إضافة إلى استحداث وكالة خاصة بالعقار الصناعي تتمثل في الوكالة الوطنية للعقار الصناعي .

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

نصت المادة 5 من القانون رقم 22-18 على ما يلي :" المستثمر هو كل شخص طبيعي أو معنوي ، وطنيا كان أو أجنبيا ، مقيما أو غير مقيم ، بمفهوم التنظيم الخاص بالصرف ينجز استثمارا طبقا لأحكام هذا القانون " [2] ، و هذا ما تضمنته أيضا المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 حيث نصت على ما يلي :" كل شخص طبيعي أو شخص معنوي ، وطنيا كان أو أجنبيا ، مقيما أو غير مقيم بمفهوم القانون رقم 22-18 المؤرخ في 25 ذي الحجة 1443 هـ الموافق لـ 24 يوليو سنة 2022 و المتعلق بالاستثمار ، يحمل مشروعا استثماريا ، يمكنه طلب الاستفادة من امتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل عن ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة بالدولة ".[3]

و بالتالي نلاحظ أنّ المشرع الجزائري لم يحدد جنسية المستفيد بل اكتفى فقط بأن يكون صاحب الامتياز شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص ، و لذلك فقد فتح الباب للاستفادة من هذا العقد لكل مستثمر وطني أ أجنبي ، كما يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو اعتباريا مقيم أو غير مقيم .

ثانيا : الشكلية

هي نموذج العقد الذي تحرره الإدارة المانحة للامتياز بحيث يجسد عقد الامتياز بعقد تعده إدارة أملاك الدولة و يرفق هذا العقد بدفتر شروط و هذا ما تضمنته أحكام المادة 14 الفقرة السابعة من القانون رقم 23-17 سالف الذكر حيث نصت على :" تعد عقود الامتياز بناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية

---

[1] المادة 16 من القانون رقم 22-18 ، القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022 يتعلق بالاستثمار. ج.ر.عدد 50.الصادرة بتاريخ 28 يوليو 2022 .

[2] المادة 5 من القانون نفسه.

[3] المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 ، المرسوم السابق .

الاستثمار من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا ، على أساس قرار منح الامتياز المرفق بدفتر الأعباء ، يمضى من طرف المستثمر ".[1]

و لذلك فإنّ عقد امتياز العقار الصناعي هو عقد شكلي و الكتابة شرط جوهري فيه و لا يكفي التراضي لانعقاده و ما دام يقع على عقار باعتباره حقا عينيا فيجب إشهاره بمصالح مسح الأراضي و الحفظ العقاري المختصة إقليميا ، و الشكلية هنا ركن من أركان عقد الامتياز و هي شرط للانعقاد و ليس للإثبات ، و يترتب على غيابها أو عدم احترام النموذج القانوني المحدد بطلان عقد الامتياز بطلانا مطلقا,[2] كما تطرق القانون رقم 23-17 المتعلق بكيفيات منح العقار الاقتصادي إلى نوع آخر من الشكلية و تتمثل في قيام المستثمر الطالب للامتياز بالتسجيل الكترونيا على المنصة الرقمية للمستثمر التي تشرف على تسييرها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، و يمنح الامتياز بموجب قرار صادر عن هذه الأخيرة.[3]

و يقتصر دور المتعاقد في قبول الشروط الواردة ضمن دفتر الشروط ، و يجب على المستثمرين تسجيل عقد الامتياز حتى يسمح لهم بالاستغلال الأمثل لها .[4]

ثالثا : المحل و السبب

اولا : المحل :

---

[1] المادة 14 من القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج.ر ، عدد 73 الصادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2023 .

[2] لاكرنش مغنية .المقال السابق ، ص 264 .

[3] طارق خنوش. عماد الدين بركات : آليات تحسين مناخ الاستثمار في ظل القانون 23-17 المحدد لشروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي ، مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية ، جامعة الطارف ، المجلد 7 ، العدد 2 ، 2024 ، ص 652 .

[4] لالوش سميرة : آلية استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز ، مجلة القانون العقاري و البيئة ، جامعة بومرداس ، المجلد 10 ، العدد 1 ، 2022 ، ص 253 .

يتمثل ركن المحل بالنسبة للمتعاقد المستثمر في إنجاز المشروع الاستثماري بتطبيق بنود دفتر الشروط و توفير الامكانيات اللازمة المالية و المادية قصد الوصل بالمشروع إلى مرحلة الاستغلال .

أمّا ركن المحل بالنسبة للإدارة فيتمثل في القطعة الأرضية الممنوحة من قبل الدولة لإنجاز مشاريع استثمارية.[1]

فلا يكفي توفر الرضا لوجود العقد الإداري و إنّما يجب توفر ركن المحل ، شأنه في ذلك شأن العقد المدني ، فالمحل في عقد الامتياز هو العملية القانونية التي يتراضى الطرفان على تحقيقها و التي تقتضي إنشاء التزامات على عاتق الطرفين و يشترط في المحل أن يكون موجود أو ممكن الوجود و من ثم فإذا كان محل العقد مستحيلا كان العقد باطلا و يجب أن يكون معينا أو قابلا للتعيين .[2]

ثانيا : السبب :

السبب هو الغرض الذي يقصد المتعاقد الوصول إليه وراء التعاقد و يشترط في السبب أن يكون مشروعا و غير مخالف للنظام العام و الآداب العامة و إلّا كان باطلا بطلانا مطلقا ، و تجدر الإشارة أن السبب في عقد امتياز العقار الصناعي خاصة العقار الموجه للاستثمار هو الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري [3].

الفرع الثاني : شروط منح عقد امتياز العقار الصناعي

إنّ عقد امتياز العقار الصناعي كغيره من العقود ينبغي أن يتوفر فيه جملة من الشروط .

أولا : الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية محل الامتياز

باستقراء المادة 6 من القانون رقم 23-17 سالف الذكر نجد أنّ الأوعية العقارية التي يمكن أن تحون محل امتياز يشترط فيها ما يلي :

---

[1] طارق خنوش . عماد الدين بركات : المقال السابق ، ص 652 .

[2] فردي كريمة : المذكرة السابقة ، ص 123 .

[3] المذكرة نفسها ، ص 137 .

- **أن يكون الوعاء العقاري تابعا للأملاك الخاصة للدولة :**

يجب على العقار الصناعي أن يكون تابعا للأملاك الخاصة للدولة و هذا ما نصت عليه المادة 6 من القانون رقم 23-17 سالف الذكر حيث نصت على :" يجب أن يكون العقار الاقتصادي تابعا للأملاك الخاصة للدولة " و هذا يعني أنّ المشرع الجزائري استثنى الأملاك الوطنية العامة لأنّه لا يمكن التنازل عنها و استغلالها أو التصرف فيها .[1]

- **أن يكون الوعاء العقاري غير مخصص و ليس في طور التخصيص :**

- باستقراء المادة 6 من القانون رقم 23-17 نجدها اشترطت في القطعة الأرضية أن تكون غير مخصصة و ليست في طور التخصيص و المقصود بذلك هو أن لا تكون قد خصصت و ليست في طور التخصيص لفائدة مؤسسات و هيئات أخرى للعمل فيها .[2]

- **أن تكون واقعة في قطاعات معمرة و مبرمجة للتعمير :**

اشترط المشرع الجزائري ضمن نص المادة 6 من نفس القانون " أن يكون العقار الصناعي محل الامتياز موجودا في قطاعات معمرة و مبرمجة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير و يقصد بالقطاعات المعمرة كل الأراضي حتى و إن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة ما بينها مستحوذات التجهيزات و النشاطات و لو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق و الفسحات الحرة و الغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة "[3] ، أمّا عن الأراضي المبرمجة للتعمير فهي القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير و

---

[1] المادة 6 من القانون رقم 23-17 ، القانون السابق .

[2] المادة 6 من القانون نفسه .

[3] المادة 20 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج.ر ، عدد 52 الصادرة في 2 ديسمبر 1990 ، المعدل و المتمم .

المتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .[1]

ثانيا : الشروط المتعلقة بالمستفيد صاحب حق الامتياز

باستقراء نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 سالف الذكر و المادة 5 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار فإنّ صاحب الامتياز هو كل شخص طبيعي أو معنوي وطنيا كان أو أجنبيا ، مقيما أو غير مقيم ، يرغب في الاستثمار له الحق في ذلك.

المطلب الثالث : الإطار المؤسساتي العقار الصناعي

استحدث المشرع الجزائري آليات جديدة بموجب القانون رقم 22-18 و هذا رغبة منه في تسهيل إجراءات الاستثمار و توفير ضمانات للمستثمر و لتدارك النقائص الموجودة على مستوى النصوص القانونية السابقة ، فقد أبقى على المجلس الوطني للاستثمار مع تقييد صلاحياته و أعاد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار إضافة إلى إنشاء المنصة الرقمية للمستثمر كآلية مستحدثة و لجنة الطعون المختصة بالنظر في الطعون المقدمة من المستثمرين ، و هذا ما سنفصله .

الفرع الأول : الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

أولا : الإطار القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تم استحداث وكالة ترقية و دعم الاستثمارات (APSI) بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار حيث نصت المادة 7 منه على :" تنشأ لدى رئيس الحكومة وكالة لترقية الاستثمارات و دعمها و متابعتها و تدعى في صلب النص الوكالة " [2] ، فقد حددت صلاحياتها بموجب المرسوم

[1] المادة 21 من القانون رقم 90- 29. القانون السابق .

[2] المادة 7 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 يتعلق بترقية الاستثمار ، ج.ر ، عدد 64 الصادرة بتاريخ 1993/10/10 (ملغى) .

التنفيذي رقم 94-319 [1]حيث تم استحداث نظام الشباك الوحيد كفكرة جديدة ، لكن هذه الهيئة لم تحقق الأهداف المرجوة من إنشائها بسبب التمركز القوي لسير الوكالة و ثقل الإجراءات فصدر القانون رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار فتم إنشاء الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) و اعتبرت مؤسسة عمومية إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي و هذا حسب المادة 6 منه .[2]

و قد حددت صلاحياتها و تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-282 [3] الذي ألغى صراحة المرسوم التنفيذي رقم 94-319 و استحدث الشباك الوحيد على المستوى اللامركزي ، إلى غاية التعديل الذي جاء به الأمر رقم 06-08 [4] الذي حدد تشكيلة و صلاحيات و سير الوكالة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06-356 [5]و قد عدلت أحكامه ضمن القانون رقم 16-09 من خلال المرسوم التنفيذي رقم 17-100 ، ثم أدخلت عدة إصلاحات هيكلية و وظيفية على الوكالة بهدف تشجيع الاستثمار حسب السياسة الاقتصادية المنتهجة من طرف الجولة فتم إصدار قانون جديد و هو القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار فأعاد تنظيم الوكالة و صلاحياتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-298 و قد غير تسميتها إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار(AAPI) و قد نصت المادة 16 الفقرة الثانية من القانون رقم 22-18 على ما يلي :" الأجهزة المكلفة بالاستثمار هي : الوكالة الجزائري لترقية الاستثمار".[6]

---

[1] مرسوم تنفيذي رقم 94-319 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، يتضمن صلاحيات و تنظيم سير وكالة ترقية الاستثمارات و دعمها و متابعتها ، ج.ر ، عدد 67 الصادرة في 19 أكتوبر 1994 (ملغى) .

[2] الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار ، ج.ر ، عدد 47 الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001 (ملغى جزئيا) .

[3] مرسوم تنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 ، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها ، ج.ر ، عدد 55 الصادرة في 26 سبتمبر 2001 (ملغى) .

[4] الأمر رقم 06-08 المؤرخ في 15 يوليو 2006 يعدل و يتمم الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار ، ج.ر ، عدد 47 الصادرة في 19 يوليو 2006 (ملغى) .

[5] مرسوم تنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها ، ج.ر ، عدد 64 الصادرة في 11 أكتوبر 2006 معدل و متمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 5 مارس 2017 ، ج.ر ، عدد 3 الصادرة في 8 مارس 2017 (ملغى) .

[6] المادة 16 من القانون رقم 22-18 ، القانون السابق .

ثانيا : تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

أشار المرسوم التنفيذي رقم 22-298 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في الفقرة الثانية منه حيث نصت على :" الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، و توضع تحت وصاية الوزير الأول ".[1]

و ما يلاحظ من خلال هذا التعريف أنّه تقريبا جاء مطابقا للتعاريف السابقة للوكالة ضمن النصوص القانونية السابقة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06-356 و كذلك القانون رقم 16-09 ، غير أنّ الأمر يختلف في الوصاية التي تخضع لها الوكالة ، ففي السابق كانت تخضع للوزير المكلف بالاستثمارات ، و أصبحت الآن تخضع لوصاية الوزير الأول ، و هي تعتبر شخص من أشخاص القانون العام ذات طابع إداري تعمل على تبسيط الإجراءات و مرافقة المستثمرين للحصول على المشاريع الاستثمارية .[2]

ثالثا : تسيير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

يسير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مجلس إدارة ، و مدير عام حيث نصت المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 سالف الذكر على ما يلي :" يدير الوكالة مجلس إدارة و يسيرها مدير عام ".[3]

و قد حددت المواد من 7 إلى 12 من نفس المرسوم تشكيلة مجلس الإدارة و دوراته و مداولاته ، كما نظمت المواد من 12 إلى 17 المدير العام و عمله .

و بجانب الهيكل المركزي و الذي هو مجلس الإدارة و المدير العام ، يوجد للوكالة شبابيك تتمثل في الشبابيك الوحيدة اللامركزية و الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى و الاستثمارات الأجنبية .

---

[1] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها ، ج.ر ، عدد 60 الصادرة في 18 سبتمبر 2022 .

[2] كوسام أمينة : الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18 ، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية ، جامعة سطيف 2 (الجزائر) ، المجلد 5 ، العدد 2 ، 2022 ، ص 102 .

[3] المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 ، المرسوم السابق .

1 : الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى و الاستثمارات الأجنبية

أنشأ الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى و الاستثمارات الأجنبية بموجب القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار ، نم بمقتضاه التمييز لأول مرة في معاملة الاستثمارات بين المشاريع الكبرى و المشاريع العادية .

و قد نصت المادة 19 من القانون رقم 22-18 سالف الذكر على :" الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى و الاستثمارات الأجنبية هو المحاور الوحيد ذو الاختصاص الوطني ، و يكلف بالقيام بكل الإجراءات اللازمة لتجسيد و مرافقة المشاريع الاستثمارية الكبرى و الاستثمارات الأجنبية "[1] ، يجمع الشباك الوحيد في مكان واجد بالإضافة إلى أعوان الوكالة .

2 : الشبابيك الوحيدة اللامركزية

تعتبر الشبابيك الوحيدة اللامركزية بمثابة المحاور الوحيد للمستثمرين على المستوى المحلي ، حيث يوجد في كل ولاية شباك وحيد لامركزي ، تتولى مهام مساعدة و مرافقة المستثمرين في إتمام الإجراءات المتعلقة بالاستثمار بخصوص الاستثمارات التي لا تدخل في اختصاص الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى و الاستثمارات الأجنبية [2] ، و هذا ما نصت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 السابق ذكره حيث نصت على :" تتمتع الشبابيك الوحيدة اللامركزية باختصاص محلي بخصوص الاستثمارات غير تلك التي تدخل في اختصاص الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى و الاستثمارات الأجنبية".[3]

رابعا : اختصاصات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

نص المشرع الجزائري في المادة 18 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار على مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و المتمثلة في ما يلي :

---

[1] المادة 19 من القانون رقم 22-18 ، القانون السابق .

[2] كوسام أمينة : المقال السابق ، ص 104 .

[3] المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 ، المرسوم السابق .

- ترقية و تثمين الاستثمار في الجزائر و كذا في الخارج و جاذبية الجزائر بالاتصال مع الممثليات الدبلوماسية و القنصلية الجزائرية بالخارج .
- إعلام أوساط الأعمال و تحسيسهم .
- ضمان تسيير المنصة الرقمية للمستثمر .
- تسجيل ملفات الاستثمار و معالجتها .
- مرافقة المستثمر في استكمال الإجراءات المتصلة باستثماره.
- تسيير المزايا ، بما فيها تلك المتعلقة بمحافظة المشاريع المصرح بها أو المسجلة قبل تاريخ إصدار هذا القانون .
- متابعة مدى تقدم وضعية المشاريع الاستثمارية .[1]

إنّ المهام المنصوص عليها في المادة 18 من القانون رقم 22-18 سالف الذكر تكفل بتفصيلها المرسوم التنفيذي رقم 22-298 من خلال نص المادة 4 منه حيث صنفت مهام الوكالة ضمن ست مجالات رئيسية تتمثل في :

أ-الصلاحيات ذات الطابع الإداري للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تتمثل الصلاحيات ذات الطابع الإداري للوكالة في ما يلي :

1-مهام الوكالة في مجال التسهيل :

- وضع المنصة الرقمية للمستثمر و تسييرها .
- تقييم مناخ الاستثمار و اقتراح التدابير التي من شأنها تحسينه .

[1] المادة 18 من القانون رقم 22-18 ، القانون السابق .

- تقديم جميع المعلومات اللازمة لا سيما جول فرص الاستثمار في الجزائر و العرض العقاري و الحوافز و المزايا المتعلقة بالاستثمار و كذا الإجراءات ذات الصلة .

2-مهام الوكالة في مجال تسيير الامتيازات :

- إعداد شهادات تسجيل الاستثمارات و القيام بتعديلها عند الاقتضاء .
- تحديد المشاريع المهيكلة استنادا إلى المعايير و القواعد المحددة في تنظيم المعمول به ، و إبرام الاتفاقيات المقررة في المادة 31 من القانون رقم 22-18 .
- التحقق من قابلية الاستفادة من المزايا بالنسبة للاستثمارات المسجلة .[1]
- التأشير على قوائم السلع و الخدمات القابلة للاستفادة من المزايا المقدمة من طرف المستثمر.
- إصدار قرارات سحب المزايا .
- تحرير محاضر معاينة الدخول في مرحلة الاستغلال و تحديد مدة مزايا الاستغلال الممنوحة للاستثمار .
- القيام وفقا للتنظيم المعمول به ، بتسيير عمليات التنازل و/ أو تحويل السلع و الخدمات التي استفادت من المزايا .
- إعداد شهادات الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة .

3-مهام الوكالة في مجال المتابعة :

التأكد بالاتصال مع الإدارات و الهيئات المعنية من اختراع الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون؛

- معالجة عرائض و شكاوى المستثمرين .

[1] المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 ، المرسوم السابق .

- تطوير خدمة الرصد و الإصغاء و المتابعة لفائدة الاستثمارات المسجلة .

4-مهام الوكالة في مجال ترقية الاستثمار :

- المبادرة بكل نشاط مع الهيئات العمومية و الخاصة في الجزائر و في الخارج ، بهدف ترقية الاستثمار في الجزائر .
- إعداد و اقتراح مخطط لترقية الاستثمار على الصعيدين الوطني و المحلي ، و تصميم عمليات حشد رؤوس الأموال اللازمة لإنجازها و تنفيذها .
- ضمان خدمة إقامة علاقات إعمال و تسهيل الاتصالات بين المستثمرين و تعزيز فرص الأعمال و الشراكة .
- إقامة علاقات تعاون مع الهيئات الأجنبية المماثلة و تطهيرها .

ب – الصلاحيات غير الإدارية للوكالة :

1-مهام الوكالة في مجال الإعلام :

- ضمان خدمة الاستقبال و الإعلام لصالح المستثمرين في جميع المجالات الضرورية للاستثمار.
- جميع الوثائق الضرورية التي تسمح بالتعرف الأحسن على التشريعات و التنظيمات المتعلقة بالاستثمار ، و معالجتها و إنتاجها و نشرها بواسطة كل وسيلة مناسبة .
- وضع أنظمة إعلامية تسمح للمستثمرين بالحصول على كل المعطيات الضرورية لتحضير مشاريعهم .[1]

[1] المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 ، المرسوم السابق .

- وضع بنوك بيانات تتعلق بفرص الأعمال و الوارد و الطاقات الكامنة على المستوى المحلي.
- وضع قاعدة بيانات بالتنسيق مع الإدارات و الهيئات المعنية ، عن طريق توفير العقار الموجه للاستثمار .

2-مهام الوكالة في مجال مرافقة المستثمر:

- تنظيم مصلحة للتوجيه و التكفل بالمستثمرين .
- وضع خدمة الاستثمارات مع اللجوء إلى الخبرة الخارجية عند الحاجة .
- مرافقة المستثمرين لدى الإدارات الأخرى .[1]

الفرع الثاني : المجلس الوطني للاستثمار

أولا : نشأة المجلس الوطني للاستثمار

أنشأ المجلس الوطني للاستثمار بموجب المادة 18 من الأمر 03/01 المتعلق بالاستثمار التي نصت على :" ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات مجلس وطني للاستثمارات يدعى في صلب النص المجلس يوضع تحت سلطة و رئاسة رئيس الحكومة "[2] ، و لم يتم النص عليه ضمن المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار ، و تم تنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 281/01 المتضمن تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار و تنظيمه و سيره [3] ، ثم تم إلغاء العمل به بموجب المرسوم التنفيذي

[1] المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 ، المرسوم السابق.

[2] المادة 18 من الأمر رقم 03/01 ، الأمر السابق .

[3] المرسوم التنفيذي رقم 281/01 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 يتعلق بتشكيلة المجلس الووني للاستثمار و تنظيمه و سيره ، ج.ر ، عدد 55 الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2001 (ملغى) .

رقم 355/06 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار و تشكيلته و تنظيمه [1] ، ثم ألغي أيضا ، أمّا بالنسبة للقانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار فقد تم النص عليه ضمن المادة 18 منه ، لكنه لم يتطرق إليه في الفصل الخامس الذي تناول أجهزة الاستثمار .

و لمّا جاء القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار تطرق إليه ضمن الفصل الثالث الذي تناول الإطار المؤسساتي حيث نصت المادة 16 الفقرة الأولى على الأجهزة المكلفة بالاستثمار هي : المجلس الوطني للاستثمار ، و صدر المرسوم التنفيذي رقم 22-297 و قد حدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار و سيره.[2]

ثانيا : تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار

لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 22-297 تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار و هذا ما سنتطرق إليه .

نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 22-297 سالف الذكر على :" يوضع المجلس تحت سلطة الوزير الأول أو رئيس الحكومة ، حسب الحالة ، الذي يتولى رئاسته و يتشكل من مجموعة اعضاء ذكرتهم المادة 1 من نفس المرسوم.[3]

و بالتالي يتبين لنا أنّ تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار تضم 11 قطاع ممثلا في الوزراء المكلفين بها ، كما يمكن مشاركة قطاعات أخرى عند الحاجة و يمكن الاستعانة عند الحاجة أيضا بكل شخص له كفاءة في مجال الاستثمار .

و ما يمكن ملاحظته أنّ المجلس الوطني للاستثمار يتشكل من عدد منسجم من الوزراء التي ترتبط مهامهم بالاستثمار ، و لكن أعضاؤه لا يتمتعون بالاستقلال العضوي نظرا لأنّ تعيينهم خاضع لرئيس الجمهورية بعد استشارة الوزير الأول ، كما أنّهم عرضة للتعديل في حال وجود أي تعديل حكومي .[1]

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 355/06 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار و تشكيلته و تنظيمه و سيره ، ج.ر ، عدد 64 الصادرة في 11 أكتوبر 2006 (ملغى) .

[2] المرسوم التنفيذي رقم 22-297 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار و سيره ، ج.ر ، عدد 60 الصادرة في 18 سبتمبر 2022 .

[3] المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 22-297 ، المرسوم السابق.

ثالثا : سير أعمال المجلس الوطني للاستثمار

لقد منحت رئاسة المجلس الوطني للاستثمار إلى الوزير الأول أو وزير الحكومة حسب الحالة [2]و هذا ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 22-297 سالف الذكر و في المقابل يتولى أمانة المجلس الوزير المكلف بالاستثمار و ذلك بموجب المادة 5 من نفس المرسوم التي نصت على :" يتولى المجلس الوطني للاستثمار أمانة المجلس و يقوم بهذه الصفة ، بما يأتي :

-ضبط جدول أعمال الجلسات .

- تبليغ أعضاء المجلس و الإدارات المعنية بآراء و توصيات المجلس .
- وضع تحت تصرف المجلس كل المعلومات و التقارير حول الاستثمار ."[3]

أ- اجتماعات المجلس :

من أجل تفعيل دور المجلس الوطني للاستثمار في مجال الاستثمار فإنّه يكون سير أعمال المجلس في شكل اجتماعات لدراسة الأعمال المبرمجة و تكون اجتماعاته دورية و قد تكون استثنائية .

1-**اجتماعات دورية** : نصت المادة 4 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 22-297 السابق ذكره :" يجتمع المجلس مرة على الأقل في كل سداسي ".

2-**اجتماعات استثنائية** : نصت المادة 4من نفس المرسوم على :" يمكن أن يجتمع عند الحاجة بناء على استدعاء من رئيسه ".

و يصدر المجلس الوطني للاستثمار حسب نص المادة 4 من نفس المرسوم آراء و توصيات .[4]

رابعا : الصلاحيات المخولة للمجلس الوطني للاستثمار

---

[1] كوسام أمينة : المقال السابق ، ص 135 .

[2] المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 22-297 ، المرسوم السابق .

[3] المادة 4 من المرسوم نفسه.

[4] المادة 5 من المرسوم نفسه.

وضع المشرع الجزائري للمجلس الوطني للاستثمار مجموعة من الصلاحيات باعتباره أداة هامة و فعالة في الاستثمار في الجزائر و للنهوض بالاقتصاد الوطني و سنتطرق إلى هذه الصلاحيات .

نصت المادة 17 من القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار على ما يلي :" يكلف المجلس الوطني للاستثمار المنشأ بموجب أحكام المادة 18 التي بقيت سارية المفعول ضمن الأمر رقم 01-03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1922 الموافق لـ 20 غشت 2001 و المتعلق بتطوير الاستثمار باقتراح استراتيجية الدولة في مجال الاستثمار و السهر على تناسقها الشامل و تقييم تنفيذها ".[1]

و يمكن القول أنّه باستقراء هذه المادة فإنّ المشرع الجزائري ضمن القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار لم يلغي المادة رقم 18 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار التي بقيت سارية المفعول .

كما نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 22-297 السابق ذكره على ما يلي :" يكلف المجلس اقتراح استراتيجية الدولة في مجال الاستثمار و السهر على تناسقها و تقييم تنفيذها ".[2]

و بالتالي فالمجلس هو الجهاز " المفكر " الذي يترجم الاستراتيجية المعتمدة بالنسبة للاستثمار . بالإشراف على كل المسائل المتعلقة بالاستثمار و هو ما يساهم في تحسين مناخ الاستثمار فالمشرع الجزائري حصر دور المجلس الوطني للاستثمار في إعداد سياسة الدولة في مجال الاستثمار و اقتراح استراتيجية تطوير الاستثمار و هي مهام ذات طابع استراتيجي التي من شأنها إدخال المزيد من الانسجام و التناسق على القرارات المتخذة في مجال الاستثمار .[3]

الفرع الثالث : استحداث المنصة الرقمية للمستثمر و اللجنة العليا للطعون

استحدث المشرع الجزائري المنصة الرقمية للمستثمر و أنشأ لجنة عليا للطعون و هذا ما سنبيّنه .

---

[1] المادة 17 من القانون رقم 22-18 ، القانون السابق .

[2] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 22-297 ، المرسوم السابق .

[3] بن عميروش ريمة : تجربة الجزائر في مجال الاستثمار بين التقييد و التحفيز ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 2023 ، ص 98 .

أولا : المنصة الرقمية للمستثمر

قام المشرع الجزائري باستحداث المنصة الرقمية للمستثمر كوسيط بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و المستثمر و هذا مسايرة للتطور التكنولوجي و الاستفادة من مجلس الإدارة الالكترونية و إيجابياتها في مجال الاستثمار و لتحسين الخدمات و عصرنتها و تجنب العوائق الإدارية و فرض الشفافية في المعاملات .

1-تعريف المنصة الرقمية للمستثمر

أنشأت المنصة الرقمية للمستثمر بمقتضى نص المادة 23 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار التي نصت على :" تنشأ منصة رقمية للمستثمر يسند تسييرها إلى الوكالة ، تسمح بتوفير كل المعلومات اللازمة ، لاسيما منها فرص الاستثمار في الجزائر ، و العرض العقاري و التحفيزات و المزايا المرتبطة بالاستثمار و كذا الإجراءات ذات الصلة ".[1]

و قد عرفت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 226298 المتضمن تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها بأنّها :" المنصة الرقمية للمستثمر هي الأداة الالكترونية لتوجيه الاستثمارات و مرافقتها و متابعتها منذ تسجيلها و خلال فترة استغلالها و هي تضمن إزالة الطابع المادي لجميع الإجراءات و استكمال جميع الإجراءات المتعلقة بالاستثمار عبر الانترنت و تسمح بتكييف الإجراءات الواجب اتباعها حسب نوع الاستثمار و نوع الطلبات .

و تكون مترابطة مع الأنشطة المعلوماتية الخاصة بالهيئات و الإدارات ذات العلاقة مع فعل الاستثمار".[2]

بمعنى أنّ المنصة ترتقي إلى خاصية التخلي عن الإجراءات الكلاسيكية الورقية المعتادة من العملية الاستثمارية و التحول إلى الإجراءات الالكترونية و بذلك إزالة الطابع المادي المعتاد .[3]

---

[1] المادة 23 من القانون رقم 22-18 ، القانون السابق .

[2] المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 ، المرسوم السابق .

[3] بن ياني عائشة ، عطار نسيمة : المنصة الرقمية للمستثمر بين آليات التفعيل و تحديات الواقع ، قراءة في المرسوم رقم 22-298 ، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجزائر ، المجلد 9 ، العدد 1 ، 2024 ، ص 754 .

2-أهداف المنصة الرقمية للمستثمر

بالرجوع إلى نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 فإنّ " المنصة الرقمية للمستثمر تهدف إلى ما يلي :

- التكفل بعملية إنشاء الشركات و الاستثمارات و تبسيطها و تسهيلها .
- تحسين التواصل بين المستثمرين و الإدارة الاقتصادية .
- ضمان شفافية الإجراءات التي يتعين القيام بها و كيفيات فحص و معالجة ملفات المستثمرين .
- الإسراع في معالجة ملفات المستثمرين و دراستها من قبل الإدارات المعنية .
- السماح للمستثمرين بمتابعة تقدم ملفاتهم عن بعد .
- تحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد و مردودية الأعوان و جودة الخدمة المقدمة .
- تحسين أداء المرافق العامة و جعلها أكثر إتاحة و ذات ولوج أسهل بالنسبة للمستثمرين .
- تنظيم التعاون الفعال بين مصالح الإدارة المعنية بفعل الاستثمار .
- السماح بالتبادل المباشر و الفوري بين أعوان الإدارات و الهيئات المعنية ."[1]

ثانيا : اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار

استحدث قانون الاستثمار لجنة عليا للطعون تنشأ لدى رئيس الجمهورية تنظر في الطعون المتعلقة بالاستثمار و المقدمة من قبل المستثمرين الذين يروا أنّهم غبنوا في إطار تطبيق أحكام قانون الاستثمار من تعسف الإدارة .

1-تعريف اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة

[1] المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 ، المرسوم السابق .

بالرجوع إلى قانون الاستثمار و بالتحديد المادة 11 منه حيث نجدها تنص على استحداث هيئة مختصة بدراسة الطعون المقدمة من طرف المستثمرين تسمى اللجنة العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار و قد نصت المادة 11 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار على ما يلي :" تنشأ لدى رئاسة الجمهورية لجنة وطنية عليا للطعون المتعلقة بالاستثمار تدعى في صلب النص (اللجنة) تكلف بالفصل في الطعون التي يقدمها المستثمرين ".[1]

و بالرجوع إلى المرسوم الرئاسي رقم 22-296 المتعلق بتحديد تشكيلة اللجنة و سيرها نجد المادة الثانية منه عرفت اللجنة حيث نصت على :" اللجنة هيئة عليا تكلف بالبث في الطعون المقدمة من المستثمرين الذي يروا أنّهم قد غبنوا في إطار تطبيق لأحكام القانون رقم 22-18 ".[2]

و من خلال مضمون نص المادة يمكن تعريف اللجنة على أنّها عبارة عن هيئة وطنية عليا توضع لدى رئاسة الجمهورية ، تختص بدراسة و معالجة و الفصل في الطعون المقدمة من طرف المستثمرين المحليين أو الأجانب الذين يروا أنّهم قد غبنوا في إطار تطبيق قانون الاستثمار الجديد .[3]

2-تشكيلة اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار :

لقد حدد المرسوم الرئاسي رقم 22-296 سالف الذكر تشكيلة اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار و ذلك ضمن نص المادة الثالثة منه حيث نصت على :

" تتشكل اللجنة من الأعضاء الآتي ذكرهم :

- ممثل رئاسة الجمهورية ، رئيسا .

---

[1] المادة 11 من القانون رقم 22-18 ، القانون السابق .

[2] المرسوم الرئاسي رقم 22-296 المؤرخ في 4 سبتمبر 2020 يحدد تشكيلة اللجنة العليا للطعون المتصلة بالاستثمار و سيرها ، ج.ر ، عدد 60 الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022 .

[3] شعبان محمد : الآليات المستحدثة في ظل قانون الاستثمار الجزائري 22-18 (اللجنة العليا للطعون ، المنصة الرقمية للاستثمار ، الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى و الاستثمارات الأجنبية) ، مجلة طينة للدراسات العلمية الأكاديمية ، جامعة سكيكدة (الجزائر) ، المجلد 6 ، العدد 1 ، 2023 ، ص 1822 .

- قاض من المحكمة العليا و قاض من مجلس الدولة يقترحهما المجلس الأعلى للقضاء.
- قاض من مجلس المحاسبة يقترحه قضاة مجلس المحاسبة .
- ثلاثة (3) خبراء اقتصاديين و ماليين مستقلين ، يعينهم رئيس الجمهورية .

و يمكن أن تستعين اللجنة بكل شخص بجكم كفاءته الخاصة ، من شأنه مساعدة أعضائها ".[1]

" و يعين أعضاء اللجنة بموجب مرسوم رئاسي لعضوية مدتها ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة".[2]

و الملاحظ أنّ المشرع الجزائري قد راعى في مسألة تحديد أعضاء اللجنة عنصري الكفاءة و التخصص ، فتنوعت التشكيلة بين قضاة القضاء العادي و قضاة القضاء الإداري ، بالإضافة إلى خبراء ماليين و اقتصاديين و بهذا فإنّ التشكيلة مزجت بين الكفاءة في مجال القضاء و الخبرة في المجال الاقتصادي لتحقيق الدقة في اتخاذ القرارات ، و قد أصبحت اللجنة تتمتع بالاستقلالية مقارنة بلجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-166 نظرا لتعدد الفئات التي تتشكل منها ففي ظل القانون السابق كانت تضم ممثلين عن مختلف الوزراء ممّا يجعلها تتسم بطابع إداري و كانت مسألة الاستعانة بخبراء اقتصاديين و ماليين جوازية على عكس النص الجديد الذي ألزم بإدراج خبراء ماليين و اقتصاديين في اللجنة ، و يوجد غياب لممثلين عن مختلف الوزارات و هذا يعزز استقلالية اللجنة عن السلطة التنفيذية ، و هذه الاستقلالية هي استقلالية نسبية .[3]

3-الحالات التي يمكن فيها للمستثمر تقديم الطعن:

لقد حدد المشرع الجزائري الحالات التي يمكن فيها للمستثمر تقديم الطعن أمام اللجنة وقد نظمتها المادة السادسة من نفس المرسوم حيث نصت على :

" تخطر اللجنة من طرف المستثمرين عن كل نزاع يتعلق بالاستثمار ، لاسيما في حالة :

---

[1] المادة 3 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296 ، المرسوم السابق .

[2] المادة 4 من المرسوم نفسه .

[3] شعبان محمد : المقال السابق ، ص 1824 .

- سحب أو رفض منح المزايا .

- رفض إعداد المقررات و الوثائق و التراخيص من طرف الإدارات و الهيئات المعنية ."[1]

- 4-شروط تقديم الطعن أمام اللجنة :

أ. من حيث الشكل :

اشترط المشرع الجزائري بموجب نص المادة 7 من نفس المرسوم أنّه يجب على المستثمر تحت طائلة عدم قبول الطعن ، أن يقدم تظلما مسبقا أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بأي وسيلة ، في أجل شهر واحد ، ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المتظلم فيه [2] ، و يجب أن يكون فرديا و موقعا ، و يتضمن على الخصوص لقب و اسم و عنوان و صفة العارض أو ممثله المفوض قانونا .[3]

ب.من حيث الموضوع :

يجب أن يتضمن الطعن عرضا دقيقا و واضحا لموضوع النزاع المتعلق بالاستثمار ، و يجب على المستثمر أن يقدم كل الوثائق الثبوتية و إثبات الوقائع محل الطعن .[4]

5-اجال تقديم الطعن :

حسب نص المادة 6 من المرسوم الرئاسي رقم 22-266 سالف الذكر فإنّ المستثمر يرفع طعنه أمام اللجنة في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المتظلم فيه كما هو محدد في المادة 7 أدناه [5] و للمستثمر أجل شهر واجد ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المتظلم فيه لتقديم تظلم كإجراء وجوبي سابق للطعن لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و يجب على

---

[1] المادة 6 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296 ، المرسوم السابق .

[2] المادة 7 من المرسوم نفسه.

[3] المادة 8 من المرسوم نفسه.

[4] شعبان محمد ، المقال السابق ، ص 1826 .

[5] المادة 6 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296 ، المرسوم السابق .

المدير العام للوكالة أن يفصل في التظلم المسبق في أجل لا يتعدى خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تسلمه .[1]

6-معالجة الطعون و اصدار القرار:

حسب المادة 9 من نفس المرسوم فإنّ اللجنة تجتمع كلما دعت الحاجة إلى ذلك وتفصل في أجل لا يتجاوز شهرا واحدا من تاريخ إخطارها .

يمكن للجنة أن تستدعي ممثلي الإدارات و الهيئات العمومية المعنية بموضوع الطعن و كذا المستثمر لغرض الاستماع إليهم [2] ، و يرسل رئيس اللجنة نسخة من ملف الطعن إلى الإدارة أو الهيئة المعنية التي يجب عليها أن ترد عليه بشأن النقاط التي اعترض عليها المستثمر ، خلال أجل عشرة (10) أيام من تاريخ استلام الملف .[3]

تقوم اللجنة بالاطلاع على مختلف الوثائق الإدارية المرتبطة بموضوع النزاع ليتسنى لها الإلمام بكل حيثيات النزاع و الفصل فيه بكل دقة لتحقيق الإنصاف و العمل بما يقتضيه القانون .[4]

و تجتمع اللجنة من أجل دراسة ملف الطعن و لا تصح المداولات إلّا بحضور ثلثي أعضائها و يتم اتخاذ القرار إمّا بقبول الطعن أو رفضه بالتصويت و أخذ برأي الأغلبية و في حال تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس [5]و يبلغ قرار اللجنة إلى الأطراف المعنية بكل وسيلة في أجل لا يتجاوز ثمانية (8) أيام من تاريخ النطق به ، و يكون القرار نافذا [6] و للمستثمر الحق في اللجوء إلى القضاء .

---

[1] المادة 7 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296 ، المرسوم السابق .

[2] المادة 10 من المرسوم نفسه .

[3] المادة 11 من المرسوم نفسه .

[4] شعبان محمد ، المقال السابق ، ص 1827 .

[5] المادة 12 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296 ، المرسوم السابق .

[6] المادة 13 من المرسوم نفسه .

المبحث الثاني : نطاق تطبيق عقد امتياز العقار الصناعي

في إطار تكفل الدولة بتوفير أوعية عقارية تليق للاستعمال الصناعي قامت الدولة بإنشاء و تكوين حافظة عقارية على الأملاك الوطنية الخاصة .

المطلب الأول : حافظة العقار الصناعي

يمكن تصنيف حافظة العقار الصناعي إلى المناطق المهيأة و التي تتوزع إلى مناطق صناعية و مناطق نشاطات و حافظة المناطق الخاصة و حافظة المؤسسات العمومية الاقتصادية بالإضافة إلى حافظة المناطق الحرة و سنتطرق في هذا المطلب إلى تفصيل ذلك .

الفرع الأول : المناطق الصناعية

لم يعرف المشرع الجزائري حافظة العقار الصناعي في المناطق الصناعية و يمكن تعريفها بأنّها : تلك قطعة الأرض التابعة لأملاك الدولة العامة أو الخاصة و المهيأة لأن تكون موطن المنشأة أو المصنع أو المشروع الاستثماري .[1]

و عرفت في تقرير وزارة الصناعة و إعادة الهيكلة بأنّها :" عاملا هاما جدا من عوامل الترسانة المحفزة للاستثمار ".

و في تقرير وزارة تهيئة الإقليم و البيئة رقم (AB121) المؤرخ في 21 جويلية 2004 تم تعريف المناطق الصناعية بأنّها : مساحة تمنح للمؤسسة المحيط الملائم و الإيجابي للعمل و تشكل عاملا مهم من عوامل ترقية الاستثمار و تحسين مردودية المؤسسة و أيضا حسب تقرير حركية السوق العقارية (Emergence du marché foncier) نجد أنّ قراره المساهمة و ترقية الاستثمار عرفت المناطق الصناعية بأنّها :

[1] مشتي أمال ، آمقران راضية : العقار الصناعي و الاستثمار في التشريع الجزائري ، مجلة صوت القانون ، جامعة الجزائر 2 ، المجلد رقم 9 ، العدد 02 ، 2023 ، ص 399 .

مساحات محددة بأدوات التهيئة و التعمير مخصصة لاستقبال نشاطات اقتصادية ذات مصلحة وطنية أو خاصة .[1]

لقد ظهرت المناطق الصناعية في الجزائر سنة 1973 بموجب المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 1973/2/28 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية [2] و قد حدد 77 منطقة صناعية على مستوى إقليم الولايات و البلديات في كل التراب الوطني ، كما تم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 3 مارس 1984 المتضمن تحديد شروط إدارة المناطق الصناعية [3]، و تجدر الإشارة أنّ أول منطقة صناعية في الجزائر منطقة الرويبة ، أنشأت سنة 1957 .

و في هذا الصدد سيتم التطرق إلى كيفية إدارة المناطق الصناعية ثم كيفية تسييرها و يقصد بإدارة المناطق الصناعية حسب المرسوم التنفيذي رقم 84-55 تهيئتها كمرحلة أولى ثم القيان بإدارتها كمرحلة ثانية و من الناحية القانونية فإنّ الإدارة تعني التهيئة و التسيير معا حيث تتم تهيئة المناطق الصناعية عن طريق أجهزة و مؤسسات مختلفة يمكن التطرق إليها كالتالي :

- هيئات عمومية اقتصادية منشأة بموجب المرسوم رقم 82-02 المؤرخ في 1983/3/9 و هذا عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على ما يلي :
  - نشاطات ذات منفعة محلية .
  - نشاطات ذات منفعة وطنية و متنوعة تابعة لوزارات مختلفة .
- مؤسسات اقتصادية حسب الكيفيات التي ستحدد بمرسوم ، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية ، خاصة و تابعة لسلطة رئاسة واحدة .

---

[1] خوادجية سميحة حنان ، المذكرة السابقة ، ص 50 .

[2] المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في28 فبراير سنة 1973 يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية ، العدد 20 الصادرة بتاريخ 9 مارس 1973 .

[3] المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 3 مارس 1984 المتضمن تحديد شروط إدارة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية ، العدد 10 ، الصادرة بتاريخ 6 مارس 1984 .

عن طريق وحدة متخصصة تنشأ بموجب القانون و في التنظيمات المعمول بها ، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة .

أمّا عن تسيير المناطق الصناعية فحسب المرسوم رقم 84-56 المؤرخ في 3 مارس 1984 يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية و عملها [1] فقد أسندت مهمة تسيير المناطق الصناعية إلى مؤسسات اقتصادية تنشأ وفق كيفيات محددة بالمرسوم و لذلك فإنّ تسيير المناطق الصناعية كُلفت بها عدّة أجهزة :

- المركز الوطني للدراسات و الأبحاث العمرانية (C.N.E.R.U).
- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية (E.G.Z.I).

و تتمثل المهمة الأساسية لهذه الأجهزة في تلقي العقارات و اكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية ثم إعادة التنازل عليها بواسطة عقود توثيقية و مشهرة لصالح المستثمرين ، سواء في إطار المعاملات التجارية المحضة أو في إطار التجهيزات الاستثمارية .[2]

و يمكن القول أنّه قام المشرع الجزائري بإصدار القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الذي يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية [3] ، و هذا من أجل ترقية الاستثمار و تشجيعه و تدارك النقائص التي عجزت التشريعات السابقة عن جبرها .

وقد أسندت تهيئة المناطق الصناعية للوكالة الوطنية للعقار الصناعي حسب ما جاء في نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و تنظيمها و سيرها.

---

[1] المرسوم رقم 84-56 المؤرخ في 3 مارس 1984 يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية و عملها ، الجريدة الرسمية ، عدد 10 الصادرة بتاريخ 6 مارس 1984 .

[2] صافة خيرة : تصنيف حافظة العقار الصناعي ، مجلة القانون و العلوم السياسية ، جامعة تيارت ، المجلد رقم 09 ، العدد 01 ، 2023 ، ص 752 .

[3] القانون رقم 23-17 ، القانون السابق .

الفرع الثاني : مناطق النشاطات

عرفت مناطق النشاطات بأنّها :" عبارة عن أوعية عقارية ملك للدولة و الجماعات الإقليمية ، مخصصة لاستثمارات الدولة و الجماعات العمومية محددة مسبقا بأدوات التهيئة و التعمير ، و هي مساحات مخصصة للمشاريع الصغيرة و المتوسطة ، تقوم مؤسسات و هيئات إدارية بالإشراف عليها ".[1]

كما عرفتها وزارة المساهمات و ترقية الاستثمار حسب التقرير رقم 533 المؤرخ في ماي 2006 كالتالي:" مناطق النشاط مساحات مجددة بأدوات التهيئة و التعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات و هي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية ، الوكالات الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين و الملاك الشاغرين ".[2]

كذلك عرفت بأنّها :" وسيلة لتهيئة الإقليم لعلاقتها بالتنمية الاقتصادية فهي تعتبر بمثابة مساحات مهيأة لاستقبال مختلف الأنشطة الاقتصادية ، بما فيها المشاريع ذات الطابع الصناعي ".[3]

و قد أنشأت مناطق النشاطات بموجب الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات بمبادرة من الجماعات المحلية ، حيث تم إنشاء 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية بمساحة إجمالية تقدر بـ 7500 هكتار ، و قد أسندت مهمة تسيير مناطق النشاطات في أول الأمر إلى البلديات ، ثم أحيلت إلى الوكالة العقارية الوطنية و الوكالات العقارية المحلية و الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين إلى غاية التعديلات التي لحقتها [4] ، فبصدور القانون رقم 23-17 المحدد لشروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للمؤسسات الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية سالف الذكر ، فقد أسندت مهمة منح العقار الصناعي إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار .

---

[1] محمودي عبد العزيز : استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري ، الطبعة الألى ، بيت الأفكار ، 2019 ، الجزائر ، ص 38 .

[2] خوادجية سميحة حنان ، المذكرة السابقة ، ص 56 .

[3] محمد ضويفي. التنظيم القانوني لمناطق النشاطات في الجزائر ، مجلة القانون العقاري ، جامعة البليدة 2 ، 2018 ، ص 105 .

[4] صافة خيرة ، المقال السابق ، ص 754 .

الفرع الثالث : المناطق الخاصة

ظهرت المناطق الخاصة لأول مرة في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 1993/10/05 المتضمن ترقية الاستثمار [1] و قد قسمها إلى مناطق التوسع الاقتصادي المطلوب ترقيتها و المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة .

1-المناطق الواجب ترقيتها :

لم يعرف المرسوم التشريعي رقم 93-12 المناطق المطلوب ترقيتها و بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 87-03 فإنّ المشرع الجزائري ضمن نص المادة 51 منه قد عمل على تحفيز الاستثمار في هذه المناطق حيث نصت على سعيها وراء شمان تنمية المناطق الواجب ترقيتها طبقا للخطة الوطنية للتهيئة العمرانية ، سيتم في إطار قوانين المالية ، و عند الاقتضاء عن طريق التنظيم اتخاذ إجراءات تشجيعية و تحفيزية ذات طابع اقتصادي و اجتماعي و جبائي ، و تكييف حسب كل منطقة .[2]

لكن تحت إعادة تنظيم المناطق الواجب ترقيتها من خلال القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 و المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة ضمن نص المادة 18 منه .

و بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14-09-1991 فإنّ المادة الأولى منه الفقرة الثانية تنص على :" تتكون المناطق الواجب ترقيتها من البلديات التي تحدد قائمتها و تراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية و السلطة المكلفة بالجماعات المحلية و السلطة المكلفة بالمالية بعد استشارة السلطات المحلية ...."[3].

---

[1] المرسوم التشريعي رقم 93-12 ، المرسوم السابق .

[2] القانون رقم 87-03 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية ، الجريدة الرسمية ، عدد 05 ، الصادرة سنة 1987 (ملغى) .

[3] المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها ، ج.ر ، عدد 5 .

و ما يلاحظ أنّ المشرع الجزائري من خلال هذا المرسوم أدمج مفهوم المناطق المحرومة ، مناطق الجنوب ، مناطق الجنوب الأقصى ، المناطق المعزولة ، المناطق الواجب تنميتها في مفهوم المناطق المطلوب ترقيتها .

2-مناطق التوسع الاقتصادي :

يقصد بمناطق التوسع الاقتصادي : الفضاءات أو الأراضي الجيو اقتصادية و التي تنطوي على خصائص مشكلة من التجانس الاقتصادي و الاجتماعي متكاملة ، و تزخر بطاقات من الوارد الطبيعية و البشرية ، أو الهياكل القاعدية ، و التي يجب تجميعها و الرفع من قدراتها ، كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع و الخدمات و تطويرها .[1]

و قد نص عليها المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار و الملغى بموجب الأمر 01-03 .

كما نص المشرع الجزائري على كيفيات تحديد قائمة مناطق التوسع الاقتصادي ، التي تكون على أساس نتائج التحاليل التي تأخذ بعين الاعتبار المعايير التالية :

- المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية و المنشآت الأساسية القاعدية اللازمة لإقامة الاستثمارات ، و يحدد بتحليل المؤثرات المعتادة في مجال التخطيط و أخصها :
- الموارد المائية .
- التطهير .
- وسائل الاتصال و الاتصالات السلكية و اللاسلكية .
- التزويد بالطاقة .
- أي مؤشر آخر أو أداة قد توجه اختيار موقع الاستثمارات و تسهل الإسراع في إنجازها و استغلالها حسب شروط المردودية المقبولة ، لا سيما دراسة المقترحات التابعة من الأشغال التحفيزية أو من

[1] بوجردة مخلوف : العقار الصناعي ، دار هومة ، الجزائر ، 2006 ، ص 22 .

عناصر الصيغ النهائية للخطط الوطنية و الجهوية في التهيئة العمرانية و كذلك كل أداة رسمية أخرى لتطبيق السياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية .[1]

و تجدر الإشارة إلى أنّ الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار قد ألغى هذه المناطق ضمنيا و هذا بعدما ألغى المرسوم رقم 93-12 إلى أن تم إحياء المناطق الخاصة بموجب الأمر رقم 01-10 المتعلق بتهيئة الإقليم و جاء بمصطلح جديد و هو المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة .[2]

و قد ورد في قانون الاستثمار رقم 22-18 ضمن المادة 28 منه مصطلح نظام المناطق و التي حددت الاستثمارات القابلة للاستفادة نت نظام المناطق و ذكرت مواقعها [3] ، و يقصد بنظام المناطق منح الأولوية للاستثمارات بكل أنواعها في مناطق خاصة عبر التراب الجزائري لاعتبارات معينة تتعلق بالفجوة القائمة بين أجزاء أو الرقع الجغرافية من ناحية التنمية الوطنية سواء من الناحية الاجتماعية أو الاقتصادية ، و قد تمت تسمية هذا النظام من قبل المسؤولين في الدولة بمناطق الظل و هذا منذ سنة 2019 تحت شعار " عدم وجود فارق في التنمية بين مختلف المناطق عبر التراب الجزائري " أي وجود فارق في التنمية وغبن اقتصادي .[4]

و قد جاء ضمن نص المادة 28 من قانون الاستثمار رقم 22-18 ما يلي :

" تعد قابلة للاستفادة من نظام مناطق الاستثمارات المنجزة :

---

[1] المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم93-12 المؤرخ في 15 أكتوبر 1993 و المتعلق بترقية الاستثمار و يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها ، الجريدة الرسمية ، عدد 67 ، الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994 .

[2] مشتي آمال ، آمقران راضية ، المقال السابق ، ص 402 .

[3] بن حمادة حنان ، بن نصيب عبد الرحمان : ضمانات تفعيل الاستثمار الصناعي من خلال العقار الصناعي في ظل القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، جامعة باتنة 1 ، المجلد رقم 11 ، العدد 02 ، 2024 .

[4] أرزيل الكاهنة : نظرة حول جديد قانون الاستثمار لسنة 2022 ، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، المجلد 17 ، العدد 2 ، 2022 .

- المواقع التابعة للهضاب العليا و الجنوب و الجنوب الكبير .
- المواقع التي تتطلب تنميتها مرافقة خاصة من الدولة .
- المواقع التي تمتلك إمكانيات من الموارد الطبيعية القابلة للتثمين .

تحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة عن طريق التنظيم ".[1]

و حددت هذه الواقع بموجب المرسوم رقم 22-18 و الملاحق الثلاثة المرفقة بها .[2]

الفرع الرابع : المناطق الحرة

عرفت المناطق الحرة بأنّها :" مساحة من أراضي الدولة المضيفة تخصصها و تحدد تقديمها خارج المنطقة الجمركية ، و يتم التعامل معها من وجهة نظر التجارة الخارجية كما لو أنّها أجنبية ، و يسمح لها بحرية التجارة و تداول البضائع (استيراد ، تصدير ، تخزين و معالجة البضائع) ، و التصنيع و الخدمات بدون قيود أو رسوم أو ضرائب جمركية أو ضرائب أخرى معمول بها في نطاق المنطقة الجمركية ".[3]

كما عرفنها المادة 2 من القانون رقم 22-15 الذي يحدد القواعد المنظمة للمناطق الحرة بأنّها :" فضاءات محددة ضمن الإقليم الجمركي حيث تمارس بها نشاطات صناعية أو تجارية و / أو تقديم خدمات و هي خاضعة لأحكام هذا القانون ".[4]

و تجدر الإشارة أنّ مصطلح المنطقة الحرة قد ظهر لأول مرة في قانون المالية لسنة 1993 ضمن نص المادة 93 منه و التي عدّلت المادة الأولى الفقرة الأولى من قانون الجمارك رقم 79-07 التي نصت

---

[1] المادة 28 من القانون رقم 22-18 ، القانون السابق .

[2] المرسوم التنفيذي رقم 22-301 المؤرخ في 8 سبتمبرم2022 يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار ، ج.ر ، عدد 60 الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022 .

[3] بن علال بلقاسم ، شعبني مريم ، بورداش شهرزاد : دور المناطق الحرة في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر (حالة الجزائر) ، مجلة نور للدراسات الاقتصادية ، جامعة البيض ، المجلد 05 ، العدد 02 ، 2019 ، ص 86 .

[4] القانون رقم 22-15 المؤرخ في 20 يوليو 2022 يحدد القواعد المنظمة للمناطق الحرة ، ج.ر ، عدد 49 الصادرة بتاريخ 20 يوليو 2022 .

على :" يمكن إنشاء مناطق حرة في القطر الجمركي لا تخضع كليا أو جزئيا للتشريع و التنظيم الجاري بهما العمل وفقا للشروط التي سيحددها قانون خاص ".

ثم تم تنظيم المناطق الحرة لأول مرة ضمن قانون الاستثمار بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار .[1]

و كذلك صدور المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المتعلق بالمناطق الحرة لضبط الشروط العامة لإقامة و تسيير المناق الحرة .[2]

و يكمن الهدف من إنشاء المناطق الحرة في تعزيز الاقتصاد و القضاء على البطالة بتوفير مناصب العمل المرجوة .[3]

و يمكن القول أنّه في سنة 2001 صدر الأمر رقم 01-03 المتلق بتطوير الاستثمار الذي ألغى أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-12 بموجب المادة 35 منه ثم تم إصدار الأمر رقم 03-02 و المتعلق بالمناطق الحرة فممثل الحكومة عند عرضه لهذا الأمر على البرلمان ، اعتبر أنّ النصوص القانونية السابقة لن تساير الإصلاحات الوطنية و المستجدات الدولية ، ثم تم إلغاء الأمر رقم 03-02 و ذلك للتخلي عن فكرة المناطق الحرة ، و تم إلغاء منظمة بلارة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-01 و قد فسرت الحكومة هذا الإلغاء بـ " متطلبات الاقتصاد الوطني الذي يمر بمرحلة انتقالية " و بالتالي ألغي الأمر رقم 03-02 بموجب القانون رقم 06-10 و لعل أنّ السبب الرئيسي لإلغاء المناطق الحرة في

[1] صافة خيرة ، المقال السابق ، ص 749 .

[2] المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتعلق بالمناطق الخرة ، ج.ر العدد 67 الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994 (ملغى) .

[3] بن علال بلقاسم ، شعبني مريم ، بورداش شهرزاد ، المقال السابق ، ص 87 .

الجزائر يعود إلى إمضاء الجزائر اتفاقية التجارة الحرة مع الاتحاد الأوروبي و تم إلغاء منطقة بلارة و تحويلها إلى منطقة صناعية لعدم جذبها للاستثمار .[1]

ثم صدر القانون رقم 22-15 الذي يحدد القواعد المنظمة للمناطق الحرة و أعاد إحياء هذه المناطق من جديد و صدر بعده المرسوم التنفيذي رقم 24-168 الذي يحدد كيفيات منح امتياز تسيير المناطق الحرة

الفرع الخامس : الأصول العقارية للمؤسسات العمومية الاقتصادية

لقد جاء الأمر 95-22 بخوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية التي ألغي بموجب الأمر 01-04 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها و خوصصتها ، ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 2007/4/23 لتحديد شروط تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية و بصدور الأمر 08-04 ألغي هذا المرسوم بموجب المادة 26 من المرسوم 09-153 و هذا الأخير ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-487 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل من العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية .[2][3]

و قد حدد المرسوم التنفيذي رقم 23-487 سالف الذكر هذه الأصول كما يلي :

1-الأصول العقارية المتبقية :

حسب نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز فإنّه " يقصد بالأصول المتبقية ، الأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المحلة ".

---

[1] آمال مشتي : الإطار القانوني للمناطق الحرة في التشريع الجزائري بين التكريس و الإلغاء (قانون 22-15 المتعلق بالمناطق الحرة أي إضافة) ، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية ، جامعة الجزائر 1 ، المجلد السابع ، العدد الأول ، 2023 ، ص 653-655 .

[2] مشتي آمال ، آمقران راضية ، المقال السابق ، ص 403 .

[3] مرسوم تنفيذي رقم 23-487 ، المرسوم السابق .

و باستقراء هذه المادة فإنه يتعين على معفيي المؤسسات العمومية المحلة إعداد جرد للأصول المتبقية المتوفرة ابتداء من تاريخ صدور هذا المرسوم في الجريدة الرسمية و إرسال القائمة إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا .

2_الأصول العقارية الفائضة :

حسب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 سالف الذكر فإنّه يقصد بالأصول الفائضة الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية و لا سيما منها :

- الأملاك العقارية غير المستقلة أو التي لم يتم تخصيصها لأي وجهة عند تاريخ نشر القانون رقم 23-17 .
- الأملاك العقارية التي يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة .
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة و غير اللازمة لنشاطاتها .
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم أدوات التعمير و أصبحت لا تدخل ضمن إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية .

و تعتبر زيادة على ذلك أصولا عقارية فائضة ، الأصول العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرتقبة للمنطقة و المتوفرة عند تاريخ نشر القانون رقم 23-17 في الجريدة الرسمية و التي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة و تخضع لأحكام هذا المرسوم .[1]

و باستقراء نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 سالف الذكر فإنّه يتم تحديد الأصول العقارية الفائضة من طرف لجنة ولائية مكلفة بتحديد الأصول الفائضة و تتكون من :

[1] المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز ، ج.ر ، عدد85 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023 .

- الوالي أو ممثله رئيسا .
- مدير أملاك الدولة .
- مدير مسح الأراضي و الحفظ العقاري .
- مدير الصناعة .
- مدير الطاقة و المناجم .
- مدير الأشغال العمومية .
- مدير النقل [1] .
- مدير السياحة و الصناعة التقليدية .
- مدير التعمير و الهندسة المعمارية و البناء .
- مدير الشباك الوحيد اللامركزي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار .
- مدير المصالح الفلاحية .
- ممثل المجمع المعني أو الشركة القابضة .

و يمكن للجنة أن تستعين أي شخص ذي مؤهلات مؤكدة يمكنه أن يساعدها في مهامها .

و باستقراء نص المادة 7 الفقرة 2 من المرسوم المذكور أعلاه فإنّ اللجنة ملزمة بإعداد جرد للأملاك العقارية المذكورة في المادة 5 أعلاه ، المحررة على سبيل الانتفاع و / أو عن طريق التملك ذلك من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية و القيام بإرساله للوزير المكلف بالصناعة .

و يرسل هذا الجرد عند الاقتضاء بالملفات الخاصة لكل ملك عقاري من طرف الوزير المكلف بالصناعة إلى مجلس مساهمات الدولة لاتخاذ القرار بشأنه .[1]

[1] المادة 6 _7 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 ، المرسوم السابق.

الفرع السادس : الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية

يقصد بالأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية ، العقار المهيأ التابع للأملاك الخاصة للدولة و الموجه للاستثمار و الذي يقع في محيط حظيرة تكنولوجية انطلاقا ممّا سبق يمكن تقسيم هذا المفهوم إلى قسمين يتمثل القسم الأول في الأراضي المهيأة و التي سبق و أن تعرضنا لتعريفها .

أمّا القسم الثاني يتمثل في الحظائر التكنولوجية و التي تعني :" فضاء رقمي متطور يجمع جميع الفاعلين في المجال التكنولوجي و يوفر مرافقة للمؤسسات الناشئة و مشاريع رقمية منتجة و مربحة باستقطاب مختلف المؤسسات و الخبراء في هذا المجال " .

تم تعريف القطب التكنولوجي كذلك في القانون رقم 15-21 المتضمن القانون التوجيهي حول البحث العلمي و التطور التكنولوجي كالآتي :" يعني الموقع الذي يضم المؤسسات المبتكرة و هياكل التعليم و البحث في مجالات تكنولوجية مختلفة "[1]

_مميزات الأراضي الواقعة في الحظائر التكنولوجية:

بالعودة إلى النص القانوني المنظم للعقار الاقتصادي فإنّه يشترط في العقار الاقتصادي بصفة عامة و الصناعي بصفة خاصة أن يكون : ".... تابعا للأملاك الخاصة للدولة ، غير مخصص و ليس في طور التخصيص ، واقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير ، باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها ".فلو قارنا هذه الشروط التي يجب أن تتوفر في الحظائر التكنولوجية مع مكان تواجد القطب التكنولوجي سيدي عبد الله لتأكدنا فعلا أنّها منطقة استراتيجية بتوفرها على مناطق نشاطات .[2]

يضاف إلى ذلك أنّ هذه الأراضي تدخل في اختصاص الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و هو ما يفيد أنّها تدخل في نطاق العقار الصناعي حيث نصت المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 السابق ذكره على ما يلي :" تتولى المهام الآتية :

---

1 بوشنة ليلى .المذكرة السابقة ص34

[2].. المذكرة نفسها، ص 36 .

" القيام لصالح الدولة بالتهيئة و الربط الداخلي بالطرقات و الشبكات المختلفة للعقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة المشكل من المناطق الصناعية و مناطق النشاطات و الحظائر التكنولوجية.

و كما أشرنا سابقا أنّ إدارة حافظة العقار الصناعي مسندة إلى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و هذا ما سنفصله .

قامت السلطات الجزائرية بإعادة النظر في الإطار المؤسساتي المتعلق بتهيئة العقار الصناعي و هذا لتجاوز السلبيات التي كانت ضمن القانون السابق و حتى يستجيب لمقتضيات العملية الاستثمارية و لتمكين المستثمرين من تجسيد مشاريعهم الاستثمارية فتم استحداث وكالة متخصصة بتهيئة العقار الصناعي و ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و تنظيمها و سيرها .[1]

1-تعريف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي :

عرف المشرع الجزائري الوكالة الوطنية للعقار الصناعي ضمن نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 سالف الذكر بأنّها :" مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري ، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة ".[2]

2_مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

جددت السلطات الجزائرية من خلال المواد 6 و 7 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 سالف الذكر مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي حيث تتولى النهام الآتية :

- القيام لصالح الدولة بالتهيئة و الربط الداخلي بالطرقات و الشبكات المختلفة للعقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة المشكل من المناطق الصناعية و مناطق النشاطات و الحظائر التكنولوجية .

[1] مرسوم تنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و تنظيمها و سيرها ، ج.ر ، عدد 85 الصادرة في 30 ديسمبر 2023 .

[2] المادة 2 من المرسوم نفسه.

- السهر على الربط الخارجي بالطرقات و الشبكات المختلفة للعقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة المشكل من المناطق الصناعية و مناطق النشاطات و الحظائر التكنولوجية بالتنسيق مع القطاعات المعنية طبقا للتنظيم المعمول به .

- إعادة تأهيل المناطق الصناعية و مناطق النشاطات .

- تسيير و استغلال و مراقبة و صيانة المساحات المشتركة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات و ملحقاتها طبقا للتنظيم المعمول به .

- مسك و تحسين البطاقية الخاصة بالعقار الصناعي و بالمتعاملين الاقتصاديين الموّطنين بالمناطق الصناعية و مناطق النشاطات .

- حماية العقار الصناعي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة و المحافظة عليه .[1]

بالإضافة إلى المهام الرئيسية المسندة إلى الوكالة فقد أسندت لها مهام أخرى بموجب المواد 8 و 9 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 سالف الذكر ، و ذاك لتطوير فضاءات النشاطات متعددة الخدمات ، تضم هياكل أو بنايات صناعية موجهة للتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة بالمؤسسات و المستثمرين ، و كذلك إنشاء العقارات للاستخدام الصناعي ، فضلا عن إمكانية تكليفها بمهمة صاحب المشروع منتدب لكل برنامج و عملية مفوضة لها من طرف الدولة .[2]

المطلب الثاني : الأراضي المستثناة من تطبيق عقد امتياز العقار الصناعي

استثنى المشرع الجزائري صنف من الأراض التي لا تدخل في العقار الصناعي و قد نظمها القانون رقم 23-17 سالف الذكر ضمن نص المادة 3 منه التي نصت على :

- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

---

[1] المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 ، المرسوم السابق.

[2] عبد الرحيم بسام ، نوال لراري : مستجدات النظام القانوني للعقار الصناعي في ظل القانون 23-17 ، مجلة البحوث و الدراسات العلمية ، جامعة تيبازة ، المجلد 19 ، العدد 1 ، ص 9 .

- الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية .
- الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و استغلالها و مساحات حماية المنشآت الكهربائية و الغازية .
- الأراضي التابعة للأملاك الخصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات .
- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية و المعالم التاريخية .
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة .
- الأراضي التباعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية .[1]

[1] المادة 3 من القانون رقم 23-17 ، القانون السابق .

خلاصة الفصل الأول:

اعتمد المشرع الجزائري على آلية عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل الذي تمنحه الإدارة للمستثمر و لمدة 33 سنة قابلة للتجديد و على الطرفين احترام جميع الشروط و البنود الواردة في العقد و التي يجددها القانون ، و ما دام أنّ هذه الآلية القانونية هي عبارة عن عقد فإنّه كباقي العقود الأخرى يستوجب لإبرامها أركان من رضا و محل و سبب و الشكلية بضرورة إفراغه في الشكل الرسمي للعقد و بما أنّ العقار الصناعي يعتبر الوسيلة المخصصة لإنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية ذات الطابع الصناعي فإنّ المشرع عمل على تنظيمه و على توفير الأوعية العقارية لاستيعاب هذه المشاريع ، كما أخضع المشرع الجزائري عقد الامتياز إلى إطار مؤسساتي لمتابعة العمليات الاستثمارية و إبرام العقد ، حيث تم المحافظة على المجلس الوطني للاستثمار و تم تغيير تسمية الوكالة الوطنية للاستثمار إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، إضافة إلى استحداث منصة رقمية للمستثمر و لجنة مختصة للنظر في الطعون و كذلك تم إنشاء الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى و الاستثمارات الأجنبية .

الفصل الثاني: دور عقد امتياز العقار الصناعي في ترقية الاستثمار و المنازعات الناجمة عنه و آليات انقضاءه

يعتبر الاستثمار جوهر العملية الاقتصادية و الأداة الأكثر فعالية لتحقيق التنمية ، و لأنّ الكثير من المشاريع الاستثمارية مرتبطة بوجود عقار مخصص بالاستثمار فإنّ المشرع الجزائري عمل على توفير الأوعية العقارية الضرورية لاستيعاب المشاريع الاستثمارية لاسيما العقار الصناعي و في إطار البحث عن أنجع السبل لتسيير هذا العقار لجأ إلى اعتماد آلية عقد الامتياز ، و قد كرّس القانون رقم 22-18 المتلق بالاستثمار أهمية خاصة لهذا العقد باعتباره أداة فعالة لتسهيل وصول المستثمرين إلى العقار الصناعي و ذلك من خلال تنظيم إجراءات منحه التي أسندت إلى هيئات مؤهلة قانونا ،ومتى انعقد العقد بطريقة صحيحة من الناحية القانونية رتب حقوقا و التزامات على طرفي العقد ، كما قد تنشأ منازعات بموجب هذا العقد ، لذلك فقد منح المشرع الجزائري للمستثمر ضمان تسويتها .

و عقد الامتياز من العقود الزمنية محددة المدة فانتهاء هذه المدة ينقضي العقد و هو ما يعرف بالنهاية الطبيعية للعقد ، لكن و لأسباب معينة قد ينتهي قبل استيفاء المدة المحددة و هي النهاية غير الطبيعية للعقد ، و لهذا سنحاول ضمن هذا الفصل التطرق إلى دور عقد امتياز العقار الصناعي في ترقية الاستثمار والمنازعات الناجمة عنه و آليات تسويتها في المبحث الاول و آليات انقضاء العقد ضمن المبحث الثاني .

المبحث الأول : دور عقد امتياز العقار الصناعي في ترقية الاستثمار والمنازعات الناجمة عنه

بسّط المشرع الجزائري طريقة لاستفادة من منح الامتياز و التنازل عنه ، بعد أن كان في السابق يمر عبر دوامة من الإجراءات و المراحل قبل قبول طلب استفادته و هو ما عقد امتياز العقار الصناعي تداركه المشرع في القانون رقم 23-17 السابق ذكره, و متى تمت هذه الإجراءات بطريقة صحيحة رتبت آثارا لطرفي العقد كما قد تنشا عنه منازعات و هذا ما سنوضحه في هذا المبحث حيث سنبين إجراءات منح عقد امتياز العقار الصناعي والآثار المترتبة عنه (المطلب الأول) ثم المنازعات الناجمة عن هذا العقد (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : إجراءات منح عقد امتياز العقار الصناعي والآثار المترتبة عنه

يمر عقد امتياز العقار الصناعي بمجموعة من الإجراءات ويترتب عنه حقوق والتزامات على عاتق الطرفين وهذا ما سنوضحه.

الفرع الأول : إجراءات منح عقد امتياز العقار الصناعي

تتمثل الاجراءات التي يباشرها المترشح للاستفادة من الامتياز في ما يلي:

أولا : مرحلة الاعلام

يتم الإعلام لفائدة الأشخاص الراغبين في إنجاز مشاريع استثمارية بغرض الاستثمار و العروض العقارية عن طريق نشر قائمة الأملاك العقارية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية و التي تحدد مدتها بـ 30 يوما و كل المعلومات اللازمة إعمالا بما نصت عليه المادة 23 من قانون الاستثمار الجديد عن طريق إعلامهم بوفرة العقار الصناعي الموجه للاستثمار مع تحديده تحديدا كافيا ، و توجيهات رخصة التجزئة المشهرة للعقار مع مخططات التهيئة على أن يكون مصادقا عليها ، و ذلك عبر قاعدة البيانات الموجودة على المنصة الرقمية للمستثمر .[1]

[1] لاكرنش مغنية ، المقال السابق ، ص 266 .

ثانيا : مرحلة تقديم الطلب و الفصل فيه

يجب على الشخص الذي يرغب في الاستفادة من العقار الصناعي القابل لاحتضان مشروع استثماري تقديم طلب منح الامتياز بالتراضي على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من قبل الوكالة و التي تعتبر السبيل الوحيد للإيداع عن طريق ملئ الخانات المتعلقة بمشروعه الاستثماري و التي تكمن في :

- تحديد النشاط الاستثماري الذي يرغب في إنجازه.
- مساحة و موقع العقار الذي اختاره .
- مخطط التمويل و ذلك بتحديد التكلفة أو المبلغ الإجمالي المقدر لإنجاز المشروع بأكمله مع تحديد مبلغ القروض و المبلغ الذي سيساهم به الطالب في المشروع.
- ملئ الاستمارة المتعلقة بالبطاقة الوصفية للمشروع .

و بمجرد الانتهاء من عملية الملأ يعالج طلبه آليا من خلال المعلومات و البيانات المدخلة من طرف الطالب المترشح ، و التي يتمكن من خلالها من معرفة ما إذا تم قبول أو رفض مشروعه ، و في حالة قبول مشروعه يتعين عليه تأكيد اختياره و ترسيم تسجيل الطلب و ذلك مقابل الحصول على شهادة تسجيل أولية يتحصل عليها المترشح من المنصة الرقمية التي تمت فيها العملية .[1]

ثم تعالج الوكالة الطلب المودع على مستوى منصتها الرقمية [2] بواسطة شبكة تقييم المشاريع المحدد نموذجها في الملحق الأول بالمرسوم رقم 23-487 السابق ذكره من خلال أجل لا يتجاوز 15 يوما على انقضاء أجل النشر ، مقابل تحصيل إتاوة [3] و تحدد حسب مبلغ المشروع الاستثماري و موضوع الطلب [4] ، و بعد الانتهاء من عملية المعالجة تصدر قرارها مؤقتا ، إمّا برفض منح الامتياز في حالة ما إذا لم تتوفر الشروط فتصدر قرارها برفض الطلب و يتم إعلام المستثمر بالقرار و في حالة ما إذا رأت أنّ

---

[1] المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 ، المرسوم السابق .

[2] المادة 13 من القانون رقم 23-17 ، القانون السابق .

[3] المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 ، المرسوم السابق.

[4] المادة 4 من المرسوم نفسه.

الشروط متوفرة تصدر قرارا بالقبول أي منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل إلى المستثمر ، ولا يصبح قرار الوكالة المؤقت نهائيا إلّا بعد انقضاء أجل الطعن على قرار الوكالة المحدد بـ 15 يوما تسري من تاريخ القرار للمستثمر و الذي يجب أن يسبقه تظلم تحت طائلة عدم قبوله ، حيث يرفع هذا الطعن أما اللجنة العليا للطعون .

ثالثا: مرحلة إعداد عقد الامتياز

بعد صدور فرار نهائي بمنح الامتياز عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و بناء على ذلك تطلب هذه الأخيرة بواسطة شباكها الوحيد من مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا إعداد عقد الامتياز لفائدة المترشح المقبول [1] ، في ظرف لا يتعدى ثمانية أيام من تسلمها الملف المرفق بالطلب ، حيث يتكون الملف الذي ترسله الوكالة إلى مصالح أملاك الدولة لإعداد العقد من :

- وثيقة الهوية .
- القرار النهائي .
- دفتر الشروط الممضي.
- القانون الأساسي للأشخاص المعنوية .
- السجل التجاري .[2]

ثم تقوم مصالح الشباك الوحيد التابعة للوكالة بإعداد محضر يتم من خلاله إثبات الحيازة الفعلية للعقار الصناعي من طرف المستفيد .[3]

و ما يمكن ملاحظته من خلال القانون الجديد رقم 23-17 سالف الذكر و كذا القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار ، فإنّ إجراءات منح عقد امتياز العقار الصناعي تميزت بالبساطة و الشفافية و الفعالية في

[1] المادة 14 الفقرة 7 من القانون رقم 23-17 ، القانون السابق .

[2] المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 ، المرسوم السابق .

[3] المادة 12 من المرسوم نفسه.

معالجة ملفات المستثمرين من خلال اعتماد نظام الرقمنة ، ممّا يتيح سرعة معالجة الملفات عبر المنصة الرقمية للمستثمر ، كما أنّ إتاحة حق التظلم و الطعن أمام اللجنة العليا للطعون تجعل المستثمر مطمئن على حقوقه ، و تمنح له شعور بالثقة و الاستقرار القانوني ، وهو ما يعتبر شرطا أساسيا لجذب الاستثمارات سواء المحلية أو الأجنبية ، و عليه فإنّ هذه الإجراءات تمثل جوهر الإصلاح الاستثماري و تساهم بفعالية في خلق مناخ استثمار جذّاب يعتمد على تبسيط هذه الإجراءات و رقمنتها ، كما تم توحيد الجهات المتدخلة في منح قرار الامتياز من خلال إنشاء الشباك الوحيد للاستثمار ، و الذي يعد الوسيط المباشر بين المستثمر و الإدارة ، لإضافة إلى اعتماد آجال قصيرة من شأنه أن يخفض التكاليف البيروقراطية ممّا يشجع المستثمرين في الدخول في مشاريع فعلية .

الفرع الثاني : آثار عقد امتياز العقار الصناعي

إنّ عقد الامتياز كغيره من العقود يرتب آثار قانونية بالنسبة للأطراف المتعاقدة و المتمثلة في حقوق و التزامات متقابلة للأطراف المتعاقدة .

أولا : حقوق و التزامات المستثمر المستفيد

ينتج عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي حقوقا للمتعاقد و التي تعتبر من ناحية أخرى جملة من الالتزامات التي تقع على عاتق المصلحة المتعاقدة .

1-حقوق المستثمر المستفيد :

1.1- الحق في الارتفاقات :

عرفه المشرع ضمن نص المادة 867 من القانون المدني :" الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر يجوز أن يرتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال " [1] ، أمّا فيما يتعلق بعقد الامتياز فقد نص المشرع في المادة 4 من دفتر الشروط النموذجي " ينتفع المستفيد من منح الامتياز الارتفاقات الإيجابية و يتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها

[1] المادة 867 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني ، ج.ر ، عدد 78 ، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 .

أو الخفية ، المتواصلة أو المتقطعة التي يمكن أن تثقل الملك العقاري محل منح الامتياز ، إلّا إذا تذرع ببعضها و اعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة و دون أن يلتمس ضمان الدولة ، بأي حال من الأحوال ، و دون أن يمكن هذا الشرط سواء للمستفيد من الامتياز أو للغير ، من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقادمة ".[1]

1.2- الحق في نقل الامتياز بالوراثة :

لورثة صاحب الامتياز و هو المستثمر الحق بالتمسك في نقل الامتياز إليهم حيث نصت المادة 18من القانون رقم 23-17 السابق ذكره على ما يلي :" يستفيد الورثة أو ذوو الحقوق من التمسك بنفاذ حق الامتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الامتياز ".[2]

1.3- الحق في الحصول على رخصة بناء و الهدم :

أقر المشرع الجزائري لصاحب الامتياز الحق في الحصول على رخصة بناء و هذا ما نصت عليه المادة 14 الفقرة الخامسة من القانون رقم 23-17 سالف الذكر حيث نصت على :" يخول الامتياز لفائدة صاحبه الحق في الحصول على رخصة بناء" [3] ، و تعرف رخصة البناء بأنّها :" القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا ، تمنح بمقتضاه الحق لشخص (طبيعي أو معنوي) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران [4] ، و في حال رغبة صاحب الامتياز في هدم المباني له الحق في رخصة هدم .

---

[1] المادة 4 من دفتر الشروط النموذجي من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 ، المرسوم السابق .

[2] المادة 18 من القانون رقم 23-17 ، القانون السابق .

[3] المادة 14 من القانون نفسه.

[4] جلال عزيزي ، عبد الكريم موكة . عقد الامتياز لاستغلال العقار الموجه للاستثمار – العقار الصناعي نموذجا ، مجلة أبحاث قانونية و سياسية ، جامعة جيجل ، العدد 3 ، 2017 ، ص 132 .

1.4- الحق في تحويل عقد الامتياز إلى تنازل :

يحق للمستثمر المستفيد بعد الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري تحويل عقد الامتياز إلى تنازل و ذلك بتقديم طلب صريح إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و هذا ما تضمنته المادة 17 من القانون رقم 23-17 سالف الذكر .[1]

1.5- الحق في تعويض عادل و منصف عند نزع الملكية :

ضمن المشرع الجزائري الحق في تعويض عادل و منصف للمستثمر في حالة نزع الملكية لأي سبب من الأسباب القانونية ، و هذا تطبيقا لأحكام المادة 10 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار حيث نصت على :" لا يمكن أن يكون الاستثمار المنجز محل تسخير من طرف الإدارة إلّا في الحالات المنصوص عليها في القانون ، و يترتب على التسخير تعويض عادل و منصف ، طبقا للتشريع المعمول به " [2] ، حيث تم النص عليه ضمن القوانين السابقة في المادة 16 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار و المادة 23 من القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار ، كذلك تم النص عليه ضمن المادة 60 من التعديل الدستوري 2020 حيث نصت على :" الملكية الخاصة مضمونة لا تنزع الملكية إلّا في إطار القانون و بتعويض عادل و منصف " .[3]

1.6- الحق في إنشاء رهن رسمي :

منح المشرع الجزائري للمستفيد الحق في إنشاء رهن رسمي بناء على عقد الامتياز الذي يمكنه من الحصول على قروض مالية لإنجاز مشروعه الاستثماري بضمان رهن الحق العيني المترتب عن منح الامتياز و أيضا إمكانية رهن البنايات المقرر إقامتها على الأرضية الممنوحة .

حق عيني ينشأ بموجب

---

[1] المادة 17 من القانون رقم 23-17 ، القانون السابق .

[2] المادة 10 من القانون رقم 22-18، القانون السابق .

[3] المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري 2020 ، ج،ر ، عدد 82 ، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020 .

عقد رسمي هو الرهن ، و يتقرر ضمانا للوفاء على عقار مملوك للمدين أو الكفيل العيني ، و يكون بموجبه للدائن الحق في استيفاء دينه من ثمن هذا العقار و الدائنين أصحاب الحقوق العينية على هذا العقار تحت يد من انتقلت إليه ملكيته [1] و هذا ما تضمنته المادة 882 من القانون المدني حيث نصت على :" الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا ، على عقار لوفاء دينه ، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التالين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان ".[2]

و قد أكّد القانون الجديد رقم 23-17 سالف الذكر على هذا الحق حيث نصت المادة 14 الفقرة 6 على:" و يخول الامتياز صاحبه أيضا الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه ".[3]

و بالتالي فإنّ حق إنشاء رهن رسمي هو ضمان للمستثمر المستفيد من العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز ، غير أنّ المشرع الجزائري قد خرج عن القاعدة العامة الواردة في القانون المدني و هي عدم إمكانية إنشاء رهن رسمي إلّا إذا كان العقار المرهون ملكا للراهن و هذا ما نصت عليه المادة 884 الفقرة الثانية جاء فيها ما يلي :" و في كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون و أهلا للتصرف فيه ".[4]

فالمشرع الجزائري قدم تسهيلا للمستثمر خاصة أنّ أغلبية المستثمرين قد تضرروا من عدم تجاوب البنوك مع استثماراتهم بسبب أنّها كانت تشترط ضمانات و هي أن يكون العقار المرهون ملكا للمستثمر .[5]

1.7- الحق في الامتيازات الجبائية :

منح المشرع الجزائري لصاحب الامتياز الحق في الحصول على الامتيازات الجبائية .

---

[1] بوضياف مصطفى ، بوزار فهيمة : الرهن الرسمي على حق الامتياز الصناعي في القانون الجزائري ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة ، جامعة المدية (الجزائر) ، المجلد 7 ، العدد 2 ، 2021 ، ص 1201 .

[2] المادة 882 من الأمر رقم 75-58 ، الأمر السابق .

[3] المادة 14 من القانون رقم 23-17 ، القانون السابق .

[4] المادة 884 من الأمر رقم 75-58 ، الأمر السابق .

[5] عجة الجلالي : الكامل في قانون الاستثمار الجزائري ، دار الخلدونية ، 2006 ، ص 27 .

و يقصد بالامتيازات الجبائية هي التسهيلات و الرخص و الضمانات المقدمة في شكل إجراءات ذات طابع تحفيزي و الذي تتخذه الدولة لصالح فئة من الأعوان الاقتصاديين لغرض توجيه نشاطاتهم نحو القطاعات و المناطق المراد تشجيعها وفق السياسة العامة التي تنتهجها الدولة .[1]

و قد نظم القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار في كيفيات الاستفادة من مزايا و أنظمة تحفيزية و ذلك في المواد من 24 إلى 33 منه ، و قد قسم المشرع الجزائري هذه الامتيازات إلى ثلاثة أنظمة :

- النظام التحفيزي للقطاعات ذات الأولوية و يدعى " نظام القطاعات " ؛
- النظام التحفيزي للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة و يدعى " نظام المناطق " ؛
- النظام التحفيزي للاستثمارات ذات الطابع المهيكل و يدعى " نظام الاستثمارات المهيكل " .[2]

و قد نصت المادة 25 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار على وجوب أن تخضع الاستثمارات قبل إنجازها للتسجيل لدى الشبابيك الوحيدة المختصة المذكورة في المادة 18 من هذا القانون ، من أجل الاستفادة من المزايا المنصوص عليها في أحكام هذا القانون . [3]

2-إلتزمات صاحب الامتياز:

يقع على الامتياز مجموعة من الالتزمات وجب عليه احترامها تتمثل في:

2-1-الإلتزام بإنجاز الاستثمار المسجل في مدة محددة:

يقصد بإنجاز الاستثمار قيام المستثمر المسجل بإقتناء وسائل الإنتاج الوارد في قائمة السلع والخدمات المؤشر عليها و الضرورية لممارسة استغلال النشاط موضوع الاستثمار المسجل[1] .

---

[1] لموشي زهية : الامتيازات الجبائية كمدخل لتحقيق التنوع الإنتاجي بالجزائر ، المجلة العلمية لجامعة الجزائر 3 ، المجلد 6 ، العدد 11 ، 2018 ، ص 4 .

[2] كوسام أمينة : آليات تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر في إطار قانون الاستثمار رقن 22-18 ، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية ، الجزائر ، المجلد 8 ، العدد 2 ، 2023 ، ص 139 .

[3] المادة 25 من القانون رقم 22-18 ، القانون السابق .

وحسب نص المادة 32 من قانون الاستثمار رقم 22-18 وكذلك المادة رقم 15 من المرسوم التنفيذي رقم 22-299 فإنه يجب أن تنجز الاستثمارات المسجلة مهما كان نوعها، ضمن الأجال المحددة في شهادة التسجيل، على أن لا يتعدى ثلاث(3) سنوات، وترفع هذه المدة إلى خمس (5) سنوات فيما يخص الاستثمارات المدرجة ضمن "نظام المناطق" و "نظام الاستثمارات المهيكلة " ويسير هذا الأجل إبتداءا من تاريخ تسجيل الاستثمارات لدى الوكالة أو ابتداءا من تاريخ تسليم رخصة البناء في الحالات التي تكون فيها هذه الرخصة مطلوبة[2] ويمكن تمديد أجل الإنجاز لمدة اثني عشر (12) شهرا وذلك عندما يتجاوز إنجاز الاستثمار نسبة تقدم عشرين بالمائة (20%) من مبلغ الاستثمار المذكور في شهادة التسجيل ويمكن تمديد هذا الأجل بصفة استثنائية مرة واحدة لنفس المدة في حالة تسجيل نسبة تقدم تفوق خمسين بالمائة (50%)[3].

2-2- الإلتزام بدفع الإتاوة السنوية.

يلتزم صاحب الامتياز بدفع إتاوة إيجارية سنوية تحسب ابتداءا من تاريخ دخول الاستثمار قيد الاستغلال المعاين من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ويحسب المبلغ وفق كيفيات تحدد عن طريق التشريع[4].

2-3-الإلتزام بعدم التأجير من الباطن:

يلتزم المستثمر بموجب عقد امتياز العقار الصناعي بعدم التأجير من الباطن وهذا ما تضمنه المشرع الجزائري حيث نصت المادة 19 من القانون رقم 23-17 سابق الذكر على ما يلي: "لا يمكن صاحب الامتياز، خلال مدة إنجاز لمشروعه الاستثماري ، التأجير بكل أضافة، تحت طائلة الفسخ، غير أنه في

---

[1] عباس فريد. التسجيل المسبق للاستثمارات طبقا للقانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية. جامعة بومرداس (الجزائر). المجلد7 العدد 2-2023ص 331.

[2] المادة 32من القانون رقم 22-18 القانون السابق.

[3] المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 22-299 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022،يحدد كيفيات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار.ج.ر.عدد 60. الصادر في 18سبتمبر 2022.

[4] المادة 16 من القانون رقم 23-17 القانون السابق

حالة القوة القاهرة أو عند إستحالة إتمام أشغال المشروع، تؤهل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لاتخاذ الإجراءات المناسبة وفقا لدفتر الأعباء[1] .

إضافة إلى ذلك فقد ذكرت المادة 15 من القانون 23-17 سابق الذكر إلتزامات أخرى يجب على المستثمر الالتزام بها واحترام البنود المقررة في دفتر الأعباء لا سيما:

- عدم تغيير وجهة أو إستعمال كل أو جزء من العقار لأغراض غير تلك المدونة في دفتر الأعباء إلا بترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- التوجهات الاستراتيجية و تأثيرها على التنمية الاقتصادية و الاجتماعية .
- الحق في فسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية ، من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة اخلال المستثمر بنود دفتر الأعباء.
- الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار الممنوح بعد إنجاز المشروع[2] .
- التبليغ عن الممتلكات الثقافية حيث نصت المادة 5 من دفتر الشروط النموذجية للمرسوم التنفيذي رقم 23-487 على : "يجب على صاحب الامتياز إبلاغ مدير الشباك الوحيد للوكالة، عن الممتلكات الثقافية و الأشياء الأثرية المكتشفة على العقار محل منح الامتياز[3] .

ثانيا : حقوق و التزامات المصلحة المانحة للامتياز:

بموجب عقد الامتياز المبرم تنشأ للإدارة مانحة الامتياز حقوقا و التي بالمقابل هي التزامات المستثمر المستفيد من العقد ويقع على عاتقها مجموعة من الالتزامات.

1-حقوق المصلحة المانحة للامتياز:

يحق للإدارة مانحة الامتياز ممارسة مجموعة من الحقوق و هذا ما تفصله.

---

[1] المادة 19 من القانون رقم 23-17 القانون السابق.

[2] المادة 15 من القانون نفسه.

[3] المادة 5 من دفتر الشروط النموذجي من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المرسوم السابق.

1-1 حق الرقابة و الاشراف:

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمتابعة و مرافقة المستثمرين إلى غاية إنجاز مشاريعهم الاستثمارية ويكون ذلك بالمعاينة الميدانية و الزيارة لموقع المشروع كما يمكن طلب البيانات الخاصة بالمشروع من المستثمر المستفيد المتعلقة بمدى تقدم أشغال الإنجاز و احترامه للأجال[1] . حيث تنص المادة 8 الفقرة السابقة من القانون 23-17:

تكلف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شباكها الوحيد و بتفويض من الدولة بما يأتي: متابعة و مرافقة المستثمرين إلى غاية إنجاز مشاريعهم الاستثمارية"[2] .

كما يمكن للحبقة تقنية متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية و هذا ما نصت عليه المادة 24 من القانون رقم 23-17 سابق الذكر[3] .

1-2-حق تعديل شروط العقد و فسخه:

تملك الإدارة سلطة تعديل العقد كل ما اقتضت ذلك ظروف المشروع أو تنفيذه حتى و إن عقد الامتياز من اهم العقود الاستثمارية، لكن هذا لا يمنع من أحقية الإدارة في تعديل بعض شروط بإرادتها المتفردة دون حاجة لموافقة الطرف الأخر و يعتبر ذلك خروجا عن القاعدة العامة و المبدأ القاضي بأن العقد شريعة المتعاقدين المعمول به في القانون المدني[4] .

1-3-حق الشفعة:

بالعودة إلى القانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية تجده أجاز للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ممارسة حق الشفعة لصالح الدولة على الأملاك العقارية المتنازل عليها من طرف المستفيد أو تلك المملوكة

---

[1] طارق خنوش. عماد الدين بركات. المقال السابق ص 663.

[2] المادة 8 من القانون رقم 23-17 القانون السابق.

[3] المادة 24 من القانون نفسه.

[4] بن عيسى نصيرة. المذكرة السابقة ص 50.

لأشخاص القانون الخاص شرط أن تكون قابلة لاحتضان مشروع استثماري وهو ما نصت عليه المادة 23-486 السابق ذكره.

وقد حددت المادة 18 من نفس المرسوم الأملاك العقارية الخاضعة لأحكام القانون و المرسوم حيث نصت على:

تكون معنية بأحكام المادة 17 أعلاه:

- الأملاك العقارية المتنازل عنها و المستخدمة في إنجاز مشاريع استثمارية عن طرف المستفيد من العقار الاقتصادي.
- الأملاك العقارية ذات الملكية الخاصة المتوفرة القابلة لاستقبال مشاريع استثمارية و المواقع داخل المناطق الصناعية ، و مناطق النشاطات و مناطق التوسع و المواقع السياحية ، و الحظائر التكنولوجية و محيط المدن الجديدة و يتم تبليغ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالأملاك العقارية التي يمكن ممارسة حق السفقة عليها من طرف الموثقين بصفة دورية[1] .

كما يحق لها فسخ عقد الامتياز المبرم بينها وبين المستثمر في الحالة التي يثبت فيها الإدارة مخالفة المستثمر لبنود و شروط العقد[2] .

2-التزامات الإدارة المانحة للامتياز:

يقع على عاتق الإدارة المانحة للامتياز الوارد على العقار الصناعي مجموعة من الالتزامات وتتمثل في ما يلي :

-تلتزم الوكالة بمنح العقار الصناعي لقائد، المستثمرين عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل.

[1] بن صالحية صابر . عمارة حاتم . منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد 23-17- مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية. جامعة الطارق . المجلد7 . العدد3-2024 ص 249 .

[2] طارق خنوش. عماد الدين بركات . المقال سابق ص 664.

-يتعين على الوكالة توفير جميع المعلومات المتعلقة بالورقة العقارية للمستثمرين وذلك عن طريق البوابة الالكترونية الخاصة بالمستثمر.

-تلتزم الوكالة بدراسة الطلبات المقدمة من طرف المستثمرين على المنصة الرقمية وفي أجال معقولة.

-تلتزم إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقود الامتياز بناء على قرار المنح المرفق بدفتر الشروط الممض من طرف المستثمر المستفيد.

-تمكين المستثمر المستفيد بعد اتمامه لمشروعه الاستثماري من تمليك البنايات المنجزة يعقد موثق تلتزم الإدارة بتكريس ملكية البنايات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض محل الامتياز.

-تلتزم الوكالة بالترخيص للمستثمر المستفيد من تغيير النشاط في حالة ما إذا كان ذلك يعود بالفائدة على الاقتصاد.

-تلتزم الوكالة بالبت في الطلبات المقدمة من أجل تغيير اسم المستفيد أو تغيير شكل الشركة المستفيدة[1] .

المطلب الثاني : المنازعات الناجمة عن عقد امتياز العقار الصناعي

لقد أحاطت بعقد امتياز الصناعي عدة الصناعي عدة إشكالات قانونية و التي من شأنها أن تسبب منازعات للمستثمرين و قد كفل المشرع الجزائري للمستثمر ضمان تسويتها سواء عن طريق القضاء أو اللجوء إلى الطرق الودية .

و من خلال هذا المطلب سنتطرق إلى المنازعات الناجمة عن الناجمة عن عقد امتياز العقار الصناعي (الفرع الاول)ثم آليات تسويتها (الفرع الثاني).

الفرع الأول ، المنازعات الناجمة عن عقد امتياز العقار الصناعي

قد تنشأ عدة منازعات فيما يخص عقد امتياز العقار الصناعي و هذا ما سنتناوله:

اولا :منازعات رفض منح الامتياز :

[1] طارق خنوش. عماد الدين بركات. المقال السابق ص665.

يودع المستثمر طلب الامتياز لاستغلال العقار الصناعي أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فتمنح له الامتياز بموجب قرار إداري و قد لا ترد هذه الأخيرة ، على طلب طالب الامتياز في الآجال المحددة من تاريخ إيداع الطلب أو قد ترد على الطلب بالرفض ، و في هذه الحالة يمكن لطالب الامتياز بعد رد الوكالة عليه بالرفض أن يرفع طعنا إداريا ضد قرار الرفض[1] .

ثانيا : منازعات فسخ عقد الامتياز :

منح المشرع الجزائري للإدارة المختصة سلطة فسخ عقد الامتياز بإرادتها المنفردة دون الحاجة إلى القضاء طبقا للقواعد العامة ، و كذلك فإن لصاحب الامتياز أيضا هذا الحق فلا يمكنه فسخ العقد بإرادته إذ يجب عليه أن يتقدم بدعوى أمام القضاء الكامل ، للمطالبة بالفسخ بسبب اخلال الإدارة المانحة للامتياز بتنفيذ التزاماتها التعاقدية أو تجاوزها للحدود المسموح بها في مجال استعمال سلطاتها في تعديل العقد[2].

و تجدر الإشارة أن هناك منازعات أخرى تنجم عن تنفيذ عقد الامتياز تتعلق برخصة البناء أو رفض منح المزايا أو ملكية البنايات و كذلك المنازعات حول تحديد فائض القيمة.

ثالثا : المنازعات الناشئة عن العلاقة مع الغير :

قد تنشأ منازعات بين صاحب الامتياز و الغير و يعود الاختصاص فيها للقضاء العادي باعتبار الخصوم أشخاص عاديين أو مؤسسات خاضعة للقانون التجاري .

1- المنازعات بين صاحب الامتياز و مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية :

إن العلاقة بين صاحب الامتياز سواء كان وطني أو أجنبي و مؤسسة التسيير قد يتخللها خلافات حول الالتزامات التعاقدية و المالية ، و هذا ما أكده قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم 351919 المؤرخ في 24 جانفي 2007 في قضية مؤسسة الإنجاز و البناء الجزائر ضد مؤسسة تسيير المناطق الصناعية لولاية الجزائر :"التزام المؤسسة المتواجدة بالمنطقة الصناعية بدفع مبالغ التكاليف و الاشتراكات ، التزام

---

[1] شايب باشا كريمة. الآليات القانونية و المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر. أطروحة دكتوره. تخصص قانون عقاري. كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة.2013.ص180.

[2] بن عيسى نصيرة، المذكرة السابقة.ص226.

قانوني ناشئة عن شغل قطعة أرضية بها ، طبقا للمادة 5-8 من المرسوم رقم 84-55 ، نظرا لأن المؤسسات المكلفة بالتسيير هي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تخضع للقانون المدني" و بالتالي فهي تعتبر تاجرة في علاقتها مع الغير .

2-المنازعات الناشئة بين المستثمرين داخل المنطقة الصناعية :

قد تنشأ منازعات بين المستثمرين داخل المنطقة الصناعية و يعود الاختصاص فيها للقضاء العادي[1].

3-المنازعات الناتجة عن عدم تسديد القرض :

أعطى المشرع الجزائري لصاحب الامتياز الحق في رهن الحق العيني أو البنايات المشيدة عن قطعة أرض من أجل الحصول على قرض بنكي لتمويل مشروعه الاستثماري لكن في حالة امتناعه عن تسديد القرض تتم متابعته قضائيا و هذا حسب إجراءات نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 06-132 المتعلق بالرهن القانوني لفائدة البنوك و المؤسسات المالية و مؤسسات أخرى[2].

حيث أنه إذا حل أجل التسديد و لم يوفي المستثمر بالتزامه فإن للمؤسسة التي منحت له القرض الحق في العقار المرهون ، و يكون التنفيذ في العقار المرهون بعد القيام بحجز العقار ، حيث تأتي هذه العملية بعد إعذار المدين بالدفع في أجل شهر واحد و هذا الإعذار يقوم به المحضر القضائي ، و عند انتهاء المدة و المستثمر لم يوفي يدينه يتم إرسال إعذار ثاني[3] للدفع خلال 15 يوم قبل الذهاب إلى المحكمة ، و عند الامتناع عن الدفع ، بعد انقضاء الأجل المحدد يقدم الممثل القانوني[4] للمؤسسة المالية طلب إلى الجهة القضائية المختصة إقليميا للحصول على الصيغة التنفيذية للحجز على العقار المرهون[5] .

---

[1] بن عيسى نصيرة. المذكرة السابقة.ص220.

[2] المذكرة نفسها.ص221.

[3] المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 06-132 المؤرخ في 3أفريل 2006 يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك و المؤسسات المالية و مؤسسات أخرى .ج.ر عدد 21 الصادرة بتاريخ 5 أفريل 2006.

[4] المادة 3 من المرسوم نفسه

[5] المادة 4 من المرسوم نفسه.

و تصدر المحكمة المرفوع لديها الطلب السند الممهور بالصيغة التنفيذية التي يبلغ للمستثمر من طرف المحضر القضائي مع أمره بالدفع ، و في حالة استمرار امتناعه يطلب المحضر القضائي من المحكمة اشهار الأمر بالحجز لدى المحافظة العقارية فيعد الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد[1].

الفرع الثاني : آليات تسوية المنازعات الناجمة عن الاستثمار في العقار الصناعي :

يمكن للمستثمر أن يلجأ إلى القضاء أو إلى الطرق البديلة و هذا ما سنبينه .

أولا : الاختصاص القضائي :

بعد القضاء الوطني الجهة القضائية الأصلية المختصة بتسوية النزاعات المتعلقة بعقود الاستثمار في العقار الصناعي ، فقد نصت المادة 12 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار على ما يلي : "زيادة على أحكام المادة 11 أعلاه يخضع كل خلاف ناجم عن تطبيق أحكام هذا القانون بين المستثمر الأجنبي و الدولة الجزائرية يتسبب فيه المستثمر أو يكون بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية في حقه ، للجهات القضائية الجزائرية المختصة"[2] ، ولذلك فإن تسوية المنازعات يعود للجهات القضائية كجهة أصلية و هذا استنادا إلى عدة اعتبارات منها مبدأ سيادة الدولة التي تمارسها على جميع الأشخاص و الأموال الموجودة فوق إقليمها ، و هذا تماشيا مع مبدأ راسخ في القانون الدولي و هو مبدأ استنفاذ وسائل التقاضي الداخلية قبل اللجوء إلى أي وسيلة تسوية أخرى و ذهب المشرع الجزائري إلى أبعد من هذا ، إذ مدد ولاية القضاء الجزائري ليشمل الالتزامات التي أبرمت خارج الوطن ، متى كان أحد أطرافها جزائريا[3] ، و يتوزع الاختصاص في هذه المنازعات بين القضاء الإداري و القضاء العادي و ذلك حسب طبيعة النزاع.

1-اختصاص القضاء الإداري:

---

[1] زادي سيد علي. العقار الصناعي للاستثمار في الجزائر. أطروحة دكتوراه تخصص القانون كلية الحقوق و العلوم السياسية .جامعة تيزي وزو.2021.ص370.

[2] المادة 12 من القانون رقم 22-18.القانون السابق.

[3] مبروك عبد النور. ضمانات الاستثمار الأجنبي في التشريع الجزائري. مجلة العلوم الاقتصادية و التسيير و العلوم التجارية. جامعة المسيلة. المجلد 11. العدد 2. 2018.ص299.

كرس المشرع الجزائري العمل بالمعيار العضوي السائد ، عند تحديد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية التي تعد الدرجة الأولى في التقاضي ضد القرارات الصادرة عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و الهيئات الأخرى المكلفة بتنفيذ المزايا .

1-1-تحديد الاختصاص النوعي و الإقليمي:

ا -الاختصاص النوعي :

نصت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم22-13 على ما يلي : "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، باستثناء المنازعات الموكلة إلى جهات قضائية أخرى.

تختص المحاكم الإدارية بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية أو الهيئات العمومية الوطنية و المنظمات المهنية الوطنية طرفا فيها"[1].

فعملا بهذه المادة تختص المحاكم الإدارية بالفصل في هذه المنازعات على اعتبار أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي التي تتولى منح امتياز العقار الصناعي و هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري ، كذلك بالنسبة لعقد الامتياز فهو عقد إداري إضافة إلى أن إعداد هذا العقد تقوم بإعداده مديرية أملاك الدولة .

ب-الاختصاص الإقليمي :

حددت المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الاختصاص الإقليمي لهذه المنازعات حيث نصت على :"يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقا للمادتين 37 و 38 من هذا القانون".

و عليه يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه ، فإن لم يكن له موطن معروف فيؤول الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له ، و في حالة اختيار موطن ، يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار.

[1] المادة 800 من القانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022 .يعدل و يتمم القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 200_ .المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .ج. ر. عدد 48 .الصادرة بتاريخ 17 يوليو 2022.

و بالتالي يؤول الاختصاص فيما يخص الطعن في قرارات الوكالة أمام المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها مقر الوكالة لترقية الاستثمار المصدرة للقرار .

2-الدعاوى المطروحة أمام القضاء الإداري :

2-1-دعوى الإلغاء في عقد امتياز العقار الصناعي:

تعرف دعوى الإلغاء بأنها : دعوى موضوعية عينية يرفعها صاحب الصفة و المصلحة أمام الجهات القضائية الإدارية وفقا للشكليات و الإجراءات القانونية للمطالبة بإلغاء قرار إداري غير مشروع .

و تكون صلاحيات القاضي الإداري في هذه الدعوى في تقديره مدى مشروعية أو عدم مشروعية القرار الإداري و من أهم الشروط الشكلية لقبولها هو أن القرار الإداري يكون معيبا بعدم المشروعية و بالتالي فإن دعوى الإلغاء في عقد امتياز العقار الصناعي تكون في الحالات التالية :[1]

ا_دعوى الغاء قرار الوكالة المتعلق برفض منح المزايا المتعلقة بالعقار الصناعي موضوع الامتياز:

يمكن لصاحب الامتياز أن يطلب من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن يطلب الاستفادة من أحكام المزايا المقررة ، بموجب قانون الاستثمار المتعلقة بالعقار موضوع الامتياز ، غير أنه في حالة رفض طلب المستثمر بمنحه المزايا المتعلقة بالعقار الصناعي ، يجوز له أن يقوم بالطعن ضد مقرر الرفض[2].

أمام اللجنة العليا للطعون في حالة الرؤيا يمكن له .

ب-الدعاوى المتعلقة برخصة بناء المنشآت :

[1] غامنية نورية. دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار .أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه .تخصص قانون مدني أساسي. جامعة مستغانم.2021- 2022ص252.

[2] المذكرة نفسها، ص254.

منح المشرع الجزائري للمستفيد حق الحصول على رخصة البناء للقيام بإنجاز مشروعه ، لكن قد تلاحقه عراقيل أو يتم رفض طلبه الترخيص منه و بالتالي فإن جهات القضاء الإداري تكون مختصة في جميع المنازعات التي تثيرها رخصة البناء باعتبارها قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة[1].

ج_الدعاوى المتعلقة بملكية البنايات :

منح القانون لصاحب الامتياز ملكية البنايات عقد إتمام المشروع و يتم ذلك بموجب عقد رسمي طبقا لنص المادة 3245 مكرر 1 من القانون المدني ، و يشترط في ذلك أن تتم المعاينة القانونية لها بناء على شهادة المطابقة و التي يتم منحها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي فكل نزاع ينشأ بخصوص شهادة المطابقة يكون من اختصاص القضاء الإداري على اعتبار أنها قرار إداري[2].

2-2_دعوى القضاء الكامل في عقد الامتياز الصناعي :

تعرف دعوى القضاء الكامل بأنها دعوى شخصية ذاتية يرفعها صاحب الصفة و المصلحة المتعاقد مع الإدارة دفاعا عن مركزه القانوني الناشئ عن العقد ، أمام جهات القضاء الإداري وفقا للإجراءات و الشكليات المقررة للمطالبة بالتعويض الكامل و العادل لإصلاح الضرر الناجم عن النشاط الإداري الضار، و سلطات القاضي فيها واسعة حيث يبحث عن مدى وجود الحق الشخصي المكتسب ثم الضرر اللاحق به ثم نسبة الضرر ثم تقدير التعويض[3].

كما تعرف بأنها الدعوى التي ترمي إلى مدى شرعية تعرف الإدارة و الحكم بإلقائه إذا ثبت عدم شرعيته ثم التصدي للتعويض"[4].

و تتخذ دعوى القضاء الكامل التي يرفعها صاحب الامتياز للمطالبة بالتعويض أمام القضاء الإداري عدة صور نذكر منها:

ا_دعوى المطالبة ببطلان عقد الامتياز:

[1] بن عيسى نصيرة . المذكرة السابقة.ص229.

[2] المذكرة نفسها .ص230.

[3] غامنية نورية. المذكرة السابقة.ص249.

[4] بن عيسى نصيرة. المذكرة السابقة.ص224.

لا بد من توافر و قيام أركان العقد كاملة و تحقق شروط صحة و سلامة انعقاده، و خضوعه للشروط الموضوعية و الإجرائية نص عليها المشرع ، فإذا تخلف ركن من أركان عقد الامتياز الموجه للامتياز أو وجود عيب يؤثر على سلامته جاز للمتعاقد مع الإدارة مطالبة القاضي الإداري الحكم ببطلانه و للقاضي سلطة تقديرية لمراقبة مدى صحة العقد من حيث توافر ركن الرضا و سلامته من كل العوارض فإذا شابه عيب في أحد أركانه يحكم ببطلان العقد مع الحكم بالتعويض لصاحب الامتياز عن الأضرار التي لحقت به[1].

ب_دعوى إبطال تصرفات الإدارة المخالفة لالتزاماتها التعاقدية :

إذا صدر عن الإدارة مانحة للامتياز يتعارض مع الالتزامات المفروضة عليها بموجب عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي ، فيجوز لصاحب الامتياز أن يطلب الحصول على حكم بابطال تلك التصرفات عن طريق دعوى القضاء الكامل .

ج دعوى المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بالمتعاقد أثناء التنفيذ :

يجوز لصاحب الامتياز المطالبة بالتعويض إذا لحقته أضرار نتيجة تصرفات الجهة المانحة للامتياز شرط أن لا يكون هو المتسبب فيها[2] .

د_دعوى المطالبة بفسخ عقد الامتياز :

أجاز المشرع الجزائري للإدارة مانحة الامتياز سلطة فسخ عقد الامتياز في العقار الصناعي بإرادتها المنفردة ، دون حاجة إلى القضاء ، وصاحب الامتياز مشغل العقار الصناعي لا يمكنه فسخ العقد بإرادته المنفردة ، إذ يجب عليه أن يتقدم بدعوى أمام القضاء الكامل للمطالبة بالفسخ بسبب إخلال الإدارة إخلالا جسيما بالتزاماتها التعاقدية و إذا تأكد القاضي من ذلك يحكم بفسخ عقد الامتياز مع إلزام الإدارة بتعويض المتعاقد[3].

[1] بن عيسى نصيرة. المذكرة السابقة.ص225.

[2] غامنية نورية. المذكرة السابقة .ص 250.

[3] بن عيسى نصيرة .المذكرة السابقة .ص226.

هـ_دعوى تحديد فائض القيمة :

قد لا يقبل صاحب الامتياز بالمبلغ المحدد من مصالح أملاك الدولة ، يترتب عليه اللجوء إلى القضاء لإنصافه[1] .

و هذا المبلغ كما أشار إليه القانون أنه لا يتجاوز قيمة المواد و سعر اليد العاملة المستعملة .

2-اختصاص القضاء العادي :

يختص القضاء العادي بالفصل في المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي بين صاحب الامتياز و الغير و بالفصل في طلبات البنوك أو المؤسسات المالية من أجل مباشرة الحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز في حالة عدم امتثال صاحب حق الامتياز لدفع المبلغ المستحق عند حلول أجل الدين [2].

كذلك يكون القضاء العادي مختصا في الحالات التي تكون فيها المنازعة خالية من شخص من أشخاص القانون العام و في هذا الصدد يمكن أن يكون النزاع إما بين الخواص أنفسهم أو بين المستثمر و إحدى الوكالات المسيرة للعقار الصناعي و التي تكيف على انها مؤسسة ذات طابع صناعي و تجاري خاضعة لأحكام القانون الخاص[3].

3-موقف المستثمر الأجنبي من القضاء الوطني :

هناك عدة أسباب تجعل المستثمر يستبعد من القضاء الوطني ويلجأ إلى الطرق الودية نذكر منها :

-اختلاف المركز القانوني بين الدولة المقيمة أو أحد وكالاتها ، و بين المستثمر الأجنبي سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا .

-تغليب المصالح الوطنية على المصلحة الأجنبية في فض النزاع القائم .

---

[1] بن عيسى نصيرة .المذكرةالسابقة.ص 228.

[2] فردي كريمة .المذكرة السابقة . ص388.

[3] قصري ناسيم. منازعات العقار الصناعي في القانون الجزائري . المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية . جامعة بجاية . المجلد 7 العدد 2 . 2023 . ص 2029.

-بطئ الإجراءات و استحالة التنفيذ و سيادية القرارات ثالوث يستهدف تمام العملية الاستثمارية[1].

-كثيرا ما يشك المستثمر الأجنبي عند عرضه النزاع على القضاء الوطني في حياد و نزاهة هذه الأخيرة ، كما أن منازعات الاستثمار تتمتع بخصوصية و هي عدم التوازن العقدي لأن أحد اطراف النزاع هي الدولة التي تتمتع بالسيادة في مواجهة المستثمر.

ثانيا : التسوية الودية لمنازعات عقد امتياز العقار الصناعي

نظرا لخاصية السرعة المتطلبة للفصل في المنازعات المتعلقة بعقد امتياز العقار الصناعي و عدم احتمال بقاء العقارات الصناعية دون استغلال لمدة طويلة ، و تعرض المستثمرين إلى الخسائر الفادحة ، خاصة المستثمرين الأجانب الذين اعتادوا على إجراءات مبسطة و قوانين واضحة في مجال الاستثمار ، منح المشرع الجزائري حل اللجوء إلى وسائل بديلة تمنح ثقة أكبر و حل أسرع و منصف للمنازعة و تتمثل هذه الوسائل في التحكيم ، الصلح ، الوساطة .

أولا : التحكيم :

في البداية يجب الإحاطة بتعريف التحكيم ثم بيان تفاصيله .

1-تعريف التحكيم :

ا_تعريف التحكيم لغة :

التحكيم في اللغة من حَكَمَ يَحْكُمُ حُكْمًا فهو حاكم و حكم أي الشخص الذي ارتضاه الناس حكما بينهم ، و احتكم الناس إليه أي جعلوه حكما بينهم[2].

و يقصد به أيضا لغة مصدر حكم بتشديد الكاف مع الفتح ، يقال مثلا حكمته في مال فاحتكم أي جاز فيه حكمه ، و حكمت بين القوم فصلت بينهم ، و المحكم بتشديد الكاف مع الفتح هو الذي يفوض إليه الحكم في الشيء ، و قيل هو الرجل المجرب[1].

---

[1] مقرين يوسف. خصوصية فض منازعات الاستثمار ضمن أحكام القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار .مجلة القانون و العلوم السياسية .المجلد 9 .العدد 1-2023. ص312.

[2] مجمع اللغة العربية. المعجم الوسيط .مكتبة الشروق الدولية .مصر-ط4. 2004 .ص190.

ب_التعريف الفقهي للتحكيم:

عرفه البعض على أنه :"عملية قانونية مركبة تقوم على اتفاق أطراف نزاع معين على عرض خلافهم على محكم أو أكثر للفصل فيه في ضوء قواعد القانون و مبادئه العامة التي تحكم إجراءات التقاضي ، أو على ضوء قواعد العدالة وفقا لما ينص عليه الاتفاق ، مع تعهد أطراف النزاع بقبول الحكم الذي يصدر عن المحكمين و الذي يجوز حجية الأمر المقضي فيه[2].

و عرفه جانب آخر على أنه :تقنية تهدف إلى إعطاء حل لمسائل تتعلق بالعلاقات بين شخصين أو عدة أشخاص ، من طرف شخص أو عدة أشخاص آخرين –المحكم أو المحكمين–يستمدون سلطتهم من اتفاق خاص و يحكمون بناء على ذلك الاتفاق دون أن يكونوا مكلفين بتلك المهمة من طرف الدولة[3].

2.مبررات اللجوء إلى التحكيم :

–السرعة في الإجراءات حيث يتم اللجوء إلى التحكيم لما يمتاز به من سرعة و بساطة الفصل في النزاع و هذا راجع لسببين:

السبب الأول : هو أن المحكم ملزم بفصل النزاع في مدة يحددها أطراف النزاع و التي لا يمكن له أن يتجاوزها .

السبب الثاني : هو أن التحكيم يتم على درجة واحدة ، و إن كانت للأطراف حق رفع دعوى بطلات الحكم الصادر إلا أن هذا الطعن و كأصل عام لا يوقف تنفيذ حكم التحكيم .

–تمتع المحكمين بالخبرة و الكفاءة العلمية بالإضافة إلى إلهامهم بمختلف اللغات لكون منازعات الاستثمار تتسم بالطابع الدولي[4].

---

[1] خالد كمال عكاشة. دور التحكيم في فض منازعات عقود الاستثمار. دار الثقافة. عمان. الطبعة الأولى.2014.ص41.

[2] عبد العزيز عبد المنعم خليفة. التحكيم في منازعات العقود الإدارية الداخلية و الدولية. دار الكتب القانونية، مصر .سنة2006 .ص12.

[3] قمر عبد الوهاب. التحكيم في منازعات العقود الإدارية في القانون الجزائري. دار المعرفة.الجزائر .ب.س.ن.ص20.

[4] عيوني فؤاد. التحكيم الدولي لتسوية منازعات عقود الاستثمار .مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية. جامعة الجزائر .المجلد9.العدد 3. 2024.ص394.

-السرية التي يتميز بها التحكيم ، مما يجعل التحكيم وسيلة محببة للمستثمرين الأجانب للحفاظ على المعلومات و الوثائق الخاصة بمشروعهم الاستثماري.

3-الأساس القانوني للتحكيم :

أصدر المشرع الجزائري المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار و بموجب المادة 41 منه و أقر إمكانية اللجوء إلى التحكيم الدولي لتسوية منازعات الاستثمار و تأكيدا على هذا التوجه الذي أعلنت عنه الجزائر تم إصدار الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم ، و تضمنت الإحالة إلى التحكيم بموجب المادة 17 منه [1] وكذلك نص المادة 12من القانون رقم 22-18سالف الذكر .وبالتالي يمكن للمستثمر الأجنبي اللجوء الى التحكيم ،أما بالنسبة للمستثمر الوطني أيضا يمكنها اللجوء الى التحكيم حسب قانون الاجراءات المدنية والادارية.

4_صور اتفاقية التحكيم :

تتمثل صور اتفاقية التحكيم في ما يلي :

ا_شرط التحكيم:

عرفت المادة1007 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية شرط التحكيم على أنه : "شرط التحكيم هو الاتفاق الذي يلتزم بموجبه الأطراف في عقد متصل بحقوق متاحة بمفهوم المادة 1006 أعلاه ، لعرض النزاعات التي قد تثار بشأن هذا العقد على التحكيم"[2] ، فشرط التحكيم هو اتفاق سابق يحد الجهة المكلفة بالنظر في نزاع محتمل بمناسبة تنفيذ عقد و متى تم الاتفاق على ذلك لا يجوز للأطراف المتعاقدة اللجوء إلى القضاء إلا إذا فشل التحكيم و للمدعي عليه أن يدفع بعدم القبول في حالة رفع دعوى قضائية مباشرة دون احترام شرط التحكيم[3] .

فإذا اختارت الأطراف المتعاقدة شرط التحكيم فإنه عليها أن تحترم الآتي تحت طائلة البطلان :

---

[1] المادة 1007 من القانون رقم 22-13.القانون السابق.

[2] المادة 100 من القانون نفسه

[3] بربارة عبد الرحمان. شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على ضوء القانون رقم08-09 المعدل و المتمم بالقانون رقم 22-13 .الجزء الأول .بيت الأفكار.ط5. 2022.ص24.

-أن يرد الشرط بالكتابة في صلب الاتفاقية الأصلية أو في الوثيقة التي تستند إليها .

-أن يتضمن شرط التحكيم ، تعيين المحكم أو المحكمين أو تحديد كيفيات تعيينهم[1].

فإذا اعترضت صعوبة أثناء تشكيل محكمة التحكيم بفعل أحد الأطراف أو بمناسبة تنفيذ إجراءات تعيين المحكم أو المحكمين ، يقوم رئيس المحكمة الواقع في دائرة اختصامها محل إبرام العقد أو محل تنفيذه، بتعيين المحكم أو المحكمين ، أما إذا كان شرط التحكيم باطلا كانعدام تعيين المحكم أو المحكمين أو غياب تحديد كيفيات تعيين المحكم أو المحكومين أو غير كاف لتشكيل محكمة التحكيم ،يعاين رئيس المحكمة ذلك و يصرح بألا وجه للتعيين[2].

عرفت المادة 1011 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية اتفاق التحكيم على أنه :"هو الاتفاق الذي يقبل الأطراف بموجبه عرض نزاع سبق تشوه على التحكيم"[3].

و شروط صحة اتفاق التحكيم هي :

-أن يحصل الاتفاق على التحكيم كتابيا.

-يجب أن يتضمن افاق التحكيم موضوع النزاع و أسماء المحكمين أو كيفية تعيينهم .

و إذا رفض المحكم المعين القيام بالمهمة المسندة إليه ، يستبدل بغيره بأمر من رئيس المحكمة المختصة ، و يجوز للأطراف المتنازعة الاتفاق على التحكيم حتى أثناء سريات الخصومة أمام الجهة القضائية[4].

5-تشكيل المحكمة:

تتشكل المحكمة من محكم أو عدة محكمين بعدد فردي دون أن يضع المشرع حد أقصى للعدد ، أما اشتراط العدد الفردي فحينها تكون التشكيلة جماعية ، فذلك لأن أحكام التحكيم تصدر بأغلبية الأصوات و لا يمكن الحصول على الأغلبية دون أن يكون العدد فردي و لا يعد تشكيل محكمة التحكيم صحيحا إلا إذا قبل المحكم أو المحكمون بالمهمة المسندة إليهم.

---

[1] المادة1008 من القانون رقم 22-13.القانون السابق.

[2] المادة 1009 من القانون نفسه.

[3] المادة 1011 من. القانون نفسه.

[4] المواد 1012. 1013 من القانون نفسه.

لا تستند مهمة التحكيم إلى شخص طبيعي إلا إذا كان متمتعا بحقوقه المدنية ، أما إذا عينت اتفاقية التحكيم شخصا معنويا ، فيتولى هذا الأخير تعيين عضو أو أكثر من أعضائه بصفة محكم ، و نظرت لطبيعة المهمة المسندة إلى المحكم ، يجوز رد المحكم كما هو مقرر بالنسبة للقاضي في الحالات التالية:

-عندما لا تتوفر فيه المؤهلات المتفق عليها بين الأطراف.

-عندما يوجد سبب رد منصوص عليه في نظام التحكيم الموافق عليه من قبل الأطراف .

-عندما تتبين من الظروف بتهمة شبهة مشروعة في استقلاليته لا سيما بسبب وجود مصلحة أو علاقة اقتصادية أو عائلية مع أحد الأطراف مباشرة أو عن طريق وسيط[1].

6-الخصومة التحكيمية :

تنطلق الخصومة التحكيمية بعرض النزاع على محكمة التحكيم من قبل الأطراف معا ، و لما كان التحكيم يقوم على أساس اتفاق الأطراف المتنازعة فإنه ما لم يتفق على آجال أو أي اتفاق آخر فإنه تطبق الآجال و الأوضاع المقررة أمام الجهات القضائية[2].

وتنجز أعمال التحقيق و المحاضر من قبل جميع المحكمين إلا إذا أجاز اتفاق التحكيم سلطة ندب أحدهم للقيام بها[3] ، و يجب على كل طرف تقديم دفاعه ومستنداته قبل انقضاء أجل التحكيم بخمسة عشرة (15) يوما على الأقل و إلا فصل المحكم بناءا على ما قدم إليه خلال هذا الأجل[4].

و إذا طعن بالتزوير مدنيا في ورقة أو إذا حصل عارض جنائي ، يحيل المحكومون الأطراف إلى الجهة القضائية المختصة و يستأنف سريات اجل التحكيم من تاريخ الحكم في المسألة العارضة[5].

7- انتهاء الخصومة:

[1] بربارة عبد الرحمان .مرجع سابق.ص27.

[2] المادة 1019 من القانون رقم 22-13 .القانون السابق.

[3] المادة 1020 من القانون نفسه.

[4] المادة 1022من القانون نفسه.

[5] المادة 1021 من القانون نفسه .

بوفاة أحد المحكمين أو رفضه القيام بمهمته بمبرر أو تنحيته أو حصول مانع له ، ما لم يوجد شرط مخالف ، أو إذا اتفق الأطراف على استبداله أو استبداله من قبل المحكم أو المحكمين الباقين ، و في حالة غياب الاتفاق تطبق أحكام المادة 1009 أعلاه .

-بانتهاء المدة المقررة للتحكيم ، فإذا لم تشترط المدة فانتهاء مدة 4 أشهر.

-يفقد الشيء موضوع التزام أو بانقضاء الدين المتنازع فيه.

-بوفاة أحد أطراف العقد.[1]

ثانيا: الوساطة :

تعد الوساطة من الطرق الودية لتسوية منازعات العقار الصناعي و التي ينفذها شخص من الغير خارج الخصومة لضمان كفاءة حل النزاع .

1-تعريف الوساطة :

ا-التعريف اللغوي للوساطة :

الوساطة في اللغة من الفعل وسط يسط وسطا وسيطة أي صار في الوسط الشيء و وسط القوم و فيهم وساطة أي توسط بينهم بالحق و العدل.

و الوسيط هو المتوسط بين المتخاصمين و المعتدل بين شيئين و هي وسيطة و هم وسطاء.[2]

ب_التعريف الفقهي للوساطة :

يمكن تعريفها على أنها : الية تقوم على أساس تدخل طرق ثالث محايدة في المفاوضات بين طرفين متخاصمين بحيث يعمل على تقريب وجهات النظر بين الطرفين و تسهيل التواصل بينهما و بالتالي مساعدتهما على إيجاد تسوية مناسبة لحكم النزاع.[1]

---

[1] المادة 1024 من القانون رقم 22-13. القانون السابق .

[2] جلول دليلة .الوساطة القضائية في القضايا المدنية و الإدارية . دار الهدى .الجزائر. 2012. ص19.

كما عرفت على أنها وسيلة لحل النزاع بواسطة شخص ثالث حيادي و نزيه و ذلك من خلال اقتراحه لحلول عملية و منطقية من أجل تقريب و جهات النظر المتنازعين ، و من أجل إيجاد صفة توافقية و دون أن يفرض عليهم حلا أو يصدر قرارا ملزما .

و تعرف أيضا على أنها : طريقة فعالة لفض النزاع ، من خلال إجراءات سرية تضمن الخصوصية بين أطراف النزاع و ذلك بواسطة وسائل و فنون في المفاوضات ، من أجل الوصول إلى تسوية ودية ترضي كل الأطراف.[2]

و تتميز الوساطة بعدة مزايا نذكر أهمها :

-توفير الوقت و الجهد و النفقات على الخصوم و وكلائهم من خلال إنهاء الخصومة في مراحلها الأولى.

-المحافظة على العلاقات السلمية كما تكفل المحافظة على خصوصية النزاع و التوصل إلى حل مرضي لأطراف النزاع.

-المرونة في الإجراءات لعدم وجود قواعد مرسومة محددة مسبقا.

-تنفيذ الاتفاق رضائيا لأن التسوية من صنع أطراف النزاع و بالتالي يكون تنفيذها على الراجح دون عسر.[3]

بالنسبة للمشرع الجزائري لم يعرف الوساطة و اكتفى بتحديد الإطار القانوني لها من خلال المواد من 994 إلى المادة 1005 منه ، كما تطرق إليه المرسوم التنفيذي المتضمن كيفيات تعيين الوسيط القضائي رقم 100-09.

---

[1] صديقي عبد القادر .وسائل التسوية الودية للمنازعات التجارية وفق القانون رقم 22-13 المعدل و المتمم لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية – المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية .جامعة عمار ثليجي . الأغواط .المجلد 6. العدد 2 . 2022 ص 66.

[2] قاشي علال .الوساطة القضائية كبديل لحل المنازعات المدنية .مجلة الحقوق و العلوم السياسية . جامعة البليدة2. العدد 12-2019. ص160.

[3] بربارة عبد الرحمان. مرجع سابق .ص13.

2-عرض الوساطة :

حيث نص المادة 994 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإنه يجب على القاضي عرض الوساطة على الخصوم حيث نصت على :"يجب على القاضي عرض إجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد ، باستثناء قضايا شؤون الأسرة و القضايا العمالية و كل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام".[1] و قد جاءت هذه المادة في صيغة الوجوب ، تلزم القاضي بعرض إجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد باستثناء قضايا شؤون الأسرة و القضايا العمالية و كل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام و لأن إجراء الوساطة لا يخضع للسلطة التقديرية للقاضي ، الذي عليه أن يشير في الحكم الصادر في النزاع أنه قام بما هو واجب عليه ، لكن الخصوم رفضوا ذلك دون أن يترتب على الاغفال أي بطلان لأن المشرع لم يتبع الالزام بأي جزاء عن مخالفته ، أما إذا قبل الخصوم إجراء الوساطة ، فيعين القاضي وسيط.[2]

3-القائم بمهام الوساطة :

تسند الوساطة عملا بالمادة 997 من نفس القانون إلى شخص طبيعي أو إلى جمعية و لأن الجمعية شخص معنوي ، يقوم رئيسها متى امتدت إليها مهمة الوساطة ،بتعيين أحد أعضائها لتنفيذ الاجراء باسمها و يخطر القاضي بذلك.[3]

و يلاحظ من نص المادتين 997 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية :

-أن المشرع لم يحدد طبيعة الجمعية التي يمكن أن تسند إليها مهمة الوساطة .

-لم يذكر وجوب توفر الشروط المقررة بالنسبة للشخص الطبيعي في عضو الجمعية المعين من طرف رئيسها .[4]

و يشترط المشرع في الشخص الطبيعي المكلف بالوساطة أن يكون من بين الأشخاص المعترف لهم بحسن السلوك و الاستقامة و أن تتوفر فيه الشروط الآتية :

---

[1] المادة 994 من القانون رقم 22-13. القانون السابق .

[2] بربارة عبد الرحمان .مرجع سابق . ص15.

[3] المرجع نفسه.ص15

[4].المرجع نفسه.ص15.

-ألا يكون قد تعرض إلى عقوبة عن جريمة مخلة بالشرف ، و ألا يكون ممنوعا من حقوقه المدنية .

-أن يكون مؤهلا للنظر في المنازعة المعروضة عليه.

-أن يكون محايدا و مستقلا في ممارسة الوساطة.[1]

و قد أحال المشرع كيفيات التطبيق إلى التنظيم و قد صدر المرسوم التنفيذي المحدد لكيفيات تعيين الوسيط القضائي و هو المرسوم التنفيذي رقم 09-100 المتضمن لكيفيات تعيين الوسيط القضائي.[2]

4-تنفيذ الوساطة :

يتم تعيين الوسيط بموجب أمر يصدره القاضي الذي عرض الوساطة على الخصوم ، و يتضمن هذا الأمر عنصرين على وجه الخصوص:

-موافقة الخصوم باعتبارها شرطا لصحة الخصومة .

-تحديد الآجال الأولى الممنوحة للوسيط للقيام بمهمته و تاريخ رجوع القضية إلى الجلسة .[3]

5-مهمة الوسيط :

تبدأ مهمة الوسيط فور تلقيه نسخة من الأمر القاضي بتعيينه على أن يخطر الوسيط القضائي بقبوله مهمة الوساطة دون تأخير ، و يدعو الخصوم إلى التعريف بالمهمة المسندة إليه[4] ، و يجوز للوسيط بعد موافقة الخصوم سماع كل شخص يقبل ذلك ، و يرى في سماعه فائدة لتسوية النزاع ، و يخطر القاضي بكل الصعوبات التي تعترضه في مهمته ، كما يلتزم الوسيط بحفظ السر إزاء الغير.

6-إنهاء مهمة الوسيط:

[1] المادة 998 من القانون رقم 22-13. القانون السابق .

[2] المرسوم التنفيذي رقم 09-100 المؤرخ في 10 مارس 2009 .المحدد لكيفيات تعيين الوسيط القضائي .ج-ر.عدد 16 الصادرة سنة 2009.

[3] المادة 999 من القانون رقم 22-13 . القانون السابق.

[4] بربارة عبد الرحمان . مرجع سابق. ص17.

باستقراء نص المادة 1002 من نفس القانون فإنه يمكن للقاضي في أي وقت إنهاء الوساطة ، بطلب من الوسيط أو من الخصوم و يمكن للقاضي إنهاء الخصومة تلقائيا ، عندما يتبين له استحالة السير الحسن لها ، و في جميع الحالات ، ترجع القضية إلى الجلسة ، و يستدعى الوسيط و الخصوم إليها عن طريق أمين الضبط[1]، و عند إنهاء الوسيط لمهمته ، يخبر القاضي كتابيا بما توصل إليه الخصوم من اتفاق أو عدمه.

و في حال الاتفاق يحرر الوسيط محضرا يضمنه محتوى الاتفاق ، و يوقعه الخصوم ، و ترجع القضية أمام القاضي في التاريخ المحدد لها مسبقا[2]، ثم يقوم القاضي بالمصادقة على محضر الاتفاق بموجب أمر غير قابل لأي طعن ، و يعد محضر الاتفاق سندا تنفيذيا ، و لعل السبب في ذلك أن القاضي في مادة الوساطة لا يشرف بنفسه على الإجراءات خلافا للصلح ، لذلك كان لا بد من صدور أمر ينهي الخصومة بالتصديق على محضر الوساطة .[3]

و ما يجب ملاحظته أن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بتنظيمه لأحكام الوساطة لم يتطرق إلى بعض النقاط كأتعاب الوسيط مثلا ، كما لم يتضمن حالة عدم توصل أطراف النزاع إلى حل ودي نتيجة إهمال متابعة إجراءات الوساطة ، سواء بعدم الحضور إلى الجلسات أو انعدام الجدية.[4]

ثالثا : الصلح :

1-تعريف الصلح:

ا: تعريف الصلح لغة :

الصلح في اللغة معناه : مسالمة و توافق و إنهاء الخلاف فيقال : صالحه و صلاحا أو صالحه و صافاه أي "سلك معه مسلك المسالمة في الاتفاق.[5]

---

[1] المادة 1002 من القانون رقم 22-13 . القانون السابق .

[2] المادة 1003 من القانون نفسه.

[3] بربارة عبد الرحمان مرجع سابق .ص19.

[4] فردي كريمة . المذكرة السابقة .ص 373.

[5] علي بن الحسن الهناني .المنجد في اللغة العربية المعاصرة .ط-2- دار المشرق -لبنان. 2001.ص 847.

و يقصد به أيضا : معناه من تصالح بينهم يقال قد أصلحوا و صالحوا و تصالحوا و اصالحوا بتشديد الصاد ، و يقال قوم صلوح أي متصالحون.[1]

ب_التعريف الفقهي للصلح :

عرف الصلح بأنه اتفاق حول حق متنازع فيه بين شخصين بمقتضاه يتنازل أحدهما عن ادعائه مقابل تنازل الآخر عن ادعائه أو مقابل أداء شيء ما.[2]

و بالرجوع إلى المادة 459 من القانون المدني الجزائري نجد أن المشرع عرف الصلح على أنه : "عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا ، و ذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه."

2-شروط الصلح :

يشترط في الصلح توفر مجموعة من الشروط تتمثل في :

ا_وجود نزاع قائم أو محتمل :

فإذا لم يكن هناك نزاع قائم أو على الأقل نزاع محتمل ، لم يكن العقد صلحا ، فإما أن تكون المطالبة القضائية قائمة و محاولة الصلح يكون كإجراء أثناء سير الخصومة كان هذا الصلح قضائيا ، أما إذا كان النزاع محتملا بين الطرفين ، فيكون الصلح لتوفي هذا النزاع فيكون في هذه الحالة صلحا غير قضائيا.[3]

ب_نية إنهاء النزاع :

أي أن يقصد الطرفان بالصلح حسم النزاع بينهما ، إما بإنهائه إذا كان قائما أو تجنبه إذا كان محتملا مع الإشارة إلى أنه ليس من الضروري أن ينهي الصلح جميع المسائل المتنازع فيها ، فيكفي أن ينهي بعضها و يترك للمحكمة البعض ، كما يجوز للأطراف التصالح و الاتفاق على استصدار حكم فيكون هذا صلحا بالرغم من صدور الحكم .

---

[1] ابن منظور .لسان العرب . ج3. دار الجيل –بيروت . ص 426.

[2] نبيل صقر . الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، دار الهدى .الجزائر .2008.ص542.

[3] فردي كريمة .المذكرة السابقة . ص 367.

ج_النزول المتبادل عن الادعاءات:

يجب أن يتنازل كل من الطرفين عن بعض الادعاءات الموجهة للطرف الآخر على وجه التقابل حتى يعتبر العقد صلحا ، فإذا لم ينزل أحدهما عن شيء مما ادعاه و ترك الطرف الآخر كل ما يدعيه ، فلا تكون بصدد الصلح بل مجرد نزول عن الادعاءات.[1]

3-إجراءات الصلح :

تطرقت المواد من 990 إلى 993 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية إلى موضوع الصلح إذ يجوز للخصوم التصالح تلقائيا ، أو بسعي من القاضي ، في جميع مراحل الخصومة ، و تتم محاولة الصلح في المكان و الوقت الذي يراهما القاضي مناسبين ما لم توجد نصوص خاصة في القانون تقرر خلاف ذلك ، و يثبت محضر الصلح في محضر ، يوقعه الخصوم و القاضي و أمين الضبط و يودع بأمانة ضبط الجهة القضائية.

و تجدر الملاحظة أن الاختلاف بين الصلح في القضاء العادي و الإداري ، أن الصلح أمام القضاء العادي ينتهي بمحضر فقط يوقفه الخصوم و القاضي و أمين الضبط يكتسب قوة السند ، بينما ينتهي الصلح في القضاء الإداري بأمر من رئيس التشكيلة غير قابل لأي طعن.

المبحث الثاني : آليات انقضاء عقد امتياز العقار الصناعي :

يعتبر عقد الامتياز طائفة العقود الزمنية ، التي يعتبر الزمن عنصرا جوهريا فيها و بالتالي فإن النهاية الطبيعية لعقد الامتياز تحل بانقضاء الزمن المحدد لنفاذها ، لكن أحيانا هناك أسباب تجعل عقد امتياز العقار الصناعي ينتهي قبل نهاية المدة المتفق عليها و هو ما يعرف بالنهاية غير الطبيعة لهذا العقد .

المطلب الأول : النهاية الطبيعية لعقد امتياز العقار الصناعي

ينتهي عقد الامتياز بانتهاء المدة المتفق عليها ، فلا يجوز لأحد الطرفين فسخ العقد بإرادته المنفردة قبل انقضاء المدة إلا كان مسؤولا في مواجهة الطرف الآخر فالزمن يعتبر عنصرا جوهريا فيه . فينتهي العقد بانتهاء المدة المنصوص عليها في العقد إلا أن انتهاء هذه لا يمنع من تجديدها أو تمديدها .[1]

[1].فردي كريمة. المذكرة السابقة ص367.

و بالرجوع إلى نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 سالف الذكر و كذلك نص المادة 14 من القانون رقم 23-17 السابق ذكره التي نصت على مدة العقد بقولها :"يمنح الامتياز القابل للتحويل لمدة ثلاث و ثلاثين (33) مئة قابلة للتجديد بالنسبة للمشاريع الاستثمارية ،باستثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري التي تحدد شروط و كيفيات منح الامتياز عليها عن طريق التشريع"[2] . و يتضح من نص هذه المادة أن الامتياز مدته محددة بثلاثة و ثلاثة (33) سنة قابلة للتجديد دون تحديد عدد مرات التجديد على عكس ما نص عليه القانون السابق الملف رقم 08-04 حيث كانت مدة عقد الامتياز محددة لمدة أدناها ثلاث و ثلاثين سنة قابلة للتجديد و أقصاها تسع و تسعين سنة حيث نص المادة 4 منه و كذلك ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 و المادة 24 و 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153 حيث اعتبرت مدة عقد الامتياز هي مدة أدناها ثلاث و ثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد مرتين و أقصاها تسع و تسعون (99) سنة .[3]

فالملاحظ من القانون الجديد أنه لم يحدد عدد مرات التجديد و كذلك الحد الأقصى للمدة ، كما أن المشرع استعمل لقو القابلية للتجديد قد يفهم منه أن المستثمر غير ملزم بالتجديد ، و المشرع الجزائري أيضا لم يحدد كيفية تجديد عقد الامتياز ما إذا يكون تجديدا صريحا أو ضمنيا و اكتفى بذكر قابلية التجديد و قد ذهب الباحثين إلى إمكانية التجديد الضمني لأنهم يروا أن الامتياز تضمن بندا يجيز التجديد الضمني للعقد طالما أن القانون نص على ذلك إلا إذا صرح أحد المتعاقدين قبل انتهاء مدة العقد بخلاف ذلك ، و هناك من يرى العكس أن الأمل في تجديد العقد يكون بشكل صريح من قبل المتعاقدين لأنه لا مجال لتطبيق التجديد الضمني في عقد الامتياز ذلك لأن التجديد الضمني لا بد أن يستند إلى نص صريح سواء في القانون أو في دفتر الشروط[4].

و بالرجوع إلى المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 تحت عنوان "مدة الامتياز و تحديد و تحويل الامتياز إلى تنازل" و التي نصت على منح الامتياز على الملك

---

[1]لكحل مخلوف .عقد الامتياز دوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي).أطروحة دكتوراه ،تخصص قانون السوق .كلية الحقوق و العلوم السياسية. جامعة باتنة1 .2017-2018. ص167.

[2] المادة 14 من القانون رقم 23-17. القانون السابق.

[3] لكحل مخلوف .المذكرة السابقة ص167.

[4]..المذكرة نفسها.ص170.

العقاري (مدة ثلاث و ثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد و التحويل إلى تنازل ، و في حالة انقضاء المدة الامتياز المحددة يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية استنادا إلى أسعار السوق العقارية" .[1]

و قد نص المشرع الجزائري على حالات تمديد آجال إنجاز المشروع و ليس تمديد آجال عقد الامتياز و التي تم التحدث عنها سابقا ، فلا يمكن تمديد العقد ، ذلك لأن النص القانوني جاء واضحا فتمديد الآجال مرتبط بإنجاز المشروع ، و يمكن القول أن الفقه الإداري يميز بين التجديد و التمديد ذلك أن التجديد يعني قيام عقد جديد مستقل عن العقد الأول ، أما التمديد فيعني امتداد العقد القديم بذات شروطه ، و المشرع الجزائري كما ذكرنا لم ينص على تمديد العقد [2].

المطلب الثاني : النهاية غير الطبيعية لعقد امتياز العقار الصناعي :

أحيانا و لأسباب معينة ينتهي عقد امتياز العقار الصناعي قبل نهاية المدة المتفق عليها من قبل الأطراف المتعاقدة ، و هو ما يعرف بالنهاية غير الطبيعية لعقد الامتياز .

الفرع الأول :فسخ عقد الامتياز:

الفسخ كآلية للنهاية غير الطبيعية نظمها المشرع الجزائري فبالرجوع إلى المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 نجدها نصت على ما يلي :

يفسخ الامتياز:

في أي وقت باتفاق الطرفين .

بمبادرة من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز شروط هذا المرسوم و بنود دفتر الشروط .

فهذه المادة حددت حالات فسخ عقد الامتياز الذي يكون إما باتفاق الطرفين أو بالإرادة المنفردة [3].

---

[1] المادة 3 من دفتر الشروط النموذجي الملحق الرابع بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 . المرسوم السابق.

[2] لكحل مخلوف .المذكرة السابقة .ص171.

[3] المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487.المرسوم السابق.

1-الفسخ باتفاق الطرفين :

يمكن لطرفي العقد فسخه ، لكن الملاحظ أن المشرع لم يحدد حالات الفسخ الاتفاقي أو إجراءاته و ضوابطه و ترك الأمر مفتوح لاتفاق الأطراف و تطبيقه واسع بحيث يمكن لهما الاتفاق في أي وقت و المقصود بذلك أنه يمكن للطرفين الاتفاق على فسخ العقد الاداري ، مادام العقد قائما و لم يتم تنفيذه ، و الفسخ الاتفاقي مصدره هو إرادة الأطراف ، فالإرادة هي التي أنشأت العقد و هي التي تذهب هذا العقد ، و هذا الاجراء يجد أصله في القانون المدني و تحديد نص المادة 120 حيث نصت على : يجوز الاتفاق على أن يعتبر مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها و بدون الحاجة إلى حكم قضائي" .[1]

2-الفسخ بالإرادة المنفردة :

يتمثل هذا الفسخ في الفسخ بالإرادة المنفردة للإدارة و يكون في حالة اخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية.

و قد حددت المادة 11 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي رقم 23-487 السابق ذكره على الحالات التي يفسخ فيها عقد الامتياز تتمثل في :

_يفسخ الامتياز بمبادرة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شباكها الوحيد ، إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز أحكام المرسوم التنفيذي رقم 23-487 و بنود دفتر الشروط.

_كل تغيير في وجهة الملك العقاري أوكل استعمال كلي أو جزئي منه لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط هذا ، بدون مواقفة من الوكالة .

_كل تغيير للمشروع يرمي إلى إدراج نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها .

_كل تقصير من المستفيد من الامتياز ببنود دفتر الشروط هذا و بعد تبليغه إعذارين من طرف الوكالة ، عن طريق شباكها الوحيد ، يقيا دون جدوى ، يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية من طرف هذه الأخيرة لعقد الامتياز .

[1] لكحل مخلوف. المذكرة السابقة .ص174.

و يتم إعداد و توجيه الإعذار الأول من طرف الوكالة عن طريق شباكها الوحيد ، إلى المستفيد من الامتياز ، عن طريق محضر قضائي على العنوان المحدد في عقد الامتياز و بانقضاء أجل شهرين (2) من تاريخ الإعذار المذكور أعلاه ، و في حالة تقصير من طرف صاحب الامتياز ، يبلغ له إعذار ثان عن طريق محضر قضائي و بنفس الأجل .

و بناءا على قرار الفسخ المبلغ من طرف الوكالة عن طريق شباكها الوحيد ، تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا ، بإعداد عقد فسخ الامتياز.

-في حالة عدم إتمام المشروع عند انقضاء الأجل الإضافي المنصوص عليه في المادة 21 أدناه ، يؤدي الفسخ إلى دفع الدولة تعويض فائض القيمة الذي أتى به 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 .

-عند إنجاز البنايات في الآجال المحددة و بدون مطابقتها للبرنامج و أو رخصة البناء يتم الفسخ دون أي تعويض .

-عند عدم إنجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البنايات مع البرنامج المحدد و أو رخصة البناء فإنه لا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض .[1]

الفرع الثاني : إسقاط عقد الامتياز

وضع المشرع بموجب المادة 25 من القانون 23-17 السابق ذكره قاعدة عامة في مجال إسقاط الامتياز ، حيث نصت على :".....توجيه إعذار إلى صاحب الامتياز من أجل تدارك أي مخالفة للتشريع و للالتزامات الواردة في دفتر الأعباء المرفق بعقد الامتياز ، و في حالة عدم الجدوى مباشرة إجراءات إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا"[2] ، هذا النص الذي تضمن قاعدة عامة و هي أن أي اخلال من المستثمر لأحد الأحكام المنصوص عليها في القانون و النصوص التنظيمية المرتبطة به بما فيه دفتر الشروط يؤدي إلى المطالبة أمام القضاء من طرف مدير

[1] المادة 11 من الملحق الرابع من المرسوم التنفيذي رقم 23-487.المرسوم السابق.

[2] المادة 25 من القانون رقم 23-17.القانون السابق.

أملاك الدولة لإسقاط عقد الامتياز من خلال النص نستنتج أن المشرع أخذ بالمفهوم الواسع للإسقاط فلم يميز بين المخالفة الجسيمة و البسيطة ، كما تضمنت وجوب إعذار المستفيد من الامتياز من أجل تدارك أي مخالفة للتشريع و الالتزامات الواردة في دفتر الأعباء.

و قد استقر مجلس الدولة الفرنسي أن هذه الإجراءات (الإعذار) لا بد منه و شرط مهم لمشروعية جزاء إسقاط الامتياز و هو إجراء جوهري حتى في حالة سكوت العقد عن تنظيمه أو دفتر الشروط[1].

الفرع الثالث: التنازل عن عقد الامتياز

بعد أن كانت الامتيازات الواردة على الأملاك العقارية التابعة للملكية الخاصة للدولة غير قابلة للتحويل إلى تنازل في ظل الأمر 08-04 الملغى أجاز القانون رقم 23-17 تحويل الامتياز إلى تنازل وفق ضوابط محددة .

1-تعريف عقد التنازل

يعرف عقد التنازل بوجه عام لأنه : هو العقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبني أو غير مبني بمقابل مالي .

و يرى الأستاذ بوجردة مخلوف أن عقد التنازل أو البيع يهدف إلى تحقيق نتيجة واحدة ، و هي نقل ملكية العقار المتنازل من الدولة بصفتها المتنازل إلى المستثمر بصفته المتنازل له بصفة شاملة و كلية[2].

2-تعريف عقد الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل :

مما سبق من تعريفات ، يمكننا صياغة وضع تعريف لعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بأنه : عقد الامتياز ؛ هو عقد خاص ذو طبيعة مستقلة ، و مزدوجة يجمع ما بين خصائص العقود الخاصة و العقود الإدارية ، يبدأ في تكوينه بإجراء المنح الذي يصدر عن الإدارة المعينة (مديرية أملاك الدولة) ،

[1] مخلوف لكحل .المذكرة السابقة.ص178-180.

[2] بلحطاب بن حرز الله. بن يطو محمد. الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون 23-17.مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية . جامعة الأغواط (الجزائر).المجلد 8 .العدد 1. 2025.ص238.

ويبرم بواسطة الوكالة ممثلة و تتصرف باسم الدولة ، مع جوازية و إمكانية تحويله إلى تنازل عن العقار الصناعي الممنوح لصالح المستثمر المستفيد بصفة نهائية .

إن الغرض من التنازل هو استثمار الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من خلال استعمالها لإنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية بحسب الحالات المخصصة لها[1].

3-شروط تحويل الامتياز بالتراضي إلى تنازل :

لتحويل الامتياز إلى تنازل الوارد على العقار الصناعي لفائدة المستثمر، نص المشرع الجزائري على توافر شروط لذلك والملزم بتوفيرها بطبيعة الحال المستثمر، و التي تكمن في إنجاز المشروع الاستثماري فعليا.

أ-الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري :

إن هذا الشرط نصت عليه المادة 17 من القانون رقم 23-17 و كذلك المادة 15 من المرسوم التنفيذي له رقم 487-23 و المقصود منه هو دخول المشروع حيز الاستغلال من خلال إنجاز المستثمر المستفيد من العقار الصناعي عن طريق الامتياز مشروعه الاستثماري خلال مدة الامتياز وفقا لشروط و بنود دفتر الشروط و عدم مخالفته كتغيير وجهة العقار التي من أجلها منح العقار الصناعي للمستثمر عن طريق الامتياز المراد تحويله إلى تنازل و الذي تمنح شهادة المطابقة على مدى احترام دفتر الشروط[2].

ب-رفع الرهن العقاري عن حق الانتفاع بالعقار الصناعي محل الامتياز :

يتحول الامتياز للمستفيد منه حقا عينيا على العقار الصناعي محل الامتياز ألا و هو حق الانتفاع ، كما يتحول له الحق في تأسيس الرهن على حقه في الانتفاع ، و الواجب شهره بمصالح مسح الأراضي و الحفظ العقاري ، و طبعا تكون مدته محددة على أن لا تتجاوز مدة حقه في الانتفاع المحددة في عقد الامتياز ، و تبعا لذلك اشترط المشرع الجزائري بموجب المادة 15 من المرسوم رقم 487-23 سالف الذكر حتى يمكن تحويل الامتياز إلى تنازل يجب على المستثمر الراهن رفع الرهن الذي ينقل حقه في الانتفاع بأي طريقة إما أن تنتهي مدة الرهن قبل إنجاز المشروع أو قبل تقيم طلب التحويل إلى تنازل ، و

[1] بلحطاب بن حرز الله .بن يطو محمد.المقال السابق ص239.

[2] لاكرنش مغنية. المقال السابق.ص269.

إما أن يتم تسديد الدين الذي كان سببا في عقد الرهن ، و الواجب شهرة ذلك أي شهر رفع الرهن بمصالح الحفظ العقاري[1].

ج-تسديد سعر التنازل :

لم تنص المادة 15 من المرسوم رقم 23-487 على شرط تسديد سعر التنازل ، لكن المشرع نص عليه ضمن نص المادة 22 من الملحق الرابع من نفس المرسوم المتضمن دفتر الشروط النموذجي و الذي يفهم من خلالها أنه حتى يتم تحويل الامتياز إلى تنازل يجب على المستفيد دفع سعر التنازل و الذي تتكفل بتحديده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا وفقا للمعايير التالية :

-أن يكون السعر معادل للقيمة التجارية .

-أن يحدد السعر بالوقت الذي تم فيه منح الامتياز لا يوقف التنازل .

-أن يتم تحديده بعد خصم الأتاوى المدفوعة من قبل المستفيد بعنوان منح الامتياز[2].

4-كيفية تحويل الامتياز إلى تنازل :

يجب أن تتم مجموعة من الإجراءات كي تتم عملية تحويل الامتياز إلى تنازل كالاتي :

أ-تقديم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل :

يتم تحويل الامتياز إلى تنازل بناء على طلب من المستفيد من الامتياز و الذي يكون بعد الإنجاز الفصلي للمشروع وفقا لبنود دفتر الشروط و الحصول على شهادة المطابقة و دخول المشروع حيز الاستغلال و هذا الطلب يقدم إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[3].

ب-الفصل في طلب تحويل الامتياز إلى تنازل :

---

[1] بلحطاب بن حرز الله .بن يطو محمد.المقال السابق ص269.

[2] المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487.المرسوم السابق.

[3] حنان مزهود. النظام القانوني لتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية وفقا لأحكام القانون رقم 23-17 .مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية .جامعة جيجل.المجلد11. العدد 2. 2024 .ص599.

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالفصل في طلب تحويل الامتياز إلى تنازل المقدم أمامها في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر من تاريخ استلامها للطلب ، و التي تفصل فيه إما بالرفض في حالة عدم توافر الشروط المفصلة أعلاه ، و في هذه الحالة لا يتحول الامتياز المنقضى إلى تنازل و بالتالي تلزم الوكالة بإرجاع العقار محل الامتياز من المستثمر إلى الدولة طبقا لمقتضيات المادة 11 الفقرة الثانية من القانون رقم 23-17 و في الحالة العكسية إذا رأت الوكالة أن شروط تحويل الامتياز متوافرة ، فيتم قبول الطلب الذي تتجسد من خلاله عملية التحويل .

ج-إعداد عقد التنازل :

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بعد قبول طلب تحويل الامتياز إلى تنازل و ذلك عن طريق شباكها الوحيد بتوجيه طلب إلى مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا يتضمن إعداد عقد التنازل على العقار الصناعي الممنوح للمستثمر على سبيل الامتياز القابل لتحويله إلى تنازل و التي تقوم هذه المصلحة بدورها بإعداد عقد التنازل خلال أجل لا يتجاوز 15 يوما تسري من تاريخ تحويل الملف إليها[1].

د-إشهار عقد التنازل :

يعتبر عقد التنازل الذي أعدته مصالح أملاك الدولة من العقود الناقلة للملكية و منصبا على عقار ، فيجب إشهاره حتى تنتقل الملكية طبقا لما نصت عليه المادة 793 من القانون المدني ، حيث بعد دفع المستفيد حقوق تسجيل عقد التنازل و رسم الشهر العقاري بعنوان مصاريف التنازل ، تقوم مصلحة أملاك الدولة المختصة بعد تسجيل العقد لدى مصلحة الضرائب بإيداع العقد إلكترونيا على مستوى منصة العقار المسيرة من طرف مصالح مسح الأراضي و الحفظ العقاري ، من أجل أن تقوم هذه الأخيرة باشهاره مقابل تحميل رسوم ، و بعد إتمام عملية شهر عقد التنازل تنتقل ملكية العقار ليصبح المستثمر المستفيد مالكا له متمتعا بجميع السلطات عليه من استعمال و استقلال و تصرف حسب القواعد العامة[2].

و للإشارة أنه يكون تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية المقدرة عند منح الامتياز و ليس عند تاريخ التنازل ، أي دون أي تحسين ، و هذا ما مسعى من المشرع لتحفيز المستثمرين ، مع

---

[1] المادة15 من المرسوم رقم 23-487.المرسوم السابق.

[2] لاكرنش مغنية. المقال السابق.ص271.

خصم الأتاوى الايجارية التسوية المدفوعة بناء على عقد الامتياز,و من جانب آخر أخضع المشرع الأحكام المتعلقة بتحويل الامتياز إلى تنازل إلى أثر رجعي بالنسبة للامتيازات الواردة على الأملاك الخاصة للدولة ، و التي تم منحها في إطار القانون رقم 08-04 الملغى، حيث أجاز تحويلها إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز بشرط استيفائها للشروط المحددة تشريعيا و تنظيميا ، و تتولى مصالح أملاك الدولة في هذه الحالة إعداد العقد المكرس للتنازل بناء على طلب الوكالة الجزائرية عن طريق شباكها الوحيد في أجل 15 يوما من تاريخ تحويل الملف إليها[1].

[1] حنان مزهود. المقال السابق.ص599.

خلاصة الفصل الثاني:

يمكن القول أن عقد امتياز العقار الصناعي يشكل أداة فعالة لترقية الاستثمار ، و ذلك من خلال ما يوفره من ضمانات قانونية و إدارية للمستثمر ، بدءا من الإجراءات المبسطة و الواضحة التي تسهل الحصول على العقار حيث تساهم في التقليل من العراقيل البيروقراطية التي كانت تشكل عائقا أمام المستثمرين في السابق ، و قد كرس القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار مبدأ الشفافية من خلال اعتماد نظام الشباك الموحد ، و الاعتماد على الرقمنة ، كما أن سرعة معالجة الملفات عبر المنصة الرقمية للمستثمر ، تمنح للمستثمر شعورا بالثقة و الاستقرار القانوني حيث تعمل على تبسيط المسار الإداري ، إضافة إلى أن تحديد الحقوق و الالتزامات بشكل دقيق و ملزم لكل طرف لا يعد مسألة شكلية فقط ، بل يمثل ركيزة أساسية لترقية الاستثمار في الجزائر ، فمن جهة تضمن الحقوق الممنوحة للمستثمر إطارا قانونيا مستقرا يمكنه من الشروع في مشروعه الاستثماري بثقة و طمأنينة و من جهة أخرى فإن الالتزامات المفروضة على المستثمر تضمن الاستغلال العقلاني للعقار الصناعي ، و تمنع ظواهر المضاربة أو تجميد العقار ، فالتزم المستثمر بإنجاز المشروع الاستثماري في الآجال و احترام النشاط المتفق عليه ، يؤدي إلى تفصيل العقار كمورد اقتصادي حيوي ، كما أن وجود آليات واضحة لتسوية المنازعات التي قد تنشأ عن هذا العقد يكرس الأمن القانوني و يعزز ثقة المستثمرين في وجود دولة القانون تضمن له حق الدفاع عن حقه في حالة حدوث خلافات سواء باللجوء إلى القضاء العادي أو الإداري أو اللجوء إلى التسوية الودية ، فهي تمثل حماية قانونية للمستثمر الوطني أو الأجنبي و بالتالي فإن هذه الآليات تشكل ضمانة للفصل العادل في الخلافات ، مما يشجع على القيام بالمشاريع بكل جدية و هو ما يساهم في تحسين مناخ الأعمال و دعم التنمية الاقتصادية .

و عقد الامتياز كأي عقد محدد المدة ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها و هو ما يسمى بالنهاية الطبيعية للعقد ، كما ينتهي لأسباب أخرى قبل نهاية المدة ، و هو ما يعرف بالنهاية غير الطبيعية للعقد ، فينتهي بالفسخ أو بالتنازل و كذلك بالإسقاط.

الخاتمة

يشكل عقد امتياز العقار الصناعي آلية قانونية أساسية اعتمدتها الجزائر في إطار سياستها الرامية إلى تشجيع الاستثمار ، هذا الأخير الذي أصبح من الأولويات الأساسية للدولة إذ يقتضي نجاحه توافر العديد من العوامل التي تساعد على تجسيده على أرض الواقع ، و يعتبر العقار الصناعي المحرك الأساسي و ركيزة جوهرية لجذب المستثمرين و تطوير عجلة التنمية و هذا ما استدعى الدولة إلى البحث عن الآلية المناسبة لتنظيمه و تسييره لذلك تم الاعتماد على عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل باعتباره الآلية الأنسب لاستغلال العقار الصناعي على أحسن وجه ، و المشرع الجزائري حاول إدخال إصلاحات جذرية على آلية تسيير هذا العقار و كذلك على قانون الاستثمار فتم إصدار القانون رقم 22-18 و الذي ساهم إلى حد كبير في تنظيم العقار الصناعي بما يتلاءم و الظروف الاقتصادية الجديدة و مواكبة للتطورات الحاصلة في الدولة في ظل العولمة و التكنولوجيا ، و قد قصد المشرع من هذه التعديلات إزالة كافة العقبات التي تقف أمام المستثمرين للاستفادة من الأوعية العقارية لإنجاز المشاريع الاستثمارية ذات الطابع الصناعي و القضاء على أزمة العقار ، و المشرع باعتماده على عقد الامتياز سهل الحصول على العقارات الصناعية و ساهم في الحد من التلاعبات التي تؤثر سلبا على أملاك الدولة و تؤدي إلى استنزافها و لذلك فهو يعتبر الآلية الأنسب لتسيير العقار الصناعي و الحفاظ على أملاك الدولة و من ثم ترقية الاستثمار .

و في إطار معالجتنا للموضوع توصلنا إلى النتائج التالية :

-اعتمد المشرع الجزائري في ظل القانون الجديد آلية الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل .

-تتشكل حافظة العقار الصناعي من مجموعة عقارات تندرج ضمن الأملاك الخاصة للدولة ، و قد تم توسيعها فأصبحت تشمل مناطق جديدة كالحظائر التكنولوجية .

-خصص المشرع الجزائري عدة أجهزة لتسيير العقار الصناعي تتمثل في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، المجلس الوطني للاستثمار ، مديرية أملاك الدولة و اللجنة العليا للطعون.

-تم تغيير تسمية الوكالة إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

-إنشاء المشرع الجزائري للمنصة الرقمية للمستثمر هو رغبة منه في تعزيز الشفافية في منح العقار الصناعي و تحقيق التحول الرقمي.

-الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كانت سابقا تابعة لوزارة الصناعة و الآت أصبحت تحت وصاية الوزير الأول .

-تم استحداث شباك جديد يدعى الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى و الاستثمارات الأجنبية .

-قد تثار عدة منازعات في عقد امتياز العقار الصناعي لذلك منح المشرع الجزائري للمستثمرين ضمان تسويتها عن طريق القضاء أو اللجوء إلى الطرق الودية .

-عدم النص على إجراء شهر عقد الامتياز بالرغم من أنه إجراء وجوبي .

-عقد الامتياز من العقود الزمنية التي يتطلب تنفيذها مدة معينة و انهائه يكون بصورة طبيعية أو استثنائية.

-يحول عقد امتياز العقار الصناعي إلى تنازل و ذلك بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الشروط.

و من خلال النتائج المتوصل إليها يمكن تقديم الاقتراحات التالية :

-العمل على الحفاظ على مبدأ الثبات التشريعي .

-تعميم استعمال الرقمنة على كل الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي كونها مقتصرة على المنصة الرقمية للمستثمر.

-ضرورة إعادة النظر في صفة منح العقار الصناعي عن طريق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بسبب خطورة إجراء التنازل على الأملاك الخاصة للدولة .

-فرض تدابير لمتابعة المستثمر و مساءلته بعد ابرام عقد التنازل و ذلك بإبقائه ملتزم بالمحافظة على هذه العقارات باستقلالها شخصيا أو من طرف ورثته .

-خلق مناخ استثماري مناسب و استبعاد العراقيل التي تسبب نفور المستثمرين و توفير محيط أعمال شفاف خال من البيروقراطية و الرشوة و المحاباة.

-ضرورة سد الفراغ التشريعي بالنص صراحة على إجراء شهر عقد الامتياز بمديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري .

-العمل على تأسيس قضاء متخصص للفصل في النزاعات المتعلقة بعقد امتياز العقار الصناعي و تكوين قضاة متخصصين في هذا المجال.

قائمة المصادر والمراجع

-**المصادر :**

أولا :القواميس:

-ابن منظور ، لسان العرب، ج3، دار أرابيل ، بيروت.

-مجمع اللغة العربية ، المعجم الوسيط ، مكتبة الشروق الدولية ، مصر، ط4، 2004.

ثانيا : الدساتير :

-دستور 2020 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 ، جريدة رسمية عدد 82 الصادرة في 30 ديسمبر 2020.

ثالثا: النصوص القانونية و التنظيمية :

أ-القوانين :

1-القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27-01-1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية ، الجريدة الرسمية ، العدد 5 ، الصادرة سنة 1987 (ملغى) .

2-القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية العدد 5 ، الصادرة في 2 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم .

3-القانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022 ، يعدل و يتمم القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجريدة الرسمية ، العدد 48 ، الصادرة بتاريخ 17 يوليو 2022.

4-القانون رقم 22-15 المؤرخ في 20 يوليو 2022 يحدد القواعد المنظمة للمناطق الحرة ، الجريدة الرسمية ، العدد 49 الصادرة بتاريخ 20 يوليو 2022 .

5-القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022 يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 50 ، الصادرة بتاريخ 28 يوليو 2020.

6-القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 73 الصاردة بتاريخ 16 نوفمبر 2023.

ب-الأوامر :

1-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية ، العدد 78 الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

2-الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار ، الجريدة الرسمية ، العدد 47 ، الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001 (ملغى جزئيا).

3-الأمر رقم 06-08 المؤرخ في 15 يوليو 2006 يعدل و يتمم الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار ، جريدة رسمية عدد 47 الصادرة بتاريخ 1ç يوليو 2006 (ملغى).

4-الأمر رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يعدل و يتمم القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية العدد 44 ، الصادرة بتاريخ 3غشت 2008 .

ج-المراسيم:

1-المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فبراير 1973 يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسيمة ، العدد 20 الصادرة بتاريخ 9 مارس 1973.

2-المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 3 مارس 1984 المتضمن تحديد شروط إدارة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية ،العدد 10 الصادرة بتاريخ 6 مارس 1984.

3-المرسوم رقم 84-56 المؤرخ في 3 مارس 1984 يتضمن تنظيم مؤسسات تسير المناطق الصناعية و عملها ، الجريدة الرسمية ، العدد 10 ، الصادرة بتاريخ 6 مارس 1984.

4-المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 يتعلق بترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية ، العدد 64 الصادرة بتاريخ 10-10-1993 (ملغى) .

5-المرسوم22 الرئاسي 22-296 المؤرخ في 4سبتمبر 2022 يحدد تشكيلة اللجنة العليا للطعون المتصلة بالاستثمار وسيرها. الجريدة الرسمية العدد 60 الصادرة بتاريخ 18سبتمبر 2022.

6-المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14سبتمبر 1991 المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها .الجريدة الرسمية .العدد 5.

7-المرسوم التنفيذي رقم 94-319 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتضمن صلاحيات و تنظيم سير وكالة ترقية الاستثمارات و دعمها و متابعتها .ج.ر. عدد 67 الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994 (ملغى).

8-المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتعلق بالمناطق الحرة ، الجريدة الرسمية ، العدد 67 .الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994 (ملغى).

9-المرسوم التنفيذي 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5أكتوبر سنة 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها .الجريدة الرسمية .العدد 67. الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994.

10-المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقفة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية ، العدد 57 ، الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994 (ملغى).

11-المرسوم التنفيذي 01-281 المؤرخ في 24سبتمبر 2001.يتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره . الجريدة الرسمية العدد 55.الصادرة بتاريخ 26سبتمبر 2001(ملغى).

12-المرسوم التنفيذي 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 .يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها .الجريدة الرسمية .العدد 55.الصادر بتاريخ 26سبتمبر 2001(ملغى).

13-المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 المؤرخ في 9أكتوبر 2006 يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره .الجريدة الرسمية العدد 64.الصادرة بتاريخ 11أكتوبر 2006(ملغى).

14-المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها .الجريدة الرسمية العدد 64.الصادرة بتاريخ 11أكتوبر 2006.معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 100.17 المؤرخ في 5مارس 2017 .الجريدة الرسمية العدد 3.الصادرة بتاريخ 8مارس 2017(ملغى).

15-المرسوم التنفيذي رقم 06-132 المؤرخ في أفريل 2006 يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك و المؤسسات المالية و مؤسسات أخرى .ج.ر عدد 21 الصادرة في 5 أبريل 2006.

16-المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11 المؤرخ في 30 غشت 2006 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج .ر العدد 27 الصادرة بتاريخ 25 أبريل 2007 (ملغى) .

17-المرسوم التنفيذي 09-100 المؤرخ في 10مارس 2009.المحدد لكفيات تعيين الوسيط القضائي. الجريدة الرسمية .العدد 16.الصادرة سنة 2009.

18-المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2 ماي 2009 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ،ج.ر العدد 27 الصادرة بتاريخ 6 ماي 2009 (ملغى).

19-المرسوم التنفيذي رقم 22-297 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يحدد تشكيلة المجلس الوطني بالاستثمار و سيره ، ج.ر العدد 6 الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022.

20-المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها ، ج.ر العدد 60 الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022 .

21-المرسوم التنفيذي رقم 22-299 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 ، يحدد كيفيات تسجيل الاستثمارات أو التنازل أو تحويلها و كذا مبلغ و كيفيات تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار ، ج.ر عدد 60 الصادر في 18 سبتمبر 2022.

22-المرسوم التنفيذي رقم 22-300 المؤرخ في 8سبتمبر 2022.يحدد قوائم النشاطات والسلع والخدمات غير القابلة للاستفادة من المزايا وكذا الحدود الدنيا من التمويل للاستفادة من ضمان التحويل .الجريدة الرسمية العدد 60.الصادرة بتاريخ 18سبتمبر 2022.

23-المرسوم التنفيذي رقم 22-301 المؤرخ في 8سبتمبر 2022 يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار. الجريدة العدد 60.الصادرة بتاريخ 18سبتمبر 2022.

24-المرسوم التنفيذي رقم 22-302 المؤرخ في 8سبتمبر 2022 يحدد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلة وكيفيات الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم .الجريدة الرسمية العدد 60.الصادرة في 18سبتمبر 2022.

25-المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 .يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز. الجريدة الرسمية العدد 85.الصادرة بتاريخ 30ديسمبر 2023.

26- المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28ديسمبر 2023.يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية. الجريدة الرسمية العدد 85.الصادرة بتاريخ 30ديسمبر 2023.

27-المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023.يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها .الجريدة الرسمية العدد 85.الصادرة في 30ديسمبر 2023.

28-المرسوم التنفيذي رقم 24-168 المؤرخ في 28ماي 2024 يحدد كيفيات منح امتياز تسيير المناطق الحرة .الجريدة الرسمية العدد 36الصادرة بتاريخ 8ماي 2024.

ثالثا القرارات :

-القرار 1195 الصادر عن مجلس الدولة في 9مارس 2004 .الفهرس رقم 11952.مجلة مجلس الدولة .العدد 20045.

2-المراجع :

اولا :الكتب:

1-بربارة عبد الرحمان .شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على ضوء القانون رقم 08-09 المعدل و المتمم بالقانون رقم 22-13 . الجزء الأول . بيت الأفكار .ط5. 2012.

2-بوجردة مخلوف .العقار الصناعي .د. دار هومة .الجزائر .2006.

3-بوضياف عمار .الوجيز في القانون الإداري.ط3. دار جسور للنشر والتوزيع .الجزائر. 2013.

4-بعلي محمد الصغير .القانون الإداري (التنظيم الإداري. النشاط الاداري).د. ط. دار العلوم للنشر والتوزيع. عنابة .الجزائر. 2013.

5-جلول دليلة . الوساطة القضائية في القضايا المدنية و الإدارية . دار الهدى الجزائر . 2012.

6-خالد كمال عكاشة . دور التحكيم في فض منازعات عقود الاستثمار .دار الثقافة عمان .ط1. 2014.

7-سليمان محمد الطماوي . الأسس العامة للعقود الإدارية .دار الفكر العربي للنشر . القاهرة . د-ط. 2005.

8-عبد العزيز عبد المنعم خليفة .التحكيم في منازعات العقود الادارية الداخلية والدولية .د .ط. دار الكتب القانونية .مصر .2006.

9-عجة الجيلالي .الكامل في قانون الاستثمار الجزائري. د.ط. دار الخلدونية .2006.

10-عشي علاء الدين. مدخل للقانون الإداري. الجزء الثاني .النشاط الإداري. وسائل الإدارة أعمال الإدارة. د. ط. دار الهدى للطباعة والنشر .عين مليلة .الجزائر. 2010.

11-علي بن الحسن الهناني . المنجد في اللغة العربية المعاصرة . ط2 .دار المشرق .لبنان .2001.

12-قمر عبد الوهاب .التحكيم في منازعات العقود الإدارية في القانون الجزائري .دار المعرفة .د-ط-د-س-ت. الجزائر.

13-محمودي عبد العزيز .استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري . ط1. بيت الأفكار الجزائر .2019.

14-نواف كنعان . القانون الإداري .الكتاب الثاني . الوظيفة العامة . القرارات الإدارية .العقود الإدارية . الأموال العامة . دار الثقافة للنشر و التوزيع .د-ط. 2007.

15-نبيل صقر . الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .دار الهدى . الجزائر .2008.

ثانيا :أطروحات الدكتوراه:

1-بن عيسى نصيرة . آلية عقود الامتياز لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي . أطروحة دكتوراه . تخصص قانون عقاري. كلية الحقوق و العلوم السياسية . جامعة باتنة 1. 2021-2022.

2-بن عميروش ريمة . تجربة الجزائر في مجال الاستثمار بين التقييد و التحفيز . أطروحة دكتوراه . تخصص قانون . كلية الحقوق و العلوم السياسية . جامعة تيزي وزو .2023.

3-بوشنة ليلى . آليات استغلال العقار العمومي المخصص للاستثمار في ظل مقتضيات الحوكمة . أطروحة دكتوراه . تخصص قانون كلية الحقوق و العلوم السياسية. جامعة تيزي وزو .2024-2025.

4-خوادجية سميحة حنان . النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر . أطروحة دكتوراه في القانون الخاص . كلية الحقوق و العلوم السياسية . جامعة قسنطينة . 2015.

5-شايب باشا كريمة . الآليات القانونية و المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر . أطروحة دكتوراه . تخصص قانون عقاري . كلية الحقوق و العلوم السياسية . جامعة البليدة . 2013.

6-زادي سيد علي . العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر . أطروحة دكتوراه . تخصص القانون . جامعة تيزي وزو .2021.

7-غامنية نورية . دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار . أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه . تخصص قانون مدني أساسي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية . جامعة مستغانم ، 2021. 2022.

8-فردي كريمة . عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر . أطروحة دكتوراه . تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية . جامعة قسنطينة . 2018 . 2019.

9-لكحل مخلوف . عقد الامتياز و دوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي) . أطروحة دكتوراه تخصص قانون السوق . كلية الحقوق و العلوم السياسية . جامعة باتنة 1. 2017. 2018.

10-والي نادية . النظام القانوني الجزائري للاستثمار و مدى فعاليته في استقطاب الاستثمارات . أطروحة دكتوراه في العلوم . تخصص قانون . كلية الحقوق و العلوم السياسية . جامعة تيزي وزو. د.س.

ج-المقالات :

1-أرزيل الكاهنة . نظرة حول جديد قانون الاستثمار لسنة 2022 . المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية . جامعة تيزي وزو . المجلد 17 . العدد 2 . 2022.

2-بلحطاب بن حرز الله .بن يطو محمد. الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار (في ظل القانون 23-17).مجلة البحوث القانونية والاقتصادية. جامعة الأغواط .المجلد 8.العدد.1.2025.

3-بن علال بلقاسم . شعبني مريم . بورداش شهرزاد . دور المناطق الحرة في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر (حالة الجزائر) . مجلة نور للدراسات الاقتصادية . جامعة البيض . المجلد 5 . العدد 2 .2019.

4-بن ياني عائشة . عطار نسيمة المنصة الوطنية للمستثمرين آليات التفعيل و تحديات الواقع . قراءة في المرسوم رقم 22-298 . المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية . جامعة الجزائر المجلد 9 . العدد 1 . 2024.

5-بن صالحية صابر. عمارة حاتم .منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد 23-17 .مجلة البحوث القانونية والاقتصادية. جامعة الطارف .المجلد 7.العدد3..2024

6-بن حمادة حنان. بن نصيب عبد الرحمان. ضمانات تفعيل الاستثمار الصناعي من خلال العقار الصناعي في ظل القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار. مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية. جامعة باتنة 1.المجلد 11.العدد 2.2024

7-بوضياف مصطفى . بوزار فهيمة . الرهن الرسمي على حق الامتياز الصناعي في القانون الجزائري . مجلة الدراسات القانونية المقارنة . جامعة المدية . المجلد 7 . العدد 2 . 2021 .

8-جلال عزيزي . عبد الكريم موكة . عقد الامتياز كآلية استغلال العقار الموجه للاستثمار . العقار الصناعي نموذجا . مجلة أبحاث قانونية و سياسية . جامعة جيجل . العدد 3 . 2017 .

9-خنوش طارق . بركات عماد الدين . آليات تحسين مناخ الاستثمار في ظل القانون 23-17 المحدد لشروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي . مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية . جامعة الطارف . المجلد 7 . العدد 2 . 2024 .

10-شعبان محمد . الآليات المستحدثة في ظل قانون الاستثمار الجزائري 22-18 (اللجنة العليا للطعون -المنصة الرقمية للاستثمار – الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى و الاستثمارات الأجنبية) مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية . جامعة سكيكدة . المجلد 6 . العددَ 1 . 2023.

11-صديقي عبد القادر. وسائل التسوية الودية للمنازعات التجارية وفق القانون رقم 22-13 المعدل و المتمم لقانون ج.م ، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية . جامعة الأغواط . المجلد 6 . العدد 2. 2022.

12-صافة خيرة . تصنيف حافظة العقار الصناعي . مجلة القانون و العلوم السياسية. جامعة تيارت .المجلد 9. العدد 1. 2023.

13-ضويفي محمد. التنظيم القانوني لمناطق النشاطات في الجزائر. مجلة القانون العقاري. جامعة البليدة 2018.2.

14-عباس فريد . التسجيل المسبق للاستثمارات طبقا للقانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار . مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، جامعة بومرداس .المجلد 7 . العدد 2 . 2023.

15-عبد الرحيم بسام . نوال لراري . مستجدات النظام القانوني للعقار الصناعي في ظل القانون 23-17 ، مجلة البحوث و الدراسات العلمية . جامعة تيبازة . المجلد 19 . العدد 1.

16-عيوني فؤاد . التحكيم الدولي لتسوية منازعات عقود الاستثمار . مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية . جامعة الجزائر . المجلد 9 . العدد 3 .2024.

17-فلاح خيرة . الأنظمة التحفيزية المستحدثة في قانون الاستثمار رقم 22-18 . المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية . جامعة سيدي بلعباس . المجلد 8 . العدد 1 . 2024.

18–قاشي علال . الوساطة القضائية كبديل لحل النزاعات المدنية . مجلة الحقوق و العلوم السياسية . جامعة البليدة 2 . العدد 12 .2019.

19–قصري تاسيم . منازعات العقار الصناعي في القانون الجزائري ، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية . جامعة بجاية . المجلد 7. العدد 2 .2023.

20–كوسام أمينة . الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد .22–18. مجلة طينة للدراسات العلمية الأكاديمية . جامعة سطيف 2 . المجلد 5. العدد 2. 2022.

21–لاكرنش مغنية . عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية للحصول على العقار الاقتصادي – دراسة قانونية– . المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية . جامعة غليزان . المجلد 9. العدد 1 .2024.

22–لالوش سميرة . آلية استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز . مجلة القانون العقاري و البيئة . جامعة بومرداس . المجلد 10 . العدد 1. 2022

23–مبروك عبد النور . ضمانات الاستثمار الأجنبي في التشريع الجزائري . مجلة العلوم الاقتصادية و التسيير و العلوم التجارية –جامعة المسيلة – المجلد 11. العدد 2 .2018.

24–مشتي آمال . الإطار القانوني للمناطق الحرة في التشريع الجزائري بين التكريس و الالقاء (قانون 22–15) المتعلق بالمناطق الحرة أي إضافة . المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية . جامعة الجزائر 1. المجلد 7 . العدد 1. 2023.

25–مشتي آمال . أمقران راضية . العقار الصناعي و الاستثمار في التشريع الجزائري . مجلة صوت القانون. جامعة الجزائر 2. المجلد 9. العدد 2. 2023.

26–مقرين يوسف. خصومة فض منازعات الاستثمار ضمن أحكام القانون رقم 22–18 المتعلق بالاستثمار . مجلة القانون و العلوم السياسية .المجلد 9 . العدد 1. 2023.

27–معطى الله مصطفى . نظام الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر . مجلة القانون العقاري والبيئة . جامعة وهران 2 . العدد 6 . 2016.

28-لمزري مفيدة . العقار الصناعي كآلية لانعاش الاستثمار و دعم التنمية الاقتصادية . مجلة القانون الدولي و التنمية -جامعة ميلة- المجلد 7 . العدد 2 .2019

29-لموشي زهية . الامتيازات الجبائية كمدخل لتحقيق التنويع الإنتاجي بالجزائر . المجلة العلمية لجامعة الجزائر 3 . المجلد 6 . العدد 11. 2018.

30-نورين حسام الدين . طرق تكوين حافظة العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري. مجلة الحقوق و الحريات. جامعة المدية . المجلد 12. العدد 2 . 2024.

الفهرس

المحتوى	رقم الصفحة
الشكر والعرفان	–
الإهداء	–
المقدمة	**1**
الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لعقد امتياز العقار الصناعي	**8**
مقدمة الفصل	9
المبحث الأول : ماهية عقد امتياز العقار الصناعي	**10**
المطلب الأول : تعريف عقد امتياز العقار الصناعي	**10**
الفرع الأول : تعريف العقار الصناعي	10
الفرع الثاني : تعريف عقد الامتياز	12
المطلب الثاني : أركان و شروط عقد امتياز العقار الصناعي:	**16**
الفرع الأول : أركان عقد امتياز العقار الصناعي:	16
الفرع الثاني : شروط منح عقد امتياز العقار الصناعي	20
المطلب الثالث : الإطار المؤسساتي العقار الصناعي	**22**
الفرع الأول : الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار	22
الفرع الثاني : المجلس الوطني للاستثمار	29
الفرع الثالث : استحداث المنصة الرقمية للمستثمر و اللجنة العليا للطعون	32
المبحث الثاني : نطاق تطبيق عقد امتياز العقار الصناعي	**39**
المطلب الأول : حافظة العقار الصناعي	**39**
الفرع الأول : المناطق الصناعية	39
الفرع الثاني : مناطق النشاطات	42

الفرع الثالث : المناطق الخاصة	43
الفرع الرابع : المناطق الحرة	46
الفرع الخامس : الأصول العقارية للمؤسسات العمومية الاقتصادية	47
الفرع السادس : الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية	50
المطلب الثاني : الأراضي المستثناة من تطبيق عقد امتياز العقار الصناعي	**53**
خلاصة الفصل	**55**
الفصل الثاني: دور عقد امتياز العقار الصناعي في ترقية الاستثمار و المنازعات الناجمة عنه و آليات انقضاءه	**56**
مقدمة الفصل	**57**
المبحث الأول : دور عقد امتياز العقار الصناعي في ترقية الاستثمار والمنازعات الناجمة عنه	**58**
المطلب الأول : إجراءات منح عقد امتياز العقار الصناعي والآثار المترتبة عنه	**58**
الفرع الأول : إجراءات منح عقد امتياز العقار الصناعي	58
الفرع الثاني : آثار عقد امتياز العقار الصناعي	61
المطلب الثاني : المنازعات الناجمة عن عقد امتياز العقار الصناعي	**70**
الفرع الأول ، المنازعات الناجمة عن عقد امتياز العقار الصناعي	**70**
الفرع الثاني : آليات تسوية المنازعات الناجمة عن الاستثمار في العقار الصناعي :	73
المبحث الثاني : آليات انقضاء عقد امتياز العقار الصناعي :	**90**
المطلب الأول : النهاية الطبيعية لعقد امتيازه العقار الصناعي	**90**
المطلب الثاني : النهاية غير الطبيعية لعقد امتياز العقار الصناعي :	92

الفرع الاول: فسخ عقد امتياز العقار الصناعي	92
الفرع الثاني: اسقاط عقد امتياز العقار الصناعي	94
الفرع الثالث: التنازل عن عقد امتياز العقار الصناعي	95
خلاصة الفصل	**100**
الخاتمة	**101**
قائمة المصادر والمراجع	**105**

الملخص

ملخص :

بعد عقد امتياز العقار الصناعي من أهم الأليات التي أقرها المشرع الجزائري بموجب القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار، حيث يمكن المستثمرين من استغلال العقارات التابعة لأملاك الدولة لإنجاز مشاريع استثمارية وقد خصص المشرع لهذا العرض أراض عقارية محددة موجهة للنشاط الصناعي، بما يحسن تسييرا عقلانيا وفعالا للعقار الصناعي، ويساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية

يدرم هذا العقد وفق أركان قانونية محددة، ويخضع لإجراءات تبدأ بالتسجيل عبر المنصة الرقمية للوكالة الجزائرية الترقية الاستثمار ويُحرر من طرف مديرية أملاك الدولة، ويمنح المستثمر حق استغلال العقار لمدة 33 سنة قابلة للتجديد، مع إمكانية التنازل عنه بشروط قانونية صارمة، وبعد موافقة إدارية . كما ينشئ التزامات وحقوقا متبادلة. وتخضع النزاعات الناتجة عنه للفصل القضائي، وينتهي العقد بانقضاء مدته أو الأسباب قانونية استثنائية

وبعد عقد الامتياز أداة فعالة لجذب الاستثمار، من خلال توفير بيئة قانونية مستقرة ومنظمة لاستغلال العقار الصناعي مما يعزز ثقة المستثمرين في تجسيد مشاريعهم، ويُقلل من العراقيل الإدارية، ويشجع على الاستغلال الأمثل للعقار الصناعي

Summary

The industrial real estate concession contract is one of the key mechanisms established by the Algerian legislator under Law No. 18-22 on investment. It enables investors to utilize state-owned land to implement investment projects. For this purpose, the legislator has allocated specific land reserves designated for industrial activities, thereby ensuring the rational and efficient management of industrial real estate and contributing to economic development.

This contract is concluded in accordance with defined legal requirements and follows procedures that begin with registration on the digital platform of the Algerian Investment Promotion Agency. It is drawn up by the Directorate of State Property and grants the investor the right to exploit the land for a renewable period of 33 years, with the possibility of transfer under strict legal conditions and subject to administrative approval. The contract establishes mutual rights and obligations, and disputes arising therefrom are subject to judicial resolution. It terminates upon the expiration of its term or for exceptional legal reasons.

The concession contract constitutes an effective tool for promoting investment by providing a stable and organized legal framework for the use of industrial real estate. It enhances investor confidence in the implementation of their projects,

reduces administrative barriers, and encourages the optimal use of industrial real estate.