

الرهن الرسمي على حق الامتياز الصناعي في القانون الجزائري

The official mortgage on the industrial franchise in Algerian law

فهيمة بوزار

Fahima BOUZAR

طالبة دكتوراه، مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر

PhD Student, Laboratory of Sovereignty and Globalization, Yahya Faris University, Medea, Algeria

bouzar.fahima@univ-medea.dz

مصطفى بوضياف

Mustapha Boudiaf

دكتور، مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر

Doctor, Laboratory of Sovereignty and Globalization, Yahya Faris University, Medea, Algeria.

mustaphaboudiaf@protonmail.com

تاريخ النشر: 2021/12/29

تاريخ القبول: 2021/06/30

تاريخ إرسال المقال: 2021/04/04

ملخص:

يشكل العقار الصناعي الرهان الحقيقي لتحسيد السياسة الاستثمارية في الجزائر لدعم مخططات التنمية الاقتصادية، لذلك سخر المشرع الجزائري ترسانة قوية، يتضح من خلالها العمل على تكريس الاستغلال الأمثل للثروة العقارية باعتبارها الحافز الكبير للاستثمار وتوجيهها لاحتضان المشاريع الاستثمارية ذات الطابع الصناعي والإنتاجي، كما نظم كفاءات استغلالها مع تحديد حقوق وواجبات المستفيد من هذه الآلية، غير أن هذه المنظومة التشريعية لم تعرف الاستقرار وهذا راجع للتداخل الكبير والتعديلات العديدة للنصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي. مادفع المشرع للبحث عن ضوابط قانونية لسد الفراغات التي شهدتها النصوص القانونية؛ فأقتصر منح استغلال العقار الصناعي على صيغة واحدة وهي الامتياز بالتراضي بينما كانت فكرة المنح تتأرجح ما بين الامتياز والتنازل. سنسلط الضوء في هذه الورقة البحثية على إمكانية الرهن الرسمي لصالح هيئات القرض الواقع على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز مع تبيان نية المشرع من هذا التصرف.

كلمات مفتاحية:

العقار الصناعي، حق الامتياز، الرهن الرسمي، صاحب حق الامتياز، هيئات القرض.

Abstract:

Industrial real estate is the real condition for embodying Algerian investment policy to support economic development programs, so the Algerian legislature used a legal ways to determine how to make the most of real estate wealth. Real estate is already a great incentive for investment, directing it to accept investment projects of an industrial and productive nature, and organizing the methods used in defining the rights and duties of the beneficiary of this mechanism, but this legislative system was not, stable due to the overlap and numerous amendments to the legal texts regulating industrial property.

This prompted the legislature to seek legal controls to fill gaps in previous legal texts, the granting of exploitation of industrial real estate was limited in a way, this privilege is with mutual consent, while the idea of financial assistance fluctuates between privileges.

Real estate resulting from concessions, referring to the intention of the legislator this behavior.

Keywords:

Industrial real estate ; Franchise ; Official mortgage ; Franchise holder ; Loan agencies.

مقدمة:

يعد العقار موروث تاريخي واجتماعي بمثابة ثروة اقتصادية هامة كانت ولا تزال سببا في الخلافات بين الأفراد، إذ عملت جل دول العالم بما فيها الجزائر على وضع إطار تشريعي لتنظيمه بما يتماشى مع النظام السياسي والاقتصادي لها، وهذا يتضح جليا من خلال ترسانة القوانين التي تنظم الملكية العقارية.

العقار الصناعي لم يحضى بتعريف واضح عكس العقار الفلاحي الذي نظمه المشرع الجزائري بنصوص واضحة حددت مفهومه " يمكن القول أنه ذلك الفضاء المخصص للأنشطة الصناعية؛ قطعة الأرض المخصصة لإنشاء الوحدات الصناعية أو الإنتاجية إذ تعتبر عقارا صناعيا، أورد المشرع مصطلح جديد هو العقار الاقتصادي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 " المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وقد استعمل للدلالة على العقار الصناعي دون سواه، كن في حقيقة الأمر هما مفهومين مختلفين؛ حيث أن العقار الاقتصادي يشمل الكثير من الأوعية كالعقار الصناعي، السياحي والحضري.

إذ تعد قوانين الملكية العقارية وتنظم استغلال العقار؛ كما تعتبر من أهم المسائل المتحكمة في تجسيد السياسة الإستثمارية بقدر يضمن تنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية والتحكم في الانتماءات الاقتصادية بمختلف أشكالها؛ لذا اهتم المشرع الجزائري بتنظيم الملكية العقارية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق ترسانة قانونية كفيلة بتنظيم كل التصرفات التي ترد عليها، هذه القواعد تعمل على تحديد القوام المادي لهذه الأوعية العقارية المخصصة "طبيعتها، مساحتها، موقعها، كيفية استغلالها".

سنسلط الضوء من خلال دراستنا على حق من حقوق صاحب حق الامتياز " إنشاء الرهن الرسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها"، والعمل على تبيان نية المشرع وإبراز الهدف من إمكانية رهن العقار محل الامتياز.

يعود سبب دراسة هذا الموضوع إلى:

- كون العقار الصناعي العامل الأساسي في تحقيق نجاح أية سياسة استثمارية فعالة ومستمرة، فلا تزال مشكلة العقار الصناعي تطرح نفسها بالرغم من الكم الهائل للقوانين المنظمة له، بالإضافة إلى قلة الدراسات المتخصصة في هذا المجال.

- للعقار الصناعي أهمية كبيرة في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، لما له من دور في تكوين رؤوس الأموال ومناصب الشغل...

- تعود أهمية البحث في هذا الموضوع إلى كونه جديد لم يحضى بالقدر الكافي من الاهتمام والدراسة، وتحديد ما ذهبت إليه نية المشرع خاصة مع صعوبة ذلك بسبب كثرة النصوص القانونية الصادرة بخصوص العقار الصناعي. والجدير بالذكر أننا اعتمدنا في دراستنا على المنهج التحليلي الاستقرائي لكون الموضوع يتطلب ذلك ولتماشيه مع الدراسات القانونية بصفة عامة، ونظرا إلى قلة المراجع فإن أكثر ما سنعتمد عليه هو تحليل واستقراء النصوص القانونية.

بهدف الإحاطة بالموضوع وتحديد الجوانب الداخلية في نطاق دراستنا، ارتأينا طرح الإشكالية التالية: ما مدى مساهمة العقار الصناعي في ترقية الاستثمار؟ وما هو السبب وراء لجوء المشرع لآلية رهن حق الامتياز الصناعي؟ وكيف تم استغلال العقار الصناعي الموجه لتنمية الاستثمار؟.

للإجابة عن الإشكالية المطروحة اعتمدنا التقسيم الثنائي لهذا البحث بالنحو الذي نحدد فيه مضمون عقد الامتياز الصناعي (المبحث الأول)، ثم سنتطرق لرهن الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز كآلية للاستثمار (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مضمون عقد الامتياز الصناعي.

لتنظيم العقار الصناعي صدرت العديد من النصوص لتأطيره منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، إذ عمل المشرع على تنظيم استغلاله بما يتناسب مع السياسة الاقتصادية المتبعة في الجزائر؛ حدد المشرع أنواع عقود استغلال العقار الصناعي غير أن هذه العقود تنوعت وتغيرت شروطها وكيفياتها راجع لتعاقب قوانين الاستثمار وقوانين المالية المطبقة عليها، بالنظر لاختلاف مناطق العقار الصناعي.

عرف استثمار العقار الصناعي عدة مراحل فكانت أولى العقود التنازل أو عقد البيع أو إعادة التنازل، كل هذه التسميات تنصب في التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين، تم تنظيمها بموجب المرسوم رقم 73-45 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية والمراسيم التنفيذية له رقم 84-56 ثم صدرت عدة تطبيقات لهذا الأنواع من العقود بتعاقب القوانين، تفتنت الدولة لسليبات عقد التنازل فقررت استبداله بعقد جديد وهو عقد الامتياز، جاء به المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمارات، زد على ذلك المرسوم التشريعي رقم

93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994¹؛ إذ عرف عقد الامتياز بدوره عدة تطورات وتنظيمات سيتم دراستها من خلال التطرق لمفهوم عقد الامتياز (المطلب الأول)، وآثاره (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز.

سعت الدولة على العمل لإيجاد حلول مناسبة لمشكلة العقار الصناعي باعتباره عقبة تؤثر على عجلة التنمية والاستثمار، فترقية العقار مرهونة بمنح التسهيلات لعمل المستثمر فيه، لذا كان لازما على الدولة توفير العقار أولا، ومن ثمة تقنين عملية الحصول عليه عن طريق تنظيم عقد الامتياز كحل قانوني مناسب²، وعليه سنتطرق إلى تعريف عقد الامتياز (الفرع الأول) ومن ثمة سنتطرق لأركان عقد الامتياز (الفرع الثاني)³.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز.

يعتبر عقد الامتياز من بين أهم العقود الإدارية وأشهرها ولعله أهمها في الدول غير الاشتراكية، في ظل التطور الحديث للنظام الاقتصادي العالمي أصبح يشكل أهم العقود الموجودة لارتباطه بالمرافق التجارية والصناعية والتي تمثل العمود الرئيسي لاقتصاد أي دولة، وما زاد في أهميته ما لحق هذا العقد من تطور ما استطاع أن يفتح من خلاله أبواب الاستثمار وزيادة عدد المرافق التي تدار بواسطته⁴.

أولا: تعريف عقد الامتياز في القانون الإداري.

يختلف مفهوم الامتياز بين القانون الإداري والقانون العقاري، غير أن هذا المفهوم حسب القانون الإداري هو وسيلة من وسائل تسيير المرافق العمومية أو امتياز المرفق العمومي وقد يسمى كذلك بالتزام المرفق العمومي، ويعتبر بذلك عقدا أو اتفاقا تكلف بموجبه الإدارة المانحة سواء الدولة أو الولاية أو البلدية شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا من القانون الخاص يسمى صاحب الامتياز، بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة يمكن لصاحب الامتياز إدارة هذا المرفق بالاستعانة بعماله وأمواله متحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك، إذ يتقاضى مقابلا ماليا لقيامه بهذه الخدمة " تسيير المرفق العمومي"، هذا المقابل يحدد في العقد⁵.

صدرت التعليمات الوزارية رقم 842/394 المتعلقة بعقد الامتياز التي تحدد النظام القانوني له في تسيير المرافق العمومية، عرفته على أنه "عقد تكلف بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة فردا أو شركة خاصة بإدارة مرفق عام واستغلاله لمدة معينة من الزمن بواسطة عمال وأموال يقدمها صاحب الامتياز (الملتزم) مقابل رسوم يدفعها المنتفعون من خدماته وذلك في إطار النظام القانوني الذي يخضع له هذا المرفق"⁶.

والامتياز المنصوص عليه في القانون المدني في المواد من 982 إلى 1002 فإن له مفهوم مغاير " فهو أولوية يقرها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته، ويكون للدين امتياز بمقتضى نص قانوني"⁷.

ثانيا: تعريف عقد الامتياز في القانون العقاري.

مفهوم حق الامتياز في إطار استغلال الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة الموجهة للاستثمار، ورد ذكره كمفهوم جديد لعقود استغلال العقار الصناعي في المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، طبقا للمادة

23 صدر المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة⁸. إذ نصت المادة الأولى منه على تعريف الامتياز " الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار".

ثالثا: أهمية منح عقد الامتياز الصناعي.

- ظهر عقد الامتياز كإحدى الآليات الهامة لتسيير العقار الصناعي في الجزائر قصد الانتفاع من الأراضي المتوفرة التابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي شريطة خضوعه لأحكام القانون الخاص.

- يعتبر عقد الامتياز الصناعي من أهم العقود الإدارية المسماة التي تكفل المشرع الجزائري بتحديد أسسه القانونية من تعريف و تنظيم أحكامه.

- إتمدت الجزائر أسلوب الامتياز في مجال الاستثمار الصناعي كصيغة قانونية لتطوير آليات التنمية الصناعية، وإنعاش الاقتصاد الوطني من التبعية للمحروقات، ف جاء إصدار النصوص التشريعية التي شجعت الاستثمار الأجنبي الصناعي المباشر وغير المباشر كقانون النقد والقرض رقم 10/90 المؤرخ في 14 أبريل 1990 والمرسوم التشريعي رقم 12/93 الصادر في 15 أكتوبر 1993 الخاص بترقية الاستثمار وغيرها من القوانين⁹.

الفرع الثاني: أركان عقد الامتياز.

تقوم الإدارة المالكة للعقار بإبرام عقد الامتياز مع المستثمر، إذ بموجبه يستغل العقار من قبل المستثمر لفترة زمنية محددة مقابل دفع إتاوة للانتفاع به، فمنح الامتياز يكون في شكل قرار يصدر عن الوالي يسمح لإدارة أملاك الدولة بتحرير عقد الامتياز، إذ نصت المادة 10 من الأمر رقم 04-08 على أنه "يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود منح الامتياز¹⁰.

بعد مرحلة منح من عند الولي تأتي مرحلة لتكريس ذلك المنح بعقد إداري محرر من قبل إدارة أملاك الدولة، على أن يكون مرفقا بدفتر شروط يظهر فيه برنامج الاستثمار وشروط منح الامتياز.

نص المشرع الجزائري على أن الامتياز يعتبر الآلية الوحيدة لاستغلال العقار الصناعي يكون مرفقا بدفتر شروط، وعليه يمكن القول بأن عقد الامتياز ذو طبيعة مختلطة، يجمع بين مركزين "مركز تعاقدية تطبق عليه أحكام القانون المدني ومركز تنظيمي تطبق عليه أحكام القانون الإداري باعتباره قانون عام له سلطات معينة تختلف بذلك عن العقد المدني، إذ بنده يحتوي على: حق إيقاع الجزاء كالفسخ، حق تعديل العقد، حق الرقابة والمتابعة. فالأصل في الامتياز هو حلول شخص أو شركة محل الدولة في تشغيل مرفق اقتصادي عام، ويمنح حق الانتفاع لصحاب الامتياز لمدة زمنية محددة¹¹.

أولا: أطراف عقد الامتياز.

عقد الامتياز يقوم على توافق الإرادتين قصد إحداث أثر قانوني، إذ يتميز بخصوصية التفاوت في المراكز القانونية لأطرافه، على اعتبار أحد أطرافه سيادي يتمتع بمزايا خاصة وهو المانح لحق الامتياز، والطرف الثاني شخصا خاصا لا يتمتع رغم قوته الاقتصادية والمالية على أية سيادة وهو المستفيد من الامتياز.

1- مانح الامتياز: تنص المادة 3 من الأمر رقم 04-08 المعدلة في 2011 على ما يلي: "يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط، عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة"¹².

كما تضيف المادة 5 من القانون نفسه والمعدلة في 2011 وفي 2013 في شطرها الأول ما يلي "يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي...". يتضح لنا من خلال هاتين المادتين ومن خلال ما تم تعريفه لعقد الامتياز الوارد في دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز بالتراضي، ويؤكد المرسومين رقم 09-152 و 09-153 السالف ذكرهما، فمانح الامتياز هي الدولة باعتبارها مالكة الأراضي محل الامتياز وهي الطرف الأول في العقد.

لم يعرف القانون المدني الدولة، بل اكتفى بمنحها الشخصية المعنوية في المادة 49 ق.م.ج¹³ منه، أما القانون الإداري يعتبرها جميع الهيئات الإدارية المركزية وهي رئاسة الجمهورية والوزارة الأولى والوزارات والمديريات العامة وكل ما هو مركزي ولو كان خارج العاصمة، كما يعرفها القانون الدستوري على أساس أركانها وهي الشعب، السلطة ذات السيادة والإقليم¹⁴.

والدولة يقصد بها في عقد الامتياز على العقار الصناعي، الجهة الإدارية التي تمثلها، وهنا نفرق بين الجهة الإدارية مانحة الترخيص والجهة الإدارية محررة العقد الإداري¹⁵.

2- المستفيد من الامتياز: تنص المادة 3 من الأمر رقم 04-08 على ما يلي "يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط ... لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية...".

من هذا النص ومن خلال التعريف السابق لعقد الامتياز يتضح لنا أن الطرف الثاني في العقد هو المستفيد من حق الامتياز، كما عبر عنه المشرع "كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في إنجاز مشروع استثماري"¹⁶.

ومن ثمة فإن صاحب الامتياز يمكن أن يكون شخص من أشخاص القانون العام أو شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، ولم يشترط المشرع توافر الجنسية الجزائرية في المستثمر الصناعي بل اكتفى فقط بالنص على القانون الذي يخضع له هذا الأخير، ما يفهم منه عدم استبعاده للمستثمر الأجنبي.

إذ تعتبر إدارة أملاك الدولة الطرف الثاني في عقد الامتياز، تطبيقا لنص المادة 10 من الأمر 04-08 حيث تقوم بإعداد عقد يتضمن برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز¹⁷.

ثانيا: إبرام عقد الامتياز.

نصت الفقرة الأولى من المادة 17 من المرسوم التنفيذي 09-152 على أنه "يكرس الامتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم وفقا لأحكام المادة 10 من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 والمذكور أعلاه، بعقد إداري

تعدده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط وفق النماذج الملحقة بهذا المرسوم ، إذ يحدد بدقة برنامج الاستثمار وشروط منح الامتياز¹⁸ .

هذا الإتفاق يحدد منطقة الامتياز بصورة أدق، فهي الرقعة الجغرافية التي يمارس فيها نشاطه وتكون محددة في دفتر الشروط المتفق عليه.

كما نصت المادة 15 من القانون رقم 11-11 الذي عدل الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر رقم 04-08 على أنه "...يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، لاحتياجات مشاريع استثمارية، مع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها¹⁹ .

يستنتج مما سبق ذكره من المادة أن منح الامتياز يقتصر على طريقة واحدة وهي التراضي، وألغى منح الامتياز عن طريق المزاد العلني، فالجديد الذي جاء به المشرع الجزائري هو القانون الساري المفعول خلافا للتشريع السابق الذي نص على طريقتين في منح الامتياز "عن طريق المزاد العلني، عن طريق التراضي" هذا ما نصت عليه المادة 03 من الأمر السابق على أنه "يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء، عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص ..."²⁰.

من خلال مقارنة المادتين نجد أنهما يختلفان في كون المادة الجديدة تعتمد منح الامتياز بالتراضي فقط وبدون معايير، أما المادة القديمة تعتمد منح الامتياز بطريقتين: التراضي كاستثناء وبمعايير أو المزاد العلني كقاعدة، فمن حيث الإدارة العمومية تختار بكل حرية صاحب الامتياز المتعاقد معها وهي غير ملزمة بإجراء المزاد العلني²¹ .

ثالثا: استثمار العقار الصناعي في إطار تنفيذ بنود عقد الامتياز.

عند إبرام عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي بين المستثمر صاحب الامتياز وإدارة أملاك الدولة، إذ يتم تنفيذ هذا العقد على أرض الواقع، وعليه فإن هذا العقد يرتب آثارا تقع على صاحب الامتياز وكذا الجهاز المكلف بمنح عقد الامتياز²² .

المطلب الثاني: الآثار الناجمة عن عملية تنفيذ عقد الامتياز لاستثمار العقار الصناعي.

من المتعارف عليه قانونا أن أي عقد كان "مدنيا أو إداريا" مستوفيا لكافة الشروط الشكلية والموضوعية يولد آثار قانونية لا بد على الأطراف المتعاقدة احترامها، إذ تختلف العقود الإدارية في طريقة إبرامها وأطرافها عن العقود المدنية؛ إذ منح القانون امتيازات للأشخاص المعنوية العامة لا يملكها الشخص العادي " امتيازات السلطة العامة، بالمقابل رتب على هذه السلطة والأشخاص قيود والتزامات، وعليه سنتطرق لحقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز (الفرع الأول) وسيكون في مواجهة الإدارة المانحة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز.

على اثرى الأمر رقم 04-08 كرس المشرع الجزائري جملة من الحقوق يتمتع بها المستثمر (صاحب الامتياز) مقترنة بعقد الامتياز، فمن الصعب قبول الأطراف التعاقد مع الإدارة إلا إذا كانت هناك امتيازات "حقوق تدفعها للتعاقد، فلا يخفى أن وراء دفع باب الاستثمار في مجال معين هو الامتيازات الممنوحة.

أولا: حقوق المستثمر في مجال العقار الصناعي.

يجوز لصاحب اللامتياز باعتباره طرفا في العقد مجموعة من الحقوق ورد النص على أغلبها في دفتر الشروط الملحق

بالعقد الذي أبرمه، تتمثل هذه الحقوق في ما يلي:

1- الحصول على عقار مؤمن وموثق بعقد رسمي.

يعتبر التوثيق الرسمي لعقد الامتياز من قبل إدارة أملاك الدولة في صورة العقد الإداري، إذ يعتبر من بين أهم الامتيازات التي يتمتع بها مستثمر العقار الصناعي، باعتباره يشكل أهم الضمانات لاستغلال الأمثل والقانوني للعقار من طرف صاحب الامتياز، حيث لا يمكن إلغاء أو فسخ عقد الامتياز؛ إلا في حال الإخلال ببنود العقد²³.

2- الحق في الحصول على رخصة البناء.

رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا على أساسه الحق للشخص "طبيعيا أو معنويا" بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران.

يلاحظ في مجال استغلال هذا العقار خروج المشرع الجزائري على الأصل العام " تنازل المشرع عن شرط تملك القطعة الأرضية للحصول على رخصة البناء وإنما الاكتفاء بالحصول على عقد الامتياز: أي إمكانية حصول المستثمر في إطار إنجاز مشروعه الاستثماري الحق في استخراج رخصة البناء استنادا للمادة 11 من الأمر 04-08 في سبيل "إقامة المنشآت اللازمة، هذا استثناء على ما جاء في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير"²⁴.

3- حق التمتع الدائم والمستمر للعقار محل الامتياز.

صاحب الامتياز يتمتع بالاستقرار الدائم للعقار محل الامتياز، إذ من شأنها تكريس حق التمتع الدائم والمستقر للعقار الذي يقام عليه المشروع الاستثماري خاصة وأن حقه في الانتفاع مستقر لا يقبل إعادة النظر فيه عن طريق الاسقاط إلا بسبب إخلال ثابت وعن طريق القضاء²⁵.

4- الحق في الحصول على المزايا والمساعدات المتفق عليها.

يتضمن عقد منح الامتياز في إطار دعم الاستثمار التزام الإدارة بمنح المستثمر بعض المزايا المادية والقانونية وذلك قصد تمكينه من إنجاز المشروع محل الامتيازات، ومثال ذلك التزام الدولة بتقديم قروض لحامل الامتياز وكذا منح تسهيلات ائتمانية أو تخصيص دعم من الخزينة العامة للمشروع الاستثماري، إذا كان ذو مردود وأهمية تعود على الاقتصاد الوطني، أو يمنع احتكار قانون يكون معه التزام بعد منح الترخيص لغيره بنفس الشروط، كما يحق للمستثمر تملك البنايات المنجزة على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوح امتيازها، يكون بموجب عقد موثق بين

صاحب الامتياز ومديرية أملاك الدولة، إذ تكون هذه الأخيرة قابلة للتنازل فور الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري وبعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة حسب ما جاء في نص المادة 14 من الأمر 08-04²⁶.

5- الحق في إنشاء رهن رسمي.

للمستفيد من الامتياز الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائيات المقررة إقامتها على الأراضي الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته، سنتطرق بالتفصيل للرهن الرسمي لحق الامتياز على العقار الصناعي.

ثانيا: التزامات صاحب الامتياز.

يقع على صاحب الامتياز عدة التزامات ملزم باحترام شروط العقد والحرص على إكمال المشروع وفق ما تم الإتفاق عليه.

1- الالتزام بإنجاز المشروع الاستثماري.

يلتزم المستثمر بإنجاز المشروع في الأجل المحدد في دفتر الشروط الملحق بالعقد، ولتحقيق ذلك لابد بانطلاق الأشغال في الوقت المحدد وفق دفتر الشروط الملحق بالعقد، إذ منح المشرع الجزائري للمستفيد سلطة تقدير المدة التي سيقوم خلالها بإنجاز مشروعه مع إلزامية احترامها إلا إذا طرأ ظرف طارئ بحيث يمكن تمديدها في هذه الحالة بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها عليه الوفاء بالتزاماته، لم يحدد المشرع طبيعة هذا الظرف لكن أستثنى صعوبات التمويل من ذلك بالرجوع لنص المواد 13، 14، 20، 21، 27 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152²⁷.

2- التزام المستفيد باحترام الارتفاقات مع تحمل كل الضرائب والرسوم والمصاريف.

يقع على صاحب الامتياز "المستثمر" مسؤولية تحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية، سواء كانت دائمة أو منقطعة التي تمس القطعة الأرضية محل منح الامتياز، كما يلتزم المستثمر بتحمل كافة المصاريف الناتجة عن منح الامتياز، إذ يدفع مبلغ الأتاوة السنوية مع إلزامية استيفائه من يوم انتفاعه كل الأعباء المتعلقة بالمدين والمصلحة.. مع خضوعه لكل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن تقريرها بدون أي طعن ضد الدولة²⁸.

الفرع الثاني: حقوق والتزامات مانح الامتياز.

ينتج عن عقد منح الامتياز حقوق والتزامات لكل من الطرفين سنتطرق إليها بالتفصيل في ما يلي.

أولا: حقوق مانح الامتياز.

1- حق الرقابة طوال مدة عقد الامتياز.

يحق للدولة باعتبارها مالكة العقار، اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على ملكيتها وضمان سلامة العقار الموجه للانتفاع، وذلك من خلال سلطة الرقابة الممنوحة لها التي تمكنها من التحقق بأن المستفيد يباشر العقد وفق شروطه وحسب الأشكال المحددة في دفتر الشروط، على اعتبار أن الدولة لها حق الرقبة: هذا الحق يخول لها حق ممارسة الرقابة على المستفيد "من حيث الاستغلال الفعلي للقطعة الأرضية محل الامتياز مع عدم تحويلها للغرض المخصص لها أي إنجاز

المشروع الاستثماري المتفق عليه؛ فلا يمكن تغيير النشاط الاستثماري إلا بعلم مسبق وموافقة من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كهيئة مسيرة²⁹.

2- الحق في إسقاط الامتياز.

لإدارة أملاك الدولة الحق في إسقاط حق الامتياز من المستثمر "صاحب الامتياز" في حال إخلاله بالنصوص القانونية والتشريع المعمول به، أو مخالفته للالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط أو مخالفة صاحب الامتياز لبرنامج محدد أو لرخصة بناء رغم إتمام البناءات في الأجل المحدد، ويكون هذا الإسقاط بدون تعويض نتيجة الغش والاحتيال الواقع³⁰.

ثانيا: التزامات مانح الامتياز.

يرتب عقد الامتياز آثار متبادلة بين طرفيه فمثلا يخول لهم الحقوق يفرض عليهم التزامات بما يضمن الوفاء بحقوق كل من الطرفين.

1- الالتزام بنقل الحق العيني العقاري الممثل في حق الانتفاع.

عقد الامتياز بمثابة عقد يخول بموجبه الدولة صاحب الامتياز حق الانتفاع لمدة معينة بالعقار محل الامتياز، وعليه فإن تصرف الدولة في العقار الصناعي الذي يشكل جزءا هاما من ملكيتها الخاصة، فهنا تصرفها كان في حق الانتفاع دون الملكية على اعتبار أن عقد الامتياز يجعل ملكية العقار دائمة للدولة³¹.

2- الالتزام بهيئة المنشآت الكبرى ومنح التراخيص اللازمة للمستثمر.

يقع على الدولة ممثلة في إدارتها المحلية وأجهزتها المسيرة التزام القيام بأشغال تهيئة العقار الصناعي محل الامتياز من أجل إنشاء المنشآت الأساسية وذلك بإيصالها بشبكات التزويد بالكهرباء والغاز والمياه الصالحة للشرب... وهذا ما أكدته المادة 11 من قانون تطوير الاستثمار في إطار المزايا الممنوحة "تكفل الدولة جزئيا أو كليا بالمصاريف، بعد تقييمها من الوكالة، فيما يخص الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار³²".

إذا كان عقد الامتياز يفرض على المستثمر إنجاز مشروع استثماري، فيقع على الدولة منح تسهيلات تسمح له بتنفيذ التزاماته، من خلال منحه تراخيص تمكنه من استغلال العقار الصناعي محل الامتياز "رخصة البناء، شهادة التعمير³³".

لماذا حول المشرع للمستثمر حق اللجوء إلى الرهن الرسمي للحق العيني الناتج عن عقد الامتياز الصناعي؟.

المبحث الثاني: الرهن الرسمي لحق الامتياز الصناعي كآلية للاستثمار.

أصبح الرهن الرسمي يتصدر مختلف أنواع الضمانات، وحجز موقعا هاما في سوق التمويل؛ لأن القروض المقدمة للمستثمرين ولمختلف شرائح المجتمع في شتى الميادين الصناعية، المهنية، الحرفية والخدماتية؛ عرفت تطورا هاما وتزايد حجمها لمواكبة التطور الاقتصادي والاجتماعي، وعليه سنتناول الأحكام العامة للرهن الرسمي الواقع على الحق العيني العقاري محل "عقد الامتياز" (المطلب الأول) ومن ثم سنتطرق لأثر الرهن الرسمي على الحق العيني محل "حق الامتياز والبيع بالمراد العلني" (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المبادئ العامة للرهن الرسمي الواقع على الحق العيني العقاري محل الامتياز.

أقر المشرع الجزائري لصاحب حق الامتياز " المستثمر " الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات العقاري على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها، وذلك لتحقيق الضمان للقروض التي تمنحها له المؤسسات المصرفية من أجل تمويل مشروعه الاستثماري، وعليه سنتناول مفهوم الرهن الرسمي وهيئات القرض (الفرع الأول) وخصائص وأنواع الرهن الرسمي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم الرهن الرسمي وهيئات القرض الواقع على الحق العيني العقاري "محل الامتياز".

عمل المشرع من خلال تكريسه لعقد الامتياز، على منح المستفيد من العقار الصناعي، مجموعة من الحقوق يستفيد منها وذلك بعد شروعه بالانتفاع بالعقار أو القطعة الأرضية، وإلى جانب حقوق صاحب الامتياز فالدولة كما نلاحظ للامتياز كذلك لها حقوق أقرها المشرع من خلال دفتري الشروط الملحقين بالمرسومين التنفيذي رقم 152/09 و 153/09؛ في هذا الصدد سنعالج حق صاحب الامتياز في إنشاء الرهن الرسمي لصالح هيئات القرض في ما يلي.

أولاً: تعريف الرهن الرسمي.

هو حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي هو الرهن، ويتقرر ضمناً للوفاء بدين على عقار مملوك للمدين أو الكفيل العيني، ويكون بموجبه للدائن الحق في استيفاء دينه من ثمن هذا العقار والدائنين أصحاب الحقوق العينية على هذا العقار تحت يد من انتقلت إليه ملكيته المادة 882 من القانون المدني الجزائري³⁴، وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه.

يتم الرهن الإتفاقي لفائدة الجهة المقرضة "البنك أو المؤسسة المالية" في حال ما إذا كان الراهن شخصا غير المدين، حيث يضمن الشخص الآخر برهن عقاره الوفاء بالمدين لفائدة البناء أو المؤسسة المالية المقرضة في حالة عدم وفاء المدين بدينه، غير أن الرهن القانوني "عندما يكون المدين نفسه" هو الأكثر استخداماً من طرف البنوك والمؤسسات المالية كضمان للقروض العقارية كما أن الرهن الإتفاقي تسري عليه نفس الأحكام التي تسري على الرهن القانوني³⁵.

ثانياً: التعريف بهيئات القرض.

يتطلب نظام القرض العقاري في ظل التوجه الاقتصادي الجديد رؤوس أموال ضخمة لتمويل إنجاز المشاريع المسطرة وتسويقها الأمر الذي يتطلب تدخل هيئات مالية مؤهلة تعمل على تمويل السكن والمتمثلة في البنوك والمؤسسات المالية.

1- البنوك: بالرجوع إلى القواعد المنظمة للقطاع المصرفي نجد الأمر رقم 03-11 المعدل والمتمم، قد عرف البنوك في مادته 70 منه كما يلي "البنوك مخلوقة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبينة في المواد من 66 إلى 68 أعلاه بصفة مهنتها العادية" و تنص المادة 66 من نفس الأمر على أنه "تتضمن العمليات المصرفية تلقي الأموال من الجمهور وعمليات القرض وكذا وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارة هذه الوسائل"³⁶.

تلعب البنوك دوراً هاماً في تمويل الترقية العقارية فهناك بنوك وطنية على سبيل المثال (CNEP) وبنوك أجنبية دخلت دائرة التمويل العقاري.

أ- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط " البنك".

ب- البنك الدولي للإنشاء والتعمير.

2- المؤسسات المالية: هي أشخاص معنوية تتولى القيام بالأعمال المصرفية ماعدا تلقي الأموال من الجمهور بمفهوم نص المادة 71 من الأمر 03-11 المتعلق بالنقد والقرض التي تنص "لا يمكن للمؤسسات المالية تلقي الأموال من العموم، ولا إدارة وسائل الدفع أو وضعها تحت تصرف زبائنها"³⁷.

أ- الصندوق الوطني للسكن.

ثالثا: الشروط اللازمة لقيام الرهن الرسمي الناتج عن عقد الامتياز.

منح المشرع الجزائري للمستثمر حق إنشاء الرهن الرسمي³⁸ لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض محل الامتياز وذلك كضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط وهذا ما نصت عليه المادة 11 من الأمر 08-04 المؤرخ في أول سبتمبر 2008 والمرسوم التنفيذي له رقم 09-152³⁹.

يفهم من خلال هذا النص أن المشرع الجزائري ومن أجل تسهيل وتشجيع عملية الاستثمار منح إمكانية رهن العقار محل الامتياز من أجل الاقتراض وتوفير موارد مالية له من أجل إنجاز مشروعه الاستثماري في مدة قصيرة كون المشكل الوحيد الذي يمكن اعتراض مصلحة المستثمر ويعيقه أكثر في إنجاز مشروعه الاستثماري في الآجال المقررة لذلك هو نقص الموارد المالية نظرا لما تم إنفاقه من مصاريف لأجل الحصول على عقد الامتياز، إلا أنه "تم تضيق هذا الحق إذ لا يسمح برهن العقار إلا إذا كان من أجل تمويل المشروع الاستثماري محل الامتياز"⁴⁰.

إلى أي حد استطاع صناع القرار وطنيا ودوليا إنعاش اقتصادهم الوطني من خلال الرهون الرسمية؟.

1 - الشروط الموضوعية: حيث أن مصدر الرهن الرسمي عقدا فيجب توفر أركان العقد التالية:

أ- الرضا: إيجاب يقتزن به قبول وطرفا عقد الرهن هما الراهن والمرتهن .

ب- الأهلية: يشترط صدور التصرف من شخص ذي أهلية، فبالنسبة للمرتهن يعتبر الرهن من الأعمال النافعة نفعا محضا، فيكفي لصحة الرهن أن يكون المرتهن مميزا، وبالنسبة للراهن فيعد من أعمال التصرف التي تدور بين النفع والضرار⁴¹.

ج- أن يكون الرهن من الدرجة الأولى: هيئة القرض لا تقبل أن يؤسس الرهن الرسمي الضامن للدين "بمبلغ القرض العقاري" على عقار مرهون سابقا، على اعتبار أن ذلك يقلل من قيمة فرصة استيفائها لكامل الدين في حالة عدم التسديد، إذ يتأكد البنك أو المؤسسة المالية المقرضة من كون العقار غير مرهون سابقا "شهادة تثبت أن العقار غير مثقل بأي تأمين أو رهن.

2- الشروط الشكلية:

أ- تخصيص الرهن: يقتضي مبدأ تخصيص الرهن عنصرين أساسيين هما:

تخصيص العقار المرهون، تخصيص الدين المضمون: بالنسبة لتخصيص العقار المرهون لا يرد الرهن الرسمي إلا على عقار وهو ما بينه في المادة 886 ف1 وقد ينصب الرهن الرسمي على العقار موضوع العملية الممولة بالقرض المضمون أو على أي عقار آخر ملك للمقترض، شرط أن يكون العقار قيمة مريحة؛ غير أن الواقع يبين أن غالبية الرهون الرسمية المبرمة بين المقترضين وهيئات القرض في مجال الترقية العقارية تنصب على العقار الممول بالقرض العقاري بالأخص أي المقترض عادة ما يكون فردا إذا دخل متوسط لا يملك عقارا ذا قيمة مريحة غير العقار موضوع القرض⁴².

لا يتم الرهن الرسمي إلا إذا استوفى العقار المرهون الشروط المنصوص عليها قانونا، حيث تنص المادة 886 ف2 "ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد، وأن يكون معيننا بالذات تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق وإلا كان الرهن باطلا،" يشترط أن يكون العقار المرهون ملكا للراهن سواء كان الراهن هو المدين "المقترض" نفسه أو شخص آخر يضمن المدين أمام هيئة القرض⁴³.

وبالرجوع لحق المستثمر في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا البنائيات المقرر إقامتها على الأراضي التي منح امتيازها، وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط "الشرط الأول".

وطبقا لما جاء في القانون المدني فإنه يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه، كما يجب أن يكون المال المرهون عقارا "الشرط الثاني"، وهنا نسجل خروج المشرع عن القواعد العامة التي تشترط لصحة الرهن الرسمي، أن يكون الراهن مالكا له وأهلا للتصرف فيه، وأن يتم على عقار مما يمكن بيعه بالمزاد العلني.

الفرع الثاني: ميزات الرهن الرسمي الواقع على حق الامتياز.

يقوم عقد الامتياز على توافق إرادتين بقصد إحداث أثر قانوني لكنه يتميز بخصوصية هامة، ألا وهي التفاوت في المراكز القانونية لأطرافه؛ لأن أحد هذه الأطراف شخص سيادي يتمتع بمزايا خاصة وهو مانح الامتياز، بينما يكون الطرف الآخر شخصا خاصا لا يتمتع بأي سيادة على الرغم من قوته الاقتصادية والمالية وهو المستفيد، الذي حول له القانون الحق بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز، وعليه من هذا المنطلق سنتطرق إلى ما يلي:

أولا: خصائص الرهن الرسمي. يتميز الرهن الرسمي بالخصائص التالية:

1- أنه حق عيني إذ يولي صاحبه حق التتبع والأولوية. **2-** حق عيني عقاري فالرهن الرسمي مبدئيا لا يتقرر إلا على عقار باستثناء ما أجازته قانون التجارة ممكن وقوعه على السفن والطائرات. **3-** حق عيني تبعي، فوجود الرهن الرسمي يتطلب التزام أصلي يكون ضامنا لتنفيذه⁴⁴. **4-** حق لا يقبل التجزئة. **5-** حق لا يتطلب خروج العقار من حيازة المدين بل يبقى العقار في يد المدين. **6-** حق ينعقد كتابة ولا يكون صحيحا إلا إذا قيد بالرسم العقاري.

ثانيا: أنواع الرهن الرسمي.

ينقسم الرهن الرسمي إلى نوعين "رضائي/ جبري".

1- الرهن الرسمي الرضائي: يحصل باتفاق الأطراف كاستدانة شخص مبلغا من المال من شخص آخر ويعقد المدين رهنا رسميا على عقار له ضمانا للدائن لاستيفاء دينه، ومن شروطه: يشترط صدور الرهن الرضائي عن مالك العقار الواقع عليه الرهن.

- يشترط صدور الرهن من ذو أهلية للتصرف، تطبيق مبدأ تخصيص الرهن كذلك لا يشترط أن يكون عاقد الرهن هو المدين نفسه، ممكن لأي شخص عقد رهنا رسميا على عقار ضمانا لدين على غيره⁴⁵.

2- الرهن الرسمي الجبري: إذ يتقرر الرهن بدون إرادة ورضا المدين بينما الرهن الرضائي لا يمكن أن يتم إلا بموافقة صاحب العقار، الرهن الجبري يضمن أي حق يعود لأي شخص كان، ومن أنواع الرهنون الجبرية:

أ- الرهن الجبري المقرر ضمانا لحقوق فاقدية الأهلية و ناقصها.

ب- الرهن الجبري المقرر على عقارات التركة ضمانا لحقوق الدائنين والموصى لهم.

ج- الرهن الجبري المقرر ضمانا لحقوق البائع والمقايض والمقاسم .

د- الرهن الجبري المقرر لكتلة الدائنين على عقارات المفلس ضمانا للديون المحققة في طابق التفلسة⁴⁶.

المطلب الثاني: البيع بالمزاد العلني "للحق العيني العقاري الناتج عن الرهن الرسمي لحق الامتياز الصناعي".

حول المشرع الجزائري للمستثمر الحق في اللجوء إلى الرهن الرسمي لفائدة هيئات القرض لضمان تمويل المشروع وذلك بتحقيق جملة من الشروط، فالرهن الرسمي يولي للدائن في حال عدم دفع الدين عند الاستحقاق له حق بيع العقار في المزاد العلني، وعليه سنتناول الأموال التي يجوز إنشاء الرهن الرسمي عليها (الفرع الأول) وسنتطرق في هذا الصدد إلى عملية البيع بالمزاد (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأموال محل الرهن الرسمي والبيع بالمزاد العلني.

في مجال الترقية العقارية وتمويل المشاريع والسكن يشترط في الرهن الرسمي الذي يتم إبرامه كضمان للقرض العقاري إلى الجانب الشروط العامة في العقود شروطا خاصة، تتمثل في أن يكون الرضى من الدرجة الأولى، وتخصيص الرهن من حيث الدين المضمون والمال المرهون، في هذا الصدد سنعالج الأموال التي يجوز رهنها وبيعها بالمزاد العلني في ما يلي.

أولا: الأموال التي يجوز إنشاء الرهن الرسمي عليها وتكون محل البيع بالمزاد العلني.

يشترط لقيام الرهن الرسمي وإمكانية بيع المال العقاري بالمزاد العلني ما يلي:

1- أن يكون عقارا فالرهن الرسمي حق عقاري، وبالتالي فإنه لا يقع إلا على العقارات؛ أما المنقولات مبدئيا غير قابلة لإنشاء رهن رسمي عليها، إلا إذا كانت المنقولات متصلة بالعقار عن طريق التخصيص وبالتالي يسوغ عقد الرهن الرسمي تبعا للعقار المتصل به.

2- قابلية العقار للتداول في حالة عدم دفع الدين في الاستحقاق حق بيع العقار في المزاد العلني، فلا بد أن يكون العقار الواقع عليه الرهن مما يجوز التعامل فيه وقابلا للبيع والشراء، وبالتالي لا يمكن إنشاء رهن رسمي على العقارات التي لا

تقبل التداول عليها أصلا كالعقارات التابعة لأملاك الدولة العامة أو العقارات الموقوفة، كما لا يجوز إنشاء رهن رسمي على الأموال التي لا تقبل التداول إلا تبعا للعقار المرتبطة به كحقوق الارتفاق التي لا تقبل التصرف إلا تبعا للعقار المرتفق⁴⁷.

ثانيا: أثر الرهن الرسمي بالنسبة لأطراف الالتزام.

بعد أن ينعقد عقد الرهن الرسمي صحيحا مستوفيا للشروط القانونية يترتب آثارا فيما بين المتعاقدين أي الرهن (المقترض) والمقترض (هيئة القرض الدائنة) كما يترتب آثارا بالنسبة للغير.

1- بالنسبة للعقار المرتهن: حيث إذا ما تقرر الرهن الرسمي على العقار، فإن هذا الرهن يشمل جميع الملحقات الموجودة وقت الرهن كالأبنية و المنشآت والأشياء المنقولة المتصلة بالعقار عن طريق التخصيص، وحقوق الارتفاق المترتبة لمصلحة العقار المرهون على عقارات أخرى⁴⁸.

2- بالنسبة لأثر الرهن الرسمي العقاري في مواجهة المدين الراهن: يعتبر حارسا عليه مع تمتعه بحقوق قانونية، فهو ليس له حق استعمال العقار والاستفادة من ثماره وكذا التصرف فيه بالبيع و الكراء بشرط أن لا يحدث أي تغيير أو نقص من الوضعية المادية للعقار⁴⁹.

3- بالنسبة لأثر الرهن الرسمي في مواجهة الدائن المرتهن: عند قيام المدين الراهن ببيع العقار المحمل بالرهن فإن البيع ينقل ملكية العقار إلى المشتري وهو محمل بالرهن، فمن الناحية العملية يتم إعداد بند اتفاقي في عقد الرهن يشترط الموافقة المسبقة للدائن المرتهن لتفويت العقار المرهون، حيث يلزم على المدين التحصل على الموافقة لتفويت عقاره المرهون إلى الغير، وفي حال عدم استصدارها لا يفوت العقار من الجانب القانوني طبقا للمبدأ المتعارف عليه العقد شريعة المتعاقدين، كما نجد عدم موافقة المحافظ العقاري يرفض تسجيل هذا التفويت في السجلات العقارية مدام أنه غير مرفق بموافقة البنك المرتهن، غير أن منع التفويت لا يكون بسبب الرهن الرسمي الذي لا يمنع من بيع العقار المثقل به، وإنما يرجع لوجود البند الإتفاقي في عقد الرهن⁵⁰.

وبالنسبة لحق التتبع هو العامل المشجع للبنك أو مؤسسة القرض على منح القرض، نظرا للارتباط الوثيق بالعقار لتفادي المشاكل المترتبة عن تفويت العقار المرهون من طرف المدين الراهن⁵¹.

4- بالنسبة للغير: الغير لا تتوفر فيه صفة المديونية، وهو أجنبي عن الدين وبالتالي فإنه رغم حيا زته يجوز للدائن المرتهن البنك مثلا: في هذه الحالة ينفذ على العقار المرهون في حالة عدم استيفاء دينه تبعا لحق التتبع.

الفرع الثاني: عملية البيع بالمزاد.

" لا يتم العقد في المزادات إلا برسو المزاد، ويسقط المزاد بمزاد أعلى ولو كان باطلا؛ من خلال هذه المادة سنتطرق إلى عملية البيع بالمزاد العلني.

أولا: بيع الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز الصناعي بالمزاد العلني.

بالرجوع للمادة 11 من الأمر رقم 08-11 بمفهومها ومن أجل ضمان تمويل المشروع أقر المشرع للمستثمر حق تشكيل الرهن الرسمي لفائدة هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا البنائيات المقرر إقامتها على

الأرض الممنوح امتيازها، من أجل ضمان القروض التي تمنحها له المؤسسات المصرفية، وفي حال عدم استيفاء الدين المستحق يباع في المزاد العلني.

استنادا للمادة 10 من نفس الأمر "يكرس الامتياز المذكور في المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز".

في حالة عدم وفاء الحائز للغير بالتزامات المدين الراهن الأصلي اتجاه الدائن المرتهن، فإنه يجوز لهذا الأخير بيع العقار موضوع الرهن والذي هو في حيازة الغير، وذلك وفق الإجراءات الشكلية المقررة في الحجز بعد 15 يوما من الأمر الرسمي الموجه للمدين الأصلي والإنذار المرسل للغير الحائز لأداء الدين أو التخلي عن العقار: فالحائز مخير بين إما الوفاء بالتزام المدين الأصلي اتجاه الدائن المرتهن أو يتحلل عن العقار وهذا يعتبر ضمانا قوية لفائدة البنوك ومؤسسات القرض حتى لا تتفاجأ بتفويت العقار موضوع الرهن للغير، وبالتالي يفرغ الضمان من محتواه مما يؤثر سلبا على الإئتمان العقاري⁵².

فالحجز استنادا للمادة 721 ق. إ مدنية وإدارية هو: الطريق لتنفيذ بمقتضاه توضع عقارات المدين تحت يد القضاء تمهيدا لبيعها في المزاد العلني من أجل تسديد ديون الدائنين الحاجزين والمشاركين في الحجز وهذا يكون في حالة عدم كفاية المنقولات لاستيفاء الدين من المدين يتم الحجز بناء على طلب الحجز على العقار و أو الحقوق العينية العقارية إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار من طرف الدائن أو ممثله القانوني أو الإتفاقي المادة 722 من نفس القانون، إذ يتم الحجز بناء على أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة في دائرة اختصاصها مكان تواجد العقار في أجل 8 أيام المادة 724 من نفس القانون، وتمر إجراءات التنفيذ بوضع العقار تحت يد القضاء من ثم إعداد العقار للبيع وأخيرا بالتدابير عن طريق المزاد العلني⁵³.

ثانيا: إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني.

بالرجوع للمادة 919 القانون المدني يكون بموجب طلب بإعلان موجه للحائز وإلى المالك السابق فيوقعه الطالب أو من أسند إليه ذلك وكالة خاصة، فلا بد إيداع مبلغ كافي لتغطية مصاريف البيع بالمزاد، ففي حال طلب بيع العقار إتباع الإجراءات المتبعة في البيوع الجبرية، كما يتم البيع بناء على طلب صاحب المصلحة بالتعجيل منه، يقع على من يباشر الإجراءات أن يذكر في إعلانات البيع المبلغ الذي قيم به العقار؛ إذ يلتزم الراسي عليه المزاد برد للحائز الذي نزع ملكيتها جل المصاريف التي أنفقها في سند ملكيته المادة 920 و المادة 921 القانون المدني⁵⁴.

في هذه المرحلة لا يكفي حجز العقار حجزا تنفيذيا للإعلان عن البيع بالمزاد، بل لابد القيام بعدة إجراءات ضرورية لإعداد العقار للبيع في مقدمتها ضبط وثائق ملكية العقار ووضعته القانونية، مع تحديد الثمن الأساسي لبيعه استنادا للمادة 753 القانون المدني بالاعتماد على خبير، ووضع دفتر الشروط الذي يحدد شروط البيع، مع العمل على إشهار هذا البيع في الأماكن وبالوسائل المنصوص عليها قانونا وأخيرا تبليغ واستدعاء الأطراف لحضور جلسة المزاد العلني⁵⁵.

ثالثا: البيع بالمزاد العلني.

مرحلة البيع بالمزاد تعتبر من المراحل الهامة للتنفيذ القضائي سواء في حجز المنقولات أو العقارات فبيع العقار في إطار الرهن الرسمي يتميز بأهمية خاصة وإجراءات شكلية معقدة، لا تعود فقط لقيمة العقار ولا لضخامة مبلغ الدين المضمون بالرهن في بعض الأحيان، الرجوع للمادة 756 ق.إ مدنية وإدارية.

استنادا للمادة 757 من نفس القانون "يرسو المزاد على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض وكان آخر مزايده...". كما نصت المادة 758 من نفس القانون على حال تخلف الراسي عليه المزاد عن دفع الثمن في أجل 8 أيام مع الرجوع للمادة 759 من القانون نفسه، أما في حالة إعادة عملية البيع بالمزاد الإحالة إلى المادة 760 و 761 القانون نفسه.

بالنسبة للحائز يمكن أن يدخل في المزاد على شرط ألا يعرض ثمن أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار محل البيع.

في حال نزع ملكية العقار المرهون وكان ذلك بعدما اتخذت إجراءات التطهير أو التخلية ورسا المزاد على الحائز نفسه يعتبر هنا مالكا للعقار بمقتضى سند ملكية أصلي، إذ يتطهر العقار من جل القيود مع دفع الحائز الثمن مرسى المزاد⁵⁶.

في حال رسو المزاد على شخص آخر غير الحائز فهذا الشخص يتلقى حقه من الحائز بمقتضى حكم رسو المزاد 927 والمادة 928 القانون نفسه.

رابعا: أثر البيع بالمزاد العلني:

استنادا للمادة 762 القانون المدني تنتقل للراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه الموجودة على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية التي بيعت بالمزاد وكل الارتفاقات العالقة بها، إذ يعتبر حكم رسو المزاد سند ملكية غير قابل للطعن⁵⁷.

خاتمة:

إن المتطلع لحال استغلال العقار الصناعي في الفترة الأخيرة الذي يعد من بين أهم الانشغالات المطروحة على الساحة الاقتصادية والقانونية بالنظر لأهمية العقار كثروة اقتصادية، حاولت الجزائر عبر تشريعاتها بتنظيمه، ومادام أننا درسنا جانب من جوانب استثمار العقار الصناعي "حق تشكيل الرهن الرسمي على الحق العيني الناتج عن الامتياز" فالرهن الرسمي ينطوي على العديد من المقتضيات الإيجابية وأهم ما توصلنا إليه :

1- النتائج:

- يهدف المشرع من خلال تشكيل الرهن لصالح هيئات القرض إلى إنعاش قطاع التمويل العقاري.
- يعمل على تشجيع الائتمان لما يوفره من الضمان والطمأنينة لدى الدائنين خاصة البنوك ومؤسسات القرض التي تحرك عجلة الاقتصاد الوطني.

- الرهن الرسمي من الضمانات الهامة في تمويل الاستثمارات في كافة الميادين، حيث بلغت الكتلة النقدية لمبالغ القروض المضمونة بالرهن الرسم، مما دفع لبروز فكرة إنشاء سوق رهنية لتداول سندات هذه القروض.

- كما يعتبر البيع بالمزاد الحل الفعلي لاستيفاء الدين بأبجع وسيلة.

2- التوصيات:

- التفكير في إنشاء سوق رهنية لتداول سندات هذه القروض.
- وضع إطار قانوني خاص لتنظيم العقار الصناعي من حيث الاستثمار والبيع من خلال سن قوانين دقيقة وتجميعها في تقنين واحد وتعديلها وفقا للتطورات.
- إعادة صلاحية إنشاء بنك معلومات للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لأن ذلك يساعد على إدراج المعطيات العقارية المخصصة للاستثمار.
- وضع نظام عقلائي يسمح للدولة بإحصاء مجمل أراضيها.

قائمة المراجع:

أولا: النصوص القانونية:

- 1- القانون رقم 29/90 مؤرخ في 1990/12/1، يتضمن التهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، صادر في 1990./12/2.
- 2- القانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية، ج ر 21 مؤرخة في 23-04-2008.
- 3- قانون رقم 11-11 المؤرخ في 18/7/2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر عدد 40، المؤرخة في 20/7/2011، ص 8.
- 4- الأمر 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 30/09/1975 معدل ومتمم.
- 5- الأمر رقم 01-03 مؤرخ في 20/8/2003، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر عدد 47، صادر في 22/8/2001.
- 6- الأمر رقم 08-04 مؤرخ في 01/09/2008 ن يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر عدد 49، صادر في 03/09/2008، معدل ومتمم
- 7- الأمر 03-11 مؤرخ في 26 أوت 2003، يتعلق بالنقد والقرض، ج ر عدد 50، الصادر في 01/09/2010، المعدل والمتمم، بموجب الأمر رقم 10-04، المؤرخ في 26/8/2010.
- 8- المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج.ر.ع 88، صادر في 30/12/1993..
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 94-322 مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر عدد 67، صادر في 19/10/1994.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 02/05/2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27، صادر في 06/05/2009.

ثانيا: الكتب.

1- إدريوش سفيان، تسنيد الديون الرهنية، مقارنة قانونية و مالية، الجزء الأول، مطبعة الأمن، الرباط، أكتوبر 2009.

2- إدريس الفاحوري، الحقوق العينية وفق القانون رقم 08-39، سلسلة المعارف القانونية والقضائية، منشورات مجلة الحقوق 2013

3- كزيري مأمون، التحفيز العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التشريع المغربي، الجزء الثاني، ط2، 1987.

4- لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، ط2، lebed، الجزائر، أكتوبر 2009 .

ثالثا: المقالات.

1- بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، دفاثر السياسة والقانون، العدد السابع، جوان 2012.

2- ضريفي نادية، بوشري مريم، آلية الامتياز الوارد على العقار الصناعي التابع للدولة كآلية محفزة للاستثمار و التنمية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن، المجلد الأول، ديسمبر 2017 .

3- عزيزي جلال، عبد الكريم موكة، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار العقاري الصناعي نموذجا، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد الثالث، جامعة جيجل، الجزائر.

4- علاوة بوتغرار، مشكلة تجديد قيد الرهون والامتيازات القانونية و الاتفاقية لفائدة البنوك والمؤسسات المالية، مجلة الموثق، عدد 13، 2005.

5- قوال زاوية إيمان، مراد إسماعي،، أونات بومدين، القروض العقارية في الجزائر، دراسة حالة، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية، عدد 7، جامعة سيدي بلعباس.

رابعا: رسائل الدكتوراه والماجستير.

1- بلكعبيات مراد، منح الإمتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، فرع قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، لسنة 2011/2012 .

2- فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر 2004-2005 .

3- بوشنة ليلة، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم 08-04، ماجستير قانون العام للأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، سنة 2012/2013..

خامسا: المداخلات العلمية.

1- بوحفص جلاب نعاة، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأثارها في توجيهات السوق العقارية وآفاقها، ملتقى وطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، يومي 11 و12 ديسمبر 2013، غير منشور جامعة الوادي.

2- حساين سامية"، التدخل التشريعي لحماية الإستثمار العقاري، ملتقى وطني حول الإستثمار العقاري في الجزائر، يومي 11، 12 ديسمبر 2013، جامعة الوادي.

3- زعموش فوزية، دور عقد الامتياز الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الوطني حول الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر تحت شعار كيف يصبح الاستثمار الخاص الأجنبي في خدمة التنمية الوطنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 18 و 19 نوفمبر 2015.

4- لكحل مخلوف، العقار الاقتصادي بين فن صياغة المصطلح القانوني ومتطلبات واقع السوق العقارية في الجزائر، مداخلة مقدمة في إطار ملتقى وطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، يومي 11 و 12 ديسمبر 2013، ص 12 جامعة الوادي.

¹ - المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج.ع. 88، صادر في 1993/12/30.

² - حساين سامية"، التدخل التشريعي لحماية الاستثمار العقاري، ملتقى وطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، جامعة الوادي، يومي 11، 12 ديسمبر 2013، ص. 10.

⁴ - ضريفي نادية، بوشري مريم، آلية الامتياز الوارد على العقار الصناعي التابع للدولة كآلية محفزة للاستثمار و التنمية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن، ديسمبر 2017، مجلد الأول 2017، ص 346

⁵ - لباد ناصر، أكتوبر الوجيز في القانون الإداري، الجزائر 2009، lebed، ص 220.

⁶ - فسح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر 2004-2005، ص. 119.

⁷ - أنظر المادة 982 من الأمر 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، متضمن القانون المدني، ج رعد 78، صادر في 1975/09/30، معدل ومتم.

⁸ - المرسوم التنفيذي رقم 94-322، مؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج رعد 67 صادر في 1994/10/19.

⁹ - زعموش فوزية، دور عقد الامتياز الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الوطني حول الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر تحت شعار كيف يصبح الاستثمار الخاص الأجنبي في خدمة التنمية الوطنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 18 و 19 نوفمبر 2015، ص. 02.

¹⁰ - أنظر المادة 10 من الأمر رقم 08-04، مؤرخ في 01/09/2008، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج رعد 49، صادر في 2008/09/03، معدل ومتم.

¹¹ - بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، فرع قانون الأعمال أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خبضر، لسنة 2011/2012، بسكرة، ص 232.

¹² - أنظر المادة 3 من الأمر 08-04، السالف الذكر.

¹³ - أنظر المادة 49 من الأمر 75-58، السالف الذكر.

¹⁴ - بلكعبيات مراد، المرجع السابق، ص. 50.

¹⁵ - لكحل مخلوف، العقار الاقتصادي بين فن صياغة المصطلح القانوني ومتطلبات واقع السوق العقارية في الجزائر، مداخلة مقدمة في إطار ملتقى وطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و 12 ديسمبر 2013، ص 12.

¹⁶ - ساسي سليم، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشرة، جزائر 2006،، 2009، ص 1.

¹⁷ - عزيزي جلال، عبد الكريم موكة، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار العقاري نموذجاً، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد الثالث، جامعة جيجل، الجزائر، ص. 130.

- 18- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 2009/5/2، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27، صادر في 2009/5/6 .
- 19- قانون رقم 11-11، المؤرخ في 2011/7/18، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر عدد 40، لمؤرخة في 2011/7/20، ص 8.
- 20- الأمر رقم 08-04، لسالف الذكر.
- 21- بلكعبيات مراد، المرجع السابق، ص 85.
- 22- جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، المرجع السابق، ص 132.
- 23- بوشنة ليلة، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم 08-04، ماجيستر قانون العام للأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، جاية، سنة 2012/، 2013، ص 79.
- 24- جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، المرجع السابق، ص 132-133.
- 25- بوشنة ليلة، المرجع السابق، ص 80.
- 26- أنظر المادة 14 من الأمر 08-04، السالف الذكر.
- 27- أنظر المواد 13، 16، 20، 21 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152، السالف الذكر.
- 28- جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، المرجع السابق، ص 134.
- 29- بوحفص جلاب نعاة، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأثارها في توجيهات السوق العقارية وآفاقها، ملتقى وطني حول الاستثمار العربي في الجزائر، يومي 11 و 12 ديسمبر 2013، غير منشور، جامعة الوادي.
- 30- أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي 09-152، السالف الذكر.
- 31- بوحفص جلاب نعاة، المرجع السابق، ص 8.
- 32- أمر رقم 01-03، مؤرخ في 2003/8/20، يتعلق بتطوير الاستثمار ج ر عدد 47، صادر في 2001/8/22.
- 33- تنص المادة 1/51 من ق 90-29 "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه.." قانون 90-29، ج ر عدد 52، صادر في 1990/12/2 .
- 34- أنظر المادة 882 من الأمر 75-58، لسالف الذكر.
- 35- علاوة بوتغرار، مشكلة تحديد قيد الرهون والامتيازات القانونية والإتفاقية لفائدة البنوك والمؤسسات المالية، مجلة الوثائق، عدد 13، 2005، ص 30.
- 36- الأمر 03-11، مؤرخ في 26 أوت 2003، يتعلق بالنقد والقروض، ج ر عدد 50، الصادر في 2010/9/1، المعدل والمتمم، موجب الأمر رقم 10-04 المؤرخ في 2010/8/26.
- 37- نظر المادة 71 من الأمر 03-11، السالف الذكر.
- 38- تنص المادة 882 من الأمر 75-58 "الرهن الرسمي عقد يكتسب الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه.." .
- 39- أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي 09-152، السالف الذكر.
- 40- بوشنة ليلة، المرجع السابق، ص 85.
- 41- قوال زواوية إيمان، مراد إسماعيل، أونات بومدين، القروض العقارية في الجزائر، دراسة حالة، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية، عدد 7، جامعة سيدي بلعباس، ص 674.
- 42- أنظر المادة 886/ف1 من الأمر 75-58، السالف الذكر.
- 43- أنظر المادة 886/ف2 من نفس الأمر.
- 44- إدريس الفاخوري، الحقوق العينية وفق القانون رقم 08-39، سلسلة المعارف القانونية والقضائية، منشورات مجلة الحقوق، 2013، ص 190.
- 45- كزيري مأمون، 1987 التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التشريع المغربي، الجزء الثاني، ط 2، ص 324..
- 46- إدريس الفاخوري، المرجع نفسه، ص 323.
- 47- مأمون الكزيري، المرجع السابق، ص 326.
- 48- مأمون الكزيري، مرجع نفسه، ص 331.
- 49- ادر يوش سفيان، تسنيد الديون الرهنية، مقارنة قانونية و مالية، الجزء الأول، مطبعة الأمن، الرباط، أكتوبر 2009، ص 37.

⁵⁰ -سفيان ادر يوش، المرجع السابق، ص.39.

⁵¹ -المرجع نفسه، ص.40.

⁵² -سفيان ادر يوش، لمرجع السابق، ص.41.

⁵³ -أنظر المواد 721 و722 و724 من القانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر 21 مؤرخة في 23-04-2008.

⁵⁴ -أنظر المواد 919 و920 و921 من الأمر 75-58، السالف الذكر.

⁵⁵ -أنظر المادة 753 من الأمر 75-58، السالف الذكر.

⁵⁶ - أنظر المادة 925 من الأمر نفسه.

⁵⁷ -أنظر المادة 762 من الأمر نفسه.