الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص : قانون الأعمال

بعنوان :

استغلال العقار الموجه للاستثمار في الجزائر

من تقديم الطالبة:

العيدي كريمة

تحت إشراف الأستاذة:

بلحاج نصيرة

أمام اللجنة المشكلة من:

الأستاذة: جبار رقية	رئيسا
الأستاذ: بن عامر محمد	مناقشا
الأستاذة: بلحاج نصيرة	مشرفا

السنة الدراسية 2019/2018

شكـــــــــر

عندما نبحث عن كلمات شكر وتقدير للأخرين ، فإن أجمل عبارات الشكر والتقدير لا بد أن تسبق حروفنا ، وتنهي سطورنا معبرة عن صدق المعاني النابعة من قلوبنا لهؤلاء

فمهما نطقت الألسنة بأفضالهم ، ومهما خطت الأيدي بوصفهم ، ومهما جسدت الروح معانيهم تظل مقصرة أمام روعتهم ، وعلو همتهم ، وبكل حب ووفاء ، وبأرق كلمات الشكر والتقدير والثناء ، ومن قلب ملئ الإخاء اتقدم اليكم بالشكر والتقدير على وقوفكم إلى جانبي في الحل والترحال وفي الحزن والفرح.

اهـــــــــداء

إلي من جرع الكأس فارغا ليسقيني قطرة حب
إلي من كلت أنامه ليقدم لنا لحظة سعادة
إلي من حصد الاشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم
إلي القلب الكبير
والدي العزيز
إلي من ارضعتني الحب والحنان
إلي رمز الحب وبلسم الشفاء
إلي القلب الناصع بالبياض
والدتي العزيزة
إلي القلوب الطاهرة الرقيقة
والنفوس البريئة إلي رياحين حياتي
إخوتي وأخواتي

مقدمـــــــــــة

بعد تبني الدولة الجزائرية لاقتصاد السوق أي التحول من الاقتصاد الموجه إلى اقتصاد الحر، سعت إلى ادخال اصلاحات شاملة في جميع مجالات الحياة ، هدفها الاساسي هو انعاش الاقتصاد الوطن ي، وفي المقابل سعت للقضاء على الاختلالات الداخلية والخارجية التي تمس هذه القطاعات .

لذا كان لزما على الدولة العمل على زيادة الاستثمارات ، واستقطاب المزيد من رأس المال المحلي والأجنبي ، فالاستثمار يعد بشكل عام جزء من الاقتصاد الذي كان سببا في تقدم ورقي المجتمعات ، إن الاهتمام بالاستثمار الخاص من شأنه الوصول بالاقتصاد الوطني إلى تنمية شاملة ومتكاملة ، لذلك عمدت الجزائر وكغيرها من الدول على تعزيز موقع الاستثمار الخاص بها في سلم الاقتصاد الوطني ، وجعله من الأولويات من خلال دعم وترقية الاستثمار الذي تجلى في القانون رقم 66-284 المؤرخ في 15 سبتمبر 1966 المتضمن قانون الاستثمارات للقطاع الوطني والأجنبي [1]، والذي أعطى الأولوية للاستثمار من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية بهدف زيادة تدفق العملة الصعبة ، ونقل التكنولوجيا ، وتوفير مناصب الشغل، بالإضافة إلى جلب أكبر قدر ممكن من الاستثمار ات الأجنبية سواء في ظل نظام التخطيط (1967-1989)، أو في اطار الإصلاحات والتحول نحو اقتصاد السوق الذي شرعت فيه منذ سنة 1990 إلى يومنا هذا .

أولت الجزائر اهتماما كبيرا بالسياسة الاستثمارية وذلك من خلال اقرار الحوافز والمغريات والمتمثلة في إنشاء مؤسسات لدعم وترقية الاستثمار ، وتهيئة الأرضية القانونية والتشريعية لتسهيل عملية الاستثمار وحماية المستثمرين ، والتي تعد من عوامل تهيئة مناخ الاستثماري و ومن جملة هذه القوانين نجد قانون رقم 93-12 الصادر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 والمتعلق بتشجيع وترقية المناخ الاستثماري في الجزائر[2] .

لكن رغم ما قامت به الجزائر من سياسات اصلاحية ، ومن تقديم المزايا المتعددة والحوافز لتشجيع المناخ الاستثماري إلا أن كل المؤشرات تؤكد على حقيقة مرة ألا وهي أن الاستثمار لم يتقدم ، وفي هذا الصدد نجد تقرير البنك العالمي بعنوان قضايا نظام الإدارة العامة 2006 ، حيث أشار إلى أن هناك عوامل تحمل المتعامل او المستثمر على اتخاذ قرار الاستثمار من عدمه ، أهم توفر العقار محل إنشاء المشروع الاستثماري.

فللعقار وبمختلف انواعه سواء كان فلاحيا ، صناعيا ، تجاريا ، أو ما إلى ذلك ، يعتبر محددا اساسيا لإنجاح هذه العملية ، وعاملا مساعدا على جلب المستثمرين الاجانب خصوصا ، إلا أن منح هذا العقار بمختلف

[1] القانون رقم 66-284 المؤرخ في 15 سبتمبر 1966 المتضمن قانون الاستثمارات للقطاع الوطني و الأجنبي ، الجريدة الرسمية عدد 80، المؤرخ في 17 سبتمبر 1966 .

[2] المرسوم التنفيذي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 والمتعلق بتشجيع وترقية الاستثمار في الجزائر، الجريدة الرسمية عدد 64 المؤرخ في 10 اكتوبر 1993 .

أنواعه لا يزال رهين الكثير من العراقيل والممارسات التي تحول دون مروره بسلام ، فغالبية المستثمرين سواء كانوا وطنين او أجانب يشتكون من تداعيات هذه المسألة ، فمشكلة العقار وآليات الوصول إليه وتسوية ملكيته أهم المعضلات المطروحة على مستوى الاستثمار في الجزائر ،ضف إلى ذلك ما خلفته السياسات الاقتصادية والمخططات التنموية الماضية من منشآت وهياكل ضخمة بقيت غير مستغلة، مما أدى إلى اهتلاكها وسرقتها بمرور الوقت ، وما زاد الطين بلة ظهور ظاهرة المساومات والمضاربات في السوق العقارية من طرف ما يطلق عليهم اسم " مافيا العقار" .

ولسد النقص المسجل في ميدان منح العقارات من أجل الاستثمار ، شرعت الدولة الجزائرية في اتخاذ تدابير قانونية تجلت في صياغة مشروع قانون يسير عملية التسوية ويحدد شروطها من خلال إنشاء هيئات ومؤسسات مهمتها تنظيم عملية استغلال الأراضي الموجهة للاستثمار تضم المتعاملين والمستثمرين وممثلي الادارة المركزية من جهة ، من خلال تحديد كيفيات عملها وحصر صلاحياتها التي تراوحت ما بين التضيق والاتساع تماشيا مع التحولات الاقتصادية للدولة الرامية إلى تحسين أليات استغلالات المطروحة على المساحات العقارية من جهة أخرى، مثل الوكالة الوطنية لترقية المناطق الصناعية وضبط العقار .

كما ركزت الاطر القانونية على منح التسهيلات اللازمة من الجوانب التقنية ، القانونية ، الجبائية ، وما إليها ، كمحاولة لإحداث تغيرات هيكلية على آليات وأنماط التسيير الاداري المرتبط بالاستثمار وتحسين المحيط الاقتصادي ، والضمانات القانونية المرتبطة بهذا المحيط ، فضلا عن محاولته تسوية أهم ملف مرتبط بالاستثمار وهو العقار الموجه للاستثمار الذي يشمل العديد من القطاعات كالعقار الفلاحي والعقار الوقفي ...الخ ، غير أننا ارتأينا أن نعالج الاستثمار الواقع علي العقار الصناعي والسياحي وهما من أصناف العقار الموجه للاستثمار وذلك علي اعتبار أنهما أهم قطاعين جالبين للثروات من خلال استقطاب الاستثمارات الضخمة ، وسعيا منها الدولة الجزائرية إلى ضبط مجال الاستثمار خاصة الاستثمارات الاجنبية ، عمدت إلى تعديل كل من القانون التجاري الجزائري ، والقانون المدني الجزائري لدعم التعامل مع الاستثمارات الاجنبية المباشرة ، كما أقرت مبدأ التحكيم الدولي في عقود الاستثمار لتحرير الاقتصاد وتشجيع الاستثمارات التي تهدف لإنتاج سلع وخدمات في القطاعات الصناعية وخدماتية مع حماية البيئة والاقليم ، والسماح بتطبيق بحرية تامة أسلوب الامتياز وهذا ما جاء به الامر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار[1] .

[1] الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 22 اوت 2001 .

مقدمـــــــــــة

حيث نص المشرع الجزائري على عقد الامتياز كآلية جديدة في مجال استغلال العقار بصفة عامة، والعقار الاقتصادي بصفة خاصة لأول مرة بموجب القانون رقم 93-12 السالف الذكر ، ثم القانون رقم 01-03 السالف الذكر كذلك ، ثم الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي ألغي بعد عامين بموجب الأمر رقم 08-04 الذي يحدد كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية [1]، والمعدل بموجب فانون المالية التكميلي لكل من سنة 2011 تم 2013 واخير 2015 على التوالي .

كثرة هذه النصوص القانونية المنظمة للعقار الموجه للاستثمار، وعدم استقرارها ترتب عنه اختلافا في طريق تحديد صيغة منح العقار وهي عقد الامتياز، حيث كانت الصيغة في البداية الامتياز القابل للتنازل، ثم الامتياز الغير قابل للتنازل ، ليتم تبني من طرف المشرع و بشكل قاطع لصيغة الامتياز بالتراضي .

ومن هنا فأهمية الموضوع محل الدراسة تتجلى من أهمية الاستثمار في تنمية وترقية اقتصاد أي دولة وبخصوص الجزائر

ومما سبق نطرح الاشكالية التالية :

كيف وظف واستغل المشرع الجزائري العقار الموجه للاستثمار للتحقيق التنمية الشاملة في الجزائر ؟

تكمن اسباب اختيارنا لهذا الموضوع في الاسباب التالية :

- محاولة للتعريف بالعقارات الموجهة للاستثمار في الجزائر و ولاسيما العقار السياحي.
- محاولة للتعريف بالصيغ او اليات القانونية الموظفة فعلا في استغلال العقار الموجه للاستثمار.
- محاولة للتعريف بأهم المؤسسات والهيات المعهود إليها تسيير وتنظيم العقار الموجه للاستثمار في الجزائر ، ولاسيما الاجهزة والهياكل المتخصصة في مجال العقار الصناعي والسياحي .

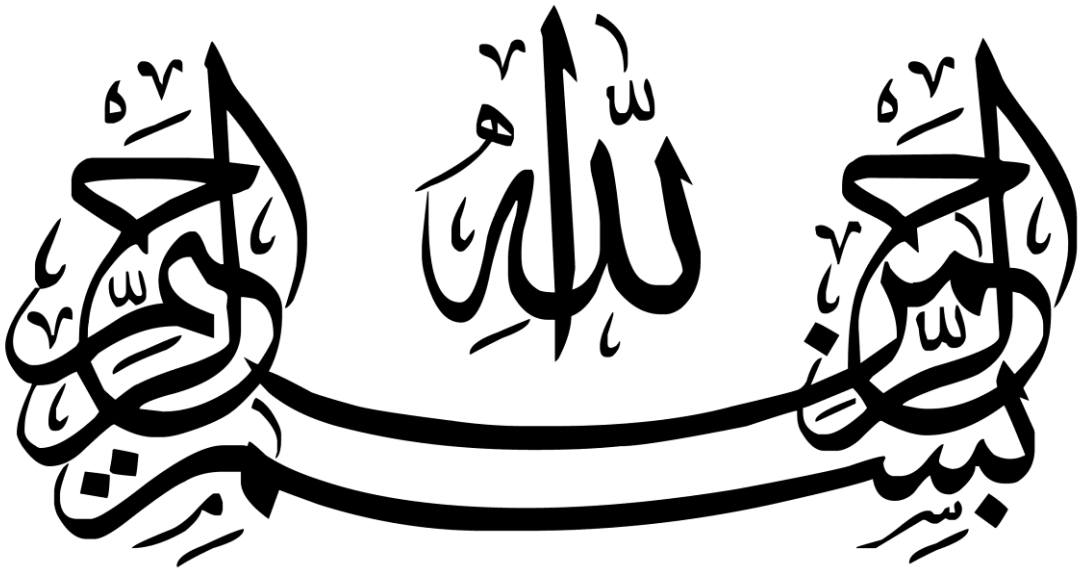
وفي سبيل دراسة دقيقة لهذا الموضوع اخترنا المن ه ج الوصفي الذي يمكننا من استعراض المفاهيم القانونية والادارية المتعلقة بالموضوع محل الدراسة ، باعتبارها وصف وشرح لموضوع العقار الموجه للاستثمار ، وكيفية استغلاله ، كما اعتمدنا على المنهج التحليلي الذي يمكن من خلاله تحليل الافكار في تسلسل منطقي ، بحيث ننطلق من معطيات قانونية بغية الوصول إلى نتائج مستخلصة منها من خلال توظيف التحليل العقلي .

[1] الأمر رقم 08-04 الذي يحدد كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية عدد 49 سنة 2008 .

ولدراسة هذه الاشكالية ، وتحليل الموضوع ارتأينا الخطة التالية : والمتمثلة في فصلين :

الفصل الأول : تناولنا من خلاله نطاق العقار الموجه للاستغلال من خلال تحديد مفهوم كل من العقار الصناعي من تعريف وتحديد طبيعته القانونية إلى تميزه عن ما يشابهه من مفاهيم (المبحث الاول) ، ومفهوم العقار السياحي ومكوناته وطرق اقتنائه في (المبحث الثاني) .

أما الفصل الثاني : فقد تناولنا من خلاله التعريف بالأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي مع تبيان مهامها ، و الامتياز كألية لاستغلال هذا العقار وما قد ينجر عن استغلاله من منازعات في (المبحث الأول)، كما قمنا بتعريف الاجهزة المكلفة بتسيير العقار السياحي ، وكيفية استغلاله مع أهم الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمرين في هذا المجال أو في هذا النوع من العقار الموجه للاستثمار في (المبحث الثاني) .


بسم الله الرحمن الرحيم

مقدمة الفصل الأول نطاق العقار الموجه للاستثمار

إن تسابق الدول النامية خاصة منها الجزائر إلى استقطاب رؤوس الأموال الوطنية والاجنبية وذلك من خلال تحسين البيئة الاستثمارية بسن واستحداث القوانين الجاذبة للاستثمار ، هذا الاستثمار الذي يتصف بالتقلب وسرعة تحركاته بحثا عن الربح والفائدة ، فهو ينتقل نحو الأماكن التي توفر له التسهيلات ، و الإعفاءات ، واليد العاملة الرخيصة ، وبالموازنة مع ذلك فإن تنظيم العقار الموجه للاستثمار بشكل واضح ، وحل المشاكل المرتبطة به يعتبر عاملا مساعدا ، ومدعما لتشجيع واستقطاب واستقرار المستثمرين لكونه الأساس الذي تقوم عليه هذه الاستثمارات ، غير أن العقار الموجه للاستثمار في بلادنا سواء في المجال السياحي أو الصناعي على وجه الخصوص يبقى رهين العديد من المؤسسات والهيئات التي تعيق تحقيق بعض الاستثمارات أحيانا ، وجلبها أحيانا أخرى ،فإشكالية العقار في بلادنا ليست في توفير الوعاء العقاري بقدر ما هي مسألة تنظيم هذه الوضعية التي بقيت عالقة لعدة سنوات .

وهذاما يستدعى منا تحديد نطاق العقار الموجه للاستثمار وفقا لما جاء به المشرع الجزائري من خلال الترسانة القانونية والتنظيمية التي استحدثها من أجل مواكبة التحولات الاقتصادية التي تشهدها البلاد، وذلك بالإجابة عن التساؤلات التالية:

- ما ذا نعني بالعقار الموجه للاستثمار ؟.
- ما هو نطاق هذه العقارات الموجهة للاستثمار ؟

وللإجابة عن هذه التساؤلات من خلال هذا الفصل ،سوف نتطرق إلى مفهوم العقار الصناعي (المبحث الاول) ، ثم لمفهوم العقار السياحي (المبحث الثاني) .

المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي الموجه للاستثمار

إن التعريف بـالعقار الصناعي يقتضي التطرق إلى تعريفه وفقا للمفهومة القانوني ، مع تحديد جملة الخصائص التي ينفرد بها عن باقي العقارات ، كما يستدعي الدراسة التطرق الى طبيعته القانونية من خلال تحديد الاصناف القانونية التي تندرج ضمن مفهوم العقار الموجه للاستثمار ، وفي الأخير تمييزه عن ما يشابهه من العقارات ذات الاستعمال الموجه للاستثمار.

ومنه سوف نتطرق في هذا المبحث التعريف بالعقار الصناعي بمفهوميه العام والقانوني (المطلب الأول) ،والطبيعة القانونية للعقار الصناعي (المطلب الثاني) .

المطلب الأول: تعريف وخصائص العقار الصناعي الموجه للاستثمار

لم يعرف المشرع الجزائري العقار الصناعي ، و إنما اكتفى بوضع القواعد والأدوات القانونية الرامية لتنظيم الوظيفة التي تستخدم فيها الأرض حماية للصحة العامة والبيئة ، ووفقا لهذه القواعد تتحدد خصائص ومميزات العقار الصناعي .

ومنه سنتناول تعريف العقار الصناعي في الفرع الأول ، وخصائص العقار الصناعي في الفرع الثاني .

الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي

لقد عرف موضوع تحديد مدلول العقار الصناعي أهمية كبيرة لدى الباحثين ، واختلفت هذه التعاريف باختلاف المعرفة واختلاف التخصصات ، وب التالي ورد تعريف العقار الصناعي ضمن المعنى العام دون إهمال المعنى القانوني للعقار الصناعي .[1]

أولا : التعريف القانوني للعقار الصناعي

فتعريف القانوني للعقار الصناعي يتضمن التعريف بشقيه اللغوي و الاصطلاحي للكلمتين ، فبالنسبة للتعريف اللغوي فالمشكل غير مطروح لان القواميس العربية والفرنسية تعرف الكلمتين " العقار ، الصناعة " لان لغويا يجب تعريف كل كلمة لوحدها ، أما التعريف الاصطلاحي فالمشرع كعادته لم يعرف العقار الصناعي تاركا الامر للفقه .

[1] بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، الطبعة الثالثة ، دار الهومة ، الجزائر ، 2009 ، ص 109 .

1 -**التعريف اللغوي :**سنعرف كلمة العقار ، ثم الصناعي

أ / العقار : يحمل معنيين الاول جمعه العقاقير ويعني الدواء ، والثاني جمعه العقارات ويعني الأرض[1].

ويعرف كذلك على أنه ما يشكل أساس (قاع) الأرض وكل ما يتعلق بها.

ب / الصناعي :صفة لما يتعلق بمجموعة المهن المنتجة لأموال مادية من خلال العمل على مواد اولية .

2 -التعريف الاصطلاحي

لم يعرف العقار الصناعي في القوانين و أغلب الدراسات اكتفت بالبداية من أصناف العقارات الصناعية وتعريف كل منها وذلك إما لبساطة التعريف او صعوبة إيجاد تعريف للعقار الصناعي يمكنه أن ينطبق على كل أصنافه و انواعه .

إذ تعرف المناطق الصناعية على أنها فضاء جغرافي ملائم للاستغلال الصناعي ، وتعرف أيض أنها مجموعة الاراضي المهيأة والمجهزة بصفة خاصة ، وعلى مبادرة سيد أعمال من أجل استقبال نشاطات صناعية ، ويجب أن تكون تهيئة هذه المناطق متناسقة مع قواعد التهيئة والتعمير .

وتعرف العمارة الصناعية على أنها بناية عقارية تستعمل لتخزين السلع وحفظها ،وهناك من يعرف العقار الصناعي على أنه :" تلك القطعة من الارض التابعة لأملاك الدولة العامة او الخاصة والمهيأة لان تكون موطن المنشأة أو المصنع أو المشروع الاستثماري " ، ويعرف كذلك على أنه :" ذلك الفضاء المخصص للأنشطة والذي يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الصناعي تميزا له عن العقار الفلاحي والعقار السكني " .

وهناك تعريف آخر للعقار الصناعي بأنه :" مجموعة العقارات الموجهة والمخصصة لانجاز مشاريع صناعية أو استثمارية " وعليه يدخل تحت نطاق هذا التعريف كل العقارات الموجهة لذلك الغرض بغض النظر عن صنفه سواء كان مملوكا للدولة او مملوك للخواص أو ملكا وقفيا .

وبالتالي يمكن أن نستنتج تعريف للعقار الصناعي على أنه : " كل ارض او منشأة أو بناء وتوابعه يكون مهيأ ومخصص للاستعمال الصناعي أو لتخزين منتوجات صناعية ، دون إهمال المنقول الذي يصبح عقارا بالتخصيص بحكم وخدمته للعقار المخصص له ".[2]

---

[1] جوزف نعوم حجار ، المنجد العربي الفرنسي للطلاب ، منشورات دار المشرق ، بيروت ، لبنان ، الطبعة الثانية ، 1983 ، ص 1060 .

[2] الاستاذ : جبوري أحمد ، محاضرات غير منشورة القيت على طلبة السنة الاولى ماستر حول العقار الصناعي ، كلية الحقوق ، جامعة د يحي فارس ، المدية ، 2012/2011.

الفرع الثاني: خصائص العقار الصناعي:

إن العقار الصناعي مثله مثل بقية العقارات ، العقار الفلاحي مثلا ، وهو يتميز بمجموعة من الخصائص من أهمها :

هو عقار حديث النشأة لأنه ظهر بعد الاستقلال وقد نظم بصفة متميزة ليتماشى مع السياسة والايديولوجية الاقتصادية المتبعة في النظام الاشتراكي الذي يكرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية ، ولقد كانت أول عملية لتنظيم هذا النوع من العقارات في بداية التسعينات .

كما أن المشرع أباح هذا العقار حسب المناطق بشروط قانونية و إدارية تختلف بالاختلاف المنطقة والنشاطات الاستثمارية المراد إنجازها.

لقد كانت أول تحديد للعقار الصناعي في إطار القانون رقم 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية قصد إنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية.

يمكن استغال العقار الصناعي من طرف الاشخاص المعنوية من خلال منحهم عقود الاستغلال المنطقة بها منها عقد الامتياز بشرط أن يلتزم المستغل الشروط القانونية والإدارية المحددة في دفتر الشروط ويرتبط العقار الصناعي بالاستثمار الذي يرتكز على فككرة الاستغلال دون التملك .

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للعقار الصناعي

يستلزم تحديد الطبيعة القانونية للعقار الصناعي عرض للتصنيف القانوني للأملاك العقارية ، ثم تبيان المناطق المكونة للعقار الصناعي ، وفي الاخير تميزه عن غيره من الانظمة العقارية .

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للعقار الصناعي

لقد قسم المشرع الجزائري في المادة 23 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري للأملاك العقارية [1] إلى ثلاث أصناف قانونية تتمثل : في الأملاك الوطنية ، والأملاك الخاصة والأملاك الوقفية التي نستبعدها لأنه صنف قانوني لا يدخل العقار الصناعي ضمنه باعتبارها أملاك حبسها مالكها لأغراض خيرية أو ذات منفعة عامة ، ويخضع لأحكام القانون 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم .[2]

[1] القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، ص 1563 .
[2] بوجردة مخلوف ،المرجع السابق ، ص 110 .

و بتالي يمكن تصنيف حافظة العقار الصناعي إلى ثلاثة أصناف :حافظة العقار الصناعي في المناطق المهيأة والتي تتوزع من مناطق صناعية أنشأت بموجب القانون 45/73 المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ومناطق النشاط المنشأة على رصيد الاحتياطات العقارية للبلدية المنظم بموجب الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 ، وحافظة المناطق الخاصة التي تم إنشاؤها في إطار القانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار[1]، هذا الأخير الذي منح امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق ، وحافظة عقار المؤسسات العمومية الاقتصادية

أولا: المناطق المكونة العقار الصناعي

يعتبر العقار الصناعي في الجزائر المادة الخام الأكثر لفتا للانتباه حيث أنه و منذ الاستقلال ظل تنظيمه و استغلاله يحض بالاهتمام على الصعيد لاقتصادي ومن خلال برامج كل الحكومات المتعاقبة من أجل إيجاد أفضل و أحسن المناطق الاستثمارية من أجل تنمية كاملة و شاملة.[2]

أما عن حدود العقارات الصناعية و المناطق الخاصة فقد تم تحديدها منذ السبعينات و بالتحديد سنة 1973 بواسطة لجنة استشارية مكلفة بإنشاء المناطق الصناعية، غير أنه و مع مرور الوقت أصبحت هذه المناطق غير كافية لتحقيق تطلعات الدولة فعملت السلطات المختصة على البحث عن مناطق جديدة لتمركز الاستثمارات و من بينها المناطق الخاصة و المناطق الحرة و من ثم ظهور المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة .

و سوف ندرس كل نوعين على حدى و من ثم نبين الأمور المتعلقة بالمؤسسات العمومية الاقتصادية من خوصصة و تصفية، و انقضاء، و بعد ذلك نبين الشروط القانونية و الإدارية الواجبة لاستغلال هذه المناطق .

1 -: المناطق الصناعية و المناطق الخاصة

تتضمن دراسة هذا المطلب تحديد المناطق الصناعية و المناطق الخاصة و أول ظهور لها، و ذلك من خلال تبيان دراسة كيفية إدارتها و تسييرها و القوانين المنظمة لها، في ظل سياسة تطوير الاستثمار و تشجيع استغلال الثروات الوطنية بتوفير المواقع العقارية المهيأة لاستقبال النشاطات الصناعية، من اجل تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين قصد تجسيد مشاريعهم الاستثمارية .

[1] القانون رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية عدد 64 .
[2] بودادة نورية وعماري ابتسام ، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، قانون الاعمال ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، 2017/2016 ، ص 26.

و في ظل ذلك سندرس في الفرع الأول المناطق الصناعية و المناطق الخاصة في الفرع الثاني.

أ : المناطق الصناعية "Les zone industrielles"

لا يوجد في التشريع الجزائري تعريف بهذه المناطق وإنما قام المشرع الجزائري، بإنشاء لجنة من استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، تكلف بهندسة المدن و يكون مقرها لدى وزارة الأشغال العمومية و البناء[1]، و هذا بموجب المرسوم رقم 45/73 المؤرخ في 1973/02/28 السالف الذكر ، كما تضمن هذا المرسوم تكليف هذه اللجنة بجمع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني، و بتقديم كل رأي، وعرض أي اقتراح بصفة عامة، و بتقديم كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن، وذلك لترقية المناطق المذكورة على أحسن وجه و تنمية مناطق العمران المعنية[2].

نلاحظ علي هذا المرسوم أنه لم يتطرق إلى تحديد مفهوم المناطق الصناعية لا بصفة صريحة ولا بصفة ضمنية ، لكن يمكن أن نستنتج من خلاله أن تهيئة المناطق الصناعية تدخل ضمن هندسة المدن وتخطيطها وهذا أول عنصر من عناصر التعرف.[3]

وبعد صدور المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية [4] لم يعرف كذلك المناطق الصناعية إلا أنه أعطى بعض العناصر الأساسية لوضع تعريف بسيط بهذه المناطق ، ومن جملة هذه العناصر نجد : أنه قطعة أرض محدودة وحدودها معينة في ملفات التهيئة التي يصادق عليها وفقا للتنظيم المعمول به [5] ، أما العنصر الثاني فهو خاص بتعدد انواع المناطق الصناعية وهي حسب نص المادة الأولى من هذا المرسوم على ثلاثة أنواع :

- المناطق الصناعية التي تضم صناعات ذات مصلحة محلية مسيرة من قبل مؤسسة عمومية محلية ذات طابع اقتصادي .

- المناطق الصناعية التي تضم صناعات مختلفة ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة مسيرة من قبل مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع اقتصادي .

1المادة 01 من الأمر 45/73 المؤرخ في 1973/02/28، المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، جريدة الرسمية العدد 20، المؤرخة في 1973/03/09.

2 المادة 2 من المرسوم 45/73، المرجع السابق .

[3] راضية بن مبارك ، تنظيم وتسير المناطق الصناعية في الجزائر ،أطروحة دكتوراه في الحقوق قسم القانون العام ، جامعة الجزائر 01 ، الجزائر ، سنة 2016/2015 ، ص 18-19-20 .

[4] المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخ في 06 مارس 1984 .

[5] المادة 03 ، المرجع نفسه ، ص 312 .

- المناطق الصناعية التي تضم صناعات مختلفة ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة مسيرة من قبل وحدة متخصصة .

ومن خلال هذه العناصر مجتمعة يمكن استنتاج تعريف للمنطقة الصناعية على أنها : عبارة عن مساحة من الأرض ذات حدود معينة تضعها ملفات التهيئة و مهيأة من قبل القائم بالتهيئة ومسيرة إما من قبل مؤسسة عمومية محلية ذات طابع اقتصادي ، أو من قبل مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع اقتصادي أو من قبل وحدة متخصصة .

ب -المناطق الخاصة "Zones spécifiques"

لقد ظهرت المناطق الخاصة في إطار القانون رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار[1]، حيث منحت امتيازات قانونية و اقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق و التي ضمنها المشرع الجزائري نوعين من المناطق هما:

ب-1 : مناطق مطلوب ترقيتها "Zones a promouvoir"

تتكون المناطق المطلوب ترقيتها من البلديات التي تحدد قائمتها، و تراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالجماعات المحلية و السلطة المكلفة بالمالية بعد استشارة السلطات المحلية، على أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديمغرافية و المادية و الاجتماعية و الاقتصادية و المالية للبلديات [(2)]، و هذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 1991/09/14 و المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 03/87 المؤرخ في 1989/02/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية .

و على ضوء ما سبق ذكره يمكن تحديد المناطق المطلوب ترقيتها على أساس المعايير التالية[(3)]:

- المعيار الديمغرافي: و يعمل على دراسة إجمالي عدد السكان المقيمين في الولاية، السكان الريفيون و تحديد نسبة البطالة و حجمها .

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 و المتعلق بتشجيع وترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية عدد 64 المؤرخ في 10 أكتوبر 1993 .

2 أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 1991/09/14، المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي 09/89 المؤرخ في 1989/02/07 المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51من القانون 03/87 المؤرخ في 1987/01/27، المتضمن التهيئة العمرانية، جريدة رسمية عدد 14 المؤرخة في 1993/03/13.

3بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 20.

- المعيار المادي المتعلق بالمعيار الجغرافي: و ينحصر أساسا في الجنوب، السهول، الهضاب العليا، و المناطق الجبلية بالإضافة إلى المناطق الحدودية .

- المعيار الاجتماعي الاقتصادي أو درجة التجهيز: و يتمثل هذا المعيار في تبيان معدلات معينة، كنسبة التمدرس، نسبة الكهرباء الريفية، نسبة التجهيز لجلب مياه الشرب، نسبة الاستجابة للتغطية الصحية، نسبة شغل كل مسكن .

- المعيار المالي: و المتمثل أساسا في إحصاء الموارد المالية لكل بلدية، نسبة الاستثمارات بالدينار لكل ساكن في الولاية[1].

و على هذا الأساس تقوم الدولة بتقديم مساعدتها للبلديات المطلوب ترقيتها عن طريق إحداث أنشطة تتولد عنها مناصب شغل، و نتيجة لذلك تدور عجلة التنمية بهذه المناطق.

ب-2 : مناطق التوسع الاقتصادي "Zones d'expansion économique"

يقصد بمناطق التوسع الاقتصادي، الفضاءات أو الأراضي الجيواقتصادية و التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي و الاجتماعي، و تزخر بطاقات من الموارد الطبيعية و البشرية، أو الهياكل القاعدية، والتي هي كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع و الخدمات و تطويرها[2].

ولقد عمل المشروع على تحديد كيفية و ضع قوائم مناطق التوسع الاقتصادي و ذلك وفقا للمعيار التالي:

ت -المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية و المنشآت القاعدية اللازمة لإقامة الاستثمارات و ذلك بتحديد المؤشرات المعتادة في مجال التخطيط و التي منها: الموارد المائية، نسبة التطهير.....الخ.

ث -المناطق المطلوب ترقيتها[3].

ج -الأقطاب الصناعية في الحواضر و التجمعات السكانية الكبرى.

ح -مساحات الارتقاء أو الخدمة العمومية، و خاصة المساحات التي تشمل الموانئ و المطارات.

خ -مواقع المركبات السياحية و الاستجمامية الكبرى[4].

---

1 المادة 01 من المرسوم التنفيذي 321/91 ، المرجع السابق .
2 المادة 01 من المرسوم التنفيذي 321/91، المرجع السابق .
3المادة 51 من القانون 03/87 المؤرخ في 1987/01/27، المتضمن التهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية العدد 05 المؤرخة في 1987/01/28.
4المادة 06 من المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 1994/10/17، المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية العدد 67 المؤرخة في 1994/10/19 الملغى.

و في الأخير يخضع تعيين هذا النوع من المناطق إلى قرار وزاري مشترك بين السلطات المكلفة بالمالية و الجماعات المحلية.

2 -: المناطق الحرة و المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة

إن دراسة هذين النوعين من المناطق تتطلب منا إدراجها في شق واحد، وذلك لأنهما يتميزان بأنه لا وجود لهما على أرض الميدان و التطبيق و ذلك على الرغم من اختلافهما[1].

و تجب الإشارة إلى أن ظهور هذا النوع من المناطق لم يكن محضة صدفة و إنما جاء من أجل حل المشاكل الناجمة عن سياسة الانفتاح الاقتصادي مما أدى بالسلطات العمومية إلى محاولة البحث عن إيجاد مواقع أو مناطق جديدة لتمركز الاستثمارات و كذا البحث عن أفضل الطرق لاستغلالها على أساس قواعد اقتصاد السوق.

أ: المناطق الحرة "Zones Franches"

المناطق الحرة (مناطق النشاطات والتخزين) هي مناطق مساحتها مضبوطة، و تمثل الأملاك الوطنية العمومية للدولة، تمارس عليها أنشطة صناعية و خدماتية و تجارية، وذلك طبقا للشروط المقررة قانونيا و المنظمة في المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتضمن المناطق الحرة[2].

يتم إحداث هذا النوع من المناطق بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة و بناءا على اقتراح وزير المالية باعتباره المسئول الأول عن الأملاك الوطنية للدولة، فيحدد بذلك موقعها الجغرافي و حدودها و مساحتها و الأنشطة التي يسمح أن تمارس فيها، كما يمكن أن تتضمن هذه المنطقة مطار أو ميناء، فإذا اشتملت هذه المناطق كليا أو جزئيا على ميناء أو مطار، فهنا علينا تطبيق التشريع و التنظيم المعمول به في مجال الأملاك الوطنية و الأنشطة المينائية أو المطارية[3].

و باعتبار أن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للاكتساب أو التنازل أو الحجز عليها، شكل هذا الأمر صعوبة قانونية في تكييف طبيعة التصرف العقاري الواقع على المناطق الحرة، لأن الاستثمار في هذه المناطق يؤدي على اكتساب ملكية عقارية فيها، وهنا نلاحظ التناقض الواضح في التنظيم و المشاكل الناجمة عنه.

1بوجردة مخلوف: المرجع نفسه،ص 24.
2 المادة 09 من المرسوم التنفيذي 321/94، المرجع السابق .
3بوجردة مخلوف: الرجع نفسه، ص 25.

و الجدير بالذكر عملية ضبط حدود المناطق الحرة يخضع لدراسة معمقة تقوم بها لجنة تسمى "اللجنة الوطنية للمناطق الحرة" تتألف من وزير الداخلية و جميع الوزارات المعنية بإنشاءالمنطقة، بالإضافة إلى بعض الهيئات الإدارية كقيادة الدرك الوطني، و يكون هذه اللجنة تحت رئاسة وزير المالية[1].

ب: المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة

لقد ظهر هذا النوع من المناطق بموجب الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الاستثمار[2]، حيث أدخل هذا النوع في النظام الاستثنائي للاستثمار، لكن تحديد و تنظيم استغلال هذه المناطق جغرافيا و طبيعة العقارات الواقعة فيها، قد ترك لصلاحية هيئة عمومية و المسماة "المجلس الوطني للاستثمار" الذي يقوم بتحديدها و تنظيمها على ضوء أهداف مخطط تهيئة الإقليم.

3 - المنشآت الصناعية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

يعتمد الاقتصاد الوطني في تسيير عجلة التنمية على عدة مؤسسات تعمل من أجل هدف واحد، هو النهوض بالاقتصاد الوطني و من أهم هذه المؤسسات ما يسمى بالمؤسسات العمومية الاقتصادية.

في بداية ظهور هذه المؤسسات كانت الدولة هي التي تتحمل المديونية الناجمة عنها، مما أثر سلبا على الاقتصاد الوطني، و من أجل إيجاد حلول لمثل هذه المشاكل عمل المشرع على إرساء فكرة الاستقلال المالي للمؤسسة العمومية، و من هنا ظهر ما يسمى بالخوصصة، وبوجود هذه الفكرة حدث خلط نظري بأن الاستقلالية مصطلح مرادف لمفهوم الخوصصة و لهذا علينا الفصل بين الدولة كجهاز إداري و القطاع الصناعي كجهاز إنتاجي.

الفرع الثاني : تمييز العقار الصناعي عن ما يشابهه من مصطلحات

التمييز يكون عن عقارات مشابهة في كونها موضوع استثمارات ، وكذلك من حيث طريقة استغلالها والنظام القانوني المنظم لذلك ، كما نميز من حيث امكانية استثمار الأجنبي فيها من منعه ، وبالتالي سنميز العقار الصناعي عن ثلاث أنواع من العقارات المشابهة والتي تكون محلا للاستثمار وهي : العقار الفلاحي ، العقار السكني و العقار السياحي .

1بوجردة مخلوف: الرجع نفسه، ص 25.
2 المادة 10من الأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20، المتضمن تطوير الاستثمار، الجريد الرسمية العدد 47 المؤرخة في 2001/08/22.

أولا : تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي

نظم العقار الصناعي بالأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 غشت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار والقانون رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، دون التطرق لي باقي النصوص المنظمة للعقار الصناعي في مجمله .

أما العقار الفلاحي فينظمه القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 غشت 2010 والذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، وكذلك القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 غشت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي دون نسيان القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 غشت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، هذا ودون التطرق لكل النصوص الخاصة .

استثمار الاجنبي في العقار الصناعي مباح بل ومحفز لأن المراد هوجلب الرأس المال الأجنبي، مصحوبا بالتكنولوجيا الحديثة ، إذ جاء في الأمر رقم 03/01 أنه جاء لتحديد النظام المطبق على الاستثمارات الوطنية و الاجنبية [1]، وكذلك جاء في الأمر ضمانة معاملة الأجانب بنفس معاملة الجزائريين أشخاص طبيعيين أو معنويين[2] ، أما الاستثمار الأجنبي في العقار الفلاحي فهو مستبعد كلية ، فلا يمكن للأجنبي سواء لوحده أو بالشراكة مع جزائري أن يستثمر في العقار الفلاحي ولو كانت شركة جزائرية ويملك أجنبي أسهم فيها[3].

الاستغلال في العقار الصناعي يكون عن طريق منح الامتياز لمدة 33 سنة قابلة التجديد يمكن أن تصل إلى 99 سنة ، ويمنح من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، بينما أسلوب استغلال العقار الفلاحي هو الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد على المستثمرات الفلاحية مع عدم امكانية تحوله إلى تنازل ، يمنح من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية [4] قبل الالغاء .

ثانيا : تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني

سبق التطرق إلى القوانين المنظمة للعقار الصناعي ، أما العقار السكني فنظمته عدة قوانين أهمها المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 03 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري ، والقانون رقم

[1] المادة (01) من الامر رقم 03/01 المؤرخ في 20 غشت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار ، ج ر العدد 47 ، 2001 .
2 المادة (14) من الأمر رقم 03/01 ، المتعلق بتطوير الاستثمار .
3 المادة (21) من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 غشت 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر العدد 46 ، 2010 .
[4] المادة (04) من القانون رقم 03/10 .

07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية ، والقانون رقم 03/87 والمتعلق بالتهيئة العمرانية ، وهناك القانون رقم 12/93 ملغى بالأمر رقم 03/01 وبالتالي يطبق هذا الاخير على العقارين الصناعي و السكني .

فيما يخص استثمار الأجنبي في العقار الصناعي فهو كما قلنا مستحب ومحفز وتقدم له ضمانات المعاملة بالمثل مع المستثمر الوطني وغيرها سواء كان شخص طبيعي او معنوي ، أما العقار السكني فقد استبعد قانون الترقية العقارية المستثمر الأجنبي كلية ، فاشترط الجنسية الجزائرية في المرقي العقاري الذي يساهم في تلبية الحاجة للسكن مساهمة مع الدولة ، وإن كان شخص معنويا فاشترط أن يتكون إلا من اشخاص طبعيين دوي جنسية جزائرية [1].

أما اسلوب الاستغلال في العقار السكني ، فالمرقي العقاري المكتتب له حق شراء قطعة أرض أساسية أو شطر قطعة أرض من أراضي الاحتياطات العقارية للبلدية ، بالتراضي او بالسعر الذي يحدده التنظيم المعمول به ، ويكون البيع بعقد إداري يتضمن شرطا فاسخ يقصد به ضمان حسن تنفيذ جميع البنود والشروط التي تضمنها دفتر الشروط .

ثالثا : تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي

بعد ان راينا القوانين المنظمة للعقار الصناعي نتطرق للعقار السياحي والقوانين المنظمة له اهمها القانون رقم 01/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة والقانون رقم 02/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ ، وكان هناك القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية والذي ألغي الكثير من احكامه بالأمر رقم 04/08 السابق الذكر ، وبالتالي اصبح هناك قانون مشترك بين العقاريين.

استثمار الاجنبي في العقار الصناعي محفز ومستحب ، كدلك الامر بالنسبة للعقار السياحي إذ يمنح الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بعد أخذ موافقة الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الارضية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء وموافقة الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على اساس دفتر اعباء [2].

وبالتالي فأكثر نوع عقاري تقاربا مع العقار الصناعي هو العقار السياحي، خاصة بعد صدور القانون رقم 04/08 و إلغائه لأحكام القانون رقم 03/03 المتعارضة معه [1] ، فأصبح العقار السياحي يمنح الامتياز بالتراضي [2]، بعد أن كان العقار السياحي يباع ويؤجر [3].

---

[1] المادتان (06) و (08) من القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر العدد 10 ، 1986 .

المادة (05) من القانون رقم 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

المبحث الثاني: مفهوم العقار السياحي الموجه للاستثمار

يعتبر العقار السياحي هو الاخر من أهم الاوعية العقارية التي تستقطب أنماطا مختلفة من الاستثمار، وبالتالي فالعقار السياحي يتطلب تنظيما قانونيا فعالا من أجل تنظيم الاستثمار المنشأ عليه ، كما يتطلب النشاط في العقار السياحي موارد كبيرة لإنشاء المرافق السياحية الاساسية من فنادق ومراكز سياحية .

والاستثمار السياحي في الجزائر عادة ما يصطدم بمشكل تعدد ملكية نفس الوعاء العقاري ، سواء كان ملكيته خاصة ، أو ملكيته وطنية عامة ، أو ملكية وطنية خاصة ، ضف إلى ذلك فالمستثمر سواء كان محليا أو أجنبيا يعاني من غلاء العقار في الجزائر مقارنة مع ما هو موجود في الدول المجاورة ، إذ ان اقتناء عقار لأجل اقامة مشروع عادة ما يكلف من 20 إلى 30 % من رأس المال المستثمر [4].

وهذا ما سوف نتطرق إليه بالتوضيح والتفصيل من خلال المطلبين التاليين :

المطلب الأول: تعريف ومكونات العقار السياحي

العقار السياحي من العقارات الموجهة للاستثمار، والذي يعد محركا اساسيا في عملية التنمية الاقتصادية ليما لهذا النوع من العقارات أهمية كبيرة ، هذا مايستدعى منا التطرق إليه من خلال تعريفه وتحديد مكوناته (المطلب الأول) ، أو بالأحرى تحديد نطاق التي يتم من خلالها استغلال هذا النوع من العقارات ،و أهم طرق اقتنائه في حالة عدو توفره ، واهم الموارد التي يشتملها هذا النوع من العقارات (المطلب الثاني).

الفرع الأول: تعريف العقار السياحي

العقار قانونا هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ، ولا يمكن نقله منه دون تلف [5] ، أما السياحة فهي عبارة عن انتقال الإنسان من مكان لمكان أخر (أي مكان) لمدة يجب أن لا تقل عن أربعة وعشرون (24) ساعة ولا تزيد عن اثنى عشرة (12) شهرا ، ولا تكون من أجل الإقامة الدائمة و أغراضها بل من أجل الثقافة

---

[1] المادة (15) القانون رقم 04/08 .
[2] المادة (03) من نفس القانون .
[3] المادة (22) من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، جريدة الرسمية العدد 11 ، 2003 .
[4] محيطنة مسعود ، معوقات عملية النهوض بالقطاع السياحي في الجزائر ، الملتقى العلمي الثامن حول اهمية السياحة كمصدر تحويل متجدد لمكافحة الفقر والتخلف في الجزائر ، دراسة حالة بعض الدول العربية والاسلامية ، الجمعية الوطنية للاقتصاديين يومي 19و 20 من شهر ديسمبر 2009 ، ص 11 .
[5] المادة 683 الفقرة الاولى من الامر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم .

أو الأعمال أو الدين 1، وعليه فإن العقار السياحي كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الاستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار السياحي .

غير أن المفهوم المراد به من مصطلح العقار السياحي في القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية هو" الوعاء الأرضي المحدد والمصنف على أنه سياحي لأجل استغلاله في مجال السياحة " ، وذلك على غرار قولنا العقار الصناعي فهو يعرف بحسب طبيعة النشاط ومثاله المناطق الصناعية ، المناطق الحرة وكذلك قولنا العقار الفلاحي ، العقار العمراني والعقار الغابي وغيرها من التصنيفات المختلفة للعقار .

إن مشروع القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية الذي تحول إلى القانون رقم 03-03 الذي عرض من طرف الحكومة وبالتحديد من طرف وزارة السياحة على البرلمان أورد تعريفا للعقار السياحي ، من خلال نصه في المادة 20 من مشروع القانون على أنه " يقصد بالعقار السياحي القابل للبناء الأراضي الموجه لهذا الغرض في مخطط تهيئة السياحة " ثم حذفت هذه المادة نظرا لتكامل أحكام المادتين 20 و21 من مشروع القانون ، واكتفى بالمادة 20 الجديدة التي كانت تجمل الرقم 21 ضمن مشروع القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية *حيث أصبحت المادة 20 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحيةتعرف العقار السياحي على أنه : "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ، ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة ، وتلك التابعة للخواص " .

الفرع الثاني : مكونات العقار السياحي:

من خلال قراءة القوانين التي نظم بها المشرع الجزائري العقار السياحي ، نجد بأنه يتكون من أراضي قد تندرج في مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية أو مناطق محمية .

أولا: مناطق التوسع السياحي

عرفها المشرع بداية في المرسوم رقم 66-75 الذي جاء تطبيقا للأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية ، في المادة الأولى منه على أنها: " يمكن أن تعتبر من مناطق التوسع السياحي كل منطقة أو مساحة من الأراضي تتمتع بمميزات أو خصائص طبيعية ، ثقافية وبشرية أو ملائمة المتنزه السياحي ، من

[1] د ماهر عبد العزيز ، صناعة السياحة ، بدون رقم الطبعة ، دار زهران ، عمان ، 2008 ، ص 23-24 .

شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي ".1

أما القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية الذي ألغى الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية ، عرف مناطق التوسع السياحي في المادة 02 فقرة 1 منها و التي جاء فيها:" مناطق التوسع السياحي كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة ، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية ".[2]

كما تعرف مناطق التوسع السياحي بأنها فضاء محمي مصنف ومحدد وفق نصوص قانونية يشتمل على تخطيط يدخل ضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، المكلف بتوجيه واستقبال التجهيزات الفندقية والسياحية ، وهي أيضا محيط محدد لموقع مناسب للتنمية السياحية مرتبط بنشاطات أخرى تعتبر مكملة ومناسبة له ، وهذا المحيط يتضمن منطقة مهيأة وبقع أرضية ، يجب أن تجهز لتصبح مهيأة لاستقبال المشاريع الاستثمارية السياحية ، والإقامات الترفيهية [3].

وفي إطار السياسات الخاصة بتطوير السياحة في الجزائر خاصة التي انتهجتها منذ سنة 1986 إلى غاية سنة 1996 ، تم خلالها التعريف بالإمكانيات السياحية عبر إنشاء مناطق التوسع السياحي ، وتحديد هذه المناطق عبر التراب الوطني حسب الصفات التالية :

طبيعية ودرجة تمركز الإمكانيات السياحية .

درجة تطور المنشآت والمرافق الوضعية المواتية للشبكات التقنية .

إمكانيات التزود بالماء.

وسهولة الوصول إليها .

الأمر الذي مكن على المستوى القانوني من تحديد 174 منطقة توسع سياحي ، 202 موقع للحمامات المعدنية ، كما أن إستراتيجية تهيئة هذه المناطق السياحية تتصور تثمين المناطق السياحية وتهيئتها حسب أربعة (04) فئات من المناطق :

---

[1] المادة 1 من المرسوم رقم 66-75 المؤرخ في 04 افريل 1966 ، المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية ، ج ر عدد 28 صادرة في 08 افريل 1966 ، ص 335.

[2] المادة 02 فقرة 01 من القانون رقم 03-03 ، المرجع السابق .

[333] 3 سعيداني رابح و مساني خالد ، النظام القانوني والمؤسساتي للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الدكتور يحي فارس المدية ، 2013/2012 ، ص 22 .

المناطق التي يجب تركها على حالتها الطبيعية بسبب إمكانية تعرضها إلى أضرار بيئية وصعوبات التهيئة .

المناطق المؤهلة للاستثمارات بالنظر إلى وضعيتها .

المناطق القابلة للتطور السياحي العائلي لما توفره من إمكانيات فيما يخص الإيواء .

المناطق المخصصة للسياحة العالمية الراقية بسبب خصوصية الموقع والإمكانيات المتاحة لإنشاء مجموعات سياحية كبيرة .

كل هذا من أجل تطوير مجموعة من الأقطاب التي تتوفر على إمكانيات سياحية ، وتكون من عشرة مناطق ساحلية وثمانية منابع للمياهالمعدنية ، وقد أعطيت الأولوية للمناطق السياحية الجنوبية (الهقار، الطاسيلي و قوريا) ، أما في ميدان الحمامات المعدنية فإن سياسة التنمية تتطلب معرفة معمقة لمراقبة مياه الحمامات المعدنية ، مما يستدعى عصرنة الدراسات الموجودة والقيام بدراسات مفصلة للمواقع المعتمدة لإنجاز مشاريع في المستقبل ، ومنشأة لهذه الدراسات تحديد إمكانيات الاستغلال السياحي ، المخصص للراحة والعلاج و إعداد استراتيجية تهيئة تخذ بعين الاعتبار الشروط الاقتصاديةوالاجتماعية والبيئية .

أما فيما يخص الساحل فإن مخطط تهيئة الساحل الذي أعدته المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية يتضمن برنامجا يتكون من 140 منطقة توسع سياحي منها 64 منطقة تعتبر ذات أولوية من بينها 15 منطقة توسع سياحي كانت موضوع دراسة وتخص 1063 هكتار من الساحل هيئت لإقامة منشآت قادرة على استيعاب 24329 سرير وحوالي 5000 منصب شغل .[1]

وفي الوقت الحالي ، وبغض النظر عن بعض المناطق المخصصة للتوسع السياحي التي تم إنجازها فعلا مثل الأندلس بوهران أو تيبازة ، لم يتم القيام بعمليات تهيئة بأتم معنى الكلمة بل تم تحويل بعض المناطق عن طابعها الأصلي ، مما يتسبب في انتشار البناءات الفوضوية في الأراضي المخصصة لمناطق التوسع السياحي على سبيل المثال : زموري سابقا بولاية بومرداس ، كما يلاحظ داخل المساحات المهيأة لمناطق التوسع السياحي أم المركبات المبنية في المناطق الساحلية والتي تحتل مساحات كبيرة تشهد توافدا كبيرا خلال الموسم الإصطيافي.

[1] مبارك بلالطة ، اهمية القطاع السياحي في الاقتصاد الوطني ، رسالة ماجستير ، كلية علوم الاقتصاد وعلوم التسيير، جامعة الجزائر ، 2002 ، ص 74 و 75 .

لكن تبقى متوقفة طوال السنة ، ويبدو اليوم أكثر من الضروري مراجعة الدراسة الخاصة بمناطق التوسع السياحي بغرض معرفة المساحات المحددة أصلا و إعادة تحسين شروط تهيئتها ومن أهم هذه الشروط قدرات الاستقبال[1].

وفي هذا الإطار ومن أجل خلق مناطق للتوسع السياحي جديدة تسعى ولاية المدية مثلا لتصنيف تسعة مناطق تتمثل في منطقة تمزقيدة ، ومنطقة تبحرين ومنطقة حمام الصالحين ومنطقة الفرنان ومنطقة أولاد عنتر ومنطقة فج الحوضين ومنطقة بن شكاو ومنطقة الكاف لخضر ومنطقة بوغزول[2].

ثانيا: المواقع السياحية

المواقع السياحية هي الأخرى من مكونات العقار السياحي ، جاءت ضمن المرسوم رقم 66-75 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية في المادة 04 التي تنص على : " يمكن أن تعتبر من الأماكن السياحية ، كل منظر طبيعي أو مكان ذي جاذبية سياحية بمنظره الخلاب ، أو بما يحتويه من عجائب أو بخصائصه الطبيعية ، أو البناءات التي شيدت فيه وبما يحتويه من أهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية بحيث يجب صيانته و إستثمار ندرته ، والمحافظة عليه من التلف الطبيعي أو الناتج بفعل الإنسان "

أما القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية فعرف المواقع السياحية في المادة 02 من فقرتها الثانية بأنها : " كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب ، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بناءات مشيدة عليه ، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية ، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان " .

و بالتالي فإن المواقع السياحية : هي الأراضي الضرورية للتوسع والتجهيزات والهياكل المنجزة التي تعتبر كنطاق للتهيئة السياحية ، ويمكن أن ننوه إلى أن المواقع السياحية هي المادة الخام والأولية التي تنطلق منها مناطق التوسع السياحي ، باعتبار أن أي وعاء عقاري يتميز بصفات سياحية لما يحتويه من مواقع تاريخية وثقافية وطبيعية يمكن اعتباره موقع سياحي ، وبعد أن يتم تصنيفه على أنه منطقة توسع سياحي بموجب جريدة رسمية مثل مناطق التوسع السياحي التي تم التصريح بها ، وتصنيفها لتشكل الحافظة العقارية للاستثمار السياحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 88-232 المؤرخ في 05 نوفمبر 1988 ، تتحول السياحة

[1] مبارك بلالطة ، المرجع نفسه ، ص 75 .
[2] مديرية السياحة بولاية المدية ، مونغرافيا ولاية المدية ، المدية ، 2009 ،ص38 و 39 .

إلى مناطق للتوسع السياحي والتي أضاف المشرع الجزائري لها عبارة موقع فأصبحت تسمى مناطق التوسع والمواقع السياحية[1].

ثالثا: المنطقة المحمية

بغرض الحفاظ على الموارد الطبيعية ، وإيقاف ظاهرة تدهورها ، قامت السلطات العمومية بتحديد مناطق مهيأة لاستجابة لتحقيق أهداف المحافظة على النباتات والحيوانات والمحافظة على وسطها المادي ، هذه المناطق تسمى بالمناطق المحمية تشتمل على : عشرة (10) حظائر وطنية ، وأربعة (04) محميات طبيعية ، أربعة (04) مراكز للصيد و ثلاثة (03) مراكز لتربية المصيدات ، تعطي هذه المساحات المحمية حوالي 53.000.000 هكتار ، وقد صنفت اليونسكو حظائر جرجرة والقالة والطاسيلي بصفتها محميات للمحيط الحيوي ، وقد ساهم إنشاء المناطق المحمية في إنعاش بيولوجي جديد وفي تبني نظرة أحسن فيما يتعلق بالتنمية[2].

ويمكن القول أن المنطقة المحمية هي : " مجموعة الأراضي التي تشكل داخل منطقة التوسع السياحي حزام أمني ضد كل ما من شأنه تقليل النشاط السياحي أو القيام بالتأثير السلبي على آفاق تحديد وتثبيت المشاريع السياحية " ، أما المشرع الجزائري فأورد تعريفا للمنطقة المحمية في الفقرة الثالثة من المادة 02 من القانون رقم 03-03 السالف الذكر التي جاء فيها :" المنطقة المحمية جزء من منطقة التوسع السياحي أو الموقعالسياحي غير قابلة للبناء وتستدعى حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاتها الطبيعية كالحظائر الوطنية أو الأثرية كالمحميات الأثرية أو الثقافية كالحظائر الثقافية ".

المطلب الثاني: موارد الاستثمار في العقار السياحي وطرق اقتنائه

ولكي يتم الاستثمار وبشكل فعال في العقار السياحي لبد من توفر جملة من الموارد المساعدة على ذلك سواء ما تعلق منها بالأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة أو ما تعلق منها بالأملاك التابعة للخواص والتي يجب اقتنائها بطرق عدة وضمها للأملاك الوطنية الموجهة للاستثمار ، ومنه سوف نتطرق في المطلب الموالي غلى تحديد موارد الاستثمار (الفرع الأول) ، تم إلى طرق اقتناء العقار السياحي من الخواص (الفرع الثاني) .

[1] المرسوم التنفيذي رقم 88-232 المؤرخ في 05نوفمبر 1988 المتضمن الاعلان عن مناطق التوسع السياحي ، ج ر عدد 51 الصادر في 14 ديسمبر 1988.

[2] الحظائر الوطنية والمحميات الطبيعية ، تقرير حول حالة ومستقبل البيئة في الجزائر ، وزارة تهيئة الاقليم والبيئة ، الجزائر ، دون ذكر رقم العدد ، ص 45 .

الفرع الثاني : موارد الاستثمار في العقار السياحي

وحتى يصبح العقار السياحي مقرا للأنشطة السياحية ، وجب أن تتوفر فيه عدم مميزات لإنشاء استثمارات عليه ، ومن موارد الاستثمار في العقار السياحي ما يعرف بالإيواء (أولا) ويشمل الفنادق والموتيلات، الشقق الفندقية و المخيمات ، إلى جانب ذلك لا بد من استغلال جميع الموارد السياحية التي تزخر بها البلاد و استثمارها سياحيا مثل : الحمامات المعدنية والمناطق الصحراوية والشواطئ والأقطاب السياحية للامتياز(ثانيا) .

أولا: الإيواء السياحي و أقطاب الامتياز

تباينت التعاريف التي أطلقها الفقهاء للإيواء السياحي و اختلفت ، فمنهم من يرى أنه عبارة عن مبنى مجهز ومعد لاستقبال الضيوف ولإقامة النزلاء ، بحيث يجد فيه النزيل الراحة والمأوى والخدمة لمدة زمنية معينة مقابل أجر معلوم ومحدد ، أي هو النشاط الذي يرتبط بإقامة وإيواء النزلاء بصرف النظر عن وسيلة الإقامة سواء كانت فنادق ، أو قرى سياحية ، أو شققا مفروشة ، أو موتيلات ، أو مخيمات ، أو أي وسيلة أخرى من وسائل الإعاشة 1.

1 -الإيواء السياحي

وبصفة عامة يمكن القول أن الإيواء السياحي يمكن أن يكون عبارة عن منشآت فندقية أو قد يكون منشآت سياحية نذكرها:

المنشآت الفندقية : هي الفنادق والبنسيونات والقرى السياحية ، والفنادق العائمة ، والبواخر السياحية وغيرها من الأماكن المعدة لإقامة السياح، وكذا الاستراحات والبيوت والشقق المفروشة 2 ، أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد عبر عنها بالمؤسسات الفندقية التي عرفها وحددها من خلال المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 المؤرخ في 01 مارس 2000 والمعرف بالمؤسسات الفندقية ومحدد لتنظيمها وسيرها وكيفيات استغلالها ، من خلال المادة 02 التي جاء فيها : " يقصد بمؤسسة الفندقية في مفهوم هذا المرسوم كل مؤسسة تمارس نشاطا فندقيا "3، كما بين المشرع الجزائري محتوى المؤسسات أو المنشآت الفندقية من خلال نص المادة 03 من نفس المرسوم وهي : الفنادق ، نزل الطريق (الموتيل) أو المحطة ، قرى العطل ، والإقامات السياحية ،

[1] محي محمد مسعد ، الاطار القانوني للنشاط السياحي والفندقي الطبعة الاول ، المكتب العربي الحديث ، الإسكندرية ، 1998 ، ص 78 .
[2] محي محمد مسعد و المرجع نفسه ، ص 164 .
[3] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 200-46 المؤرخ في 01 مارس 2000 ، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها واستغلالها ، ج ر عدد 10 الصادرة 05 مارس 2000 المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-277 المؤرخ في 29 يونيو 2009 ، جر عدد10 ، ص 03 .

النزل الريفية ، النزل العائلية ، الشاليهات ، المنازل السياحية المفروشة ، المخيمات ، محطة الاستراحة [1].
وبالتالي فإن الإيواء السياحي هو جميع الأماكن المعدة أساسا لاستقبال السياح لتقديم المأكولات والمشروبات واستهلاكها في ذات المكان كمطاعم ، وكذلك تعد من المنشآت السياحية وسائل النقل المخصصة لنقل السياح في رحلات برية أو بحرية[2].

2 - الأقطاب السياحية السبعة للامتياز

الأقطاب السياحية هي توليفة في فضاء جغرافي معين للقرى السياحية للامتياز تتوفر على : تجهيزات وإيواء وترفيه و أنشطة سياحية ، كل ذلك بالتنسيق مع مشروع للتنمية الإقليمية السياحية ، مع استجابة القطب السياحي لطلب السوق ، مع توفير وبشكل ضروري استقلالية كافية حتى يستطيع الإشعاع على المستوى الوطني والدولي ، فالقطب السياحي متعدد الأبعاد إذ يدمج عدة أنواع من المنطق الاجتماعي (الحاجيات الأولية لسكان المنطقة) ، والثقافي ، والإقليمي و الإيجاري مع الأخذ بعين الاعتبار تطلعات السوق ومحيطه الجغرافي الذي يمكن أن يدمج أو لا يدمج واحدة أو عدة مناطق و أرضيات للتوسع السياحي ، بحيث يدور حول موضوع رئيسي من أجل انسجام موقعه ، غير أنه قد يحيل على مواضيع أخرى من أجل تفادي أن يكون وحيد الوظيفة (الخدمة) ، فالأقطاب مدعوة لأن تصبح واجهات رمزية للجزائر الجديدة ، وجهة سياحية مستدامة ، تنافسية ، مبدعة ،أصلية ونوعية ، وقد تم تصميمه من المسعى المنهجي المعروض أنفا ، والذي يقوم على اجتماع عدة معايير أسفرة عنها سبعة (07) أقطاب سياحية للامتياز وهي كما يلي

- القطب السياحي للامتياز شمال شرق: عنابة ، الطارف ، سكيكدة، قالمة ، سوق أهراس و تبسة.
- القطب السياحي للامتياز شمال وسط: الجزائر، تيبازة ، بومرداس ، البليدة ، شلف ، عين الدفلى ، المدية ، البويرة ، تيزي وزو ، المسيلة و بجاية .
- القطب السياحي للامتياز شمال غرب: مستغانم ، وهران ، عين تموشنت ، تلمسان ، معسكر ، سيدي بلعباس و غليزان .
- القطب السياحي للامتياز جنوب شرق: الواحات ، غرداية ، بسكرة ، الوادي والمنيعة .
- القطب السياحي للامتياز جنوب غرب: توات ، القرارة ، طرق القصور ، أدرار ، تيميمون وبشار.
- القطب السياحي للامتياز للجنوب الكبير : طاسيلي ناجر ، إيليزي و جانت .

[1] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 المعدل والمتمم.
[2] محي محمد مسعد ، المرجع السابق ، ص 87.

- القطب السياحي للجنوب الكبير :الهقار1 .

ثانيا: المنابع الحموية والشواطئ والمناطق الصحراوية

- تعتبر كل من المياه الحموية والشواطئ والمناطق الصحراوية هي الأخرى من مقومات الاستثمار السياحي في العقار، لذا سنخصص هذا الجزء للتكلم عن المياه الحموية والشواطئالبحرية ، ثم نتطرق إلى المناطق الصحراوية التي تزخر هي الأخرى بموارد الاستثمار :

1 -**المياه الحموية والشواطئ** : عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المحدد لشروطوكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية والمنابع الحموية : " هي مياه مجذوبة انطلاقا من نبع طبيعي أو بئر محفورة ، والتي يمكن أن تكون لها خاصيات علاجية نظرا للطبيعة الخاصة لمصادرها وثبات مميزاتها الطبيعية ومكوناتها الكيماوية ، وتعد مياه البحر التي يمكن بعد معالجتها ونقلها أن تكون لها خاصيات علاجية بمثابة مياه حموية معدنية ."2

أقدمت مديرية الدراسات والبحوث في مجال الاستشفاءات المعدنية عن تحديد 202 منبع حموي على مستوى القطر الوطني مصنفة كما يلي : حسب الارتفاع على مستوى سطح الأرض ، حسب الصلاحية ، حسب درجة حرارة الماء .

أما فيما يتعلق بالشواطئ السياحية عرفها المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 03 من القانون رقم 03-02 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ و التي جاء فيها : " الشواطئ هي شريط إقليمي للساحل الطبيعي يظم المنطقة المغطاة بأمواج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاخمة لها والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض التهيئات بغرض استغلالها السياحي3.

وزارة تهيئة الاقليم للبيئة والسياحة ، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية والاقطاب السياحية السبعة للامتياز ، الكتاب الثالث و 2008[1] ، ص50 و 06 .

[2] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير 2007 ، المحدد لشروط وكيفيات منح استعمال واستغلال المياه الحموية ، ج ر عدد 113 الصادرة في 21 فبراير ، ص 07 .

[3] المادة 03 الفقرة الاولى من القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المحدد للقواعد العامة للاستعمال و استغلال السياحين للشواطئ ، ج ر عدد11 الصادرة في 19 فبراير 2003 ، ص 09.

ويتم استغلال الشواطئ عن طريق الاستثمار والتي اعتبرها المشرع الجزائري فضاءات خصبا لإقامة المشاريع السياحية الاستثمارية ، مما يستوجب ضبطها بمنظومة تشريعية للمحافظة على الطابع السياحي ، ومن أهم صور استغلالها الامتياز .

2 -**المناطق الصحراوية**: تتوفر الجزائر على إمكانيات هائلة في الميدان السياحي ، إذ يمكن لها أن تكون قبلة سياحية على طول السنة ، وهذا من خلال المناطق الطبيعية التي تزخر بها ، ومن بينها المناطق الصحراوية حيث تشكل الصحراء الجزائرية خاصية مميزة إضافية للتراث السياحي إذ أن المزايا التي تتمتع بها مقارنة بالشمال يجعلها قطبا سياحيا حقيقيا للسياح الأجانب والوطنيين ، بالإضافة إلى ما تشكله من مصدر هام لإنشاء مناصب الشغل في مناطق تعاني من نقص الإمكانيات في مجال تطوير النشاطات في قطاعات أخرى ، حسب تقرير المجلس الاقتصادي والاجتماعي تحت عنوان " المساهمة من أجل إعادة تحديد السياسة السياحية الوطنية الجزائرية " الدورة السادسة عشر سنة 2000 ، وهي مناطق سياحية تقع في الجنوب الجزائري الذي يحتوي على أكبر مساحة من بين جميع البلدان الصحراوية بمساحة تقدر ب02 مليون كلم2 موزعة على 04 مناطق كبرى هي : أدرار ، إيليزي ، ميزاب و تمنراست حسب تقرير وزارة السياحة والصناعات التقليدية بعنوان " دعم عودة التدفق السياحي في المناطق الصحراوية " الجزائر سنة 1997 ، وتعتبر السياحة في المناطق الصحراوية كل إقامة سياحية في محيط صحراوي تقوم على استغلال مختلف القدرات الطبيعية والثقافية ، مرفقة بأنشطة مرتبطة بهذا المحيط من تسلية وترفيه واستكشاف ، حسب تقرير وزارة السياحة بعنوان " السياسة الاستراتيجية لتنمية قطاع السياحة في الجزائر أفاق 2010 " الجزائر .

وتشكل المناطق الصحراوية مجالا خصبا لا يستهان به لخلق مناصب شغل و خاصة أن الثروات التي تتمتع بها تسمح بتنمية سلسلة من الأنشطة الاستثمارية الأخرى مثل الاستكشاف والرحلات ، حسب المادة 03 من القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، كما أن الاستثمار فيها لا يتطلب تمويلا كبيرا فهي تنحصر أساسا في شروط النظافة والأمن والصحة وبعض المنشآت خلافا للفضاءات السياحية الأخرى التي تتطلب إنجازات ضخمة وضمان شروط رفاهية متعددة ، وهو ما يتطلب تهيئة جنوب الجزائر كوسيلة لتشجيع إقامة مشاريع سياحية فيه ، وجعله مقصدا سياحيا خاصة وأن بعض

المساحاتالصحراوية مصنفة كتراث عالمي من طرف اليونسكو كحظيرة الطاسيلي والهقار ، حسب تقرير وزارة السياحة والصناعات التقليدية بعنوان " دعم عودة التدفق السياحي في المناطق الصحراوية "1.

ولحماية وتشكيل العقار السياحي عدة طرق أوردها المشرع الجزائري في القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ، تتمثل في إجرائي حق الشفعة الإدارية ، ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، ومنه سوف نتطرق إلى هذين الإجراءين :

الفرع الثاني : طرق اقتناء العقار السياحي

المتعارف عليه أن الإدارة ، وهي تسعى إلى إنجاز المهام وتحقيق الغايات التي وجدت من أجلها كمرفق عام من المرافق الأخرى (الدفاع ، الأمن ، الاقتصاد ، الخارجية ...) قد تلجأ في بعض الأحيان إلى استخدام أساليب استثنائية وطرقا غير عادية (أساليب جبرية وطرائق قسرية أو قهرية) في آليات حيازة أموال واكتساب ممتلكات خاصة (من أفراد خواص وجمعيات ومنظمات مدنية وغيرها) ، كما تلجأ في كثير من الأحيان وهو الأمر المعتاد إلى استعمال الأساليب والطرق العادية (أساليب وطرق التراضي) في مثل هذه المسائل 2 من الأساليب المعتمدة في اقتناء العقار نجد : حق الشفعة ، ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة .

لكن على هذه الإدارة – في كل الحالات – وهي تستعمل الأساليب والطرائق المنوه عنها آنفا ، ألا تستولي على أموال وممتلكات المواطنين (العقارات تحديدا) ، بغير سند قانوني أو خارج إطار شرعي أو دون غرض تحقيق المنفعة العمومية ، أو من غير مراعاة الشروط والتدابير والإجراءات القانونية المعمول بها في هذا الخصوص .

أولا : حق الشفعة

عرفت المادة 794 من القانون المدني حق الشفعة بنصها: " الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشترى في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية ..." وحسب نص المادة السالفة الذكر فإن حق الشفعة يثبت لكل من:

– مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة .3

---

[1] فضيلة عنبين ، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2010-2011 ، ص 65 و 66.

[2] موسى بودهان ، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية – نصوص تشريعية وأخرى تنظيمية مدعمة بالاجتهاد القضائي - ، بدون طبعة ،دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، 2012 ، الجزائر ، ص 5.

[3] بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية – دراسة تحليلية - ، بدون طبعة ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2011 ، ص 122 .

– الشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي .

– صاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها .

وبموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري أضاف المشرع حالة أخرى يثبت فيها حق الشفعة لصالح المستأجر الشاغل للمسكن محل البيع وفقا للشروط المنصوص عليها بالمادة 23 منالمرسوم السالف الذكر [1]، وهنا نقصد العقار القابل للبناء المملوك للخواص ، لأن العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة يباع للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا للاتفاق ودي ، أي لا يقتضي الأمر اللجوءإلى ممارسة حق الشفعة طبقا لما جاء في الفقرة الثالثة من المادة 21 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المحدد في مخطط التهيئة السياحية والمصنفة ، وتمارس الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هذا الحق على كل العقارات والبناءات المنجزة في إطار القانون رقم 03-03 والموجودة داخل منطقة التوسع السياحي وتكون موضوع نقل ملكية إراديا بعوض أو بدون عوض .

وقد تم توضيح كيفية ممارسة حق الشفعة من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحية بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المحدد كيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ، ويتعين على مالك العقار مالك البناء المنجز في إطار مخطط التهيئةالسياحية عندما يقرر بيعه إتباع إجراءات خاصة في ذلك . [2] وإلا عدة حق الشفعة بدون أي أثر ، لذلك سوف نتناول شروط الاستفادة من حق الشفعة ، ثم إجراءات الاستفادة من حق الشفعة :

1 -شروط الاستفادة من حق الشفعة

تتمثل شروط الاستفادة من حق الشفعة الذي قرره المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري في :

أن يكون المؤجر شخصا معنويا : وقد اقتصر المشرع على الأشخاص المعنوية دون الأشخاص الطبيعية ، إلا انه لم يحدد نوع الشخص المعنوي إن كان عاما أو خاصا؟ ، خاصة وأن عقود الإيجار التي تبرمها الأشخاص المعنوية العامة تخضع لقوانين خاصة كعقود الإيجار التي تبرمها دواوين الترقية والتسيير العقاري فهي تخضع لأحكام المرسوم 76-147 و أحكام القانون رقم 81-01 المتضمن التنازل عن الأملاك

[1] بوستة أيمان ، المرجع السابق ، ص 122 .

[2] المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 و المحدد كيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحية حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 05 نوفمبر 2006 ، عدد 70 ، ص 08 .

العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية .

وبالتالي فإن العمل بهذا القانون يجعل المستأجر في غنى عن اللجوء إلى حق الشفعة بشروطه و إجراءاته المنصوص عليها في المرسوم التشريعي رقم 93-03 ، أما بالنسبة للأشخاص المعنوية الخاصة فيكون للنص أثره الإيجابي خاصة أمام فتح المشرع الباب واسعا أمام الخواص لممارسة نشاط الترقية العقارية

- أن يكون المؤجر مالكا للبناية .
- أن يكون المستأجر شاغلا قانونيا للجزء الموضوع للبيع (يقوم على سند قانوني) .
- أن يكون البيع واردا على بناية تباع أجزاء .1

مع العلم أن حق الشفعة الذي تمارسه الوكالة الوطنية للتنمية السياحية ، يختلف عن حق الشفعة المنصوص عليه في القانون المدني التي هي استئثار الغير بحق الحلول محل المشتري قبل انتقال ملكية المبيع أما حق الشفعة المطبق على العقار السياحي في هذه الحالة هو حق الشفعة الإدارية .

2 - إجراءات الاستفادة من حق الشفعة

أما بخصوص الإجراءات التقيد بها فتبدأ حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المحدد كيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية بالتصريح المسبق من طرف مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية للوزير المكلف بالسياحة و الذي يقوم بإشعار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بممارسة حقها في الشفعة في أجل 15 يوما وللوكالة أجل 03 أشهر تبدأ من تاريخه علمها ، و على الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إذا رغبت في اقتناء العقار المعني إبلاغ الوزير المكلف بالسياحة في الآجال الممنوحة مع تبرير ردها ، و إذا انقضت الآجال دون رد من الوكالة تعتبر قد تنازلت عن حقها في الشفعة ، و إذا رغبت في اقتناء العقار يلتزم الوزير المكلف بالسياحة بإعلام المالك بذلك في اجل 15 يوما بعد انقضاء أجل 03 أشهر المذكورة سابقا ، وفي حالة غياب اتفاق ودي بين المالك والوكالة يحدد القضاء ثمن اقتناء الملكية موضوع حق الشفعة 2

ثانيا : نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية :

[1] بوستة إيمان ، المرجع السابق ، ص 123 – 124 .

[2] انظر المواد من 05 إلى 09 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 ، المحدد كيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ، الجريدة الرسمية عدد 70 المؤرخ في 05 نوفمبر 2006 .

فقد منح المشرع – وكما قلنا سابقا –للإدارة الحق في نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة ، ولكن مقابل هذا الحق يتعين – وبالضرورة – على الإدارة أن تحيط إجراءاتها بالضمانات الكافية ، وان تفسر نصوصها في أضيق الحدود ، فمن بين أهم الضمانات التي سنها المشرع لحماية لحق ملكية الأفراد عنها إتباع العديد من الإجراءات المعقدة والجوهرية ، والتي لا يمكن تغاضي النظر عنها [1]

وهذه الإجراءات تتمثل في :

1 -التصريح بالمنفعة العمومية

وهو الإجراء الأساسي لنزع الملكية والغاية منه تحديد المشروع المراد إنجازه من طرف الإدارة وإتاحة الفرصة للمواطنين لإبداء أرائهم وملاحظتهم حوله باستثناء الأشغال الخاصة بالدفاع لما لها من طابع السرية ، كما يجب أن يكون هذا الإجراء مسبوقا بتحقيق يرمي إلى ثبوت المنفعة العامة في المشروع المزمع القيام به [2] أي أن تجري مسبقا كافة التحقيقات أو التحريات اللازمة في هذا الإطار (معاينة العقار المراد نزع ملكيته ، الاطلاع على الوثائق الخاصة به ، سماع مالك هذا العقار ، سماع الجيران وكل من يفيد في هذا الشأن ، القيام بالتنقلات اللازمة والتدابير والمقارنات الضرورية ...) ، وذلك بواسطة لجان فنية وتقنية متخصصة ومؤهلة أساسا لهذا الغرض ، وهي لجان تتكون عادة من تقنيين سامين ومهندسي دولة ومتصرفين إداريين ورؤساء أسام ومفتشين رئيسيين لأملاك الدولة و وذلك عملا بأحكام المادتين 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية [3] بنص المواد 4 إلى غاية المادة 9 منه .

نستنتج انه لكي يكون هذا التقرير بالمنفعة العمومية (حسب ما اصطلح عليه المشرع المصري) أو التصريح بالمنفعة العامة (حسب ما اصطلح عليه المشرع الجزائري) سليما وقانونيا وقابلا للتنفيذ يشترط ان تتوفر فيه بعض الشروط أهمها : - أن يصدر من الجهة المختصة .- أن يحترم القواعد الشكلية .- أن يكون محتوى القرار مطابقة للنصوص القانونية والتنظيمية ، وهذا ما سنحاول التطرق إليه :

أ - **السلطة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية** : لقد حددت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 السالف الذكر الجهة المختصة بإصدار، وتكون حسب حالتين :- إذا كانت الأملاك والحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولاية واحدة

[3] براهيمي سهام ، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية –دراسة مقارنة - ، بدون رقم طبعة ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2012 ، ص 16 .
[2] براهيمي سهام ، المرجع السابق ، ص 65-66 .
[3] موسى بودهان ، المرجع السابق ، ص 06 .

يقوم الوالي بإصدار قرار ولائي يصرح بموجبه بالمنفعة العمومية .- إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها تقع في تراب ولايتين أو عدة ولايات ،فإن التصريح بالمنفعة العموميةيتم بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية .1

ب -**الشروط الشكلية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية** : تنص المادة 11 من قانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة [2]على أنه يخضع قرار التصريح بالمنفعة تحتطائلة البطلان : - أن ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية . – أن يبلغ لكل واحد من المعنيين .- أن يعلق في مقر البلدية التي فيها الملك المطلوب نزع ملكيته حسب الكيفيات التي حددتها المادة 06 من هذا القانون طوال الفترة المنصوص عليها في المادة 13 ، وقد أورد المشرع استثناءا في المادة 12 من نفس القانون حيث تنص إنه يمكن الإعلان عن المنفعة العمومية بدون القيام لا بالإعلان ولا حتى بإجراءات التحقيق عندما يتعلق الأمر بأشغال تابعة لوزارة الدفاع ذات الطابع السري ، ففي هذه الحالة ودون سواها لا يخضع القرار لقاعدة النشر ، ولكن يشترط أن يتم تبليغه لكل من يحتمل نزع ملكيته .

ت -**الشروط الموضوعية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية** :يجب أن يتضمن القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان ما يلي : - الغرض من وراء نزع الملكية ومساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها .- تقدير النفقات التي تغطي عملية نزع الملكية .- الأجل الأقصى المحدد لانجاز المشروع ، والذي لا يمكن أن يتجاوز 04 سنوات ، ويمكن تحديده مرة واحدة إذا تعلق الأمر بعملية انجاز مشاريع كبرى ذات منفعة وطنية مادة 10 من القانون رقك 91-11 ، وبعد انقضاء المدة المقررة يمكن للمالك المعني ان يطلب استرجاع أملاكه عن طريق القضاء حسب المادة 32 من القانون رقم 91-11 وهذا ما تبين في قرار صادر عن محكمة العليا – الغرفة الإدارية – في 17-01-1993 لسيد بوصباغ علي ضد والي ولاية الجزائر ، حيث لم تستخدم ولاية الجزائر الأملاك أكثر من 10 سنوات ، وفصلت غي الخير المحكمة العليا بإبطال قرار نزع الملكية .3

---

[1]براهيمي سهام ، المرجع السابق ، ص 102-103 .

[2] القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991 المحدد لقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخ في 08 ماي 1991 .

[3] براهيمي سهام ، المرجع نفسه ، ص 119-120-121-128-129 .

2 - **تحديد قائمة الأملاك المعنية بالعملية**: كما سبق وأشرنا إلى أن التصريح بالمنفعة العامة يسبقه إجراء تحقيقات وتحريات حول الأملاك التي يراد نزع ملكيتها من اجل المنفعة العامة ، بحيث تحدد الأملاك والحقوق العقارية من خلال تبيانالمخطط النظامي للأراضي والبناءات المطلوب نزع ملكيتها ، كما تبين بدقة طبيعة هذه العقارات المعنية مع مشتملاتها ، وإذا كان نزع الملكية يخص جزاءا من العقار فقط وليس كله هنا وجب إبراز المخطط الجزئي في أن واحد مجموع الملكية ككل والجزء المطلوب نزعه منها هذا من جهة ، ومن جهة أخرى تحدد هوية مالكيها أو أصحاب الحقوق المعنيين بها .

وتسند هذه المهمة في تحديد الأملاك والحقوق العقارية المعنية بنزع الملكية إلى محافظ محقق معين من بين قائمة الخبراء المعتمدين لدى المحاكم بقرار من المحكمة المختصة (مكان وجود العقار أوالحقوق العقارية محل نزع الملكية) يتضمن مقر عمله ، والأجل المحدد لتنفيذه لمهمته ، مع وجوب نشر قرار التعين حسب الإجراء وفقا لأحكام المادة 11 من القانون رقم 91-11 ، وفي الأخير على المحقق أن يشهد على هذا التصميم الجزئي بوضع علامة في أسفل التصميم تثبت مطابقته للعناصر التي يتضمنها قرار التصريح بالمنفعة العمومية مع إرفاق هذا التصميم بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية الأخرى وهذا ما تضمنه الفصل الثالث من القانون رقم 91-11 السالف الذكر من المادة 16 إلى المادة 19.

3 - **تقييم العقارات والحقوق العينية المطلوب نزع ملكيتها** : ويتم ذلك من طرف مصالح إدارة الأملاك الوطنية من خلال إعداد تقرير تقيمي للأملاك والحقوق العقارية المراد نزع ملكيتها ، بناءا على ملف يشتمل على مايلي : - قرار التصريح بالمنفعة العمومية .- التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق المنصوص عليهم في المادتين 18 و 19 من هذا القانون والمعد من طرف المحافظ المحقق، مع تضمينهاهذا التقرير قيمة مبلغ التعويض عن نزع الملكية ويجب أن يكون هذا المبلغ عادلا ومنصفا ، بحيث يغطي كل ما لحق المعني أو المالك من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية بحيث تراعي مصالح أملاك الوطنية في تحديده القيمة الحقيقة لتلك الأملاك ، من حيث طبيعتها ومشتملاتها وكذلك من حيث استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين دون الأخذ في الحسبان التحسينات من أي نوع ، ولا أية معاملة تجارية تمت على تلك الأملاك المراد بها رفع ثمن التعويض .

ويمكن للشخص المعني بنزع الملكية من ممارسة حقه كذلك في الطعن أمام الجهات القضائية المختصة إن تبين له بأن التعويض المقدم له غير مناسب ولا منصف ولا عادل، وذلك وفقا لأحكام المواد من 20إلى 22 من القانون رقم 91-11. [1]

[1] تنظر المواد من 20 إلي 22 من القانون رقم 91-11 ، المرجع السابق.

4 - **قرار قابلية التنازل** :وهو قرار إداري من الجهة المختصة بنزع الملكية يحر بناءا على تقرير التعويض المعد من طرف مصالح إدارة الأملاك الوطنية ، ويجب أن يشتمل هذا القرار أي قرار قابلية للتنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها تحت طائلة البطلان العناصر التالية : - قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها .- هوية المالك أو صاحب حق الملكية .- تبيان مبلغ التعويض المرتبط بقائمة العقارات والحقوق العينية المذكورة في هذا القرار وقاعدة حسابه (مبلغ التعويض)[1]

يبلغ قرار قابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين ، مع إيداع مبلغ التعويض الممنوح له لدى الهيئة المختصة ، مع إمكانية إرفاقه كذلك باقتراح تعويض عيني بدل التعويضالنقدي ، وللسلطة الإدارية المخولة بإصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينة العقارية عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة إشهادا باستلام الأموال من طرف المعني في شكل دعوى استعجاليه وينشر هذا القرار بالسجل العقاري دون المساس بالموضوع القرار (المواد من 23 إلى 28 من القانون رقم 19-11) .

5 - **القرار النهائي بنقل الملكية**:وبعد جميع الإجراءات السابقة نخلص في الأخير إلى إصدار القرار النهائي بنقل ملكية الأملاك والحقوق العينية العقارية المعنية بنزع الملكية إلى الدولة ، بحيث يحرر بذلك قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية وفق للحالات التالية :

ث -إذا حصل اتفاق بالتراضي.

ج -إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 24 من هذا القانون.

ح -إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية .

ويبلغ قرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع منه وإلى المستفيد، ويخضع في ذلك إلى الشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري،وعندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن [2]

تجدر الإشارة إلى أن الغدارة المعنية بنزع الملكية مجبرة بقوة الدستور والقانون على مراعاة كل ما سبق ذكره وغيره من الإجراءات والتدابير حرفيا و إلا تجاوزت حدود صلاحياتها وانحرفت بسلطاتها وارتكبت أخطاء جسيمة تستوجب ، حتما قيام مسؤولياتها المدنية والإدارية خاصة .[3]

[1] انظر المواد من 16 إلى 24 من القانون رقم 91-11 ، المرجع نفسه .
[2] انظر المواد من 29-30 من القانون رقم 91-11، المرجع نفسه .
[3] موسى بودهان ، المرج السابق ، ص 7 .

خاتمة الفصل الأول

يتجسد نطاق العقار الموجه للاستثمار وفق ما وضعه المشرع الجزائري ليشمل كلا من العقار الصناعي و العقار السياحي ، فلو تأملنا النظام القانوني المطبق على العقار الصناعي لوجدنا بأنه عرف العديد من التعديلات والتغيرات ، مما أنجر عن ذلك إنشاء وتشكيل الحافظة العقارية للعقار الصناعي ، تضمنت جميع الاصول ال\فائضة والمتبقية ، كما يمكن استخلاص بأن الاستثمار في العقار الصناعي قد واجه عدة عوائق منها ما تعلق بالوعاء العقاري أي العقار الصناعي ، ومنها ما تعلق بالأساس القانوني المنظم للعملية الاستثمارية فيه .

أما بخصوص العقار السياحي الذي يعد امتدادا للعقار الموجه للاستثمار كونه يشكل فضاءا خصبا للاستثمار العقاري باعتباره مصدرا مهما للاستثمار ، والذي عرف هذا النوع من العقار عدة تحولات وتغيرات نتيجة ظهور و استحداث عدة قوانين وتنظيمات تحدده وتحدد طرق اقتنائه وتسييره ، والذي كذلك عرف ولا يزال يعرف عدة عراقيل ومعوقات حالة دون تحقيقه للغاية المرجوة منه .

مقدمة الفصل الثاني

لضمان تحقيق الغاية المرجوة من تحديد نطاق العقار الموجه للاستثمار ،أوجد المشرع الجزائري مجموعة من المؤسسات لمراقبة هذه الاستثمارات التي تتم على العقارات الموجهة للاستثمار (العقار الصناعي و العقار السياحي) والتي تنشط على المستوى الوطني والمحلي ،وإن كانت تتقارب من حيث الصلاحيات الموكلة لكل واحدة منها ، وهذا ما سنحاول توضيحه من خلال هذا الفصل .

واهتماما من المشرع لضمان استدامة النشاط الاستثماري الوارد على العقار الموجه للاستثمار نجد بأنه حاول تهيئة المناخ العام للاستثمار والذي لا يتم إلا من خلال تقديم جملة من التحفيزات والضمانات واستحداث أليات لاستغلال العقار الموجه للاستثمار للمستثمرين بغية استقطاب اكبر عدد من المستثمرين الوطنيين و الاجانب ، وهذا دون اهمال الجانب القضائي الذي ينحصر دوره في فض النزاعات التي قد تثور أثناء عملية الاستغلال لهذا العقار ، ونتيجة للتطور الحاصل في المجال فض النزاعات المتعلقة باستغلال العقارات في شكل عدة عقود منها عقد الامتياز ونخص بالذكر عقود الامتياز الدولية سن المشرع على طرق بديلة لحل هذا النزاعات لما هذه الاخيرة أي الطرق البديلة من أهمية ونجاعة فعالة في حل النزاعات بسرعة وفعالية ، أي باقل الخسائر وأقصر الاوقات والجهد وذلك بالنظر إلى طبيعة هذه العقود ونعني بذلك طريق التحكيم الدولي التجاري ،متى تم الاتفاق عليه ما بين الاطراف (السلطة مانحة الامتياز ، وصاحب الامتياز) .

بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار تناول لأول مرة المشرع الجزائري الامتياز كعقد يتم بموجبه استغلال العقار الموجه للاستثمار، وتعاقبت التشريعات الخاصة بهذا النوع من العقارات – العقار الصناعي – حدثت عدة تغيرات على هذا العقد ، حيث أنه في ظل الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية [1]، كان يعتبر استثناءا عن الاصل إذ أن العقار الموجه للاستثمار كان يستغل عن طريق عقد التنازل بصفة أصلية .

إلا أنه بصدور الأمر 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أصبح الامتياز هو العقد الوحيد والطريق الأصلي الذي يستغل به العقار الموجه للاستثمار وذلك لإلغاء المشروع عقد التنازل بموجب المادة 15 من نفس الأمر والتي جاء فيها " تلغي أحكام الأمر رقم 06 -11 السالف الذكر و أحكام المادة 82 من القانون المالية رقم 07-12 المؤرخ 30ديسمبر سنة 2007 والمتضمن قانون المالية لسنة 2008" [2].

[1] الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 ، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية عدد 53 المؤرخ في 30 أوت 2006 .

[2] -الأمر 04/08، المرجع السابق .

المبحث الأول: تسير وتوظيف العقار الصناعي الموجه للاستثمار

لكي تتم عملية الاستثمار الواقعة على العقار الصناعي على أحسن وجه ،لا بد من أن تتكفل بهذه العمليات جهات وإدارات تعمل على تسيير العقار من خلال القيام بعمليات الاقتناء والتهيئة إلى غاية أن يصير جاهزا لإنشاء استثمارات ناجحة عليه ومن تم مراقبة كل ذلك ، وهنا نكون بصدد الوقوف على مؤسسات و إدارات أناط بها المشرع الجزائري مهمة تنظيم الاستثمارات بمختلف أنواعه وبشكل قانوني (المطلب الاول) .

كما تطرق المشرع وتماشيا مع التطورات الاقتصادية ونتيجة الاتجاه إلى الاقتصاد الحر إلى سن مجموعة من القواعد القانونية المنظمة والمحدثة لجملة من العقود (الامتياز)، التي رأى المشرع أنها ضرورية في الحياة الاقتصادية ومساعدة على جلب الاستثمارات الاجنبية وحتى الوطنية بشكل كبير وبتالي المساهمة في انعاش الاقتصاد الوطني ، باعتبارها أهم الاليات القانونية المستخدمة في استغلال العقار الصناعي ، كما تخلي عن بعض الصور من العقود (التنازل) التي كذلك رأى المشرع عدم جدواها في تحقيق الغاية وهي تنمية الاقتصاد الوطني من خلال تشجيع الاستثمارات واستقطابها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تسير العقار الصناعي الموجه للاستثمار

وجدتهذه الهيئات التي قد تكون مركزية او محلية من أجل تسيير العقار الصناعي بغية الوقوف بالاقتصاد الوطني ، وقد حددت مهام واختصاص كل إدارة او هيئة على حدى بهدف تحقيق التكامل فيما بينها وكله من أجل تحقيق الغاية الوحيدة وهي استقطاب الاستثمارات في مجال العقار الصناعي ، ومن جملة هذه الهيئات نجد

الفرع الأول : الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي الموجه للاستثمار

أولا: المجلس الوطنيً للاستثمار:

- **نشأته :**تم إنشائها بموجب الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار [1]فيً الفصل الأول الذي جاء بعنوان " المجلس الوطنً للاستثمار " من الباب الرابع الذي جاء بعنوان " أجهزة الاستثمار " ضمن المواد من18 إلى 20 منه ، و لكن سرعان ما تم تعدًل الأمر رقم 01-03 بموجب الامر 06-08 المتعلق بتطوير الاستثمار [2]الذي ألغى المادتين 19-و 20 من الامر رقم 01-03 وعدل المادة 18 السابق الذكر و الذيً أصبحت تنص بعد التعديل على : " ينشأ لدى الوزًر المكلف بترقًية الاستثمارات ، مجلس و طنً للاستثماريوضع تحت سلطة ورئاسة رئًس الحكومة ". و تم تنظًم

[1] الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار ، المؤرخ في 20 غشت 2001 ، ج ر عدد 47 المؤرخة في 22 غشت 2001 ، ص 04 .

[2] الأمر 06-08 المتعلق بتطوير الاستثمار ، المؤرخ في 19 جويلية 2006 ، ج ر عدد 47 المؤرخة في 19 جويلية 2006 .

المجلس بالمرسوم التنفيذي رقم 06-355 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره [1]، الذي جاء تماشيا مع محتوى الأمر رقم 06-08 المتعلق بتطوير الاستثمار .

- **تنظيمه** : يتكون المجلس من الاعضاء الذين حددتهم المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 السالف الذكر ويجتمع المجلس مرو كل 03 أشهر على الأقل ويمكن استدعائه عند الحاجة بناء على طلب من رئيسه أو بطلب أحد أعضائه ، وتتوج أعمال المجلس بقرارات وتوصيات وأراء طبقا لنصي المادة 05 و 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 .

ثانيا: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

- **نشأتها**: حسب ما جاء في المادة 21 من الامر رقم 01-03 المعدل هي عبارة عن مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، أما المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها ، فقد أضاف من خلال المادة 01 منه أنها ذات طابع اداري ، وحسب المادة 02 من نفس المرسوم فمقر الوكالة يقع في الجزائر العاصمة ، كما لها هياكل غير مركزية على مستوى المحلي.[2]
- **تنظيمها**: حسب ما جاء في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 يدير الوكالة مجلس إدارة يرأسه ممثل السلطة الوصية ويسيرها مديرعام ويساعده أمين عام و ويتشكل مجلس الادارة من الاعضاء المذكورين في المادة 06 من نفس المرسوم ، ويجتمع في دورة غير عادية بناء على استدعاء رئيسه أو بناء على اقتراح من ثلثي أعضائه[3].

ثالثا: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

- **نشأتها:**تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانون الأساسي [4]، وحسب المادة الأولى منه فهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، وتخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الادارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير ، ومقرها بمدينة الجزائر ، ويمكن انشاء هياكل محلية للوكالة عبر كامل التراب الوطني .

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 اكتوبر 2006 ، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره ، ج ر عدد64 المؤرخة في 11 اكتوبر 2006 ، ص 02 .

[22] المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 اكتوبر 2006 ، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها ، ج ر عدد64 المؤرخة في 11 اكتوبر 2006 ، ص06 .

[3] المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 السالف الذكر.

[4] المواد 01 و 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 ، المؤرخ في 23 ابريل 2007 ، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونه الأساسي ، ج ر عدد 27 المؤرخة في 25 ابريل 2007 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 ، ج ر عدد17 المؤرخ في 25 مارس 2012 ، ص 25 .

- **تنظيمها :** حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم يسير الوكالة مجلس ادارة ويديرها مدير عام ، وحسب المادة 16 منه يجتمع المجلس في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسه ثلاثة مرات في السنة ، ويمكن أن يجتمع في دورة استثنائية بناء على طلب من رئيسه أو بطلب من المدير العام للوكالة او بناء على اقتراح ثلثي أعضائه[1].

رابعا: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

- **نشأتها:** تم إنشائهابموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها [2] ، تطبيقا للمادة 05 من الامر رقم 06-11 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التنازل والامتياز .
- **تنظيمها :** تضم اللجنة الاعضاء المذكورين في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها ، وحسب المادة 04 من نفس المرسوم تجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر كلما دعت الضرورة إلى ذلك .

خامسا: الشباك الوحيد اللامركزي

- **إنشائه:** تم انشائه بموجب المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها في المواد 21 إلى 29 منه ، وهو عبارة عن تجميع كل الخدمات الادارية والمالية التي يحتاجها المستثمر في جهة واحدة لتسهيل عملية الاستثمار وربح الوقت وكذا للتقليل من حدة العراقيل التي تواجه المستثمرين في الادارة يؤهل الشباك الوحيد اللامركزي بتوفير الخدمات الادارية الضرورية لتحقيق الاستثمارات المصرح بها 3، ويحتج بقراره على الادارات المعنية حسب المادة 23 من الامر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار .

الفرع الثاني: مهام واختصاص الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي الموجه للاستثمار

أولا: مهام المجلس الوطني للاستثمار

- يقترح استراتيجية تطوير الاستثمار و أولوياته .
- يدرس البرنامج الوطني لترقية الاستثمار ويوافق عليه ويحدد الأهداف في مجال تطوير الاستثمار.
- يقترح ملائمة التدابير التحفيزية للاستثمار مع التطورات الملحوظة .

---

[1] المواد من 11 إلى 22 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم ، ص 26-27-28 .

[2] المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها ، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخ في 25 افريل 2007 .

[3] فضيلة عينين ، المرجع السابق ، ص45 .

- يدرس كل اقتراح لتأسيس مزايا جديدة وكذا كل تعديل للمزايا الموجودة.
- يدرس مقاييس تحديد المشاريع التي تكتسي أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني ويوافق عليها .
- يفصل على ضوء أهداف تهيئة الاقليم ، فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الاستثنائي المنصوص عليه في الامر رقم 01-03 .
- يقيم العروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الاستثمار.
- يضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الاستثمار وترقيته.
- يقترح على الحكومة كل التدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الاستثمار وتشجيعه.
- يحث على إنشاء وتطوير مؤسسات و ادوات مالية ملائمة لتمويل الاستثمار ويشجع على ذلك .
- يعالج كل مسألة أخرى متعلقة بالاستثمار.

ثانيا: مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

- من أجل السير الحسن للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والقيام بمهامها بكل دقة حدد لها المقنن جملة من المهام منها ما هو منصوص عليه في الامر رقم 01-03 ، وأخرى منصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 06-356 وفقا لما سيتم عرضه :

- **المهام المنصوص عليها في الامر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار**

- ضمان ترقية الاستثمارات وتطويرها ومتابعتها.
- استقبال المستثمرين المقيمين وغير المقيمين واعلامهم ومساعدتهم.
- تسهيل القيام بالشكليات الاساسية للمؤسسات وتجسيد المشاريع بواسطة خدمات الشباك الوحيد اللامركزي.
- منح المزايا المرتبطة بالاستثمار.
- التأكد من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرين.[1]

- **المهام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 06-356** وهنا نتحدث عن مهمة الوكالة التي جاءت بعنوان المساهمة في تسيير العقار الاقتصادي وهي:

- اعلام المستثمرين عن توفر الاوعية العقارية.
- ضمان تسيير الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار.
- تجميع كل معلومة المفيدة لفائدة بنك المعطيات العقارية المؤسس على مستوى الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار.
- تمثيل الوكالة على مستوى الاجهزة المتداولة للهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي[1].

[1] المادة 21 من الامر رقم 01-03 ، المرجع السابق .

ثالثا: مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

أسند المرسوم التنفيذي رقم 07-119 للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري عدة مهام وهي كالاتي: حسبالمادة 04 منه التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأملاك الخاصة للدولة الموجودة في المناطق وفي المناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي.

- وحسب المادة 06 منه تتولى مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي ، وتقدم لهذا الغرض المعلومات حول العرض والطلب العقاري وتوجيهات السوق العقارية و أفاقها [2].
- كما للوكالة حسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 07-126 المتضمن نشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونه الاساسي ، صفة المرقي العقاري وهي مؤهلة بهذه الصفة للقيام بما يلي :
  - تهيئة الاوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء أخر مخصص للنشاط الاقتصادي.
  - إنجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري وحرفي ومكاتب.
  - وهي أيضا مؤهلة بصفة مباشرة أو غير مباشرة بتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

رابعا: مهاملجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

- تحديد استراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية.
- المساهمة في ضبط الاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار التي تحددها الولاية.
- مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العمومية أو الخاصة لإنشاء آراضي مهيأة ومجهزة تكون موجهة لاستقبال الاستثمارات .
- مساعدة المستثمرين في تحديد الأراضي التي سيتم اقامة المشاريع الاستثمارية عليها.
- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
- اقتراح انشاء مناطق صناعية او مناطق نشاطات.
- متابعة اقامة وانجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها[3].

المطلب الثاني: توظيف العقار الصناعي عن طريق الامتياز

لقد حدد المشرع الجزائري أليات وطرق لاستغلال العقار الصناعي والتي تتمثل في طريقين هما : الطريقة الاصلية : وهي استغلال العقار الموجه للاستثمار من طرف الدولة بواسطة مؤسساتها العمومية

---

[1] المادة 03 فقرة 05 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 07-119 ، المرجع السابق .
[2] المواد من 03 إلى 10 من المرسوم التنفيذي ، المرجع نفسه .
[3] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23 ابريل 2007 ، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها ، ج ر عدد 04 المؤرخة في 17 يناير 2007 ، ص 07 .

مباشرة و وهذه الطريقة قد تم التخلي عنها ، أما الطريقة الثانية فتتمثل في استغلال العقار الموجه للاستثمار (العقار الصناعي) من طرف الدولة بواسطة الغير عن طريق العقود (الامتياز) وهذا ما سوف نتناوله من خلال هذا الفرع.

الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

من خلال هذا الفرع سنحاول تحديد مفهوم عقد الامتياز في ظل جملة من القوانين والقواعد ، وذلك بتطرق إلى تعريفه (أولا) ، وتحديد طبيعته القانونية (ثانيا) ، وكذلك مقارنته مع من يشابهه من مفاهيم في القواعد العامة والقواعد الخاصة (ثالثا) :

أولا: تعريف عقد الامتياز

باعتبار القواعد العامة هي الاصل ، سوف يتم تعريف الامتياز في إدارة المرافق العامة (القواعد العامة) ، ثم تعريفه في مجال العقار الصناعي (القواعد الخاصة) كالاتي :

1 -تعريف عقد الامتياز في القواعد العامة

يستدعي تعريف الامتياز تحديده لغة ، اصطلاحا على النحو التالي :

1 1- **تعريفه لغة** : الامتياز لغة من امتاز وإمتياز القوم أي تميز بعضهم عن بعض ، وامتاز الشيء أي تميز بفضل أو نوع عن غيره ، أما الامتياز فهو حق يحصل عليه الشخص من الحكومة لبيع سلعة أو القيام بعمل لا ينافسه أحد فيه[1].

يقول المولى عزوجل في سورة ياسين بعد بسم الله الرحمن الرحيم :" سَلَامٌ قَوْلًا مِنْ رَبٍّ رَحِيمٍ * وَامْتَازُوا الْيَوْمَ أَيُّهَا الْمُجْرِمُونَ" [2].

بمعنى أن الله عزوجل يقول مخبرا عما يؤول إليه حال الكفار يوم القيامة من امره لهم ، أن يمتازوا بمعنى يميزون عن المؤمنين في موقفهم[3].

[1] رايت هزاز أحمد ،د/ جميل أبو نصري ومن معه ، زاد الطلاب قاموس مصور بالألوان –عربي عربي- بدون رقم طبعة ، دار الراتب الجامعية ،بيروت ، لبنان ، ص 88/87 .

[2] سورة ياسين ، الآية 59/58 .

[3] الامام بن كثير القرشي الدمشقي ، تفسير القران الكريم ، الجزء الخامس ، طبعة الأولى ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، ص 374 .

1 2 - **تعريفه اصطلاحا** : إن مفهوم الامتياز لم يعرف ثباتا واستقرارا في المعنى ، بل اختلف وتطورتعريفه وفق تطور المرفق العام وتماشيا مع التطورات في مختلف المجالات ، وبتالي تعريف الامتياز قانونا ، قضاءا وفقها .

1-2-1- **تعريفه قانونا** : لقد عرف المشرع الجزائري الامتياز في عدة نصص قانونية وتنظيمية نذكر أهمها :

- **الامتياز وفقا قانون المحروقات** : تنص المادة 02 من قانون المحروقات على ان الامتياز هو : " وثيقة يرخص بموجبها الوزير المكلف بالمحروقات لصاحب الامتياز انجاز واستغلال منشآت النقل بواسطة الانابيب لمدة محدودة مع مراعاة الالتزامات المكلف بها بموجب هذه الوثيقة "[1] .
- **الامتياز طبقا لقانون التنمية المستدامة للسياحة** :تنص المادة 25 من هذا القانون على أن الامتياز هو عبارة : " الاتفاق الذي يبرم بين الجهة الادارية مانحة الامتياز والملتزم طبقا لما نص عليه دفتر الشروط ويرفق عادة باتفاقية توقع لحساب الدولة من طرف الوالي المختص اقليميا ، او من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني "[2].

2-2-1- **تعريفه قضاءا:** لقد ورد في تعريف عقد الامتياز قرارا قضائيا وحيد صدر عن مجلس الدولة الجزائري بتاريخ 09-03-2004 في قضية بين شركة نقل المسافرين " سريع الجنوب " ضد رئيس بلدية وهران الملف رقم 11950 بعد استئناف قرار الغرفة الادارية لمجلس قضاء وهران حيث جاء فيه :" ... وحيث أن عقد الامتياز التابع للأملاك الدولة هو عقد إداري للعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة و لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه ..."[3].

ومن خلال التعريف القضائي نلاحظ أن القضاء سلك نفس الطريق مع التشريع في تعريفه للامتياز ، إذ اعتبره هو الاخر عقد إداري أحد طرفيه هو الدولة ويكون من أجل تسيير واستغلال المرافق العمومية لمدة محددة وبمقابل .

3-2-1- **تعريفه فقها:** مما لا يكاد يختلف فيه الفقهاء هو أن الامتياز من العقود الادارية المسماة ، لذا سنذكر أبرز هذه التعريفات :

---

[1] المادة 02 من القانون رقم 05-07 المؤرخ في 28 أفريل 2005 المتعلق بالمحروقات ، ج ر عدد 05 ، سنة 2005 .
[2] المادة 02 من القانون رقم 03- 01المؤرخ في 17 فيفري 2003 و المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، ج ر عدد 54 ، سنة 2003 .
[3] مجلة مجلس الدولة الجزائري ، عدد 05 ، سنة 2004 ، ص 213 .

- تعريف الدكتور عبد الرزاق السنهوري لعقد الامتياز : " هو طريق من طرق إدارة المرفق العام بموجبه تعهد السلطة الادارية في ادارة المرفق العام إلى الملتزم الذي يقوم بتمويل المرفق ويشمل تبعياته المالية ، فيستأثر بكل الارباح ولا يتحمل كل الخسائر"[1] .
- تعريف الاستاذ أحمد محيو : " الامتياز هو اتفاق تكلف الادارة بمقتضاه شخصا طبيعيا او اعتباريا بتأمين تشغيل مرفق عام ، ورغم أنه عبارة عن صك تعاقدي فإن دراسته ترتبط ايضا بالنظرية العامة للمرفق العام لان هدفه هو تسير مرفق عام ، إن دراسته تدخل إذن ضمن نطاق العقود ودراسة المرافق العامة ، واعتباره اسلوبا للتسيير يكون الامتياز بتولي شخص يسمى صاحب الامتياز أعباء مرفق خلال فترة من الزمن فيتحمل النفقات ويستلم الدخل الوارد من المنتفعين بالمرفق " [2] .

ومن خلال تعريف عقد الامتياز نستنتج أنه:

- عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري.
- عقد الامتياز عقد محدد المدة أدناه 33 سنة قابلة للتجديد مرتين.[3]
- عقد الامتياز يرتب حقانتفاع.
- عقد الامتياز يقع على قطعة أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وغير مخصصة .
- عقد الامتياز يمنح لشخص طبيعي او معنوي يخضع للقانون الخاص .
- عقد الامتياز يمنح للشخص المقيم او غير المقيم و المهم أن يكون جزائري الجنسية حتى و أن كان مؤسسة عمومية اقتصادية .
- هدف الامتياز هو الاستثمار سواء كان صناعيا او تجاريا .
- عقد الامتياز محدد بالمناطق الخاص المذكورة في إطار القانون رقم 93-12 .
- عقد الامتياز يكون لقاء إتاوة سنوية تحين كل فترة 11 سنة .[4]

2 - **الامتياز طبقا للقوانين المنظمة للعقار الصناعي :** إن المشرع الجزائري لم يعرف الامتياز في كل التشريعات المنظمة للعقار الصناعي ، ولا التشريعات المنظمة للامتياز في حد ذاته بل اورد تعاريف في مراسيم نذكر أهمها :

---

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، نظرية الالتزام الأول ، المجلد الأول ، الطبعة الثالثة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، سنة 2000 ، ص 1150 .

[2] أحمد محيو ، محاضرات في المؤسسة الادارية ، ترجمة عربي صاصيلا ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، سنة 1979 ، ص 440 .

[3] المادة 04 من الأمر رقم 08-04 ، المرجع السابق .

[4] المادة 09 من الأمر 08-04 ، المرجع السابق .

- **المرسوم رقم 09-152** : لقد عرف المشرع الجزائري الامتياز في دفتر الشروط النموذجي الملحق بهذا المرسوم كما يلي : " منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة للأملاك الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص ، قصد انجاز مشروع استثماري "[1].
- **المرسوم رقم 09-153** : لقد عرف المشرع الجزائري الامتياز في دفتر الشروط النموذجي الملحق بهذا المرسوم كما يلي : " منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلال الدولة لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع للأملاك الخاصة قصد استيعاب مشروع استثماري "[2].

ثانيا: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

من خلال التعاريف نستنتج أن عقد الامتياز يقوم على أربعة أسس وهي :

- أن تكون الادارة العمومية طرفا في العقد وهو من العقود الادارية .
- أن يكون العقد له صلة بالمرفق العام .
- وسائل القانون العام وبالتحديد القانون الاداري .
- يهدف العقد إلى خدمة النفع العام .

نجد أن العقود الادارية أن أغلبها محدد ومقنن بنصوص قانونية [3] ، ويتمتع بشروط غير مألوفة وهي نادرة الوجود في عقود الافراد لعدم اتفاقها مع المبادئ القانونية التي تنظم عقود الافراد ومن امثلتها :[4]

- الشرط التي لا يمكن تفسيرها إلا على ضوء نظريات القانون العام ، حيث انها مستوحاة من القانون العام كنظرية الظروف الطارئة و التوازن المالي للعقد .
- الشروط المرتبطة بالمصلحة ولا يمكن فهمها إلا من خلال النظر إلى المصلحة العامة كالشروط التي تتعلق بعقود الامتياز .
- الاحالة إلى دفاتر شروط وهي دفاتر تحددها جهة الادارة سلفا وتعتبر جزء من العقد الاداري في حالة الاحالة عليه .

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 مايو 2009 ، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج ر عدد 27 ، سنة 2009 .

[2] المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 مايو 2009 ، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة (المنحلة) والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسيرها ، ج ر عدد 27 ، سنة 2009.

[3] مفتاح خليفة عبد الحميد ، انهاء عقد الاداري ،دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، مصر ، سنة 2007 ، ص 18 .

[4] مفتاح خليفة عبد الحميد ، المرجع نفسه ، ص44 .

بالرغم من انها تبرم بين طرفين وهما السلطة المالكة للمال العام ، وبين أحد أشخاص القانون الخاص فردا كان أم شركة إلا أن اثار هذا العقد تمتد إلى مجموع الافراد المنتفعين بالمال العام لان مثل هذا العقد لا ينهي تخصيص للمال للمنفعة العامة ، وبتالي فإن الافراد لهم حق الانتفاع بهذا المال ونتيجة لذلك فان هذا العقد يولد أثار قانونية بين اطراف ثلاثة وهم :[1]

- السلطة المالكة للمال العام ./ المتعاقد مع الادارة ./ جمهور المنتفعين.

إن تفوق الادارة كطرف في العقد على متعاقدها من حيث السلطات والامتيازات لا يعني انعدام المساواة بين الادارة ومتعاقدها لان مفهوم المساواة في العقد الاداري يقوم على التوازن الدقيق بين المصلحة العامة التي تمثلها الادارة والمصلحة الخاصة التي يمثلها الطرف الاخر المتعاقد مع الادارة قد تهدر احد المصلحتين الاخرى ، وهذ المفهوم للمساواة بين المتعاقدين في معرض ابرام العقد الاداري هو الذي يجعل من المتعاقد مع الادارة معاونا لها في تحقيق المصلحة العامة والخير العام[2] .

أما وضعية صاحب الامتياز فهي وضعية مختلطة حيث أن عقد الامتياز بحد ذاته ذا طبيعة مختلطة فيه جوانب عقدية وأخرى لائحية ، هذه الازدواجية تسمى بالالتزام عمل قانوني مركب ، يؤيد الفقيه غاستون حيز هذه الازدواجية حيث يقول : " يقع صاحب الامتياز المرفق العام في وضعية قانونية ذات طبيعة مختلطة من جهة يلتزم بالقيام بتوظيف المرفق العام و لا يستند فحسب إلى شروط دفتر الاعباء بل إلى شروط الادارة العمومية ، وباسم المصلحة العامة ويتضمن الالتزام بالقيام بأعمال تمس تشغيل المرفق العام ولا يتعلق الامر بالعقد لكن يتحدد كذلك باللوائح ، لهذا فإن صاحب الامتياز يقع في وضعية قانونية عامة وشرعية ووفقا للوائح .[3]

نستخلص مما سبق أن الشروط اللائحية تخضع إلى قواعد القانون الاداري ، أما الشروط التعاقدية إما تخضع إلى القانون المدني ، وعليه فإن الطبيعة القانونية لعقد الامتياز ذات طبيعة مختلطة وتخضع للمبادئ القانونية [4].

ثالثا: تمييز عقد الامتياز عن ما يشابهه من المفاهيم

[1] محمد فاس قاسم جعفر ، النظرية العامة للأملاك الادارة والاشغال العمومية ، طبعة الثالثة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، سنة 1992 ، ص 44.
[2] مهند مختار نوح ، الايجاب والقبول في العقد الاداري - دراسة مقارنة - ، الطبعة الأولى ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ،سنة 2005 ، ص 936 .
[3] بلكعيبات مراد ، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، سنة 2011 /2012 ، ص 51-52-53 .
[4] بلكعيبات مراد ، للمرجع نفسه ، ص 53 .

سوف نتطرق إلى بعض المفاهيم القانونية التي تختلط معها عقد الامتياز في المعنى نظرا لوجود تشابه كبير بينها ، واتفاقها في الكثير من العناصر المشتركة بينهما من خلال الطرق إلى المفاهيم المتشابهة له في القواعد العامة ، ثم المفاهيم المشابهة له في مجا العقار الصناعي .

1 -تميز عقد الامتياز عن ما يشابهه من المفاهيم في القواعد العامة

- تميز عقد الامتياز الاداري (القواعد العامة) عن امتياز الاشغال العامة ال BOT : لقد اخذ المشرع الجزائري بنظام البوت كأسلوب جديد لعقد الامتياز قصد تحويل بناء وتشغيل مرافق عمومية كبرى وتسيرها وذلك لأول مرة بموجب المادتين 166و 167 من قانون المالية لسنة 1996 واللتين تضمنتها امتياز انجاز الطريق السريعة واستغلاله وصيانتها ،[1] وعليه فإن امتياز الاشغال العامة هو : " بشكل عام امتياز مرفق عام يتعهد بموجبه صاحب الامتياز بإنشاء بعض الاشغال الضرورية لتسيير المرفق العام ، والبوت هي تسمية الانكلوسكونية لعقد الامتياز [2]، لذا فقد يختلط هذا النظام بنظام الامتياز المعتمد في إدارة المرافق العامة فكلاهما يكونان بمقابل رسوم وكلاهما محدد المدة إلى عادة ما تكون طويلة نسبينا ، لكن الفرق بينهما يمكن في ان امتياز المرفق العام يكون المرفق موجودا منذ البداية أما في امتياز الاشغال العامة يجب على صاحب الامتياز ايجاد المرفق بنفسه .
- تميز عقد الامتياز عن اسلوب الاستغلال غير المباشر : ويعرف اسوب الاستغلال غير المباشر : " هو أن ينشا الشخص العام المرفق وتنظمه ويوكل إدارية إلى شركة تسفيد من الارباح ولا تشارك في الخسارة التي يتحملها الشخص العام وحده حيث أن هذا النمط يعطي المستثمر استقلالا ادريا ، وعند انتهاء مدة الاستغلال غير المباشر تعود التجهيزات للدولة [3]، ورغم وجود نقاط التشابه الكبيرة بين هذا النظام والامتياز في إدارة المرافق العامة فكل منهما يشمل ادارة وتسيير مرفق عام إلا أنهما يفترقان من حيث أن الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي على حد سواء ، بينما الاخر يكون فقط للأشخاص المعنوية كالشركات ، كما أن تمويل المرفق يكون من طرف صاحب الامتياز بينما اسلوب تمويل المرفق بقوة من طرف صاحب المرفق العام المتمثل في الشخص العام .
- تميز عقد الامتياز في القواعد العامة عن عقود الادارة وعقود الالتزام : يشكل هذين العقدين طريقين من طرق إدارة المرفق العام ، وعليه فإنه من عقود الادارة حيث تبقى الجهة الادارية متحملة للمسؤولية المالية و الادارية للمرفق العام ، ويظهر فيها الشخص المكلف بالإدارة كوكيل عمل يعمل باسم ولحساب الادارة ، ويكون أجره محدد بصورة ثابتة وجزافية ، إلى حين أن يعمل باسمه ولحسابه ويتقاضى أتعابه من المنتفعين بالمرفق العام ،أما بالنسبة لعقود الالتزام فتختلف عن الامتياز

[1] المادتين 166و 167 من الامر رقم 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 ، المتضمن قانون المالية ، ج ر عدد 88 ، سنة 1996 .

[2] هيام مروة ، القانون الاداري الخاص ، الطبعة الاولى ، المؤسسات الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع ،بيروت ، لبنان ، 2003 ، ص 103 .

[3] هيام مروة ، المرجع نفسه ، ص 61-62 .

في أن الرسوم التي يتقاضها تنقسم إلى قسمين : قسم يعود له شخصيا ، والقسم الاخر يقدمه للإدارة ، كما أنه يبرم عادة لمدة قصيرة عكس الامتياز الذي يكون لمدة طويلة نسبينا .[1]

2 -**تميز عقد الامتياز عن ما يشابهه من المفاهيم في مجال العقار الصناعي**

- تميز عقد الامتياز في العقار الصناعي عن الامتياز في القانون المدني : حق الامتياز في القانون المدني هو حق عيني تبعي يستند في نشأته لوجود دين معين ذو صفة خاصة (دين ممتاز) وبه يمكن صاحبه من استفاء دينه الممتاز بالأولوية عن سائر الدائنين العادين عكس الامتياز في العقار الصناعي فأن لمشرع لم يكيفه على انه حق أو عقد و إنما ذكره على أنه امتياز فقط وترك العبارة مفتوحة ، كما أنه لا علاقة له بدين كما هو الحال في حق الامتياز وبتالي فإنهما بعيدين عن بعضهما البعض كل البعد من حيث المعنى ولا مجال للمقارنة بينهما ،إلا أن اللبس قد يحث بينهما يكون فقط في المعنى نظرا لاتخاذهمانفس التسمية (الامتياز) .
- تميز عقد الامتياز عن عقد الايجار : تنص المادة 467 من القانون المدني على أن الايجار " عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل ايجار معلوم ، ويجوز أن يحدد بدل الايجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر "[2] .

وعليه نقول رغم أن الايجار يتفق مع الامتياز في أن كلاهما محدد المدة ، بالإضافة إلى أن كلاهما يرتب حق انتفاع على العين المؤجرة بالنسبة لعقد الايجار ، وعلى القطعة الارضية الممنوحة بالنسبة لعقد الامتياز ، إلا أنهما يفترقان في :

- أن الايجار يكون مقابل دفع بدل الايجار (الاجرة) وهو مبلغ يقابل قيمة العقار المؤجر بينما الامتياز في العقار الصناعي يكون مقابل دفع إتاوة وهي عبارة عن مبلغ بسيط مقارنة بقيمة العقار محل الامتياز أي لا يقابل قيمته .
- كذلك الايجار هو عمل قانوني من أعمال الادارة وبتالي فهو لا يمس بأصل لملكية ذلك لان مدته عادة ما تكون قصيرة لا تتجاوز ثلاث سنوات وحتى بالنسبة للإيجارات طويلة المدة (12 سنة) فهي قد تؤدي إلى اهتلاك العقار أي الانقاص من قيمته لذا اشترط المشرع إعلام الغير بها عن طريق الشهر العقاري ، فهي إذن تمس بقيمة العقار لا بأصل ملكيته على خلاف الامتياز في العقار الصناعي فهو يخول لصاحبه إحداث بنايات وانشاء منشآت عقارية على القطعة الارضية

[1] جبوري أحمد ، استغلال الاملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز ، م>كرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، سنة 2011/2010 ، ص 27 .
[2] المادة 467 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .

محل الامتياز ، كما تكرس ملكيته لها اجباريا بعد الانتهاء من مشروعه الاستثماري حسب المادة 13 من الامر 08-04 .[1]

- كذلك الايجار هو حق شخصي يتحول إلى حق عيني في الايجارات طويلة المدة [2] ، في حين نجد أن الحق العيني العقاري الذي يرتب عن الامتياز في العقار الصناعي لا يمكن أن يندرج ضمن الحقوق العينية الاصلية ، ولا ضمن الحقوق العينية التبعية .

- تميز عقد الامتياز عن حق الحكر : حق الحكر هو حق عيني عقاري يخول للمحتكر الانتفاع بالأرض الموقوفة أو المملوكة لشخص آخر عن طريق البناء، أو الزرع ، أو أي غرض آخر وذلك مقابل أجرة معينة ، وحق الحكر مستمد من أحكام الشريعة الاسلامية [3] ، كما يمكن تعريفه على أنه : " حق عيني يرد على عقار في حاجة للإصلاح ، ويخول صاحبه الانتفاع بهذا العقار نظير القيام بتعميره أو بالغرس فيه ، بالإضافة إلى دفع أجرة عن الانتفاع ، ولصاحب حق الحكر أن بتصرف في العقارات موضوع الحكر بكل التصرفات الناقلة للملكية أو الناقلة للحقوق ".

وعليه نقول أن حق الحكر يختلف عن الامتياز في أن هذا الاخير و إن كان يرتب حقوقا على العقارات موضوع الامتياز إلا أنه لا يسمح بالقيام بأي تصرف ناقل للملكية عكس صاحب حق الحكر الذي له ذلك .[4]

كذلك يختلف عنه من حيث المحل فحق الحكر يكون محله الارض الموقوفة أو الخاصة ، في حين ان الامتياز يكون محله الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ، كذلك يختلف عنه من حيث أن الاجرة في حق الحكر متغيرة بينما في الامتياز فهي ثابتة ، هذا فضلا على أن المحتكر له أن ينتفع بالأرض عن طريق البناء أو الزرع أو أي غرض آخر .

الفرع الثاني : شروط وكيفيات منح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

تتعدد شروط وكيفيات منح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي من شروط خاصة بالعقار محل المنح وشروط خاصة بالمستفيد من عقد الامتياز ، وحتى من شروط خاصة بالجهة المكلفة بمنح الامتياز .

كما تنوعت أو بالأحرى تعددت طرق انعقاده فشملت انعقاده بالمزاد العلني كطريق أصلي ، وكاستثناء ينعقد الامتياز عن طريق التراضي ، هذا ما سيتم تبيانه بالتفصيل في مجمل ما احتواه هذا الفرع بأجزائه :

---

[1] المادة 13 من الامر رقم 08-04 ، المرجع السابق .
[2] مخلوف بوجرة ، العقار الصناعي و الطبعة الثانية ، دار الهومة للطباعة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، سنة 2006 ، ص 72 .
[3] بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال الترقوية ، الجزائر ، سنة 2008 ،ص 154 .
[4] مخلوف بوجردة ، المرجع السابق ، ص 70-71 .

أولا:شروط منح الامتياز في مجال العقار الصناعي

إن شروط منح الامتياز تنقسم إلى ثلاثة أقسام: منها ما هو متعلق بالإدارة المانحة للامتياز و وشروط متعلقة بصاحب الامتياز، وأخرى متعلقة بالعقار محل المنح، وهذا ما سيتم تبيانه:

1 -شروط متعلقة بالإدارة المانحة للامتياز

بالرجوع إلى الامر رقم 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، وكذا المراسيم التنفيذية له نلاحظ :أن المشرع لم يحدد شروط تتعلق بالإدارة المانحة للامتياز ، وعليه يشترط في هذه الهيئة الشروط العامة المتعارف عليها في مجال القانون الاداري كالاختصاص ، وطبقا لما جاء في نفس الامر يتم الامتياز بناءا على عقد تعده إدارة الاملاك الدولة بين صاحب الامتياز والادارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الامتياز حسب الحالة [1] ، كما اشترط المشرع أن يرفق العقد بدفتر شروط [2] ، وفقا لنموذجين المرفقين بالمرسومين التنفيذين رقمي الاول 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و الثاني 09-153 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية والمستقلة والغير المستقلة المنحلة والأصول التابعة للمؤسسات الاقتصادية وسيرها .

وقد اشترط أن يتضمن عقد منح الامتياز تحت طائلة البطلان شروط منح التنازل أو الايجار من الباطن.[3]

كما سبق الاشارة إليه أن المشرع قد نص على ان يتم الترخيص بالامتياز من طرف هيئات معينة حسب الحالة هي كالاتي :

- ترخيص بقرار من الوزير المكلف بالسياحة إذا تعلق الامر بعقار سياحي إذ أنه بصدور الامر 08-04 اصبحت الاملاك الوطنية الخاصة الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي طبقا للمادة 15 منه التي نصت على إلغاء القواعد المخالفة لهذا الامر بما فيها القانون رقم03-01 .[4]
- ترخيص بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات إذا تعلق الامر بعقارات الحافظة العقارية ، بعد أخذ رأي الوكالة الوطنية المكلفة بتسييرها .

---

[1] المادة 10 من الامر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 ، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج ر عدد 49 ، سنة 2008 .

[2] المادة 03 من نفس المرجع .

[3] المادة 07القفرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 ، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج ر عدد 27 ، سنة 2009 و المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 ، المؤرخ في 02 ماي 2009 ، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية والمستقلة والغير المستقلة المنحلة والاصول التابعة للمؤسسات الاقتصادية وتسييرها ، ج ر عدد 27 ، سنة 2009 .

[4] القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17-02-2003 ، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، ج ر عدد 11 المؤرخ في 19-02-2003 .

- ترخيص بقرار من الوزير المكلف بتهيئة الاقليم إذا تعلق الامر بعقار تابع لمحيط مدينة جديدة .
- ترخيص بقرار من الوالي المختص في باقي العقارات و باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقارات المنصوص عليها ضمن الامر رقم 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي لتابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، والتي تم انشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديدي الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها .[1]
- ترخيص بقرار من مجلس الوزراء في حالة منح الامتياز عن طريق التراضي باقتراح من مجلس الوطني لتطوير الاستثمار المنشأة بموجب المادة 18 من الامر رقم 01-03 المؤرخ في 20 اوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار .

2 -شروط متعلقة بصاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي

تنص المادة 03 من الامر رقم 08-04 على أن الامتياز يمنح لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والاشخاص الطبيعيون والمعنويون الخاضعون للقانون الخاص دون إعطاء شروط أخرى ، وإلى جانب هذه المادة تطبق الشروط العامة في التعاقد كالأهلية ، وطبقا لدفتري شروط المرفقين بالمرسومين رقمي 09-152 و 09-153 السالفين الذكر فإن المشارك في المزاد العلني المتعلق بمنح الامتياز يشترط فيه أن يكون له موطنا أكيدا ويكون ميسورا ماليا ومتمتعا بحقوقه المدنية .

أما بخصوص جنسية صاحب حق الامتياز فإن المشرع قد سكت على هاته النقطة فلم يشترط ان يكون صاحب الامتياز جزائري الجنسية هذا ما يعني انه بإمكان الشخص الأجنبي أن يكون طرفا في عقد الامتياز في العقار الصناعي [2].

3 -شروط متعلقة بالعقار محل منح الامتياز في مجال العقار الصناعي

إن الشروط الواجب توفرها في العقارات محل منح الامتياز تتمثل فيما يلي :

- أن تكون الاراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة .
- أن تكون الاراضي غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها .
- أن تكون واقعة في قطاعات معمرة او قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي تستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها .[1]

[1] المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 يناير 2010 و المتضمن تنظيم لجنة مساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها ، ج ر عدد 04 ، سنة 2010 .
[2] أحمد جبوري ، المرجع السابق ، ص 93 .

- أن تكون الأراضي متوفرة .[2]
- أن تكون الأراضي الممنوحة ضرورية لإنجاز المشروع وتتناسب وحجم الاستثمار .

ولقد حدد المشرع لاستغلال العقار الصناعي شروط ادارية متعلقة خاصة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، ومخطط شغل الأراضي لمنظمان بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير [3] ، وكذا شروط متعلقة باستغلال المياه والغابات .

ثانيا : كيفيات منح الامتياز في مجال العقار الصناعي

الأصل في منح الامتياز طبقا للأمر 08-04 يتم عن طريق المزاد العلني كما اجاز المشرع استثناءا منح الامتياز عن طريق التراضي ، غير أنه بموجب قانون المالية رقم 11-11 أصبح الامتياز يمنح عن طريق التراضي فقط .

1 -منح الامتياز عن طريق المزاد العلني

ويكون ذلك بعد منح التراخيص (حسب الحالات السالفة الذكر صفحة 51) وطبقا لأحكام الأمر رقم 08-04 فإن المزاد العلني يكون على نوعين وهما : المزاد العلني المفتوح : نعني به عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي او معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعنية وذلك لإنجاز مشروع استثماري وفقا لقواعد التهيئة والتعمير المطبقة .[4]

المزاد العلني المحدد: وهو عن طريق عرض الامتياز عن طريق المنافسة على الأرضية الموجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا والذي يشارك فيه المستثمرين الذين تتوفر فيهم بعض الشروط التأهيل فقط.[5]

ويقوم الوزراء المختصون قطاعيا او الوالي باختيار نمط الامتياز بالمزاد العلني المفتوح او المحدد وفقا لأحكام المواد 08-09-10-11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، اما بخصوص الاجراءات التي يمنح بموجبها الامتياز عن طريق المزاد العلني فهي كالاتي :

- يمكن ان يشارك في المزاد كل الاشخاص الذين يثبتون موطنا أكيدا وسيرهم على الوفاء ماليا ويتمتعون بحقوقهم المدنية .

---

[1] المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، المرجع السابق .
[2] المادة 07 من نفس المرجع .
[3] القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01دسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر عدد 52 ، سنة 1990 .
[4] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، المرجع السابق .
[5] المادة 03 من نفس المرجع .

- يعلن عن تاريخ فتح المزاد العلني الخاص بمنح الامتياز قبل 30 يوما على الاقل في جريدتين وطنيتين مرتين في شكل اعلانات وملصقات أو أي وسيلة اشهارية أخرى ، ويجب ان تتضمن هاته الاعلانات بيانات محددة بموجب القانون ، وهي تتمثل فيما يلي :
  - تعيين الدقيق والمفصل للقطعة الارضية ومساحتها ونظام التعمير المطبق والثمن الادنى المعروض وكذا مدة الامتياز .
  - مكان إجراء المزاد العلني .
  - تحديد تاريخ المزايدات الشفوية او تاريخ أخر أجل لإيداع التعهدات المختومة ، وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات .[1]
- عند حلول الاجل المحدد للمزاد في الاعلانات والملصقات يجرى هذا الاخير إما عن طريق المزايدات الشفوية أو بفتح التعهدات المختومة بواسطة لجنة تنصب كمكتب المزاد ، وهي محددة في دفتر الشروط الموافق عليه بموجب القرار المؤرخ في 05 مارس 1997 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط النموذجي المحدد لبنود والشروط التي تطبق على البيع عن طريق المزاد العلني للعقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة .[2]
- و إذا وقع المزاد عن طريق التعهدات المختومة يجب على المتعهدين أن يحضروا إلى جلسة فرز العروض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة طبقا لما جاء في المادة 06 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الارضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .
- يحرر محضرا المزاد في الجلسة نفسها ويوقعه اعضاء مكتب المزاد " لجنة فتح الأظرفة " أو الراسي عليه المزاد أو ممثله .
- يتم اعداد العقد الاداري المتضمن منح الامتياز على القطع الارضية لفائدة الراسي عليه المزاد من طرف مدير أملاك الدولة ويشهر بالمحافظة العقارية ويسلم للمستفيد لتبدأ عملية الانتفاع والاستغلال.
- يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تمثل المبلغ الناجم عن عملية المزايدة تدفع هذه الاخيرة مسبقا لدى صندوق مفتشية املاك الدولة المختصة اقليميا وفي حالة التأخير في الدفع يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية .
- عند انقضاء كل فترة احدى عشر (11) سنة يتم تحيين مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية كما هي محددة من ادارة املاك الدولة واستنادا إلى السوق العقارية .

---

[1] المادتين 03 و04 من نفس المرجع .

[2] ساسي سليم ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، مذكرة لنيل اجازة للمدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 17 ، سنة 2006-2009 ، ص 35 .

2 -منح الامتياز عن طريق التراضي

أجاز المشرع استثناءا منح الامتياز عن طريق التراضي وذلك بموجب المادة 06 من الامر 08-04 السالف الذكر قبل التعديل بموجب القانون رقم 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، في الحالات المحددة ضمن المادة 07 على سبيل الحصر من نفس الامر ، وقد أكدت على هذه التعليمة الصادرة عن المدير العام للأملاك الدولة بتاريخ 30 جوان 2009 [1] ، لقد اشترط المشرع أن يتم الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من مجلس الوزراء بناءا على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار والحالات التي يمكن منح فيها الامتياز عن طريق التراضي هي :

- الحالات التي لها طابع الاولوية والاهمية الوطنية .
- الحالات التي تشارك في تلبية الطلب الوطني للسكن.
- الحالات المحدثة بقوة لمناصب شغل أو القيمة المضافة.
- الحالات التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة.

تجدر الاشارة أن بصدور القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 والمتضمنة قانون المالية التكميلي لسنة 2011 فإن الامتياز أصبح يمنح كأصل عام عن طريق التراضي هذا ما جاءت به المادة 15 والتي تنص على ما يلي : " يمنح الامتياز على اساس دفتر الشروط عن طريق التراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة مؤسسات والهيئات العمومية أو الاشخاص الطبعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص ، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية ، ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها " ، حيث أصبح الوالي هو المختص في التراخيص يمنح الامتياز وذلك بصفته ممثلا للدولة في الاراضي المملوكة للبلدية والولاية ، كما أن دور حاليا هو دور استشاري ، كما أنه هو الذي يحدد السياسة العامة لاستثمار لكن ليس له دور مباشر في مجال استغلال العقار الصناعي كما كان الحال قبل تقرير التراضي كطريق وحيد لمنح استغلال العقار الصناعي بموجب القانون رقم 11-11 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 .

أما بخصوص الاجراءات التي تمنح بموجبها الامتياز عن طريق التراضي فهي كالاتي :

- قبل صدور الامر رقم 06-11 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية كان طلب منح الامتياز يقدم

[1] تعليمة رقم 7875 المؤرخة في 30 جوان 2009 ، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الاملاك الوطنية الخاصة والموجهة لنجاز مشاريع استثمارية والاصول المتبقية .

إلى وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-319 المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها[1].

- هذا وفي اطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 وفي اطار الامر رقم 01-03 كان الطلب يقدم إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمنشأة بموجب المرسوم الرئاسي ، ليتم تقديم الملف إلى الوالي المختص والذي يقدم قرار بمنح الامتياز وبناءا عليه يتم تحرير عقد منح الامتياز .

في حين أنه بعد صدور الامر رقم 06-11 الذي يحدد شروط وكيفيات منح التنازل والامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، والامر 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، أصبح منح الامتياز يتم عن طريق التراضي وأصبح الوالي هو المختص في الترخيص بمنح الامتياز بصفته ممثلا للدولة في الاراضي المملوكة للدولة وبصفته ممثلا للهيئة المحلية بالنسبة الاراضي المملوكة للبلدية و الولاية ودور المجلس الوطني للاستثمار في اقتراح منح الامتياز واصبح منعدما وبتالي فان دوره حاليا هو دور استشاري[2].

المطلب الثالث: تنفيذ عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي و أثاره

من خلال هذا المطلب سنحاول توضيح كيفيات تنفيذ عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي وذلك من خلال التطرق إلى عملية انطلاق تطبيقه على ارض الواقع وكذلك تبيان مجمل الضمانات المتعلقة به ، ومدة سيرورته كما سنتناول بالدراسة كافة الاثار المترتبة عن تنفيذه سواء الاثار المتعلقة بصاحب الامتياز أو الاثار المتعلقة بالإدارة المانحة للامتياز ، وفي الاخير نتطرق إلى طرق انتهاء عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي ، ووما قد ينجم عنها من منازعات ، وكذا الجهات المختصة بفض هذه النزاعات .

الفرع الأول: تنفيذ عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

يتضمن مصطلح تنفيذ عقد الامتياز كل من عملية انطلاق تطبيق عقد الامتياز على ارض الواقع (اولا)، وكذلك مجمل الضمانات التي تتعلق بهذا العقد (ثانيا)، بالإضافة إلى سيرورة الامتياز في مجال العقار الصناعي (ثالثا) .

[1] المرسوم التنفيذي رقم 94-319 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 ، المتضمن صلاحيات وتنظيم وتسير وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها ، ج ر عدد 67 ، سنة 1994 .

[2] كريلفاوي سليمة ، استغلال العقار الصناعي عن طريق عقد الامتياز في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة الدكتور يحي فارس ، المدية ، 2011-2012 ، ص 51 .

أولا : انطلاق تنفيذ عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

يكرس الامتياز بعقد اداري تعده ادارة املاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز [1] ، وفور تسليم عقد الامتياز تجسد عملية حيازة القطعة الارضية الممنوحة ويبدأ الانتفاع عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة ، كما يجب على صاحب الامتياز أن يحترم الآجال المحددة له بموجب دفتر الشروط فيما يتعلق بالانطلاق في الاشغال ، وفيما يتعلق بآجال التنفيذ ، كما يمكن ان تمدد آجال الانطلاق وتنفيذ الاشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط إذا حال سبب قاهر ، ولا يمكن في أي حال من الاحوال اعتبار الصعوبات المتعلقة بالتمويل سببا قاهرا[2].

ثانيا: الضمانات المتعلقة بالامتياز في مجال العقار الصناعي

لقد أنشأ المشرع الجزائري قرينة قانونية قاطعة على أن صاحب الامتياز يعتبر عارفا تمام المعرفة للقطعة الارضية التي اكتسب عليها منح الامتياز و يأخذها في الحالة التي اكتسبها فيها دون أن يحق له أن يطلب أي ضمان و أي تخفيض في الثمن بسبب الاتلاف او خطأ في تعيين القطعة او مساحتها ولا يمكن له إجراء أي طعن حول ذلك ، كما تبقى القطعة الارضية محل الامتياز مثقلة بامتياز خاص يضمن حقوق الدولة إلى يوم انهاء العقد [3].

ثالثا : سيرورة عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

يمنح الامتياز للمدة المحددة له وهي مدة ثلاثة وثلاثون سنة (33) سنة في حالة عدم تجديده [4] ، وهي ستة وستون (66) في حال تجديده مرة واحدة ، و تسع وتسعون (99) سنة في حال تجديده مرتين ، وتجدر الاشارة أنه في حال عدم تجديد عقد الامتياز يتعين على مالك البنايات دفع الإتاوة الإيجارية سنوية لفائدة الدولة المالكة للأراضي تحددها إدارة أملاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقاري هذا طبقا لما جاء في المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 السالف الذكر والتي تنص : " يمنح الامتياز المذكور في المادة 07 اعلاه لمدة أدناها ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة ، وفي حالة عدم تجديد الامتياز يتعين على مالك البنايات دفع الإتاوة الإيجارية سنوية لفائدة الدولة المالكة للأراضي تحددها إدارة املاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقاري "وهذا ما أكدت عليه المادة 16 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 السالف الذكر .

[1] المادة 01 من الامر رقم 08-04 السالفة الذكر .
[2] أحمد جبوري ، المرجع السابق ، ص 103 .
[3] أحمد جبوري ، المرجع نفسه ، نفس الصفحة .
[4] المادة 04 من الامر 08-04 ، المرجع السابق .

الفرع الثاني:أثار عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

أن العقار الصناعي كباقي العقارات تكسب بعقود تترتب عنها أثار في غالب الاحيان وكذا الحال بالنسبة لعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي له أثار وأثاره متميزة عن الامتياز في القواعد العامة ، ولذا سنتطرق إليها :

أولا: حقوق و التزامات أطراف عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

كما وسبق الاشارة إليه بأن عقد الامتياز ثنائي الاطراف (صاحب الامتياز ، السلطة المانحة للامتياز) ، وإن عقد الامتياز يمنح صاحب الامتياز الحق في الحصول على رخصة البناء لتمكينه من انجاز مشروع استثماري وتسهيلا لذلك منحه الحق في امكانية رهن الحق العيني الناتج عن عقد الامتياز ، ورهن البنايات التي يقيمها على العقار الممنوح له ، والحق في التصرف فيها سواء بالتنازل أو الايجار من الباطن بل حتى منحه الحق في الاستفادة من عدة مزايا وضمانات لتحقيق تكاليف انجاز المشروع وتوفير مناخ استثماري ملائم ، لكن في المقابل فرض عليه التزامات منها التزامات مالية مقابل انتفاعه بالعقار بدفعها للجهة المانحة و ومنها التزامات تتعلق بقواعد التهيئة والتعمير والمحافظة على البيئة .

وفي المقابل حمل المشرع السلطة المانحة للامتياز جملة من الالتزامات الناتجة عن عقد الامتياز دون أن يخل بحقوقها في هذه العلاقة العقدية.

والالتزامات التي تقع على عاتق المستثمر إما أن ينظمها عقد الامتياز ودفتر الشروط الملحق به ، وإما نجدها في النصوص القانونية المنظمة للاستثمار ، وإما في النصوص القانونية ذات الصلة ، ولتوضيح ذلك سوف نتطرق إلى حقوق المستفيد من الامتياز (صاحب الامتياز) السلطة المانحة للامتياز ، ثم إلى التزامات المستفيد من الامتياز وكذا السلطة المانحة للامتياز .

1 -حقوق صاحب الامتياز والسلطة المانحة للامتياز

أ - **حقوق صاحب الامتياز**

مسألة حقوق المستفيد من الامتياز تستدعى التفريق بين أمرين : الحق في إقامة البنايات فوق الارض الممنوحة له في اطار انجاز مشروع استثماري وبين تكاليف ومصاريف الانجاز وحتى الاستغلال1:

- الحق في اقامة البنايات : يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء 2 ، وبالمقابل هو التزام يقع على عاتقه قبل الانطلاق في انجاز مشروعه استثماري وهو ما نصت عليه

[1] دويفي نورة ، آثار عقد الإمتياز استغلال العقار الصناعي ، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة الدكتور يحي فارس ، المدية ،2017-2018 . ص 9 .

[2] المادة 11 من الامر رقم 08-04 المرجع السابق .

المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وذلك من أجل تشييد بنايات جديدة مهما كان استعمالها ، أو تحديث بنايات موجودة و....الخ [1]

كما نصت المادة 41 من المرسوم رقم 15-09 المؤرخ في 12 فيفري 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على ما يلي : " يشترط لتشييد بناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن اشغالها تغيير مشتملات الارضية والمقاس والواجهة ....رخصة البناء" .

وبتالي وحسب نص المادتين أعلاه فالمستفيد من منح الامتياز إما ان يقوم بتشييد بناية جديدة أو تمديد بناية موجودة أو تغيير البنايات الموجودة وهو ما تشمله رخصة البناء ، كما تشمل على اشخاص معينين يحق لهم طلبها دون سواهم ، للمستثمر الحق في تملك البنايات المقامة على القطعة الارضية محل الامتياز وذلك بمبادرة منه والسعي وجوبا لدى الموثق من اجل تكريس هذه الملكية [2]، وهذا بشرط اتمام المشروع الاستثماري.

فبعد اتمام المستفيد انجاز المشروع الذي يثبت من خلال شهادة المطابقة التي تقدمها المصالح المختصة للمستفيد بعد معاينة البدئ في النشاط والمبينة اجراءاتها طبقا للمرسوم رقم 15-19 السالف الذكر له أن تملك بناياته وذلك بموجب عقد توثيقي ، أما المنشآت المؤقتة والتي يمكن فصلها عن الارض دون تلف فلا تكون محل لنقل الملكية ويبقى المستفيد من منح الامتياز مالك للبنايات ما لم يتصرف فيها وهذا طيلة فترة الامتياز أو حال تحديدها .

- الحق في الحصول على حوافز الاستثمار : من خلال القانون رقم 16-09 المتعلق بالاستثمار ، قام المشرع بإعادة هيكلة المنظومة التشريعية للاستثمار التي تعمل بشكل فعال على جلب الاستثمار واستقطابه ، ولتحقيق هذه الاهداف احاط المشرع المستفيدين من منح الامتياز بجملة من الضمانات لطمأنتهم قصد انجاز مشاريعهم الاستثمارية في نوع من الاستقرار والثبات ، وبذلك نجد نوعين في الحوافز أولها الحق في الحصول على مزايا ، والثانية الحق في الحصول على ضمانات .
  - الحق في الحصول على المزايا : عرفت مؤتمر الامم المتحدة للتجارة والتنمية المزايا الاستثمارية بأنها : " ميزة اقتصادية قابلة للتقدير بقيمة نقدية ، تمنحها الدولة للمستثمر الوطني او الاجنبي لتحقيق أهداف محددة يتم تحديدها وفقا لمعيار موضوعي أو جغرافي " ، وتعرف ايضا :" بأنها تلك الاجراءات والتسهيلات التي تقدمها الدولة المضيفة لاستقطاب المستثمرين من أجل الاستثمار في قطاع معين "[3] ،ألا أن المزايا الممنوحة للمستفيد في قوانين الاستثمار تختلف باختلاف نشاطها والسلع التي ليست محل استثناء من المزايا ، وكذا بسبب متوقعها الجغرافي ،

[1] المادة 52 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر عدد 52 المؤرخة في 02ديسمبر 1990 المعدل والمتمم .

[2] المادة 13 من الامر رقم 08-04 المعدل والمتمم ، المرجع السابق .

[3] سبتي عبد القادر ، ضمانات ومزايا الاستثمار في ظل القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار ، مداخلة القيت بمناسبة انعقاد الملتقى الدولي الرابع حول دور الاستثمار في تطوير الاقتصاد الوطني و يومي 13-14 ديسمبر 2017 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة خميس مليانة ، ص524.

كما تختلف ايضا حسب المراحل التي يمر عليها الاستثمار من مرحلتي الانجاز والاستغلال ، ونذكر من جملة تلك المزايا : الاستفادة من الحقوق الجمركية ، الاعفاء من الرسم على القيمة المضافة المتعلقة بالسلع ، الاعقاء من الضريبة على ارباح الشركة ، الاعفاء من الرسم على النشاط المهني ...الخ .

- الحق في الحصول على الضمانات : تعرف الضمانات في القانون : " بأنها تقديم الوسائل الكفيلة بتحقيق الامان القانوني لمن تقدم له لكي يقدم على الاستثمار وهو ضامن لنتائجه " [1]، من خلال قانون الاستثمار رقم 16-09 نجد أن المشرع قد نص على جملة هذه الضمانات ، حيث يتساوى الاجنبي والوطني في الحقوق والواجبات المتعلقة بالاستثمار ، ولتحقيق الامان القانوني يكون بحماية الاملاك من اجراءات نزع الملكية والاستلاء ، إلى جانب خضوع المستثمر للجهات القضائية المختصة في حال وقوع نزاع بينه وبين الدولة الجزائرية ، مع الحفاظ على حقه في اللجوء للتحكيم ، والسماح له بتحويل رؤوس الاموال أي بمعنى - المساواة في المعاملة ، ضمان الاستقرار التشريعي ، عدم الخضوع لإجراءات نزع الملكية والاستلاء ، الحق في اللجوء للتحكيم ، ضمان تحويل رؤوس الاموال -.
- الحق في إجراء التصرفات القانونية : سمح القانون الاستثمار للمستفيد من منح الامتياز بالقيام بتصرفات قانونية قد تكون هذه التصرفات من أجل نقل الامتياز لفائدة الغير ،أو انتقاله لفائدة الورثة في حالة وفاة المستفيد ، كما تكون التصرفات القانونية من أجل تمويل المشروع الاستثماري بإنشاء الرهن الرسمي لفائدة هيئات القرض أو تأجير حق الامتياز من الباطن .

ب -**حقوق السلطة المانحة للامتياز:**

تتمتع السلطة المانحة للامتياز بالحقوق التي هي سلطات غير مألوفة واستثنائية تندرج في اطار القانون العام ونص عليه دفتر الشروط ، أما عن السلطات الغير المألوفة بمقتضى القواعد العامة عملا بنص الفقرة الثانية من المادة 847 من القانون المدني الجزائري على أنه : " ... وتمتلك أن تعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء ، فإذا أثبت أن حقوقه في خطر جاز له أن يطالب بتقديم تأمينات فإن لم يقدمها للمنتفع أو غير متفق مع طبيعة الشيء فللقاضي أن ينزع العين من تحت يده و أن يسلمها إلى الغير ليتولى إدارتها بل له تبعا لخطورة الحال أن يقرر انتهاء حق الانتفاع دون اخلال بحقوق الغير "[2]

ويتضح أن الدولة كونها المالكة حق الاعتراض إذا أخل المنتفع بالتزاماته العقدية وبقوة القانون باستعمال وسائل القانون العام تتمثل فيما يلي : حق في الرقابة والاشراف ، و الحق في تعديل العقد ، والحق في توقيع الجزاءات .

[1] سبتي عبد القادر ، المداخلة نفسها ، ص03 .
[2] الامر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم .

2 -التزامات صاحب الامتياز والسلطة المانحة للامتياز

أ - التزامات صاحب الامتياز

يترتب على عاتق المستفيد من منح الامتياز التزامات يتوجب عليه القيام بها وإلا تعرض حقه للإسقاط من طرف الجهة المانحة، هذه الالتزامات هي:

- الالتزام بتنفيذ بنود دفتر الشروط :يلتزم المستفيد بمنح الامتياز مقابل استغلال العقار الصناعي بدفع مستحقات مالية ، كما يلتزم بتنفيذ ما جاء بدفتر الشروط وذلك بإنجاز المشروع وتنفيذه في الآجال المحددة إلا اعتبر مخلا بالتزاماته :

- الالتزام بدفع المستحقات المالية : من خلال استقرائنا للمادتين 07 و 08 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسومين التنفيذين رقمي 09-152 و 09-153 نجد نوع من الالتزام بدفع المستحقات وهما الالتزام بدفع الضرائب والاعباء والمصاريف الأخرى ، وكذلك الالتزام بتنفيذ المشروع في الآجال [1].
- الالتزام بتنفيذ المشروع في الآجال : يجب على المستفيد من منح الامتياز الالتزام بما جاء بعقد منح الامتياز وتنفيذ بنود دفتر الشروط وذلك بإنجاز المشروع الاستثماري الذي تم اعتماده في أجل محدد وهذا من تاريخ تسلمه رخصة البناء من طرف المصالح المختصة ، ومدة انجاز المشروع الاستثماري تحدد حسب حجم المشروع المزمع انجازه من طرف المستفيد وأهميته بالنسبة للاقتصاد الوطني المحددة ضمن الدراسة الاقتصادية والملف التقني الذي يقوم المستفيد بإيداعه على مستوى مكتب المدير الولائي المكلف بالاستثمار [2] .

ما يفهم أن مدة الانجاز تبدأ من تاريخ تسلم رخصة البناء وليس من تاريخ تسلم العقد الاداري لمنح الامتياز ، وفي حالة ما إذا حال سبب قاهر دون تنفيذ الاشغال ، تمدد آجال الانطلاق وتنفيذ الاشغال ، وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته كما لم يعتبر المشرع الصعوبات المالية سببا قاهرا وحدد المشرع الآجال الاضافية ما بين السنة (1) وثلاثة (03)سنوات حسب طبيعة واهمية المشروع حسب نص المادة 21 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسومين رقمي 09-152 و 09-153 السالفين الذكر .

- الالتزام بقواعد التهيئة والتعمير وحماية البيئة : يعد من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستفيد فيخضع بذلك لكافة القوانين المنظمة لها ، حيث أن قواعد التهيئة والتعمير تعد أيضا من الوسائل التي وضعها المشرع لحماية البيئة ، إذا يستوجب على المستفيد من منح الامتياز عند انجاز مشروعه الاستثماري احترام قواعد التهيئة والتعمير ومعاييره ، كما يتوجب عليه احترام

[1] المادتين 07 و 08 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسومين التنفيذين رقمي 09-152 و 09-153 ، المرجع السابق.
[2] انظر التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06-08-2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .

قواعد الهندسة المعمارية والمدنية ، كما تلزم القوانين المنظمة للاستثمار في الجزائر المستفيدين من منح الامتياز باحترام القوانين والتنظيمات لا سيما منها ما تعلق بحماية البيئة [1] ، وهذا ما أكدت عليه المادة 02 من بنود دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسومين التنفيذين رقمي 09-152 و 09-153 ، إذ عليه الالتزام بأهم دراستين لتقيم الاثار البيئية لمشروعه والتي تعد عملية لإعداد ودراسة وتحليل الجدوى البيئية للمشاريع المقترحة سواء تعلق الامر بمشاريع جديدة أو توسع لمشاريع قديمة بهدف التقليص من سلبياتها وتعطيهم انجابيتاها[2].

ب -**التزامات السلطة المانحة للامتياز**:

- تلتزم السلطة المانحة للامتياز وفي ادارتها لأملاك الدولة بتنفيذ الالتزامات العقدية ، وضمان التوزان المالي والتعويض بدون خطأ ، إن الواجب الاول الذي يلقي على عاتق السلطة المانحة هو تنفيذ الالتزامات المتعلقة بها والمنصوص عليها في العقد ، ولا يقتصر هذا الواجب على تنفيذ الالتزامات الاساسية فحسب ، وإنما يشمل ايضا الالتزامات الاضافية المنصوص عليها في دفتر الشروط[3].
- كما يقتضي لتنفيذ بعض عقود الامتياز المرفق العام اشغال جزء من الملك العام في هذه الحالة على الادارة اعطاء صاحب الامتياز جميع التراخيص التي تجيز له هذه الاشغال ، كما أن على الادارة منح صاحب الامتياز جميع التراخيص التي يتطلبها استثمار وتشغيل المرفق العام ، واستصدار جميع النصوص القانونية التي تحتاجها لإدارة المرفق العام كاتخاذ القرارات الادارية اللازمة وعند الاقتضاء اعداد مشاريع القوانين اللازمة لحسن تنفيذ المرفق موضوع العقد وارسالها إلى البرلمان[4]

وهو ايضا اسلوبا وقائيا يتم اللجوء اليه عندما يكون من المحتمل أن ينجم عن النشاط قدر من الضرر وذلك لتمكين الادارة من فرض ما تراه مناسبا من الاحتياطات التي من شأنها توقي هذا الضرر[5].

الفرع الثالث: انقضاء عقد الامتياز والمنازعات المترتبة عنه في مجال العقار الصناعي

باعتبارأن عقد الامتياز تصرف القانوني مسمى محدد المدة ، فهو يستدعي انقضائه انقضاء المدة المحددة لإتمام المشروع الاستثماري ، شأنه في ذلك شأن كل التصرفات القانونية ، كما قد ينتهي قبل انقضاء هذه المدة لأي سبب من الأسباب ، وهذا ما يعرف بالنهاية ، لذا سيتم دراسة هذه الاسباب من خلال نقطتين وهما :

- الانقضاء العادي لعقد الامتياز في العقار الصناعي.
- الانقضاء الاستثنائي لعقد الامتياز في العقار الصناعي (أولا) .

---

[1] المادة 03 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03-08-2016 ، المتعلق بالترقية الاستثمار ، ج ر عدد 46 المؤرخة في 03-08-2016 .

[2] مجاجي منضور ، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري ، اطروحة دكتورا تخصص قانون عقاري وزراعي ، كلية الحقوق جامعة البليدة ، 2008 ، ص 134 .

[3] مروان محي الدين القطب ،طرق خصخصة المرافق العامة لامتياز الشركات المختلطة —BOT - تفويض المرفق العام ، دراسة مقارنة ، الطبعة الاولى، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2009 ، ص 127 .

[4] مروان محي الدين القطب ، المرجع نفسه ، ص 128 .

[5] حملاي القبيلات ، القانون الاداري ، الطبعة الاولى ، دار وائل للنشر عمان ، الاردن ، 2008، ص 244 .

كما قد يترتب عن منح الامتياز أو تنفيذ أو انتهاء عقد الامتياز منازعات ، حددها المشرع ، وحدد الجهات القضائية المختصة في فضها ، وذلك كله من أجل ضمان استثمار مثالي ، وكذلك من أجل تحديد القانون الواجب التطبيق خصوص في ظل التطور الحاص في مجال تسوية المنازعات المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية الكبرى ، وكذلك عند ظهور طرق وبدائل أخرى لتسوية هذه المنازعات (ثانيا) .

أولا: طرق انقضاء عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

كما سبق التطرق اليه فأن انقضاء عقد الامتياز يتم من خلال طريقتين وهما : الطرق العادي للانقضاء ، والطريق الاستثنائي للانقضاء ، وسوف نفصل في كل طريقة على حدى :

1 -الانقضاء العادي لعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

بما أن الامتياز عقد اداري فإنه يكون مؤقت بمدة معينة ، إذ لا يتصور أن يكون امتياز المرافق العامة ابديا لما يمثله ذلك من تخل وتنازل الادارة عن سلطاتها في تنظيم المرفق ، وعليه فإن الامتياز في إدارة المرافق العامة ينتهي بانتهاء المدة المحددة والتي يكون منصوص عليها في دفتر الشروط ، لذا نجد أن اتفاقيات الامتياز تحدد مدته بصورة واضحة [1] ، وهو الحال بالنسبة لعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي إذ ينتهي بانتهاء المدة المحددة له في القوانين المنظمة للاستثمار وكذا القواعد والقوانين والمراسيم التنفيذية المتعقلة بالامتياز في مجال العقار الصناعي ، غير ان ذلك لا يعني أن مدة الامتياز لا تكون قابلة للتجديد أو التمديد بل بالعكس تماما إذ يستطيع صاحب الامتياز في أي وقت قبل انتهاء هذه المدة تمديد الامتياز مرة اخرى باتفاق الطرفين ، كما تحدد هذه الاتفاقيات عادة مصير الاموال المتعلقة بالمرفق العام من منشآت وآلات ومعدات إذ تعود مجانا وبدون مقابل للإدارة المتعاقدة [2] .

إلا أنه وبناءا على نص المادتين 13 و 14 من الامر 08-04 و المادتين 17 و 18 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ،يمكن لصاحب الامتياز من تملك البنايات التي أنشأها بمبادرة منه معتدين بحسن نيته ، وليس لصاحب الارض أن يطلب ازالتها و إنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد و أجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الارض بسبب هذه المنشأة ، غير أنه إذا كانت هذه المنشأة قد بلغت حدا من الاهمية ، وكان تسديدها مرهقا لصاحب الارض جاز له أن يطلب التملك الارض لمن أقام المنشأة نظير تعويض عادل[3].

[1] على خطار سنطاوي ، الوجيز في القانون الاداري ، الطبعة الاولى ، دار وائل للنشر ، الاردن ، 2003 ، ص 306 .
[2] علي خطار سنطاوي ، المرجع نفسه ، ص 306 .
[3] المادة 785 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم .

2 -الانقضاء الاستثنائي لعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

حيث يقصد بالانقضاء الاستثنائي تلك السلطة التي تملكها الادارة مانحة الامتياز في انهاء العقد انفراديا دون الاعتداد بإرادة الطرف الاخر وذلك بصفتها الطرف القوى في العقد ، بحيث تملك هذه السلطة (الانهاء) قبل انقضاء المدة المحددة له ، فضلا على أن هذا الحق مخول لها دون الحاجة إلى إيراده في العقد أو في دفتر الشروط ، وإذا أن الحق يعتبر من الخصائص المميزة للعقود الادارية بموجب المصلحة العامة [1]، ورغم ذلك فإن هذا الحق غير مطلق بالنسبة لها بل يشترط فيه أن يكون انهاء الامتياز لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة ،و أن يكون قرار انهاء الامتياز قد صدر وفقا للأوضاع التي حددتها القوانين واللوائح[2].

أما بالنسبة لأسباب نهاية عقد الامتياز قبل انقضائه يمكن حصرها في ثلاثة أسباب وهي :

أ - اسقاط الامتياز (سحب الامتياز):

إن حق صاحب الامتياز في استمرار العقد قد يسقط نتيجة لأخطاء يرتكبها كجزاء على إخلاله بالتزاماته في تنفيذ العقد ،و السقوط أو السحب إنما يعتبر أقوى عقوبة يمكن أن توقع على صاحب الامتياز ، وهو عبارة عن عقوبة فاسخة ، قاسية ، وحسميه بالنسبة للملتزم الذي أنفق أموال طائلة على إنشاء وتسيير المرفق العام ، لذا يجب أن تحاط بقدر من الضمانات التي تكفل عدم إساءة استعمالها ، فهي عقوبة موجودة بنص القانون بحكم وظيفة ومسؤولية الادارة المتعاقدة[3].

شرط أن توجه له الادارة اعذارين برسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام ، فإذا كان ذلك بدون جدوى تلجأ الادارة إلى الجهات القضائية المختصة والتي تباشر إجراءات اسقاط الحق ، وهنا يجب التفرقة بين الحالات التالية :

- عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في الاجل المحدد مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء ، يمكن منح صاحب الامتياز أجل اضافي من سنة إلى ثلاثة سنوات حسب طبيعة المشروع .
- في حالة عدم اتمام المشروع عند انتهاء الأجل الاضافي ، فإن اسقاط الحق يؤدي إلى دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي زاد بها المستثمر على القطعة الارضية من خلال الاشغال المنجزة

[1] مفتاح خليفة عبد الحميد ، انهاء العقد الاداري ، بدون طبعة ، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، 2007 ، ص 70 - 75.
[2] مفتاح خليفة عبد الحميد ، المرجع نفسه ، ص 114 .
[3] علي خطار سنطاوي ، المرجع السابق ، ص 303 و 304 .

بصفة نظامية دون أن تتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة ، مع اقتطاع نسبة (10 %) على سبيل التعويض وتحدد مصالح املاك الدولة فائض القيمة [1] .

ب -استرداد الامتياز قبل نهاية مدته:

الاسترداد هو قيام الادارة بإنهاء الامتياز قبل نهايته الطبيعية دون خطأ من جانب صاحب الامتياز بشرط تعويضه تعويضا عادلا و بإجراء اداري فيه دون اللجوء إلى القضاء ، وقد عرفه الاستاذ الدكتور محمد سعيد حسن أمين بأنه :" حالة إنهاء الادارة لعقد الامتياز قبل حلول موعده من جانب الملتزم مقابل تعويضه تعويضا عادلا " ولبد للقيام بهذا الاجراء من وجود اسباب جدية تدفع الادارة للقيام به ومع مراعاة هذه الاخيرة للمصلحة صاحب الامتياز بإيجاد قدر من التوازن في المصالح [2].

ج -فسخ الامتياز:

وهناك ثلاثة أنواع من الفسخ وفق القواعد العامة : الفسخ الاتفاقي ، الفسخ بقوة القانون ، الفسخ القضائي إلا أنه في اطار الامتياز في مجال العقار الصناعي نجد الفسخ الاتفاقي فقط والذي أشار إليه دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسومين التنفيذين رقمي : 09-152 و 09-153 السالفين الذكر ، وذلك بالنص على أنه : " يفسخ الامتياز في أي وقت وباتفاق الطرفين " .

والملاحظ في هذا الصدد ان المشرع لم يبين كيفية تطبيق هذا الفسخ الاتفاقي رغم أنه كان يفترض منه تبين كيفية مباشرة هذا الفسخ ، بالإضافة إلى تبين الوقت أي المرحلة التي يمكن أن يتم فيها هذا الفسخ ولا يبقي العبارة مفتوحة (أي وقت) ، فلا يعقل مثلا أن يبدأ صاحب الامتياز في إنجاز مشروعه وبعد فترة قصيرة يطلب الفسخ الاتفاقي ! .

ثانيا: المنازعات المترتبة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي والجهات المختصة بحلها

يرتب عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي العديد من المنازعات القانونية وذلك في مختلف مراحله سواء عند ابرامه او عند تنفيذه ، أو حتى عند انتهائه ، حيث يتم الفصل في هذه المنازعات من طرف القضاء المختص (القضاء العادي ، والقضاء الاداري)، او التحكيم الدولي ، بعد استنفاذ كل الطرق الودية لحل هذه المنازعات ، لذا سيتم دراسة هذا المعطيات من خلال هذا الفرع كالاتي :

1 -المنازعات المترتبة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

كما سبق أن تطرقنا إلى ان هناك عدة منازعات تنشا عن استغلال عقد الامتياز و سواء كانت في بداية منح عقد الامتياز ،او عند ابرامه واو عند تنفيذه أو عند انقضائه ، لذا سوف نشرح كل واحدة على حدى :

[1] المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 ،المرجع السابق .
[2] د/ مفتاح خليفة عبد الحميد ، المرجع السابقة ، ص 129 - 133 .

1-1 منازعات قبل منح الامتياز : يستند عقد الامتياز إلى فكرة الانتفاع واستغلال العقار دون امتلاكه ملكية الرقبة و إلى فكرة الايجار لمدة أدناه ثلاثة وثلاثون سنة (33) قابلة لتجديد و أقصاها تسع وتسعون سنة (99) [1] بهدف المحافظة على الاملاك الوطنية الخاصة ، ولهذا نطبق عليه أحكام القانون الخاص ، غير أن العقد يحرره مدير أملاك الدولة ويكون قابل للمنح عن طريق التراضي مقابل منح إتاوة شهرية محددة في المادة 09 من القانون رقم 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 [2] ، مع امكانية تحين مبالغ الإتاوة بعد انقضاء فترة احدى عشر سنة (11) ، ويمكن تقسيم المنازعات المترتبة قبل منح عقد الامتياز إلى العراقيل الادارية والتباطؤ في منحه ، أو رفض طلب الاستفادة من هذا العقد :

- العراقيل الادارية والتباطؤ في منح عقود الامتياز : يعاني المستثمر من عدة عراقيل ادارية وتباطؤ في دراسة طلبات الاستفادة من الاملاك الوطنية الخاصة بموجب عقد الامتياز و مما يؤجر عملية انجاز المشروع الاستثماري وتتمثل اساسا في مقررات التخصيص التي لا ترقى لدرجة العقد الرسمي بما يخالف الشكلية اللازمة في التصرفات الواردة على العقار [3] أو صدور تعليمة من وزير المالية لتجميد منح الامتياز بالتراضي لحدوث تجاوزات [4] ، او نتيجة لتجميد اجراءات التنازل بعد وضع نظام العقد الامتياز بموجب الامر رقم 08-04 أو أن الارض مخصصة للمصالح العمومية او المؤسسات عمومية كانت محل منح حق الامتياز لإنجاز مشاريع قبل الغاء التخصيص [5] ، إضافة إلى عدم رد او رفض الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لمنح المستثمر الاجنبي التصريح لتمكين من طلب عقد الامتياز [6] .

- قرار رفض منح الامتياز : بعد إيداع التصريح بالاستثمار وطلب الامتياز من طرف المستثمر ، يتم منح الامتياز عن طريق قرار إداري صادر عن وكالة ترقية الاستثمار ودعمه ومتابعته في أجل 30 يوم من تاريخ ايداع الطلب ، غير أنه قد يحدث أن لا ترد هذه الوكالة في الآجال المحددة أو ترد عليه بالرفض ، وفي هذه الحالة يمكن للمستثمر أن يرفع طعنا إداريا في قرار الوكالة القاضي بالرفض لدى السلطة الوصية عليها وهي رئيس الحكومة ، والذي يجب عليه الفصل في هذا الطعن

[1] المادة 04 من الامر رقم 08-04 ، المرجع السابق .
[2] المادة 09 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 08-07-2011 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، ج ر عدد 40 ، 2011 .
[3] قرار المحكمة العليا رقم 18236 المؤرخ في 28 -10-1998 ، الغرفة العقارية ، المجلة القضائية ، العدد 01 ، 1999 ، ص 81 .
[4] تعليمة رقم 247 المؤرخة في 23-07-2000 ،
[5] مذكرة رقم 2037 المؤرخة في 18-04-2005 الصادر عن مديرية أملاك الدولة ،
[6] خوادجية سميحة حنان ، منازعات عقد امتياز الاملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار في العقار الصناعي ، يوم دراسي حول عقود الامتياز كألية لتسيير الاستثمار في الاملاك الوطنية الخاصة ايام 14-15 ديسمبر 2015 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة منتوري قسنطينة ، ص 04 .

في أجل 15 يوم بموجب قرار إداري [1] ، يقدم المستثمر التظلم أو الطعن في شكل عريضة مكتوبة و موقعة حسب الاجراءات المتبعة في رفع الدعوى الادارية ، مرفق بقرار الوكالة موضوع الطعن أو بأي عنصر مبرر للطعن المرفوع .

غير أن القرار الاداري الصادر عن رئيس الحكومة حسب المرسوم التشريعي رقم 93-12 هو غير قابل للطعن قضائيا فيه على اعتبارات هذا القرار سيادي وهذا الامر كان يشكل عائقا كبيرا أمام المستثمرين الذين تم رفض طلبهم بمنح الامتياز الذي قدموه [2] ، غير ان المشرع تدارك هذه النقص بموجب نص المادة 07 فقرة الاخيرة من الامر 01-03 السالف الذكر بإمكانية الطعن في قرار الوكالة امام القضاء .

2 1 المنازعات المترتبة بعد منح عقد الامتياز :تتمثل أهم المنازعات المترتبة بعد منح عقد الامتياز أساسا في عدم مشروعية قرار منحه ، أو عدم قبول تجديده لفائدة المستثمر ، أو سحبه أو فسخه ، نفصل هذه الحالات من خلال :

- المنازعات القائمة على عدم مشروعية قرار منح الامتياز وحالات سحبه : قد تكون المنازعة في قرار عقد الامتياز بسب عدم مشروعيته لعدم احترام الشروط القانونية لمنحه مثل صدور قرار منح الامتياز من السلطة غير مختصة ، كما قد يترتب نتيجة لسحب قرار منح الامتياز بدون تعويض في حالة عدم احترام المستثمر لرخصة البناء و وفي حالة عدم قيام المستفيد بإنجاز مشروعه الاستثماري في المدة المحددة له ، تنصب المنازعة في قرار سحب الامتياز على الغاء القرار الاداري القاضي بالسحب أو الحصول على التعويض من المستفيد في حالة تأكيد السحب وفقا للحالات السحب السالفة الذكر [3] .
- منازعات فسخ عقد الامتياز : بالإضافة إلى السحب الذي يكون في غالب الاحيان في حالة التنفيذ الجزئي للمشروع ، يمكن الادارة المختصة ان تقوم بفسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية ودون اللجوء إلى القضاء ، ويكون هذا الفسخ في حالة افلاس او تصفية أو حل المنطقة الحرة و حالة تلف تام او جزئي للمنطقة الحرة بفعل حادث طارق ، مما يجعل استغلالها مستحيلا و وحالة عدم احترام المستفيد لاحد بنود وشروط الاتفاقية النموذجية أو احكام دفتر الشروط .

[1] المادة 07 من القانون رقم 01-03 المؤرخ في 20-08-2001 المتضمن تطوير الاستثمار ، السالف الذكر .
[2] شايب باشا كريمة ، الاليات القانونية والمؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر ، رسالة دكتورا تخصص قانون العقاري ، البليدة ، 2013 ، ص 181 .
[3] مسكر سهام ، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز ، محاضرة للكلية الحقوق والعلوم السياسية ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، البليدة ، 2011 ، ص 349 .

يجب تحت طائلة ان توجه الادارة المعنية اعذارا للمستفيد بواسطة رسالة مسجلة لتدارك التقصير قبل 06 أشهر من القيام بالفسخ [1] ، مع اتباع اجراءات الفسخ .

ونشير أن هناك منازعات أخرى مثل المنازعات المتعلقة بعدم تجديد عقد الامتياز ورجوع الادارة في منحه مدام المنح مؤقت ،أو المنازعة في دفع الإتاوة أو في الاستفادة من التخفيضات على سعرها لا سيما بعد صدور قانون المالية لسنة 2011 المحدد لهذه التخفيضات ، ولا يمكن حصر كل هذه المنازعات ولكن حاولنا بقدر الامكان توضيح اهمها .

2 - الجهات القضائية المختصة بحل المنازعات المترتبة عن عقد الامتياز

موضوع دراستنا في هذه الجزئية ينصب حول عقود الامتياز التي يحكمها القانون الاداري ، حيث أن ادارة املاك الدولة هي المتعاقد ولها دور موثق الدولة ودور المالكة ودور السلطة المانحة للامتياز ، كما ينصب على الاستثمار الصناعي دونه سواه في اطار احكام الامر رقم 08-04 [2].

يكون القضاء الاداري هو المختص في حل النزاع المرتبط بالعقود الادارية التي تبرمها الادارة ، وعليه لمحاكم الادارية هي المختصة بفض المنازعات المرتبطة بعقد الامتياز كأصل عام (المادة 804 من القانون الاجراءات المدنية والادارية) ، ولكن قد تخرج عن المبدأ العام وبناء على اجتهد بعض العقود المتشابهة وبتحليل النصوص القانونية ، بحيث يختص لقضاء العادي بالفصل في بعض المنازعات .

2-1 اختصاص القضاء الاداري

عقد الامتياز قد يقع على أملاك الوطنية العامة في شكل رخصة استغلال وقد يقع على الاملاك الوطنية الخاصة عملا بالمرسوم التشريعي رقم 93-12 المتضمن ترقية الاستثمار ، وفي كلتا الحالتين هو من اختصاص القاضي الاداري كقاعدة عامة .

يطرح الامتياز منازعة في حالة الفسخ و أو في حالة رفض أو سحب الامتياز عندما يتعلق الامر بقرار صادر من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، وإذا تعلق الامر بمنح حق الامتياز أو رفض منح الامتياز أو لم يقم بالرد على طلب الامتياز المقدم من المستثمر في الآجال المحددة، فإنه يمكن الطعن في ه>ا القرار أمام القاضي الاداري المختص بإلغاء القرارات الادارية على اسس المعيار العضوي (المادة 07 فقرة 05 من الامر رقم 01-03) فدعوى الالغاء لا تكون إلا ضد قرار اداري وفق الاجراءات المتبعة والمنصوص عليها.

---

[1] المادتين 14 و 15 من الاتفاقية النموذجية لمنح استغلال وتسير المنطقة الحرة ، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 01-10-1994 و المتضمن المناطق الحرة .

[2] لشهب حورية ، بلكعيبات مراد ، التقاضي في عقود الامتياز الموجهة للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، مجلة الاجتهاد القضائي ، عدد 09 ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، ص 122 .

وعملا بالأمر رقم 01-03 الذي نص على ان التظلم هو اجراء ضروري قبل رفع الدعوى امام المجلس القضائي وحسب المرسوم التنفيذي رقم 94-319 المتضمن الوكالة الوطنية لترقية ودعم الاستثمار فحدد أجل 60 يوما لرفع التظلم ولرئيس الحكومة أجل 15 يوما لرد ، ويعتبر قرار رئيس الحكومة المؤيد لقرار الرفض الصادر عن الوكالة هو القرار الاداري السابق و الذي يعنبر شرطا لقبول الدعوى ، وترفع دعوى الالغاء خلال شهرين من تاريخ تبليغ التظلم (المادة 830 من القانون الاجراءات المدنية والادارية) [1] .

أما إذا كانت المنازعة ترتبط بسحب الامتياز بموجب قرار إداري صادر عن الوكالة فإن الدعوى الادارية الرامية إلى إلغاء قرار السحب يكون من اختصاص المحاكم الادارية و اختصاص جهات القضاء الاداري خاصة بالنسبة لامتياز المناطق الحرة باعتبارها تشمل جزءا من الاملاك الوطنية العامة[2].

ليقوم مدير أملاك الوطنية المختص اقليما ،بإرسال اعذارين لصاحب الامتياز بموجب رسالة بموجب رسالة مضمنة وموصى عليها مع اشهار بالاستلام قبل رفع دعوى الفسخ ، مع الحق في طلب التعويض إذا أثبت الضرر اللاحق به ، وحيث ان الفسخ يقع بقوة القانون فإن القرار القضائي الصادر بهذا الشأن يكون حكما تقديريا

2-2 اختصاص القضاء العادي

يعتبر القضاء العادي المختص بالفصل في المنازعات بين المستثمرين داخل المنظمة الصناعية او التي تقوم بين أحد المستثمرين والهيئة المكلفة بتسيير المناطق الصناعية ، وفي دعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقص الحقوق المترتبة على العقود تم شهرها طبقا للمادة 85 من المرسوم رقم 67-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري [3].

كما يرى الدكتور محمد الصغير بعلي بما يخالف لمعيار العضوي بأن الاملاك الوطنية الخاصة تخضع للقانون الخاص من حيث تسييرها واستعمالها والتصرف فيها و وعليه فإن عقد الامتياز يكون من اختصاص القضاء العادي [4].

ويختص القضاء العادي بالفصل في المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي بين صاحب الامتياز والغير ، وبالفصل في طلبات البنوك او المؤسسات المالية من أجل مباشرة

[1] مسكر سهام ، المرجع السابق ،ص 352 .
[2] شايب باشا كريمة ، المرجع ، ص 190 .
[3] شايب باشا كريمة ، المرجع ، ص 194 .
[4] محمد الصغير بعلي ، المحاكم الادارية ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، عنابة ، الجزائر ، 2011 ، ص 123 .

الحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز في حالة عدم امتثال صاحب حق الامتياز لدفع المبلغ المستحق عند حلول أجل الدين [1].

3 -تسوية منازعات عقد الامتياز عن طريق التحكيم

إن كان الاصل في حل النزاعات هو اللجوء إلى القضاء ، إلا أن القانون واحترام لرغبة أطرافه ولاعتبار العقد شريعة المتعاقدين ، قد يترك للأطراف النزاع اختيار الطريقة المعتبرة لديهما المثلى لحل النزاع بدلا من اللجوء إلى القضاء ، وذلك عن طريق الاتفاق حول الاشخاص الذين يتولون مهمة الفصل في النزاع فيما يعرف بالتحكيم .

يعتبر التحكيم أداة فعالة في تسوية النزاعات بسرية وسرعة مطلوبتين، وأصبح من أسمى عبارات التمدن والتحضر لم يكشفه من معاني الوعي التام، وينضوي عليه من تحقيق المصلحة الخاصة [2] ، فهو مفهوم قانوني يقوم على سحب الاختصاص من القضاء العام في حل النزاعات واسناده إلى اشخاص خواص إذ يعد مسارا خاصا استثناءا على المسار العام (القضاء) ،إذ يتيح إمكانية الفصل في النزاعات بعيدا عن الحسم القضائي، ما جعله عدالة خاصة تعاقدية [3].

وقد تناوله المشرع الجزائري في المادة 1039 من القانون رقم 09-08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، على أنه يعد التحكيم دوليا بمفهوم هذا القانون التحكيم الخاص بالمنازعات المتعلقة بالمصالح الاقتصادية لدولتين على الاقل ، ويميز التحكيم التجاري الدولي بدوليته على اعتبار أنه نظام قانوني لحل الخلافات الناجمة عن عقود التجارة الدولية، ما يستبعد من نطاقه أحكامه النزاعات المدنية والعمالية ، فضلا عن صفته الدولية ويتم اخضاع النزاع لقضاة خواص من اختيار الاطراف أنفسهم وفق قواعد موضوعية واجراءات متفق عليها وهذا ما يثبت الطابع الرضائي للتحكيم .

وقد كرس المشرع الجزائري في معظم الاتفاقيات الدولية التي صادق عليها، والمتعلقة بالاستثمار الأجنبي التحكيم كوسيلة لحل النزاعات التي قد تنشأ بين أحد اشخاص القانون الاداري وبين المستثمرين الاجانب مثل المادة 975 من الامر رقم 09-08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، والامر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم ، بهدف توفير أليات وضمانات حل المنازعات التي قد تنشأ باعتبار أن الدولة الجزائرية قد خطت خطوات متقدمة نحو التفتح الاقتصادي وتشجيع الاستثمار الاجنبي ، مما ينتج عنه توقيع عدة عقود امتياز دولية بين الجزائر ومستثمرين اجانب مثل عقد امتياز نقل الغاز الطبيعي

[1] مسكر سهام ،المرجع السابق ،ص 353 .
[2] ميمون منى ، التحكيم التجاري الدولي وفقا للتعديلات قانون الاجراءات المدنية والادارية رقم 0968 ، مجلة المنتدى القانوني ، العدد 07 ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، ص 163 .
[3] طالب حسن ، تسوية المنازعات في القانون الجزائري للاستثمارات ، رسالة لنيل شهادة دكتورا دولة في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2006/2005 ، ص 27 .

بواسطة الانبوب الجزائري المبرم بين وزير الطاقة والمناجم ممثلا للدولة وبين شركة مدغار الاسبانية بتاريخ 18-10-2016 ، والتحكيم الدولي في المنازعات الناشئة بين الدولة وصاحب الامتياز يتم الاتفاق عليه مسبقا او بعد وقوع الخلاف وفشل المفوضات الثنائية ، وبعدها يتم تعيين المحكمين خواص أو مؤسسة تحكيمية مثل المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار [1]، للفصل في النزاع بين الاطراف المتعاقدة المتنازعة .

- **اجراءات التحكيم التجاري الدولي** : إجراءات التحكيم ، قد تعني بذلك الاجراءات الخاصة بعملية التحكيم من طلب التحكيم لحين اصدار القرار ، وهذا يعني ايضا قيام المحكمين بالممارسة الفعلية للمهمة التي تم اختيارهم لإنجازها ، وهذا يقتضي دعوة الخصوم لإبداء ادعاءاتهم ودفوعاتهم وتقديم مستنداتهم و أدلتهم الثبوتية ، ومن الضروري التأكد من أن المحكمين مختصون للنظر في النزاع وأن موضوع النزاع يجب ان يكون من المواضيع التي يمكن حسمها بالتحكيم[2].

وغالبا ما يكون اجراء عملية التحكيم في بلد معين وخاصة عند اتفاق أطراف النزاع على ذلك ، ثم أن من المنطقي أن يكون قانون اجراءات التحكيم في الدولة مكان التحكيم هو الاولى بالتطبيق على عملية التحكيم المعينة ، إذ أن من الواجب احترام قواعد تلك الدولة سواء القواعد الآمرة المتعلقة بالنظام العام أو القواعد المقررة التي تسد الثغرات في عملية تنظيم الاجراءات [3].

تمارس هيئة التحكيم مهامها في نظر النزاع المطروح عليها بحضور طرفي النزاع ولا يحول دون استمرارها في ذلك تخلف أحدهم عن الحضور او امتناعه عن تقديمه ما لديه من مستندات لازمة للفصل فيه حيث يكون بوسع هيئة التحكيم اصدار حكم فيه استنادا إلى عناصر الاثبات المتوفر لدينا[4] .

- **حكم التحكيم :**تتكون محكمة التحكيم من ثلاثة محكمين وتعين كل طرف في عقد الاستثمار و محكمة ويقوم المحكمان بتعيين المحكم الثالث باتفاق بينهما و أحيانا يعين ذلك المحكم باتفاق الطرفين والمحكم الثالث لا يتدخل إلا عند حدوث خلاف [5]، وفي حالة غياب أية اتفاقية يتم اصدار حكم التحكيم من المحكم الوحيد أو بالأغلبية إذ كان محكمة التحكيم مشكلة من عدة محكمين [6] ، وتنتهي مهمة محكمة التحكيم عند الفصل في النزاع التي تبث فيه ، ويكتسي حكم التحكيم فور صدوره حجية

---

[1] عبيوط محند وعلي ، الحماية القانونية للاستثمارات الاجنبية في الجزائر ، رسالة لنيل درجة دكتورا دولة في القانون و كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ،2006 ، ص 80 .

[2] فوزي محمد سامي ، التحكيم التجاري الدولي ، الطبعة الاولى ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، الاردن ، 2008 ، ص 109 .

[3] قادري عبد العزيز ، الاستثمارات الدولية ، الطبعة الثانية ، دار الهومة للنشر والطباعة والتوزيع ، الجزائر ، 2006، ص 284 .

[4] عبد العزيز عبد المنعم خليفة ، تنفيذ العقد الاداري وتسوية منازعاته قضاءا وتحكيما ، منشأة المعارف جلال خرى وشركاءه ، الاسكندرية و مصر ، 2009 ، ص 351 .

[5] قادري عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 277 .

[6] الغوثي بن ملحة ، القانون القضائي الجزائري ، الطبعة الثانية طبعة منقحة ومزيدة ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ،2002 ، ص 412 .

الشيء المقضي فيه بالنسبة للنزاع الذي قضي فيه ، ويكون حكم التحكيم محررا ومسببا وينص على المكان والتاريخ وموقعا عليه .

المبحث الثاني: تسير وتوظيف العقار السياحي الموجه للاستثمار

العقار السياحي الموجهة للاستثمار كالعقار الصناعي خصها المشرع الجزائري من خلال مجموعة من القوانين المتعلقة بالعقار السياحي في حد ذاته، أو القوانين ذات الصلة به، على تحديد هيئات وأجهزة تناط بها مهمة تنظيم العقار السياحي ككل، وجميع مكوناته ، وطرق استغلاله وتسييره (المطلب الاول) ، سواء كان هذا الاستغلال في شكل بيع الأراضي الواقعة داخل المناطق التوسع السياحي أو في شكل عقد الامتياز (المطلب الثاني)، دون ان نسهو على تحديد أهم المنازعات المترتبة عن استغلال العقار السياحي في صورتيه و مع تحديد الجهات القضائية صاحبة الاختصاص والولاية في هذه المنازعات (المطلب الثالث) .

المطلب الأول: تسير العقار السياحي الموجه للاستثمار

حتى يتم تنظيم القطاع السياحي لابد من توفر وتواجد هيئات ومؤسسات تسهر على الشؤون السياحية للبلاد ، وتتوفر الجزائر على عدة مؤسسات تعمل على النهوض بالقطاع السياحي الجزائري ، انطلاقا من الوزارة الوصية إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، الديوان الوطني للسياحة ، صندوق دعم الاستثمار السياحي ، اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية ، و بنك المعطيات السياحية وغيرها من الهيئات :

الفرعالأول: الأجهزة المكلفة بتسيير العقار السياحي الموجه للاستثمار

أولا: الادارة المركزية والمصالح الخارجية

تشمل الادارة المركزية لوزارة السياحة تحت سلطة الوزير على ما يلي [1] :

- الامين العام : ويساعده مديرا (02) الدراسات ويلحق به مكتب التنظيم العام والمكتب الوزاري للأمن الداخلي للوزارة.
- رئيس الديوان : ويساعده ثمانية (08) مكلفين بالدراسات والتلخيص .
- المفتشية العامة وعدة مديريات فرعية تختص بالتنسيق والاتصال وتكلف بالسهر على تطبيق القوانين كل في مجال اختصاصه.

[1] المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 10-255 المؤرخ في 20 اكتوبر 2010 ، يتضمن تنظيم الادارة المركزية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية وتنظيمها وسيرها ، ج ر رقم 63 مؤرخة في 26 اكتوبر 2010 ، عدد 63 ، ص 05 .

ثانيا: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة[1]

- **نشأتها:** تم انشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 21 فيفري 1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية وتنمية السياحة وتحديد قانونها الاساسي في المواد : 03-04-05-06-07-08-09 منه ، والوكالة هي مؤسسة عمومية موجودة لهدف خاص وهو تنمية السياحة ، تناط بها جملة من الاختصاصات لا تحيد غن الغرض الذي أنشأه من أجله .

وقد نم انشائها بدلا عن المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية بعدما تم حل هذه الاخير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 02-367 المؤرخ في 05 نوفمبر 2002 ، مع تحويل املاكها ووسائلها إلى المؤسسة الوطنية للتنمية السياحية [1].

وبالرجوع إلى نص المادة 02 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 98-70 السالف الذكر وفي قانونها الاساسي تظهر تبعية الوكالة للوزير المكلف بالسياحة .

- **تنظيمها :** يترتب على تمتع الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي من الناحية الادارية تشكيل اجهزة تتكفل بالتنظيم وتسيير هذه الوكالة بمعنى أن تنشأ على مستواها أجهزة تتمتع بسلطة إدارة المؤسسة وتسييرها بحرية وهي : مجلس الادارة المهيمن على شؤون المؤسسة العمومية وتصريف أمورها يتولى اقتراح السياسة العامة التي تسير عليها ، واتخاذ ما يراه مناسبا من قرارات لتحقيق الغرض الذي أنشا منه [2] و يتشكل المجلس وفقا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 السالف الذكر من :
  - ممثل الوزير المكلف بالمالية.
  - ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
  - ممثل الوزير المكلف بالتعمير.
  - ممثل الوزير المكلف بالصحة والاسكان.
  - ممثل الوزير المكلف بالثقافة.
  - ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
  - ممثل الوزير المكلف بالتخطيط.
  - ممثل الوزير المكلف بالبيئة.
  - مدير وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها.

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي 02-367 المؤرخ في 05 نوفمبر 2002 ، المتضمن حل المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية وتحويل املاكها وحقوقها ووسائلها والتزاماتها ومستخدميها إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية .
[2] محمد رفعت عبد الوهاب ، مبادئ واحكام القانون الاداري ، منشورات الحلبية الحقوقية ، بيروت لبنان ، 2002 ، ص163 .

لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد بقرار لمدة اخر غير معلومة ، يجتمع في دورة عادية مرتين (02) في السنة باستدعاء من رئيسه ، المدير العام للوكالة ، أو باقتراح من 3/2 ثلثي أعضائه وفقا لنص المادة 15 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 السالف الذكر، تتوج مداولات المجلس بتحرير محاضر دون في سجل خاص يوقعه رئيس المجلس ويصادق عليه الوزير المكلف بالسياحة خلال الشهر الذي يلي الاجتماع حسب المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 ، يساعده المدير العام تساعده عدة مديريات وهي :

مديرية المحاسبة والمالية ، مديرية التقنية ، مديرية الادارة والوسائل[1].

ثالثا: الديوان الوطني للسياحة

يعتبر الديوان الوطني للسياحة مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي [2]،وتتولى مهمة تأطير الترقية السياحية [3].

وهي مؤسسة موضوعة تحت وصاية وزارة السياحة والصناعات التقليدية وتعد أداة للوزارة وذلك من أجل تحقيق ترقية السياحة ودراسة السوق والعلاقات العامة [4].

تم انشائه في بداية التسعينيات حيث تأسس بموجب المرسوم رقم 88-214 ، غير أن نشاطه لم يكن فعليا ،إلا في سنة 1990 بصدور المرسوم التنفيذي رقم 90-409 المؤرخ في 22-12-1990 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 88-214 يليه المرسوم التنفيذي رقم 92-402 المؤرخ في 31 اكتوبر 1992 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 88-214 .وبالتالي يكلف الديوان الوطني للسياحة بوظيفة تسويقية ترويجية بحتة للمنتوج السياحي .

رابعا: صندوق دعم الاستثمار السياحي

- **نشأته:**بموجب قانون المالية لسنة 2002 تم انشاء صندوق دعم الاستثمار السياحي أو دعم المستثمرين لاقتناء الاراضي بأسعار معقولة قصد وضع القطاع في ظروف تنافسية تشبه الظروف المعمول بها في تشريعات الدول المجاورة ، والتي وصلت إلى حد منح الاراضي بالدينار الرمزي ، والاستثمار السياحي يتطلب مدة طويلة لإنجاز المشروع تتراوح بين ثلاث إلى خمس سنوات ، اضافة إلى الوقت المطلوب لجلب الزبائن وكسب ثقتهم وترددهم على المؤسسات الفندقية ،

[1] المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 ، المرجع السابق .
[2] عيونات عبد القادر ، السياحة بالجزائر الامكانيات والمعوقات (2000-2025) في ظل الاستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية SDAT 2025 ، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، تخصص نقود ومالية ، جامعة الجزائر 03 ، 2012-2013، ص188 .
[3] المادة 26 فقرة 03 من القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، ج ر عدد رقم 11 ، 2003 ، ص 08 .
[4] المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 92-402 المؤرخ في 31 اكتوبر 1992 ، الذي يعدل ويتمم المادة 02 من المرسوم رقم 88-214 المؤرخ في 31 اكتوبر 1988 ، والمتضمن انشاء الديوان الوطني للسياحة ،ج ر عدد 79 ، 1992 ، ص 38 .

وهذاالصندوق سيساهم بشكل فعال ومعتبر لبعث قوة من شأنها تدعيم الاستثمار السياحي وبالتالي يساهم في التنمية الوطنية [1].

خامسا: اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية

- **نشأتها:**أنشأت بموجب الاحكام المرسوم التنفيذي رقم 94-39 المتضمن انشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية ، وتتمثل مهمة اللجنة في اقتراح كل الاعمال التي تمكن من تحسين العمليات المرتبطة بالنشاط والحركات السياحية [2].

تجتمع اللجنة مرة كل ثلاثة أشهر في دورة عادية باستدعاء من رئيسها ، ويمكن أن تجتمع في دورة استثنائية كلما اقتضى الامر ذلك بمبادرة من رئيسها .

سادسا: بنك المعطيات السياحية

أنشأ هذا البنك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-81 الذي يحدد كيفيات وضع بنك معطيات للسياحة ، بهدف جمع المعلومات والمعطيات حول الاستثمار السياحي ومعالجتها ونشرها ، وبذلك يتولى وضع تحت تصرف الحكومة والمؤسسات والادارات العمومية والهيئات معلومات عن وضعية الاستثمار السياحي سواء الوطني او الاجنبي ، ويقوم بتعميم هذه المعلومات بإنشاء نظام إحصائيات بغرض تقدير تأثير الاستثمار السياحي في الاقتصاد الوطني حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-81 الذي يحدد كيفيات وضع بنك المعطيات للسياحة [3]، بهدف جمع المعلومات و المعطيات حو ل الاستثمار السياحي ومعالجتها ونشرها وعمل بنك المعطيات السياحية متوقف على استلام معطيات السياحة من قبل مديرية السياحة على مستوى الولاية .

وفي مجال الاستثمار يتعين على المديريات الولائية للسياحة والديوان الوطني للسياحة واللجنة الوطنية لتنمية السياحية أن ترسل إلى بنك المعطيات حول طلبات الاستثمار السياحي المنجزة والتي في طور الانجاز والمشاريع المتوقعة ، وعلى العموم كل المعلومات التي لها صلة بالنشاط السياحي وفق ما جاء في ملحق القرار المذكور سابقا[4].

[1] أمل مشتي ، العقار كألية محفزة للاستثمار، مذكر ماجستير ،تخصص قانون الاعمال ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2010 ، ص 106 .
[2] المادة 02 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 94-39 ، المؤرخ في 25 يناير 1994 ، المتضمن انشاء اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية ، ج ر عدد05 المؤرخة في 26 يناير 1994 ، ص 12 .
[3] لمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 94-39 ، المرجع السابق.
[4] فضيلة عينين ، المرجع السابق ،ص36-37 .

تعد هذه أهم الاجهزة المكلفة بالتسيير العقار السياحي ، بالإضافة إلى أجهزة أخرى تعمل على تنظيم الاستثمار بشكل عام دون تخصيص في عقار صناعي أو عقار سياحي نذكر منها : الوكالة الوطنية لترقية ودعم الاستثمار ، المجلس الوطني للاستثمار ، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

الفرع الثاني: مهام الأجهزة المكلفة بتسيير العقار السياحي الموجه للاستثمار

اولا: مهام الوكالة الوطنية لتنمية السياحية

- اقتناء الأراضي للاستغلال السياحي فقد نصت المادة 20 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 والمتعلق بالمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية طبقا لاتفاق ودي و سواء كانت هذه الاراضي مملوكة ملكية خاصة أي التابعة للخواص ، أو مملوكة للأملاك الوطنية الخاصة .
- حق الوكالة في ممارسة حق الشفعة لصالح الدولة : وباستقراء المادة 794 من القانون المدني الجزائري التي سبق تعريفها (حق الشفعة) في الفصل الاول كطريق من طرق اقتناء العقار السياحي حيث تمارس الوكالة حق الشفعة في داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية وعلى كل العقارات او البناءات المنجزة في اطار القانون رقم 03-03 والمتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي وتكون موضوع نقل الملكية ارايا بعوض أو بدون عوض ، وهذا كلة تبعا للإجراءات المحددة قانونا والمنصوص عليها في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحية لحق الشفعة داخل المناطق التوسع والمواقع السياحية .
- تهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وذلك وفق لمواصفات مخطط التهيئة السياحية المعد من طرف الادارة المكلفة بالسياحة حيث نصت المادة 12 من القانون رقم 03-03 السالف الذكر عن طريق التحفيزات والتسهيلات المتعددة ، وتهدف هذه الاستراتيجية كذلك إلى تهيئة واستغلال كل الامكانيات لتطوير الفضاء السياحي .[1]

ثانيا: الديوان الوطني للسياحة

يتكفل الديون الوطني للسياحة على الاخص بما يلي :

- جمع واستغلال وتحليل المعلومات والاحصائيات المتعلقة بالترقية السياحية.
- اجراء كل بحث او دراسة بغية ضبط الاساليب وتحولات السوق السياحية.
- المشاركة في المظاهرات الدولية المتعلقة بالسياحة والحمامات المعدنية.

[1] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 92-402 المؤرخ في 31 اكتوبر 1992 ، المتضمن انشاء الديون الوطني للسياحة وتنظيمه ، ج ر عدد 79 و سنة 1992 .

- المشاركة في ترقية السياحة ومتابعة العمليات المعتمدة في ذلك.[1]

ثالثا : مهام صندوق دعم الاستثمار السياحي

تتولى اللجنة القيام بمهام التالية :

- تقترح كل تدبير تنظيمي ضروري لتنمية السياحة وترقيتها.
- تسهل نمو التدفقات السياحية الوطنية والدولية.
- تعد الظروف المواتية لدخول السياح و إقامتهم وتنقلهم.
- تسهل الشكليات والإجراءات التي لها أثر مباشر أو غير مباشر على تنظيم الهياكل القاعدية الفندقية والسياحية وعملها.
- تبسيط وتكيف الإجراءات الادارية المرتبطة بحركة السياح وتنقلهم .
- تحسين ظروف اقامة السياح بفضل تكفل أحسن وتنسيق بين المصالح المرتبطة بالنشاط السياحي .
- تقديم كل اقتراح لحماية التراث الفني والثقافي والتاريخي وحماية الموارد الطبيعية والحفاظ عليها واستثمارها واستغلالها.

المطلب الثاني: آليات توظيف العقار السياحي الموجه للاستثمار

لاستغلال أي عقار لبد من خضوع هذا الاخير لجملة من الاعدادات الضرورية التي تجعل منه محلا لأي عمل قانوني ، سواء بيعا او ايجار او استغلال ، العقار السياحي شأنه في ذلك شأن أي عقار اخر وباعتباره من أهم العقارات الموجهة للاستثمار ، لبد له من الخضوع لعدة عمليات أولية من شانه تأهيله لأداء دوره في التنمية الاقتصادية من خلال استقطاب الاستثمارات الضخمة ، فماهي الاليات استغلال العقار السياحي ؟

الفرع الأول: تهيئة العقار السياحي الموجه للاستثمار

التهيئة السياحية هي :" التقنية او الفن الذي يهدف إلى التوزيع المنتظم للعناصر المكونة للمجال المستقطب للزوار خلال فترات العطل " [2].

وتعرف أيضا : مجموعة اشغال انجاز المنجزات القاعدية والفضاءات ومساحات موجهة لاستقبال استثمارات سياحية ، تتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة وطبيعة مشاريع الانشطة للمنشآت المراد تحقيقها "[1] .

[1] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 92-402 ، المرج السابق .
[2] مديرية السياحة ولاية برج بوعريريج ، يوم دراسي حول التهيئة السياحية ودورها في التنمية ، الجزء الاول ، دار الثقافة محمد بوضياف يوم 21-12-2009 ، 13 .

لذا يتوجب على الدولة توجيه العمليات المنجزة على مستوى هذه المناطق اعتمادا على توجيهات مخططات التهيئة لتفادي النمو الفوضوي للهياكل السياحية : فالتهيئة السياحية إذن هي مجموعة التوجيهات القانونية والتقنية التي تهدف إلى تدعيم المجالات المؤهلة سياحيا ببرمجة منشآت قاعدية سياحية جديدة ،إضافة إلى تطوير صيانة الهياكل السياحية القديمة دون إهمال التوازن البيئي في هذه النطاقات الاستراتيجية ، وتختلف توجيهات التهيئة داخل أي مجال سياحي حسب عوامل اساسية مهمة تتمثل في : موقع المنطقة و طبيعة الامكانيات السياحية فيها وكيفيات استخدام الارض على مستوى هذه النطاقات ، و من جملة هده المخططات التوجيهية نجد :

اولا: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية

يهدف إلى تحديد كيفيات تطوير الانشطة السياحية ومنشاتها الاساسية مع مراعاة واجبات الاستغلال العقلاني للمناطق السياحية وخصوصيات المناطق وامكانياتها والاحتياجات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية ، كم يحدد قواعد وشرط المحافظة على مواقع ومناطق التوسع السياحي ، وايضا يحدد شرط وكيفيات اقامة المشاريع السياحية ، ويحدد دفتر شروط الاستغلال المواقع السياحية[2].

ثانيا: المخطط التوجيهي لتهيئة الشاطئ

الذي يتضمن ما يلي :" تقرير تقني يبرز تحديد منطقة تدخل مخطط تهيئة الشاطئ والخصائص البيئية والجغرافية ،أيضا شغل السكان والنشاطات الاقتصادية والصناعية والمحيط المبني والطرقات وشبكات التزويد بالماء والتطهير والمنشأة القاعدية ، كذا رهانات وسيناريوهات التطور واقتراحات الاعمال [3] ، أيضا يتضمن نظام تهيئة وتسيير الساحل الذي يشمل مجمل التدابير المحددة بموجب القوانين والانظمة السارية المفعول .

ثالثا: المخطط التوجيهي للمياه

ينص على تطوير البنى التحتية الخاصة بتجسيد الموارد المائية السطحية والباطنية ، وكذلك توزيع هذه المورد بين المناطق طبقا للخيارات الوطنية في مجال شغل الاقليم وتطويره ، كما يشجع هذا المخطط تثمين المورد المائي والاقتصاد فيه واستعماله العقلاني وتطوير الموارد المائية غير التقليدية المستمدة من رسكلة المياه القذرة ومن تحلية مياه البحر واستعمالها[4].

---

[1] المادة 03 من القاانون رقم 03-01 المؤرخ في 17-02-2003 ، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، ج ر عدد 11 المؤرخ في 19-02-2003، ص 5.

[2] المادة 38 من القانون رقم 01-20 ،المؤرخ في 12-12-2001، المتعلق بتهيئة الاقليم والنمية المستدامة ، ج ر عدد 77 ،المؤرخة في 15-12-2001 .

[3] المادة 2 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 09-114 المؤرخ في 17 افريل 2009 و المحدد لشروط اعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفيات تنفيذه ، ج ر عدد21 المؤرخة في 28-04-2009 .

[4] المادة 25 من القانون رقم 01-20 ، السالف الذكر .

رابعا: مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها

ويهدف هذا المخطط إلى تحديد القواعد العامة والاتفاقات المطبقة على الموقع الاثري والمنطقة المحمية التابعة له في اطار احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير [1]، وعندما تكون المنطقة المحمية التابعة للموقع الاثري مشمولة في مخطط شغل الاراضي ،يجب أن يحترم هذا الاخير للتعليمات التي يمليها مخطط حماية المواقع الاثرية ولاستصلاحها بالنسبة لهذه المنطقة [2].

خامسا: المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة

في اطار احترام الاحكام المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد المخطط الدائم بالنسبة للمجموعات العقارية الحضرية او الريفية المنشأة في شكل قطاعات محفوظة القواعد العامة وارتفاقات استخدام الارض التي يجب ان يتضمن الاشارة إلى العقارات التي لا يكون محل هدم او تعديل ،أو التي فرض عليها لهدم أو تعديل ، كما يحدد الشروط المعمارية التي يكون على اساسها المحافظة على العقارات والاطار الحضري [3].

سادسا:مخطط تسير المجالات المحمية

يعود تسيير المجالات المحمية للمؤسسة التي أنسئت بمبادرة من السلطة التي قامت بإجراء تصنيف المجال المحمي المعني وفقا للكيفيات المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما [4] ، ينشأ لكل مجال محمي مخطط توجيهي يحدد التوجيهات والاهداف المنتظرة على المدى البعيد وتحدد كيفيات إعداد المخطط التوجيهي والموافقة عليه ومراجعته عن طريق التنظيم [5]، وينشأ مخطط تسيير يحدد توجيهات حمية المجال المحمي تثمينه و تنمية المستدامة ، كما يحدد الوسائل اللازمة لتنفيذه [6] .

الفرع الثاني:الأشكال القانونية للاستثمار العقار السياحي

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 28-01-2007 الذي يحدد بيع الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية على إعادة بيع الاراضي أو منح حق الامتياز عليها ، حيث ان الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وبعد قيامها بالتهيئة النهائية تقوم بإعلام الوزير المكلف بالسياحة وكل المستثمرين

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-323 المؤرخ في 05-12-2003 ، المتضمن كيفيات اعداد مخطط حماية المواقع الاثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها ، ج ر عدد 60 المؤرخة في 08-12-2003 .
[2] المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 03-323 و السالف الذكر .
[3] المادة 2 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 03-324 ، المتضمن كيفيات اعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة ، ج ر عدد60 ، المؤرخة في 08-12-2003 .
[4] المادة 34 من القانون رقم 11-02 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المتعلق بالمجالات المحمية في اطار التنمية المستدامة ، ج ر عدد 13 المؤرخة في 28 فبراير 2011 .
[5] المادة 35 من القانون رقم 11-02 المرجع نفسه .
[6] المادة 36 من القانون رقم 11-02 ، المرجع نفسه.

الراغبين في الاستثمار السياحي ،فإذا من الاشكال القانونية الممارسة على العقار السياحي نجد : شكل الاول بيع الأراضي داخل المناطق التوسع السياحي ، والشكل الثاني منح حق الامتياز على استغلال العقار ،لذى سوف نتطرق للشكلين

أولا: بيع الاراضي داخل مناطق التوسع السياحي

نظم المرسوم التنفيذي رقم 07-23 السالف الذكر إجراءات إعادة البيع بعد التهيئة النهائية بتحديد الأراضي ، والقيام بعمليات التطهير والتزويد بالمياه والانارة العمومية وشبكة الطرقات والمساحات الخضراء (المادة 05 منه) ، متتبع في ذلك الإجراءات الواردة في نص المادة 06 منه ، ثم يقون بإيداع طلب الاقتناء مرفق بملف الاستثمار [1]لدى الوزير المكلف بالسياحة الذي يقوم بدوره بإرساله إلى لجنة دراسة مشاريع الاستثمار قصد دراسته والموافقة عليه في أجل 08 أيام من تاريخ استلامها له ، كما تلزم بإبداء رأيها التقني خلال 15 يوما [2] ، أما في حالة تعدد الطلب على نفس الارض تمنح الاولوية للطلب الذي يحتوي على الخصائص المنصوص عليها في المادة 11 من نفس المرسوم .

وفي حالة قبول الطلب الذي يتم تبليغه من طرف وزير السياحة برسالة مع اشعار بالوصول للمستثمر ، كما ترسل نسخة منه للوكالة الوطنية للتنمية السياحية وإدارة أملاك الدولة الوطنية لتحرير العقد نص المادة 13 من المرسوم السالف الذكر ، هنا يلتزم المستثمر المستفيد بدفع سعر بيع الاراضي والحقوق والرسوم المستحقة للوكالة إما بالدفع الكلي او بالتقسيط حسب جدول الاستحقاق المادة 05 من نفس المرسوم .

ثانيا: منح حق الامتياز على مناطق التوسع السياحي

لقد نصت المادة 15 من القانون رقم 11-11 التي عدلت الفقرة الاولى من المادة 03 من الامر رقم 08-04 على أنه : " ... يمنح الامتياز على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والاشخاص الطبعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص ، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها " [3].

[1] المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 28-01-2007 ، الذي يحدد اعادة بيع الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها ، ج ر عدد 08المؤرخة في 31-01-2007 .
[2] المادة 09و 10 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 ، المرجع نفسه .
[3] المادة 15 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18-07-2011 و يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، ج ر عدد 40 المؤرخة في 20-7-2011 ،ص 08 .

1 -: إجراءات السابقة للتعاقد

نصت المادة 05 من القانون رقم 11-11 السالف الذكر: "يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بناءا على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار علي الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الاراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات .

- بناءا على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الاراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة .
- بناءا على موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحي على الاراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي ، وبعد موافقة وزير القطاع المختص "[1].

نستنتج من خلال المادة السابقة أن منح الامتياز مقتصر فقط على التراضي أما الهيئة الوحيدة المخولة قانونا بإصدار قرار بمنح الامتياز هو الوالي ، بعدها يمر ملف طلب منح الامتياز لإنجاز مشروع استثماري على هيئتين لإبداء الرأي بالموافقة قبل موافقة الوالي ، حيث جعل أهل القانون اختصاص منح الامتياز بالتراضي داخل مناطق التوسع السياحي بمرافقة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية .

اشترطت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المحدد لكيفيات اعادة بيع الاراضي السالف الذكر على شرط اساسي هو أن تتم التهيئة النهائية للأراضي ، وبعد هذه التهيئة تقوم الوكالة الوطنية للتنمية السياحة بتبليغ وزير المكلف بالسياحة ، وكذا الراغبين بالاستثمار بكل الوسائل الاتصال وتزويدهم بكافة المعلومات [2].

يتم ايداع طلبات منح الامتياز على هذه الاراضي لدى وزير المكلف بالسياحة مرفق بملف يتضمن جميع الوثائق المنصوص عليها في المادة 06 من نفس المرسوم ، الذي يرسله بدوره إلى لجنة خاصة لدراسته والتي تبدي رأيها فيه في أجل 08 أيام من تاريخ ايداعه لديها عملا بنص المادة 09 من نفس المرسوم ، كما يجب على هذه اللجنة الخاصة ابداء رأيها التقني في أجل 15 يوما من تاريخ يداعه على مستوها .

حسب نص المادة 23 من المرسوم رقم 07-23 فإن مدة الامتياز هي 20 سنة قابلة للتجديد، ويمكن لصاحب الامتياز أن يطلب تجديده بواسطة طلب يودعه لدى الوزير المكلف بالسياحة في أجل 12 شهرا قبل انقضاء عقد الامتياز.

[1] المادة 15 من القانون رقم 11-11 ، نفس الصفحة.
[2] المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 ، المرجع السابق .

تتحدد التزامات صاحب الامتياز حسب الملحق الثاني من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الامتياز على الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية من المرسوم التنفيذي 07-23 ، الذي يلزم صاحب الامتياز بطلب رخصة البناء في أجل 03 أشهر ، ايضا التزاماته بتسديد إتاوة الايجار السنوية ، كذلك تحمله للضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى ، أيضا مسؤوليته عن كل الاضرار التي تلحق بالغير بسبب الامتياز ، وفي حالة اخلاله بالتزاماته يسحب منه هذا الحق ويفسخ حسب الحالة وفق نص المادة 27 من القانون رقم 03-03 [1].

بعدها يتم اعداد عقد الامتياز من قبل المديرية الولائية لأملاك الدولة باعتبارها المالكة وموثق الدولة والمتعاقدة وخبيرة وسلطة عامة .

2 - : الاجراءات اللاحقة للتعاقد

تنظر إدارة املاك الدولة في الاملاك العقارية محل طلب إنجاز مشروع استثماري عليها من حيث أنها مالكة أو تابعة لأملاكها أم لا ، إذا كانت غير تابعة لأي شخص اعتباري أو شخص طبيعي فإنها تحوزها ، ويتضمن عقد الامتياز دفتر الشروط المعد سالفا يتم التوقيع عليه من قبل المتعاقد بعد الاطلاع عليه ويشهر لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا وهذا بعد تسجيله لدى إدارة الضرائب .

أ - **الشروع في التعاقد :** قبل الشروع في التعاقد تصبح إدارة املاك الدولة أنها لا تضمن صيانة أو إصلاح أو ترميم أو تحسين أملاكها و أن يقبلها المتعاقد كما هي ، وهذا لا يعني ان تكون غير مجهزة بالماء أو الكهرباء او الغاز ، وهذا ما نصت عليه المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 .

والملاحظ أن الدولة رفعت المسؤولية على كل ما من شأنه أن تظهر عيوب أو سلبيات على أملاكها ابتداء من تاريخ الانتفاع ،أما بعده فالمسؤولية تقع على صاحب الامتياز في الحفاظ على الاملاك وهي مسؤولية حراسة الشيء وعموما فهي مسؤولية تنفيذ التزاماته العقدية بعد التوقيع على العقد ودفتر الشروط .

ب -**مصاريف منح الامتياز:** تنص المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على أنه : " يدفع المستفيد من الامتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز ، أجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز " [2] .

نستنتج أن المستفيد مطالب بدفع مصاريف ثلاثة وهي : مصاريف أملاك الدولة ، مصاريف التسجيل لدى إدارة الضرائب ، و مصاريف الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية وهي مصاريف ملزمة للمستفيد .

[1] المادة 27 من القانون رقم 03-03 ، المرجع السابق .
[2] المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، السالف الذكر ، ص15 .

الفرع الثالث : ضمانات وتحفيزات في الاستثمار العقار السياحي

تعد الاستثمارات أحد الأليات الاساسية لتحقيق الاصلاح ولنمو الاقتصادي في ظل اقتصاد السوق التي تتجه نحوه أية دولة ، ليس فقط بما يوفره من رؤوس اموال ضخمة ، بل يضا بما يحققه من فوائد في مجال التشغيل والانتاج ونقل التكنولوجيا ، ولا شك أن اتجاه الاستثمار إلى أي بلد يتوقف على مجموعة التشجيعات والحوافز المقدمة من طرف الدولة المضيفة لجذبه من جهة ، وعلى تذيل وازالة الحواجز والعوائق من جهة أخرى ، وهو الحال بالنسبة للجزائر وما قدمته من ضمانات وتحفيزات في هذا المجال و ولا سيما في مجال استغلال العقار الموجه للاستثمار وبخصوص العقار السياحي ، وهذ ما سوف نتطرق إليه من خلال عدة نقاط :

أولا: الاعفاءات الضريبية والجبائية الممنوحة في اطار تحسين وجهة الجزائر السياحية

- الاعفاء من الرسم على النشاط المهني المطبق علي رقم الأعمال المحقق بالعملة الصعبة على النشاطات السياحية ، الفندقية ، الحموية ،و الاطعام السياحي المصنف .
- تخضع الخدمات المتصلة بالنشاطات السياحية ، الفندقية ، الحموية و الاطعام السياحي المصنف ، وكالات السياحة والاسفار للمعدل المخفض للرسم على القيمة المضافة من 17 % إلى7 % .

ثانيا: الاعفاءات الضريبية والجبائية الممنوحة في اطار تطوير الاستثمار السياحي

- حيث تستفيد الاستثمارات في المشاريع السياحية المنجزة على مستوى ولايات الشمال ولايات الجنوب على التوالي من تخفيض بنسبة 3 % و4.5 % من معدل الفائدة المطبقة على القروض البنكية .
- الاعفاءات من كل الضرائب والرسوم الجبائية أو البلدية مهما كانت تسميتها أو طبيعتها المسجلة على بطاقة التصريح ببناء مؤسسات فندقية وسياحية وحموية .
- سهولة استراد عتاد البناء والوسائل التجهيزات ، سيارات العمل ، التأثيث اللازم لبناء تهيئة وتجهيز المؤسسات الفندقية لسياحية والحموية في المستوى المطلوب ، ومعفى من كل الضرائب حقوق الجمارك والرسوم الجبائية شريطة أن تكون القيمة الكاملة لهذه الواردات لا تتجاوز إلى حد ما فاق التكلفة التقديرية الشاملة للاستثمار [1].
- الاعفاءات من كل الضرائب والرسوم الجبائية والبلدية المسجلة على حساب الاستغلال وهذا الفترة بسبع سنوات ابتداء من الشروع في استغلالها.
- الاعفاء من الضريبة على المدخول بقسط متغير للفوائد الصافية التي تخضع للضريبة والمنبثقة عن استغلال المؤسسات الفندقية السياحية والحموية .

[1] سعيداني رابح ، حساني خالد ، المرجع السابق ، ص 60 .

- وضع نظام مستقل لجميع البنوك والمؤسسات الفندقية أو السياحية المتعلقة بتحويل رؤوس الاموال الاتية من الخارج ، وكذا المبالغ المستعملة لغرض تمويل المشاريع ' انجاز ،استغلال، وصيانة)[1].

ثالثا: الإعفاءات الضرّيبّية و الجبائية الممنوحة فَي إطار تنفّيذ مخطط جودة السّياحة الجزائرّية

في إطار تنفّيذ مخطط جودة السّياحة الجزائرّية تم وضع جملة من التحفّيزات الجبائية والضرّيبية تتمثل فَي التحفّيزات التالّية :

- تستفّد الأعمال المتعلقة بعصرنة المؤسسات السّياحّية و الفندقّية المقرر إنجازها فَي ولاّيات الشمال و ولاّيات الجنوب،المحققة فَي إطار مخطط جودة السّياحة على التوالّي من تخفّض نسبتها 3 % و 4 % من معدل الفائدة المطبقة على القروض البنكية .
- تستفّيد عمليات اقتناء التجهيزات والمؤثرات غّير المنتجة محليا حسب المواصفات الفندقّية ،التّي تدخل فَي إطار عمليات العصرنة والتأهيل تطبّقا لمخطط جودة السّياحة الجزائرّية ،من المعدل المخفض للحقوق الجمركّية .
- إنشاء صندوق لإيداع الكفالة المطلوبة من وكالات السّياحية و الأسفار والموجهة لتغطية الالتزامات التّي تعهدت بها هذه الوكالات.

- الإجراءات الخاصة بتشجّع الاستثمار السّياحي من أجل تقوّية القانون الوطنّي لترقّية الاستثمارات.

- شـــروط الحصول على العقار السّياحّي المطهـر.

- تنظّم وإجراءات مبسطة لتسّيير بناء التجهيزات السّياحّية.[2]

رابعا : ضمانات الاستثمار فَي العقار السّياحّي الممنوحة على المستوى التنظيمي

أما فّما يخص الاجراءات والوسائل التشجيعية التّي منحها المشرع الجزائري على المستوى التنظيمي للاستثمار فَي العقار السّياحّي ترتكز الاقتراحات عموما حول شكلّين من التسهيلات و التحفيزات :

1 -إعادة تعرّيف حقل الاستثمار البناء،التوسع،العصرنة،التهيئة،التسّيير،الاستغلال،الصّيانة،إعادة التهيئة،و تحوّيل السكنات والعمارات ذات الطابع التارّيخّي والتّي يمكن أن تشكل مواقع الاستضافة السّياحّية كمطاعم وتسلّية.

[1] مبارك بلالطة ، المرجع السابق ، ص103 .
[2] مبارك بلالطة ، المرجع السابق ،ص 104 .

2 -تحدُّد بدقة المؤسسات المستفِيدة منا لتسهيلات والامتيازات :فنادق ،مخُيمات ،شقق ذات الاستعمال السِّياحَي، مطاعم استهلاك المشروبات،مراكز التسلية ،ومحطات عمومِّية والمؤسسات الفندقية والحموِّية.

المطلب الثالث: المنازعات الناتجة عن استغلال العقار السياحي والجهات القضائية المختصة بحلها

مما لا شك فيه أن استغلال العقار السياحي او أي عقار أخر عن طريق الامتياز أو البيع وغيرها من الصيغ القانونية ، قد يثير في منحها ، أو في تنفيذها ، أو في انتهائها منازعة ، أن لم نقل عد منازعات وذلك لطبيعة هذه العقود ، غما هي هذه المنازعات ؟ ومن الجهة المختصة بحلها؟ :

الفرع الأول: المنازعات الناتجة عن استغلال العقار السياحي

إن استغلال العقار السياحي بواسطة عقد الامتياز، قد يطرح عدة إشكالات لا تخرج عن الوضعيات التي رأيناها سابقا بخصوص المنازعات المتعلقة بامتياز استغلال العقار الصناعي(انظر الصفحة رقم 60 و61)، أي تلك المنازعات المتعلقة بسحب ، أو اسقاط حق الامتياز ،أو فسخ عقد الامتياز.

الفرع الثاني: الجهات القضائية المختصة بحلها

أما مسألة تحديد الاختصاص الاقليمي في مجال العقار السياحي لا تطرح أية اشكالات ، طالما أن الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع هي الجهة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار محل المنازعة .

أما مسألة تحديد الاختصاص النوعي في مجال العقار السياحي فيطرح عدة اشكالات ،إلا أن المبدأ العام الذي كرسته المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري والمعمول به هو توظيف المعيار الشكلي او العضوي الذي يعرض الاختصاص للقاضي الاداري في كل نزاع تكون فيه الدولة أو الولاية او البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري طرفا فيه ، سواء كانت مدعية أو مدعى عليها ، غير أن قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري قد أورد بعض الاستثناءات على هذا المبدأ ،إذ يختص القاضي العادي بالفصل في بعض القضايا رغم كون أحد طرفي النزاع الدولة ، أو الولاية أو مؤسسة عمومية ذات طابع الاداري [1].

وعليه وعلى ضوء ما تقدم فإن الاختصاص النوعي في مجال المنازعات العقار السياحي تتنوع ما بين القضاء الاداري والقضاء العادي كما يلي :

[1] المادة 800 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، ج ر عدد 21 المؤرخة في 25 افريل 2008 ، ص 03 .

أولا: اختصاص القضاء الإداري

ينعقد الاختصاص القضاء الاداري في كل المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي الذي يتشكل من الاراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية ، وجزء من منازعات الأملاك الوطنية الخاصة ، وتكون الوكالة الوطنية للتنمية السياحية باعتبارها شخص معنوي عام في اطار ممارستها لنشاطها وفي علاقاتها مع الدولة ممثلة لوزير السياحة [1]، الذي يعتبر ممثلا للدولة ، طبقا لنص المادة 09 من قانون رقم 90-30 .فيما يخص الأملاك الوطنية الخاصة ، أما الاملاك الوطنية فالمادة 10 من نفس القانون توضح من الممثل للدولة في هذه المنازعات .

ثانيا: اختصاص القضاء العادي

يختص القضاء العادي في كل المنازعات التي تكون فيها الوكالة الوطنية للتنمية السياحية قد تعاملت مع غير الدولة ، وذلك باعتبارها تخضع لقواعد القانون الخاص ، وفي الاطار فإن كل المنازعات التي تنشأ بسبب او بمناسبة قيام الوكالة الوطنية للتنمية السياحية باقتنائها لأي عقار سياحي من الخواص أو بمناسبة تسييرها كذلك في حالة إعادة البيع [2].

وتجدر الاشارة إلى أنه برغم من تحديد الاختصاص في مجال العقار السياحي لكل من القضاء الاداري كأصل العام ، و القضاء العادي كاستثناء ، يوجد كذلك تدخل من القضاء الجزائي في هذا المجال وهذا ما نصت عليه القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي ، إذ نجد أنه يعاقب كل من يعرقل عمل الاعوان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم وفقا لقانون العقوبات[3].

ونجد في القانون المتعلق بمناطق التوسع أو المواقع السياحية قد أقر عقوبات جزائية لحماية العقار السياحي والمواقع السياحية او بمناسبة تشويهه لهما بعقوبة من ستة (06) أشهر إلى سنتين (02) و بغرامة مالية تتراوح ما بين مائتي ألف إلى مليون دينار جزائري ،أو بإحدى هاتين العقوبتين ، وفي حالة العود تتضاعف العقوبة [4].

وفي العقوبة التي جاء بها القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها ، حيث أقر المشرع عقوبة جزائية تتمثل في الهدم بعد معاينة الاعوان المؤهلين قانونا للبناءات المتواجدة في المواقع والمناطق

---

[1] المادة 09 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 ، المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم ، ج ر عدد 52 المؤرخة في 02-12-1990 .

[2] عياد وهاب ، العقار السياحي ، مذكرة نهاية التكوين ، المعهد الوطني للقضاء ، الجزائر ،2003 ، ص19 .

[3] المادة 93 من الامر رقم 08-04 ، المرجع السابق .

[4] المادة 45 من القانون رقم 03-03 ، المرج السابق ،

التوسع والمواقع المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق المعالم التاريخية والأثرية ومناطق التوسع والمواقع السياحية ، ويحرر محضر وتباشر عملية الهدم[1].

وبصفة عامة فإن المشرع الجزائري وضع عقوبات جزائية في كل تشريع له علاقة بمكونات العقار السياحي كالقانون رقم 11-02 المتعلق بحماية المجالات المحمية في اطار التنمية المستدامة و والقانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة .

[1] المواد 16 و 17 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، المحدد لقواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها ، ج ر عدد 44 المؤرخة في 03-غشت 2008 .

خاتمة الفصل الثاني

يكتسي العقار الموجه للاستثمار (العقار الصناعي و العقار السياحي) أهمية بالغة وذلك بالنظر لأهميته وتميزه عن باقي الموضوعات الأخرى لارتباطه بجزء هام من الاقتصاد الوطني ، ودوره الفعال في تحقيق التنمية المستدامة ذات المردودية المنتجة والمؤثرة في تنمية وتطوير الاقتصاد الوطني كلل من جهة ، وما يحققه من رفاهية لأفراد المجتمع من جهة أخرى .

ومن خلال جملة النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الموجه للاستثمار ، وتلك التي لها صلة به ، نجد أن العقار الموجه للاستثمار غير مستغل ومحمي على أحسن حال بالرغم من إنشاء وخلق المشرع لأجهزة وهياكل تعمل على المستوى الوطني او المحلي ، و التي انيط بها السهر على تنظيم وتحديث وتسيير العقار الموجه للاستثمار على النحو الذي يؤدي في أقصر الآجال إلى استقطاب أكبر قدر ممكن من الاستثمارات الوطنية او الاجنبية وبخصوص الاجنبية ، وبالرغم من تعديله وتفعيله للقوانين المتعلقة بتطوير الاستثمار بشكل عام والاستثمار في العقار الصناعي والسياحي بخصوص و من خلال إدخاله لعدة ضمانات وتحفيزات للمستثمرين الوطنيين أو الاجانب في مجال الاستثمارات الدولية ، وخلقه لعدة صيغ من العقود (الامتياز) التي تكفل تحقيق الغاية الوحيدة وهي تطوير الاستثمار الوطني وبتالي تحقيق التنمية الاقتصادية الشاملة والمستدامة .

خاتمـــــــة

بعد أن تعرضنا إلى موضوع العقار الموجه للاستثمار ، وكيفية استغلاله ، رأينا من خلاله أن المشرع الجزائري قد أحاط العقار الموجه للاستثمار بمنظومة قانونية معتبرة ،الغاية منها هو تحديد نطاق العقار الموجه للاستثمار تحديدا دقيقا من أجل تسهيل عملية الاطلاع والاستغلال لتلك المناطق دون سواها ، كما عهد بتسييره وإدارته إلى أجهزة ومؤسسات متخصصة و بالتالي محاربة ندرته الوهمية .

عمل المشرع الجزائري كذلك على توضيح الطرق والأليات القانونية لاستغلال واستعمال العقار الموجه للاستثمار بشكل عقلاني ، وعلى أحسن وجه من خلال اعتماده على عقد الامتياز لتسهيل انجاز المشاريع الاستثمارية ، وبالتالي تخفيف أعباء البحث عن العقار بأثمان جد مرتفعة بالنسبة للمستثمرين ، والحد من مزاحمة المستثمرين الوهميين الذين استغلوا إقرار القانون بإمكانية التنازل المستحدث سنة 2006 ، والذي تم إلغائه سنة 2008 من أجل تكريس مبدأ منح الامتياز دون التنازل فيه ، ومواكبة للتطورات الاقتصادية تم الغاء النمط الاصلي في منح الامتياز (منح الامتياز عن طريق المزاد العلني) إلى اعتماد وتكريس مبدأ التراضي في منح عقد الامتياز وبدون معايير ، بغية اعطاء المزيد من التسهيلات الادارية من قبل الدولة ، مع سعيها لتحسين المناطق الصناعية ووضعها تحت تصرف المستثمرين ، وجعلها من الجيل الثالث وفق المقاييس الدولية .

ومن خلال هدا نستخلص النتائج التالية:

- مع الكم الهائل من القوانين والتشريعات التي استحدثها المشرع في مجال استثمار في العقار ،إلا أن ذلك لم يؤدي إلى ما كان مرجوا منه حسب احصائيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لسنة 2003 ، ويرجع المختصون ذلك إلى أن أهم العراقيل التي تعيق الاستثمار بشكل عام في الجزائر هو مشكل العقار خاصة ، و أن مشكلة تحديده وآليات الوصول إليه وتمريره قد طوي ملفه إلى حد ما ، إلا أن جوهر الاشكال يكمن اساسا في طول المدة الزمنية التي تستغرقها عملية رد هيئات منح قرار استغلال العقار خصوصا .
- رغم كذلك الكم الهائل من القوانين والتنظيمات إلا أن مشكلة العقار الموجه للاستثمار وخاصة العقار السياحي ظلت مطروحة بسبب كثرة النصوص القانونية مع صعوبة تطبيقها ، والتي أثرت سلبا على هذا القطاع وعدم تحقيقه للنتائج المتوخاة منه .

خاتمـــــــة

- انحصار استغلال العقار الموجه للاستثمار في صورة عقد الامتياز بالتراضي فقط ، دون أية صور أخرى يجعل من عملية الاستثمار في العقار عملية مشلولة أو قاصرة عن تحقيق كافة النتائج المرجوة منها ، فعقد الامتياز باعتباره عقد اداري جديد في الجزائر، ويتماشى فقط مع النظام الرأسمالي ، في حين أن العديد من الدول اشتراكية لا تقر بهذا العقد ، الامر الذي يحد من تحقيقه للهدف الوحيد وهو جلب الاستثمارات الأجنبية الدولية الضخمة .
- انعدام سوق عقارية منظمة وقانونية ونزيهة ، بالإضافة إلى انعدام المعلومات الضرورية حول الموجودات العقارية ، وإن وجدت هذه المعلومات فهي غير منظمة هذا ما ينعكس سلبا علي تنظيم استغلال هذه الاوعية العقارية من طرف الهيئات المكلفة بتسييره وتنظيمه وكذا المستثمرين .
- لقد أحسن المشرع حيث ألغى دور لجنة المساعدة على تعديل الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بموجب قانون المالية لسنة 2015 ، وخول سلطة الاقتراح للمدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولاءين للقطاعات المعنية .

الاقتراحات :

- على المشرع اعادة النظر في الجهات المتدخلة في عملية منح المشاريع الاستثمارية ، وتكريس مبدأالتخصص بجعل كل وعاء عقاري للقطاع صاحب الملك العقاري ، مع اشراك السلطات المحلية بشكل أوسع مما هي عليه الأن .
- تقوية دور مديرية أملاك الدولة خاصة في مرحلة ما قبل التعاقد ، أي قبل اصدار قرار منح الامتياز .
- إنشاء سلطة مستقلة على المستوى المركزي تكون لها سلطة منح العقار الموجه للاستثمار، مع إنشاء فروع محلية تابعة لها تعمل مع كافة القطاعات الأخرى التي لها علاقة بالعقار الموجه للاستثمار.
- سن قانون خاص ،أو ضبط ما تم سنه من قوانين وتنظيمات المتعلقة بالعقار الموجه للاستثمار ، من أجل الحد من عجز هذه النصوص المتشعبة ، و من عدم استقرارها، وخاصة فيما يتعلق بتعديلات الواردة على القوانين التي تضمنتها قوانين المالية .
- على المشرع تقرير حالات الفسخ الاتفاقي ، وتحديد كيفياته ، ولا يتسرع في اطلاق أحكام دون تفصيل وتبيان كل الحقوق والالتزامات الواقعة لكل طرف في علاقة التعاقدية الناتجة عن عقد الامتياز .

الفهـــرس:

العنـــــــــــــوان	رقــم الصفحــة
مقدمة الفصل الاول.....	**3**
الفصل الأول: نطاق العقار الموجه للاستثمار.....	**4**
المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي الموجه للاستثمار.....	**4**
المطلب الأول: تعريف و خصائص العقار الصناعي الموجه للاستثمار.....	**4**
الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي	**4**
أولا : التعريف القانوني للعقار الصناعي.....	**4**
1 - التعريف اللغوي.....	**5**
2 - التعريف الاصطلاحي.....	**5**
الفرع الثاني: خصائص العقار الصناعي.....	**6**
المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للعقار الصناعي.....	**6**
الفرع الأول: الطبيعة القانونية للعقار الصناعي.....	**6**
أولا: المناطق المكونة العقار الصناعي.....	**7**
1 - : المناطق الصناعية و المناطق الخاصة.....	**7**
أ - المناطق الصناعية "Les zone industrielles".....	**8**
ب -المناطق الخاصة "Zones spécifiques".....	**9**
ب-1 :مناطق مطلوب ترقيتها "Zones a promouvoir".....	**9**
ب-2 :مناطق التوسع الاقتصادي "Zones d'expansion économique".....	**10**
2 - : المناطق الحرة و المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة.....	**11**
أ: المناطق الحرة "Zones Franches"	**11**
ب: المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة.....	**12**
3 - المنشآت الصناعية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.....	**12**
الفرع الثاني :تمييز العقار الصناعي عن ما يشابهه من مصطلحات.....	**12**
أولا : تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي	**13**
ثانيا : تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني	**13**
ثالثا : تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي	**14**
المبحث الثاني: مفهوم العقار السياحي الموجه للاستثمار.....	**15**
المطلب الأول: تعريف ومكونات العقار السياحي.....	**15**
الفرع الأول: تعريف العقار السياحي.....	**15**
الفرع الثاني :مكونات العقار السياحي.....	**16**
أولا: مناطق التوسع السياحي.....	**16**
ثانيا: المواقع السياحية.....	**19**

ثالثا: المنطقة المحمية.....	**20**
المطلب الثاني: موارد الاستثمار في العقار السياحي وطرق اقتنائه	**20**
الفرع الثاني : موارد الإستثمار في العقار السياحي.....	**20**
أولا: الإيواء السياحي و أقطاب الامتياز.....	**21**
1 - الإيواء السياحي.....	**21**
2 - الأقطاب السياحية السبعة للامتياز.....	**22**
ثانيا: المنابع الحموية والشواطئ والمناطق الصحراوية	**23**
1 - المياه الحموية والشواطئ	**23**
2 - المناطق الصحراوية	**24**
الفرع الثاني :طرق اقتناء العقار السياحي	**25**
أولا :حق الشفعة	**25**
1 - شروط الاستفادة من حق الشفعة	**26**
2 - إجراءات الاستفادة من حق الشفعة	**27**
ثانيا :نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية	**27**
1 - التصريح بالمنفعة العمومية	**28**
2 - تحديد قائمة الأملاك المعنية بالعملية	**30**
3 - تقييم العقارات والحقوق العينية المطلوب نزع ملكيتها.....	**30**
4 - قرار قابلية التنازل	**31**
5 - القرار النهائي بنقل الملكية.....	**31**
خاتمة الفصل الأول.....	**32**
مقدمة الفصل الثاني.....	**33**
الفصل الثاني: تسير و توظيف العقار الموجه للاستثمار.....	**34**
المبحث الأول: تسير وتوظيف العقار الصناعي الموجه للاستثمار.....	**34**
المطلب الأول: تسير العقار الصناعي الموجه للاستثمار.....	**34**
الفرع الأول : الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي الموجه للاستثمار.....	**34**
أولا: المجلس الوطنً للاستثمار.....	**34**
ثانيا: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.....	**35**
ثالثا: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....	**35**
رابعا: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.....	**36**
خامسا: الشباك الوحيد اللامركزي	**36**
الفرع الثاني: مهام واختصاص الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي الموجه للاستثمار.....	**36**
أولا: مهام المجلس الوطني للاستثمار	**36**
ثانيا: مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.....	**37**

ثالثا: مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....	**38**
رابعا: مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.....	**38**
المطلب الثاني: توظيف العقار الصناعي عن طريق الامتياز.....	**38**
الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.....	**39**
أولا: تعريف عقد الامتياز.....	**39**
1 - تعريف عقد الامتياز في القواعد العامة.....	**39**
1-1 تعريفه لغة	**39**
2-1 تعريفه اصطلاحا	**40**
ثانيا: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز.....	**42**
ثالثا: تمييز عقد الامتياز عن ما يشابهه من المفاهيم.....	**43**
1 - تميز عقد الامتياز عن ما يشابهه من المفاهيم في القواعد العامة.....	**44**
2 - تميز عقد الامتياز عن ما يشابهه من المفاهيم في مجال العقار الصناعي.....	**45**
الفرع الثاني : شروط وكيفيات منح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي	**46**
أولا: شروط منح الامتياز في مجال العقار الصناعي.....	**47**
1 - شروط متعلقة بالإدارة المانحة للامتياز	**47**
2 - شروط متعلقة بصاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي	**48**
3 - شروط متعلقة بالعقار محل منح الامتياز في مجال العقار الصناعي.....	**48**
ثانيا : كيفيات منح الامتياز في مجال العقار الصناعي	**49**
1 - منح الامتياز عن طريق المزاد العلني	**49**
1 - منح الامتياز عن طريق التراضي	**51**
المطلب الثالث: تنفيذ عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي و أثاره.....	**52**
الفرع الأول: تنفيذ عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.....	**52**
أولا : انطلاق تنفيذ عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.....	**53**
ثانيا: الضمانات المتعلقة بالامتياز في مجال العقار الصناعي	**53**
ثالثا : سيرورة عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي	**53**
الفرع الثاني: أثار عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.....	**54**
أولا: حقوق و التزامات أطراف عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.....	**54**
1 - حقوق صاحب الامتياز والسلطة المانحة للامتياز.....	**54**
1 1 - حقوق صاحب الامتياز.....	**54**
1 2 - حقوق السلطة المانحة للامتياز.....	**56**
2 - التزامات صاحب الامتياز والسلطة المانحة للامتياز.....	**57**
2 -1 التزامات صاحب الامتياز.....	**58**
2-2 التزامات السلطة المانحة للامتياز	**58**

الفرع الثالث: انقضاء عقد الامتياز والمنازعات المترتبة عنه في مجال العقار الصناعي	**58**
أولا: طرق انقضاء عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.....	**59**
1 - الانقضاء العادي لعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي	**59**
2 - الانقضاء الاستثنائي لعقد الامتياز في مجال العقار الصناعي	**60**
2 1 - اسقاط الامتياز (سحب الامتياز).....	**60**
2 2 - استرداد الامتياز قبل نهاية مدته.....	**61**
2 3 - فسخ الامتياز.....	**61**
ثانيا: المنازعات المترتبة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي والجهات المختصة بحلها	**61**
1 - المنازعات المترتبة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.....	**61**
2 - الجهات القضائية المختصة بحل المنازعات المترتبة عن عقد الامتياز.....	**64**
1-2 اختصاص القضاء الاداري	**64**
2 2 اختصاص القضاء العادي.....	**65**
3 - تسوية منازعات عقد الامتياز عن طريق التحكيم.....	**66**
1-3 اجراءات التحكيم التجاري الدولي	**67**
2-3 حكم التحكيم	**67**
المبحث الثاني: تسير وتوظيف العقار السياحي الموجه للاستثمار.....	**68**
المطلب الأول: تسير العقار السياحي الموجه للاستثمار.....	**68**
الفرع الأول: الأجهزة المكلفة بتسيير العقار السياحي الموجه للاستثمار.....	**68**
أولا: الادارة المركزية والمصالح الخارجية	**68**
ثانيا: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.....	**69**
ثالثا: الديون الوطني للسياحة.....	**70**
رابعا: صندوق دعم الاستثمار السياحي.....	**70**
خامسا: اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية.....	**71**
سادسا: بنك المعطيات السياحية.....	**71**
الفرع الثاني: مهام الأجهزة المكلفة بتسيير العقار السياحي الموجه للاستثمار.....	**72**
اولا: مهام الوكالة الوطنية لنمية السياحية.....	**72**
ثانيا: الديون الوطني للسياحة.....	**72**
ثالثا :مهام صندوق دعم الاستثمار السياحي	**73**
المطلب الثاني: آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار.....	**73**
الفرع الأول: تهيئة العقار السياحي الموجه للاستثمار.....	**73**
اولا: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية.....	**74**
ثانيا: المخطط التوجيهي لتهيئة الشاطئ.....	**74**
ثالثا: المخطط التوجيهي للمياه	**74**

رابعا: مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها.....	**75**
خامسا: المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة	**75**
سادسا: مخطط تسير المجالات المحمية.....	**75**
الفرع الثاني: الأشكال القانونية للاستثمار العقار السياحي.....	**75**
الشكل الاول: بيع الاراضي داخل مناطق التوسع السياحي	**76**
الشكل الثاني: منح حق الامتياز على مناطق التوسع السياحي	**76**
أولا: إجراءات السابقة للتعاقد	**77**
ثانيا : الاجراءات اللاحقة للتعاقد	**78**
1 - الشروع في التعاقد	**78**
2 - مصاريف منح الامتياز.....	**78**
الفرع الثالث : ضمانات وتحفيزات الاستثمار العقار السياحي	**79**
أولا: الاعفاءات الضريبية والجبائية الممنوحة في اطار تحسين وجهة الجزائر السياحية	**79**
ثانيا: الاعفاءات الضريبية والجبائية الممنوحة في اطار تطوير الاستثمار السياحي.....	**79**
ثالثا: الإعفاءات الضرِّيبِّية و الجبائية الممنوحة فِّي إطار تنفِّيذ مخطط جودة السِّياحة الجزائرِّية **.....**	**80**
رابعا : ضمانات الاستثمار فِّي العقار السِّياحِّي الممنوحة على المستوى التنظيمي.....	**80**
المطلب الثالث: المنازعات الناتجة عن استغلال العقار السياحي والجهات القضائية المختصة بحلها	**81**
الفرع الأول: المنازعات الناتجة عن استغلال العقار السياحي.....	**81**
الفرع الثاني: الجهات القضائية المختصة بحلها.....	**81**
أولا: اختصاص القضاء الاداري.....	**82**
ثانيا: اختصاص القضاء العادي.....	**82**
خاتمة الفصل الثاني.....	**84**
خاتمة عامة	**86**
قائمة المراجع	**89**
قائمة الفهرس	**100**

مقدمة

الفصل الأول

نطاق استغلال العقار الموجه للاستثمار

الفصل الثاني

تسيير و توظيف العقار الموجه للاستثمار

خاتمة

قائمة المصادر
و المراجع

فهرس
المحتويات

قائمة المراجـــع و المصادر :

أولا : المصادر :

1- سورة ياسين ، الآية 59/58 من القران الكريم .

2 - الإمام بن كثير القرشي الدمشقي ، تفسير القران الكريم ، الجزء الخامس ، طبعة الأولى ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الجزائر .

ثانيا : المراجع :

1- :الكتـــــب العامة :

1 - د/ رايت هزاز أحمد ،د/ جميل أبو نصري ومن معه ، زاد الطلاب قاموس مصور بالألوان –عربي عربي- بدون رقم طبعة ، دار الراتب الجامعية ،بيروت ، لبنان.

2 - أحمد محيو ، محاضرات في المؤسسة الادارية ، ترجمة عربي صاصيلا ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، سنة 1979 .

3 - جوزف نعوم حجار ، المنجد العربي الفرنسي للطلاب ، منشورات دار المشرق ، بيروت ، لبنان ، الطبعة الثانية ، 1983 .

4 - د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، نظرية الالتزام الأول ، المجلد الأول ، الطبعة الثالثة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، سنة 2000 .

5 - الغوثي بن ملحة ، القانون القضائي الجزائري ، الطبعة الثانية طبعة منقحة ومزيدة ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ،2002 .

6 - محمد رفعت عبد الوهاب ، مبادئ واحكام القانون الاداري ، منشورات الحلبية الحقوقية ، بيروت لبنان ، 2002 .

7 - هيام مروة ، القانون الاداري الخاص ، الطبعة الاولى ، المؤسسات الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع ،بيروت ، لبنان ،. 2003 .

8 - مهند مختار نوح ، الايجاب والقبول في العقد الاداري - دراسة مقارنة - ، الطبعة الأولى ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ،سنة 2005 .

9 - مفتاح خليفة عبد الحميد ، انهاء عقد الاداري ،دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، مصر ، سنة 2007 .

10 -حملاي القبيلات ، القانون الاداري ، الطبعة الاولى ، دار وائل للنشر عمان ، الاردن ، 2008.

11 -فوزي محمد سامي ، التحكيم التجاري الدولي ، الطبعة الاولى ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، الاردن ، 2008 .

12 -عبد العزيز عبد المنعم خليفة ، تنفيذ العقد الاداري وتسوية منازعاته قضاءا وتحكيما ، منشأة المعارف جلال خرى وشركاءه ، الاسكندرية و مصر ، 2009 .

13 -محمد الصغير بعلي ، المحاكم الادارية ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، عنابة ، الجزائر ، 2011 .

14 -بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية – دراسة تحليلية - ، بدون طبعة ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2011 .

2- :الكتـــــب المتخصصة :

1- محي محمد مسعد ، الاطار القانوني للنشاط السياحي والفندقي الطبعة الاول ، المكتب العربي الحديث ، الإسكندرية ، 1998 .

2- محمد فاس قاسم جعفر ، النظرية العامة للأملاك الادارة والاشغال العمومية ، طبعة الثالثة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، سنة 1992 .

3- مخلوف بوجرة ، العقار الصناعي ، الطبعة الثانية ، دار الهومة للطباعة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، سنة 2006 .

4- قادري عبد العزيز ، الاستثمارات الدولية ، الطبعة الثانية ، دار الهومة للنشر والطباعة والتوزيع ، الجزائر ، 2006.

5- بن رقية بن يوسف ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال الترقوية ، الجزائر ، سنة 2008 .

6- ماهر عبد العزيز ، صناعة السياحة ، بدون رقم الطبعة ، دار زهران ، عمان ، 2008 .

7- المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية والاقطاب السياحية السبعة للامتياز ، وزارة تهيئة الاقليم للبيئة والسياحة ، الكتاب الثالث ، 2008 .

8- مروان محي الدين القطب ،طرق خصخصة المرافق العامة لامتياز الشركات المختلطة –BOT - تفويض المرفق العام ، دراسة مقارنة ، الطبعة الاولى، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2009 .

9- مديرية السياحة ولاية برج ببوعريريج ، يوم دراسي حول التهيئة السياحية ودورها في التنمية ، الجزء الاول ، دار الثقافة محمد بوضياف يوم 21-12-2009 .

10- محمد محمد أحمد سويلم ، الاستثمارات الاجنبية في مجال العقارات ، دراسة مقارنة بين القانون والفقه الاسلامي ، الطبعة الاولى ، منشأة المعارف بالإسكندرية ،مصر ، 2009.

11- بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، الطبعة الثالثة ، دار الهومة ، الجزائر ، 2009 .

12- موسى بودهان ، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية – نصوص تشريعية وأخرى تنظيمية مدعمة بالاجتهاد القضائي - ، بدون طبعة ،دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2012.
13- براهيمي سهام ، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية –دراسة مقارنة - ، بدون رقم طبعة ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2012 .
14- مديرية السياحة بولاية المدية ، مونوغرافيا ولاية المدية ، المدية ، 2009 .

ثالثا: الرسائل الجامعية :

1 - الأطروحات الدكتوراه:

1 - عياد وهاب ، العقار السياحي ، مذكرة نهاية التكوين ، المعهد الوطني للقضاء ، الجزائر ،2003 .
2 - ساسي سليم ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، مذكرة لنيل اجازة للمدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 17 ، سنة 2006-2009 .
3 - طالب حسن ، تسوية المنازعات في القانون الجزائري للاستثمارات ، رسالة لنيل شهادة دكتورا دولة في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2006/2005 .
4 - عبيوط محند وعلي ، الحماية القانونية للاستثمارات الاجنبية في الجزائر ، رسالة لنيل درجة دكتورا دولة في القانون و كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ،2006 .
5 - مجاجي منضور ، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري ، اطروحة دكتورا تخصص قانون عقاري وزراعي ، كلية الحقوق جامعة البليدة ، 2008 .
6 - بلكعيبات مراد ، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، سنة 2011 /2012 .
7 - عيونات عبد القادر ، السياحة بالجزائر الامكانيات والمعوقات (2000-2025) في ظل الاستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية SDAT 2025 ، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، تخصص نقود ومالية ، جامعة الجزائر 03 ، 2012-2013.
8 - شايب باشا كريمة ، الاليات القانونية والمؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر ، رسالة دكتورا تخصص قانون العقاري ، البليدة ، 2013.
9 - خودادجية سميحة حنان ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ،رسالة لنيل شهادة دكتوراه القانون الخاص القسم القانون العقاري ، جامعة قسنطينة 1 ، 2015/2014 .

2- مذكرات الماجستير:

1 - مبارك بلالطة ، اهمية القطاع السياحي في الاقتصاد الوطني ، رسالة ماجستير ، كلية علوم الاقتصاد وعلوم التسيير، جامعة الجزائر ، 2002 .

2 - أمل مشتي ، العقار كألية محفزة للاستثمار، مذكر ماجستير ،تخصص قانون الاعمال ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2010 .

3 - فضيلة عنيين ، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2010-2011 .

3- مذكرات الماستر :

1 - كريلفاوي سليمة ، استغلال العقار الصناعي عن طريق عقد الامتياز في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة الدكتور يحي فارس ، المدية ، 2011-2012 ، ص 51 .

2 - سعيداني رابح ، حساني خالد ، النظام القانوني والمؤسساتي للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية ، 2012-2013.

3 -بودادة نورية وعماري ابتسام ، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، قانون الاعمال ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، 2016/2017 .

4 - دويفي نورة ، أثار عقد الامتياز استغلال العقار الصناعي ، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة الدكتور يحي فارس ، المدية ،2017-2018 .

رابعا :المجلات والمقالات :

1 - مجلة مجلس الدولة الجزائري ، عدد 05 ، سنة 2004 .

2 - د\ لشهب حورية ،د\ بلكعيبات مراد ، التقاضي في عقود الامتياز الموجهة للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، مجلة الاجتهاد القضائي ، عدد 09 ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة .

3 - د\ مسكر سهام ، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز ، محاضرة للكلية الحقوق والعلوم السياسية ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، البليدة ، 2011 .

4 - ميمون منى ، التحكيم التجاري الدولي وفقا للتعديلات قانون الاجراءات المدنية والادارية رقم0968 ، مجلة المنتدى القانوني ، العدد 07 ، جامعة محمد خيضر بسكرة .

5 - جبوري أحمد ، محاضرات غير منشورة القيت على طلبة السنة الاولى ماستر حول العقار الصناعي ، كلية الحقوق ، جامعة د يحي فارس ، المدية ، 2011/2012.

خامسا: المداخلات في الملتقيات:

1 - محيطنة مسعود ، معوقات عملية النهوض بالقطاع السياحي في الجزائر ، الملتقى العلمي الثامن حول اهمية السياحة كمصدر تحويل متجدد لمكافحة الفقر والتخلف في الجزائر ، دراسة حالة بعض الدول العربية والاسلامية ، الجمعية الوطنية للاقتصاديين يومي 19و 20 من شهر ديسمبر 2009 .

2 - خوادجية سميحة حنان ، منازعات عقد امتياز الاملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار في العقار الصناعي ، يوم دراسي حول عقود الامتياز كألية لتسيير الاستثمار في الاملاك الوطنية الخاصة ايام 14-15 ديسمبر 2015 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة منتوري قسنطينة ، ص 04 .

3 - سبتي عبد القادر ، ضمانات ومزايا الاستثمار في ظل القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار ، مداخلة القيت بمناسبة انعقاد الملتقى الدولي الرابع حول دور الاستثمار في تطوير الاقتصاد الوطني و يومي 13-14 ديسمبر 2017 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة خميس مليانة .

سادسا: النصوص القانونية

1- القوانين:

1 - القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر العدد 10، 1986.

2 - القانون 03/87 المؤرخ في 1987/01/27، المتضمن التهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية العدد 05 المؤرخة في 1987/01/28.

3 - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر عدد 52 المؤرخة في 02ديسمبر 1990 المعدل والمتمم .

4 - القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 ، المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم ، ج ر عدد 52 المؤرخة في 02-12-1990 .

5 - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المحدد لقواعد تزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، ج ر عدد 21 المؤرخ في 08 ماري 1991 .

6 - القانون رقم 01-20 ،المؤرخ في 12-12-2001، المتعلق بتهيئة الاقليم والنمية المستدامة ، ج ر عدد 77 ،المؤرخة في 15-12-2001 .

7 - القانون رقم 03- 01المؤرخ في 17 فيفري 2003 و المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، ج ر عدد 54 ، سنة 2003 .

8 - القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المحدد للقواعد العامة للاستعمال و استغلال السياحين للشواطئ ، ج ر عدد11 الصادرة في 19 فبراير 2003 .

9 - القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، جر العدد 11 ، 2003.

10 -القانون رقم 05-07 المؤرخ في 28 أفريل 2005 المتعلق بالمحروقات ، ج ر عدد 05، سنة 2005 .

11 -قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، ج ر عدد 21 المؤرخة في 25 افريل 2008.

12 -القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، المحدد لقواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها ، ج ر عدد 44 المؤرخة في 03-غشت 2008 .

13 -القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 غشت 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر العدد 46 ، 2010 .

14 -القانون رقم 11-11 المؤرخ في 08-07-2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، ج ر عدد 40 ، 2011.

15 -القانون رقم 11-02 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المتعلق بالمجالات المحمية في اطار التنمية المستدامة ، ج ر عدد 13 المؤرخة في 28 فبراير 2011 .

16 -القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03-08-2016 ، المتعلق بالترقية الاستثمار ، ج ر عدد 46 المؤرخة في 03-08-2016 .

2- الأوامر:

1 - الأمر 66-284 المتضمن القانون الاستثمارات الوطنية والأجنبية المؤرخ في 17 سبتمبر 1966 ، ح ر عدد 80 ، سنة 1966 .

2 - الأمر 45/73 المؤرخ في 1973/02/28، المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، جريدة الرسمية العدد 20، المؤرخة في 1973/03/09.

الامر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم

3 - الامر رقم 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 ، المتضمن قانون المالية ، ج ر عدد 88 ، سنة 1996 .

4 - الامر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار ، المؤرخ في 20 غشت 2001 ، ج ر عدد 47 المؤرخة في 22 غشت 2001 .

5 - الأمر 06-08 المؤرخ في 19 جويلية 2006 المتعلق بتطوير الاستثمار ، ج ر عدد 47 ،سنة 2006 .

6 - الامر 06-11 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأملاك الوطنية ، ج ر عدد 53 المؤرخ في 30 أوت 2006 .

7 - الامر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 ، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج ر عدد 49 ، سنة 2008 .

3- المراسيم :

1 - المرسوم رقم 66-75 المؤرخ في 04 افريل 1966 ، المتضمن تطبيق الامر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية ، ج ر عدد 28 صادرة في 08 افريل 1966 ، ص 335.

2 - المرسوم التنفيذي 55/84 المؤرخ في 1984/03/03، المتضمن إدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 1984/03/06.

3 - المرسوم التنفيذي رقم 88-238 المؤرخ في 05نوفمبر 1988 المتضمن الاعلان عن مناطق التوسع السياحي ، ج ر عدد 51 الصادر في 14 ديسمبر 1988.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 1991/09/14، المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي 09/89 المؤرخ في 1989/02/07 المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51من القانون 03/87 المؤرخ في 1987/01/27، المتضمن التهيئة العمرانية، جريدة رسمية عدد 14 المؤرخة في 1993/03/13.

5 - المرسوم التنفيذي رقم 92-402 المؤرخ في 31 اكتوبر 1992 ، الذي يعدل ويتمم المادة 02 من المرسوم رقم 88-214 المؤرخ في 31 اكتوبر 1988 ، والمتضمن انشاء الديوان الوطني للسياحة ،ج ر عدد 79 ، 1992 .

6 - المرسوم التنفيذي رقم 94-39 ، المؤرخ في 25 يناير 1994 ، المتضمن انشاء اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية ، ج ر عدد05 المؤرخة في 26 يناير 1994 .

7 - المرسوم التنفيذي رقم 94-319 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 ، المتضمن صلاحيات وتنظيم وتسير وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها ، ج ر عدد 67 ، سنة 1994 .

8 - المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 1994/10/17، المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية العدد 67 المؤرخة في 1994/10/19.

9 - الاتفاقية النموذجية لمنح استغلال وتسير المنطقة الحرة ، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 01-10-1994 و المتضمن المناطق الحرة .

10 -المرسوم التنفيذي رقم 200-46 المؤرخ في 01 مارس 2000 ، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها واستغلالها ، ج ر عدد 10 الصادرة 05 مارس 2000 المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-277 المؤرخ في 29 يونيو 2009 ، جر عدد10 ، ص 03

11 -من المرسوم التنفيذي 02-367 المؤرخ في 05 نوفمبر 2002 ، المتضمن حل المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية وتحويل املاكها وحقوقها ووسائلها والتزاماتها ومستخدميها إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية .

12 -المرسوم التنفيذي رقم 03-323 المؤرخ في 05-12-2003 ، المتضمن كيفيات اعداد مخطط حماية المواقع الاثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها ، ج ر عدد 60 المؤرخة في 08-12-2003 .

13 -المرسوم التنفيذي رقم 03-324 ، المتضمن كيفيات اعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة ، ج ر عدد60 ، المؤرخة في 08-12-2003 .

14 -المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 اكتوبر 2006 ، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره ، ج ر عدد64 المؤرخة في 11 اكتوبر 2006 .

15 -المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 اكتوبر 2006 ، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها ، ج ر عدد64 المؤرخة في 11 اكتوبر 2006 .

16 -المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 و المحدد كيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحية حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 05 نوفمبر 2006 ، عدد 70 .

17 -المرسوم التنفيذي رقم 07-119 ، المؤرخ في 23 ابريل 2007 ، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونه الأساسي ، ج ر عدد 27 المؤرخة في 25 ابريل 2007 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 ، ج ر عدد17 المؤرخ في 25 مارس 2012 .

18 -المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 28-01-2007 ، الذي يحدد اعادة بيع الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها ، ج ر عدد 08المؤرخة في 31-01-2007 .

19 -المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23 ابريل 2007 ، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها ، ج ر عدد 04 المؤرخة في 17 يناير 2007 .

20 -المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير 2007 ، المحدد لشروط وكيفيات منح استعمال واستغلال المياه الحموية ، ج ر عدد 113 الصادرة في 21 فبراير 2007 .

21 -المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 مايو 2009 ، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج ر عدد 27 ، سنة 2009 .

22 - المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 مايو 2009 ، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة (المنحلة) والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسيرها ، ج ر عدد 27 ، سنة 2009.

23 -المرسوم التنفيذي رقم 09-114 المؤرخ في 17 افريل 2009 و المحدد لشروط اعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفيات تنفيذه ، ج ر عدد21 المؤرخة في 28-04-2009 .

24 -المرسوم التنفيذي رقم 10-255 المؤرخ في 20 اكتوبر 2010 ، يتضمن تنظيم الادارة المركزية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية وتنظيمها وسيرها ، ج ر رقم 63 مؤرخة في 26 اكتوبر 2010 ، عدد 63 .

25 -المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 يناير 2010 و المتضمن تنظيم لجنة مساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها ، ج ر عدد 04 ، سنة 2010 .

د الاحكام القضائية :

1 - المحكمة العليا قرار رقم 18236 المؤرخ في 28 -10-1998 ، الغرفة العقارية ، المجلة القضائية ، العدد 01 ، 1999 .

سابعا: التعليمات والمذكرات :

ا التعليمات :

1 - تعليمة رقم 7875 المؤرخة في 30 جوان 2009 ، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الاملاك الوطنية الخاصة والموجهة لنجاز مشاريع استثمارية والاصول المتبقية

2 - التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06-08-2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة بالدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .

3 - تعليمة رقم 247 المؤرخة في 23-07-2000.

ب المذكرات:

1 - مذكرة رقم 2037 المؤرخة في 18-04-2005 الصادر عن مديرية أملاك الدولة

ثامنا: التقارير:

1 - الحظائر الوطنية والمحميات الطبيعية ، تقرير حول حالة ومستقبل البيئة في الجزائر ، وزارة تهيئة الاقليم والبيئة ، الجزائر ، دون ذكر رقم العدد .