

مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of Legal and Social Sciences

Issn: 2507-7333

Eissn: 1742-2676

الامتياز بالتراضي كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي

الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

Privilege by mutual consent as a legal mechanism for the exploitation
of industrial property for investment in Algerian legislation

ط/د. سقار فايزة

علي لونيسي 2 جامعة البليدة

مخبر القانون والعقار

thr.sarah27@gmail.com

تاريخ النشر: 2019/06/01

تاريخ القبول: 2019/03/19

تاريخ ارسال المقال: 2019/02/13

ط/د. سقار فايزة

الامتياز بالتراضي كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

الملخص باللغة العربية:

يكتسي تطوير الاستثمار أهمية بالغة في استقطاب المستثمرين وتدعيم فكرة الاستثمار من الناحية القانونية يتطلب التطرق لمسألة سوق العقار وبصفة خاصة العقار الصناعي وهذا الأمر طرح إشكالية استغلاله كمفهوم جديد للاستثمار الأمر الذي دفع بالمشروع الجزائري الى البحث عن ضوابط قانونية تحدد كيفية إستغلال هذا النوع من العقار، لذلك بادرت السلطات العمومية لوضع حد لأزمة العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية بإلغاء أحكام الأمر رقم 11_06 الذي ألغى تماما التنازل و اقتصر فقط على منح الامتياز بالمزاد العلني أو منح الامتياز بالتراضي ، و سرعان ما تداركت الأمر بإلغاء الامتياز بالمزاد العلني و الاكتفاء فقط بالامتياز بالتراضي كوسيلة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي .

الكلمات المفتاحية: الامتياز بالتراضي ؛ العقار الصناعي ؛ الاستثمار.

الملخص باللغة الانجليزية:

The development of investment is very important in attracting investors and strengthening the idea of investment in legal terms requires addressing the issue of the real estate market, especially the industrial estate and this raised the problem of exploitation as a new concept of investment, which prompted the Algerian legislator to search for legal controls determine how to exploit this type of property, The public authorities initiated an end to the real estate crisis directed at executing investment projects by canceling the provisions of Order No. 06_11, which completely abolished the waiver and limited only to granting the concession by public auction or granting the concession by mutual consent. The franchise auction and sufficient only to excellence as the sole means by mutual consent for the exploitation of industrial property.

- **Keywords:** concession by mutual consent, industrial property,

مقدمة:

تتطلب سياسة تطوير و تشجيع الاستثمار في الجزائر أن يكون للدولة تنظيم قانوني متكامل ينظم الاستثمار وسعيها منها على توفير المناخ الأنسب للاستثمار تم اعتماد العديد من الآليات و الاجراءات التي تضمنتها قوانين الاستثمار ، بتقديم مجموعة من الحوافز والضمانات لتشجيع المستثمرين المحليين والأجانب لاستثمار أموالهم والعمل على تهيئة الظروف الملائمة عن طريق توجيه عناية خاصة لتطوير مختلف الهياكل القاعدية، لاسيما عن طريق توفير الأسس والأوعية العقارية التي تنجز عليها المشاريع الاستثمارية وهو ما يسمى بالعقار الموجه للاستثمار أو العقار الاقتصادي ،لذلك قامت الجزائر بتوجيه جزء لا يستهان به من أملاكها الوطنية إلى استقبال هذا النوع من المشاريع الاستثمارية فكانت البداية بتوجيه أملاكها سواء كانت عامة أو خاصة للاستثمار بمختلف أشكاله عن طريق التنازل عن هذه الاموال لصالح المستثمرين بمقابل لا يمثل في الكثير من الاحيان القيمة الحقيقية لهذه الأملاك ،وكان همها الوحيد هو السير بعجلة التنمية والاقتصاد إلى الأمام إلا أنها تفتنت بعد ذلك إلى توجيه بعض المستثمرين لهذه العقارات إلى غير الأغراض المخصص لها او إعادة بيعها دون اقامة المشروع المتفق عليه ، وأدى ذلك الى استنزاف الأملاك الوطنية مما دفع بها الى إلغاء ما يسمى بعقد التنازل وجاءت بآلية جديدة وهي عقد الامتياز بموجب الأمر رقم 08_04 الذي ألغى تماما التنازل و اقتصر فقط على منح الامتياز بالمزاد العلني أو منح الامتياز بالتراضي و بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تم إلغاء الامتياز بالمزاد العلني و الاكتفاء فقط بالامتياز بالتراضي كوسيلة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر وعلى ضوء ما تقدم نتساءل عن مدى فعالية اعتماد المشرع الجزائري لصيغة الامتياز بالتراضي كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في ترقية وتطوير الاستثمار الصناعي في الجزائر ؟

وللإجابة عن هذه الاشكالية قسمنا دراستنا الى المحاور الآتية:

المبحث الأول : تحديد ماهية عقد الامتياز في اطار استثمار العقار الصناعي.

المبحث الثاني : الشروط القانونية لمنح الامتياز على العقار الصناعي .

المبحث الثالث : اعتماد الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي .

المبحث الاول : تحديد ماهية عقد الامتياز في اطار استثمار العقار الصناعي

يعد العقار الصناعي البنية التحتية و الركيزة الأساسية في الحياة الاقتصادية لأي بلد ، و الجزائر على غرار دول العالم يحظى فيها هذا المجال بالاهتمام الكبير من اجل المحافظة عليه و ترقيته ، وهذا يتضح جليا من خلال الترسنة القانونية التي جاءت لتنظيمه ،ولما كان العقار الصناعي يشكل عاملا مهما في تطوير و ترقية الاستثمار و تحقيق التنمية الاقتصادية ،الأمر الذي دفع بالمشرع الى البحث عن معايير وضوابط قانونية تحدد كيفية استغلال هذا النوع من العقار التي تأرجحت ما بين الامتياز و التنازل الى أن وصلت الى نظام الامتياز بالتراضي كوسيلة وحيدة لاستغلاله وقبل التطرق للشروط القانونية لمنح الامتياز على العقار الصناعي يتوجب علينا التعرض لمفهوم كل من العقار الصناعي أولا ومن ثم عقد الامتياز ثانيا.

الفرع الاول : مفهوم العقار الصناعي

وقبل تحديد مفهوم العقار الصناعي ينبغي اولا الوقوف على معنيين وهما العقار والصناعة فيما يلي:

-تعريف العقار : تعرف العقارات على أنها الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو بصنع صانع لا يمكن نقلها دون أن يعتريها تلف أو خلل¹.

وهو نفس التعريف الذي كرسه المشرع الجزائري حيث اعتبره بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول².

أما الصناعة فيمكن تعريفها "بمفهوم المخالفة للزراعة و التجارة ، هي نوع من تنظيم النشاط الاقتصادي لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية³.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فانه لم يتطرق إلى تعريف العقار الصناعي و إنما اهتم بتنظيمه بصفة متميزة عن طريق سنه سلسلة من النصوص القانونية التي تنظمه وتحدد طرق وأساليب استغلاله⁴

ويعرف العقار الصناعي على أنه مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية (actifs résiduels) التابعة للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول العقارية الفائضة (actifs excédentaire) التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة⁵.

يعرف العقار الصناعي كذلك على انه الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الصناعية سواء كان مبنيا او غير مبنيا مستغلا او غير مستغلا⁶ ، فهو مجموعة العقارات الموجهة و المخصصة لإنجاز مشاريع صناعية في إطار الاستثمار.

العقار الصناعي هو مختلف الاراضي التي وجهت للاستثمار وكل ما اتصل بها وما رصد لخدمتها بما في ذلك ما تبقى من المؤسسات العمومية بعد حلها وما زاد عن حاجتها من أصول والتي كانت تمتلكها أثناء ممارسة نشاطها وإنتاجها السلع⁷.

وما يجدر بنا الإشارة اليه انه أحيانا يتم استخدام مصطلح العقار الاقتصادي بدلا من العقار الصناعي وهو مصطلح وارد في المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري⁸.

الفرع الثاني : مفهوم عقد الامتياز

اول ما ظهر عقد الامتياز كان في المرافق العامة سواء على المستوى المحلي أو الدولي⁹، وقد قدمت له عدة تعريفات منها انه ذلك العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة ،حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملأها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص ،مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في اقامة مشروع استثماري¹⁰.

اول تنظيم لعقد الامتياز كان في ظل المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار¹¹ ،والذي بموجبه تبنى المشرع الجزائري آلية الامتياز القابل للتنازل بمجرد إنجاز المشروع وبطلب من المستفيد ،وقد نصت المادة 23 من

نفس المرسوم على أنه يمكن للدولة أن تمنح شروط إمتياز قد تصل الى الدينار الرمزي في التنازلات عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة.

وتطبيقا لذلك صدر المرسوم 322/94 ليحدد شروط منح الامتياز على الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة وقد عرف البند الأول من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322/94 الامتياز على انه :

"عقد الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيما أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في اقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر سنة 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار¹².

حدد هذا المرسوم تعريف عقد الامتياز في المناطق الخاصة سواء تم منحه لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون أو لمؤسسة عمومية اقتصادية ويكون هدفه الاستثمار الصناعي أو التجاري¹³.

فالامتياز هو ذلك الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة حق عيني عقاري ناتج عن عقد الامتياز لمدة معينة أداها ثلاث و ثلاثون سنة قابلة للتجديد و أقصاها تسع و تسعون سنة ونصت على هذه المدة المادة 04 من الامر 04/08¹⁴، ويكون محل عقد الامتياز قطعة ارضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، قصد استيعاب مشروع استثماري ويكرس الامتياز بعقد إداري حسب نص المادة 10 من الامر 04/08 تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء ويعد هذا الاخير من قبل الإدارة مانحة الامتياز كما يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود و شروط منح الامتياز ويتوجب على صاحب الامتياز أن يحترم كافة الشروط الواردة فيه والمتفق عليها بموجب هذا الدفتر و التي تكون في غالب الأحيان غير قابلة للمناقشة لأنه يصادق عليها مسبقا¹⁵.

فعقد الامتياز هو اتفاق تمنح الدولة بموجه قطعة ارضية لمدة محددة لمستثمر معين قصد تحقيق مشروع استثماري ويكون ذلك لقاء دفع اجرة امتياز لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص و يمنح على اساس دفتر شروط مع دفع اتاوة ايجارية سنوية.

المطلب الثاني الشروط القانونية لمنح الامتياز على العقار الصناعي

يمنح الامتياز في مجال الاستثمار الوارد على العقار بموجب عقد إداري مرفق بدفتر شروط معد من طرف ادارة املاك الدولة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية و الاشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاص الأمر الذي يدفعنا لتحديد الشروط العامة للامتياز المتعلقة بأطراف عقد الامتياز أولا ومن ثم الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية محل عقد الامتياز ثانيا وبعدها نتطرق لشروط الاستغلال ثالثا.

الفرع الاول:الشروط المتعلقة بأطراف عقد الامتياز

تتمثل أطراف عقد الامتياز في الادارة مانحة الامتياز صاحبة العقار والمستثمر المستفيد من الامتياز، فيما يتعلق بالشروط الواجب توفرها في الادارة المانحة للامتياز فان الامر 04/08 لم يتضمن شروط تتعلق بالإدارة المانحة

للامتيازات في مجال العقار الصناعي وعليه يشترط في الادارة المانحة للامتياز الشروط العامة المتعارف عليها في مجال القانون الاداري كالاختصاص فهو يمنح بموجب عقد يعده مدير أملاك الدولة بناء على تفويض من وزير المالية بين صاحب الامتياز والإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الامتياز¹⁶.

وحسب المادة 10 من الامر 04/08 فان عقد الامتياز يكون مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط الامتياز، وقد اشترط المشرع أن يرفق العقد بدفتر شروط وفقا للنموذجين الملحقين بالمرسومين التنفيذي رقم 152/09¹⁷، و 153/09 المؤرخين في 02 ماي 2009¹⁸.

ويمنح الامتياز حسب الحالة :

- من طرف الوزير المكلف بالقطاع في حالة الاملاك التابعة للدولة .
 - من طرف الوالي في حالة الأملاك الوطنية التابعة للولاية .
 - من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الاملاك البلدية .
 - من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في حالة الأملاك التابعة للمحافظة العقارية التي تسييرها¹⁹.
- اما بالنسبة للطرف الثاني من عقد الامتياز والمتمثل في المستثمر المستفيد من الامتياز فإننا باستقراء مواد الأمر 04/08 لا نجد فيه يتضمن على شروط معينة تخص المستفيد من الامتياز ، ونجد المادة 15 من القانون رقم 11/11²⁰ التي عدلت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر 04/08 تنص على أنه :
- "يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها "
- وطبقا لهذه المادة فانه يمنح الامتياز لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص دون اعطاء شروط أخرى لذلك يتم اعتماد الشروط العامة في التعاقد كأهلية التعاقد بالإضافة لاشتراط دفتر الشروط المرفقين بالمرسومين 152/09 و 153/09 المشار اليهما فيما سبق أن المشارك في المزايدة العلني المتعلق بمنح الامتياز يجب ان يكون له موطن ا أكيدا وأن يكون ميسورا ماليا ومتمتعاً بحقوقه المدنية كما لم يشترط ان يكون صاحب الامتياز جزائري الجنسية ، وبهذا يكون للأجانب إمكانية استغلال العقار الصناعي ولعل ذلك يعد من أهم الأسباب التي أدت بالمشرع الجزائري الى إلغاء إمكانية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لإنجاز مشاريع استثمارية²¹.

الفرع الثاني الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية محل عقد الامتياز

نص المرسوم التنفيذي رقم 152/09 على الشروط الواجب توافرها في الأملاك الوطنية الخاصة لكي تدخل في نطاق تطبيق الامتياز على وجوب ان يكون العقار محل الامتياز تابعا للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وغير مخصص وليس في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها ، وأن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها²².

ويستثنى من مجال تطبيق احكام الامتياز أصناف الاراضي التالية:

الاراضي الفلاحية ، القطع الارضية المتواجدة داخل المساحات المنجمة ، القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و استغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية ، القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة ، القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية ، القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عند الانجاز الفعلي للمشروع طبقا لأحكام دفتر الشروط والمثبت قانونا بشهادة المطابقة²³.

الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالاستغلال

لقد اشترط المشرع لاستغلال العقار الصناعي الشروط الإدارية المتعلقة بخلاصة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي المنظمان بموجب القانون 29/90²⁴ المتعلق بالتهيئة والتعمير و المرسوم التنفيذي 175/91²⁵ المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء وكذا الشروط المتعلقة باستغلال المياه و الغابات ، فقد أكد المشرع وقبل الترخيص باستغلال القطع الأرضية عن طريق الامتياز على وجوب ان تتم دراسة مدى توفر القطعة محل المنح عن طرق الامتياز على الشروط الإدارية للاستغلال والتأكيد على ذلك ضمن دفتر الشروط ،وقام بإنشاء عدة هيئات إدارية تقنية تتكفل بإعداد بنك معلومات حول العقارات القابلة للمنح عن طريق الامتياز وتمثل أهم هذه الهيئات في لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار ، وكذا الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري²⁶.

كما اشترط المشرع أيضا في بعض القوانين الأخرى المتفرقة المتعلقة بالبيئة واجب احترام مقاييس حماية البيئة والتلوث وهو ما يفسر وجوب الحصول على الرخصة قبل مباشرة أي استثمار بالنسبة لبعض النشاطات المقننة فضلا عن تقديم دراسة مدى التأثير على البيئة قبل مباشرة أي مشروع²⁷.

وتتمثل شروط إستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي في تجسيد عملية الانتفاع بالقطعة الأرضية أو الأصل العقاري محل الامتياز فور تسليم عقد الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأمالك الدولة يمثل نقطة انطلاق تاريخ الامتياز²⁸.

المبحث الثالث : اعتماد الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي

عقد الامتياز لم يبق في شكله الذي ظهر به لأول مرة حيث عرف عدة تطورات منذ ظهوره ففي سنة 2006 تم التأكيد على طريقة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بعد الانجاز الفعلي للمشروع والتنازل المباشر عندما يتعلق الأمر بالمشاريع المدججة مع النص على قواعد وإجراءات جديدة وهذا بموجب الأمر 11/06 الملغى²⁹، لكن في 2008 وبموجب الأمر 04/08 السالف الذكر فقد تم تعميم الامتياز عن طريق المزاد العلني كإجراء حصري للحصول على كل حافطة للعقار الصناعي مع استبعاد تحويل الامتياز الى تنازل ،وبموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تم إلغاء المزاد العلني وتكريس التراضي كصيغة وحيدة لمنح حافطة العقار الصناعي مع منح تخفيضات جد معتبرة على مبلغ إتاوة الامتياز.

بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 فإنه يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها³⁰.

وعليه تم إلغاء صيغة المزداد العلني في منح حق الامتياز على العقار الصناعي وأصبح الامتياز يتم بصيغة وحيدة ألا وهي الامتياز بصيغة التراضي³¹.

كما جاء أيضا قانون المالية لسنة 2013³² بتعديل طفيف لنص المادة 2/5 من الأمر 04/08 السابق الذكر في نص المادة 34 منه حيث اشترط موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم، و بصدر قانون المالية التكميلي لسنة 2015³³ تم منح الصلاحيات الحصرية للوالي في منح الامتياز بصيغة التراضي على العقار الصناعي بموجب المادة 48 منه التي عدلت المادة 05 من الأمر 04/08 والتي نصت على انه يكون منح الامتياز بالتراضي بناء على :

- بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات .

- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة .

- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة .

خاتمة

وفي الأخير نخلص إلى القول بأن الجزائر تبذل مجهودات معتبرة لتنظيم العقار الصناعي الموجه للاستثمار و الذي يعد الوسيلة المثلى لخدمة التنمية الاقتصادية وهذا الأخير يكتسي أهمية كبيرة تستمد من كيفية خلق المناخ المناسب للاستثمار ، الأمر الذي جعل من المشرع الجزائري يسن العديد من القوانين خلال فترات وجيزة سعيا منه إلى ضرورة تحقيق وتلبية حاجيات المستثمرين ، كما أن غايته تكمن في محاولة التخفيف من العراقيل التي لا تزال تعيق اضطلاع العقار الصناعي بدوره في ترقية الاستثمار ، خاصة احتجاج المستثمرين بعدم وجود العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، لذلك بادر المشرع الجزائري بمحاولة وضع حد لأزمة العقار الموجه للاستثمار محاولا بذلك تغليب المصلحة العامة و لا سيما توفير مناصب شغل و المحافظة عليها من جهة ، والمصلحة الخاصة للمستثمر من جهة أخرى دون المساس بحريته التي كفلها له القانون و حقه في الحصول على أرباح.

-وفي الاخير وعلى ضوء ما تقدم من خلال هذه الورقة البحثية نخلص للنائج الآتية:

- الجزائر خطت خطوة نوعية معتبرة في تسهيل الاستثمار من خلال منح الامتياز بصيغة التراضي فقط الغير قابل الى التحول الى تنازل لغلق الباب أمام المستثمرين الوهميين الذي يعتمدون على تغيير وجهة الملك العقاري إلى غير المشاريع الاستثمارية بعد تملك العقار المتنازل عنه .
- عقد الامتياز يوفق بين مصلحة الدولة في التمسك بأراضيها حتى لا تقع ضحية المتاجرة بها أو عدم الاستغلال نتيجة التنازل عنها و من جهة أخرى تسمح للأفراد والشركات بتوظيف أموالهم و الاستثمار فيها.
- اعتماد الامتياز عن طريق التراضي هو استجابة لوجود صعوبات وجدها المستثمرين للحصول على العقار الاقتصادي و بطئ الإجراءات إلى جانب الأعباء الكبيرة التي يتحملها المستثمر.
- الدولة لها دور في منح الامتياز بشكل هام و أساسي فهي صاحبة الأراضي الموجهة للاستثمار و مانحة للامتياز و كذلك طرف متعاقد .
- الامتياز بالتراضي وضع حد للاستنزاف الذي مس الأراضي الخاصة للدولة بسبب اعتمادها لأسلوب التنازل.
- كثرة القوانين والأوامر والمراسيم التنفيذية والتنظيمية التي صدرت بشأن العقار الصناعي تؤثر سلبا في عملية الاستثمار التي بدورها يمكن أن تؤثر على قرار المستثمر في عملية الاستثمار الذي يجد نفسه أمام كم هائل من النصوص القانونية المتعاقبة فيئة الاستثمار تتطلب عنصر الثبات التشريعي .

المراجع:

- الكتب:

- محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الأصلية والأموال و الحقوق حق الملكية بوجه عام منشأة المعارف ، مصر،2000.
- بوجردة مخلوف ،العقار الصناعي، ط2، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع،الجزائر،2006.

- المقالات:

- حرز الله كريم، عمرو خليل ،تقييم واستغلال الاملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري،مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ،العدد 06، ص. ص 208 ، 223.
- فردى كريمة ،النظام القانوني لعقد الامتياز في اطار الاستثمار،مجلة العلوم الانسانية،عدد 46، ديسمبر2016، ص.ص،109، 120.

-المذكرات ورسائل الدكتوراه:

- خوارجية سميحة حنان ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص،تخصص قانون عقاري كلية الحقوق،جامعة قسنطينة 01، 2014/2015..
- موهوبي محفوظ ، مركز العقار من منظور الاستثمار ،مذكرة ماجستير،فرع قانون اعمال،كلية الحقوق بودواو بومرداس،2009.

- منصور اسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 01، 2014.

- جبوري احمد ، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز مذكرة ماجستير ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة سعد دحلب البليدة، 2011.

-القوانين:

-القانون 29/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، جريدة رسمية عدد 52.

-القانون رقم 11/11 مؤرخ في 18 يوليو 2011 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، جريدة رسمية عدد 40 ،الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2011.

-القانون رقم 12/12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 ،المتضمن قانون المالية لسنة 2013 ، جريدة رسمية عدد 72،الصادرة في 30 ديسمبر 2012.

-الامر 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، جريدة رسمية عدد 78،الصادرة في 30 سبتمبر 1975 معدل ومتمم.

- الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 ،الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز عن الاراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية عدد 53 ،الصادرة بتاريخ 30 أوت 2006 (الملغى).

-الامر 04/08 مؤرخ في 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية عدد 49،الصادرة في 03 سبتمبر 2008.

-الأمر رقم 01/15 مؤرخ في 23 يوليو 2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ، جريدة رسمية عدد 40،الصادرة في 23 يوليو 2015.

-المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ، جريدة رسمية عدد 64، مؤرخة في 10 أكتوبر 1993 ،الملغى بموجب الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم.

- المرسوم التنفيذي 175/91 مؤرخ في 25 نوفمبر 1991 احدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء جريدة رسمية عدد 29.

-المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مؤرخ في 02 افريل 2007 ، جريدة رسمية عدد 27 ،الصادرة في 27 افريل 2007 معدل ومتمم.

-المرسوم التنفيذي رقم 152/09 مؤرخ في 02 ماي 2009، احدد لشروط وكفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية عدد 27 ،الصادرة في 06 ماي 2009.

-المرسوم التنفيذي رقم 153/09 مؤرخ في 02 ماي 2009، احدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة الحلة و الاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ، جريدة رسمية عدد 27 الصادرة في 06 ماي 2009.

الهوامش:

- ¹ - محمد كامل حرسى، شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الأصلية و الأموال و الحقوق ، حق الملكية بوجه عام ، منشأة المعارف ، مصر، 2000، ص 05.
- ² - المادة 1/683 من الامر 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، جريدة رسمية عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975 معدل ومتمم .
- ³ - خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01 ، 2014/2015، ص 33 .
- ⁴ - أول تنظيم للعقار الصناعي كان في اطار :
-المرسوم التشريعي رقم 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد 20 مؤرخة في 9 مارس 1973.
- الى غاية الامر 04/08 مؤرخ في 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة في 03 سبتمبر 2008 المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2011 و 2015.
- ⁵ -خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 23 .
- ⁶ -موهوبي محفوظ ،مركز العقار من منظور الاستثمار ، مذكرة ماجستير، فرع قانون اعمال، كلية الحقوق بودواو بومرداس، 2009، ص 47.
- ⁷ -خوادجية سميحة حنان ،مرجع سابق، ص 21.
- ⁸ -انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مؤرخ في 02 افريل 2007 ، جريدة رسمية عدد 27 ، الصادرة في 27 افريل 2007 معدل ومتمم.
- ⁹ -منصور اسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 01، 2014، ص 41.
- ¹⁰ -بوجردة مخلوف ،العقار الصناعي، ط2، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 69
- ¹¹ -المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 5 اكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ، جريدة رسمية عدد 64، مؤرخة في 10 اكتوبر 1993 ، الملغى بموجب الأمر 03/01 المؤرخ في 20 اوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم.
- ¹² -أنظر الفقرة 01 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 19 اكتوبر 1994 ، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة ، جريدة رسمية عدد 67 ، الصادرة في 19 اكتوبر 1994.
- ¹³ - جيجوري احمد ، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز مذكرة ماجستير ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة سعد دحلب البلدة، 2011، ص 82.
- ¹⁴ -الامر 04/08 مؤرخ في 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة في 03 سبتمبر 2008.
- ¹⁵ -فردي كريمة ،النظام القانوني لعقد الامتياز في اطار الاستثمار، مجلة العلوم الانسانية، عدد 46، ديسمبر 2016، ص 111.
- ¹⁶ -أحمد جيجوري، مرجع سابق، ص 92.
- ¹⁷ - المرسوم التنفيذي رقم 152/09 مؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية عدد 27 ، الصادرة في 06 ماي 2009.
- ¹⁸ - المرسوم التنفيذي رقم 153/09 مؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ، جريدة رسمية عدد 27 الصادرة في 06 ماي 2009.
- ¹⁹ -حرز الله كريم، عمرو خليل ،تقييم واستغلال الاملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، العدد 06، ص 213.

- ²⁰ -قانون رقم 11/11 مؤرخ في 18 يوليو 2011 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، جريدة رسمية عدد 40 ،الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2011.
- ²¹ -حرز الله كريم،عمرو خليل،مرجع سابق ،ص214.
- ²² -انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 ،مرجع سابق.
- ²³ - أنظر المادة 02 من الأمر رقم 04/08 المعدلة بموجب المادة 61 من الأمر رقم 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، جريدة رسمية عدد 78 الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2014 .
- أنظر أيضا : مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 07875 المؤرخة في 30 جوان 2009، المحددة لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار والأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.
- ²⁴ - القانون 29/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ،جريدة رسمية عدد 52.
- ²⁵ - المرسوم التنفيذي 175/91 مؤرخ في 25 نوفمبر 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء جريدة رسمية عدد 29.
- ²⁶ - حرز الله كريم،عمرو خليل،مرجع سابق ،ص215.
- ²⁷ - أنظر على سبيل المثال القانون رقم 12/05 المؤرخ في 04 أوت 2005 المتعلق بالمياه ،جريدة رسمية عدد 60 ،الصادرة بتاريخ 04 سبتمبر 2005 .
- انظر ايضا المواد 149 و ما بعدها من القانون 10/01 المؤرخ في 03 جويلية 2001 ،المتضمن قانون المناجم ،جريدة رسمية عدد 35 ،الصادرة في 04 جويلية 2001.
- ²⁸ -أنظر المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، ص 15.
- أنظر أيضا المادة 28 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 153/09،ص25 .
- ²⁹ -الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 ،الذي يحدد شروط و كيفية منح الامتياز عن الاراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ،جريدة رسمية عدد 53 ،الصادرة بتاريخ 30 أوت 2006 (الملغى).
- ³⁰ -انظر المادة 03 من الأمر 04/08 المعدلة والمتممة بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011،مرجع سابق.
- ³¹ -كان إجراء منح الامتياز بالتراضي الذي جرى تعميمه حاليا مخصص في اطار الامر 04/08 قبل تعديله بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 فقط على المشاريع ذات المنفعة العامة الذي كان يتم بناءا على الترخيص من مجلس الوزراء بناءا على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار .
- ³² -أنظر المادة 34 من القانون رقم 12/12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 ،المتضمن قانون المالية لسنة 2013 ،جريدة رسمية عدد 72،الصادرة في 30 ديسمبر 2012.
- ³³ -الأمر رقم 01/15 مؤرخ في 23 يوليو 2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ،جريدة رسمية عدد 40،الصادرة في 23 يوليو 2015.