

UNIVERSITE 8 MAI 1945 GUELMA

FACULTE DE DROIT ET DES
SCIENCES POLITIQUES
DEPARTEMENT DES SCIENCES
JURIDIQUES



جامعة 8 ماي 1945 قالمة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم العلوم القانونية

مطبوعة بيداغوجية بعنوان:

النظام القانوني للعقار الاستثماري

محاضرات أقيمت وقدمت إلى طلبة السنة الثانية ماستر LMD
تخصص قانون أعمال

إعداد الأستاذة:

✓ مقلاتي مونة

أستاذة محاضر -أ-

السنة الجامعية 2018/2019

مطبوعة بيداغوجية بعنوان:

النظام القانوني للعقار الاستثماري

محاضرات أقيمت وقدمت إلى طلبة السنة الثانية ماستر LMD

مقدمة:

للملكية العقارية بمختلف أنواعها، دور أساسي في التنمية الشاملة للدول، وبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية يمكن التحكم في الإنماءات الاقتصادية بمتلف أشكالها: صناعية ، فلاحية، عمرانية، سكنية ونظرا لأهمية العقار في مجال الاستثمار، وبدخول الجزائر اقتصاد السوق وما يتطلبه ذلك من استثمارات تقتضي لزوما وجود عقارات لها سندات، وبدونها فلا وجود لاستثمارات ولا لمستثمرين وطنيين كانوا أو أجنبى، وقد تطورت نوعية الاستثمار في الدول النامية، بالشكل الذي نراه حاليا، وذلك عن طريق مشاركة رأس المال الأجنبي لرأس المال الوطني، بل ذهبت أغلب التشريعات في الدول إلى سن القوانين التي تجذب رؤوس الأموال الأجنبية مستغلة هذه الاستثمارات في قيام، صناعات جديدة واستصلاح الأراضي الزراعية والمشروعات الإسكانية والسياحية، وهذا ما يصطلح عليه بالاستثمار في العقار الصناعي والاستثمار في العقار الفلاحي وكذا الاستثمار في العقار السياحي، إذ يعد الاستثمار في هذا النوع من العقارات أحد المحركات الأساسية للتنمية، شريطة توفر البيئة أو المناخ الملائم بإطاره التشريعي وخصائصه الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، مما يعني تقليص حجم المعوقات التي تقف في وجه الاستثمار في هذه العقارات

سنحاول في هذه المحاضرات معالجة الاستثمار في العقار الفلاحي ضمن محور، ونخصص المحور الثاني للاستثمار في العقار الصناعي، أما المحور الثالث نتطرق فيه للاستثمار في العقار السياحي.

أولا : مبادئ عامة حول العقار والاستثمار:

01-العقار:

للعقار أهمية كبرى وقد عرفه المشرع الجزائري بموجب المادة 683 من القانون المدني الجزائري بقولها: " كل شيء مستقر بجيزه، وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك فهو

منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله
يعتبر عقارا بالتخصيص⁽¹⁾

يتضح من خلال هذه المادة أن العقار، يقسم إلى ثلاثة أنواع: العقار بطبيعته-العقار تبعا لموضوعه-
العقار بالتخصيص.

أ-العقار بطبيعته:

هو الشيء المادي الذي يكون له بالنظر، إلى كيانه موقع ثابت غير مستقل⁽²⁾، ويدخل في هذا الأرض
التي هي أصل العقار ، وما يتصل بها، ويرتبط بها على وجه الاستقرار من مباني ونباتات وأشجار، وهذا
ما أوجته الفقرة الأولى من المادة 683، حيث اشترطت في العقار الثبات والاستقرار، وعدم إمكانية النقل
دون تلف فالعقار بطبيعته ينقسم إلى ثلاثة أنواع : الأرض - النباتات⁽³⁾ - المنشآت⁽⁴⁾.

ب-العقار تبعا لموضوعه:

مؤدى هذا النوع من العقارات هو ورود الحق على عقار، فجميع الحقوق العينية سواءا كانت أصلية :
كحق الملكية- حق الانتفاع- حق الارتفاق- الاستعمال- السكن ، أو كانت تبعية: كارهن الرسمي -
الحيازي - حق التخصيص - حق الامتياز، تعتبر كلها عقارات إذا كانت واردة على عقار بمعنى جميع
الحقوق العينية الأصلية والتبعية، تعتبر عقارا إذا كان موضوعها عقارا وهذا ما نصت عليه المادة 684
حيث عرفت العقار بحسب موضوعه بقولها: " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني، يقع على عقار بما في
ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".

(1)- المادة 683 من الأمر رقم 75-59 المتضمن القانون المدني المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 جريدة رسمية عدد 78 الصادرة
بتاريخ 30-09-1975 المعدل والمتمم بقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 جريدة رسمية عدد 31 لسنة 2007

(2)- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2002، ص: 06.

(3)- يخرج من مسمى العقار: " النباتات الموضوعية في أصص وأواني إذ أن شرط اعتبار النباتات عقارا، هو اتصالها بالأرض على
وجه ثابت، والنبات حسب الدكتور السنهوري هو كل ما تنبته الأرض من ثمار ومحصول زراعي، وكل ما يغرس فيها من أشجار
ونخيل مادامت جذوره ممتدة في الأرض.

(4)- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2010، ص: 22.

ج-العقار بالتخصيص أو العقار الصوري:

حسب تعريف المادة 683-2 من ق م ج هو المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا (1) على خدمة هذا العقار أو استغلاله، فهو على هذه الحالة يعتبر بطبعه شيئا منقولاً، ولكنه صار بحكم العقار بسبب تخصيصه لخدمته رغبة من المالك، ليكون متمماً لمنفعته مثال ذلك: الجرار المخصص لخدمة العقار الفلاحي، والذي جعل صاحبه في خدمة هذا العقار لينظر إليه بمنظور التبعية إليه، مادام بالأرض ويأخذ حكم العقار بالتخصيص. (2)

02-الإستثمار:

عرف المشرع الجزائري الإستثمار في المادة الثانية من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار بقوله: "يقصد بالإستثمار في مفهوم هذا الأمر ما يأتي:

- اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة.

-المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل مساهمات نقدية، أو عينية.

-استعادة النشاطات في إطار حوصصة جزئية أو كلية"⁽³⁾، أما القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الإستثمار فقد عرفه ضمن المادة الثانية منه بقوله: " يقصد بالإستثمار في مفهوم هذا القانون ما يأتي:

- اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة التأهيل .

-المساهمات في رأسمال شركة"⁽⁴⁾

(1)- الرصد بصفة مؤقتة أو عرضية، لا يترتب عنه اعتبار المنقول عقاراً بالتخصيص ، ويجب أن يكون كل من العقار الأصلي والمنقول الملحق به المعتبر عقاراً بالتخصيص مملوكين لنفس الشخص، أي اتحاد المالك

(2)- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص: 10.

(3)- المادة الثانية من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار، جريدة رسمية عدد 47.

(4)- المادة الثانية من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الإستثمار، جريدة رسمية عدد 46 الصادرة بتاريخ 03 أوت 2016.

الملاحظ أن المشرع الجزائري، في ظل القانون الجديد استغنى عن كلمة إعادة الهيكلة بالإضافة إلى أنه لم يحدد نوع المساهمات، واستبعد النشاطات المتعلقة بالخصوصة سواء جزئية أو كلية، أي أن التعريف القديم جاء أوسع وأشمل.

02- أشكال الاستثمار:

عددت المادة 02 من قانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، الأشكال التي تتخذها الاستثمارات المعنية بأحكام هذا القانون، والمتمثلة في: استحداث نشاطات جديدة، توسيع قدرات الإنتاج و/ أو إعادة التأهيل ، المساهمة في رأسمال الشركة

أ- استحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج:

يتمتع المستثمر بالحرية المطلقة في اختيار الشكل، الذي يرغب فيه، ومن هذه الأشكال نجد إنشاء استثمارات جديدة، والتي يقصد بها تلك الاستثمارات، التي تؤدي إلى إنشاء نشاط جديد لم يكن موجودا من قبل وقد عرفت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 17-101 المحدد للقوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا وكيفيات تطبيق المزايا على مختلف أنواع الاستثمار كما يلي: «يقصد باستثمار الإنشاء ما يأتي:

- الاستثمار من أجل تكوين أو إنشاء بحث للرأسمال التقني باقتناء أصول جديدة بغرض إنشاء نشاط لم يكن موجودا.

- الاستثمار المنجز من أجل إنشاء نشاط جديد قابل للاستفادة من المزايا، من طرف مؤسسة موجودة

شريطة أن يكون النشاط أو النشاطات الممارسة لحد الآن من طرف هذه المؤسسة مستثناة من المزايا"

لا يعد إنشاء استثمار جديد حتى وإن كان مرفقا باستثمار تكميلي، تغيير الشكل القانوني لمؤسسة مستغلة

لاستثمار موجود، استثناء نشاط اقتصادي كان موجودا سابقا، وللمستثمر الحرية في اختيار الشكل

القانوني للنشاط الذي يريد القيام به، إذ يمنح له القانون التجاري حرية الاختيار بين شركة الأموال وشركة

الأشخاص⁽¹⁾ كما يدخل استثمار توسيع القدرات رأسمال جديد يضاف إلى رأسمال قديم من أجل الحصول على زيادة في الإنتاج والتوسيع في القدرات الإنتاجية للمؤسسة⁽²⁾

ب-إعادة التأهيل:

أي استرجاع نشاط المؤسسة المعتاد، بعدما كانت تعاني من مشاكل تسييره وتنظيمية ، لأنه إذا واصلت على هذا المنوال سيكون مصيرها الإفلاس أو الغلق، ويمكن أن يتم إعادة التأهيل بالترشيد أو التحديث أو الإنتاجية من خلال اقتناء سلع مادية أو غير مادية قابلة للاستفادة من المزايا، وكذا الخدمات الأكثر نجاعة، كما يمكن أن يتم إعادة التأهيل بالاستبدال أو التجديد بما يعادلها عندما يتعلق بالاستثمار الموجه ليخلف الرأسمال المستعمل، ويبقى مخزوم رأسمال الشركة دون تغيير أو أنه يتغير قليلا فقط⁽³⁾

ج-المساهمة في رأسمال الشركة:

تم الإشارة إلى هذا الشكل ضمن المادة 02-2 من قانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار والمساهمة في رأسمال الشركة قد يكون في شكل حصة نقدية، أو عينية.

على ضوء ما سبق نلاحظ أن المشرع الجزائري، في ظل المادة 02 من قانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار قد قلص من أشكال الاستثمار مقارنة بالمادة 02 من الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار، إذ لم يتم الإشارة إلى الاستثمار في إطار إعادة الهيكلة، وكذا الاستثمار في إطار عملية الخصخصة وقد كون مرد ذلك رغبة المشرع ترك مسألة تنظيمها للنصوص القانونية الخاصة بها⁽⁴⁾

03-التبويب الجغرافي لمجالات الاستثمار:

تبويب الاستثمارات حسب الموقع الجغرافي إلى استثمارات محلية واستثمارات خارجية

(1)-نذير بن هلال ، محاضرات في مقياس قانون الاستثمار، لطلبة ماستر السداسي الثاني تخصص قانون عام اقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، 2019، 2020، ص: 32، 33.

(2)-عرفته المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 17-101 سالف الذكر بأنه: " يقصد باستثمار التوسع، التوسع الكمي عن طريق رفع قدرات الإنتاج و/أو التوسع النوعي عن طريق توسيع تشكيلة و الإنتاج لتشمل سلعاً، أو خدمات جديدة عن طريق اقتناء وسائل إنتاج جديدة تضاف إلى تلك الموجودة"

(3)-ليندة بلحارث، محاضرات في مقياس قانون الاستثمار موجهة لطلبة السنة 02 ماستر تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج البويرة، 2019، 2020، ص: 22.

(4)-نذير بن هلال ، مرجع سابق، ص: 35.

أ-الاستثمارات المحلية" الداخلية": هي تلك الاستثمارات التي تتكون داخل السوق المحلي في البلد المعني.

ب- الاستثمارات الخارجية: وهي استخدام الأموال الفائضة في الأدوات الاستثمارية، والفرص المتاحة في الأسواق الأجنبية أي الاستثمار خارج الحدود الإقليمية لدولة المستثمر المقيم، وتختلف طبيعة الاستثمارات الخارجية عن المحلية بطبيعة وأنواع الأدوات الاستثمارية المختارة والعملات المستخدمة فيها، ودرجة المخاطر التي يتعرض لها المستثمر ومقدار العائد والمرونة التي يحققها مثل هذا الاستثمار⁽¹⁾

04-العوامل المؤثرة في قرارات الاستثمار:

يرتبط نجاح المشروع المالي على مدى صحة القرار الاستثماري، والتي يترتب عليها مجموعة من العوامل الخاصة بإنشاء المشروعات الاستثمارية، حيث يعتبر قرار الاستثمار من أهم القرارات في قطاع الأعمال ومن العوامل التي تؤثر على قرارات الاستثمار لزيادة العائد الاستثماري نذكر :

أ-تنوع مجالات الاستثمار: يجب أن تبدأ استراتيجية مجالات الاستثمار بتوزيع الأموال ضمن معظم القطاعات الاقتصادية الرئيسية.

ب-تأثير جودة الاستثمار على قرارات الاستثمار: من الأمور الأساسية عند الشروع في دخول عالم الاستثمار التحقق من جودة الاستثمار ومدى تأثره بتقلبات السوق، ولنجاح المشروع الاستثماري يجب أن تكون دراسة السوق وتقديرات الطلب أكثر واقعية وأقرب إلى الدقة، فإذا لم تكن هذه التقديرات صحيحة فإن تخطيط المشروع الاستثماري يصبح عديم الفائدة.

ج-نوع المنتج: يمثل تحديد نوع المنتج أحد العوامل، التي تؤثر على اتخاذ القرار الاستثماري، فقد يحتاج نوع المنتج إلى آلات متخصصة أو عمالة من نوع معين، وبالتالي يكون لتحديد نوع المنتج أثر بالغ في قبول أو رفض المشروع الاستثماري

(1)- عدنان سالم الأعرجي، ميادة صلاح الدين تاج الدين، "تحليل الفرص الاستثمارية المتاحة في العراق وخيارات التمويل" ،
المجلة العراقية للعلوم الاقتصادية ، العدد 32، السنة 10، 2012، ص:112

د-مصادر التمويل: من أهم العوامل الأساسية، التي قد تؤثر على اتخاذ القرارات الاستثمارية، بقبول أو رفض المشروع الاستثماري تحديد مصادر الأموال اللازمة لتمويل المشروع الاستثماري، وتتعدد مصادر التمويل فمنها التمويل الذاتي بمعرفة المستثمر، والتمويل عن طريق القروض من البنوك أو من صناديق الاقتراض.

04-أهمية الاستثمار وأهدافه:

يقاس تقدم الدول اليوم، على أساس حجم استثماراتها أو أصولها، التي تعتبر من أهم العوامل المالية لرفع الدخل الوطني ومستوى المعيشة، فبالتالي للاستثمارات أهمية اقتصادية واجتماعية واستراتيجية، وتكمن هذه الأهمية في الدور الهام الذي يلعبه في عملية النمو الاقتصادي، أما أهداف الاستثمار فتكمن في:

أ-تحقيق العائد: إذ يعد هدف عام للاستثمار، فمهما يكن نوع الاستثمار فإنه يهدف إلى تحقيق الربح.

ب-تأمين الحاجات المتوقعة وتوفير السيولة لمواجهة تلك الحاجات: حيث يسعى المستثمر وراء تحقيق الدخل المستقبلي.

ج-المحافظة على قيمة الموجودات: يسعى المستثمر إلى التنوع في مجالات استثماره، حتى لا تنخفض قيمة موجوداته مع مرور الزمن، بحكم عوامل ارتفاع الأسعار وتقلبها".⁽¹⁾

يؤقر الاستثمار في العقار درجة مرتفعة من الأمان تفوق تلك المحققة في الاستثمار، في الأوراق المالية لأن المستثمر بالعقار يحوز أصلا حقيقيا له مطلق الحرية بالتصرف، بالإضافة إلى بعض الامتيازات الضريبية المطبقة على هذا النوع من الاستثمارات⁽²⁾، لذلك لا بد من تحسين مناخ الاستثمار وإزالة كافة العوائق البيروقراطية وتبسيط الإجراءات، إلى جانب المزايا والإعفاءات التي تؤدي إلى جذب المزيد من الاستثمارات ولا بد أن يكون تحسين مناخ الاستثمار، أحد أهم أهداف برنامج الإصلاح الاقتصادي ، وهذا يعني الحفاظ على الاستثمارات القائمة وجذب المزيد من الاستثمارات، ويعرف مناخ

(1)- رشيدة بن عرفة، سومية حمزاوي، تقييم التجربة الجزائرية في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر، خلال الفترة 2005-2014 مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص مالية ونقود، جامعة العربي تبسي، 2015، 2016، ص: 23.

(2)-عسالي بولرباح ، فرص الاستثمار الحقيقي بمنطقة الجلفة: حتمية أم خيار، الملتقى الدولي صناعة التشريعات في ظل الحكم الراشد بين تحديات المرحلة وتطلعات التنمية ، 15 و16 نوفمبر جامعة الجلفة ، ص 02

الاستثمار بأنه: " مجمل الأوضاع القانونية والاقتصادية والسياسية والاجتماعية، التي تكون البيئة التي يتم فيها الاستثمار "

يمكن حصر مجموعتين من العناصر التي يبني عليها المستثمر قراره الاستثماري الأولى: عناصر جاذبة

للاستثمار والثانية: عناصر طاردة للاستثمار

* مجموعة العناصر الجاذبة للاستثمار:

- الاستقرار السياسي والاقتصادي.
- حرية تحويل الأرباح والاستثمار للخارج.
- استقرار سعر العملة المحلية
- سهولة إجراءات الحصول على ترخيص الاستثمار والتعال مع الجهات الرسمية. (1)
- الإعفاء من الضرائب والرسوم الجمركية.
- وضوح القوانين المنظمة للاستثمار واستقرارها.
- حرية التنقل والتصدير. (2)
- احترام البلد المضيف للاتفاقات التي يعقدها مع الغير

بتعبير أدق ينبغي على الدولة المضيفة للاستثمار، أن تتعهد بتقديم كل مساعدة ممكنة للمستثمر الأجنبي كي يتمركز على إقليمها، وتتمثل هذه المساعدة بإجراءات قانونية وإدارية، ومنح المستثمر جميع التراخيص الخاصة بالبناء والاستيراد وحمايته من المنافسة الدولية، على نحو يساعده في إنجاز مشروعه الاستثماري الذي يصب في النهاية في تحقيق التنمية في الدولة المضيفة للاستثمار (3).

* مجموعة العناصر الطاردة للاستثمار: تختلف العناصر المعوقة للاستثمار على النحو التالي:

- عدم توفر الاستقرار السياسي والاقتصادي.

(1) - جمعية العلوم الاقتصادية السورية، مناخ الاستثمار في الجمهورية العربية السورية، ص: 02

(2) - ناجي بن حسين، تحليل وتقييم مناخ الاستثمار في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 31، جوان 2009، ص: 04

(3) - غسان عبيد محمد المعموري، عقد الاستثمار الأجنبي للعقار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى 2015

- القيود المفروضة على حركة رأس المال، وتحويل الأرباح.

- عدم ثبات سعر صرف العملة المحلية.

- البيروقراطية وصعوبة إجراءات التسجيل، والترخيص.

- عدم وضوح قوانين الاستثمار وكثرتها وتضاربها.

- عدم وضوح سياسة الإعفاء من الضرائب والرسوم الجمركية⁽¹⁾.

04- أهمية العقار في جذب الاستثمار:

إنّ وجود العقار يعتبر عاملا أساسيا في الاستثمار، وذلك لكونه يعطي للمستثمرين سواء كانوا وطنين أو أجنبى الضمانات الكافية للقيام بإنجاز مشاريعهم والمخاطرة برؤوس أموالهم، وهذا ما يؤدي إلى تحقيق قيمة مضافة للنمو الاقتصادي الوطني، والعمل على استفادة المستثمرين، من حركية تحويل رؤوس أموالهم إلى بلدانهم الأصلية، وتشجيع الاستثمار عبر منح أوعية عقارية سوف يؤدي إلى توسيع حجمها ومجالاتها ولكن يكون ذلك بتطبيق مرونة في قانون الملكية العقارية، كون هذه الأخيرة تعطي لصاحبها أقصى الامتيازات الممكنة بغرض الحصول على تملكها⁽²⁾، وتعد المتاجرة بالعقارات المركز الثاني في مجال الاستثمار بعد الأوراق المالية، وتعد المشاريع العقارية من أكثر أدوات الاستثمار انتشارا لتنوع أنشطتها في المجال الصناعي، الزراعي، السياحي، السكني، ويحقق المستثمر في النشاط العقاري عائدا معقولا مستثمرا ويوفر له قدرا كبيرا من الأمان وتوفر له ميزة الملائمة، إذ يختار من المشروعات ما يناسب ميوله، ويدير أصوله بنفسه أو يفوض الغير بإدارتها لحسابه⁽³⁾، ورغم ما يلحق العقار من هبوط، إلا أنه لا يزال يمثل ملاذا أمانا للاستثمار، والمتنفس الرئيسي للمستثمرين انطلاقا من الحكمة القديمة المتجددة: "يمرض العقار ولا يموت"، وكثيرا ما ينظر للاستثمارات العقارية على أنها وسيلة نافعة لتحسين

(1)- ناجي بن حسين، مرجع سابق، ص: 04.

(2)- قاضي سي الطاهر، العقار الاقتصادي كعائق أمام تشجيع الاستثمار في الجزائر، المركز الديمقراطي العربي، قسم الدراسات الاقتصادية، ص: 02.

(3)- مزياني فريدة، دور الجماعات المحلية في مجال الاستثمار، ملتقى دولي حول دور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية، المنعقد يومي 03-04 ماي 2009 من طرف مخبر أثر الاجتهاد القضائي، بسكرة، ص: 06.

الوضع المالي للمرء، فدمع الاستثمار بصورة دائمة ومستمرة، فرض على الجزائر إعادة النظر في طريقة تسيير واستغلال العقار، ليتمكن المستثمر من الحصول على عقار، مهما كانت طبيعته لإنجاز مشروعه الاستثماري⁽¹⁾ لان الواقع العملي يؤكد أن مشكلة العقار وأليات الوصول إليه وتسوية ملكيته، اهم المعضلات المطروحة على مستوى الاستثمار في الجزائر، حتى أنه أصبح مصدرا لمضاربات ومساومات لا تنتهي، حيث برزت خلال سنوات قليلة شبكات مضاربة وسمسرة، يطلق عليها عادة اسم **مافيا العقار** اتخذت أشكالاً سرطانية وعمدت إلى توظيف الثغرات القانونية، وحولتها مصدر للثراء السريع وألحقت أضراراً كبيرة بالاقتصاد وعطلت مشاريع التنمية⁽²⁾، ضمن هذا الإطار بادرت الجزائر في إطار مختلف سياساتها في تطوير وترقية الاستثمار، بتنظيم ومحاولة توفير المواقع العقارية المناسبة والمهياة لاستقبال مختلف النشاطات، وهذا لأجل تلبية الحاجيات العقارية، لكل المتعاملين العموميين والخواص، وطنيين كانوا أو أجانب قصد تجسيد مشاريعهم الاستثمارية⁽³⁾ وهذا لن يتأتى إلا في ظل وجود سياسة عقارية استثمارية هادفة ومحكمة، تقوم على مجموع التدابير التشريعية والتنظيمية، والأليات التدبيرية الهادفة إلى استغلال العقار استغلال عقلاني، للإسهام في ضبط السوق العقارية للحد من المضاربة، وتيسير الولوج إلى العقار وفق مبادئ الشفافية وتكافؤ الفرص، كل ذلك في استحضار لمبدأي الأمن والعدالة العقاريين ولدور العقار كألية أساسية لتحقيق التنمية بمختلف تجلياتها⁽⁴⁾.

من خلال العرض السابق لمفهوم كل من العقار والاستثمار يمكن لنا تعريف الاستثمار العقاري بأنه:

(1)- قاضي سي الطاهر، مرجع سابق، ص: 02.

(2)- بن حمودة محبوب، بن قانة إسماعيل، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، العدد الخامس، 2007، ص: 61.

(3)- فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2005، ص: 02.

(4)-مناظرة وطنية في موضوع السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، 08-09 ديسمبر 2015، المغرب، ص: 03.

"توظيف للمال بقصد تنمية وزيادة، رأس المال في كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه، لا يمكن نقله منه دون تلف" (1).

الفصل الأول: الاستثمار في العقار الفلاحي:

ورثت الجزائر مباشرة بعد الاستقلال، مشاكل جمة لتسيير العقار الفلاحي، ويمكن التطرق للمسار التاريخي لمشكل العقار الفلاحي في الجزائر بعد الاستقلال على النحو التالي:

المبحث الأول: بداية تنظيم استغلال العقار الفلاحي العمومي: 1962-1986:

نتج عن الرحيل المفاجئ والسريع للمعمرين، عدة وضعيات طارئة منها شغور العديد من المزارع والإستغلالات الفلاحية، مما ترتب عنه استيلاء العمال على بعض المزارع الشاغرة، الأمر الذي استدعى تدخل المشرع الجزائري، وذلك للمحافظة على هذه الأملاك من جهة، واستمرارية نشاطها من جهة أخرى، وفي ظل هذه الظروف غير العادية نشأ ما يعرف بالتسيير الذاتي في الجزائر، والذي أصبح أحد مميزات النهج الاشتراكي المطبق في الجزائر وبعد فشل نظام التسيير الذاتي لجأت الجزائر إلى نظام الثورة الزراعية كبديل لسابقها (2)

المطلب الأول: نظام التسيير الذاتي وتقييمه:

سنعالج ضمن هذا المطلب مضمون هذا النظام، ثم تقييمه من خلال فرعين وفقا لما يلي:

الفرع الأول: مضمون نظام التسيير الذاتي:

ظهر التسيير الذاتي منذ البداية، كطريقة عفوية لإدارة الأملاك الشاغرة، التي تركها المعمرون، وتولى هذه المهمة مجموعة من عمال المزارع وبشكل تلقائي، وأمام هذا الوضع لم تجد الدولة بدا من الاعتراف

(1)-محمد محمد، أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي ، منشأة المعارف الإسكندرية، 2008، ص: 34.

(2)-العداسي عمار، خضري الهادي، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماستر تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2017-2018، ص: 19.

المؤقت بهذا النوع من التسيير بمقتضى المرسوم رقم 62-02 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962⁽¹⁾، حيث منح لهم الحق في استعمال واستغلال العقارات الفلاحية، والتي سبق لهم وأن استولوا عليها عقب رحيل المعمرين وحتى لا تستغل هذه العقارات في عملية المضاربة أصدرت السلطة المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962، والذي يمنع بيع الأملاك الشاغرة⁽²⁾ ويتمحور هذا النظام حول خاصيتين أساسيتين: هما الخاصية الديمقراطية، والخاصية الذاتية، فمن حيث أنه أسلوب ديمقراطي ذلك لأنه يقوم على آلية الانتخاب فيما يخص تشكيل أجهزة التسيير، والتي تتمثل في مجلس العمال ولجنة التسيير والمنبثقين عن الجمعية العامة للعمال، وهذا الأسلوب الديمقراطي أعطى الطبقة الشغيلة حقوق متمثلة في علاقات العمل، وتسيير المزارع وتوزيع الأرباح فيما بينهم، أما الخاصية الثانية والمتمثلة في أسلوب التسيير الذاتي والذي يقوم به العمال فيما بينهم فيفترض فيه عدم تدخل الأجهزة البيروقراطية للدولة، في الشؤون المتعلقة بالتسيير الإداري والمالي للمزرعة⁽³⁾.

الفرع الثاني: مظاهر فشل نظام التسيير الذاتي:

من المظاهر الأساسية لفشل هذا النظام ما يلي:

أولاً- عدم تمتع جماعة العمال بالاستقلالية عن الوصاية، رغم أن المشرع في نظام التسيير الذاتي في الفلاحة حاول تغيير نمط وفلسفة هذه المزارع إلى النظام الاشتراكي بدلا عن النظام الرأسمالي، الذي كان يطبق عليها خلال الفترة الاستعمارية، وحل بدل هذه الاستقلالية انفراد مدير المزرعة بالتسيير.⁽⁴⁾

ثانياً- انخفاض الإنتاج بسبب عدم وضوح نظام التسيير: إن تطبيق أسلوب التسيير الذاتي أدى إلى انخفاض الإنتاج الزراعي، وهناك عدة عوامل كان لها أثرها في الانخفاض التدريجي للإنتاج الزراعي في

(1)- المرسوم رقم 62-02 المؤرخ في 22-10-1962 والمتضمن تأسيس لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية التي لها أكثر من 10 عمال، جريدة رسمية عدد 01 ملغى

(2)- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأمين المقر الغالب إلى حوصصة المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص: 29، 30.

(3)- العداسي عمار، خضري الهادي، مرجع سابق، ص: 21.

(4)- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحيين طريق الامتياز في القانون الجزائري على ضوء الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، بيت الأفكار، الطبعة الأولى، 2019، ص: 16.

المزارع المسيرة ذاتيا ومنها: * عدم كفاية الآلات الزراعية وإهلاكها لطول مدة استغلالها* كانت المحاصيل محددة وفق احتياجات الأسواق الخارجية بالدرجة الأولى إلى السوق الفرنسي * إنتاج محاصيل الكروم كانت تابعة لاحتياجات السوق الأجنبي. (1)

ثالثا-عجز الفلاحيين عن تسديد القروض الممنوحة من قبل البنك الوطني الجزائري، نظرا لتدهور وضعهم المالي وذلك أن هذه القروض كانت تخصص في غير وجهتها المحددة.

رابعا-غياب إجراءات واضحة لتوزيع الهام بين كل من الرئيس والمسير (2).

خامسا- تفضيل العمال الاستفادة من السكنات والتجهيزات بدلا عن العمل المنتج، حيث يفضل العمال الاستفادة والتنافس على السكنات والتجهيزات الموجودة بالمزرعة، على حساب العمل المنتج أو التفكير في تطوير مناهج العمل، واقتناع العمال بملكية الدولة للأرض الفلاحية المستغلة ذاتيا، وصعوبة تحقيق مبدأ جماعية التسيير لصالح هذه الجماعة، التي لم تستطع أن تظهر الاستقلالية الكافية، واستمرار هيمنة وزارة الفلاحة في التسيير الإداري لهذا النظام الفلاحي، خاصة تعيين المدير وإعطائه صلاحيات واسعة دفعت بالعمال إلى العمل، على تحطيم هذا النظام وإهمال إستغلالاته الفلاحية (3)

أنشأت الدولة هيئات جديدة، بغرض تشجيع أسلوب التسيير الذاتي ووضعه في إطاره القانوني تمثلت في الديوان الوطني للإصلاح الزراعي، إلا أنها قامت بحله وكلفت البنك الوطني الجزائري للحلول محله، وكانت محاولاتها غير كافية لتكرس ذاتية التسيير الذاتي، لاستمرار تبعية هذه المزارع المسيرة ذاتيا لقرارات وخطط الإدارة المركزية، فأصبح المستغل ذاتيا مجرد أجير لدى الدولة، يتلقى منها أجرة شهرية،

¹-slimane bedrani les politiques agraires en Algérie centre de recherches économie appliquée,1986 p 67.

(2)-عمار العداسي، الهادي خضري، مرجع سابق، ص: 29، 30.

(3)-محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص: 18

وبقيت المزارع المسيرة ذاتيا ملك للدولة في إطار بناء الاشتراكية، مما دفع بالسلطات للتفكير في استراتيجية جديدة لتسيير واستغلال العقار الفلاحي. (1)

المطلب الثاني: نظام الثورة الزراعية:

أمام مجمل النقائص المسجلة على مستوى نظام التسيير الذاتي، والنتائج السلبية التي رافقت تلك المرحلة كان لابد للدولة من التدخل لتنظيم القطاع الزراعي المتضمن إصلاح البنية العقارية للملكيات الزراعية، في إطار كلي تجسد في معالم الثورة الزراعية، وقانون الثورة الزراعية هو عملية إصلاح ذات طابع سياسي واقتصادي واجتماعي قصد إحداث تغيير جذري لملكية الأرض وطرق ووسائل استغلالها مع إقامة علاقات إنتاج جديدة، فنقص الأراضي الفلاحية بالنسبة لعدد الفلاحين الذين لا يملكون الأرض، أو يملكون قليلا منها فرض استثمار أملاك الدولة والبلدية وأراضي العرش، وأراضي الوقف العمومي، وكذا كل أرض لا مالك لها واستغلالها بشكل مكثف (2) وتماشيا مع مبدأ توسعة وحماية الملكية الوطنية على حساب الملكية الخاصة، أقر المشرع بتأميم الأراضي في إطار الثورة الزراعية، بموجب الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 (3) وتميزت هذه المرحلة بتدعيم القطاع الحكومي بقطاع الثورة الزراعية أو تعاونيات الثورة الزراعية، والذي يهدف نظامها إلى تحديد ملكية الأرض وتأميم الباقي منها وتوزيعه على الفلاحين وإلغاء الضريبة على الأرض ومنع المتاجرة بها، مع الإشارة إلى أن أراضي الثورة الزراعية هي في الأصل أراضي العموم التابعة للبلديات أو المؤسسات الدينية، وأراضي الخواص المؤممة والمجمعة في إطار الثورة الزراعية، وتقدر مساحة هذه الأخيرة حوالي 770756 هكتار ووزعت على 50040 مستفيد وكانت نوعية أراضي الثورة الزراعية أقل جودة، وخصوبة وموقعا من أراضي التسيير الذاتي. (4)

(1)-زغلول صليحة، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر مداخلة ضمن أعمال الملتقى المغاربي الأول حول العقار الفلاحي في المغرب بين الحماية والاستثمار المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية، بجامعة الشاذلي بن جديد الطارف يومي 12، 13 مارس 2018، ص: 453.

(2)-سميشي فاتن، مداخلة بعنوان وضعية العقار الفلاحي التابع للدولة وأنماط استغلاله في ظل الأنظمة المتعاقبة بعد الاستقلال، الملتقى نفسه، ص: 356.

(3)-الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد 79 ملغى

(4)-زهير عماري، "إشكالية تنظيم العقار الفلاحي وأهم الخيارات الممكنة لتطويره"، أبحاث اقتصادية وإدارية العدد 13، جوان 2013، ص: 13.

الفرع الأول: منح الأراضي في إطار الثورة الزراعية ونمط الاستغلال:

سنتطرق ضمن هذا الفرع إلى كيفية منح الأراضي في إطار الثورة الزراعية، ثم تحديد نمط الاستغلال من خلال نقطتين وفقا لما يلي:

أولاً: منح الأراضي في إطار الثورة الزراعية:

يتخذ منح الأراضي شكل عقد إداري، يبرم بين الدولة والمنتفع، يدعى بعقد التخصيص تكون فيه الدولة ممثلة بالصندوق الوطني للثورة الزراعية، وتمنح بمقتضاه للمستفيدين حق الانتفاع المؤبد، والذي يسمح لهم بتملك الإنتاج دون العقار الفلاحي، ويجب على كل مستحق في الثورة الزراعية أن يستكمل مجموعة من الشروط التالية: - أن يكون جزائري الجنسية- أن يتمتع بحقوقه المدنية- أن لا يكون قد اختار مسلكاً سيئاً خلال حرب التحرير- أن يكون بالغاً سن الرشد بتاريخ المنح- أن يكون مؤهلاً بدنياً لخدمة الأرض- أن يكون محترفاً للفلاحة- أن لا يكون عضواً في جماعة لمزرعة مسيرة ذاتياً- أن يكون فلاحاً بدون أرض أو يكون من صغار الفلاحين⁽¹⁾

ثانياً: نمط الاستغلال في الثورة الزراعية:

احتفظ الأمر 71-73 من حيث المبدأ التسيير الذاتي، مع قيام السلطة بتعديل الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 التعلق بالتسيير الذاتي، بموجب الأمر رقم 75-42 المؤرخ في 17 جانفي 1975 حيث أقر في مادته الأولى، ملكية الدولة للأرض ووسائل الإنتاج، كما اعترف في المادة 02 للمسيرين ذاتياً بالاستفادة الحرة من ثمار ومنتجات الاستغلالية، على أن أهم تعديل أتى به الأمر 75-42 هو إلغاؤه نص المادة 20 منه لمنصب مدير المزرعة المعين في السابق، من طرف وزارة الفلاحة نتيجة لضغط عمال المزارع المسيرة ذاتياً، كما كرست الثورة الزراعية النظام التعاوني، على أساس أنه الإطار الديمقراطي للاستغلال الفلاحي، الذي يهدف إلى ترقية مداخل صغار المنتجين.⁽²⁾

(1)-المادة 119 من الأمر 71-73 سالف الذكر.

(2)-بوعافيا رضا، أليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 01، 2017، 2018، ص: 73.

الفرع الثاني: مبادئ الثورة الزراعية وأهدافها:

سنتناول في هذا الفرع مبادئ الثورة، ثم أهدافها من خلال نقطتين كما يلي:

أولاً: المبادئ:

أقر قانون الثورة الزراعية، مبادئ جديدة، لتقييد ملكية واستغلال العقار الفلاحي، وذلك من خلال المظاهر التالية:

01- مبدأ ملكية الدولة للأراضي الفلاحية: إن إحقاق الأراضي الفلاحية الخاصة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية، جعلها أملاك الدولة تخضع لعدم القابلية للبيع والتصرف، والتملك بالتقادم (1).

02- مبدأ الأرض لمن يخدمها: إن المبدأ المقرر من قبل الثورة الزراعية، والذي يقضي بأن الأرض ملك لمن يخدمها يتحدد حسب ميثاقها في كون هذه الثورة لا تقف موقف اللامبالاة أمام طرق الاستغلال الفلاحي، بحيث لا يقتصر دورها على توزيع الأرض على المستغلين لها، بل تعمل أيضا على تنظيم كفاءات الاستغلال بشكل يضمن كرامة العمال وتنمية الفلاحة في أن واحد. (2)

ثانياً: أهداف الثورة الزراعية:

من أهم الأهداف التي ترمي الثورة الزراعية إلى تحقيقها ما يلي:

01- تحديث الفلاحة: ترغب السلطة حسب ميثاق الثورة الزراعية، إلى تحديث الفلاحة، ولهذا الغرض تتدخل الثورة الزراعية على مستوى حجم الاستغلال الفلاحية، وعلى مستوى تقنيات الإنتاج، وذلك بوضع بنيات جديدة لها تهدف إلى منع استغلال الإنسان لأخيه الإنسان، وتنظيم استغلال الأرض ووسائل الإنتاج واستعمالها على أساس العمل المباشر والشخصي وعلى أساس توزيع عادل للمداخيل الفلاحية. (3)

02- تحسين أوضاع المعيشة في الأرياف: وذلك بجعل الزراعة عصرية، يجري على أساس تحسين الأوضاع المعيشية للفلاحين، للانتقال من اقتصاد كفاية المعيشة إلى اقتصاد المبادلات.

(1)- عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الطبعة 2010، ص: 34.

(2)- العداسي ، الهادي خضري ، مرجع سابق، ص: 32.

(3)- عمار عجة الجليلي مرجع سابق، ص: 42.

03-إدماج القطاع الزراعي في التنمية الوطنية: إن رفع المستوى المعيشي، في العالم الريفي، سيؤدي إلى توسيع السوق الداخلية وتشجيع النمو الصناعي، وبالتالي إحداث الوحدات الإنتاجية التي تطبق فيها طرق الزراعة الحديثة⁽¹⁾

الفرع الثالث: مظاهر فشل قانون الثورة الزراعية:

إن النتائج المرجوة من سياسة الثورة الزراعية، لم ترقى إلى مستوى طموحات البلاد بل واجهت صعوبات عملية حدت من تحقيق الأهداف النظرية المرجوة، ويعود سبب ذلك إلى جملة من الأسباب نجملها كما يلي:

أولاً: عدم مراعاة واقع الظروف آنذاك، خاصة الريف الذي يعتبر المجال الجغرافي للتطبيق، كما أن المتابعة الميدانية لتطبيق سياسة الثورة الزراعية، لم تتسم بالصرامة اللازمة، مما أدى بالعمال والفلاحين إلى الإهمال واللامبالاة والاختلاس والرشوة، والاستيلاء الذاتي، وتغليب الأناية على المصلحة العامة، وهو ما جعل مصير التعاونيات الإنتاجية الفشل، ومن ثم اختلال في التوازن بين العرض والطلب، على المنتجات الزراعية الشيء الذي أدى إلى الاعتماد على استيراد مختلف المنتجات الفلاحية⁽²⁾

ثانياً: قانون الثورة الزراعية أداة للتعدي على ملكية الخواص: رغم محاولة السلطة تبرير الحد من ملكية الخواص، بدافع اجتماعي وسياسي أكثر منها اقتصادي، فإن مرارة الاستيلاء على ملكية الخواص حس بها الكثير من المواطنين في هذه المرحلة، مما دفع بهم إلى رفع العديد من التظلمات والطعون على الجهات المختصة.

ثالثاً: احتكار الدولة وتدعيم الفلاح المستهلك على حساب الفلاح المنتج:

نتج عن مركزية التخطيط في تنفيذ قانون الثورة الزراعية إنشاء دواوين كمؤسسات متخصصة، في تسويق المنتج الفلاحي، بدعم من الدولة وإشراف مباشر لها كالديوان الجزائري للخضر والفواكه، وبعده إنشاء

(1)-رضا بوعافيا، مرجع سابق، ص:80، 81..

(2)- جمال جعفري، العجال عدالة، "مبادرات إصلاح القطاع الزراعي في الجزائر وأثرها على الناتج الزراعي" دراسة تحليلية وقياسية" للفترة 2000-2015"، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد10، العدد02، 2018، ص: 101.

التعاونيات البلدية والتعاونيات الولائية للخضر والفاكهة، والهدف من هذه التعاونيات المتخصصة في تسويق المنتجات لصالح المواطنين لمحاربة الندرة في التخزين، وتسهيل الحصول على المنتج الفلاحي بأقل تكلفة، حتى ولو على حساب سعر السوق مما أوهن من المركز المالي لهذه التعاونيات، وجعلها مجرد أداة إدارية في يد الإدارة المركزية على حساب الاداء الاقتصادي والاستثمار الحقيقي للعقار الفلاحي الخاص بنظام الثورة الزراعية⁽¹⁾

رابعاً: عدم تنفيذ الولاية للقرارات الصادرة عن لجان الطعن: والتي تقر بالاسترجاع الكلي أو الجزئي للأراضي المؤممة وعدم تبليغ قرارات التأميم للمعنين، مما تعذر معه تقديم الطعون والمطالبة بالتعويض وتأميم أراضي مواطنين لا تعنيهم الثورة الزراعية، وكذا تبليغ الولاية لقرارات التأميم في أجال لا تتماشى مع حالات خاصة كالمهاجرين والمتواجدين بالخدمة الوطنية، والعاجزين قانوناً، أو مؤقتاً وكذا القصر لعدم التطابق بين المساحات الحقيقية المصرح بها والمساحات المؤممة.⁽²⁾

المبحث الثاني: مأل العقار الفلاحي بعد الإصلاحات الاقتصادية:

كان لضعف النتائج الاقتصادية المسجلة، في الميدان الفلاحي المراد تحقيقها خلال السبعينات، دافعا لإعادة النظر في هيكله القطاع الفلاحي، واتخاذ خطة محكمة للنهوض بالقطاع، وتجسد ذلك بصدور القانون رقم 87-19 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁽³⁾، وكان غرض الدولة من إصدار قانون المستثمرات الفلاحية 87-19 هو إعادة النظر في كيفية استغلال الأراضي الفلاحية، التابعة لها عن طريق حق الانتفاع الدائم للمنتجين الفلاحين

(1)- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مرجع سابق، ص 27، 32.

(2)- سحتوت نادية، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 01، 2019، ص: 17، 18.

(3)- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، جريدة رسمية عدد 50 الصادرة بتاريخ 09 ديسمبر 1987

المطلب الأول: ماهية المستثمرات الفلاحية:

قدم القانون 87-19 آلية جديدة لتطهير العقار الفلاحي المملوك للدولة، الذي كان سابقا مستغلا في إطار المزارع التابعة للثورة الزراعية وقطاع التسيير الذاتي، تعتمد على مفهوم جديد متمثل في حق الانتفاع الممنوح للشركة المدنية الفلاحية المسماة المستثمرة الفلاحية.

الفرع الأول: تعريف المستثمرة الفلاحية وشروط تكوينها:

سنحاول ضمن هذا الفرع تحديد المقصود بالمستثمرة الفلاحية، ثم تبيان شروط تكوينها من خلال نقطتين وفقا لما يلي:

أولا: تعريف المستثمرة الفلاحية:

عرفت الحكومة أثناء عرضها لمشروع القانون 87-19 أمام المجلس الوطني الشعبي مصطلح المستثمرة⁽¹⁾ على أنها: "شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية، والاستقلال المالي ويتمتع أعضائها بحق انتفاع دائم على الأراضي المكونة للمستثمرة، مع بقاء ملكية الرقبة فيها للدولة هدفهم الأساسي تحقيق أكبر قدر من الإنتاج يتم إنشاؤها بموجب عقد إداري"

كما عرفها قانون 87-19 على أنها آلية لإيجاد وسائل جديدة للاستغلال، لأن الهدف من هذا التنظيم هو إضفاء قيمة على الوحدة الفلاحية، بحيث لا تقتفي باستعمال الوسائل البشرية والمادية الموجودة، بل تزيد من قيمة وسائل الإنتاج، وتحفز المنتجين على الاستثمار، وذلك بتوظيف أموالهم وفوائدهم للنهوض بهذا القطاع الحيوي والحساس للاقتصاد الوطني⁽²⁾ فالقانون 87-19 باستحداثه المستثمرات الفلاحية أوجد فرص أكبر للاستثمار وضرورته في دعم مستوى الإنتاج للأراضي الفلاحية التابعة للدولة، فهي تحريض على الاستغلال الأفضل المؤسس على العمل في مورد نفسي ألا وهو الأرض بالالتزام التام من المنتجين بالقيام باستثمارها بأقصى حد ممكن، وكلمة مستثمر لها وقع نفسي على شخصية المنتج كونها

(1)- استحدث القانون 87-19 مصطلح المستثمرة، والتي كانت تدعى في النصوص السابقة، الاستغلالية، التعاونية أو المزرعة وهو ما يترجم بداية التوجه للاقتصاد الليبرالي في الجزائر، أنظر بوعافيا رضا، مرجع سابق، ص: 128.
(2)- سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 01، 2017، 2018، ص: 72.

تزرع فيه روح المخاطرة، وتبث فيه الذهنية الاستثمارية بحيث تساعده على الانتقال من الأسلوب التقليدي للإنتاج إلى الأسلوب المكثف والحديث⁽¹⁾

ثانيا: شروط تكوين المستثمر الفلاحية:

للتمكن المستثمر الفلاحية، وينشأ حق الانتفاع الدائم لا بد من توافر الشروط على النحو التالي:

01-الشروط المتعلقة بالمستفيد:

حددت المادتين 09-10 من قانون 87-19 الشروط الواجب توافرها في المستفيد وتتمثل في:

أ-أن يكون شخص طبيعي يتمتع بالجنسية الجزائرية ولم يكن له موقف معادي من الثورة التحريرية" الشخص المعنوي والشخص الأجنبي لا يمكنه الاستفادة من هذه الأرض".

ب-أن يتمتع المستفيد بالأهلية الكاملة، وذلك بأن يكون بالغاً غير محجور عليه.

ج-أن يكون المستفيد عاملاً دائماً في القطاع الفلاحي، فمسألة ديمومة النشاط واتخاذ حرفة معتادة تفرض التفرغ الكلي لهذا النشاط⁽²⁾.

02-الشروط المتعلقة بالأراضي محل الاستفادة:

يقصد بالشروط المتعلقة بالأراضي محل الاستفادة، أن تكون هذه الأراضي ملكاً للدولة بأي صيغة كانت وهي: أ-الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية أو الأراضي التابعة لنظام التسيير الذاتي، ويستثنى من مجال تطبيق أحكام القانون 87-19 الأراضي التابعة للأحكام الوطنية الملحقة بالهيئات والمؤسسات من أجل إنجاز المهام الموكلة لها، وينطوي هذا الإجراء خصوصاً حول المزارع النموذجية، مؤسسات التكوين والبحث، معاهد التنمية⁽³⁾.

(1)- بوعافيا رضا، مرجع سابق، ص: 129.

(2)- سحتوت نادية، مرجع سابق، ص: 154، 155.

(3)- لعشاش محمد، الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، بين التحديد والتقييد ورد الاعتبار، دار الخلدونية، الجزائر، 2020، ص:

ب- يجب أن يكون استغلال الأرض الفلاحية جماعيا في شكل مستثمرة فلاحية جماعية⁽¹⁾. ، إلا أنه استثناء يجوز إنشاء مستثمرات فلاحية فردية.

ج- يجب على أعضاء المستثمرة استغلال الأراضي الممنوحة لهم استغلالا أمثلا والمحافظة على وجهتها الفلاحية، وذلك باستغلالها في النشاط الفلاحي المخصص لها ، وهو العمل الفلاحي وعدم تغيير وجهتها الفلاحية بأي نشاط آخر أو البناء عليها بإقامة منشأة أو تركها دون استغلال، ويجب عليهم أيضا دفع الإتاوة التي يحدد وعائها سنويا بموجب قانون المالية. (2)

يتم منح حق الانتفاع الدائم إما بواسطة العقد الإداري المسجل والمشهر بالمحافظة العقارية، والذي يمنح لصاحبه حق انتفاع دائم على الأراضي الفلاحية، مقابل دفع أتاوه ، أو بموجب قرار من الوالي يفيد استغلال الأراضي في صورة انتفاع غير محدد⁽³⁾، وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 26-02-1990 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 87-19 شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين، فمحل عقد المنح يشمل حق الانتفاع الدائم، وعلى الشيوخ وبحصص متساوية بين أعضاء المستثمرة، والممتلكات المكونة لهذه المستثمرة المتنازل عنها، أما عنصر السبب فيتمثل في تحقيق الاستثمارات ودفع الأتاوة مقابل الممتلكات المتنازل عنها، يمثل عنصر الثمن، أما بالنسبة لجانب الشكالية، فبحكم أن حق الانتفاع الدائم هو حق عيني عقاري فإن الأمر يستوجب إفراغه في الشكل الرسمي وفقا للمادة 324 مكرر من ق م وأوكلت هذه المهمة للمفتشية الفرعية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية للقيام بعمليات الشهر. (4)

(1)- المستثمرة الفلاحية الجماعية، هي عبارة عن شركة تتكون من 03 أشخاص على الأقل تهدف إلى استغلال قطعة أرض أو عدة قطع أرضية ، منحت لأعضائها من طرف الدولة بصفة جماعية أو على الشيوخ.

(2)- عبد العظيم سلطاني ، مرجع سابق، ص: 75.

(3)- حكيمة كيجل ، "إشكالية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز من خلال نص المادة 09 و30 من قانون 10-03" ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، نوفمبر 2014، جامعة البليدة، ص: 228

(4)- بربارة عبد الرحمن، الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية ، 2016، ص: 51.

الفرع الثاني: مفهوم حق الانتفاع الدائم:

إن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة، يتم في إطار مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية وعن طريق حق الانتفاع الدائم.

أولاً: تعريف حق الانتفاع الدائم:

بناءً على الأحكام المنظمة لهذا الحق، والمحددة بموجب القانون 87-19 فإنه يترتب هذا الحق على الأراضي الفلاحية التابعة لمليتها للدولة، والتي تنازلت فيها هذه الأخيرة عن حقها في الانتفاع منها لفائدة المستثمرين، علماً أن هذا الحق كان المشرع قد بادر بتنظيم أحكامه منذ الاستقلال، فكان أول نص تشريعي تناول حق الانتفاع الممارس على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، هو الأمر رقم 68-653 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة⁽¹⁾ لكن هذا الأمر لم يتطرق إلى تعريف الحق بل اقتصر نصوصه التشريعية على ذكر خصائصه، إذ تنص المادة 02 منه على ما يلي: "تمنح الدولة الإستغلال الفلاحي المسيرة ذاتياً، إلى مجموعات العمال للانتفاع بها لمدة غير محددة والاستفادة من جزء من ثمارها ومنتجاتها حسب أعمالهم" أما المادة 05 و6 من الأمر نفسه فقد تطرقت إلى خصائص هذا الحق إذ تنص المادة 05 منه على أنه: "لا يجوز التصرف في الأراضي ومباني الإستغلال الفلاحي المسيرة ذاتياً، أو امتلاكها بالتقادم أو إيجارها كما لا يجوز استغلالها إلا بصفة جماعية" أما المادة 06 فنصت على أنه: "لا يجوز حجز الأموال المنقولة والعقارية، التابعة للاستغلال الفلاحي المسير ذاتياً" بذلك يمكن تعريف حق الانتفاع الممارس على الأراضي الفلاحية التابعة لمليتها للدولة على أنه: "حق عيني مؤبد غير محدد بأجل، تمنحه الدولة لفائدة مستغلي الأراضي الفلاحية التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية، بدون مقابل بموجب هذا الحق يمنع المستفيدون من التصرف في هذه الأراضي أو حجزها أو توقيع رهون عليها، أو عقود إيجار أو مزارعة عليها، بحيث لا يملك المنتفع سوى استغلال الشيء بصفة شخصية وعلى الشيوخ".

(1)- الأمر رقم 68-653 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة، سالف الذكر.

نستشف من مضمون هذه النصوص، أن من خصائص حق الانتفاع أنه حق يمنح لفائدة مجموعات من العمال، متى توفرت فيهم الشروط وهو غير محدد المدة يمنح مجاناً، لكنه غير قابل للانتقال أو التنازل أو الحجز ثم تلى هذا القانون صدور هذا الأمر قانون الثورة الزراعية، 71-73 إذ تنازلت الدولة عن هذا الحق بدون أي مقابل، وبصفة مؤبدة باعتباره حق قابل للانتقال يورث لعمود النسب من الذكور دون الإناث وذلك حسب المادة 124 منه التي نصت على أنه: "تمنح أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية على أساس الانتفاع المؤبد، ويمكن انتقالها إلى فرع ذكر لعمود النسب المستحق"⁽¹⁾ فكان هذا الحق يمنح مجاناً في قانون الثورة الزراعية، ليصبح منحه في ظل قانون 87-19 بمقابل إذ عرفته المادة 06 منه بقولها: "تمنح الدولة المنتجين الفلاحين المعنين، بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة ، ويمنح مقابل دفع أتاوة يحدد وعائها وكيفية تحصيلها في قوانين المالية"⁽²⁾. وبهذا يكون المشرع قد فصل بين حق الملكية الذي يبقى للدولة، وحق الانتفاع المؤبد الذي يمنح للفلاح أو المنتج، وقد جاء قانون 87-19 بهدف تحديد قواعد استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية لرفع الإنتاج والإنتاجية، وإعادة الاعتبار لدور المنتجين وتمكينهم من ممارسة مسؤولياتهم في استغلال الأراضي الفلاحية بعيداً عن أي تدخل في التسيير من طرف أي كان، وإلغاء كل العراقيل مهما كان نوعها ومصدرها ، كما يهدف قانون 87-19 إلى تفادي الأخطاء المرتكبة سابقاً، بإعطائه ضمانات أكبر للمستفيدين، وهذا بمنحهم حقاً عينياً عقارياً قابلاً للتنازل والحجز والرهن⁽³⁾، وهو الأمر الذي لم يكن مسموحاً به في إطار تطبيق قانون التسيير الذاتي، وحتى قانون الثورة الزراعية

ثانياً: خصائص حق الانتفاع الدائم:

بالرجوع لنص المادة 08 من قانون 87-19، نستنتج أهم الخصائص التي يمتاز بها حق الانتفاع الدائم وهي كما يلي:

(1)- المادة 124 من الأمر 71-73 سالف الذكر.

(2)- المادة 06 من القانون 87-19 سالف الذكر.

(3)- شريفي إسلام، حق الانتفاع الدائم في ظل المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير، فرع قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2006، 2007، ص: 13.

01- أنه مجرد رخصة من المالك الأصلي للعقار، وهي الدولة إلى المنتفع تهدف إلى تحويل حق الانتفاع إليه في حدود عقد الاستفادة، بحيث تتخلى الدولة عن جزء من صلاحياتها الوظيفية إلى المنتفع الذي يتولى نيابة عنها استغلال الأرض الفلاحية، وهو بذلك يقتب من شكل التفويض، بموجب نص قانوني بما يعبر عن إرادة الدولة في الإنقاص من حقوقها لتشجيع الاستثمار من طرف المستفيدين، والحث على استغلال الإمكانات.

02- حق دائم غير مرتبط بأجل معين معلوم⁽¹⁾، إذ أنه لا ينتهي بانتهاء مدة معينة، لأنه مقرر لمدة غير محددة.

03- حق قابل للانتقال أي لا ينتهي بوفاة المستفيد: كما هو الحال في حق الانتفاع وفقا للقواعد العامة، الذي ينتهي بوفاة المنتفع، أو بانتهاء الاجل، فإن حق الانتفاع الدائم ينتقل للورثة شريطة أن يقوم هؤلاء باستغلال واستعمال المستثمرة، التي يقع عليها هذا الحق، وفي حال تعدد الورثة وذوي الحقوق، يمكن لهؤلاء أن يختاروا واحد منهم يمثلهم في الحقوق ويتكفل بالواجبات، كما يجب على الورثة أن يمثلوا لجميع الالتزامات والواجبات التي كانت على عاتق مورثهم كخدمة الأرض بأنفسهم والمحافظة على طابعها الفلاحي.⁽²⁾

04- يمنح حق الانتفاع بمقابل، ويتمثل هذا المقابل في الأتاوة السنوية التي يحدد وعائها قانون المالية.

05- حق قابل للتنازل عنه وحجزه، وهذا ما كرسته المادة 08 من قانون 87-19 كما يمكن أن ينقل بالرهن أو يباع وهذا ما يعد خروجاً عن القواعد العامة، المنصوص عليها في القانون المدني ضمن المواد 675-844-857 ق م.

منح المشرع للمستفيدين بموجب عقد إداري، حق انتفاع دائم على مجمل الأراضي التي تتكون منها المستثمرة مقابل دفع أتاوة زهيدة، كل سنة وذلك بغية تحفيز المنتجين على خدمة الأرض، فالدولة قد

(1)- العداسي عمار، خضري الهادي، مرجع سابق، ص: 47.

(2)- شريفي إسلام، مرجع سابق، ص: 39..

تتازلت على جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة، ماعدا الأرض، ويستغل المستفيدون حق الانتفاع الدائم والأموال المتنازل عنها، بصفة مطلقة على الشيوخ حسب حصص متساوية في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أصلا، واستثناء يمكن استغلال هذه الحصص فرديا⁽¹⁾، وعلى هذا الأساس يكون المشرع قد أدخل هذا الحق " حق الانتفاع الدائم" ضمن السوق العقاري ووصل به إلى حد محاولة تملك هذه الفئة - المنتجين الفلاحين- لهذا الحق نظرا لقوة الإمكانات القانونية، التي منحت للمستفيد، تقترب من خصائص حق الملكية، وللأسف تم التراجع عنه كما سنرى فيما بعد واستبدل هذا الحق بحق الامتياز المؤقت⁽²⁾.

الفرع الثالث: تقييم نظام المستثمرات الفلاحية" صيغة الانتفاع الدائم"

رغم ما تميز به قانون 87-19 من إيجابيات كالأستغلال الجيد للأراضي الفلاحية، نظرا لصغر المساحة والمسؤولية المباشرة للعمال، والقضاء على العمالة الزائدة باعتبار أن العمال في ظل المستثمرات أصبحت دخولهم مرتبطة بإنتاجية المستثمرة الفلاحية⁽³⁾، لكن سرعان ما اتضحت محدودية هذا الحق لاصطدامه بصعوبات ومشاكل أثرت على العقار الفلاحي، ومن ثم على الاستثمار الفلاحي وسنحاول إبراز المظاهر الإيجابية التي أتى بها قانون المستثمرات الفلاحية، ثم المظاهر السلبية من خلال نقطتين كما يلي:

أولا: المظاهر الإيجابية:

عانت الأنظمة السابقة " التسيير الذاتي، الثورة الزراعية" من تدخل الدولة في التسيير، وما صاحب ذلك من مشاكل وعليه من محاسن هذا القانون نذكر ما يلي:

01-إنسحاب الدولة من عملية الإنتاج: تقرر انسحاب الدولة من النشاط الفلاحي، وتركه للمبادرات الخاصة.

(1)-كريمة بوزنق، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، في ظل القانون رقم 10-03 مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2015، 2016، ص: 16.
(2)-محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مرجع سابق، ص: 58.
(3)- زهير عماري مرجع سابق، ص: 174..

02-الإستقلالية الفعلية للمستثمرة: لقد أصبح تسيير المستثمرات الفلاحية في ظل هذا القانون، يمنح الاستقلالية للمنتجين بصفة مطلقة، وبدون تدخل من الدولة، أو من الغير، حيث أن نشاط المستغل الفلاحي نشاط حر، بما يعني أن المنتج ليس خاضعا، حين ممارسته لعمله إلى أي ارتباط أو تبعية كنتيجة لتمتعه بحق انتفاع دائم على العقار الفلاحي الممنوح له.(1)

ثانيا: المظاهر السلبية:

من بين أهم المظاهر السلبية ما يلي:

01-أراضي خصبة وخصبة جدا، مهمة كليا أو جزئيا، وحتى محولة عن طابعها الفلاحي خاصة في المدن الكبرى.

02-بناءات فوضوية وغير شرعية فوق هذه الأراضي.

03-إهمال تام للممتلكات المتنازل عنها للمستفيدين، الذين تنازلوا عنها بدورهم لأشخاص لا تربطهم أية صلة بالفلاحة.(2)

04-المشاكل الداخلية بين أعضاء المستثمرة، والتي أدت إلى تقسيمها أو كرائها.

05-بيع الأراضي من طرف المستفيدين بالتواطؤ مع بعض الموثقين في جهات الوطن.(3)

06-تأزم الوضعية المالية والهيكلية لكثير من المستثمرات الفلاحية، بتراكم الديون وانسحاب أو غياب أعضاء من المستثمرات، والمشاكل التي يثيرها استخلاف الشخص المتوفي والذي يكون عادة محل رفض من طرف الشركاء، وصعوبة الحصول على قروض بنكية، وكذا بيع العتاد الفلاحي المخصص للاستثمار(4).

(1)-عمار العداسي ، الهادي خضري ، مرجع سابق، ص:51.
(2)-بركاهم لنقار ، "الفلاح من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز المؤقت"، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد 07، 2016، جامعة ابن خلدون تيارت، ص: 284
(3)- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هوم، الجزائر، 2004، ص: 20.
(4)-عمار العداسي ، الهادي خضري ، مرجع سابق، ص: 52.

07- غياب الإدارة في الميدان، وتراكم القضايا أمام المحاكم، من أجل إبقاء حق الاستفادة، أو الإيجارات التي أقدم أعضاء المستثمرة على إبرامها مع الخواص، الذين يملكون أموالا من أجل تطوير الأرض، وظهور منازعات من أجل التعويض على أساس الإثراء بلا سبب⁽¹⁾، وبالتالي يمكن القول أن التحولات التي أحدثتها قانون 19-87 لم تكن أكثر نجاعة، ولم تلق التجاوب المنتظر من المستثمرين

المطلب الثاني: العقار الفلاحي على ضوء قانون التوجيه العقاري 90-25:

بعد مرور أقل من سنتين، من تنظيم المستثمرات الفلاحية، اتضح أن الاستقلالية التي منحها القانون للمستفيدين عندما أكد أنه لا أحد يجب أن يتدخل في إدارة وتسيير المستثمرات الفردية والجماعية، قد أسئ فهمها، وأن حق الانتفاع الدائم بالأرض لم يكن كافيا لإقناع المستفيدين بالتقاضي في استثمار الأرض والمحافظة عليها، ورغم العديد من الإصلاحات، التي مست العقار الفلاحي، إلا أنه لازال يعاني من النزاعات التي تعيق بعث التنمية الزراعية⁽²⁾، ولعلاج هذه الأوضاع صدر قانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري⁽³⁾، حيث يعد هذا الأخير الإطار المرجعي لتطبيق السياسة العقارية في البلاد، وجزء هام من أحكامه مخصص لمعالجة العقار الفلاحي.

الفرع الأول: إصلاحات قانون التوجيه العقاري:

تدور أهم التدابير والإصلاحات، التي أتى بها قانون 25-90 حول ما يلي:

أولا- تطهير التعامل، في العقار الفلاحي من المضاربات والتصرفات الفوضوية وحمايته من أشكال التعدي الناجمة عن التوسع العمراني وغير العقلاني للأراضي الفلاحية.

ثانيا- تحديد طبيعة الأراضي الفلاحية، أو ذات الوجهة الفلاحية مع ضمان استغلالها. (4)

(1)- محمد حجاري، مرجع سابق، ص:14.

(2)- قرامطية زهيرة، "العقار الفلاحي في الجزائر من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز"، مجلة الإبداع، العدد 06 ص: 74.

(3)- قانون رقم 25-90 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26-95 المؤرخ في 25-09-1995، ج ر عدد 55 لسنة 1995.

(4)- بوشريط حسناء، "آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري"، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد 11، ص: 02.

ثالثاً-تحديد شروط وكيفيات استرجاع المالكين الأصليين، من ذوي الجنسية الجزائرية أو ذوي حقوقهم للأراضي الفلاحية، التي وقع تأميمها أو التي كانت محل هبة في إطار القانون 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، وكذلك الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة، خلال العقد الأول من الاستقلال⁽¹⁾، حيث تم بموجب هذا القانون استرجاع جل المساحات المؤممة، في إطار الثورة الزراعية إلى ملاكها الأصليين⁽²⁾ لكن بقيت 160 ألف حالة معلقة رغم حصول أصحابها على قرارات الاسترجاع، حيث لم يتمكنوا من دخول أراضيهم بسبب الاستثمارات المنجزة على هذه الأراضي⁽³⁾ ، وقد ألزمت المادة 81 من قانون 90-25 المالك الأصلي للقيام بالإجراءات اللازمة للاسترجاع، خلال 06 أشهر الموالية لنشر هذا القانون، دون وضع أي جزاء على عدم احترام هذه الآجال، لكم تم تعديل المادة 81 بمقتضى المادة 11 من الأمر 95-26 ونصت على تمديد المدة، وعلى توقيع جزاء خطير وهو الإدماج في الأملاك الوطنية حيث جاء فيها: "وبعد انقضاء هذا الأجل، واستنفاد كل طرق التبليغ والإشهار، تدمج نهائياً الأراضي التي لم يطالب بها أصحابها ضمن الأملاك الخاصة للدولة" مع الإشارة إلى أن محل أو موضوع الاسترجاع هو العقار أي الفضاء أو الأرض أما ما تم فوق الأرض من بنايات واستثمارات فهي ملك لمن أقامها⁽⁴⁾، حسب نص المادة 17 من قانون 90-25 والتي تقضي بأن المنشآت الأساسية والأغراس ذات القيمة الحينية والتجهيزات، التي أنجزت منذ التأميم في الأراضي هي مكتسبة لأصحابها ، ويمكنهم أن يتنازلوا عنها للمالك الأصليين، بمقابل مالي تبعا لشروط تسيير الاستثمارات المنجزة.

(1)- محمد حجاري، مرجع سابق، ص: 15

(2)- يجب أن تكون الأرض محل الاسترجاع تتصف بمايلي: *أن تكون الأرض محافظة على طابعها الفلاحي، فإذا حولت إلى أرض بناء فلا يمكن إعادتها لملاكها الأصليين* أن لا تؤدي المساحة المقطعة إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية* أن لا تكون الأراضي المعنية قد تم منحها في شكل عمليات الاستصلاح المنصوص عليها في إطار القانون رقم 83-18* أن تمثل الأرض المعنية لعملية الاسترجاع وسيلة عيش المالك وخلفه العام من الدرجة 01* أن لا تكون الأرض من الأراضي المستبعدة من عملية الاسترجاع.

(3)- زهير عماري، مرجع سابق، ص: 16.

(4)- بوشريط حسناء، مرجع سابق، ص: 07

رابعاً: منح الحرية التامة، في التعامل الزراعي وتسويق المنتجات وضرورة التكفل بتوفير التجهيزات وخلق محيط يهتم بالبحث الفلاحي، وتحقيق اللامركزية تجعل الفلاح يشارك في تحديد السياسة الفلاحية، ويساهم بشكل فعال في تحسين هياكل ومحيط القطاع الفلاحي (1).

خامساً: أنهى هذا القانون احتكار البلديات في مجال المعاملات العقارية، وأقام سوقاً عقارية حرة فلم تعد الجماعات المحلية مخول لها مبدئياً أن تقوم مباشرة بعمليات عقارية، ماعدا وقوع ذلك بين أشخاص عموميين بحسب المادة 73 من قانون 90-25(2)، وهكذا أصبح كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص أو العام يبيع ويشترى بحرية أرض عامرة، أو قابلة للتعمير.

سادساً: أعاد هذا القانون النظر في مفهوم الملكية العقارية الفلاحية، وجاء بمبدأ جديد هو الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية، واعتبرت المادة 48 منه أن عدم استثمار الأراضي الفلاحية، يعد فعلاً تعسفياً نظراً للأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية، المنوطة بهذه الأراضي، وبالتالي يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية، أو حائزها وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على الأراضي الفلاحية (3) لما يترتب على ذلك من ضرر يمس المجتمع وهو نفس الحكم الذي أقرته المادة 20 من قانون 08-16، نلاحظ أن الأمر الجديد، الذي أتى به قانون 90-25 هو إضافة الشخص المعنوي في حيازة الأراضي الفلاحية، على خلاف الوضع في ظل قانون 87-19 أين كان يقتصر الأمر على الشخص الطبيعي فقط، وتعتبر أرضاً فلاحية غير مستغلة في مفهوم المادة 49 من قانون 90-25 كل قطعة أرض فلاحية تثبت علناً بأنها لم تستغل في إطار النشاطات الفلاحية لمدة موسمين فلاحيين متتاليين على الأقل، ومن استقراء المادة 49 نجد أن المشرع أورد عنصرين لاعتبار الأرض غير مستغلة، أو غير مستثمرة وهما: * عنصر الاستغلال: أي استغلال الأرض الفلاحية فيما خصصت له وهو النشاط الفلاحي. * عنصر المدة: ويتحقق بمرور موسمين فلاحيين

(1)- باشي أحمد، "القطاع الفلاحي بين الواقع ومتطلبات الإصلاح"، مجلة الباحث، العدد 02، 2003، جامعة ورقلة، ص: 108.

(2)- زهير عماري، مرجع سابق، ص: 14.

(3)- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازل العقارية، دار هومه، الجزائر، 2005، ص: 279.

دون استغلال في النشاط الفلاحي والزراعي، إلا أنه عمليا نجد أن الالتزام بهذين الشرطين الضابطين المحددين لعدم الاستغلال صعب لأسباب منها - استعمال المنتجين لوسائل تقليدية سواءا في بذر الأرض أو سقيها أو تسميدها-سوء نوعية البذور المستعملة- نقص الثقافة الفلاحية لدى الفلاحين⁽¹⁾.

الفرع الثاني: جزاء عدم استثمار الأرض الفلاحية:

اعتبر قانون 25-90 أن الأرض تكون غير مستثمرة ، إذا ثبت علنا أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين متعاقبين على الأقل، وإذا ثبت عدم استثمار الأرض الفلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها وهذا في أجل يتم تحديده وفقا لخصوصية ونوعية التربة، وكذا العوامل المناخية والطبيعية للمنطقة التي توجد بها الأرض المعنية، ومهما تكن تلك الظروف إلا أن المدة المحددة لإعادة استثمار الأرض لا يجوز أن تتعدى 06 أشهر من تاريخ تبليغ الإنذار للمعني، وبعد انتهاء الأجل المذكور وفي حالة عدم الاستجابة من المعني للإنذار، يتم إنذاره للمرة الثانية والأخيرة، على أن يمهل مدة سنة واحدة من أجل إعادة استثمار الأرض في الفلاحة⁽²⁾، ويتم معاينة عدم الاستغلال من طرف هيئة خاصة تسمى لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، حيث تم إنشاء لجنة خاصة على مستوى كل ولاية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-484⁽³⁾ المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-83⁽⁴⁾، وإذا بقيت الأرض غير مستغلة، عند انتهاء الأجل الثاني، تقوم اللجنة بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهو الجهة المخولة بتطبيق الجزاءات المنصوص عليها في المادة 51 من قانون التوجيه العقاري، وتتمثل هذه الجزاءات فيمايلي: * وضع الأرض حيز الاستغلال لحساب، وعلى نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.

(1)- سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص: 78.

(2)-مونة مقلاتي، "التنظيم القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، تيارت ، العدد 04 ديسمبر 2017، ص: 120.

(3)- المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15-12-1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة، وكذا إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ج ر رقم 83 لسنة 1997.

(4)- المرسوم التنفيذي رقم 12-83 المؤرخ في 20-02-2012 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 97-484 ج ر رقم 11 لسنة 2012.

* أو عرض الأرض للتأجير* أو بيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة (1)، وأمام تطبيق إجراء البيع للأراضي الفلاحية غير المستغلة، يمكن للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أن يتقدم لممارسة الشفعة تطبيقا لنص المادة 52-3 من ق ت ع، ولهذا السبب أقر المشرع جزء بيع الأراضي الفلاحية الخاصة متى كانت المصلحة العامة تبرر ذلك، رغم أن حق الملكية محمي دستوريا(2)، مما يؤدي إلى حل الرابطة العقدية بعد نشوؤها صحيحة.(3)

الفرع الثالث: تقييم قانون التوجيه العقاري:

يمكن القول أن صدور هذا القانون ، والذي ينص على إمكانية بيع أو تأجير الأراضي العمومية، أثار شك وقلق لدى المستثمرين بخصوص مسألة الانتفاع الدائم المطبقة، هذا من ناحية ومن ناحية أخرى في حالة البيع المقرر من جانب الدولة، فإن الأمر يبقى في شقه السلبي بسبب عدم تحديد الدولة، لهوية المشتري وبأي ثمن يمكن أن تباع الأراضي الخاصة، مع العلم أن المستثمرين غير قادرين على شرائها نظرا لإمكانياتهم المحدودة، وقد أدى نقص الاستثمارات الموجهة للتحسينات العقارية، إلى ارتفاع معدل نهب خصوبة الأرض دون تعويض(4)، كما يمكن القول أن المشرع ضمن قانون 90-25 ميز بين ملكية الأرض وملكية الاستغلال، وأعطى أهمية بالغة لمسألة استغلال الأرض الفلاحية، إلى درجة أنه جعل منها التزاما قانونيا، وبالتالي لم يعد المالك حر في تقرير كيفية الانتفاع بملكه، ورغم أن قانون التوجيه العقاري نص على مجموعة من الإصلاحات الأساسية، لغرض ضبط وتسيير العقار الفلاحي، بشكل عقلاني ومنظم، إلا أن نتائج تطبيق هذا القانون ميدانيا لم تحقق الغرض المرجو منه بشكل فعلي، على أرض الواقع ومرد ذلك مصادفة العديد من الصعوبات والعراقيل، التي ساهمت في تفاقم إشكالات العقار الفلاحي خصوصا ما ترتب منها من إهمال لهذه الثروة العقارية، وعدم استثمارها بالشكل المطلوب

(1)- ليلي طلبة، مرجع سابق، ص: 115.

(2)-حكيمة كيجل ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2017، ص: 54.

(3) - (PIRRE GUINIO GEORGE PEYRARD DROIT CIVIL LES OBLIGATION LE REGIME GENRAL LERMES PARIS 3 EITION 1992 P 235.

(4)- عماري زهير، مرجع سابق، ص: 16.

وكثرة التعمير غير المراقب وتغيير الوجهة الفلاحية، لهذه الأراضي الفلاحية، مما أدى إلى زيادة حدة مشكل العقار الفلاحي (1).

المبحث الثالث: عقد الامتياز الفلاحي كألية جديدة لضبط وتسيير العقار الفلاحي:

بعد فشل تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية، وكثرة المزايدة على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة صدر القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010⁽²⁾ لمحاولة التوفيق بين مصلحة الدولة التي لا ترغب في التخلي عن ملكية أراضيها، حيث ترى فيها رمزا من رموز السيادة الوطنية، والأداة التي تراهن عليها لتحقيق الاكتفاء الذاتي، ومصلحة الفلاح الذي يبحث عن ضمانات كافية لاستغلال الأراضي ورفع كل العراقيل، لذا نتساءل عن مضمون قانون 03-10 هل جاء بنظام جديد للاستغلال بدل النظام القديم؟

المطلب الأول: مضمون عقد الامتياز الفلاحي:

إنّ أول قانون كرس الامتياز كأداة لتسيير الأراضي الفلاحية، هو قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 المؤرخ في 03-08-2008 إذ يشكل اللبنة الأساسية والقاعدة المرجعية للسياسة الفلاحية الجديدة في البلاد إذ حرص على أنه لا يمكن استغلال هذه الأراضي إلا في شكل امتياز، ليتم تجسيده بشكل نهائي بصدور القانون رقم 03-10، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والمرسوم التنفيذي له رقم 10-326، فالامتياز حسب قانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي جاء ليبيّن كيفية تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، وكيفية استغلالها، وذلك إما مباشرة من قبل هيئات الدولة، وإما بموجب رخصة أو عقد، فهذا العقد تمنح بمقتضاه الدولة المانحة، لشخص حق

(1)-بوشريط حسناء، مرجع سابق، ص:16.

(2)- القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46 الصادرة بتاريخ 18 أوت 2010.

استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع أتاوى إيجاربه سنوية⁽¹⁾، فما المقصود بهذا العقد ، وماهي شروط منحه وإجراءاته؟

الفرع الأول: تعريف الامتياز وخصائصه:

سننترق في هذا الفرع إلى تعريف الامتياز وتحديد شروطه من خلال نقطتين:

أولاً: تعريف الامتياز الفلاحي:

نصت المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16 على أنه:

" يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، تحدد شروط وكيفيات

استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي "

كما عرفت المادة 02 من القانون نفسه الامتياز بأنه: "عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة حق استغلال

العقارات الفلاحية لمدة محددة، مقابل دفع أتاوة سنوية"⁽²⁾

نستخلص من استقراء نص هذين المادتين، أن المشرع الجزائري، عرف آلية الامتياز المستحدثة،

بموجب قانون التوجيه الفلاحي بأنها عبارة عن عقد تمنح بموجبه السلطة المختصة لشخص ما أحقية

استغلال العقار الفلاحي لمدة محددة، مقابل أتاوة سنوية، فالمشرع بموجب هذا القانون الذي يعد بمثابة

الإطار المرجعي للسياسة العقارية الفلاحية، تولى عن فكرة تأييد مدة استغلال الأراضي التابعة للأملاك

الخاصة للدولة، وجعلها لمدة محددة لكن ورد النص على إطلاقه بشأن مدة الانتفاع، إذ ترك المشرع هذه

المدة مفتوحة ورجوعاً للقواعد العامة، وتحديد القانون المدني، نجد أن هذه المدة حددت ب 99 سنة على

خلاف المر في ظل قانون 87-19 أين نجده خول للمستفيدين حق انتفاع مؤبد على هذه الأراضي⁽³⁾.

أما بشأن تعريف الامتياز في ظل القانون رقم 10-03 فإن الأمر مختلف، حيث كان المشرع أكثر دقة

وضبطاً في تحديد ماهية هذه الصيغة وهذا ما يستخلص من نص المادة 04 بقولها:

(1)- العداسي عمار، خضري الهادي، مرجع سابق، ص: 54.

(2)- المادتين 17، 02 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03-08-2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46 لسنة 2008.

(3)- مونة مقالاتي، مرجع سابق، ص: 121.

"الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر، صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، مدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع أتاوة سنوية، تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية، ويقصد في مفهوم هذا القانون بالأملاك السطحية مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية، ولاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري"

نستخلص من خلال هذا التعريف أن القانون رقم 10-03 جاء أكثر تفصيلا و توضيحا من التعريف الوارد ضمن المادة 02 من قانون التوجيه الفلاحي، حيث أنه تعرض لجميع العناصر المكونة له من تحديد لأطرافه، مدته، محله والمقابل المالي، كما نلاحظ أن المشرع غير مصطلح حق الانتفاع بمصطلح الامتياز وهذا الأقرب للصواب، إذ أن له قواعده في القانون المدني، في حين أن الامتياز هو عقد بموجبه يتم استغلال القطعة الأرضية مقابل دفع أتاوى سنوية، كما جاء هذا التعريف بجديد يتمثل في حصر الملتزم في الشخص الطبيعي فقط، وأن يكون هذا الأخير من جنسية جزائرية، وبالتالي الأشخاص الأجنبية مستبعدة⁽¹⁾، وتم تحديد مدة العقد ب 40 سنة، قابلة للتجديد وتكون بناء على دفتر الشروط بين الإدارة المانحة لهذا الامتياز والمستثمر، فحق الامتياز يثبت لصاحبه حق استغلال فقط على الأراضي والأملاك السطحية لمدة 40 سنة قابلة للتجديد، خلافا لما كان مقررا في ظل القانون رقم 87-19 حيث ملك المشرع المستفيد حق انتفاع على الأرض، أما الأملاك السطحية فملكها ملكية تامة، ومن هنا يكون المشرع قد أراد تصحيح الوضع بإلغاء فكرة التأييد للحق الممارس على الأرض، والذي كان يتعارض مع فكرة ملكية الدولة لهذه الأراضي، ذلك أن أبدية حق الانتفاع وإمكانية انتقاله من المستفيد إلى ورثته،⁽²⁾ دفع البعض إلى القول أن حق ملكية الدولة أصبح غير مفهوم، وبدون أهمية أما بشأن المقابل المالي"

(1)- مريجة كمال، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر وتأثيره على الاستثمار، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، 2015، 2016، ص: 38.

(2)- حرش محمد، "الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، في التشريع الجزائري"، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 16، جوان 2016، ص: 163.

الأتاوة" التي تدفع سنويا من طرف المستثمر صاحب الامتياز أشبه ما تكون ضريبة، ولا يمكن أن تكون إيجار وهي مبلغ معتدل يتراوح بين 15000 دج كحد أقصى و800 كحد أدنى، والهدف من ذلك هو التحفيز على خدمة الأرض ، وقد تم تناول أول تحديد لهذه الأتاوة ضمن المادة 41 من الأمر رقم 10-01⁽¹⁾ المتضمن قانون المالية التكميلي⁽²⁾ ، وبالتالي يكون المستثمر في عقد الامتياز ملزم بمدة محددة، فهو ليس عقد أبدي وليس تنازلا، وإنما مجرد تسيير لمدة 40 سنة، قابلة للتجديد وقد تم تأقيت حق الامتياز في ظل هذا القانون تفاديا لنتائج السياسات السابقة، والتي أصبحت فيها الدولة المالك الذي لا يملك، وبذلك يمكن القول بإيجابية التوجه الجديد الذي أتى به المشرع في ظل القانون 10-03 بشأن ضبط صفة الشخص الذي يمنح له هذا الامتياز.

ثانيا: خصائص حق الامتياز:

يتميز نظام الامتياز كطريقة لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بعدة خصائص، تتمثل فيما يلي:

01- عقد امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة عقد إداري:

نصت المادة 04 من قانون 10-03 على أن عقد امتياز استغلال الأراضي الفلاحية، يعتبر عقد إداري وذلك في نصها على أن: "الامتياز هو العقد الذي، تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر، صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة، وكذلك الأمالك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط" ، وينتج عن هذا أن المشرع الجزائري، قد اعتبرها عقود إدارية بحيث منح المحاكم الإدارية الاختصاص في الفصل في المنازعات المتعلقة بالعقود ، التي تيرمها الإدارة والتي يكون أحد أطرافها الدولة، الولاية، البلدية

(1)- عدلت المادة 41 بالمادة 19 من الأمر المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر عدد 46 لسنة 2011.
(2)- الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، ج ر عدد 87 لسنة 2010.

المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، وذلك حسب ما تنص عليه المادة 800 ق إ م إ وهذا ما ينطبق على عقد امتياز استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة⁽¹⁾.

02- عقد الامتياز منشئ لحق عيني:

بالرجوع للمادة 12 من القانون رقم 10-03 نجد أن حق الامتياز هو حق عيني، أصلي متفرع عن حق الملكية ويحول لمن تقرر له الاستعمال واستغلال العقار الفلاحي المنتفع به، فهذا الأخير سلطة مباشرة على العقد دون وساطة مالكة الدولة بحيث يراعى حقوق المنتفع والتزاماته، إذ يجب عليه أن يستعمله بحالته التي تسلمها له وبحسب ما أعد له، وأن يديره إدارة حسنة وللمالك أي الدولة، بصفتها مالكة حق الرقبة أن تعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير منفق عليه،⁽²⁾.

03- عقد الامتياز عقد مؤقت:

إن مدة استغلال الأراضي الفلاحية، بموجب عقد الامتياز يكون لمدة 40 سنة، قابلة للتجديد، وهذا ما نصت عليه المادة 04 من قانون 10-03 بقولها: ".... لمدة 40 سنة قابلة للتجديد" مما يعني أن هذا العقد هو عقد مؤقت محدد المدة، فهو ليس بعقد أبدي، حيث أصبح حق انتفاع مؤقت، بعدما كان حق انتفاع دائم في إطار القانون رقم 87-19⁽³⁾، إلا أن المشرع من خلال المادة 04 لم يحدد عدد مرات تجديد الامتياز.

الفرع الثاني: شروط منح الامتياز الفلاحي:

للحصول على الامتياز الفلاحي، في الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، اشترط قانون رقم 10-03 شروط تتعلق بالمستثمر صاحب الامتياز، وأخرى تتعلق بالأراضي محل الامتياز.

(1) - عيسى لحاق، "عقد الامتياز الفلاحي كآلية لتحقيق الاستثمار"، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد 11، العدد 02، جوان 2019، ص: 121.

(2) - المرجع نفسه، ص: 121.

(3) - المرجع نفسه، ص: 122.

أولاً: الشروط المتعلقة بالمستثمر:

نشير بداية إلى أنّ المشرع بموجب قانون 10-03 استبدل مصطلح المنتج الذي كان مستعملاً في قانون 87-19 بمصطلح المستثمر، وهذا ما يعكس تغير نظرة المشرع للقطاع الفلاحي، حيث أصبح قطاعاً استثمارياً يستوعب المنتج والفلاح وغيره من الأشخاص القادرين على الاستثمار في القطاع الفلاحي⁽¹⁾ وقد نص المشرع على شروط يجب توافرها في الشخص حتى يستفيد من حق الامتياز والتي تضمنتها المواد 05-07-16-19 من قانون 10-03 ونجملها على النحو التالي:

01-: أن يكون المستفيد صاحب الامتياز شخصاً طبيعياً:

من خلال قانون 10-03 نجد أن المشرع اشترط على المستثمر صاحب الامتياز أن يكون شخصاً طبيعياً، حيث استثنى الأشخاص المعنوية من تطبيق هذا القانون مهما كانت طبيعتهم ، وعليه فإنه سار على منهج يختلف عن الامتياز في مجال الأراضي الإستصلاحية، وكذا في مجال العقار الصناعي، ويمكن تبرير ذلك لكون الامتياز امتداد للمستثمرات الفلاحية، والتي يشترط فيها الاستغلال المباشر والجماعي للأراضي الممنوحة، حيث لا يمكن تطبيق هذا على الأشخاص المعنوية لعدم ملائمتها لطبيعة الشخص المعنوي⁽²⁾ لكن بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-483 الذي يحدد كفاءات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الخاصة التابعة للدولة في المساحات ، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 11-06 الذي يحدد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، وكذا قانون التوجيه الفلاحي 08-16 قد أدرجا الأشخاص المعنوية.

(1)-محمد حرش ، مرجع سابق، ص: 163.

(2)-ناحية أوكاشبي، نوال رابية ، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة ماستر ، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية 2013،

2014، ص: 19.

02- أن يكون المستثمر صاحب الامتياز من جنسية جزائرية:

بداية ما يلاحظ على المشرع الجزائري، انه قبل الغوص في شروط منح الامتياز، أنه أغلق الباب في وجه كل من يريد الاستثمار في المجال الفلاحي، وهو من جنسية أجنبية، وذلك من خلال المادة 04 من قانون 10-03 التي حددت في تعريفها للامتياز، ووضعت شرط الجنسية الجزائرية، وكأن المشرع يبعث برسالة مفادها أن استغلال العقار الفلاحي من السيادة الوطنية، لا يجوز للأجانب التقرب منه ولذلك اشترط الجنسية الجزائرية للحصول على الامتياز الفلاحي، وهذا راجع إلى النزعة الوطنية من جهة، وكذلك لأن الجزائر تراقب الملكية العقارية، بصفة عامة وهذا حماية للسيادة الوطنية⁽¹⁾، على عكس الأمر بشأن العقار الصناعي أين فتحت الدولة فيه أبواب الاستثمار للأجانب وتجدر الإشارة أن المشرع الجزائري، لم يحدد طبيعة الجنسية الجزائرية فيما إذا كانت أصلية أو مكتسبة عند تطبيق عملية توزيع حقوق الامتياز على الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتوفرة، إذ يكفي أن يتمتع الشخص الطبيعي المرشح للامتياز بجنسية جزائرية وقت الترشح، وطوال مدة عقد الامتياز⁽²⁾

03- أن يكون صاحب الامتياز تتوفر فيه شروط تحول حق الانتفاع الدائم إلى امتياز:

يجب أن يكون المستثمر، صاحب الامتياز من بين الأشخاص الذين كانوا أعضاء في المستثمرات الفردية والجماعية الذين استفادوا من القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، كما اشترط القانون رقم 10-03 بموجب المادة 05 منه على أن يكون هؤلاء حائزين على عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية، وقرار من الوالي المختص إقليميا⁽³⁾ وتجدر الإشارة إلى أن قرارات الاستفادة الصادرة من الوالي لا تنتقل الحقوق العينية العقارية، وإنما تعتبر بمثابة رخص استغلال ترتب حقوق للمستفيدين في مواجهة الإدارة، وذلك إلى حين إعداد العقد الإداري الذي يترتب على إشهاره نقل هذه الحقوق إلى المستفيدين، أي بمعنى أن الحق

(1)-عمار العداسي ، الهادي خضري ، مرجع سابق، ص: 59.

(2)-حكيمة كيجل ، مرجع سابق، ص: 118.

(3)-ناجية أوكاشي ، نوال رابية ، مرجع سابق، ص: 20.

الذي يترتب للمستفيد بموجب القرار الولائي، إنما هو حق شخصي يتمثل في حق الاستفادة من الأراضي الممنوحة ويقابله التزام للإدارة باستكمال الإجراءات لإعداد العقد الإداري، لكنه ليس بحق عيني ولا يمكن الاحتجاج به ضد الغير، إلا بعد إعداد العقد الإداري وشهره بالمحافظة العقارية⁽¹⁾.

04-: أن لا يكون المستثمر صاحب الامتياز قد سلك سلوكا معاديا أثناء حرب التحرير:

هذا الشرط ظل المشرع متمسكا به، في كل القوانين السابقة المحددة لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية، التابعة للأحكام الخاصة للدولة، لأنه يرى أن هذه الأراضي الفلاحية، قد انتزعت من الاستعمار مقابل تضحيات جسيمة، قدمها الشعب الجزائري فلا يتصور في نظره بعد ذلك أن يفتح المجال لاستغلالها لأي شخص سلك مسلكا سيئا لهذه التضحيات.⁽²⁾

ثانيا: الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز:

حدد المشرع مجموعة من الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز، وهذه الشروط تتمثل في :

01- أن تكون الأرض تابعة لأحكام الدولة الخاصة، والتي كانت سابقا خاضعة لقانون 87-19.

02- أن تكون الأرض غير مخصصة لتسيير مرفق عام.

03- أن تكون الأملاك السطحية مرتبطة بالمستثمرة الفلاحية.⁽³⁾

(1)-بوصيبيعات سوسن، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، " الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة ، 2017، 2018، ص: 162.

(2)- حرش محمد، مرجع سابق، ص: 163.

(3)- سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص: 84..

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن عقد الامتياز الفلاحي:

تطرق القانون رقم 10-03 والمرسوم التنفيذي له، على تبيان الآثار التي تترتب عن عقد الامتياز تتمثل هذه الأخيرة في الحقوق والالتزامات التي يتمتع بها أو يتحملها طرفا العقد سواءا كانت الدولة، أو المستثمر صاحب الامتياز.

الفرع الأول: حقوق والتزامات الدولة:

من أهم الحقوق التي تتمتع بها الدولة، بموجب عقد الامتياز مايلي:

أولا : حقوق الدولة:

01-: حق الرقبة:

من أهم الحقوق التي تثبت للدولة، بموجب عقد الامتياز هو حق الرقبة، الذي يعد من أهم الحقوق التي تتمتع بها، ذلك أن هذا الحق يخول لها صلاحيات وسلطات واسعة، في مجال تطبيق القانون رقم 10-03 كسلطتها في المراقبة وتوقيع الجزاء، وتمنح حق استغلال الأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها إلى المستثمر، وبهذا تكون قد احتفظت بحق الرقبة لنفسها، أما استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لها فتكون للمستثمر صاحب الامتياز لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوة سنوية.⁽¹⁾

02-: الحق في ممارسة الشفعة:⁽²⁾.

للدولة بصفتها مالكة الرقبة، حق الشفعة وقد جاء هذا الحق في جميع أنظمة الاستغلال السابقة، ويمثل الدولة في هذا الحق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وتجدر الإشارة إلى أن حق الشفعة في قانون 10-03 يختلف عما كان عليه في قانون 87-19 وذلك لتعديل نظام الاستغلال.⁽³⁾

(1)- كبحل حكيمية، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم 10-03، دار هوميه، الجزائر، 2014، ص: 117.

(2)- عرف المشرع الشفعة في المادة 794 ق م ج بأنها: " رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار"

(3)- لحاق عيسى، مرجع سابق، ص: 124.

فإذا كانت الدولة دائما هي صاحبة، المرتبة الأولى في الشفعة في قانون 87-19 كونها مالكة الرقبة، فإن المشرع وعلى خلاف ما مضى قد منح الشريك في الشيوخ، في حالة التنازل عن حق الامتياز رخصة الشفعة كدرجة أولى من الدولة مالكة الرقبة، وذلك تشجيعا لتجميع الأراضي الفلاحية وتشجيعا على العمل الجماعي للأرض، وتأتي الدولة كدرجة ثانية عند رفض المستثمرين في الشيوخ اكتساب الحق أو في حالة عدم ردهم، أما في حالة التنازل عن حق امتياز في مستثمرة فردية فإن الديوان الوطني له الحق في الشفعة كصاحب مرتبة أولى. (1)

03: حق الرقابة:

إنّ السلبات التي خلفها قانون 87-19، حيث أن الوضع القانوني لهذه المستثمرات بقي غامضا ومعقدا، فلم يعرف المستثمر إذا كان مالكا أو مستأجرا أو مستغلا، مما يؤدي إلى التخوف من الاستثمار، ومن استغلال هذه الأراضي إلى جانب استعادة بعض الأشخاص من الذين لا علاقة لهم بالقطاع، إضافة إلى الذين أهملوا هذه الأراضي فيما بعد، وتنازلوا عنها بطريق الإيجار للخواص، مما دفع بالدولة إلى ضرورة خلق دفتر شروط ملحق بعقد الامتياز من أجل فرض رقابتها، على كل تلك المخالفات، التي من الممكن أن تعرقل السير الحسن لعمليات الاستثمار المبرمجة على الأراضي الفلاحية(2)، وممارسة هذه الرقابة تكون بواسطة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، وتتمثل هذه الرقابة في الزيارات الميدانية، التي يقوم بها الديوان وفي أي وقت قصد معاينة النشاطات التي تتم على أرض المستثمرة الفلاحية من المستثمرين أصحاب الامتياز ومدى مطابقتها لأحكام القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي له ولبنود دفتر الشروط(3).

(1)- بريك الزوبرير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة ماجيستر، في القانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2015، ص: 125.

(2)- لحاق عيسى، مرجع سابق، ص: 125.

(3)- كيجل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03 ، مرجع سابق، ص: 123.

مع الإشارة إلى أن قانون 87-19 الملغى بموجب قانون 10-03 نص على سلطة الرقابة حيث كانت تتولى الدولة عن طريق المديرات الفلاحية بالولايات، وتحت سلطة الوالي بصفته ممثلا للدولة، القيام بالزيارات الميدانية والتفتيشات بمعاينة المخالفات ورفع تقرير الوالي لاتخاذ التدابير اللازمة عند الاقتضاء، يمكن أن تذهب إلى حد إسقاط حقوق المستفيد وحل المستثمرة، إلا أنه بسبب عدم تفعيل الرقابة بشكل مستمر، في الواقع أدى إلى سوء استغلال الأراضي الفلاحية.

04: حق تجريد المستثمر من حق الاستغلال:

يأتي التجريد من حق الاستغلال، استثناء في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة، ويكون مقابل منح تعويض عادل على قيمة المنشآت والأغراس التي أضافها المستثمر.

ثانيا: التزامات الدولة:

إذا كانت الدولة باعتبارها مالكة الرقبة، ومانحة حق الامتياز تحظى بحقوق كما سبقت الإشارة فإنها وبالمقابل تقع على عاتقها بعض الالتزامات كما يلي:

01-الالتزام بإعداد عقد الامتياز:

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إعداد دفتر الشروط للمستثمر صاحب الامتياز، وبناءا على دفتر الشروط المرسل من طرف الديوان تقوم مديرية أملاك الدولة بإعداد العقد، ويختلف الأمر فيما لو تعلق الأمر بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز، أو فيما إذا تعلق الأمر بمنح امتياز جديد لأول مرة ففي الحالة الأولى يتم التأكد من مطابقة دفتر الشروط المحول من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مع العقد الإداري المشهر أو القرار الولائي، كما يتم التأكد كذلك من الهوية الكاملة للمستثمر ومدى توفر الشروط المنصوص عليها قانونا، لاسيما الجنسية الجزائرية، وعدم سلوكه سلوكا معاديا للثورة، أما في الحالة الثانية، يتم مطابقة دفتر الشروط مع الملف الإداري ومحضر لجنة المنح، أو القرار الولائي، أو شهادة الانتقاء حسب الحالة، ثم تحرير العقد ليتم تسجيله مجانا بمفتشية التسجيل والطابع الواقع في دائرة اختصاصها مديرية أملاك الدولة، وفي الأخير إيداعه بالمحافظة العقارية مرفقا بدفتر الشروط ووثائق أخرى من أجل القيام بالشهر العقاري المجاني⁽¹⁾.

(1)-مریم یغلی ، "استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، "عقد الامتياز الفلاحي" ، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، جامعة محمد الشريف مساعدي سوق أهراس، العدد 01، 2019، ص: 21.

02- الإلتزام بالتعويض عند انتهاء العقد:

يمنح عقد الامتياز لمدة أقصاها 40 سنة، قابلة للتجديد ومن ثم فإن هذا العقد قد ينتهي إما بانقضاء هذه المدة في حالة عدم تجديده، أو بطلب المستثمر قبل انقضاء مدته القانونية، أو عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته حسب ما هو منصوص عليه في المادة 26 من قانون 10-03، ويترتب عن نهاية حق الامتياز في جميع الحالات المنوه إليها، تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة على استرجاع الأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها⁽¹⁾، حيث تلتزم بتعويض المستثمر على كل إضافة في المستثمرة الفلاحية إذا كانت الأملاك المسترجعة في حالة جيدة، بينما إذا كانت هذه الأخيرة في حالة سيئة فهنا تقتطع الدولة من التعويض الممنوح للمستثمر نسبة 10 بالمائة كتعويض لها، جراء الأضرار التي ألحقها المستثمر بالأملاك المسترجعة⁽²⁾.

الفرع الثاني: حقوق والتزامات المستثمر:

منح القانون رقم 10-03 وكذا المرسوم التنفيذي 10-326 حقوقا للمستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز في كيفية استغلال المستثمرة الفلاحية، وكذا توسيع دائرة التصرفات التي تسمح له بتطوير وتحسين مردود الإنتاج الفلاحي، وفي المقابل يلتزم بمجموعة من الإلتزامات.

(1)-حكيمة كيجل ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز طبقا لقانون 10-03، مرجع سابق ، ص: 135.

(2)-مريم يغلى ، مرجع سابق ، ص: 22..

أولاً: حقوق المستثمر:

سيتم دراسة هذه الحقوق على النحو التالي:

01- الحق في استغلال المستثمرة الأرضية وتشبيدها:

أعطى المشرع للمستثمر، صاحب الامتياز الحق في استغلال⁽¹⁾ المستثمرة الفلاحية، سواء كانت هذه المستثمرة فردية أو جماعية، ومن ثمة له الحرية في استغلال الأراضي والأماكن السطحية⁽²⁾ الموضوعة تحت تصرفه بشرط أن يكون هذا الاستغلال وفق التشريع المعمول به، ولأغراض فلاحية فقط وليس له الحق في استعمال مباني المستثمرة لأهداف، ليس لها صلة بالنشاطات الفلاحية، أو أن يقوم بتأجير الأراضي أو الأماكن السطحية من الباطن، كما يمكن للمستثمر صاحب الامتياز الحق في القيام بكل تهيئة أو بناء يراه ضروري، وذلك بهدف استغلال أمثل وأفضل للأراضي الفلاحية، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الذي يقوم بإعلام إدارة أملاك الدولة، حتى تقوم بإعطاء رأيها إما بالموافقة أو الرفض⁽³⁾.

02- الحق في رهن العقار " رهن الامتياز":

من خلال التطبيق الواقعي لقانون 87-19 أثبت أن أصحاب حق الانتفاع واجهوا صعوبات في الحصول على قروض بنكية بضمان حق الانتفاع الدائم، كون المؤسسات المالية لا تطمئن إلا لعقد الملكية كتأمين عيني لقروضها، مما جعل المستفيدين في إطار القانون القديم يشكون في القيمة القانونية للعقد الإداري الممنوح لهم، لذلك أكد المشرع على قابلية حق الامتياز للرهن، وهذا ما أنصت عليه المادة 12 من قانون 10-03 بقولها:

(1)- ويقصد بحق الاستغلال المترتب عن عقد الامتياز هو استثمار الوعاء العقاري الممنوح للمستثمرة الفلاحية، والحصول على المنتجات والثمار التي يغلها هذا الوعاء، محل عقد الامتياز وذلك خلال مدة عقد الامتياز 40 سنة
(2)- يقصد بالأماكن السطحية حسب الفقرة 2 من المادة 04 من قانون 10-03 مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية، ولاسيما منها المباني والأغراس ومنشآت الري
(3)- بوزنق زكية، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في ظل قانون 10-03، مذكرة ماستر في القانون العام العمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2015، 2016، ص: 43.

" بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز لفائدة هيئات القرض".

يتضح من خلال هذا النص، أنّ الرهن ينصب على حق الامتياز سالف الذكر، وليس على حق الملكية كون حق الرقبة يبقى دائما للدولة، ولا يمكن رهنه ولا حجزه ولا بيعه بالمزاد العلني⁽¹⁾، ويعد القرض البنكي أحد طرق لتمويل القطاع الفلاحي، وهذا ما نصت عليه المادة 85 من قانون 08-16 بقولها: " يتشكل تمويل الفلاحة على الخصوص بما يأتي:

* الدعم المالي للدولة * التمويل التعاضدي * القرض البنكي" ويعد هذا خروجاً عن المبدأ العام المقرر بنص المادة 884-2 من م ج التي توجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون، فرغم افتقاد صاحب الامتياز لصفة المالك، إلا أن المشرع ولاعتبارات واقعية أجاز له رهن حق الامتياز حتى يتمكن صاحبه من الحصول على المال اللازم لتمويل مشروعه الفلاحي والذي لا يتوفر عادة إلا باللجوء للاقتراض من البنوك، وقد استحدث المشرع هذا الحكم وأجاز رهن حق الامتياز مع إمكانية الحجز عليه في حالة عدم التسديد⁽²⁾، وبالتالي يعد رهن الحق العيني العقاري ضمانا للقرض الذي يتحصل عليه المستثمر الفلاحي، فعند حلول أجل الدين وعدم قيام المقترض بالوفاء بالتزامه والمتمثل في رد مبلغ القرض، مع الفوائد خلال الأجل المتفق عليه، يجوز للمقرض وبعد إعدار المقترض القيام بإجراءات الحجز المنصوص عليها في م ج إ م والمتثلة في التكاليف بالوفاء والبيع بالمزاد العلني والراسي عليه المزاد هو الذي ينتقل له عقد الامتياز فيحرق عقد جديد باسمه للمدة المتبقية، وأما المقرض فإنه يستوفي حقه من الثمن الذي بيع به الحق العيني العقاري⁽³⁾.

(1)- هارون محمد، مداخلة بعنوان حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية، وزارة المالية ص: 09

(2)- حرش محمد، مرجع سابق، ص: 165.

(3)- بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016، 2017، ص: 421.

03-التنازل عن حق الامتياز:

من حق المستثمر أن يتنازل عن حق الامتياز مجانا لأحد ذوي حقوقه⁽¹⁾، للمدة المتبقية من الامتياز وذلك في حالة العجز أو حالة بلوغ سن التقاعد كما يمكنه التنازل للغير بمقابل مع إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، موضحا مبلغ التنازل وكذا هوية المتنازل له، وإذا تعلق الأمر بمستثمرة جماعية، يقوم الديوان بدوره بإخطار باقي أعضاء المستثمرة، كتابيا قصد ممارسة حقهم في الشفعة والتي يجب الإفصاح عنها خلال 30 يوم⁽²⁾، وعند إبداء الأعضاء الخرين لرغبتهم في اقتناء الحق المعروض للبيع يعلم الديوان المستثمر صاحب الامتياز، المتنازل بغرض المباشرة في شكليات التنازل، أما إذا كان الرد سلبيا أو في حالة عدم الرد في الأجل المحدد 30 يوم، يمكن للديوان الوطني أن يقتني حق الامتياز، وفي حالة عدم ممارسة رخصة الشفعة من الأعضاء الآخرين أصحاب امتياز نفس المستثمرة، وأيضا من قبل الديوان يمكن عندئذ لصاحب الامتياز أن يتنازل عن حقه للمرشح للاقتناء.

04-توريث حق الامتياز:

جاء في نص المادة 25 من قانون 03-10، على أن حق الامتياز لا ينتهي بوفاة المستثمر، بل ينتقل للورثة ويكون لهم مهلة سنة تسري ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم، من أجل:

* اختيار واحد منهم ليمثلهم ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم في المستثمرة، وفي حالة وجود قاصر يجب الحصول على إذن قضائي طبقا للمادة 88 من قانون الأسرة.

* التنازل بمقابل أو مجانا لأحدهم* التنازل عن حقوقهم حسب الشروط المحددة في القانون⁽³⁾، إلا أنه وعند انقضاء أجل سنة، وعدم اختيار الورثة لإحدى الحالات المذكورة أعلاه، يخطر الديوان الوطني

(1)- يقصد بهم الخلف أو ذوي القربى، وذلك في مفهوم المادتين 32-33 كل من له علاقة مباشرة بالمستفيد، والتي تربط الأصول بالفروع

(2)- محمد حرش، مرجع سابق، ص: 164

(3)- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص: 129.

للأراضي الفلاحية الجهة القضائي المختصة من أجل استصدار حكم التصريح بشغور هذه الأملاك ومن ثمة أيلولتها للدولة⁽¹⁾، وذلك لتفادي بقاء الأرض الفلاحية غير مستغلة ومهملة.

05- حق المستثمر في إبرام عقود الشراكة:

يمكن للمستثمر أن يشترك مع شركا يحملون الجنسية الجزائرية،⁽²⁾ يساهمون في تمويل المستثمرة عن طريق عقد شراكة، وذلك تجميع المستثمرات الفلاحية، محل الامتياز لإنشاء مزارع أكثر ربحية، ويسهل استعمال أساليب الزراعة الحديثة⁽³⁾، وهذا ما أكدته المادة 21 من قانون 10-03 كون أن قانون المستثمرات الفلاحية، أثبت مع مرور الوقت محدوديته لانعدام القدرات المالية للمستثمرين الفلاحيين، هذا ما أدى إلى توقف العديد من المستثمرات الفلاحية، عن النشاط ولجوء الكثير من أصحابها إلى التآجير بطرق غير قانونية⁽⁴⁾ واشترطت المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 أن يحرر عقد الشركة في شكل رسمي أمام الموثق، ويتم شهره بالمحافظة العقارية تحت طائلة البطلان، على أن يلتزم الموثق بإعلام الديوان الوطني بمجرد إعداد العقد، فالنص اشترط إعلام الديوان فقط، ولم يشترط موافقته وفي هذا تبسيط لإجراءات الشراكة وإعطاء حرية أكبر للمستثمرة في إبرام عقود الشراكة⁽⁵⁾ كما حددت المادة 26 من المرسوم سالف الذكر، شروط عقد الشراكة كما يلي:

* تحديد هوية الاطراف واسم الشركة وكل المساهمين * بيان مساهمة كل من الشريكين وبرنامج الاستثمار * توزيع المهام والمسؤوليات طبقا لما هو مقرر في المادة 22 من قانون 10-03 من إلزامية الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة، من تعيين ممثل لها * كيفيات المشاركة في نتائج الاستغلال وتقاسم الأرباح * مدة الشراكة وتكون لسنة أو عدة سنوات بشرط ألا تتجاوز مدة الامتياز المتبقية.

(1)- المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69 لسنة 2012.

(2)- حسنا فعل المشرع ذلك لأن الرأسمال الأجنبي، قد يتحكم في استغلال هذه الأراضي ويشجع على إنتاج منتوجات ربحية قد لا تخدم الاقتصاد الوطني.

(3)- زهير عماري، مرجع سابق، ص: 17.

(4)- أوكاشي ناجية رابية نوال، مرجع سابق، ص: 45.

(5)- حرش محمد، مرجع سابق، ص: 165.

06- الحق في تجديد عقد الامتياز أو إنهائه:

أعطى المشرع للمستثمر صاحب الامتياز، الحق في تجديد الامتياز بطلب منه عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للديوان، سنة قبل تاريخ انتهائه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، ويودع الطلب لدى الديوان لمدة 12 شهرا على الاقل قبل تاريخ انقضائه⁽¹⁾.

07- الحق في الخروج من الشيوخ:

نصت المادة 11 من قانون 10-03 على إمكانية اختيار الاستثمار الفردي، عكس قانون 87-19 الذي اشترط أن يكون الاستغلال جماعيا في شكل مستثمرة فلاحية جماعية، وبالتالي للمستثمر صاحب الامتياز الحق في تكوين مستثمرة فلاحية فردية" أي الخروج من الشيوخ في حالة المستثمرة الجماعية، فالقانون قد سمح للمستثمرين الفلاحيين بتشكيل مستثمرة فردية، من أجل الحد من النزاعات والخلافات والتقسيمات الفعلية التي تعتبر مصادر انسداد في أغلب المستثمرة الجماعية. (2)

ثانيا: التزامات المستثمر:

يقع على عاتق المستثمر صاحب الامتياز، مقابل الحقوق التي يتمتع بها مجموعة من الالتزامات نجملها على النحو التالي:

01- الإلتزام بالاستغلال المباشر والشخصي للمستثمرة:

إذا كان يحق للمستثمر صاحب الامتياز، أن يستغل وبحرية الأرض الفلاحية والأمولاك السطحية المتصلة بها فإنه يتعين عليه وبالمقابل لتلك الحرية أن يلتزم بذلك مباشرة وشخصيا، وهذا لعدم ترك الأرض الفلاحية بورا، ويترتب على ذلك أنه يتعين على المستثمر صاحب الامتياز أن يقوم شخصا بأعمال تهيئة الأرض، الحرث، الزرع، الحصاد، وكذا لا يجوز له التأجير أو التنازل من الباطن. (3)

(1)-بوزنق زكية، مرجع سابق، ص:45، 46.

(2)- بريك الزوبير، مرجع سابق، ص:55.

(3)-يغلى مريم، مرجع سابق، ص19..

02- دفع الأتاوة:

يمنح حق الامتياز مقابل أتاؤه تدفع كل سنة يحدد وعائها وكيفية تحصيلها، وتخصيصها وفقا لقانون المالية، وهذه الأتاوة عبارة عن مبلغ زهيد لضريبة على الأرض لا على الإنتاج⁽¹⁾، وكان قانون 87-19 الملغى لا يعتبر الأتاوى من بين الالتزامات المفروضة على المستفيدين، فإن القانون 10-03 اعتبرها كذلك وتهدف هذه الأتاوى إلى تحفيز الفلاح على العمل في الأرض، وتعتبر إدارة أملاك الدولة الهيئة التي تتولى تحصيل الأتاوى.

03- العمل على استمرار المستثمرة والمحافظة على طابعها الفلاحي:

تطبيقا لنص المادة 23 و 24 من قانون 10-03، يجب على كل مستثمر صاحب امتياز أن يقوم بتسيير واستغلال وحماية الأراضي الفلاحية، والأملاك السطحية الملحقة بها بصفة دائمة ومنظمة، ويتعهد بالاعتناء بالأراضي الممنوحة والعمل على إثمارها من أجل إنتاج الخيرات وعصرنة وسائل وأساليب الإنتاج والمحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي، وألا تستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية، وعدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن.⁽²⁾

04- مساعدة أعوان الرقابة:

لأجل مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية، وعدم خرق أحكام القانون 10-03 والمرسوم التنفيذي له، وكذا بنود دفتر الشروط تتولى الدولة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة الرقابة، عن طريق الزيارات الميدانية في أي وقت للتأكد من مدى التزام المستثمر صاحب الامتياز بأحكام القانون 10-03 لذا وجب على المستثمر تقديم كل مساعداته لأعوان الرقابة، وتزويدهم بكل المعلومات والوثائق المطلوبة⁽³⁾.

(1)-وناس إيمان، مداخلة بعنوان، الآثار المترتبة على عقد امتياز الأراضي الفلاحية في الجزائر ضمن فعاليات الملتقى المغربي الأول حول العقار الفلاحي في المغرب العربي، بين الحماية والاستثمار، سالف الذكر، ص: 402.
(2)-لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، مرجع سابق، ص: 140، 141.
(3)-كيجل حكيم، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز، مرجع سابق، ص: 180.

المطلب الثالث: المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي:

لا تخضع المنازعات المرتبطة بالمستثمرات الفلاحية، إلى جهة قضائية واحدة وإنما يتوزع الاختصاص القضائي بخصوص هذه المنازعات حسب طبيعة النزاع القائم وأطرافه، لذلك فهو إما أن يخضع لاختصاص القضاء العادي أي القضاء العقاري، وإما أن يكون النزاع خاضعا لاختصاص القضاء الإداري⁽¹⁾

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي:

تتمثل منازعات العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة، والتي يؤول الفصل فيها إلى القضاء العادي وبالتحديد للقضاء العقاري، في النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم بالإضافة إلى النزاعات القائمة، بين أعضاء المستثمرة الفلاحية، والغير سواء كان هذا الغير من أشخاص القانون الخاص أو من أشخاص القانون العام.

أولا: النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية:

تتجسد هذه النزاعات، في النزاعات حول تقسيم الأرباح والنزاعات الناجمة عن الإخلال بالالتزامات القانونية أو الاتفاقية، أو التنازل عن الحصص أو تسوية التركة بعد وفاة أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية، وهو ما يجعلها تتقاضى أمام القاضي العادي بشأن هذه المسائل.

01- النزاعات حول تقسيم الأرباح:

منح المشرع للمستغلين الفلاحين، الحرية والاستقلالية في تسيير أمور المستثمرة الفلاحية⁽²⁾، فحق الامتياز هو حق عيني عقاري يمنح بحصص متساوية بين أعضاء المستثمرة، ويتعين على كل مستثمر فلاحي صاحب امتياز أن يشارك مباشرة وشخصيا في أعمال المستثمرة، وإلا في فقد حقه في المطالبة بالأرباح التي تدرها المستثمرة، فمجرد العضوية في المستثمرة، لا تكفي وحدها لطلب التعويض، امام

(1)-لعشاش محمد، النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية في الجزائر، مرجع سابق، ص: 86.

(2)-نويري سامية، منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 11 العدد 01، ص: 185.

القضاء عن الأرباح المحققة، من قبل المستثمرة⁽¹⁾، وبالتالي في حالة نشوب أي نزاع حول تقسيم الأرباح يكون القاضي المدني هو المختص بالنظر في هذه النزاعات، ولتأكيد اختصاص القاضي العادي بالمنازعات حول الأرباح نستدل بالقرار الصادر عن الغرفة العقارية المؤرخ في 28 جوان 2000 ومما جاء فيه " حيث أن استئناف الطاعنين ليس له ما يبرره، وما يؤسسه قانونا لأن حق المستأنف عليه المطعون ضده في الأرباح بالنسبة للفترة التي كان فيها عضوا في المستثمرة هو عبارة عن حق مقرر قانونا ، وأن النصيب العائد إليه من الأرباح المحققة، قد أثبتته الخبرة، فهم بذلك لم يتأكدوا ما إذا كان المطعون ضده قد شارك مباشرة وشخصيا، في الأشغال ضمن الإطار الجماعي ، كما تفره المادة 21 من قانون 87-19 ... ومن هنا جاء قرارهم مشوبا بالقصور"⁽²⁾

الملاحظ أن القانون استعمل مصطلح حصص متساوية، وليس نصيب، كما ننوه في هذا المجال أنه تم استحداث ما يسمى بالبطاقيّة الفلاحية للمستثمرة، حيث يتولى الديوان مسك هذه البطاقيّة، ويعمل لها إحصاء أي أصبحت المستثمرة مفهرسة ومرقمة وأصبحت لها بطاقة هوية، وأصبحنا نقول المستثمرة الفلاحية تحت رقم، وليس المستثمرة الفلاحية باسم، حيث يمنح للمستثمرة الفلاحية بمجرد التسجيل ترقيم يتكون من 17 رقم وحرف واحد، كما استعمل مصطلح الممثل القانوني للمستثمرة، عمليا سيطرح مشكل التكليف بالحضور، لمن سنكلف للمثل أو للأعضاء؟ في التكليف بالحضور نضع بالنيابة عن الممثل القانوني ويتم تبليغ أحد الأعضاء، وعند الحضور للجلسة بعد أن ينادي القاضي على المستثمرة الفلاحية، في الجلسة الأولى يتم المناداة على الشخص المعنوي بعبارة المستثمرة الفلاحية تحت رقم، وإذا كان عضو من الأعضاء حاضرا في الجلسة دون إحضار التمثيل القانوني تمنح فرصة للجلسة الثانية، وفي حالة عدم إحضار التمثيل سيصدر الحكم غيابي، أما بشأن طبيعة المستثمرات الفلاحية أصبحت كيان قانوني وليست شركة مدنية كما ألغي العقد التأسيسي للمستثمرة، ونقل المشرع تعريف المستثمرة من

(1)-حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، مرجع سابق، ص: 138.

(2)- الإجتهد القضائي للغرفة العقارية للمحكمة العليا، عدد خاص الجزء الأول قسم الوثائق، الجزائر، ص: 209

قانون 97-19 إلى قانون التوجيه العقاري 08-16 ولم تصبح المستثمرة الفلاحية شركة مدنية، بل أصبحت في التعريف الجديد وحدة إنتاجية تتكون من مجموعة من الأموال ، ويشارك فيها مجموعة من الأشخاص.

حسب قواعد القانون المدني تحولنا من شركة مدنية إلى مجموعة أشخاص وأموال يمنحها القانون الشخصية المعنوية وجاءت باسم جديد وأصبحت المستثمرة تسمى برقم، وهذا الرقم لا يقرأ وإنما له دلالات مثلا رقم 24 هو رقم الولاية، ثم يأتي رقم البلدية، ثم النشاط ، حتى يعرف القاضي مسألة الاختصاص هل هو مختص أم لا وعليه يمكن القول أن المستثمرة الفلاحية أصبحت وحدة إنتاجية معرفة برقم وأصبحت كيان قانوني أو مجموعة من الأموال أو الأشخاص، يمنحها القانون بمقتضى المادة 20 حق التقاضي، وبعد إلغاء العقد التأسيسي لها أصبح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يجمع حقوق الامتياز، ويمنح كل أصحاب مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية شهادة ترقيم (1)

02-التعرض المادي في استغلال الأراضي الفلاحية وأملاكها السطحية:

يمكن لأحد أعضاء المجموعة الفلاحية، أن ينفرد باستغلال جزء معين دون باقي الأعضاء، أو يستقل انتقاعا بالأموال السطحية المحددة، في قائمة جرد أملاك المستثمرة دون باقي الاعضاء، مما يحرمهم حق الاستغلال، وفي هذه الحالة يستطيع المستثمر الفلاحي المتضرر إقامة دعوى منع التعرض المادي، ضد العضو المتعرض من أجل إزالة الأعمال، ومن صور التعرض المادي في حق الامتياز على الشيوخ ، استغلال جزء مفرز عن طريق الاستيلاء على ثماره، أو عن طريق منع عضو من استخدام أبار المياه أو عتاد المستثمرة الفلاحية، وغالبا ما تلجأ المحكمة إلى تعيين خبير لأجل معاينة هذا التعرض والتأكد من وجوده وصدوره عن مستثمر فلاحي له صفة العضوية، مع تحديد طبيعة التعرض وتاريخه ومدى وقوعه على أرض المستثمرة الفلاحية، وجسامة الضرر اللاحق بالمستثمر المتعرض له(2).

(1)-محمد حميداني ، التمثيل القانوني للمستثمرة الفلاحية، محاضرة ملقاءة ضمن حلقة نقاش بمحكمة قالمة يوم 29 جانفي 2021 على الساعة 14.00 بقاعة المحاماة

(2)-نور الدين حيرش ، مداخلة بعنوان المنازعات المترتبة عن عقد الامتياز الفلاحي، الملتقى سالف الذكر، ص: 132..

03- المنازعات المتعلقة بالإخلال بالالتزامات الاتفاقية:

تنص المادة 22 من قانون 03-10 على أنه: " يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز، إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة وشخصيا، وعندما تكون المستثمرة مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية للغير، تحديد العلاقات فيما بينهم ولاسيما منها: * طريقة تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية* طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية * توزيع واستعمال المداخل"

بالتالي إذا لم يحترم المستثمرون هذه الالتزامات، فإن ذلك يؤدي إلى نشوب نزاعات فيما بينهم وهذه الأخيرة تكون موضوع دعاوى يتم رفعها أمام القضاء العادي، وطبعا يرفع الدعوى في هذه الحالة أولئك الاعضاء الذين نفذوا التزاماتهم، ويختص بالنظر فيها القضاء العقاري، ويندرج ضمن هذه الدعاوى الناشئة عن الالتزامات الاتفاقية تلك المتعلقة بتقسيم العمل والعتاد الفلاحي⁽¹⁾.

تجدر الإشارة أن المشرع استعمل مصطلح ممثل بينهم، ولم يستعمل مصطلح الرئيس.

04- ممارسة حق الشفعة:

عند رغبة أحد أعضاء المستثمرة، التنازل عن حصته، أو وفاته دون اختيار الورثة أحد الحالات المبينة في المادة 25 من قانون 03-10 فإن الدولة تمارس حق الشفعة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وبالتالي أي نزاع يتعلق بممارسة حق الشفعة يعرض أمام القضاء العادي⁽²⁾.

(1)-بوجدية عز الدين، بويحمد ناصر، منازعات المستثمرات الفلاحية وفق القانون 03-10 مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، 2018، 2019، ص: 15.
(2)-حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص: 139.

ثانيا: المنازعات التي تنشأ بين المستثمرين والغير:

تتمثل هذه المنازعات فيما يلي:

01- المنازعات المتعلقة بحماية حق الامتياز:

يحق لممثل المستثمر الفلاحية، إقامة دعوى عقارية ضد كل من يعتدي على الوعاء العقاري المخصص للمستثمر، وتتمثل في دعوى حماية حق الامتياز، وفي كل الحالات ترفع الدعوى باسم المستثمر الفلاحية، وليس باسم أعضائها كما يحدث كثيرا في الحياة العملية، ويمثلها رئيسها بشرط أن تكون المستثمر شركة نشأت بموجب اتفاق بين أعضائها، بموجب عقد يحرر من طرف الموثق. (1)

02- المنازعات الناتجة عن الالتزامات التعاقدية وغير التعاقدية للمستثمر:

لأجل تلبية حاجيات المستثمر، وتسيير أمورها في بيع محصولها، أو تزويدها بالمعدات أو الأسمدة يمكن لها إبرام عقد معين مع شخص طبيعي أو معنوي، يحكمه القانون الخاص، فإذا نكل الطرف الثاني للعقد عن تنفيذ التزاماته التعاقدية كعدم دفع المبلغ المستحق، الذي في ذمته فترفع المستثمر باسم رئيسها دعوى بصفته مدعية من أجل إلزام المدعى عليه، بتنفيذ ما عليه من التزامات أو فسخ العقد، كما يمكن رفع دعوى من طرف الغير بصفته مدعي على المستثمر لنفس الغرض ، وقد تتسبب المستثمر الفلاحية للغير بضرر فيرفع هذا الأخير دعوى ضدها للمطالبة بالتعويض لجبر الضرر، ويكون القاضي العادي هو المختص للحكم بالتعويض المناسب، وقد يحدث أن يتسبب الغير للمستثمر في ضرر، كإتلاف المحصول الزراعي أو غير ذلك من الأعمال فيكون للمستثمر رفع دعوى للحصول على التعويض (2).

(1)-حنان بومجان ، "المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، العدد 13 ، ص: 316.

(2)-حكيمة كيجل ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، مرجع سابق، ص: 193.

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري:

لقد أفرد المشرع، لجهة القضاء الإداري سلطة الفصل في منازعات المستثمرات الفلاحية، التي تكون الدولة باعتبارها مالكة لحق الرقبة طرفاً فيها وبالتالي إعمالاً للمعيار العضوي المكرس بموجب المادة 800 من ق إ م إ فإن سلطة الفصل فيها تؤول حتماً للقضاء الإداري، وتتمثل هذه المنازعات في دعاوى استحقاق الملكية، دعوى استرجاع حق الامتياز، دعوى إلغاء قرارات الوالي المتضمنة إسقاط العضوية من المستثمرة الفلاحية، والدعاوى الناجمة عن فسخ عقد الامتياز.

01- دعاوى استحقاق الملكية" التشكيك في الملكية"

يمكن أن تثار نزاعات تهدف إلى التشكيك، في ملكية الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، عندما يدعي الغير أن المستثمرة الفلاحية قد تعدت على أملاكه الخاصة، وأن الوعاء العقاري الذي منح للمستثمرة الفلاحية، في إطار عقد الامتياز، أو جزء منه يعد ملكاً له بموجب عقد رسمي، فيقوم المدعي في هذه الحالة برفع دعوى بحماية حق ملكيته، وذلك عن طريق استحقاق الملكية التي تعد من أهم وسائل حماية حق الملكية التي أقرها القانون⁽¹⁾، وبالتالي يستوجب على المدعي توجيه دعواه أمام المحكمة الإدارية ضد مديرية أملاك الدولة استناداً للمادة 10، 125 من قانون 10-03.

02- نزع حق المستفيد من المستثمرة الفلاحية من أجل المنفعة العامة:

لقد قرر قانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19 حق الانتفاع للمنتجين الفلاحيين، وحق امتلاك المنشآت والتجهيزات كما قرر قانون 10-03 حق الامتياز لا أعضاء المستثمرة، لكن هذه الحصة، أو ذلك الحق العيني يخضع لقواعد نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، متى كانت كل الأراضي الممنوحة و جزء منها مبرمجة للاستعمال كوعاء عقاري، من أجل إنجاز منشأة ذات منفعة عامة⁽²⁾، وبالتالي فإن نزاع يتعلق

(1)- عز الدين بوجدية، ناصر بويحمد، مرجع سابق، ص:34..

(2)- سامية نويري، مرجع سابق، ص:192.

بنزع حق الامتياز يتم نظره من طرف القاضي الإداري، كالطعن في قرار الوالي المتضمن استرجاع الأرض، أو في مبلغ التعويض المقترح " المادة 26 من القانون نفسه".

03- المنازعات المتعلقة بعدم دفع الأتاوة:

يترتب على استغلال الأراضي الفلاحية وأملكها السطحية، أتاوة سنوية يدفعها المستثمر الفلاحي على مستوى صناديق مفتشية الضرائب، على مستوى الولاية مقابل وصل بالتخليص، ولكن قد يتقاعس المستثمر الفلاحي عن دفعها في هذه الحالة يجوز لإدارة أملاك الدولة، إقامة دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية من أجل استيفاء مبلغ الأتاوة، بعد إعدار المتلقي لأنها أثر من آثار عقد الامتياز مقرر قانونا واتفاقا ولها فضلا عن ذلك أن تطلب فسخ العقد إذا لم يتم الوفاء بها لسنتين متتاليتين⁽¹⁾، والملاحظ أن قانون 87-19 رغم منحه للمستفيدين حق انتفاع دائم، مقابل أتاوة لكن عدم دفعها ليس سببا لإسقاط هذا الحق، وفي هذا الصدد صدر قرار مجلس الدولة ملف رقم 007620 المؤرخ في 10-02-2004 ومما جاء فيه أن: "حق الإنتفاع الدائم الممنوح مقابل دفع أتاوى سنوية من طرف المستفيدين يحدد وعائها وكيفيات تحصيلها وتخصيصها في قوانين المالية، وعدم دفع الأتاوى يترتب عليه حق لمديرية أملاك الدولة للمطالبة بإلغاء العقد الإداري المثبت لحق الانتفاع الدائم"⁽²⁾

04- التعويض المستحق في حالة فسخ العقد:

نظم قانون 10-03 في الفصل 06 منه العقوبات المترتبة على إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته إذ نصت المواد 28، 29 تحديد أصناف المخالفات، التي يعاينها محضر قضائي، ويتم بعد تحرير محضر المخالفة تبليغ إنذار للمستثمر من طرف الديوان، حتى يمثل إلى أحكام القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية المدرجة في العقد الإداري، وفي حالة عدم امتثال المستثمر وبعد انتهاء الأجل الممنوح في الإعدار المبلغ قانونا تقوم إدارة الملاك الوطنية بعد إخطارها، من طرف الديوان بفسخ

(1)-نور الدين حيرش ، مرجع سابق، ص:139..

(2)-مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس ، 2004

العقد المبرم بينها وبين المستثمر صاحب الامتياز، ويكون قرار الفسخ متضمنا لمبلغ التعويض ويكون القرار قابل للطعن أمام المحكمة الإدارية، إذ للمستثمر الحق في المطالبة بمراجعة مبلغ التعويض المقدر من طرف إدارة أملاك الدولة، إن كان غير منصف وغير عادل مقارنة بالاستثمارات المنجزة من قبله في المستثمرة الفلاحية ويكون الحكم الصادر من المحكمة الإدارية قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.⁽¹⁾

05-دعوى استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها:

ترفع هذه الدعوى أساسا من طرف الدولة فقط، إذ يحق لها المطالبة باسترجاع الأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها، التي كانت محل حق امتياز لفائدة المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية، بعد أن يتم إسقاط حقوق المستفيدين أو ورثتهم نتيجة تخلفهم عن إيداع ملفات تحويل حق الانتفاع إلى حق الامتياز في الآجال القانونية، لدى مديرية الديوان، ويجب على مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا، مراعاة الإجراءات القانونية المنصوص عليها في المادة 30 من قانون 10-03، لاسيما احترام ميعاد 18 شهرا لإيداع ملفات التحويل وكذا الإعدارين المتباعدين بفترة شهر يثبتهما محضر قضائي، بطلب من الديوان، وترفع دعوى استرجاع الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية المتصلة بها أمام القضاء الإداري طالما الدولة طرفا في النزاع، ممثلة بالوزير المكلف بالمالية الذي يفوض عادة المدراء الولائيين لأملاك الدولة لتمثيله أمام القضاء.⁽²⁾

06-منازعة قرار اللجنة الولائية القاضي برفض منح الامتياز:

عندما يتطلب ملف تحويل حق الانتفاع، إلى حق امتياز تحقيقا أو دراسة يعرض على اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي للبت فيه، وبعد دراسته من طرف اللجنة، وفي حالة قبوله يرسل الوالي قرار القبول إلى الديوان لاستكمال إجراءات التسوية، أما في حالة عدم قبوله فإن الوالي يعلم المعني بقرار رفض منح الامتياز وله الحق في الطعن أمام القضاء المختص ومخاصمة قرار الوالي فيه، يكون تجسيدا للمادتين

(1)-محمد لمين يطو ، لعلى محمد المهدي، عقد الامتياز الفلاحي والمنازعات الناشئة عنه، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2019، ص: 67.

(2)- بوعافيا رضا، مرجع سابق، ص: 272.

800، 801 ق إ م إ فدعاوى الطعن في القرارات الإدارية اختصاص المحاكم الإدارية، وقرار الوالي برفض المنح قرار إداري رتب آثار تمثلت في إلغاء حقوق عينية كانت مكتسبة في القانون 87-19⁽¹⁾. كما أنه متى كانت مديرية أملاك الدولة باعتبارها هي من تمثل الدولة طرفا في النزاع، كأن يكون النزاع يتعلق بالأرض الفلاحية التي هي ملك للدولة، أو نزاع يتعلق بمحاولة تقسيم أراضي المستثمرة الفلاحية خلافا للقانون⁽²⁾.

(1)- مخلوف سعيدة، أليات معالجة العقار الفلاحي في إطار الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2018، 2019، ص: 59.

(2)- جاء في قرار المحكمة العليا " حيث من المقرر قانونا لاسيما المادة 09 من قانون 87-19 التي تنص على تشغل الأراضي جماعيا وعلى الشبوع حسب حصص متساوية، بين كل عضو من أعضاء الجماعة المشتركين بصفة حرة، وحيث أنه بالرجوع إلى معطيات الدعوى أن طرفي النزاع أقر بأن وعاء المستثمرة الفلاحية الجماعية، تم قسمته وديا بين جميع الأعضاء، في حين أن ما يمكن قسمته وديا هو العمل لا غير " قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية رقم 646657 مؤرخ في 10-03-2011 ، المجلة القضائية ، عدد 01، الجزائر، 2011، ص: 148.

الفصل الثاني: الاستثمار في العقار الصناعي:

وضعت الدولة قانونا للاستثمار توجه المستثمرين من خلاله في مشاريع الإنتاج، أو الخدمات ذلك أن المشاريع الصناعية تعد أهم الاستثمارات المنتجة، كون أن العقار يعد أهم مورد من موارد المؤسسة الصناعية أو ما يسمى بالعقار الصناعي ، وتجدر الإشارة إلى أنه أحيانا يستخدم مصطلح العقار الاقتصادي بدلا من مصطلح العقار الصناعي ، وهو مصطلح وارد في المرسوم التنفيذي رقم 07-119 (1). إلا أن ما يؤخذ عليه كون العقار الاقتصادي أوسع من العقار الصناعي، وهذا الأخير لا يمثل سوى جزء بسيط من العقار الاقتصادي ، الذي يندرج ضمنه العقار الفلاحي ، الصيد البحري...

المبحث الأول: الإطار القانوني للعقار الصناعي:

سنعالج في هذا المبحث مسألة تنظيم وحفاظة العقار الصناعي، وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول: تنظيم العقار الصناعي في إطار ترقية الاستثمار:

سنحدد في هذا المطلب، مسألة تنظيم العقار الصناعي، ونحدد المقصود به من خلال فرعين وفقا لما يلي:

الفرع الأول: تنظيم العقار الصناعي:

مر تنظيم العقار الصناعي، في الجزائر بمرحلتين أساسيتين: الأولى كان التعامل في العقار مقصورا على الدولة فقط خاصة بعد صدور الأمر 74-26 المؤرخ في 20-02-1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية، والذي منح للبلديات الاحتكار على جميع الأراضي العامة والخاصة، فكانت كل المعاملات في العقار تتم عن طريق البلدية، وكان الهدف من ذلك مكافحة المضاربة في العقارات وتنظيم الاستثمارات العمومية والخاصة(2)، وكان أول تحديد للعقار الصناعي في إطار المرسوم رقم 73-45

(1)- المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 02 افريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، ج ر عدد 27 الصادرة في 25 أفريل 2007 المعدل والمتمم
(2)- محمد حجاري، مرجع سابق، ص: 322.

المؤرخ في 18 فيفري 1973⁽¹⁾ المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية، ففي هذه الفترة استمرت الدولة في إنجاز مشاريع استثمارية كالبناء والصناعة والنقل والاتصالات، لكن تبين الضعف بسبب نقص الخبرة وعدم التخصص، وكان مصير بعض المؤسسات الاقتصادية العمومية العجز المالي، كما صدرت المراسيم التنفيذية اللاحقة للقانون سالف الذكر، والتي صدرت بعد 10 سنوات، أي في سنة 1984 حيث تضمنت تهيئة وإدارة وتسيير المناطق الصناعية، وجاءت بتنظيم خاص بالاستثمار في مجال العقار الصناعي، بشكل أوسع من الناحية القانونية، ومن حيث الأهداف الاقتصادية إلا أنه مع مرور الزمن لم يظهر بوضوح الدور، الذي لعبه العقار الصناعي في تطوير وترقية الاقتصاد الوطني⁽²⁾. سواء بسبب المشاكل القانونية والميدانية التي أصبحت تعاني منها هذه المناطق أو بسبب الأزمة المالية التي مرت بها الجزائر منذ سنة 1986.

كمرحلة ثانية: لتنظيم العقار الصناعي وتزامنا مع الإصلاحات الاقتصادية، بإعادة النظر في المؤسسات العمومية الاقتصادية التي كانت تعاني، عدة اختلالات هيكلية، من خلالها ظهر العقار الصناعي بمفهوم الأصول العقارية المتبقية في إطار قانون 01-88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، بعدها صدر المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، ورسم حدود هذه المناطق وتقسيمها إلى نوعين من المناطق خاصة وأخرى حرة، وتطرق إلى الاستثمار في الجنوب الكبير⁽³⁾، كما أتى القانون المتضمن تطوير الاستثمار والصادر بالأمر 01-03 المؤرخ في 20 أكتوبر 2001 بنوع جديد من المناطق هي المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة من الدولة، وقد ترك تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية وطبيعة

(1)- المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر عدد 20 المؤرخة في 09 مارس 1973.

(2)-مراد بلعبيات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011، 2012، ص: 20.

(3)-كريمة شايب باشا، " دور قوانين الاستثمار في تنظيم العقار الصناعي في الجزائر"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد خاص، الملكية والقانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص: 128.

العقارات الواقعة عليها لصلاحيات هيئة جديدة تسمى "المجلس الوطني للاستثمار" الذي يقوم بتحديد ما وتنظيمها على ضوء مخطط تهيئة الإقليم⁽¹⁾.

يعد الأمر 04-08 المؤرخ في 01-09-2008 المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، أهم نص قانوني صدر في مجال العقار الموجه للاستثمار من حيث تمسكه بنمط الامتياز غير القابل للتنازل كنمط وحيد في مجال استغلال العقار الصناعي، وتوالت تعديلات هامة في مجال طريقة توزيع ومنح العقار الصناعي للمستثمرين، من خلال تدابير قوانين المالية وتحديد القوانين التالية:

-القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18-07-2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، حيث خفف من شروط منح العقار الصناعي، على المستوى المركزي ليتم الترخيص بالامتياز بالتراضي من قبل السيد الوالي بناء على اقتراح من اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات، وضبط العقار وبعد موافقة وزير القطاع.

-القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26-12-2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، الذي تراجع فيه المشرع على الشرط الوارد في القانون السابق الخاص بضرورة موافقة وزير القطاع.

-القانون رقم 10-14 المؤرخ في 30-12-2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 التي دعمت صلاحيات الوالي في منح العقار الصناعي، بناء على اقتراح المدير الولائي المكلف بالاستثمار، وذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية،

- قانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار والذي أعطى مهام جديدة للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، للعمل من أجل ترقية الاستثمارات في الجزائر وفرض الشراكة المتاحة عبر الإقليم الوطني وفي الخارج وفقا للمعايير والمقاييس الدولية، مع استحداث هياكل محلية كالشباك الوحيد اللامركزي المنصب على مستوى مقر كل ولاية.

(1)- محمد حجاري، مرجع سابق، ص: 322.

إن عدم استقرار النصوص القانونية، المتعلقة بال عقار الصناعي والاستثمار ظهرت من خلال التعديلات المتكررة لقوانين المالية في هذه المرحلة بموجب:

* قانون المالية لسنة 2017 الصادر بتاريخ 28-12-2016 لاسيما المادة 80 منه.

* قانون المالية التكميلي لسنة 2018 الصادر بتاريخ 15-07-2018 لاسيما المادة 94 منه .

* قانون المالية لسنة 2019 الصادر بالقانون 18-18 المؤرخ في 27-12-2018 لاسيما المادة 45 منه والمادة 46⁽¹⁾.

الفرع الثاني: ضبط مفهوم العقار الصناعي:

لم يتعرض المشرع الجزائري، لتعريف العقار الصناعي، ولكنه قام بتحديد القطع الأرضية التي تدخل في نطاق العقار الصناعي الموجه للاستثمار، وذلك بعد إصدار للأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي ألغى الأمر 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2011، والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وفي مادته الثانية حصر الأراضي التي تدخل ضمن نطاق العقار الصناعي أو العقار الموجه للاستثمار، وذلك بمفهوم المخالفة حيث جاءت المادة 02 بالاستثناء أي الأراضي المستثناة من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر وهي: * الأراضي الفلاحية * القطع الأرضية الواقعة داخل محيطات مناطق التوسع والمواقع السياحية والضرورية لإنجاز برامج استثمارية تدخل ضمن مخطط التهيئة السياحية.

*القطع الأرضية المتواجدة داخل المحيطات المنجمية.

*القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث واستغلال المحروقات.

*القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية.

*الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والثقافية.

(1)- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، 2019، ص: 27، 28.

عليه بمفهوم المخالفة فإن جميع العقارات غير التابعة للأراضي سالفة الذكر، فهي تدخل ضمن تصنيف العقار الصناعي، وبالتالي يمكن أن نخلص لتعريف العقار الصناعي على أنه: "كل قطعة أرض، أو منشأة أو بناء وتوابعه، يكون مهياً ومخصص لإنجاز الأنشطة الصناعية، أو لتخزين منتجات صناعية، دون إهمال المنقول الذي يصبح عقارا بالتخصيص بحكم ارتباطه وخدمته للعقار المخصص له"⁽¹⁾. كما عرف العقار الصناعي بأنه: "مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات، وما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية، التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والأصول العقارية الفائضة التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية، في حالة نشاط الموجهة لإنتاج السلع، عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة"⁽²⁾.

المطلب الثاني: حافظة العقار الصناعي:

يمكن تصنيف حافظة العقار الصناعي الموجه للاستثمار وفقا لما يلي:

الفرع الأول: المناطق المهيأة:

تشمل المناطق المهيأة المناطق الصناعية، ومناطق النشاطات والتي أنشأت معظمها بموجب المرسوم 45-73 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، قدرتها الحكومة سنة 2003 بحوالي 72 منطقة صناعية و445 منطقة نشاطات، وتم الشروع في إنشاء المناطق الصناعية في المرحلة الحالية سنة 2018 وكان من المفروض أن تؤدي هذه المناطق الدور المحوري لها في الإنتاج والاستثمار⁽³⁾.

(1)- جلاجل عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولاي الطاهر سعيدة، 2014، 2015، ص: 12.

(2)- حيث قامت السلطات العمومية في هذا الشأن، باتخاذ تدابير من شأنها توفير أوعية عقارية وجهت للاستثمار الصناعي من أجل تلبية حاجات المستثمرين المتزايدة، فبادرت باسترجاع الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية التي تم حلها، أو في طريق الحل كما استرجعت الأصول العقارية الفائضة المحازرة على سبيل الانتفاع، أو التملك من مؤسسات عمومية اقتصادية في حالة نشاط وغير لازمة موضعيا لنشاطها، والتي غالبا ما تمثل أراضي شاسعة.

(3)- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي، مرجع سابق، ص: 30.

أولاً: المناطق الصناعية:

أول منطقة صناعية أنشأت في الجزائر، كانت منطقة الرويبة " الرغاية" سنة 1957 المتربعة على 1000 هـ على بعد 25 كلم شرق الجزائر، وبالنسبة للمشرع الجزائري فإنه لم يورد تعريف للمناطق الصناعية، غير أنه بالرجوع إلى التقرير الصادر عن وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، نجدها أشارت إلى أن المناطق الصناعية تعتبر عاملا حقيقيا من عوامل ترقية وعصرنة النسيج، كما اعتبرتھا عاملا هاما جدا من عوامل الترسانة المحفزة للاستثمار⁽¹⁾، وفي إطار سعي الدولة لتنمية القطاع الصناعي من منطلق أنه يشكل الطريق الأمثل لتحقيق أهداف التنمية الاقتصادية، بادرت السلطات العمومية بمحاولة إيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات والولايات وتطبيقا لأحكام المرسوم التشريعي رقم 45-73 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، بدأ في إنشاء مناطق صناعية عهدت مهمة تسييرها إلى أجهزة متعددة ومتخصصة، نذكر منها : -المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية.

-مؤسسة تسيير المناطق الصناعية، وتتمثل المهمة الأساسية لهذه الأجهزة والمؤسسات، في تلقي العقارات واكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية، والتي قد تكون ضمن أملاك الدولة أو تابعة للخوادم، وبعد قيام الأجهزة المهيئة بأعمال التجزئة للعقارات والتهيئات، تقوم المؤسسات بإعادة التنازل عنها بواسطة عقود توثيقية ومشهرة، لصالح المستثمرين سواء في إطار المعاملات التجارية المحضة، أو في إطار التجهيزات الاستثمارية⁽²⁾ إلا أن الوضعية الحالية للعقار الصناعي في هذه المناطق بقيت تمتاز بالصعوبات والنقائص منها:

* تعدد وتعاقب أجهزة تسيير المناطق الصناعية، مما أدى إلى ظهور مشاكل في الميدان لاسيما في عمليتي المتابعة والمراقبة.

(1)- شتوان حنان، بن ددوش قماري نضرة، "العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد"، دفاتر السياسة والقانون، العدد 15، جوان 2016، ص: 648.

(2)- حساين سامية، التدخل التشريعي لحماية الاستثمار العقاري، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، يومي 11-12 ديسمبر 2013، جامعة الوادي، ص: 07.

*إن اختيار المواقع لإنشاء المناطق الصناعية، كان يغلب عليها الطابع الارتجالي، وتسبب في كثير من الحالات في استهلاك الأراضي الفلاحية الخصبة، وضمن هذال السياق وقصد إزالة عوائق الاستثمار تم إصدار الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، حيث تم إنشاء جهاز يسمى بالمجلس الوطني للاستثمار، والذي من أبرز مهامه الاقتراح على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الاستثمار وتشجيعه على العمل على إنشاء مناطق صناعية جديدة. (1)

إن التعديل الدستوري لسنة 2016 الذي أدخل عامل تحسين مناخ الأعمال، كالاتزام على عاتق الدولة، في مجال الاستثمار والعقار الصناعي، حتم على السلطات العمومية العمل على تفعيل وتنشيط، ما جاء في استراتيجية الحكومة ومخطط تهيئة الإقليم وإنشاء مناطق صناعية، جديدة مهيأة لتوطين الصناعة لخلق شروط الجاذبية والتنافسية، وخلق أقطاب تقنية مثل قطب الصناعات الغذائية في بجاية وقطب الإلكترونيات بسيدي بلعباس، وبعث ما يعرف بالحظائر التكنولوجية، بهدف اللحاق بالاقتصاد العالمي (2).

ثانيا: مناطق النشاط:

هي عبارة عن مناطق صغيرة المساحة، والحجم وأنشأت لاستقطاب صناعات صغيرة متوسطة، ذات طابع محلي ويتم إنشاء مناطق النشاط بمبادرة من البلديات بموجب قرارات اتخذت في إطار تطبيق الأمر 74-26 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، أما مهمة تسييرها فقد أسندت لمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تسمى بالوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، حيث تم إنشاء 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية بمساحة إجمالية تقدر بـ 7500 هـ، وقد تم تنظيم هذه الوكالات الجديدة، أي الوكالات المحلية العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين بموجب المرسوم

(1)- شتوان حنان، بن دوش قماري نضرة، مرجع سابق، : 684.

(2)- لكن للأسف يبقى تركز المناطق الصناعية بشكل كبير في المناطق الشمالية بنسبة 62 بالمئة، والهضاب العليا بنسبة 28 بالمئة، والباقي للجنوب بنسبة 11 بالمئة، سببا لتأخر التنمية الاقتصادية في الجزائر، بمساحات التعمير على مستوى البلديات ومقتضيات تهيئة الإقليم خاصة في المرحلة قبل سنة 2010 التي عرفت غياب الإطار المؤسساتي والفني، الكفيل بالتسيير الحسن لهذه المناطق أنظر : محمودي عبد العزيز ، استثمار العقار الصناعي ، مرجع سابق، : ص: 36..

التنفيذي رقم 90-405⁽¹⁾، إذ أسندت المادة 02 منه إلى هذه الوكالة مهمة تسيير الحافظة العقارة الحضرية للجماعات المحلية، مع إمكاني إنشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات والدوائر للولاية نفسها، أما مناطق النشاطات الجديدة المقرر إنشاؤها من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 فإن تهيئتها وتسييرها يتم من طرف هذه الأخيرة شأنها في ذلك شأن المناطق الصناعية .

ثالثا: التمييز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاطات:

تبقى مناطق النشاطات ذات أبعاد اقتصادية محلية، تختلف عن المناطق الصناعية من حيث المعايير التالية:

01-من حيث سلطة أو جهة الإنشاء:

تتشأ المناطق الصناعية بموجب مرسوم، بخلاف مناطق النشاطات التي تنشأ بموجب قرارات محلية على مستوى البلديات، ومبادرة من وكالات التسيير والتنظيم العقاري الحضري، ثم تم اقتراح إنشاء هذه المناطق من قبل اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار .

02-من حيث التهيئة والتسوية:

تبع نشاط مناطق النشاطات سببين سوء التهيئة، وعشوائية التسيير لظروف ذاتية، وأخرى مرتبطة بقصور الجماعات المحلية القائمة، على تسييرها على خلاف المناطق الصناعية، التي عرفت تهيئة لبعض المناطق خاصة تلك المتواجدة بالولايات الكبرى، كالجزائر، البليدة ووهران التي عرفت إعادة تأهيل سنة

2011⁽²⁾.

(1)- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية لتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين، وتنظيم ذلك، ج ر عدد 65 الصادرة بتاريخ 26-12-1990.

(2)- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، مرجع سابق، ص: 33.

03- من حيث حجم المناطق:

حجم مناطق النشاط أقل نسبيا من حجم المناطق الصناعية، ومن النادر أن تزيد مساحتها عن 100 هـ في حين كثير من المناطق الصناعية تتجاوز هذه المساحة .

04- من حيث طبيعة النشاطات:

إذا كانت المناطق الصناعية، تأوي مركبات ووحدات صناعية كبيرة، مناطق النشاط تستقبل وحدات صغيرة ومتوسطة، إضافة لوحدات لقطاع الخدمات. (1)

تجدر الإشارة ضمن هذا الإطار أن المشرع الجزائري، وفي سبيل توفير العقار الصناعي ووضعه في متناول المستثمرين، جاءت المادة 58 من القانون رقم 15-18⁽²⁾ المتضمن قانون المالية لعام 2016، لتتص على إمكانية إنشاء وتهيئة وتسيير مناطق صناعية، ومناطق نشاطات من طرف الأشخاص الطبيعية والمعنوية الخواص، والتي تم تعديلها بموجب القانون رقم 16-14⁽³⁾ المتضمن قانون المالية لعام 2017 حيث تم تعديل المادة 58 بموجب المادة 80 أين أصبحت إمكانية إقامة مناطق النشاطات أو المناطق الصناعية لصالح الأشخاص المعنوية الخواص على : * الأراضي التي تشكل ملكية خاصة.

* الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، على أساس حق امتياز منح لهم بالتراضي مع منحهم مجموعة من المزايا حسب موقع الأراضي المعنية لإقامة المناطق عليها

الفرع الثاني: المناطق الخاصة والمناطق الحرة:

سنعالج في هذا الفرع المناطق الخاصة، ثم الحرة من خلال نقطتين كما يلي:

أولا: المناطق الخاصة:

إن أول ظهور لما يسمى بالمناطق الخاصة، كان في إطار قانون 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، حيث منحت امتيازات قانونية اقتصادية تحفيزية، للاستثمار في هذه المناطق، ونظم المشرع العقار

(1)- سميحة حنان خوادجية ، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة 01، 2015، 2016، ص: 19.

(2)- القانون رقم 15-18 المؤرخ في 30-12-2015 المتضمن قانون المالية لسنة 2016 ، ج ر عدد 72.

(3)- القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28-12-2016 المتضمن قانون المالية لسنة 2017 ج ر عدد 77.

الصناعي في هذه المناطق على شكل نوعين رئيسيين من المناطق هما: * المناطق الواجب ترقيتها* مناطق التوسع الاقتصادي⁽¹⁾.

01-المناطق الواجب ترقيتها:

هي تلك المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، كون أنها تعرف تخلفا مما يستلزم دعم الدولة لإعادة هيكلة وتنشيط قواعد الإنتاج والخدمات، وقد عرفت المادة 51 من القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية المناطق المطلوب ترقيتها على أنها: "وحدات ترابية تحتاج إلى تنمية، وتقضي منح تدابير تشجيعية وتحفيزية ذات طابع اقتصادي، اجتماعي وضريبي في إطار قوانين المالية والمخططات الوطنية للتنمية" وقد عرفت هذه المناطق في القوانين باسم المناطق المحرومة، والتي تتميز حسب المخطط الخماسي الثاني بما يلي:

*وجود تخلف واضح في الهياكل الأساسية الاقتصادية منها الاجتماعية مقارنة مع جهات أخرى من الوطن.

*انعدام المشاريع الاقتصادية، ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو الخدماتي.

* المناطق المهيئة إلى التنمية، تتمتع بإمكانيات طبيعية، بشرية، ومادية.

أما المرسوم التنفيذي رقم 94-321 قد أدخل معايير، أخرى تم تعريف المناطق المطلوب ترقيتها بالبلديات التي تعرف تأخرا هاما بالنسبة للمستوى الوطني أو المستوى الولائي في إشباع الاحتياجات الاجتماعية في درجة التجهيز، وفي مستوى المداخل، وهي مناطق تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك صادر عن السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية، والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية، ما يمكن استنتاجه أنّ المشرع قد استغنى عن المفاهيم الخاصة المذكورة في كثير من القوانين المالية، فأدمج مفهوم المناطق المحرومة، مناطق الجنوب، مناطق أقصى

(1)- مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار هومه، الجزائر، 2006، ص: 20.

الجنوب، المناطق المعزولة، المناطق الواجب تنميتها، في مفهوم واحد هو المناطق المطلوب ترقيتها⁽¹⁾، أما في سنة 2001 تم إعادة تنظيم المناطق الواجب ترقيتها، بموجب القانون رقم 01-02 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وقد حصرت المادة 80 منه المناطق المطلوب ترقيتها في: * الأقاليم المتميزة بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية، وتواجه صعوبات خاصة.

* الأقاليم الريفية المحرومة، التي تتميز بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية، وتواجه صعوبات خاصة.

* المناطق الحضرية الحساسة المتميزة، بوجود مجموعات كبرى، أو أحياء سكنية متدهورة وبإخلال توازن حاد بين السن والشغل.

* وكذا كل إقليم يتطلب أعمالا تر قوية، خاصة من طرف الدولة، غير أن تسمية هذه المناطق ووضعها القانوني قد تغير بإلغاء المرسوم التشريعي رقم 93-12 بموجب الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم⁽²⁾.

02- مناطق التوسع الاقتصادي:

تشكل مناطق التوسع الاقتصادي، الفضاء الثاني للمناطق الخاصة بالاستثمار، وتتميز هذه المناطق بأنها حديثة النشأة حيث لم يتعرض لها قانون التهيئة العمرانية وتعرف بأنها تلك الفضاءات والأراضي الجيو اقتصادية التي تتطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي، متكاملة وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية، أو الهياكل القاعدية والتي يجب تجميعها، والرفع من قدرتها، كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية، لإنتاج السلع والخدمات وتطهيرها⁽³⁾

الهدف الأساسي من تكوين مناطق التوسع الاقتصادي، هو الوصول على المدى القصير، أو المتوسط إلى إبراز بعض المناطق المشتملة على عناصر ذات حيوية اقتصادية بواسطة مجموعة من الإعانات المكيفة والوقتية ذات طابع اقتصادي مالي وضريبي، إذن فالهدف يكمن في التجانس الاقتصادي

(1) - شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص: 132.

(2) - شايب باشا كريمة، الإطار القانوني للقطاع الصناعي في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر، 2019، ص: 37.

(3) - المادة 04 من المرسوم التنفيذي، رقم 91-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بتحديد شروط وتعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها .

والاجتماعي ووجود الموارد الطبيعية والبشرية، أو الهياكل القاعدية، ويجب أن تتوفر هذه الشروط لكي تعتبر المنطقة منطقة توسع اقتصادي⁽¹⁾، هذا يعني أن عبارة مناطق التوسع الاقتصادي، تتضمن تدخل عنصرين متكاملين هما: عنصر التوازن الفضائي، وعنصر التهيئة وهي بالتالي تشمل الفضاءات المتجانسة من حيث التهيئة العمرانية، والعملية من حيث التجهيزات القاعدية القابلة للاستعمال، وقد نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 على كفاءات تحديد قائمة مناطق التوسع الاقتصادي، التي تكون على أساس نتائج التحليل التي تأخذ بعين الاعتبار: *اعتماد معيار تحليل مؤشرات التخطيط الاقتصادي كالموارد المالية والبشرية، وتطهير وسائل الاتصال والتزويد بالطاقة.

*اعتماد معيار دراسة الأشغال التحضرية، والمخططات المحلية، والجهوية والوطنية في مجال التهيئة العمرانية وشغل الأراضي.

إن وزارة التهيئة العمرانية، اقترحت إنشاء مناطق التوسع الاقتصادي في المدن الكبرى ومناطق التوسع السياحي بهدف جلب الاستثمار في المناطق التي تعاني تخلف في التنمية⁽²⁾.

03-المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة:

ظهر هذا النوع الجديد، من المناطق في إطار الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، بموجب القانون رقم 16-09 حيث أدخل هذا النوع من المناطق في النظام الاستثنائي، غير أن تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق، من الناحية الجغرافية وطبيعة العقارات الواقعة عليها ترك لصلاحيات هيئة عمومية جديدة، تسمى المجلس الوطني للاستثمار.

ثانيا: المناطق الحرة:

توفيرا لمتطلبات البيئة الاستثمارية الكفيلة بجذب الاستثمارات اللازمة للنهوض بعملية الارتقاء الاقتصادي، عمدت الدولة الجزائرية لتوجيه أجزاء متميزة من أراضيها لإنشاء منطقة حرة، ووفرت لها

(1)- شايب باشا كريمة، دور قوانين الاستثمار في تنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مقال سابق، ص: 133.

(2)- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي، مرجع سابق، ص: 46، 47.

إطار قانوني لإنشائها وإدارتها بل وجسدت هذا النظام من خلال إنشاء المنطقة الحرة بلارة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-106⁽¹⁾، ويمكن تعريف المناطق الحرة بأنها: "أرض أو مساحة جغرافية من إقليم الدولة تخضع لسيادتها الكاملة، ويتم تحديدها ماديا وتعزل عن بقية إقليم الدولة، بحيث يجري تنظيم أنشطة ذات طابع صناعي تجاري أو خدماتي بقواعد قانونية إجرائية استثنائية، بهدف جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية إليها".

كما عرفت معاهدة كيوتو على أنها: "قطعة ترابية من إقليم دولة سيادة تتداول فيها السلع، وكأنها خارج نطاق الإقليم الجمركي، حيث تكتفي الدولة بنظام جمركي مبسط، كما ينحصر نشاط المقيمين بها على الإنتاج بغرض التصدير"، فالمناطق الحرة مجال محدد إداريا، أو جغرافيا خاضعا لنظام جمركي يسمح بحرية استيراد السلع والخدمات، والعتاد ومواد أخرى بهدف إنتاج مواد متجهة للتصدير أو التخزين. عرّف المشرع الجزائري المناطق الحرة بتبيان بعض الخصائص وهي أنها:

* تتم فيها عمليات الاستيراد والتصدير، أو التخزين أو التحويل أو إعادة التصدير وفق إجراءات جمركية.

* تتم المعاملات التجارية فيها بعملات قابلة للتحويل⁽²⁾، أما من الناحية الإجرائية فإن دراسة اقتراح المنطقة الحرة وضبط حدودها منوط للجنة تسمى اللجنة الوطنية للمناطق الحرة، تكون تحت رئاسة وزير المالية وتتألف من وزير الداخلية، وجميع الوزارات المعنية بإنشاء المنطقة⁽³⁾ لكن لم يجد الأمر طريقا إلى أرض الواقع بل بالعكس فقد تم إلغاء منطقة بلارة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-01⁽⁴⁾ وتم تحويلها إلى منطقة صناعية وبعدها تم إلغاء الأمر رقم 03-02 بموجب القانون 06-10 المؤرخ في 24 جوان 2006 وفشل المناطق الحرة كألية لتنفيذ الاستراتيجية الجزائرية، في مجال الاستثمار يحتاج إلى تفسير حيث ورد في تصريح مجلس الوزراء يوم الأحد 26 جوان 2005 مضمونه أن الجزائر ليست راغبة في

(1)- المرسوم التنفيذي رقم 97-106 المؤرخ في 05 أبريل 1997 المتضمن المنطقة الحرة بلارة

(2)- شايب باشا كريمة، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 43.

(3)- بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص: 26.

(4)- المرسوم التنفيذي رقم 05-01 المؤرخ في 03 يناير 2005 ج ر عدد 04.

إنشاء مناطق حرة فوق إقليمها لأنها غير مقننة بأهمية هذه المناطق كألية تساهم في التنمية الاقتصادية⁽¹⁾.

الفرع الثالث: حافظة العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية:

خضعت الكثير من المؤسسات العمومية الاقتصادية، لإجراءات الحل والخصوصة، أثناء صدور الأمر رقم 95-22 المؤرخ في 26-08-1995 وهي مسألة مست بالتحديد مصير أصول هذه المؤسسات، لاسيما الأصول العقارية المتمثلة في القطع الأرضية والمباني، والتي عرفت محاولات استيلاء عليها من قبل المستثمرين بكافة أصنافهم والمتعاملين الاقتصاديين، لذا سنميز بشأن هذه المسألة ما يلي:

أولاً: الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة:

تعد أصولا عقارية متبقية، كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستغلة وغير المستغلة المحلة المتوفرة⁽²⁾، أي الأصول المتبقية من المؤسسة العمومية والتي لم يتم التصرف فيها بالتنازل أو بمعنى آخر هي ما تبقى من العقار الصناعي بعد تصفية المؤسسة العمومية، ولم يتم التنازل عليه، فالأصول المتبقية هي الأملاك التابعة للمؤسسات العمومية المستغلة وغير المستغلة المحلة المتوفرة، حيث تعتبر هذه الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية، الوعاء الأفضل لإنجاز المشاريع الاستثمارية وخصوصا المشاريع المخصصة للأنشطة الصناعية، خصوصا إذا كانت تلك القطعة الأرضية المخصصة من هذا الوعاء العقاري، سبق وأن كانت تمارس عليه المؤسسة العمومية نشاطا صناعيا أو إنتاجيا إذ أن ذلك يسهل على المستثمر الصناعي استغلال القطعة الأرضية لأنها تكون مسبقا، مجهزة لإنجاز المنشآت الصناعية والإنتاجية، سواء من حيث تجهيز القطعة أو من حيث تخصيص القطعة وفق

(1) - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص: 35.

(2) - المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول التابعة للمؤسسات العمومية المستغلة وغير المستغلة المحلة، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ج ر عدد 27 الصادرة في 28 ماي 2009.

أدوات التعمير (1) وبالتالي تعد أحسن المناطق بالنسبة للمستثمر الصناعي، لكونها أرضية خصبة تساعد على ممارسة أنشطة صناعية عليها على اعتبار أن طبيعة العقار فيها، تسهل على المستثمر استغلال الوعاء العقاري، لأنها مجهزة مسبقا لإنجاز منشآت صناعية.(2)

ثانيا: الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية:

هي ما تملكه المؤسسة العمومية من عقارات، إلا أنها لا تستعملها لكونها زائدة عن حاجاتها وضرورياتها، فالأصول الفائضة إذن هي العقارات التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، التي بقيت قائمة في حالة نشاط أي المؤسسات التي لم يتم خصصتها أو تصفيتها، حيث تعد الأصول الفائضة عقارات غير لازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، بمعنى أنها زائدة عن حاجات ومتطلبات المؤسسة، وقد عملت الدولة منذ مدة على استرجاعها وطرحها في السوق العقارية(3)وقد حددت المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 العقارات الزائدة كما يلي: *الأملك العقارية غير المستغلة ، أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند استصدار هذا المرسوم.

*الأملك العقارية التي لا يتطابق استعمالها، مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.

*الأملك العقارية المستغلة، أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة الغير لازمة لنشاطاتها.

*الأملك العقارية، التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير التي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.

*الأملك العقارية المعروضة، في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

(1) - يرقى حسين، بن لكل محمد أمين، "دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار في الجزائر، دراسة حالة ولاية المدية"، مجلة الإبداع، المجلد 03، العدد 03، ص: 59.

(2) - سعدية قتي، "دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تنظيم وتسيير العقار الصناعي على ضوء التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 08 ، ديسمبر 2017، ص: 46.

(3) - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص: 19.

*الأملاك العقارية المتواجدة، داخل المناطق الصناعية والمتوفرة، التي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

*الأراضي التابعة لمناطق النشاطات، عند تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم 09-153.

صدر بخصوص الأصول الفائضة، قرار رقم 07-2003 المؤرخ في 20-10-2003 عن مجلس مساهمات الدولة cpe المقرر لاسترجاعها، ثم صدر القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29-12-2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ليكرس هذا القرار في المادة 85 منه، التي قررت استرجاع الأراضي غير اللازمة لنشاط المؤسسات العمومية للدولة، تم استرجاع الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، بموجب المادة 28 من قانون المالية التكميلي لسنة 2006، تحويل الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة، وإدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة، ثم عقب ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 07-122 الذي وضح إجراءات استرجاع الأصول العقارية الفائضة.

أسندت مهمة جرد الأصول الفائضة لشركة مساهمات الدولة sgp ، حيث يرسل ملف الجرد مرفقا بالملف الخاص، بكل ملك عقاري للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ولجنة أنشأت على مستوى كل ولاية يرأسه، الوالي تتولى مهمة الفصل في كل قطعة ، إذا كانت موضوعا مهمة لسير المؤسسة العمومية أم لا، حيث أنه في حالة إعلان اللجنة أن القطعة غير لازمة لنشاط المؤسسة، يتكفل مدير أملاك الدولة، بإعداد ملف تقني ويتم عرضه مرفقا بقرار اللجنة، ومحضر الاجتماع على وزير المالية لإعداد، قرار الاسترجاع ولم يستمر الوقت طويلا حتى صدر الأمر 08-04 المعدل والمتمم ، وبعده المرسوم التنفيذي رقم 09-153 الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 07-122 وأسند مهمة الفصل في الأملاك العقارية غير اللازمة لسير المؤسسات لمجلس مساهمات الدولة وكذا كل الإجراءات المتعلقة

باسترجاع الأصول العقارية الفائضة سواء كانت مبنية أو غير مبنية، كما يتولى مدير أملاك الدولة إعداد عقد إدماج للقطع الأرضية ضمن الأملاك الخاصة للدولة⁽¹⁾.

المبحث الثاني: أنماط استغلال العقار الصناعي:

عرف العقار الصناعي، عدة أليات للحصول عليه، أول نوع من هذه العقود هو عقد التنازل أو عقد البيع على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، لفائدة المستثمرين، ثم ظهور عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لغاية 2006، ثم بعد مرور سنتين صدر الأمر 04-08 الذي قام بإلغاء التنازل كليا وجعل من الامتياز الأسلوب الوحيد، للحصول على حافطة العقار الصناعي، ومدعما أكثر بقانون المالية التكميلي لسنة 2011 الذي بدوره كرس الامتياز عن طريق التراضي، كوسيلة لمنح الامتياز في العقار الصناعي، لضمان عدم استنزافه واستمرارية الدولة في امتلاكها لثرواتها بناء على ذلك سنحاول من خلال هذا المبحث تسليط الضوء على هذه الأنماط الثلاثة بدءا بصيغة التنازل :

المطلب الأول: عقد التنازل:

عقد التنازل هو العقد، الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبنى أو غير مبنى بمقابل مالي " البيع" وينصب هذا العقد على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ويشترط في هذا التنازل أن تكون هذه الأملاك غير مخصصة وغير ضرورية لعمل الهيئات الإدارية العمومية⁽²⁾، وأول ظهور لهذا العقد كان في المناطق الصناعية

الفرع الأول: عقد التنازل في المناطق الصناعية:

القاعدة العامة في استغلال المناطق الصناعية، هي أن تقوم إدارة أملاك الدولة وفي إطار مخططات الاستثمار بتحويل ملكية الأراضي داخل المناطق الصناعية لفائدة مؤسسات التهيئة المختصة، وبعد اكتساب مؤسسات التهيئة لهذه العقارات وجعلها قابلة لاستقطاب المشاريع، تقوم بإعادة التنازل أو البيع

(1)- سلاحي مصطفى، النظام القانوني لمنح الامتياز الاستثماري على العقار الصناعي في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 2017، 01، 2018، ص: 32، 33.

(2)- بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص: 62..

لفائدة المستثمرين بواسطة عقود رسمية توثيقية مشهورة لدى المحافظة العقارية⁽¹⁾، كما قد تكون العقارات المراد التنازل عنها ملك للخواص، وواقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية، في هذه الحالة تتولى المؤسسات المختصة عمليا شرائها من مالكيها بالطرق الرضائية، وبواسطة عقود توثيقية ومشهورة، لدى المحافظة العقارية ثم تتولى إعادة التنازل عنها.

الفرع الثاني: عقد التنازل بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها:

عرفت المناطق المطلوب ترقيتها مفهوم عقد التنازل أو عقد البيع بموجب القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية، حي نصت المادة 89 منه على أنه: "يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة..."، وبهدف ترقية الاستثمار في هذه المناطق صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 لكي يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها ، ويضبط كفاءات ذلك، فبموجبه تتم عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة يكون كقاعدة عامة وأصليا عن طريق المزاد العلني، أما الاستثناء في عملية التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة هو أن تتم عن طريق التراضي

أولا: التنازل بالمزاد العلني:

يكون حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 ببيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي ألغي تخصيصها وفيما إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني، حي يأذن الوالي بالبيع بالمزاد العلني، بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية، وتكون المزادات العلنية على أساس دفتر شروط تعدده مصالح الأملاك الوطنية، مطابق للنموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية، مما مكن العديد من المستفيدين مستثمرين حقيقيين أو مضاربين من اكتساب عدة عقارات استثمارية هامة، بأقل من ثمنها المقابل في السوق العقاري.

(1)- ناتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة ماستر فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 01، 2014، 2015، ص: 81.

ثانيا: التنازل عن طريق التراضي:

وردت هذه الصيغة لأول مرة، ضمن أحكام القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 والمتضمن قانون المالية لسنة 1992، الذي أكد من خلال المادة 161 منه على إمكانية التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، لفائدة المستثمرين في كل المناطق التي تتعلق بالاستثمار مع احترام الشروط الواردة في القرار الوزاري المشترك الصادر عن وزارة التجهيز والمؤرخ في 19 فيفري 1992 المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة، والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات وكيفيات ذلك ومضمون دفتر الشروط النموذجي⁽¹⁾ وقد نص هذا القرار على مجموعة من الشروط لأجل أن يتم التنازل هي: * أن يتم التنازل عن طريق دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار المشترك.

* احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، في إنجاز الاستثمار.

* يتم التنازل بصفة رضائية، لفائدة كل مستثمر جزائري، بغض النظر عن صفته سواء كان مقيما أو غير مقيما وساء كان شخص طبيعي أو معنوي.

* ألا تكون الأراضي المعنية مخصصة، أو محتملة التخصيص لأغراض خدمات أو تجهيزات عمومية أي يشترط أن تكون متوفرة.

* يحدد ثمن التنازل، على أساس سعر السوق، إلا أنه في إطار ترقية الاستثمار، فإن هذا السعر يخفض إلى نسبة 80 بالمئة وبنسبة 25 عندما يتعلق الأمر باستثمار، يقع خارج هذه المناطق⁽²⁾، لكن رغم ذلك إلى أن صيغة التنازل، ترتبت عنها مشاكل ميدانية، بسبب سوء التطبيق سواء من جانب الإدارة أو من جانب المستثمر نفسه، أمام غياب المراقبة والمتابعة، وبالتالي أصبحت الأراضي المتنازل عنها محل مضاربة، أو محل تغيير التخصيص المقرر في برنامج الاستثمار، رغم أن دفتر الشروط ينص على منع

(1) - شايب باشا كريمة، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 75.

(2) - المرجع نفسه، ص: 76.

المستفيد من إعادة بيع القطعة الأرضية المكتسبة، لإنجاز المشروع، مما أدى بالمشروع إلى إلغاء عقد التنازل المباشر، واستبداله بنوع جديد من العقود هو عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع⁽¹⁾.

المطلب الثاني: عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل:

لقد تم النص على إمكانية تحويل عقد الامتياز إلى تنازل، في ظل قانون ترقية الاستثمار لسنة 1993، وفي إطار القوانين المالية التالية له، وفي ظل الأمر رقم 06-11 وهذا ما سنحاول معالجته في هذا المطلب كما يلي:

الفرع الأول: في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتضمن ترقية الاستثمار:

نصت المادة 23 من هذا المرسوم على إمكانية منح الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة، في إطار عقد الامتياز لإنجاز مشاريع استثمارية بقولها: "يمكن للدولة أن تمنح بشروط إمتيازية قد يصل إلى الدينار الرمزي، تنازلات عن أراضي تابعة للأموال الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة"، نص هذا القانون على عقد الامتياز وإمكانية تحويله إلى عقد تنازل وصدر مرسومين تنفيذيين له، تناولوا عقد الامتياز وشروطه في المناطق الحرة، وفي المناطق الخاصة،

أولاً: عقد الامتياز في إطار المناطق الحرة:

وردت أحكام حق الامتياز ضمن المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المتعلق بتنظيم المناطق الحرة في الفصل الثاني منه، المتعلق بامتياز المنطقة الحرة وتسييرها، وذلك مقابل دفع أتاوة سنوية ، لإدارة الأملاك الوطنية ويتم منح هذا الحق عن طريق مزيدة " وطنية أو دولية" أو عن طريق التراضي، ويقوم بهذين الإجراءين وكالة ترقية ودعم الاستثمارات ومتابعته، بالتالي فإن حق الامتياز في إطار المناطق الحرة يكون على شكل ترخيص إداري ولا يصل إلى درجة العقد، فهو مجرد قرار إداري يرخص للمستغل باستعمال الأملاك الوطنية العمومية، فهو ليس بعقد إيجار من نوع خاص، وإنما مجرد ترخيص باستغلال

(1)- تناولت فاطمة، مرجع سابق، ص: 94.

فقط في إطار ترقية الاستثمار "عقد شغل مؤقت"⁽¹⁾، يمنح لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مرة واحدة مقابل أتاوى سنوية.

ثانيا: عقد الامتياز في إطار المناطق الخاصة:

حق الامتياز في هذه المناطق يشكل عقد إيجار من نوع خاص، مبني على فكرة الانتفاع وليس الاستغلال كما هو الشأن في المناطق الحرة، وقد نص المشرع في إطار هذه المناطق الخاصة على إمكانية تحويله إلى تنازل فنصت المادة 06 من المرسوم على أنه: "يحق لصاحب الامتياز الحصول على مائأتي: شريطة أن ينجز فعلا المشروع الاستثماري حسب الشروط والآجال المقررة:

* إما تجديد الامتياز عند إنقاضه * التنازل بمقابل مالي بمجرد انتهاء المشروع"

نستنتج أنه إذا تم إنجاز المشروع الاستثماري، في الآجال والشروط المقررة يمكنه تجديد الامتياز عند انقضائه لمدة أخرى، وإما أن تتنازل له الإدارة المعنية، بمقابل مالي بعد المعاينة لانتهاج المشروع من الجهات أو السلطات المؤهلة قانونا. (2)

الفرع الثاني: الامتياز في إطار الأمر 01-03 المعدل والمتمم:

جاء الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتضمن تطوير الاستثمار⁽³⁾، بنوع جديد من المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، وهذا طبقا لنص المادة 01-10 بقولها: "تستفيد من مزايا خاصة الاستثمارات، التي تنجز في المناطق الخاصة، التي تطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة" وقد ميز هذا الأمر بين نوعين من التصرفات القانونية، التي من الممكن إبرامها في إطار الاستثمار وعلى شكل امتياز وهما:

(1)- المادتين 04، 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17-10-1994 المتضمن المناطق الحرة..

(2)- تاتولت فاطمة، مرجع سابق، ص: 96.

(3)- الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار ج ر عدد 47 ل 22 أوت 2001 المصادق عليه بموجب القانون 01-06 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001 عدد 62 ل 24 أكتوبر 2001 المعدل والمتمم بموجب الأمر 06-08 ل 15 جويلية 2006، ج ر عدد 47 ل 19-07-2006.

* عقد منح حق الامتياز يتم إبرامه عن طريق عقد إداري * الرخصة وتتم عن طريق قرار إداري فهذين التصرفين يمكنهما أن يتحولا إلى تنازل، فإذا تعلق الأمر بالأموال الوطنية الخاصة يبرم بشأنها عقد المنح بالامتياز، الذي يعتبر من حيث الطبيعة القانونية، عقد إيجار من نوع خاص كما هو الحال بالنسبة للمناطق الخاصة، أما إذا تعلق الأمر بالأموال الوطنية العامة، فتبرم الإدارة ترخيص باستغلال واستعمال لتشغل الأمكنة، إذ يتم الاستغلال فيها عن طريق الرخصة أو عقد شغل مؤقت لهذه العقارات، باعتبار أن هذه الأملاك بحكم طبيعتها القانونية، لا يمكن اكتسابها بالتقادم أو التنازل⁽¹⁾.

وكي يحص المستثمر على قطعة الأرض، فهو يملك الاختيار وفق شروط معينة، التوجه إلى:

- لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات

-الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري-المجلس الوطني للاستثمار

فلجنة المساعدة على تحديد الموقع، وترقية الاستثمار تمارس صلاحياتها في مجال المساعدة على تحديد موقع الاستثمارات فقط، على العقارات والأموال الواقعة في مناطق النشاط، أو تلك العقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة، والتي لا تنتمي إلى الحافظة العقارية، الموكلة تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، أما الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، تضع تحت تصرف المستثمر مجموعة متنوعة من الأصول العقارية تعد جزءا من الأملاك الخاصة للدولة، وهي:

* الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة

*الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية * الأملاك الخاصة بالوكالة، التي اكتسبتها من أموالها الخاصة، والتي تنوي بعد القيام بتهيئتها عرضها في سوق العقار، أما المجلس الوطني للاستثمار لا يمنح أسسا عقارية، إلا من أجل إقامة مشاريع تمثل منفعة خاصة للاقتصاد الوطني، طبقا للأمر 01-03 وهذه المشاريع تكون محل اتفاقية تعقد بين الدولة الجزائرية المتمثلة في الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمستثمر صاحب هذا النوع من الاستثمار، ويتم منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأملاك

(1)- شايب باشا كريمة، الإطار القانوني للعقار الصناعي، مرجع سابق، ص: 81..

الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ذات طابع صناعي أو تجاري أو خدماتي عن طريق إجراء المزاد العلني أو عبر صيغة التراضي.

أولاً: عن طريق المزاد العلني:

يكون منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني، على قطع الأراضي، أو العقارات المتواجدة في المناطق التي يكون فيها طلب كبير على العقار، أو المناطق التي يكون فيها عرض عقاري محدود، وهذه الصيغة إلزامية ويتعلق الأمر بالأراضي الواقعة على مستوى: *بلديات ولايات الجزائر وعنابة ووهران. *بلديات مقر الولاية ومقر الدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد.

*بلديات مقر الولاية في الهضاب العليا.⁽¹⁾

ثانياً: عن طريق التراضي:

عن طريق التراضي وعلى أساس أتاوى إيجاريه سنوية تحددها إدارة أملاك الدولة، عندما تكون واقعة خارج البلديات المبنية سابقاً، وفي بلديات ولايات جنوب البلاد، إذ يمكن للمجلس الوطني للاستثمار منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مهما كان موقعها والموجهة لمشاريع الاستثمار مستفيدة من نظام الاتفاقية⁽²⁾، إن المنح القانوني لحق الامتياز سواء تم منحه بالمزاد العلني أو بالتراضي يكون بعقد إداري تعدده مديرية أملاك الدولة مع تسجيله وشهره بالمحافظة العقارية، ويجب أن يحتوي هذا العقد الإداري على طبيعة المشروع، أجل الإنجاز، انطلاق الأشغال، أجل التنفيذ، التمديد المحتمل للأجل، الشروط المالية، وكذا أسباب الفسخ في حالة الإخلال بالواجبات من طرف المستفيد، وبعد حصول المستثمر على عقد الامتياز، فإن هذا الحق يكرس له مجموعة من الحقوق ومنها: الحق في الحصول على رخصة البناء، الحق في الحصول على القروض⁽³⁾، وفي كلتا الحالتين يمنح حق الامتياز

(1) - شايب باشا كريمة، الإطار القانوني للعقار الصناعي، مرجع سابق، ص: 85..

(2) - المرجع نفسه، ص: 85.

(3) - يستفيد صاحب الامتياز من قروض مالية، مع تأسيس رهن لصالح هيئات القرض، يشمل الحق العيني الناجم عن عقد الامتياز فضلا عن البنائيات المشيدة عليها، ضمانا للقروض الممنوحة خصيصا لتمويل المشروع المقرر وتقاديا لرفض المؤسسات المالية منح صاحب الامتياز قروض مالية بسبب عدم توفرهم على عقود ملكية على أراضيهم .

بالمزاد العلني أو بالتراضي مقابل تسديد أتاوى إيجارية⁽¹⁾، وتدفع هذه الأتاوة التي تبقى ثابتة، خلال مدة الامتياز 20 سنة سنويا، ولا يتم تحيينها إلا بعد انقضاء هذه المدة، وعند تجديد عقد الامتياز يتم تجديد الاتاوى السنوية بالرجوع للسوق العقاري المحلي الحر ويتم تسديدها لدى مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، وفي حالة التأخر عن الدفع يتم تحصيلها بالطرق القانونية⁽²⁾، وقد نصت المادة 54-3 من قانون المالية لسنة 2006 على أنه إذا التزم صاحب الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري، يمكنه طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل، بمعنى استجماع عناصر الملكية بعد أن كان مخول له حق الانتفاع دون ملكية الرقبة، فصاحب الامتياز، له الخيار بين تجديد عقد الامتياز عند انقضائه، أو طلب التنازل بمقابل مالي عند انتهاء المشروع.

يمكن لصاحب الامتياز الاستمرار في استغلال العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز إذا ما رأى مصلحته في هذا الاختيار، أهم من التنازل الذي يحتمل أن يرهقه من جانب سعر الأرض مقارنة بدفع أتاوة إيجارية سنوية، وهذا ما ذهبت إليه المادة 10 من قانون 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بقولها: "يحول منح الامتياز قانونا إلى تنازل، بطلب من صاحب الامتياز بشرط الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري ووضعه في الخدمة وفقا لبنود وشروط، دفتر الأعباء المحدد عن طريق التنظيم، بعد أن تتأكد من ذلك قانونا الإدارات والهيئات المؤهلة"

يشترط طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل، تقديم شهادة مطابقة مرفقة ب: - شهادة مسلمة من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، تثبت إنجاز المشروع ودخوله حيز النشاط، عندما يتعلق

(1)- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 121-07 المؤرخ في 23-04-2007 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006.

(2)- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة 01، 2014-2015، ص: 251.

الامتياز مرخص من طرف المجلس الوطني للاستثمار - رأي بالموافقة من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، بالنسبة للمشاريع الاستثمارية الأخرى⁽¹⁾.

غير أن الجدير بالذكر، بخصوص تطبيق الأحكام المتعلقة بمنح الامتياز القابل للتنازل في ظل هذا الأمر لم تدم طويلا وبمرور مدة وجيزة، تم التراجع عنه وتعليق إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل بموجب برقية رقم 347 المؤرخة في 03-11-2007 والتي تضمنت ضرورة التقيد بمنح الامتياز، دون تحويله إلى تنازل وأكدتها المذكرة رقم 921 المؤرخة في 29-01-2008 تتضمن توجيهات من الإدارة المركزية " وزارة المالية" إلى ضرورة التقيد بمحتوى البرقية 347 وعدم تدوين شرط إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل والتمسك فقط بمنح الامتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد⁽²⁾.

المطلب الثالث:

الامتياز غير القابل للتنازل: الحصول على العقار الصناعي بعد صدور الأمر 04-08:

إنّ منح حق الامتياز على الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لمدة 20 سنة، قابلة للتجديد مع إمكانية تحويله إلى تنازل بطلب من المستثمر أدى إلى استهلاك الاحتياطات العقارية المتوفرة، ومن ثمة غياب دور الدولة كمنظم للعقار، وبالتالي عدم إمكانية تخصيصه حسب مقتضيات الاقتصاد الوطني واحتياجاته، وأمام هذه الوضعية بعد أقل من سنتين من صدور الأمر 06-11 ارتأت السلطات العمومية التدخل بوضع نظام قانوني جديد للحصول، على العقار الصناعي، فأصدر المشرع أمر آخر هو الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والذي يرمي إلى حماية العقار العمومي وإخضاعه إلى الصيغة الوحيدة لمنح الامتياز غير قابل للتنازل⁽³⁾، حيث يخول لصاحب الامتياز حق الانتفاع على الأصل العقاري، دون ملكية الرقبة، وتطبيقا للأمر 04-08

(1)- المرجع نفسه، ص: 253.

(2)- سلالي مصطفى، مرجع سابق، ص: 60.

(3)- الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر عدد 49 ل 03 سبتمبر 2008 والملغى للأمر 06-11.

صدر بعد ثمانية أشهر المرسومين التنفيذي رقم 90-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁽¹⁾، والذي يشرح بالتفصيل للأحكام والقواعد التي جاء بها الأمر رقم 08-04 والمرسوم الثاني رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز، على الأصول المتبقية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها⁽²⁾ وبالتالي نص الأمر رقم 08-04 على قواعد وإجراءات جديدة لاستغلال الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق صيغة الامتياز غير قابل للتنازل، كما تم في سنة 2011 ضمن قانون المالية التكميلي إتباع قواعد وإجراءات جديدة.

الفرع الأول: المقصود بنظام الامتياز في إطار الأمر 08-04:

بعد صدور الأمر رقم 08-04 تم تعميم نظام الامتياز واعتباره أهم وأخر عقد للحصول على العقار الصناعي مع استبعاد إمكانية تحويله إلى تنازل، بالإضافة إلى اعتماد صيغة المزاد العلني كإجراء رئيسي في عملية منح حق الامتياز وعلى كل حافظة العقار الصناعي.

بالرجوع إلى نموذج دفتر الشروط، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 عرف عقد الامتياز

بأنه: "العقد الذي يمنح تخول من خلاله، الدولة لمدة معينة الانتفاع من قطعة أرضية متوافرة تابعة لأماكنها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص، قصد استخدامه في مشروع استثماري" يستفيد صاحب الحق في الامتياز من مدة لهذا الأخير تقدر ب 33 سنة قابلة للتجديد وقد تبنى المشرع من خلال الأمر 08-04 أسلوبين في منح امتياز استغلال العقار الصناعي، هما المزاد العلني، التراضي غير أنه عدل عن رأيه باعتماده على أسلوب وحيد هو التراضي، وذلك من خلال قانون

(1)- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27 ل 06 ماي 2009، والذي أُلغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 أبريل 2007 والمتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11.

(2)- المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر عدد 27

المالية التكميلي لسنة 2011 وقد أصبح منح الامتياز يتم بقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار، وضبط العقار على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة⁽¹⁾.

الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز في العقار الصناعي:

يتمتع عقد الامتياز على العقار الصناعي، بمجموعة من الخصائص نجلها على النحو التالي:

01- عقد إداري رسمي : نصت المادة 10 من الأمر رقم 04-08 بأنه: "يكرس الامتياز بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة، مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار، وكذا بنود وشروط منح الامتياز من استقراء هذه المادة فإن عقد الامتياز يحرره مدير أملاك الدولة، وذلك حسب كفاءات محددة في دفتر الشروط الملحق بالمراسيم التنفيذية المنظمة للأمر 04-08، ثم يقوم المدير الفرعي بتسجيل قرار منح الامتياز، لهذا يتطلب أن يكون عقد إداري موثق أي يفرغ في قالب شكلي ورسمي وذلك وفق ما نصت عليه المادة 324 مكرر من ق م ج ويسلط عليه إجراءات التسجيل والشهر لكونه وراذ على العقار.

02- عقد محدد المدة: يعتبر عقد الامتياز من العقود الزمنية الطويلة المدة، حيث أن الأراضي التابعة لأمالك الدولة، والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية تكون محل امتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين لتصل إلى 99 سنة⁽²⁾.

03- عقد الامتياز يرتب حق الانتفاع: يرتب عقد الامتياز حق الانتفاع لصاحب الامتياز، على الأملاك الوطنية التابعة للدولة أو جماعاتها المحلية من أجل إنجاز مشروعه الاستثماري، والحصول على الفوائد التي يجنيها، من خلال استغلال الاستثمار، ويعتبر حق الانتفاع حق عيني، يخول لصاحبه حق الاستعمال دون الحق في التصرف، بمعنى أنه لا يستطيع التنازل عنه بالبيع أو الهبة أو المبادلة أو التأجير لأنه ليس له حق الملكية، بل يرتب فقط حق الانتفاع بالوعاء العقاري، لأنها تبقى ملكا خاصا

(1) - شتوان حنان، بن ددوش قماري، مرجع سابق، ص: 687.

(2) - بودادة نورية، عماري إبتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، 2016، 2017، ص: 48، 49.

للدولة، أما إذا قام بالبناء على الأرض لإنجاز مشروعه، فيمكن له تملك البناية دون تملكه للأرض بعقد موثق تطبيقاً للمادة 18 من المرسوم بقولها: " عند إتمام البنايات المقررة، في المشروع الاستثماري المعاينة قانوناً بناءً على شهادة المطابقة، تكرر إجبارياً ملكة البنايات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها بمبادرة من هذا الأخير بعقد موثق، ومن أجل الحصول على هذا العقد لابد على المستثمر أن يستحضر معه شهادة المطابقة، رخصة البناء، عقد الامتياز"⁽¹⁾ وهذه المادة جاءت تكريساً لما نصت عليه الفقرة 03 من المادة 675 من ق م من إمكانية فصل ملكية سطح الأرض، عن ما تحته أو فوقه بقولها: " ويجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكيو سطح الأرض منفصلة، عن ملكية ما فوقها أو تحتها".

04- عقد من عقود الإذعان: حيث يتضمن شروط تعاقدية تحكمها قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، وشروط لائحية تملك من خلالها الإدارة امتيازات السلطة العامة، كحق تعديل العقد، فسخ العقد، فرض عقوبات، فالطرف المانح للقطعة الأرضية هو الذي يضع الشروط والالتزامات بإرادته المنفردة، والتي يطبقها المستثمر في القطعة الأرضية الصناعية"⁽²⁾.

05- يترتب على منح الامتياز دفع أتاوى إيجاربه سنوية:

نخلص إلى القول بأن عقد الامتياز هو عقد رسمي، تمنح بموجبه الدولة مالكة الأصل، ممثلة بمديرية الدولة حق الانتفاع لمدة محددة وهي 33 سنة قابلة للتجديد مرتين 99 سنة، كحد أقصى، لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد إنجاز مشروع استثماري، ويشهر بالمحافظة العقارية، وبذلك فهو عقد ذو طبيعة قانونية ذات مرونة تناسب موضوع تجسيد الاستثمار، وتفتح المجال أمام مشاركة القطاع الخاص الأجنبي، إلى جانب القطاع الصناعي الوطني في تحقيق التنمية الاقتصادية الوطنية، ويكون المنح القانوني لحق الامتياز بعقد إداري تعدده مديرية أملاك الدولة مع تسجيله وشهره بالمحافظة العقارية، ويجب

(1)- مكايي مراد، سواسي رفيق، التنظيم القانوني للاستثمار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماستر، المركز الجامعي بريكة 2017، ص: 47.

(2)- بودادة نورية، عماري إبتسام مرجع سابق ، ص: 49.

أن يحتوي هذا العقد الإداري على : * طبيعة المشروع * أجال الإنجاز * انطلاق الأشغال * أجال التنفيذ * التمديد المحتمل للأجال * الشروط المالية * وكذا أسباب الفسخ في حالة الإخلال بالواجبات من طرف المستفيد.

ثالثاً: شروط إبرام عقد الامتياز في إطار الأمر 08-04:

تتمثل هذه الشروط في الشروط المتعلقة بتقديم الطلب، وكذا الواجب توافرها في القطعة الأرضية.

01-الشروط المتعلقة بتقديم الطلب ودراسته:

يتم الحصول على وعاء عقاري صناعي، من خلال التوجه إلى هيئات مختلفة حسب طبيعة المشروع الاستثماري وحجمه، ويتم التوجه إما للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أو لجنة المساعدة على تحديد الموقع، وترقية الاستثمارات، وضبط العقار.

02-الشروط الواجب توافرها في القطعة الأرضية:

بالرجوع للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 09-152 فإن الأوعية العقارية التي يجب أن تكون محل حق امتياز يشترط فيها أن تتوفر على مجموعة من الشروط:
* أن تكون هذه الأراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة.

* أن تكون غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.

* أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات. (1)

(1)- مكاوي مراد، سوسي رفيق، مرجع سابق، ص: 54، 55.

المطلب الرابع: إجراءات إبرام عقد الامتياز في إطار الأمر 08-04 وأثاره:

سنعالج ضمن هذا المطلب مسألة الإجراءات والآثار من خلال فرعين وفقا لما يلي:

الفرع الأول: إجراءات الإبرام:

كرس الأمر 08-04 في المادة 03 فيما يخص طريقة منح الامتياز القاعدة العامة، عن طريق المزاد العلني والاستثناء عن طريق التراضي.

أولا: منح الامتياز بالمزاد العلني:

القاعدة الأساسية لمنح الامتياز على الأملاك الخاصة، للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية يكون عن طريق المزاد العلني بنوعيه سواء كان مزاد علني مفتوح أو محدود، ويقصد بالمفتوح عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي، يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرض المعنية، وذلك لإنجاز مشروع استثماري وفقا لقواعد التهيئة والتعمير أما المزاد العلني المحدود، فهو عرض الامتياز عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع استثماري، والذي لا يشارك فيه إلا المستثمرين الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل، وبالنسبة للترخيص بمنح الامتياز بالمزاد العلني، فيتم بقرار من وزراء مختلف القطاعات أو الوالي.

ثانيا: منح الامتياز بالتراضي⁽¹⁾:

اعتبر الأمر 08-04 التراضي كإجراء استثنائي لمنح الامتياز وذلك في المشاريع ذات الأهمية، والمصلحة الوطنية والمشاريع ذات الأهمية الوطنية هي كل المشاريع التي تدخل ضمن الاصناف التالية:

* التي يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية، مثل الاستثمارات الإنتاجية.

* التي تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن.

* التي تكون محدثة لمناصب شغل وتقليص البطالة.

* التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة، أو المعزولة والتي يحدد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار.

(1)- يخصص بمنح الامتياز في حالة التراضي بترخيص من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.

الفرع الثاني: آثار عقد الامتياز:

يترتب على إبرام عقد الامتياز نشوء حقوق والتزامات متقابلة للأطراف المتعاقدة، المتمثلة في مديرية أملاك الدولة وكذا المستثمر.

أولاً: حقوق والتزامات المستثمر:

01-الحقوق:

أ -الحصول على حق الانتفاع في الملك لمدة لا تقل عن 33 سنة:

القاعدة العامة التي جاء بها الأمر رقم 08-04، هي أن يتحصل المستثمر على القطعة الأرضية الموجهة لإنجاز المشروع الاستثماري، بموجب عقد الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، وذلك لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، قد تصل إلى 99 سنة كحد أقصى، وبالتالي فقد تم إلغاء التنازل أو بيع الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وإذا كانت القطعة الأرضية محل الامتياز، غير قابلة للتنازل إلا أنه يمكن للمستثمر، التنازل عن المنشآت والبنيات المشيدة فوق تلك القطعة الأرضية، بعد الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري، وهذا ما نصت عليه المادة 13 من الأمر 08-04 " عند إتمام مشروع الاستثمار تكرر إجبارياً ملكية البنيات المنجزة من المستثمر، على الأرض الممنوح امتيازها وجوباً بمبادرة هذا الأخير "

فالدولة تبقى مالكة للقطعة الأرضية، حيث تم إلغاء التنازل عن القطعة الأرضية الممنوح الامتياز عليها والمستثمر يمنحه حق الامتياز الحق في الحصول على حق الانتفاع في الملك، إذ يمكنه التنازل عن البنيات والمنشآت عن طريق البيع أو التوريث.

ب-الحق في الحصول على رخص البناء:

القاعدة العامة أن طلب رخصة البناء، يقدم من المالك أو وكيله، ومن الأشخاص الذين لهم الحق في ذلك المحددين في القانون رقم 90-29، إلا أن الأمر 08-04 يعطي للمستثمر صاحب حق الامتياز وصاحب حق الانتفاع، حق الحصول على رخصة البناء، وهذا ما أكدته المادة 11 من الأمر نفسه،

بقولها: " يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول، على رخصة البناء " بل وحتى على رخصة الهدم، إذا أراد إزالة البنايات المقامة على القطعة الأرضية، والتي لا تتلاءم مع مشروعه الاستثماري على حسابه الخاص، وبذلك فإن المشرع في منحه للمستثمر صاحب حق الامتياز حق الحصول على رخصة البناء قد خرج عن القاعدة العامة، والمتمثلة في عدم إمكانية منح الرخصة دون توفر طالباها على عقد ملكية العقار وقد عملت السلطات العليا في البلاد على إرساء تدابير معينة، قصد الحصول على هذه الرخصة لفائدة، المستثمرين، والتي انبثقت عنها تعليمة وزير السكن والعمران رقم 1328 المؤرخة في 12-09-2013 والتي وضحت كيفية معالجة ملفات رخصة البناء الخاصة بالمشاريع الاستثمارية، وأوضحت الإجراءات المتعلقة بأجل دراسة الملف وتسليم رخصة البناء في المدة المحددة بشهرين كحد أقصى⁽¹⁾:

ج-الحق في تكوين رهن رسمي:

يخول منح الامتياز للمستفيد، حق إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض، وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع، المادة 11-2 من الأمر 08-04 وأيضا إمكانية رهن البنايات المقرر إقامتها، على الأرضية الممنوحة حيث يكونان ضمانا للمؤسسات المالية.

د-الحق في التنازل والتأجير من الباطن:

نصت عليها المادة 14 من الأمر رقم 08-04: " تكون ملكية البنايات والحق العيني العقاري، الناتج عن عقد الامتياز قابلة للتنازل فرو الإنجاز الفعلي لمشروع الاستثمار، والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة"

تطبيقا لذلك جاءت المادة 19 محددة لشروط هذا التنازل، كما أضاف دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 صيغة أخرى، وهي الإيجار من الباطن، وعليه مكن المشرع المستثمرين من التصرف في ملكية البنايات المشيدة، عن طريق التنازل والإيجار من الباطن وذلك متى توافرت

(1)- سلالي مصطفى، مرجع سابق، ص: 79.

شروطهما، وما يجب الإشارة إليه أن المشرع نص على التنازل فقط في الأمر 04-08 ثم تطرقت النصوص التنظيمية، إلى الإيجار من الباطن وذلك في الفقرة 2 من المادة 17 من المرسوم التنفيذي سالف الذكر، والمادة 09 من دفتر الشروط الملحق به⁽¹⁾.

02-الالتزامات:

أ-تسديد الأتاوى الإيجارية السنوية:

يلتزم المستفيد بدفع مبلغ الأتاوى الإيجارية السنوية لفائدة أملاك الدولة، ف حال أتم إنجاز مشروعه وأصبح مالكا للبنىات واستنفذ المدة القانونية لعقد الامتياز، للفترة الأولى المحددة ب 33 سنة دون تقدمه بطلب تجديد الامتياز تحدها مديرية أملاك الدولة، وفقا للسوق العقاري، كما أن هذه الأتاوى تحين بعد انقضاء فترة 11 سنة من طرف مديرية أملاك الدولة، بناءا على تقييم تعده مصالح أملاك الدولة استنادا للسوق العقاري.

ب-يكون المستفيد ملزم بإبلاغ مدير أملاك الدولة في حال اكتشافه لأي ممتلكات ثقافية على القطعة الأرضية محل الامتياز، وهو بدوره يقوم بإعلام مدير الثقافة للولاية بخصوص أي اكتشاف على القطعة الأرضية محل الامتياز، وذلك قصد تسجيلها ومن ثم تصنف ضمن قائمة الأملاك الثقافية للدولة .

ج-يلتزم المستفيد باحترام كافة الأحكام القانونية السارية المفعول ذات الصلة بالتهيئة والبناء ومعاييرها بالإضافة لمعايير الهندسة المعمارية، مع احترام متطلبات حماية البيئة⁽²⁾.

د- يلتزم بإنجاز المشروع في المدة المحددة مع إمكانية التمديد، كما يتحمل أيضا صاحب الامتياز الارتفاقات التي تنقل الأصل العقاري مهما كانت هذه الأخيرة إيجابية أو سلبية، ظاهرة أو خفية .

(1)-مخلوف لكحل ، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار دراسة حالة العقار الاقتصادي، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 01، 2017، 2018، ص: 197.

(2)-مصطفى سلالي ، مرجع سابق، ص: 82، 83.

ثانيا: حقوق والتزامات مانح الامتياز:

01-الحقوق:

أ- الاحتفاظ بملكية العقار:

أي أن ملكية الأرض، أو القطعة الأرضية الصناعية، تبقى ملكا للدولة وغير قابلة للتحويل إلى تنازل.

ب- إسقاط حق الامتياز:

يتعرض المستثمر، أو صاحب الامتياز الذي لا يحترم التزاماته، التي يتضمنها دفتر الشروط إلى فسخ الامتياز بمبادرة من مديرية أملاك الدولة، بعد توجيه إذارين له، ويتم إسقاط حق الامتياز أمام الجهات القضائية المختصة.

02-الإلتزامات:

يقع على عاتق مانح حق الامتياز، مجموعة من الإلتزامات:

أ- عدم عرقلة نشاط المشروع الاستثماري.

ب- ألا تمنح القطعة لشخص آخر.

ج- المساهمة قدر الإمكان على إنجاح المشروع.

د- الشفافية أثناء القيام بعمليات المزاد العلني .

هـ- تجديد عقد الامتياز كل 33 سنة، إذا لم يخل المستثمر بالتزاماته.

المطلب الخامس: تنظيم العقار الصناعي في إطار قانون المالية التكميلي لسنة 2011:

بموجب قانون المالية لسنة 2011 تم إلغاء صيغة المزاد العلني في منح الامتياز على العقار الصناعي وأصبح منح الامتياز يتم بصيغة وحيدة وهي منح الامتياز عن طريق صيغة التراضي، وجاء بتخفيضات على الأتاوى الإيجارية، وخضع منح قرار الامتياز على العقار الصناعي للوالي فقط، وجعل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار الجهة الوحيدة لتلقي طلبات الأراضي المخصصة لاحتضان مشاريع الاستثمارات الصناعية، حيث تم تخفيض سعر الإتاوة الإيجارية بنسبة

90% أثناء فترة إنجاز الاستثمار «03 سنوات كحد أقصى» و50% في مرحلة انطلاق نشاط الاستثمار «03 سنوات كحد أقصى»، أما في ولايات الجنوب والهضاب العليا فإن الإتاوة الإيجارية تكون بالدينار الرمزي للمتر المربع لمدة 10 سنوات، وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من قيمتها المحددة من قبل أملاك الدولة، أما في ولايات الكبرى أدرار تندوف إليزي تمنراست، تكون الأتاوى بالدينار الرمزي لمدة 15 سنة وبعدها ترتفع إلى 05%(1).

وأدرج قانون المالية لسنة 2015 بدوره إجراءات جديدة تحت على الاستثمار لاسيما في قطاع الصناعة من ضمنها الإعفاءات التي يستفيد منها المستثمرون من دفع الضريبة على فوائد الشركات أو الضريبة على الدخل الإجمالي لمدة 05 سنوات، كما اقترح قانون المالية لسنة 2016 بدوره إجراءات تحفيزية.

أما قانون المالية لسنة 2017 فقد قام بتعديل نص المادة 58 من الأمر 08/15 حيث خفض من مبلغ الامتياز حسب الموقع الجغرافي للمشروع كالاتي: في ولايات الشمال التي تستفيد بتخفيض يقدر بنسبة 95% وذلك خلال فترة إنجاز الاستثمار والتي تتراوح ما بين سنة إلى غاية 05 سنوات، كما تستفيد بتخفيض 75% خلال استغلال هذه القطعة إلى غاية انقضاء مدة العقد، أما ولايات الهضاب العليا والجنوب فهي الأخرى تستفيد بتخفيضات وذلك بقيمة 90% وبعد انتهاء المدة، وبالنسبة للمشاريع المتواجدة في الولايات المعنية ببرامج الجنوب الكبرى كذلك تستفيد بتخفيض بنسبة 95% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بعد انتهاء المدة، فيما يتعلق بالمشاريع المتواجدة في ولايات الجنوب الكبير(2).

ملاحظة هامة: تم بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015 تبسيط الإجراءات أكثر وإضفاء مرونة على طريقة منح حق الامتياز من خلال تعديل أحكام المادة 05 من الأمر 04/08 التي استبعدت دور

(1) - القانون 10/14 المؤرخ في: 2014/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، (الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 14/12/31)

(2) - المادة 80 من القانون رقم: 14/16 المؤرخ في: 2016/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2017 (الجريدة الرسمية عدد 77 الصادرة في: 2016/12/29)

المساعدة في منح حق الامتياز واقتصار منح حق الامتياز بقرار من الوالي باقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار "مدير الصناعة والمناجم".

أما بشأن إجراءات منح الامتياز فقد صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم: 001 المؤرخة في: 2015/08/06 المتضمنة تطبيق الأحكام والإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، إذ بينت الإجراءات الجديدة لدراسة الملفات المتضمنة طلب منح الامتياز لإنجاز مشاريع استثمارية كما يلي:

01 - يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص أو العام والذي يتقدم بطلب لأجل الحصول على حق الامتياز بالتراضي على أرض أو عقار موجه للاستثمار، إذ يودع ملفا متضمنا طلبا مرفقا بدراسة تقنية لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليميا.

02 - توكل مهمة دراسة طلبات الحصول على حق الامتياز للمدير الولائي المكلف بالاستثمار "الصناعة" ويستشير في ذلك كلما اقتضت الضرورة مديريات الولاية المعنية التي تلتزم بإبداء الرأي في أجل لا يتعدى 08 أيام، وفي غياب ذلك يعتبر الرد إيجابيا.

بعد تشكيل الملف وفق الإجراءات السابقة يرسل هذا الأخير إلى الوالي مرفقا بتقرير تقييمي مبرر في أجل لا يتعدى 08 أيام من تاريخ الحصول على آراء المديريات المعنية.

03 - يبت الوالي في الطلب باتخاذ قرار منح حق الامتياز بالتراضي، ويبلغ الوالي دون أجل قرار منح الامتياز بالتراضي إلى المستثمر، ويرسل ذات الملف إلى إدارة أملاك الدولة قرار القبول المتخذ من قبل الوالي يحوز على قوة التنفيذ من قبل كل مصالح الدولة.

04 - تلتزم إدارة أملاك الدولة بإنهاء إجراءات الإضاء مع المستثمر لدفتر الشروط لبرنامج مدقق للاستثمار في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ الحصول على الملف ومنه إعداد عقد الامتياز مسجلا خلال 15 يوما الموالية لتاريخ الحصول على الملف على ألا تتجاوز مدة إعداد العقد 30 يوما من تاريخ استقبال الملف المرسل من طرف الوالي مهما يكن الأمر.

05 - في حالة الرفض يبلغ صاحب الطلب من المدير الولائي للاستثمار في أجل 15 يوماً بموجب تبليغ مبرر⁽¹⁾.

أما التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية رقم: 5144 المؤرخة في: 2015/09/13 المتعلقة بإنعاش الاستثمار الاقتصادي فقد أوجبت على الولاية تنصيب لجنة تحت رئاستهم، وتتشكل من المدير المكلف بالصناعة، والمصالح المكلفة بأموال الدولة، والمحافظات العقارية، والمدير المكلف بالتعمير، والتي تجتمع كل أسبوع ليس فقط لإصدار رخص من أجل منح حق الامتياز لفائدة المستثمرين، بل يتعدى دورها في هذا المجال للكثير حيث يقع على عاتقها بعد إصدار الرخصة السهر على:

- ضمان متابعة إجراءات إعداد عقود الامتياز حتى يتم إصدارها.
- مرافقة المستثمر في إجراءات طلب رخصة البناء حتى يتم إصدارها.
- متابعة إنجاز الاستثمار وبلوغ الأهداف المحددة في دفتر الشروط.
- مراقبة مدى تقدم أشغال الإنجاز واتخاذ الإجراءات المناسبة في حال عدم احترام المستثمر لالتزاماته التعاقدية في الآجال المحددة.

كما على الولاية عقد لقاءات شهرية مع المستثمرين بحضور جميع المصالح للتعرف على مختلف العراقيل التي تعترض المشاريع الاستثمارية والعمل على رفعها⁽²⁾، لتشجيع الاستثمار أهمها السماح للمتعاملين الخواص خلق وتهيئة وتسيير مناطق النشاط أو مناطق صناعية عبر التراب الوطني شريطة ألا تتواجد فوق أراضي فلاحية⁽³⁾.

(1) - سلاحي مصطفى، مرجع سابق، ص: 68، 69.

(2) - المرجع نفسه، ص 70.

(3) - القانون رقم: 18/15 المؤرخ في: 2015/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2016 (الجريدة الرسمية عدد 72 المؤرخة في: 2015/12/11)

المبحث الثالث: منازعات العقار الصناعي:

تتعدد المنازعات المترتبة عن استغلال العقار الصناعي، حسب العقود المنظمة لاستغلاله، ويمكن تصنيف المنازعات المتعلقة باستغلاله حسب طبيعة العقد إلى: منازعات متعلقة بعقد التنازل عن العقار الصناعي ومنازعات متعلقة بمنح الامتياز، إلا أننا سنركز على النوع الثاني من المنازعات. ويمكن تقسيم المنازعات المتعلقة بمنح الامتياز بالنظر إلى مراحل تكوينه إلى 03 منازعات:

01: المنازعات المتعلقة بقرار منح الامتياز.

02 - المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الامتياز.

03 - المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز.

المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بقرار رفض منح الامتياز:

كان الامتياز في إطار المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار عن طريق قرار إداري صادر عن وكالة ترقية الاستثمار آنذاك أو اللجنة الولائية لدعم الاستثمار، غير أنه قد يحدث أن لا ترد الوكالة أو اللجنة على طلب المعني بالامتياز في الآجال المحددة بـ 60 يوما من تاريخ إيداع الطلب أو ترد عليه بالرفض أو تمنح المستثمر نظام غير النظام الذي طلبه، فطبقا للمواد 09-14-20 من المرسوم يمكن للمستثمر أن يرفع طعنا إداريا للفصل في قرار الرفض الصريح أو الضمني للوكالة إلى رئيس الحكومة باعتباره السلطة الوصية على الوكالة، والذي له أن يفصل في الطلب في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب بقرار إداري غير قابل للطعن القضائي⁽¹⁾.

أما في إطار القانون رقم: 03/01 فإن الوكالة الوطنية لتطير الاستثمار هي المؤهلة قانونا لمنح قرار الامتياز، ولهذه الأخير أجل أقصاه 30 يوما ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب لإصدار قرار المنح أو الرفض، وفي حالة عدم الرد أو الاعتراض على قرار الوكالة يمكن أن يقدم المستثمر طعنا لدى السلطة

(1) - جلال محمد الحميد، مرجع سابق، ص 56.

الوصية "رئيس الحكومة" وعليه الرد في أجل 15 يوما، والجديد بالنسبة لهذا القانون هو قابلية قرار الوكالة للطعن أمام القضاء.

وبعد تعديل المادة 07 من الأمر 03/01 بموجب المادة 05 من الأمر 08/06 أصبح يمنح للوكالة أجل 72 ساعة للرد على طلب الامتياز إذا تعلق الأمر بالمزايا الخاصة بالإنجاز 10 و أيام لتسليم المقرر المتعلق بالمزايا الخاصة بالاستغلال، وأضيفت المادة 07 مكرر التي بمقتضاها يجوز للمستثمرين الذين يرون أنهم قد غبنوا بشأن الاستفادة من المزايا حق الطعن لدى لجنة تحدد تشكيلتها عن طريق التنظيم ويجب أن يمارس هذا الطعن خلال 15 يوما التي تلي تاريخ التبليغ بالقرار محل الاحتجاج، وتفصل اللجنة في الطعن في أجل شهر⁽¹⁾، هذا إلى جانب منح القانون للمستثمر الحق في اللجوء للقضاء مباشرة للنظر في النزاع خاصة بعد تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعد أن أصبح التظلم غير وجوبي.

وبصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بموجب المادة 15 منه أصبح الامتياز بالتراضي ويرخص بقرار من الوالي، ويكون هذا القرار قابلا للطعن بدعوى الإلغاء في حالة رفض منح الامتياز.

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الامتياز:

وتظهر هذه المنازعات في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته كعدم إنجاز المشروع في المدة المحددة، فيتم سحب الامتياز بموجب قرار صادر عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، غير أنه يمكن أن يسحب الامتياز إذا أثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم الانجاز، مما يستدعي تدخل القضاء لحل هذا النزاع وتقدير حالة القوة القاهرة.

لكن بصدور الأمر 04/08 تغير الأمر وأصبح سحب الامتياز يتم عن طريق القضاء، بحيث يترتب عن إخلال المستفيد بالتزاماته (عدم إنجاز المشروع في المدة المحددة)، إسقاط حق الامتياز لدى الجهة القضائية المختصة، وبمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، وتدفع الدولة نتيجة إسقاط

(1) - مصطفى عابدة، التسوية القضائية للمنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي، الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري، الوادي، 2014، ص 10.

حق الامتياز تعويضا مستحقا للمستثمر من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية، وذلك بناءً على محضر معاينة، كما أن مبلغ التعويض لا يتجاوز قيمة المواد وسعر اليد العاملة، وفي حالة نطق الجهة القضائية المختصة بهدم البنايات يتعين على المستفيد من حق الامتياز القيام بإعادة القطعة الأرضية إلى حالتها الطبيعية⁽¹⁾.

المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة بفسخ الامتياز:

تتمثل حالات فسخ عقد الامتياز على النحو التالي:

- في حالة عدم تنفيذ المستثمر لالتزاماته بإنجاز المشروع فيتم الفسخ دون اللجوء إلى القضاء، إذا كان العقد واقعا على الأملاك الوطنية العمومية (كالمناطق الحرة) فتقوم الإدارة عن طريق الوالي بتوجيه إعدار للمستفيد قبل 06 أشهر من اتباع إجراءات الفسخ، أما بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة مثل المناطق الخاصة فسخ العقد دون اللجوء للقضاء وفي أي وقت باتفاق الطرفين أو بمبادرة من صاحب الامتياز بعد أن يوجه إعدار للإدارة المانحة لمدة لا تتجاوز 06 أشهر أو في حالة إخلاله بالالتزامات المفروضة عليه (ويسمى انفساخ)، كما يكون الفسخ بقوة القانون من قبل الإدارة دون اللجوء إلى القضاء في حالات أخرى منها:

• التأجير من الباطن دون أخذ رأي الوكالة وإدارة أملاك الدولة التي يشترط موافقتها بصفة صريحة وكتابية.

• ممارسة نشاط آخر غير المتفق عليه في دفتر الشروط على القطعة الأرضية⁽²⁾.

(1) - جلال عبد الحميد، مرجع سابق، ص 57.

(2) - بودادة نورية و عماري ابتسام، مرجع سابق، ص 75-76.

الفصل الثالث: الاستثمار في العقار السياحي:

يعتبر العقار السياحي من العقارات الاقتصادية الموجهة للاستثمار، ولا يقل بدوره أهمية عن العقار الفلاحي والعقار الصناعي، ويعتبر المجال السياحي من أهم الفرص التي تستطيع الجزائر اغتنامه من أجل تعويض العجز الذي تعاني منه القطاعات الأخرى، خاصة وأن أكبر مورد للمداخيل يأتي من قطاع وحيد هو قطاع المحروقات. (1)

نظرا لما تتمتع به الجزائر من موارد سياحية هائلة، والتي تختلف وتختلف من منطقة إلى أخرى بسبب اختلاف المناطق الجغرافية للوطن، لذا فإنه وعلى الرغم من أن المشرع الجزائري قد نظم العقار السياحي بمجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية، إلا أن موارد العقار السياحي فعليا لم تستغل على الوجه المطلوب، ومرد ذلك إهمال حقيقة هذا المورد الهام. (2)

المبحث الأول: الأحكام الموضوعية للعقار السياحي:

اهتم المشرع الجزائري بالعقار السياحي منذ الاستقلال عبر عدة نصوص قانونية، لكنه لم يحدد له تعريفا قانونيا، وإنما اكتفى بتعريفه عبر مكوناته التي يتشكل منها، وخصائصه التي تميزه عن غيره، وبما أن العقار السياحي يعتبر من الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار، مما دفع بالمشرع الجزائري إلى تحديد الآليات التي يتم من خلالها استثماره.

وسنحاول من خلال هذا المبحث التطرق لتعريف العقار السياحي، ثم تشكيله، وموارده السياحية من خلال مطلبين وفقا لما يلي:

(1) – باسماويل فتحة، النظام القانوني للعقار السياحي، مذكرة ماستر تخصص قانون عام اقتصادي، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2018/2019، ص "أ".

(2) – بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر "مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول، يونيو 2016، ص 130.

المطلب الأول: مفهوم العقار السياحي:

سنحاول ضمن هذا المطلب تعريف العقار السياحي، ثم نبين أهم الخصائص التي يتميز بها:

الفرع الأول: تعريف العقار السياحي:

العقار السياحي عبارة مركبة من مصطلحين، الأول وهو مصطلح "العقار" ويقصد به "كل شيء متسق

بحيزه، وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف، فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".⁽¹⁾

أما المصطلح الثاني، فهو "السياحي"، المشتق من السياحة، والتي يقصد بها الإقامة المؤقتة لشخص

خارج مكان إقامته الاعتيادي، ومرتبطة هذه الإقامة بنشاط يدر ربحا لهذا الأجنبي".⁽²⁾

أما بالنسبة للمشرع الجزائري، تجدر الإشارة إلى أنه لم يعرف العقار السياحي، وهو ما يتضح من خلال

النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له، ففي ظل المرسوم رقم 75/66⁽³⁾، نجد أن المشرع الجزائري

اكتفى فقط بذكر الحقوق العقارية الواردة داخل المناطق والأماكن السياحية، وبقي الأمر على حاله حتى

بعد إلغاء الأمر رقم 62/66 السالف الذكر بالقانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع

السياحية⁽⁴⁾، حيث أنه وبموجب المادة 20 منه، نجد أنّ المشرع الجزائري لم يعرف العقار السياحي بل

اكتفى بذكر تشكيلته، وجاء نصها كما يلي: "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المعدة لهذا

الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة، وتلك

التابعة للخواص".

الملاحظ من خلال نص هذه المادة، أنها تطرقت إلى تحديد العقار السياحي القابل للبناء فقط، دون

ذكر العقار السياحي غير المبني، كالشواطئ والمناطق الأثرية والطبيعية، وهي تعتبر أيضا من مكونات

(1) – مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 09.

(2) – بن سديرة جلول، المرجع السابق، ص 130.

(3) – المادة 13 من المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 04 أبريل 1966، المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66، المؤرخ في 26 مارس 1966، والتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 28، المؤرخ في 08 أبريل 1966 الملغى.

(4) – القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر عدد 11، الصادر بتاريخ 19 فبراير 2003.

العقار السياحي، وأمام عدم وجود تعريف قانوني دقيق للعقار السياحي، برزت بعض المحاولات الفقهية القائمة على أساس استقراء ما هو وارد في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية للعقار الفلاحي.⁽¹⁾ من هذه المحاولات من عرف العقار السياحي بأنه: "مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي، والمواقع السياحية والمحددة في محيط التهيئة السياحية، والتي تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة".⁽²⁾ كما تم تعريفه أيضا على أنه: "كل ما هو ثابت في مجال السياحة، كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات المنجزة في إطار الاستثمار السياحي".⁽³⁾

كما عرف أيضا بأنه: "مجموعة الأراضي والمباني المخصصة للأنشطة السياحية التي تشكل جزءًا من مناطق التوسع السياحي، يضاف إليها الآثار والمدن الأثرية المعترف بأهميتها التاريخية والثقافية".⁽⁴⁾ وانطلاقًا مما سبق حتى يمكن القول بوجود عقار سياحي يجب أن يتوفر لدينا عقار بالمفهوم القانوني، بالإضافة إلى احتوائه واقتترانه بأنشطة سياحية تستقطب السياح إليها، وعليه يمكن تعريفه تبعًا للغرض الذي أوجد من أجله فيقصد به ذلك الوعاء العقاري المصنف بموجب نص قانوني على أنه ذو طابع سياحي، ويمنح صاحبه حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة.⁽⁵⁾

الفرع الثاني: أنواع السياحة المتمركزة على العقار السياحي وتشكيله:

باستقراء النصوص القانونية الواردة في القانون 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة⁽⁶⁾، نجد أن المشرع أورد أنواعا عديدة للسياحة المتمركزة على العقار، منها ما هي سياحة ثقافية، ومنها ما يتعلق

(1) – باسماويل فتيحة، المرجع السابق، ص 3.

(2) – بن زيد فتيحة، أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جوان 2017، ص 61.

(3) – مسلمي نور الدين، العقار السياحي في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015/2014، ص 07.

(4) – خوادجية سميحة حنان، محاضرات في العقار الصناعي، مرجع سابق، ص: 13.

(5) – لخذاري عبد الحق، زعلامي حسبية، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، العدد 11، جانفي 2019، ص 256.

(6) – القانون رقم 01/03، المؤرخ في 17 فبراير 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر عدد 11، الصادر بتاريخ 19 فبراير 2003.

بسياحة الأعمال والمؤتمرات، وكذا السياحة الصحراوية والحموية، بالإضافة إلى السياحة الترفيهية والاستجمامية وهذا ما سنحاول التطرق له تباعا في النقاط الموالية:

01 - السياحة الثقافية:

ذكرتها الفقرة السابعة من المادة الثالثة من القانون 01/03 بأنها: "كل نشاط استجمامي يكون الدافع الرئيسي فيه هو البحث عن المعرفة والانفعالات، من خلال اكتشاف تراث عمراني مثل: المدن والقرى والمعالم التاريخية والحدايق والمباني الدينية أو تراث روحي مثل الحفلات التقليدية والتقاليد الوطنية أو المحلية". (1)

02 - سياحة الأعمال والمؤتمرات:

نصت عليها الفقرة الثامنة من المادة الثالثة من القانون 01/03 بأنها: "كل إقامة مؤقتة لأشخاص خارج منازلهم تتم أساسًا خلال أيام الأسبوع لدوافع مهنية". (2)

03 - السياحة الحموية والمعالجة بمياه البحر:

نصت عليها الفقرة التاسعة من المادة 03 من القانون 01/03، بأنها: "كل تنقل لأغراض علاجية طبيعية بواسطة مياه الينابيع الحموية ذات المزايا الاستشفائية العالية، او بواسطة مياه البحر، ويستفيد منها زبائن يحتاجون إلى علاج مجهز بمنشآت علاجية واستجمامية وترفيهية". (3)

04 - السياحة الصحراوية:

عرفتها الفقرة العاشرة من المادة الثالثة من القانون 01/03 بأنها: "كل إقامة في محيط صحراوي تقوم على استغلال مختلف القدرات الطبيعية والتاريخية والثقافية مرفقة بأنشطة مرتبة بهذا المحيط من تسلية وترفيه واستكشاف". (4)

(1) - بن سديرة جلول، المرجع السابق، ص 132.

(2) - المادة الثالثة من القانون 01/03، المتعلق بالتنمية المستدامة والسياحة سالف الذكر.

(3) - المادة 9/03 من القانون نفسه.

(4) - الفقرة 10 من المادة الثالثة، القانون 01/03 سالف الذكر.

05 - السياحة الحموية البحرية:

نصت عليها الفقرة الحادي عشر من المادة الثالثة من القانون 01/03 بأنها: "كل إقامة سياحية على شاطئ البحر يتمتع فيها السياح زيادة على التسلية البحرية بأنشطة أخرى مرتبطة بالتنشيط في المحيط البحري".⁽¹⁾

06 - السياحة الترفيهية والاستجمامية:

عرفتها الفقرة الثانية عشر من المادة الثالثة من القانون 01/03 بأنها: "كل نشاط استجمامي يمارس السياح من خلال إقامتهم بالمواقع السياحية أو المؤسسات السياحية مثل: حظائر التسلية والترفيه، المواقع الجبلية والمنشآت الثقافية والرياضية".⁽²⁾

ثانيا: تشكيل العقار السياحي:

بالرجوع لنص المادة الثانية من القانون 03/03 سالف الذكر يمكن القول أن العقار السياحي القابل للبناء يتشكل من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص، وبالتالي يمكن القول أن العقار السياحي تشكيلته تجمع بين الملك العام والملك الخاص، ويخضع استعمالها واستغلالها لأحكام القانون 03/03 سالف الذكر.

01 - العقار السياحي التابع للأماكن الوطنية العمومية:

فيما يخص طبيعة الاملاك العمومية العامة للعقار السياحي، فهي تلك الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والتي تكون قابلة للاستغلال والاستثمار العقاري السياحي طبقا لمخطط التهيئة السياحية والتي تم تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية العمومية.⁽³⁾

(1) - الفقرة الحادي عشر من المادة الثالثة من القانون نفسه.

(2) - الفقرة الثانية عشرة من المادة الثالثة من القانون نفسه.

(3) - كيجل حياة، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، حوليات جامعة الجزائر، العدد 30، ص 134.

وهي طبقا للمادة 12 من القانون 03/90 المتضمن الأملاك الوطنية: "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك العقارية التي يستعملها الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام، شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق"، ويضاف إليها الثروات والموارد الطبيعية. (1)

والأملاك الوطنية العمومية قد تكون إما طبيعية أو اصطناعية، فالأملاك الطبيعية هي الأملاك التي تكونت بفعل الطبيعة وتقوم الدولة بإثبات وجودها وتحديد مجالها كأملك عمومية، وتشمل بصفة عامة: الأملاك العمومية البحرية، الأملاك العمومية المائية، الموارد والثروات الطبيعية.

أما الأملاك الاصطناعية وهي الأملاك التي تنشأ بتدخل من الإنسان، والتي حددتها المادة 16 من القانون 30/90، وتشمل خصوصاً ما يلي: الآثار العمومية والمتاحف والأماكن والحضائر الأثرية، الحدائق المهيئة، والبساتين العمومية، الأشياء والأعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة، المنشآت الثقافية والرياضية. (2)

غير أن الأصل أن كلا النوعين هما ملك وطني عمومي، وفي نفس الوقت يعتبران عقار سياحي كونهما يضمنان أنشطة سياحية.

02 - العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة:

يتكون العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة سواءً كانت الدولة أو الولاية أو البلدية، من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وقد تكون أراضي تم إلغاء تخصيصها وتصنيفها كأراضي تابعة للأملاك الوطنية العامة، وهي قابلة للبيع والإيجار والتبادل، وتباع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية لإنجاز

(1) - المادة السادسة من القانون 14/08، المؤرخ في 20 جوان 2008، المعدل والمتمم للقانون 30/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 44.

(2) - عابدة مصطفاوي، التنظيم القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية، العدد السادس، ص 157.

البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية كالوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لاتفاق ودي. (1)

03 - العقار السياحي ملك خاص:

يتشكل العقار السياحي من أملاك الخواص، ويتعلق الأمر بالأراضي الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي، والمواقع السياحية والتي تعود ملكيتها للخواص، ويمكن للدولة أن تقتني هذه الأراضي بالطرق الودية من الخواص، أو تنزع ملكيتها للمنفعة العامة إذا استدعى المشروع الاستثماري ذلك (2)، إذ تلجأ الوكالة الوطنية للتنمية السياحية إلى اقتنائها إذا استدعت الضرورة ذلك، وبناءً على ذلك فإنه في هذه الحالة يفترض إما أن يكون العقار السياحي مبني أو قابل للبناء، أو أراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية، إلا أنه في الغالب الأعم، يكون العقار السياحي في هذه الحالة عبارة عن فنادق وقرى سياحية أو حمامات أو مطاعم تم إنجازها في إطار الاستثمار السياحي من قبل الخواص. (3)

المطلب الثاني: مكونات العقار السياحي:

يشتمل العقار السياحي حسب ما تضمنته النصوص القانونية والتنظيمية له على كل من مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمناطق المحمية.

الفرع الأول: مناطق التوسع السياحي:

عرفتها الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون 03/03 بأنها: "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". (4)

(1) - محيد حميد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد السابع، العدد الخامس، 2018، ص 300.

(2) - كحل حياة، المرجع السابق، ص 134.

(3) - باسماويل فتحة، المرجع السابق، ص 16.

(4) - الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون 03/03 سالف الذكر.

ومن أمثلة مناطق التوسع السياحي ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 226/09، المتضمن تحديد منطقتي التوسع والموقعين السياحيين الزلفانة (ولاية غرداية) وحمام بوحجر (عين تموشنت).

حيث يتم تهيئة وتسيير واستغلال هذه المناطق التوسعية وفقا لمواصفات مخطط التهيئة السياحية المعد من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة والمدرج ضمن أدوات تهيئة الإقليم.

ما يستشف من نص المادة أن مناطق التوسع السياحي هي عبارة عن فضاء غير مبني مؤهل لإقامة منشآت سياحية واستغلالها لتطوير أي نوع من أنواع السياحة المدرة لمداخيل معتبرة، ومن ذلك المؤسسات الفندقية، الأقطاب السياحية للامتياز، الشواطئ والمياه الحموية.⁽¹⁾

ونظرا للأهمية البالغة لهذه المناطق بالنسبة لتحقيق التنمية الشاملة للقطاعات المختلفة على المستويين المحلي والوطني، فإن أهداف إنشاء ودراسة هذه المناطق السياحية تتمثل في:

- * توفير الحماية اللازمة للبيئة من كل أنواع التلوث.
- * المحافظة على التراث الطبيعي والثقافي، التاريخي والإنساني وترقيته.
- * اختيار الهياكل والتجهيزات المناسبة لخصائص كل موقع، إلى جانب نوعية النشاط السياحي الممكن ممارسته.

* تلبية رغبات السياح.

* ترقية بعض النشاطات الملازمة للنشاط السياحي، كالتجارة، الصناعات التقليدية.

* خلق مناصب شغل مباشرة وغير مباشرة على المستوى المحلي.⁽²⁾

أولا: المؤسسات الفندقية:

(1) – نقار مختار، مصطفى عبد النبي، اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد الثامن، العدد الثاني، 2019، ص 224.

(2) – حدة متلف، مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بين متطلبات التطبيق وصعوبات التحقيق (تيمقاد) موري نموذج، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 35، ديسمبر 2016، ص 24، 25.

يقصد بالمؤسسات الفندقية حسب الفقرة الثالثة من المادة الرابعة من القانون 01/99⁽¹⁾، وتطبيقاً لأحكام هذا القانون صدر المرسوم التنفيذي رقم 158/19⁽²⁾ يعرف المؤسسات الفندقية، ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها.

حيث جاء في الفصل الأول من هذا المرسوم؛ والمعنون بتعريف المؤسسات الفندقية وخاصة المادة 01/02 منه : " يقصد بالمؤسسة الفندقية في مفهوم هذا المرسوم كل مؤسسة ذات طابع تجاري تستقبل زبائن مارين ومقيمين دون أين يتخذوها سكناً لهم وتوفر لهم أساساً خدمات الإقامة مصحوبة بالخدمة المرتبطة بها"، غير أنّ عبارة المؤسسات الفندقية لا تنحصر في الفنادق فقط ، وإنما لها مفهوم واسع، بحيث تشمل حسب المرسوم التنفيذي رقم 19/ 18 المذكورة في المادة 03 على أن المؤسسات الفندقية موضوع هذا المرسوم هي الفنادق والمركبات السياحية أو قرى العطل، شقق الفنادق، أو الإقامة الفندقية، الموتيلات ، أو نزل الطريق ، أو مخيمات السياحة .⁽³⁾

ثانياً الشواطئ

بالرجوع إلى القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، وبالتحديد ضمن نص المادة 02/08 منه بأنه يمكن أن تمتد المنطقة المحددة والمصرح به على أنها من مناطق التوسع السياحي الى الملك الوطني العمومي البحري، أي أن الشواطئ يمكن اعتبارها عقاراً سياحياً، والشواطئ بمفهوم القانون 02 /03 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحي.⁽⁴⁾

(1) – المؤرخ في 06 جانفي 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر عدد 02، المؤرخ في 10 جانفي 1999.
(2) – المرسوم التنفيذي رقم 158-19 المؤرخ في 30 أفريل 2019، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها، ج ر عدد 33، المؤرخ في 19 ماي 2019.
3 محمد بوخريص ، تهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية كخيار استراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة للعقار السياحي ، مجلة القانون العقاري ، مخبر القانون والعقار ، جامعة البليدة ، 02 ، الجزائر ، ص : 36
4 - القانون رقم 02/03 المؤرخ في 17/02/2003 الذي يحدد القواعد العامة للاستعمال والإستغلال السياحي للشواطئ ، الجريدة الرسمية رقم 11 ، الصادرة بتاريخ 19/02/2003

عرفته على أنه: " الشاطئ شريط إقليمي للساحل الطبيعي يضم 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 السياحي " (1)

ثالثا الساحل:

لم يعرف المشرع الجزائري الساحل، بل اقتصر على تعداد محتوياته محاولا تحديد نطاقه، ويظهر ذلك بشكل جلي في العقار رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ويقصد بالساحل: ذلك الجزء البري المحاذي للمياه البحرية، ذو عرض قدره عدة كيلومترات، والذي يمكن أن يتضمن أيضا المياه الإقليمية، بالإضافة الى أنه وسط ديناميكي، تحديده وتهيئته وتسييره؛ يتطلب معرفة الأنظمة البيئية التي تكونه، والتفاعل بينها والتحكم في مسارها. (2)

رابعا : المياه الحموية

نظم المشرع الجزائري المياه الحموية بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المؤرخ في 2007/02/19، يحدد شروط وكيفيات منح امتياز واستغلال المياه الحموية. (3)

حيث عرفت المادة 02 بأنها: " المياه الحموية مياه مجذوبة انطلاقا من نبع طبيعي أو بئر محفورة، والتي يمكن أن تكون لها خاصيات علاجية، نظرا للطبيعة الخاصة مصادرها، وثبات مميزاتها الطبيعية ومكوناتها الكيماوية، ويدخل أيضا ما يشابه مياه حموية مياه البحر، التي يمكن بعد معالجتها ونقلها أن تكون لها خاصيات علاجية". (4)

خامسا الأقطاب السياحية للامتياز:

1 - المادة 03/ 01 من القانون نفسه .
2 - بن سديرة جلول ، المرجع السابق، ص 136 .
3 - المرسوم رقم 69-07 المؤرخ في 19-02-2007 يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، الجريدة الرسمية عدد 13 الصادرة بتاريخ 21-02-2007.
4 - المادة 03 من المرسوم نفسه.

الأقطاب السياحية للامتياز هي توليفة في فضاء جغرافي معين للقرى السياحية للامتياز، مجهزة بتجهيزات الإقامة الترفيه، والأنشطة السياحية، وذلك كله في إطار تعاون مع مشروع للتنمية الإقليمية السياحية، وتستجيب الأقطاب السياحية لطلب السوق، وتتمتع بالاستقلالية الكافية، حتى تستطيع الإشعاع على المستوى الوطني والدولي، وتعتبر الأقطاب السياحية للامتياز، فضاءات تقدّم القدرات السياحية النوعية بشكل يساعد على تشييد إقامات سهلة الوصول والبلوغ وذات نوعية، وبالتالي فهي إطار لربط وتعاون الكفاءات، المعارف والحرف، والإمكانات المادية والمالية، كما أنّ الأقطاب السياحية متعددة الأبعاد والأهداف، فهي مؤهلة لتصبح واجهات رمزية لوجهة الجزائر، أي وجهة سياحية مستدامة تنافسية ومبدعة وأصلية ونوعية، وقد تم تصميم هذا المسعى المنهجي الذي أسفر عنه سبعة (07) أقطاب سياحية للامتياز، بحيث يكون كل قطب سياحي مكون من عدة مكونات، وفقا لقدراته وجاذبيته الإقليمية، وهذا كله كاستجابة لطلبات الزبائن، وهو ما تم تجسيده في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لسنة 2008م.⁽¹⁾

الفرع الثاني: المواقع السياحية والمناطق المحمية

نعدّ كل من المواقع السياحية والمناطق المحمية جزء لا يتجزأ من مكونات العقار السياحي، وأحاطها المشرّع بمجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية.

أولاً: المواقع السياحية

عرفت المادة 03/02 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية بأنها:

" كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية، بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية، أو بنايات مشيدة عليه، يُعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو

¹ - محمد بوخريص، المرجع السابق، ص 39-40

ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته، والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار، بفعل الطبيعة أو الإنسان".⁽¹⁾

تعتبر مناطق سياحية بطبيعتها كل المعالم الأثرية أو المواقع التاريخية، وكذا كل الأماكن الطبيعية المصنفة كالحضائر الوطنية الطبيعية، وهي متنوعة ومتعددة في الجزائر نذكر منها: حظيرة الثنية، حظيرة الأهقار الوطنية، حظيرة بلزمة الوطنية، والحضائر الطبيعية يمكن أن تشمل على الغابات والواحات.⁽²⁾

ثانيا: المنطقة المحمية

عرفتها المادة 04/02 من القانون 03/03 بالقانون سالف الذكر بأنها:

" كل جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل البناء، ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية"⁽³⁾، كما أشار القانون 02/11⁽⁴⁾ المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، في الفصل الأول من الباب الأول المعنون بأصناف المناطق المحمية، حيث يمكن اعتبار أن المناطق المحمية⁽⁵⁾ التي يمكن أن تفتح لاستقبال الجمهور التي لها علاقة بالسياحة، كل من الحضائر الوطنية والحضائر الطبيعية والمنطقة المركزية، والمنطقة الفاصلة، وكذا منطقة العبور⁽⁶⁾، وبغرض الحفاظ على الموارد الطبيعية وإيقاف ظاهرة تدهورها، قامت السلطات العمومية بتحديد مناطق مهياة لتحقيق أهداف المحافظة على النباتات والحيوانات، والمحافظة

1 - كحيل حياة ، المرجع السابق ، ص 133.

2 - سلمى نور الدين ، المرجع السابق ، ص 18.

3 - المادة 02 من القانون 03/03 السالف الذكر

4 - القانون 02/11 المؤرخ في 18/02/2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد 13 المؤرخة في 28/02/2011

5 - تعتبر مدينتي تيمقاد الأثرية الموجودة بولاية باتنة، ومدينة جميلة الأثرية الموجودة بسطيف، محميات أثرية حسب منظمة يونسكو.

6 - المنطقة المركزية عرفتها المادة 02/15 من القانون 02/11 من القانون سالف الذكر بأنها منطقة تحتوي على مصادر فريدة لا يسمح فيها إلا بالأنشطة المتعلقة بالبحث العلمي.

- المنطقة الفاصلة حسبما جاء في المادة 03/15 من القانون نفسه: " هي منطقة تحيط بالمنطقة المركزية أو تجاوزها من أجل أعمال إيكولوجية، بما فيها التربية البيئية، التسلية، السياحة الإيكولوجية البحث التطبيقي الأساسي، وهي مفتوحة أمام الجمهور في شكل زيارات اكتشاف للطبيعة برفقة دليل"

- منطقة العبور عرفتها المادة 05/15 من القانون نفسه بأنها منطقة تحيط بالمنطقة الفاصلة، وتحمي المنطقتين الأوليين، وتستخدم مكانا لكل أعمال التنمية البيئية للمنطقة المعنية، ويرخص فيها بأنشطة الترفيه والراحة التسلية والسياحة.

على وسطها المادي، هذه المناطق تسمى المنطقة المحمية تشمل 10 حظائر وطنية و 04 محميات طبيعية، وقد صنفت اليونسكو حظائر جرجرة والقالة والطاسيلي بصفتها محميات.

ساهم إنشاء هذه المناطق المحمية في إنعاش بيولوجي جديد، وتبنى نظرة أحسن فيما يتعلق بالتنمية⁽¹⁾، وعليه يمكن القول أن العقار السياحي و ذلك الوعاء الذي نظرا لخصائصه ومميزاته لمناخية والطبوغرافية والثقافية، اعتبر مركز لجذب الجمهور من اجل الراحة والاستجمام، سواءا كانت هذه الخصائص والمميزات من صنع الخالق، أو من صنع الإنسان، وعمل المشرع من جهة أخرى على تصنيفه كعقار سياحي، سواء كان مبنيا أو غير مبني.⁽²⁾

المبحث الثاني: طرق اكتساب العقار السياحي والعقود الخاصة باستغلاله

سنعالج ضمن هذا المبحث طرق اكتساب العقار السياحي، والعقود الخاصة باستغلاله، وذلك فيما يلي:

المطلب الأول: طرق اكتساب العقار السياحي

تعّد الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي الهيئة المعنية بتسيير وتهيئة مناطق التوسع السياحي، أين أمدها المشرع بعدة أطر من أجل اكتساب العقار السياحي، بغية تحقيق الأهداف المتوخاة من استغلاله وتسييره.

الفرع الأول: وسائل القانون العام في اقتناء العقار السياحي:

تتمثل هذه الوسائل في حق الشفعة الإدارية، ونزع الملكية للمنفعة العامة،

أولا-اقتناء العقار السياحي عن طريق استعمال حق الشفعة:

تعتبر الشفعة، طريقة من طرق، اكتساب الملكية العقارية، طبقا لأحكام القانون المدني، كقاعدة عامة تخول للشفيع الحلول محل المشتري، في بيع العقار أو بيع الحق العيني، إلا أن ممارسة حق الشفعة لا يقتصر فقط على أشخاص القانون الخاص، يمارس طبقا لأحكام القانون المدني، والتي تسمى بالشفعة المدنية، وإنما هناك أيضا شفعة أخرى يعترف بها القانون لأشخاص القانون العام، وهي الدولة

1 - مسلم نور الدين، مرجع سابق، ص ص 18، 19.

2 - كيجل حياة، المرجع السابق، ص 133

وجماعاتها المحلية وتسمى بالشفعة الإدارية، من أجل اكتساب الأملاك العقارية، محل البيع أو التنازل من أشخاص القانون الخاص، بهدف تكوين الأملاك الوطنية (1) ، وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 06-385 الذي يحدد كفاءات ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وهي كما يلي: * يخول للوكالة ممارسة حق الشفعة على كل عقار مبني، أو غير مبني، واقع داخل منطقة التوسع السياحي، المحدد ضمن مخطط التهيئة السياحية، ويكون محل تنازل بمقابل أو بدون مقابل.

* يلزم كل من قرر بيع أملاكه بتقديم تصريح للوزير المكلف بالسياحة، يحدد شكله بموجب مقرر من الوزير وهو ما أكدته المادة 28 من قانون 03-03 بقولها: " كل بيع أو تأجير للأملاك الخاصة، المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي، يجب أن تكون محل إشعار للوزارة المكلفة بالسياحة قصد تمكين الوكالة من ممارسة حق الشفعة"

* يتم إشعار الوكالة في أجل 15 يوما، من قبل الوزير المكلف بالسياحة، قصد السماح لها بممارسة حقها في ممارسة الشفعة.

* تعد الوكالة دراسة تقنية، تبرز فيها الوصف والمحتوى وكذا التقييم والوسائل المالية الضرورية للأملاك المراد اقتنائها، في أجل 03 أشهر، إبتداء من تاريخ إشعارها.

* تمارس الوكالة حقها في الشفعة بواسطة رد مبرر، موجه للوزير المكلف بالسياحة، وفي حدود الآجال الممنوحة لها، وتعد متنازلة عن ذلك إذا انقضت تلك الآجال دون رد منها. (2)

* في حالة ممارسة حق الشفعة، يلزم الوزير المكلف بالسياحة، بإعلام المالك في أجل 15 يوما إبتداء من تاريخ انتهاء الأجل المذكور أنفا.

(1) - لعشاش محمد، الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص العامة، الأملاك الخاصة " الشفعة ، نزع الملكية للمنفعة العامة" ، دار الخلدونية ، الجزائر، 2019، ص: 05.

(2) - نقار مختار، مصطفى عبد النبي، مرجع سابق، ص، 227، 228.

* عند انتهاء أجل 04 أشهر، وفي حالة عدم رد وزير السياحة، يحق للمالك مباشرة البيع المقرر، وفي حالة غياب اتفاق بالتراضي مع المالك، تحدد الهيئة القضائية المختصة، ثمن اقتناء الملكية موضوع حق الشفعة.⁽¹⁾

ثانيا: اقتناء العقار السياحي عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة:

يعد إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة، من الوسائل والطرق الاستثنائية، غير العادية للأشخاص العامة، لاقتناء الأملاك والحقوق العينية العقارية الخاصة، لاستعمالها واستغلالها في تنفيذ المشاريع ذات الطابع العمومي فهو امتياز من امتيازات السلطة العامة، متى كان يهدف لتحقيق منفعة عامة، أو خدمة مرفق عمومي نظير تعويض عادل ومنصف، وينفذ إجراء نزع الملكية على الأملاك العقارية الخاصة، التابعة لأشخاص القانون الخاص، في حالة عدم وفرة أو كفاية الأملاك الخاصة التابعة للدولة، وجماعاتها المحلية، لتجسيد المشاريع المزمعة⁽²⁾، وقد نصت المادة 22-2 من قانون 03-03 على أنه: "عندما تفضي الوسائل إلى نتيجة سلبية، يمكن للدولة بناء على طلب الوزير المكلف بالسياحة، اقتناء هذه الأراضي طبقا لتشريع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة" ويتميز إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة بالخصائص التالية:

* هو إجراء استثنائي: حيث لا يجوز للإدارة اللجوء إليه، إلا بعد استنفاد كل الطرق القانونية للحصول على العقار، وبالتالي يخضع لرقابة صارمة من القضاء، ولا يتم مباشرته إلا في إطار قانوني.

* هو إجراء جبري: إذا لم تستطع الإدارة الحصول على العقار المرغوب، لتحقيق المنفعة العامة، بطريقة رضائية تقوم به جبرا.

* ضرورة تحقيق المنفعة العامة، والزامية التعويض المسبق والعاقل⁽³⁾

(1) - مصطفى عابدة مرجع سابق، ص، 171.
(2) - لعشاش محمد، مراحل وإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، في القانون الجزائري، دار الأمل للنشر والتوزيع، 2018، ص: 19.
(3) - إسماعيل شامة، مرجع سابق، ص: 229.

تلجأ الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، إلى نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، في الحالة التي يتمخض التفاوض فيها عن نتيجة سلبية، فتلجأ إلى نزع الملكية للمنفعة العامة، وذلك وفقاً لقانون 91-11، بهدف حماية العقار السياحي وصيانته.

يعد نظام نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، طريقة استثنائية جبرية، للحصول على الأملاك العقارية، إذ يمكن للدولة أن تنزع العقارات المشمولة في المنطقة المحمية، التي تسمح بعزل العقار المصنف أو المقترح تصنيفه أو تطهيره أو إبرازه، ويتم اللجوء للنزع كقيد لحماية العقار السياحي⁽¹⁾

الفرع الثاني: وسائل القانون الخاص في اقتناء العقار السياحي:

بغية اقتناء العقار السياحي، من طرف الدولة، لابد من وسائل قانونية حيث أثار القانون 03-03 ضمن المادة 22-01 على أنه: "يمكن اقتناء العقار السياحي، القابل للبناء لدى الخواص طبقاً لاتفاق ودي" حيث نميز بين ملكيتين للخواص، إما أملاك خاصة للأفراد، أو أملاك خاصة للدولة

أولاً: اقتناء العقار السياحي التابع للخواص

بمعنى مناطق التوسع والمواقع السياحية المقامة أو الموجودة في عقار مملوك ملكية خاصة، وهو ما نصت عليه المادة 01/22، حيث أن هذا الاقتناء في صورة اتفاق ودي بموجب عقد بيع بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من جهة، والمالك من جهة أخرى، والمشرع لم ينص ضمن المادة 22 من القانون 03/03 على طريقة وإجراءات الاقتناء الودي، وإنما اكتفى بالإحالة إلى تطبيق القواعد العامة المعروفة في الاقتناء وطريقته.⁽²⁾

ثانياً: اقتناء العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة:

تتم عملية اقتناء الأملاك الوطنية الخاصة حسب ما جاء في المادة 89 من القانون: 30/90 المعدلة بالمادة 22 من القانون: 14/08 عن طريق البيع بالمزاد العلني، أما بالنسبة للوكالة الوطنية

(1) - زعلامي حسبية، لخداري عبد الحق، مرجع سابق، ص: 260.

(2) - باسماويل فتحة، مرجع سابق، ص 32.

لتنمية السياحة فتقوم باقتناء العقارات السياحية عن طريق البيع الذي يتم بين الوزير المكلف بالسياحة والوزير المكلف بالمالية، وإذا كان العقار مملوكا للولاية فيتم البيع بين الوزير المكلف بالسياحة، ممثلا في الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والوالي، أما بالنسبة للعقارات المملوكة للبلدية فيتم الاقتناء عن طريق عقد بيع يبرم بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والوكالة العقارية المحلية.

أما الثمن فيجب على تلك المصالح أن تستشير إدارة أملاك الدولة قبل الإقبال على شراء عقار لما لهذه الأخيرة من دراية كافية في المعاملات العقارية. (1)

المطلب الثاني: العقود الخاصة باستغلال العقار السياحي:

حدد المشرع وسائل يمكن من خلالها استغلال واستعمال العقار السياحي، وهذه الوسائل تطورت بتطور الاستراتيجية المتبعة من قبل الدولة، ويمكن حصرها في التنازل والامتياز الذي أخذ نصيب الأسد كآلية لاستغلال العقار السياحي، وهو بدوره عرف تطورا من المزيدة إلى التراضي فقط.

الفرع الأول: عقد إعادة البيع (التنازل سابقا):

يبرم هذا العقد بين الوكالة الوطنية للتنمية السياحية التي تلتزم بنقل ملكية العقار السياحي إلى المشتري "مستثمر" مقابل ثمن نقدي، وقد أجاز المشرع من خلال نص المادة 25 من القانون 03/03 للوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة أن تقوم بإعادة بيع العقارات السياحية، التي اقتنتها شرط قيامها بتهيئتها طبقا لمخطط التهيئة السياحية. (2)

ويترتب على تحرير العقد عدة آثار، وهي التزامات تقع على عاتق المشتري، حيث يلتزم هذا

الأخير بما يلي:

(1) - لخدراي عبد الحق، ز علامي حسبية، مرجع سابق، ص 258-259.

² - المرجع نفسه، ص 262.

*يلتزم المشتري بتسديد الثمن الإجمالي للبيع والحقوق والرسوم المستحقة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ويسدد المشتري مبلغ البيع لإجمالي إما عن طريق الدفع الكلي أو الدفع بالتقسيط حسب جدول استحقاق يعده الطرفان.⁽¹⁾

*لا يمكن للمشتري أن يبيع الأرض التي اكتسبها أو يؤجرها أو يهبها، إلا بعد إنجاز المشروع الذي تم بيع الأرض لأجل إنجازه، وإذا قام بأحد هذه التصرفات يترتب على ذلك بطلان هذه التصرفات.
*يلتزم المشتري بطلب رخصة البناء في أجل 03 أشهر ابتداءً من تاريخ تحرير عقد البيع.
*يتعهد المشتري بإنجاز مشروعه وذلك باحترام البيئة والمحافظة على منطقة التوسع السياحي ضد كل أشكال التلوث وتدهور الموارد الطبيعية والثقافية.

*يمنع على المشتري إقامة النشاطات أو الأشغال، التي يتم القيام بها لأهداف غير تلك المحددة في دفتر الشروط كالبناءات الخفيفة ذات الطابع المؤقت ما عدا خلال فترة البناء، وكذا يمنع الحفر و/أو الآباء ما عدا بترخيص استثناءي من المصالح المختصة.⁽²⁾

ويمكن فسخ البيع أو التنازل في حالة عدم احترام بنود دفتر الشروط أو تعديل المشروع بهدف إدخال نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها بعد إعداران يرسلان للمشتري وكان الإعداران دون جدوى تتابع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة المشتري قضائياً بدعوى الفسخ، وتجدر الإشارة إلى أنه تم إلغاء العمل بالنصوص القانونية التي تجيز التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بسبب المخاوف التي انتابت الجهاز التنفيذي من استهلاك الحافظة العقارية للدولة، إلى جانب مخاوف أخرى تتعلق باحتمال تحويل العقار المتنازل عنه لأغراض غير تلك التي تم التنازل لأجلها.⁽³⁾

¹ - تخضع إجراءات إعادة البيع للمرسوم التنفيذي رقم: 23/07 المؤرخ في: 2007/01/28 المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي أو منح حق الامتياز عليها.

² - كيجل حياة، مرجع سابق، ص 136.

³ - المرجع نفسه، ص 138.

الفرع الثاني: عقد الامتياز الواقع على العقار السياحي:

سنعالج ضمن هذا الفرع المقصود بالامتياز الواقع على العقار السياحي، وإجراءات منحه من خلال

نقطتين كما يلي:

أولاً: تعريف عقد الامتياز وخصائصه:

01 - تعريف عقد الامتياز:

أورد المشرع الجزائري تعريفا لعقد الامتياز في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 322/94 على أنه «عقد الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المؤرخ في: 1993/10/05 والمتعلق بترقية الاستثمار»⁽¹⁾.

كما عرف الامتياز بأنه: «الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة حق عيني عقاري ناتج عن عقد الامتياز لمدة معينة أداها 33 سنة قابلة للتجديد وأقصاها 99 سنة من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة، لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد استيعاب مشروع استثماري، وذلك على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي بترخيص من الوالي بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة يكرس بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفق بـ «أعباء»⁽²⁾، وبالنسبة لمناطق التوسع السياحي 20 سنة ولا تتجاوز 65 سنة بالنسبة للأملاك العمومية للدولة مع وجود أحكام خاصة بالنسبة للعقار السياحي 05 سنوات بالنسبة لامتياز الشواطئ و 20 سنة بالنسبة للمياه الحموية.

¹ - الفقرة 01 من دفتر الشروط المتعلقة بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 322/94 المؤرخ في: 1994/10/17 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار (الجريدة الرسمية عدد: 67 المؤرخة في: 1994/10/19)

² - عقباوي محمد عبد القادر - حمي أحمد، حق الامتياز كحافز للاستثمار السياحي، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 07، العدد 05، 2018، ص 93.

02 - خصائص عقد الامتياز:

من خلال تعريف عقد الامتياز نجد انه يتمتع بمجموعة من الخصائص يمكن إجمالها على النحو التالي:

أ - عقد الامتياز عقد إداري رسمي:

نصت المادة 10 من الأمر رقم: 04/08 على أنه: «... يكرس الامتياز المذكور بعقد إداري

تعده إدارة أملاك الدولة...».(1)

ب-عقد الامتياز عقد محدد المدة، حسب المادة 04 من الأمر سالف الذكر يكون محل الامتياز

لمدة أدناها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين لتصل 99 سنة.

ب - عقد يرد على حق عيني:

يتمثل هذا الحق في حق الانتفاع، حيث يستفيد المستثمر من العقار الموجه للاستثمار لمدة

محددة قانونا، إلا أنه لا يعد مالكا وإنما مجرد منتفع، وذلك لأجل استخدامه لإنجاز مشاريع استثمارية.

ج - عقد من عقود الإذعان:

منح القانون للإدارة مانحة عقد الامتياز من امتيازات السلطة العامة كتعديل العقد أو فسخه أو إلغائه.

د - عقد يمنح لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص:

هذا عملا بنموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 152/03 يمكن القول بأن عقد الامتياز

يمنح لشخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص.(2)

ثانيا: إجراءات منح الامتياز:

جاء قانون المالية التكميلي لسنة 2015 بجملة من الإجراءات الجديدة المتعلقة بمنح حق الامتياز

على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ولتوضيح ذلك

صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم: 001 بتاريخ: 2015/08/06 المتضمنة الإجراءات الجديدة

¹ - الأمر 04/08 المؤرخ في: 2008/09/01 يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم (الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في: 2008/09/03)

² - باسماويل فتيحة، مرجع سابق، ص 44.

لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح الامتياز على العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وتتمثل هذه الإجراءات في:

01 - كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص الذي يتقدم لطلب لأجل الحصول على الامتياز بالتراضي على أرض أو عقار موجه للاستثمار، يجب أن يودع ملف متضمن طلبا مرفقا بدراسة تقنية واقتصادية لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليميا.

02 - مهمة دراسة طلبات الحصول على حق الامتياز توكل للمدير الولائي المكلف بالاستثمار، الذي يستشير كلما اقتضت الضرورة مديريات الولاية المعنية مباشرة بذات المشروع.

03 - بعد استشارة المديريات الولائية تلتزم هذه الأخيرة بإبداء الرأي في أجل لا يتعدى 08 أيام وفي غياب ذلك يعد ذلك قبولا¹.

04 - يتم تحويل الملف إلى الوالي مع تقرير تقييمي معمل في أجل 08 أيام من تاريخ تلقي آراء المديريات التي تمت استشارتها.

05 - يتخذ الوالي قراره بخصوص الملف، وفي حالة الموافقة فإنه يقوم بإصدار قرار بالقابلية للحصول على امتياز بالتراضي.

06 - تلتزم إدارة أملاك الدولة باستكمال إجراءات التوقيع مع المستفيد على دفتر أعباء في أجل 08 أيام من تلقي الملف.

07 - يحدد أجل شهر واحد لإنجاز عقد الامتياز.

08 - في حالة رفض الملف، يلتزم المدير الولائي المكلف بالاستثمار بإعلام المعني في أجل 15 سنة عن طريق مراسلة مبررة.⁽²⁾

وتتم تقدير عقود الامتياز لاستغلال 51 منبعا حمويا من بين 282 منبع حموي.

¹ - إلهام بعبع، عقد الامتياز كألية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 52- ديسمبر 2019، ص 210.

² - باسما عيل فتيحة، مرجع سابق، ص 45.

ثالثا: التزامات المستثمر:

- يلتزم صاحب الامتياز بطلب رخصة البناء في أجل 03 أشهر من تاريخ تحرير عقد البيع، وهذا الالتزام تظهر أهميته كون أن أجل إنجاز المشروع، يحدد ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

رابعا: آليات متابعة صاحب حق الامتياز:

- يخضع طلب تحديد الامتياز إلى دراسة ومصادقة لجنة خاصة بعد معاينة إحدى الحالات التالية:
- عدم انتهاء المشروع بسبب قوة القاهرة.
 - توسيع وعصرنة وإنجاز المشاريع التكميلية طبقا لمخطط التهيئة السياحية، ويمكن للوكالة الوطنية لتنمية السياحة في إطار مهامها ضمان ودعم، ومساعدة صاحب الامتياز في إنجاز مشروعه، كما يمكن للإدارة المكلفة بالسياحة القيام بمراقبة الأشغال الجارية والتأكد من مطابقتها مع المخططات المصادق عليها، في أي وقت من طرف اللجنة الخاصة التي يرأسها الوزير المكلف بالسياحة المتمثلة في ممثلي وزير المالية أو وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير السكن والعمران، ففي حالة معاينة عدم مطابقة الأشغال المنجزة للمخططات المصادق عليها يُعذر صاحب الامتياز بتوقيف الأشغال وتصليحها طبقا للمخططات المصادق عليها في أجل 30 يوما.⁽¹⁾

أما إذا تنازل صاحب الامتياز عن مشروعه الاستثمار أو بدا غير قادر على إنجائه في الأجل المحدد، تتولى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حيازة المشروع، وتقوم ببيعه طبقا لتعليمات مخطط التهيئة السياحية، ويكون صاحب الامتياز مسؤولا عن كل الأضرار التي تلحق بالغير بسبب الامتياز، وفي حالة عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط تنذر الإدارة المكلف بالسياحة، المخالف ضد احترام التعليمات في المدة التي تحددها له.

¹ - كيجل حياة، مرجع سابق، ص 143.

وطبقاً لنص المادة 39 من القانون 03/03 «في حالة الإخلال بأحكام هذا القانون عند القيام بأشغال البناء يمكن للإدارة المكلفة بالسياحة أن تلجأ إلى الجهة القضائية المختصة قد توقيف الأشغال» ففي حالة عدم مطابقتها لمخطط التهيئة السياحية تفصل الجهة القضائية المختصة إما بالعمل على مطابقة الأشغال المنجزة وفق مخطط التهيئة السياحية أو هدم ما تم إنجازه والأمر بإعادة المكان إلى حالته السابقة، وإذا لم يقم صاحب الامتياز بإنجاز مشروعه في الآجال المحددة يتعرض لجزاء سحب الامتياز منه.⁽¹⁾

¹ - سيليا توات، شبيحة خليلي، البعد البيئي في استغلال العقار السياحي، مذكرة ماستر، تخصص عقاري، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص 60-61.

خاتمة:

إنّ العقار هو محور الاستثمار، سواء كان ذلك في الجانب الفلاحي أو الصناعي أو السياحي، كما يعد عاملا مهما لجذب واستقرار المستثمرين، ولأجل ضمان الاستغلال الأمثل لهذه الأنواع من الاستثمارات، ينبغي التعامل مع المستثمرين أصحاب الامتياز بالصرامة الكافية، فتنبي نمط الامتياز كحل لمشكلة الاستثمار، في العقار تهدف من جهة للمحافظة على الوعاء العقاري المملوك للدولة، ومن جهة أخرى إعادة تنظيم وضبط هذا الاستثمار، في إطار سياسة التجديد وعصرنة استغلال الأراض الخاصة المملوكة للدولة، ويندرج كل ذلك في إطار مسعى الدولة اتجاه إنعاش الاقتصاد الوطن وتحقيق التنمية الشاملة، ووضع حد للمضاربات التي عرفتها مختلف القطاعات " فلاحية، صناعية، سياحية" وبغرض ضبط استغلال هذه الأصناف من العقارات استغلال عقلاني، للقضاء على المستثمرين الوهميين الذين لا يملكون القدرات اللازمة لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية.

لقد سعى المشرع من خلال القوانين المتعاقبة التي عنت بتنظيم العقار الفلاحي، الصناعي، السياحي، إلى التركيز على الحوافز والامتيازات التي تمنح للمستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية، خاصة ما تعلق بتخفيض الأتاوى الإيجارية، حيث كان يتم التركيز على منح تحفيزات خاصة للمستثمرين الذين ينجزون مشاريعهم الاستثمارية في المناطق المحرومة والمعزولة كمناطق الجنوب والهضاب العليا، التي تفتقر للمنشآت القاعدية إلا أنه رغم هذا التعاقب القانوني للعقار الاستثماري يبقى المنشود دون الموجود، إذ كرت المضاربات التي مست هذه القطاعات، نتيجة غياب الرقابة والمتابعة من الإدارة، وهذا ما برز واضحا في الصيغ الأولى التي اعتمدها الدولة في الاستثمار، كمسألة الانتقاع الدائم في مجال العقار الفلاحي التي قررت في فترة معينة أو الامتياز القابل للتنازل في مجال العقار الصناعي، حيث أثبتت عدم نجاعتها بسبب عدم التزام المستفيدين منها ببرنامج الاستثمار وتحريفه عن الغرض الذي خصص له، أو حتى لجوئهم في أحيان أخرى إلى إعادة بيع هذه الأوعية العقارية .

بادرت الجزائر في إطار مختلف سياساتها في تطوير وترقية الاستثمار، بتنظيم ومحاولة توفير المواقع العقارية المناسبة والمهياة لاستقبال مختلف النشاطات، وهذا لأجل تلبية الحاجيات العقارية، لكل المتعاملين العموميين والخواص، وطنيين كانوا أو أجانب قصد تجسيد مشاريعهم الاستثمارية، وهذا لن يتأتى إلا في ظل وجود سياسة عقارية استثمارية هادفة ومحكمة، تقوم على مجموع التدابير التشريعية والتنظيمية، والأليات التدبيرية الهادفة إلى استغلال العقار استغلال عقلاني، للإسهام في ضبط السوق

العقارية للحد من المضاربة، وتيسير الولوج إلى العقار وفق مبادئ الشفافية وتكافؤ الفرص، كل ذلك في استحضار لمبدأي الأمن والعدالة العقاريين ولدور العقار كألية أساسية لتحقيق التنمية بمختلف تجلياتها.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا : النصوص القانونية:

- 01- المرسوم رقم 62-02 المؤرخ في 22-10-1962 والمتضمن تأسيس لجان التسيير في المؤسسات الفلاحية التي لها أكثر من 10 عمال، جريدة رسمية عدد 01 ملغى.
- 02- المرسوم رقم 66/75 المؤرخ في 04 أبريل 1966، المتضمن تطبيق الأمر رقم 66/62، المؤرخ في 26 مارس 1966، والتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 28، المؤرخ في 08 أبريل 1966 الملغى.
- 03- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد 79 ملغى.
- 04- المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر عدد 20 المؤرخة في 09 مارس 1973.
- 05- الأمر رقم 75-59 المتضمن القانون المدني المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 جريدة رسمة عدد 78 الصادرة بتاريخ 30-09-1975 المعدل والمتمم بقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 جريدة رسمية عدد 31 لسنة 2007.
- 06- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 50 الصادرة بتاريخ 09 ديسمبر 1987.
- 07- قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995، ج ر عدد 55 لسنة 1995.
- 08- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية لتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين، وتنظيم ذلك، ج ر عدد 65 الصادرة بتاريخ 26-12-1990.
- 09- المرسوم التنفيذي، رقم 91-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بتحديد شروط وتعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها .
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 97-106 المؤرخ في 05 أبريل 1997 المتضمن المنطقة الحرة بلارة.

- 11- المرسوم التنفيذي رقم 97-484 المؤرخ في 15-12-1997 الذي يضبط تشكيلة الهيئة الخاصة، وكذا إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية، ج ر رقم 83 لسنة 1997.
- 12- القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06 جانفي 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر عدد 02، المؤرخ في 10 جانفي 1999.
- 13- الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد 47.
- 14- القانون رقم 01/03، المؤرخ في 17 فبراير 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر عدد 11، الصادر بتاريخ 19 فبراير 2003.
- 15- القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر عدد 11، الصادر بتاريخ 19 فبراير 2003.
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المؤرخ في 02 أبريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ج ر عدد 27 الصادرة في 25 أبريل 2007 المعدل والمتمم.
- 17- القانون 08/14، المؤرخ في 20 جوان 2008، المعدل والمتمم للقانون 90/30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 44.
- 18- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03-08-2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46 لسنة 2008.
- 19- الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر عدد 49، 03 سبتمبر 2008 والملغي للأمر 06-11.
- 20- المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول التابعة للمؤسسات العمومية المستغلة وغير المستغلة المحلة، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ج ر عدد 27 الصادرة في 28 ماي 2009.
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27 ل 06 ماي 2009، والذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 أبريل 2007 والمتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11.

22- القانون رقم 15-18 المؤرخ في 30-12-2015 المتضمن قانون المالية لسنة 2016 ، ج ر عدد 72.

23- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46 الصادرة بتاريخ 18 أوت 2010.

24- الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج ر عدد 87 لسنة 2010.

25- المرسوم التنفيذي رقم 12-83 المؤرخ في 20-02-2012 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 97-484، ج ر رقم 11 لسنة 2012.

26- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69، لسنة 2012.

27- القانون 14/10 المؤرخ في: 30/12/2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، (الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 31/12/14).

28- القانون رقم: 15/18 المؤرخ في: 30/12/2015 المتضمن قانون المالية لسنة 2016 (الجريدة الرسمية عدد 72 المؤرخة في: 11/12/2015).

29- القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 اوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 46.

30- القانون رقم: 16/14 المؤرخ في: 28/12/2016 المتضمن قانون المالية لسنة 2017 (الجريدة الرسمية عدد 77 الصادرة في: 29/12/2016)

31- المرسوم التنفيذي رقم 19-158 المؤرخ في 30 أبريل 2019، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرتها، ج ر عدد 33، المؤرخ في 19 ماي 2019.

ثانيا: الكتب:

01- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2002.

02- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2010.

03- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.

04- غسان عبيد محمد المعموري، عقد الاستثمار الأجنبي للعقار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي

الحقوقية ، الطبعة الأولى 2015.

- 05- محمد محمد، أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي، منشأة المعارف الإسكندرية، 2008.
- 06- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأمين المقر الغالب إلى خوصصة المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005
- 07- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الفلاحين طريق الامتياز في القانون الجزائري على ضوء الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، بيت الأفكار، الطبعة الأولى، 2019.
- 08- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الطبعة 2010.
- 09- لعشاش محمد، الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، بين التحديد والتقييد ورد الاعتبار، دار الخلدونية، الجزائر، 2020.
- 10- بريارة عبد الرحمن، الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2016.
- 11- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري لتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومه، الجزائر، 2004.
- 12- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2005.
- 13- كيجل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2017.
- 14- كيجل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم 10-03، دار هومه، الجزائر، 2014.
- 15- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، بيت الأفكار، 2019.
- 16- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومه، الجزائر، 2006.
- 17- شايب باشا كريمة، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر، 2019.
- 18- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
- 19- لعشاش محمد، الطرق الاستثنائية لاكتساب الأشخاص العامة، الأملاك الخاصة "الشفعة"، نزاع الملكية للمنفعة العامة"، دار الخلدونية، الجزائر، 2019.

20- لعشاش محمد، مراحل وإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، في القانون الجزائري، دار الأمل للنشر والتوزيع، 2018.

ثالثا: المقالات:

01- عسالي بولرباح، فرص الاستثمار الحقيقي بمنطقة الجلفة: حتمية أم خيار، الملتقى الدولي صناعة التشريعات في ظل الحكم الراشد بين تحديات المرحلة وتطلعات التنمية، 15 و16 نوفمبر 2015، جامعة الجلفة.

02- ناجي بن حسين، تحليل وتقييم مناخ الاستثمار في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 31، جوان 2009

03- قاضي سي الطاهر، العقار الاقتصادي كعائق أمام تشجيع الاستثمار في الجزائر، المركز الديمقراطي العربي، قسم الدراسات الاقتصادية .

04- بن حمودة محبوب، بن قانة إسماعيل، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، العدد الخامس، 2007

05- زهير عماري، "إشكالية تنظيم العقار الفلاحي وأهم الخيارات الممكنة لتطويره"، أبحاث اقتصادية وإدارية العدد 13، جوان 2013.

06- جمال جعفري، العجال عدالة، "مبادرات إصلاح القطاع الزراعي في الجزائر وأثرها على الناتج الزراعي" دراسة تحليلية وقياسية للفترة 2000-2015، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 10، العدد 02، 2018.

07- كيجل حكيمة، "إشكالية تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز من خلال نص المادة 09 و30 من قانون 10-03، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، نوفمبر 2014، جامعة البليدة.

- 08- لنقار بركاهم، "الفلاح من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز المؤقت"، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد 07، 2016، جامعة ابن خلدون تيارت.
- 09- قرامطية زهيرة، "العقار الفلاحي في الجزائر من حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز"، مجلة الإبداع، العدد 06 .
- 10- بوشريط حسناء، "أليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في قانون التوجيه العقاري"، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد 11.2
- 11- باشي أحمد، "القطاع الفلاحي بين الواقع ومتطلبات الإصلاح"، مجلة الباحث ، العدد 02، 2003 جامعة ورقلة.
- 12- مقالاتي مونة، "التنظيم القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، تيارت ، العدد 04 ديسمبر 2017.
- 13- حرش محمد، "الامتياز كنمط لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، في التشريع الجزائري"، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 16، جوان 2016.
- 14- لحاق عيسى، "عقد الامتياز الفلاحي كألية لتحقيق الاستثمار"، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد 11، العدد 02 ، جوان 2019.
- 15- يغلى مريم، "استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، "عقد الامتياز الفلاحي" ، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، جامعة محمد الشريف مساعدي سوق أهراس، العدد 01، 2019.
- 16- نويري سامية، "منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 11 العدد 01.
- 17- بومجان حنان، "المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون 10-03"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، العدد 13 .

- 18- شايب باشا كريمة، " دور قوانين الاستثمار في تنظيم العقار الصناعي في الجزائر"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد خاص، الملكية والقانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.
- 19- شتوان حنان، بن دوش قماري نضرة، "العقار الصناعي كألية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد"، دفاتر السياسة والقانون، العدد 15، جوان. 2016.
- 20- سعدية قني، "دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تنظيم وتسيير العقار الصناعي على ضوء التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 08 ، ديسمبر. 2017.
- 21- يرقى حسين، بن لكحل محمد أمين، "دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار في الجزائر، دراسة حالة ولاية المدية"، مجلة الإبداع، المجلد 03، العدد 03.
- 22- بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر "مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول، يونيو. 2016.
- 23- بن زيد فتيحة، أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جوان 2017.
- 24- لخذاري عبد الحق، زعلامي حسيبة، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، العدد 11، جانفي. 2019.
- 25- كيجل حياة، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، حوليات جامعة الجزائر، العدد 30.
- 26- مصطفىاوي عايدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية، العدد السادس.
- 27- محديد حميد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد السابع، العدد الخامس، 2018.

- 28- نقار مختار، مصطفى عبد النبي، اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد الثامن، العدد الثاني، 2019.
- 29- حدة متلف، مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بين متطلبات التطبيق وصعوبات التحقيق: تيمقاد نموذجاً، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 35، ديسمبر. 2016.
- 30- عقباوي محمد عبد القادر- حمي أحمد، حق الامتياز كحافز للاستثمار السياحي، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 07، العدد 05، 2018.
- 31- إلهام بعبع، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 52 ديسمبر 2019.
- رابعاً: مذكرات التخرج:
- 01- مذكرات الماستر.
- 01- رشيدة بن عرفة، سومية حمزاوي، تقييم التجربة الجزائرية في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر، خلال الفترة 2005-2014 مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص مالية ونقود، جامعة العربي تبسي، 2015-2016.
- 02- العداسي عمار، خضري الهادي، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماستر تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2017-2018.
- 03- بوزنق كريمة، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، في ظل القانون رقم 03-10 مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2015، 2016.
- 04- مريجة كمال، إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر وتأثيره على الاستثمار، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، 2015، 2016.
- 05- أوكاشي ناجية، رابية نوال، استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة ماستر ، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية 2013، 2014.

- 06- بوجدية عز الدين، بويحمد ناصر، **منازعات المستثمرات الفلاحية وفق القانون 10-03** مذكرة
 ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، 2018، 2019.
- 07- يطو محمد لمين، لعللى محمد المهدي، **عقد الامتياز الفلاحي والمنازعات الناشئة عنه**، مذكرة
 ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلى محند أولحاج، البويرة، 2019.
- 08- مخلوف سعيدة، **أليات معالجة العقار الفلاحي في إطار الامتياز في التشريع الجزائري**، مذكرة
 ماستر تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2018،
 2019.
- 09- جلال عبد الحميد، **التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر**،
 مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولاي الطاهر سعيدة، 2014، 2015.
- 10 تاتولت فاطمة، **المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي**، مذكرة
 ماستر فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 01، 2014، 2015.
- 11- بودادة نورية، **عمارى إبتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري**، مذكرة
 ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، 2016، 2017.
- 12- مكاي مراد، **سواسى رفيق، التنظيم القانوني للاستثمار الصناعي في الجزائر**، مذكرة ماستر،
 المركز الجامعي بريكة 2017، 2018.
- 13- باسما عيل فتيحة، **النظام القانوني للعقار السياحي**، مذكرة ماستر تخصص قانون عام اقتصادي،
 كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، 2018./2019.
- 14- مسلمى نور الدين، **العقار السياحي في القانون الجزائري**، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري،
 كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014./2015.
- 15- توات سيليا- خليلي شيحة، **البعد البيئي في استغلال العقار السياحي**، مذكرة ماستر، تخصص
 عقاري، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018.

02- مذكرات الماجيستر .

- 1- فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، رسالة ماجيستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2005.
- 2- شريفي إسلام، حق الانتفاع الدائم في ظل المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجيستر، فرع قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2006، 2007.
- 3- بريك الزوبير، النظام القانوني لعقد الامتياز الفلاحي في ظل التعديلات، مذكرة ماجيستر، في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2015.
- 4- سلاي مصطفى، النظام القانوني لمنح الامتياز الاستثماري على العقار الصناعي في التشريع الجزائري، رسالة ماجيستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 01، 2017، 2018.

03- أطروحات الدكتوراه:

- 1- بوعافيا رضا، أليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 01، 2017، 2018.
- 2- سحتوت نادية، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 01، 2019.
- 3- سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 01، 2017، 2018 .
- 4- بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016، 2017.

5- بلكعيبات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011، 2012.

6- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة 01، 2014-2015.

7- لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار دراسة حالة العقار الاقتصادي، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 01، 2017، 2018.

8- بوصبيعات سوسن، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، " الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة ، 2017، 2018.

خامسا: المحاضرات.

01- خوادجية سميحة حنان، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة 01، 2015، 2016.

سادسا: المداخلات:

01- مزياني فريدة، دور الجماعات المحلية في مجال الاستثمار، ملتقى دولي حول دور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية، المنعقد يومي 03-04 ماي 2009 من طرف مخبر أثر الاجتهاد القضائي، بسكرة.

02- مناظرة وطنية في موضوع السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، 08-09 ديسمبر 2015، المغرب.

03- زغلول صليحة، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر مداخلة ضمن أعمال الملتقى المغاربي الأول حول العقار الفلاحي في المغرب بين الحماية والاستثمار المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية، بجامعة الشاذلي بن جديد الطارف يومي 12، 13 مارس. 2018.

04- هارون محمد ، مداخلة بعنوان حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز في المستثمرة الفلاحية، وزارة المالية .

05- حميداني محمد، محاضرة بعنوان التمثيل القانوني للمستثمرة الفلاحية، ملقاة ضمن حلقة نقاش بمحكمة قالمة يوم 29-01-2021 على الساعة 14.00 بقاعة المحاماة .

06- حساين سامية، التدخل التشريعي لحماية الاستثمار العقاري، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، يومي 11 -12 ديسمبر 2013، جامعة الوادي.

سابعاً: الاجتهادات القضائية:

01- الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية للمحكمة العليا، عدد خاص الجزء الأول قسم الوثائق، الجزائر .

02- مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس ، 2004.

03- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية رقم 646657 مؤرخ في 10-03-2011 ، المجلة القضائية عدد 01، الجزائر، 2011

فهرس المحتويات

03	مقدمة.....
13	الفصل الأول: الاستثمار في العقار الفلاحي.....
13	المبحث الأول: بداية تنظيم استغلال العقار الفلاحي العمومي: 1962-1986.....
13	المطلب الأول: نظام التسيير الذاتي وتقييمه.....
13	الفرع الأول: مضمون نظام التسيير الذاتي.....
14	الفرع الثاني: مظاهر فشل نظام التسيير الذاتي.....
16	المطلب الثاني: نظام الثورة الزراعية.....
17	الفرع الأول: منح الأراضي في إطار الثورة الزراعية ونمط الاستغلال.....
18	الفرع الثاني: مبادئ الثورة الزراعية وأهدافها.....
19	الفرع الثالث: مظاهر فشل قانون الثورة الزراعية.....
20	المبحث الثاني: مأل العقار الفلاحي بعد الإصلاحات الاقتصادية.....
21	المطلب الأول: ماهية المستثمرات الفلاحية.....
21	الفرع الأول: تعريف المستثمرة الفلاحية وشروط تكوينها.....
24	الفرع الثاني: مفهوم حق الانتفاع الدائم.....
27	الفرع الثالث: تقييم نظام المستثمرات الفلاحية "صيغة الانتفاع الدائم".....
29	المطلب الثاني: العقار الفلاحي على ضوء قانون التوجيه العقاري 90-25.....
29	الفرع الأول: إصلاحات قانون التوجيه العقاري.....
32	الفرع الثاني: جزاء عدم استثمار الأرض الفلاحية.....
33	الفرع الثالث: تقييم قانون التوجيه العقاري.....
34	المبحث الثالث: عقد الامتياز الفلاحي كألية جديدة لضبط وتسيير العقار الفلاحي.....

34.....	المطلب الأول: مضمون عقد الامتياز الفلاحي
35.....	الفرع الأول: تعريف الامتياز وخصائصه
38.....	الفرع الثاني: شروط منح الامتياز الفلاحي
42.....	المطلب الثاني: الاثار المترتبة عن عقد الامتياز الفلاحي
42.....	الفرع الأول: حقوق والتزامات الدولة
45.....	الفرع الثاني: حقوق والتزامات المستثمر
52.....	المطلب الثالث: المنازعات المترتبة على عقد الامتياز الفلاحي
52.....	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي
57.....	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
61.....	الفصل الثاني: الاستثمار في العقار الصناعي
61.....	المبحث الأول: الإطار القانوني للعقار الصناعي
61.....	المطلب الأول: تنظيم العقار الصناعي في إطار ترقية الاستثمار
61.....	الفرع الأول: تنظيم العقار الصناعي
64.....	الفرع الثاني: ضبط مفهوم العقار الصناعي
65.....	المطلب الثاني: حافطة العقار الصناعي
65.....	الفرع الأول: المناطق المهيأة
69.....	الفرع الثاني: المناطق الخاصة والمناطق الحرة
74.....	الفرع الثالث: حافطة العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية
77.....	المبحث الثاني: أنماط استغلال العقار الصناعي
77.....	المطلب الأول: عقد التنازل
77.....	الفرع الأول: عقد التنازل في المناطق الصناعية

78.....	الفرع الثاني: عقد التنازل بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها
80.....	المطلب الثاني: عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل:
80.....	الفرع الأول: في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتضمن ترقية الاستثمار
81.....	الفرع الثاني: الامتياز في إطار الأمر 01-03 المعدل والمتمم
85.....	المطلب الثالث: الامتياز غير القابل للتنازل
86.....	الفرع الأول: المقصود بنظام الامتياز في إطار الأمر 08-04
87.....	الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز في العقار الصناعي
90.....	المطلب الرابع: إجراءات إبرام عقد الامتياز في إطار الأمر 08-04 وأثاره
90.....	الفرع الأول: إجراءات الإبرام
91.....	الفرع الثاني: آثار عقد الامتياز:
94.....	المطلب الخامس: تنظيم العقار الصناعي في إطار قانون المالية التكميلي لسنة 2011
98.....	المبحث الثالث: منازعات العقار الصناعي
98.....	المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بقرار رفض منح الامتياز
99.....	المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الامتياز
100.....	المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة بفسخ الامتياز
101.....	الفصل الثالث: الاستثمار في العقار السياحي
101.....	المبحث الأول: الأحكام الموضوعية للعقار السياحي
102.....	المطلب الأول: مفهوم العقار السياحي
102.....	الفرع الأول: تعريف العقار السياحي
103.....	الفرع الثاني: أنواع السياحة المتمركزة على العقار السياحة وتشكيله
107.....	المطلب الثاني: مكونات العقار السياحي

107.....	الفرع الأول: مناطق التوسع السياحي.....
111.....	الفرع الثاني: المواقع السياحية والمناطق المحمية.....
113.....	المبحث الثاني: طرق اكتساب العقار السياحي والعقود الخاصة باستغلاله.....
113.....	المطلب الأول: طرق اكتساب العقار السياحي.....
113.....	الفرع الأول: وسائل القانون العام في اقتناء العقار السياحي.....
116.....	الفرع الثاني: وسائل القانون الخاص في اقتناء العقار السياحي.....
117.....	المطلب الثاني: العقود الخاصة باستغلال العقار السياحي.....
117.....	الفرع الأول: عقد إعادة البيع (التنازل سابقا).....
119.....	الفرع الثاني: عقد الامتياز الواقع على العقار السياحي.....
124.....	خاتمة.....
126	قائمة المصادر والمراجع.....
138.....	فهرس المحتويات.....