



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة ابن خلدون. تيارت

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة تدخل ضمن متطلبات شهادة الماستر

قسم: الحقوق

التخصص: قانون عقاري

بعنوان:

الأحكام المستجدة للعقار الصناعي في ظل قانون

18/22

من إعداد: تحت إشراف الأستاذ:

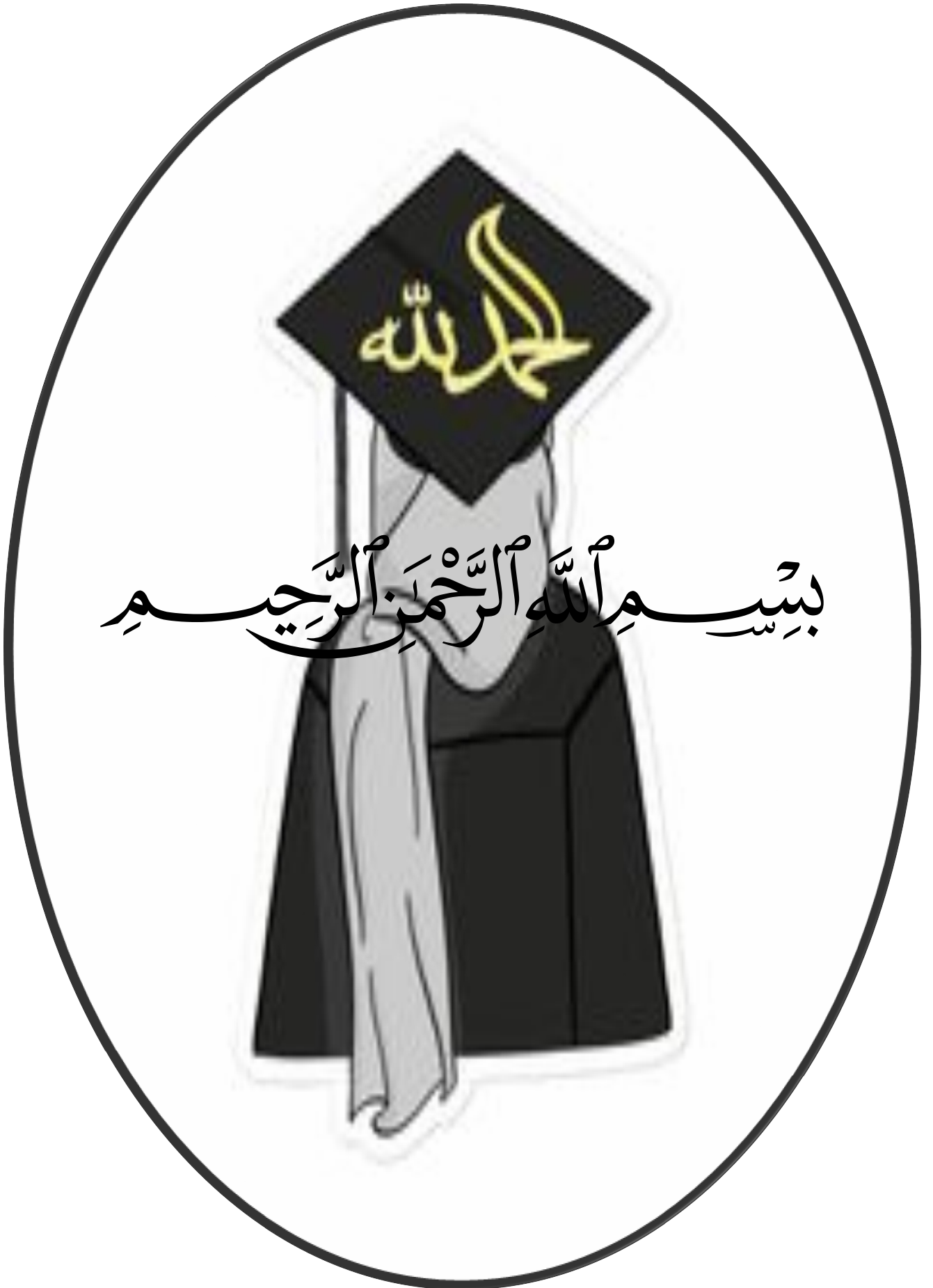
ملياني صبرينه د. ولد عمر الطيب

*سريج خديجة

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ التعليم العالي	بلاق محمد
مشرفا مقرر	أستاذ التعليم العالي	ولد عمر الطيب
مناقشا	أستاذ مساعد "ب"	محمودي مليكه
عضوا مدعوا	أستاذ محاضرة "أ"	عيشو بقطيمة

السنة الجامعية: 2023/2022



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

قال رسول الله عليه وسلم "من لا يشكر الناس لا يشكر الله"

حديث صحيح

أولاً نحمد لله عز وجل وأشكره على منحه لي القدرة لإتمام هذا العمل المتواضع

و أتقدم بالشكر إلى كافة من ساندني في إتمام هذا العمل و بأخص عائلتي الكريمة

أتقدم بجزيل الشكر إلى أستاذ المشرف "ولد عمر طيب"

على قبوله الإشراف على هذا العمل

وعلى توجيهاته ومساعداته القيمة

و أتقدم بشكر إلى الأساتذة الذين قبلوا مناقشة بحثي المتواضع

وإلى كافة عمال الإدارة والأساتذة كلية الحقوق جامعة ابن خلدون تيارت

وإلى كل من ساندني من قريب أو بعيد

ملياني صبرينه



إهداء

الحمد لله الذي وفقني في هذا و لم تكن نصل إلى هنا لولا فضل الله عليا

أما بعد

انتهت الحكاية ، ورفعت قبعتي مودعا لسنين مضت، أهدي تخرجي

إلى من نزلت في حقه الآتين الكريمتين قال تعالى:

وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه و بالوالدين إحسانا إما يبلغن عندك الكبر أحدهما أو كلاهما فلا تقل لهما أف ولا تنهرهما وقل لهما قولاً كريماً(23) وخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل ربي رحمهما كما ربياني صغيراً

صدق الله العظيم

أهدي هذا البحث إلى بحر الحب والحنان ونبض الساكن في عروقي أمي الحنونة وأبي العزيز، الذي كانا سنداً في مسيرتي حفظهما الله

أهدي هذا العمل المتواضع إلى كافة عائلتي الكريمة و سندي في حياة و أختي "مسعودة سيهام" و إلى أستاذ "ولد عمير الطيب"

وإلى كل من ساندني من قريب أو بعيد وإلى براعم العائلة "لجين و نور سين"

و في الأخير أرجو من الله تعالى ان يجعل بحوثي هذا نفعاً يستفيد به الطلبة المقبلين على التخرج.

ملياني صبرينه



المقدمة

لقد اكتسب العقار منذ القدم أهمية بالغة باعتباره ثروة دائمة الإنتاج و ذلك عنت به جل التشريعات حيث شملت هذه العناية كل جوانبه سواء من حيث تنظيمه وضبط نطاقه و طبيعة موقعه و مساحته وبيان كيفية استعماله و تعدد الجزائر من ضمن الدول التي سعت في تشريعاته إلى إطفاء حماية الصارمة على الملكية العقارية و أحاطتها بجملة من الضمانات و تعتبر الملكية العقارية من أهم المواضيع و اعقدها على الإطلاق و يظهر ذلك من خلال تعدد الأوامر و القوانين والمراسيم التي صدرت منذ الاستقلال .

و بالتالي فقد عرف العقار الصناعي منذ استقلال عدة أنظمة للاستثمار فيه، ونظرا لأهمية التي أعطيت له، قام المشرع بتنظيمه بصفة مميزة تتماشى مع السياسة و الأيديولوجية الاقتصادية المتبعة في النظام الاشتراكي، الذي يكرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية. وأول عملية لعلها كانت عملية تنظيم لهذا العقار في بداية السبعينات، يعتبر العقار الصناعي الكثر الثمين و الركيزة الأساسية لنهوض ب حياة الاقتصادية لأي بلد، وبالتالي فإن العقار الصناعي له مكانة بارزة باعتباره الحلقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي و الوعاء الأنسب للممارسة الاستثمارات الصناعية، فإن الجزائر على غرار دول العالم، تحظى بهذا المجال باهتمام كبير من أجل ترقيته و المحافظة عليه، و هنا يتضح لنا من خلال الترسانة القانونية الضخمة و المتنوعة التي جاءت لتنظيمه، منذ الاستقلال إلى يومنا هذا. و ينظر إلى ما تتمتع به الجزائر من مساحات شاسعة متنوع و تختلف فيها المقومات البشرية و الطبيعية التي تشكل إغراء كبير للمستثمرين، مما يجعل العقار الصناعي الموجه للاستثمار من بين أهم الخيارات التي تمكن الجزائر من اغتنامها.

وبالتالي فإن توفير العقار المناسب هو مفتاح الاستثمارات ذات المردودية العالية التي تكون لها انعكاسات إيجابية تساهم في دفع عجلة التنمية المرهونة باستقطاب المستثمرين، و القدرة على خلق الفرص العمل دون إغفال للإيجابيات التي تعود على المستثمرين بوفرة الأرباح.

وهنا نبرز أهمية العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، باعتباره أنه يمس بقطاع حساس جدا وهو العقار الذي يمثل ثروة لا يستهان بها مما يؤدي إلى استدعاء المشرع الجزائري الدائم لتنظيم الاستثمار الوارد عليه.

و عليه فإنه يتحقق هذا إلا بنصوص التشريعية التي تضع مبادئ الاستثمار في عقار الصناعي لتطوير الاقتصاد في الحاضر و المستقبل.

ومن خلال هذا نذكر أسباب اختيارنا لهذا الموضوع إلى عدة أسباب والتي تتمحور حول أسباب الذاتية الرغبة الشخصية في معرفة دافع آليات استثمار العقار الصناعي في الجزائر، التعمق في دراسة عقار الصناعي و استغلاله كونه أكبر مشكل لا زال يؤرق المشرع و المستثمرين.

وكذا نجد أسبابا لموضوعية أيضا وهته أسباب تتجلى عرض تدايير عقار الصناعي في الجزائر، إبراز أي غموض أو عدم انسجام في أحكامه ومدى انعكاس ذلك على الاستثمار. ما للعقار الصناعي من أهمية كبيرة في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية على حد سواء من الخلل ما أو من دور في تكوين رؤوس الأموال ومناصب الشغل وغيرها، الكم الهائل من النصوص القانونية التي تهدف إلى تأطيره وتنظيمه، والتي صدرت بشكل مبعثر ومتفرق، ما دفعنا إلى السعي إلى البحث فيها وجمعيا في شكل يمثل الإطار العام للعقار الصناعي واستغلاله.

وحاولنا من خلال هذه الدراسة إلقاء الضوء على مختلف جوانب الموضوع من أجل تحقيق بعض أهداف والتي نذكر منها تطور و فعالية عقد التنازل كآلية قانون للاستثمار عقار الصناعي، طور و فعالية عقد الامتياز كآلية قانون للاستثمار عقار الصناعي، إبراز الجانب العملي لطرق استغلال العقار الصناعي. وبالتالي سنذكر بعض القوانين التي تطرقنا إليها ومنها: قانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج.ر.ج. عدد 21 سنة 2008¹ و أيضا أمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 يتضمن مسح أراضي العام و تأسيس السجل العقاري ج.ر.ج. عدد 92 الصادر في 1975²/11/18، والمرسوم التنفيذي رقم 39/94 المؤرخ في 1995/12/23 يعدل و يتم المرسوم

¹قانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج.ر.ج. عدد 21 سنة 2008

²أمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 يتضمن مسح أراضي العام و تأسيس السجل العقاري ج.ر.ج. عدد 92 الصادر في 1975/11/18

التنفيذي رقم 320/49 المؤرخ في 1994/10/17 و المتعلق بالمنطقة الحرة ج.ر.ج. عدد 80 الصادر في 1994/10/24¹ و غيرها من المراسيم و الأوامر التي تطرقنا إليها.

ويمكن حصر إشكالية الموضوع محل البحث في التساؤل التالي:

ما هو النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري؟ و هي آليات استغلاله و المنازعات التي تثار من شأنه؟

ولمعالجة هذه الإشكالية سنعتمد على المنهج لإعداد هذا البحث و الذي يتمثل في المنهج التحليلي لأنه يستدعي تحليل النصوص التشريعية و التنظيمية وأيضا استعمال المنهج الوصفي. وللإجابة على هذه الإشكالية المطروحة، يتم تقسيمه هذا البحث إلى فصلين هما:

الفصل الأول: الإطار القانوني للعقار الصناعي، والذي ينقسم إلى مبحثين أولهما ماهية العقار الصناعي و الذي نقسمه أيضا إلى ثلاث مطالب المطلب الأول (مفهوم العقار الصناعي) و المطلب الثاني (طبيعة القانونية للعقار الصناعي) و مطلب الثالث يتمحور حول (تحديد نطاق العقار الصناعي)، و مبحث الثاني يتمحور حول الإطار المؤسسي لتسيير للعقار الصناعي و الذي ينقسم إلى مطلبين المطلب الأول (المستوى المركزي) و مطلب الثاني (المستوى المحلي).

الفصل الثاني: طرق استغلال العقار الصناعي في الجزائر، والذي بدوره ينقسم إلى مبحثين المبحث الأول طرق استغلال العقار الصناعي و الذي ينقسم إلى مطلبين الأول (عقد الامتياز المنتهي بالتنازل) و المطلب الثاني (عقد الامتياز) و المبحث الثاني طرق التدابير القضائية لاستغلال العقار الصناعي و التي تنقسم إلى مطلبين المطلب الأول (صور المنازعات استغلال العقار الصناعي) و المطلب الثاني (الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي).

¹المرسوم التنفيذي رقم 39/94 المؤرخ في 1995/12/23 يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 320/49 المؤرخ في 1994/10/17 و المتعلق بالمنطقة الحرة

ج.ر.ج. عدد 80 الصادر في 1994/10/24



الفصل الأول

الإطار القانوني للعقار

الصناعي

الفصل الأول: الإطار القانوني للعقار الصناعي

إن نظر الجزائر لتوجه نحو الانفتاح على العالم، وتطبيق النظام الرأسمالي بغية تطوير اقتصادها، فإنها سعت إلى جلب لأموال و الثروات، وذلك لا يحل إلا عن طريق منظومتها القانونية، و إيجاد طرق جديد للاستثمار.

إن العقار الصناعي يحتل مكانة بارزة وله أهمية كبيرة في النظام القانوني و الاقتصاد الجزائري، لأنه يعتبر الوسيلة القانونية لجذب المستثمرين ، ومن خلال هذا سنتطرق إلى تحديد مفهوم العقار الصناعي وبيان مميزاته وتمييزه عن ما يشابهه من عقارات الأخرى و ذكر الإطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي في ظل أحكام القانون 18/22، و بهذا قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي.

المبحث الثاني: الإطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي.

المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي.

العقار الصناعي لما له من أهمية كبيرة وبارزة في سير بعجلة الاستثمار نحو جميع دول العالم، مما يؤدي ذلك عن طريقه بتوفير مناصب الشغل، و توفير أموال وغيرها، إلا أنه يحظى باهتمام كبيرة، و نجد أن العقار الصناعي له مفهوم خاص به يميزه عن غيره من العقارات الأخرى و بهذا سنتطرق في هذا المبحث إلى تحديد مفهوم العقار الصناعي في (المطلب الأول) و طبيعته القانونية في (المطلب الثاني) وأخيرا تحديد نطاق العقار الصناعي في (المطلب الثالث).

المطلب الأول: مفهوم العقار هما الصناعي

يعتبر العقار الصناعي إحدى المواد المؤسسة ولا يمكن إن تقوم بدونه، ويعبر عليه كذلك بالرأسمال العيني، وقد أصبح العقار ذات وظائف وذو طبيعة.¹ ولأن للعقار الصناعي تعاريف كثيرة ولم يحدد له تعريف خاص في المراسيم و القوانين وبما أنه له علاقة بالاستثمار، لقد ارتبط ذلك بقوانين هذه الأخيرة، الأمر الذي دفع بالمشروع الجزائري إلى سن قوانين تنظيم هذا النوع من العقار منذ السبعينات وعليه سوف نقوم بتحديد، وذلك من خلال تعريف العقار الصناعي في (الفرع الأول) ومميزات العقار الصناعي في (الفرع الثاني)، وذلك على شكل الآتي:

الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي

وفي تعريف العقار الصناعي لابد من وضع تعريف اللغوي و تعريف الاصطلاحي ولا بد من وضع هاتين التعريفين لكي نصل إلى تعريف مفصل للعقار الصناعي.

أولا: تعريف اللغوي والاصطلاحي للعقار الصناعي

سنتطرق إلى تحديد المدلول اللغوي و الاصطلاحي على التوالي لكلمتين العقار ثم الصناعة، لكل كلمة معناها الخاص بها.

¹مراد بلكعبيات،العقار الصناعي في الجزائر مع أحدثالقوانين،جامعة أغواط الجزائر طبعة الأولى 2017.ص11

1) المدلول اللغوي لكل من العقار و الصناعة :

أ) العقار لغة: هو جمع العقاقير، وهو الدواء، وجمعه الثاني يعني العقارات، و هو الأرض وما بباطنها، كما أن العقار جمعه العقارات، وتعني كل ماله أصل كالأرض و المنزل¹.

إذ يتجلى مفهوم اللغوي للعقار كونه ذات قيمة مادية غير قابلة للانتقال و متصلة بالأرض و قد يكون هذا الأخير حسب تعريف اللغوي دائما عقار أصليا مرتبط بالأرض، أو عقار بتخصيص يخدم العقار الأصلي²

ب) الصناعة لغة: مشتقة من الفعل صنع ، يصنع، تصنعيا، ويقصد بها تحويل الشيء وهي الصفة لما يتعلق بمجموعة المهن المنتجة لأموال مادية من خلال العمل على المواد الأولية³.

وتنسب الصناعة إلى صاحب الصناعة وهي جمع صنائع و الصناعات.

1- بعض الأعمال ك الصناعة الثياب أو السفن أو المواد الغذائية أو ما يلي ذلك.

2- العلم أو الفن المتعلق بكيفية العمل ك المنطق⁴.

2) تعريف الاصطلاحى لكل من العقار و الصناعة:

أ) العقار اصطلاحا: حسب ما عرفه المشرع الجزائري العقار في المادة 1/683 من قانون المدني الجزائري على أنه "كل شيء ثابت لا يمكن نقله دون تلف فهو عقار أو كل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول"⁵ ويتضح لنا من خلال هته المادة بان القار هو الشيء الثابت وهو غير قابل للانتقال أو تحويل من مكانه إلى مكان آخر دون تلف كالمنزل أو الجامعة.....

وعرفه عبد الرزاق احمد السنهوري العقار على انه "الشيء الثابت المستقر بحيزه لا يمكن نقله من مكان لآخر إلا إذا جاز نقل أجزاء منها فإنما يكون ذلك بتفتيت سطحها أو نزع بعض الأتربة و الصخور وكذلك

1 قداري ميهوب، الإطار القانوني للاستغلال العقار الصناعي، مذكرة شهادة الماستر ،كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص القانون العقاري، جامعة ابن خلدون ، تيارت سنة 2020.2021 ص03.

2 بطرشة خالد، دور الإدارة في تسيير العقار الصناعي، نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،قسم الحقوق، تخصص عقاري² جامعة ابن خلدون ، تيارت سنة 2018/2019 ص03

³قداري ميهوب، المرجع السابق، ص04

⁴د، بكعبياتمراد، المرجع السابق، ص12.

⁵الأمر 85/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدنياالجزائري.ج.ر.ج. عدد78 صادر في 30 سبتمبر 1975 (المعدل و المتمم).

البناء عقار لأنه ثابت و مستقر بجزءه لا يمكن نقله من مكان لآخر إلا بعد هدمه أو هدم أجزاء منه أو الأشجار أو أغراس عقار ولا يمكن نقلها إلا باقتلاعها من الأرض التي هي معروضة فيها¹.

(ب) **الصناعة اصطلاحاً:** هي على أنها تطبيق منهجي للمعارف العلمية و التقنية و هي يعتمد عليها الإنسان في عمله على الطبيعة. كما إن الصناعة عمل اقتصادي لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد الأولية وعليه فإنها مجموع الأراضي الموجهة لإنشاء وحدات إنتاج سلع و خدمات²

ثانياً: تعريف العقار الصناعي.

لم يورد المشرع الجزائري تعريف العقار الصناعي، وإنما اكتفى بوضع القواعد و الأدوات القانونية الإلزامية لتنظيم الوظيفة التي تستخدم فيها الأرض .

وهناك من يعرف العقار الصناعي على انه "تلك القطعة من الأرض التابعة للأملاك الدولة الخاصة و المهياة لان تكون موطن المنشأة أو المصنع المشروع الاستثماري"³.

وكما نجد أيضاً خبراء الجغرافيا، في تعريف العقار الصناعي في هذا المجال، على انه يمثل مساحة جغرافية أو رقعة الأرضية المحددة، لإقامة المنشآت الصناعية، ويتطلب اختيار الموقع الجغرافي المحدد مرحلتين أساسيتين، مرحلة التطوير العام، الذي يمثل في تحديد أو اختيار المساحة الجغرافية (الجهة، البلدية)، التي سينجز فيها المشروع الصناعي، ومرحلة التطوير الخاص، الذي يتضمن تحديد الموقع بالضبط الذي سينجز فيه المنشأة الصناعية

الفرع الثاني: مميزات العقار الصناعي.

يتميز العقار الصناعي بعدة مميزات والتي تتمثل فيما يلي:

¹ بورزق سارة، العقار الصناعي ودوره في التنمية المستدامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون عقار بجامعة ابن خلدون، تيارت سنة 2019/2020 ص07.

² قدراري ميهوب، المرجع السابق، ص05.

³ دلزري مفيدة. العقار الصناعي كآلية إنعاش الاستثمار و دعم التنمية الاقتصادية، المركز الجامعي عبد الحفيظ بالصوف ميله سنة

أولاً: تكوين العقار الصناعي.

بالرجوع إلى نشأة و تطور العقار الصناعي، نجد انه حديث النشأة ولم يتم إنشاؤه إلا بعد الاستقلال، وتجد إن العقار الصناعي في بداية تكونه جاء موافقا ومتماشيا لنظام الاقتصادي و السياسي لتلك الفترة، حيث كانت الدولة تكرر النظام الاشتراكي الذي كرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية¹. فقد كانت أول بداية محاولات تنظيمه في السبعينات، عن طريق المرسوم 45/37 المؤرخ في 28 فيفري 1937 المتعلق بإنشاء لجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية.

ثانيا: من حيث كيفية الاستثمار في العقار الصناعي.

يرتبط العقار بالاستثمار الذي يتركز على فكرة الاستغلال دون التملك، لذا منح المشرع للمستثمر إمكانية استغلال العقار الصناعي عن طريق عقد الامتياز دون غيره، بعد أن ألغى عقد التنازل، وأيضا عقد الامتياز القابل لتحويل إلى التنازل كما أنه وضع عدة شروط و إجراءات إداريه، يلزم المستثمر باعتمادها قبل الاستفادة من عقد الامتياز تحت طائلة رفض منح الامتياز².

ثالثا: من حيث توزيع المناطق.

يتكون العقار الصناعي عدة مناطق الموزعة ومقسمة إلى مناطق صناعية، مناطق النشاطات، مناطق الخاصة، و مناطق الحرة، و ما تبقى من أصول بعد حل المؤسسات العمومية الاقتصادية، وهو زائد عن حاجتها من أصول.

رابعا: من حيث تعقيد المنازعات المتعلقة بالاستغلال العقاري.

تتميز منازعات العقار الصناعي، بالتعقيد ما يوقع القضاة في حيرة في فهمها وتكييفها وإعطائها حلا ملائما، خاصة أمام صعوبة فهم القوانين المطبقة على النزاعات الناتجة عن الاستغلال العقاري، يتعلق بمدى تنفيذ الإدارة أو المستثمر لعقود التنازل مختلف الشروط³.

¹ قداري ميهوب . المرجع السابق ص07.

²صفية بن صالح،نسبية بن سراي، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار ،نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق ،قانون الأعمال جامعه محمد بوضياف . مسيله . الجزائر سنة 2017.2018 ص07.

³خالفي أميرة ،النظام قانوني لاستغلال عقار الصناعي في تشريع الجزائري ،نيل شهادة مذكرة الماستر في قانون العام ،كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم العام، تخصص قانون إداري ،جامعه العقيد محمد اولحاج . البويرة . الجزائر سنة2018/2019 ص11.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للعقار الصناعي .

إن للعقار الصناعي دور وأهمية بالغة، ولهذا سبب وجب تحديد الطبيعة القانونية الخاصة بها، وهذا من خلال عرض تمييز العقار الصناعي عن غيره من انظمه العقارية المشابهة له، وأيضا نتطرق إلى تصنيف القانوني للأملاك العقارية وذلك من خلال عرضها في شكل فروع حيث أن تمييز العقار الصناعي عن ما يشابهه تتطرق في (الفرع الأول) وتصنيف القانوني للعقار الصناعي ضمن أملاك العقارية في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تمييز العقار الصناعي عن ما يشابهه.

لفهم العقار الصناعي أكثر لابد من تمييزه عن عقارات المشابهة له وبخصوص العقار السياحي و العقار الفلاحي وكذا العقار السكني. وذلك على نحو الأتي أولا العقار السياحي ثم ثانيا العقار الفلاحي وأخير العقار السكني .

أولا: تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي.

إن اهتمام بالعقار السياحي بدأ مع انفتاح الاقتصادي، أين ازدادت قيمة العقار السياحي حديثا، بحيث انه كان سابقا غير مؤطر، بنظر لعدم اهتمام بمجال السياحي كمصدر هام للاقتصاد الوطني. وقد عرف المشرع العقار السياحي في المادة 20 من قانون 03/03 المتعلق بالمناطق التوسع والمواقع السياحية بقوله " يتشكل العقار السياحي القابل البناء المحدد لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية وينظم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية و الخاصة وتلك التابعة للخواص¹ .

إن النظام القانوني العقار السياحي يخضع إلى نصوص المنظمة له وهي القانون رقم 01/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 والذي يتضمن التنمية المستدامة للسياحة، وكذا المرسوم رقم 02/03 الصادر في 17 فيفري 2003 التي تحدد القواعد العامة للاستغلال و الاستعمال السياحيين الشواطئ، ولكن كل هذه التشريعات ألغية بموجب أحكام أمر 04/08 ولهذا فقد اعتبر هذا أمر مشتركا بين العقارين السياحي و الصناعي² .

ومن بين أوجه الاختلاف الأخرى المهمة بين العقار السياحي و العقار الصناعي، نجد أن يعتبر حق الشفعة في عقار السياحي من الوسائل اقتنائه، حيث يتعين على المالك البناء المنجز في إطار المخطط التهيئة

¹ بطرشهخالد، المرجع السابق ص 06.

² بورزق سارة، المرجع السابق ص 11.

السياحية عندما يقرر بيعه، تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة، في حين أن ممارسة حق الشفعة لا تتوفر في عقار الصناعي.

ويجب الإشارة إلى أن الاستثمار الأجنبي في العقار الصناعي محفز بالامتيازات مختلفة، كذلك الأمر بالنسبة للعقار السياحي، إذ يمنح بصيغة الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بعد أخذ موافقة من الوزير المكلف بالسياحة، عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للعقار السياحي القابل للبناء، وموافقة الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر الشروط.

و بالتالي فأكثر نوع عقار متقاربا مع عقار الصناعي وهو العقار السياحي خاصة بعد صدور القانون رقم 04/08 وإلغاءه بالامتياز بعد أن كان يباع أو يؤجر¹.

ثانيا: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي.

نقوم هنا بتحديد تمييز بين كل من العقار الصناعي و العقار الفلاحي وذلك من خلال:

1) فيما يخص في النصوص القانونية المؤطرة لها :

اصدر المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية و الأوامر من اجل تنظيم العقار الصناعي،ومن بين هذه النصوص القانون 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، والى قانون رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأرضي التابعة للأملاك الخاصة لدولة و الموجهة للانجاز مشاريع استثمارية ، هذا دون تعرض إلى كل نصوص التي تنظم العقار الصناعي.

أما العقار الفلاحي المادة 04 من القانون 25/90 المتعلق بتوجيه العقاري لأراضي الفلاحيه بأنها كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله أما العقار الصناعي فهي أراضي تم تخصيصها لإنجاز مشروع استثماري صناعي إنتاجي أو خدمي².

فالعقار الفلاحي ينظمه القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بالاستصلاح أراضي و حيازة الملكية العقارية،وبعد صدور المرسوم رقم 724/83 المتضمن التوجيه الفلاحي كإحدى الوسائل في

¹قداري ميهوب،المرجع السابق ص11

²بطرشة خالد،المرجع السابق ص07.

التنمية الاقتصادية، وكذلك قانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 والذي يحدد شروط أراضي الفلاحيه التابعة للأملاك الخاصة لدولة .

(ب) فيما يخص كيفية الاستغلال: يستغل العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز لمدة 33 سنة قابلة لتجديد مرتين، أما العقار الفلاحي فيستغل عن طريق الامتياز المشهر في الحافظة العقارية يمنحه الديوان الوطني لأراضي الفلاحيه ويكون لمدة 20 سنة قابلة لتجديد مقابل دفع إتاوات سنوية ومع عدم إمكانية تحويل إلى التنازل¹.

(ج) فيما يخص إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي: أما بالنسبة للمستثمر الأجنبي في العقار الفلاحي فهو مستبعد كلياً، فلا يمكن للأجنبي سواء لوحده أو بالشراكة مع المستثمر جزائري، أن يستثمر في العقار الفلاحي و لو كانت الشركة جزائرية، ويملك أجنبي أسهم فيها ، حيث نصت المادة 04 من قانون 03/10 المحدد لكيفيات و شروط استغلال أراضي الفلاحيه التابعة للأملاك الخاصة لدولة على أن الامتياز يمنح لشخص من جنسية جزائرية².

ثالثاً: تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني:

سنقوم بتحديد التمييز بينهما من خلال :

(1) فيما يخص النصوص القانونية المؤطرة لها: لقد تم تطرق إلى قوانين المنظمة للعقار الصناعي ، وأيضاً سنطرق إلى قوانين التي تنظم العقار السكني.

القانون رقم 04/11 المتضمن الترقية العقارية إلى أن العقارين يطبق عليها قانون رقم 29/90 المتضمن قواعد التهيئة و التعمير خاصة البنايات المنجزة فوقها.

(2) فيما يخص كيفية الاستغلال : لقد أشرنا إلى أن العقار الصناعي لا يتم استغلاله إلا بموجب عقد الامتياز لمدة محدد قانوناً أمام العقار السكني، فاستغلاله يكون من قبل المرقيين العقارين الذين يملكون الحق في شراء قطعة ترايبية أو جزء من أراضي البلدية، إما عن طريق التراضي، أو يحدد التنظيم.

(3) فيما يخص إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي: على عكس العقار الصناعي الذي يستجيب فيه تدخل المستثمر الأجنبي لجلب أموال، فإن العقار السكني يختلف تماماً لكون المشرع الجزائري من خلال قانون

¹ بورزق سارة، المرجع السابق ص10.

² بطرشة خالد ، المرجع السابق ص09.

الترقية العقارية استبعد المستثمر الأجنبي كليا من هذا المجال ، واشترط الجنسية الجزائرية في المرقيين العقارين الذين يساهمون إلى جانب الدولة في تحسين السكن و تطويره ومنه تلبية حاجيات السكنية.¹

الفرع الثاني: تحديد التصنيف القانوني للعقار الصناعي ضمن أملاك العقارية.

قسم المشرع الجزائري في المادة 23 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، الأملاك العقارية إلى ثلاث أصناف قانونية تتمثل في أملاك الوطنية، أملاك الخاصة، والأملاك الوقفية التي نستبعدا لأنه صنف قانوني لا يدخل العقار الصناعي ضمنه، باعتبارها أملاك حبسها مالكةا لأغراض خيرية أو ذات منفعة عامة، و تخضع لأحكام القانون 01/91 المؤرخ في 27 جانفي 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم.²

وما يهمننا في هذا الصدد الصنف الأول ، أي الأملاك الوطنية التي تنقسم هي الأخرى إلى أملاك عامة، وأملاك وطنية خاصة، فالأولى لا يمكن أن يمتلكها الخواص و بحكم طبيعتها أو الغرض الذي خصصت له، أما الثانية فهي أملاك وطنية خاصة وظيفتها إمتلاكه و مالية الهدف منها تحقيق الربح.³

تبنت المادة الثالثة من قانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم، معايير الفصل بين الأملاك الوطنية العمومية و أملاك الوطنية الخاصة، حيث جاءت فيها "تطبيقا للمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه و التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها ، أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكه و مالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة"⁴ وبذلك اعتمد المشرع في فصل بين الأملاك العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة على معيارين، معيار عدم قابلية التملك الخاص، والمعيار الوظيفية التي يؤديها المال العام، النسبة لمعيار عدم قابلية التملك الخاص، معنى ذلك أن الأملاك الوطنية العامة لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بأي حال من أحوال، بسبب التخصيص المرصودة لأجله أما بالنسبة للمعيار الوظيفي ، فهو يتعلق بالوظيفة التي تؤديها الأملاك العامة وهي تحقيق النفع العام كما تدخل ضمن النشاط الإداري غير النشاط الاقتصادي ، هدفها تقديم الخدمات العامة ، في حين لا يجوز

¹ بورزق سارة، المرجع السابق ص12

² خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، رسالة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون العقاري ، جامعة قسنطينة1، سنة 2014/2015 ص31.

³ بورزق سارة، المرجع السابق ص08.

⁴ خوادجية سميحة حنان ، المرجع السابق ص 31.

ذلك عند تسيير الأملاك الخاصة التي تدخل ضمن النشاط الاقتصادي وهي مخصصة أساسا لأغراض يعود استغلالها بالربح المادي على الإدارة ، وعليه عمد المشرع الجزائري إلى تعداد أنواع أملاك الوطنية العامة هي ملك المجموعة الوطنية، وتمثل المناجم و المقالع و الموارد الطبيعية للطاقة و الثروات المعدنية الطبيعية و الحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية، والمياه و الغابات . كما تشمل السكك الحديدية و النقل البحري و الجوي والبريد المواصلات السلوكية، وأملاك أخرى محددة في قانون المادة 37/15 من قانون الأملاك الوطنية وماعدا، أي خارج عن التصنيف و التعداد بشكل أملاك وطنية خاصة¹.

الهدف من وراء تحديد هذه هو معرفة القانون الواجب التطبيق بحيث تخضع الأملاك الوطنية العمومية إلى قانون العام، بينما يسري القانون الخاص على الأملاك الوطنية الخاصة ، ولو أن الأستاذ أحمد محبوب يرى إمكانية خضوع الأملاك لنظام قانوني مختلط حسب الظروف و الحالات.

وتطبيقا للمعايير السابق ذكرها،العقار التابع للدولة، أو جماعتها الإقليمية الموجه لاستثمار الصناعي هو من الأملاك الوطنية الخاصة نظرا لطبيعة الاقتصادية يسري عليه مبدئيا القانون الخاص، ولو أن ذلك لا يمثل القاعدة العامة، حيث يمكن أن يخضع لنظام قانوني مختلط.

أما الأملاك الخاصة مضمونه في المادة 52 من دستور 1996 و تخضع لقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، فسمح لصاحبها التمتع و التصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.

ومثل هذا التعريف الذي تبناه القانون 29/90 في المادة 27 المتضمن التوجيه العقاري، أكثر توسعا من نص المادة 674 من أمر 58/75 المؤرخ في 26 مارس 1975 المتضمن قانون المدني، و التي تقضي بما يلي " الملكية هي حق التمتع و التصرف في أشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة" ولعل التفسير المنطقي يعود في أساس إلى طبيعة و ظروف كل قانون ، حيث صدر قانون المدني في ظل النهج الاشتراكي ، عكس قانون التوجيه العقاري الذي صدر في نظام يصون حق الملكية ويضمنه². واعتراف المشرع الجزائري بحق الملكية العقارية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري لا يعني في أي حالة من أحوال إضفاء عليه الصفة المطلقة ، مسائرا في ذلك الاتجاهات الحديثة التي تعتبر الملكية الخاصة

¹بورزق سارة ، المرجع السابق ص09.

²خوادجية سميحة حنان ، المرجع السابق ص33.

حقا مصونا، فالمالك له الحق أن يمارس سلطاته لكن في حدود القانونية.¹ وتشير التقارير الوزارية أن عشرات الهكتارات الموجهة للاستثمار الصناعي التي امتلكها بعض الخواص "أشباهاالصناعيين" بأسعار منخفضة خاصة في بعض المناطق الصناعية و مناطق النشاط تعرضت للمضاربة في السوق العقاري ، وأحولت عن نشاطها الحقيقي في غياب مصالح الرقابة مخالفين النصوص القانونية و التنظيمية و دفتر الشروط المرافقة².

المطلب الثالث: تحديد النطاق العقار الصناعي.

بهدف تنظيم الاستثمار وتأطيره بطريقة تساعد في تنميته وتطويره، تم إنشاء مواقع عقارية موجهة خصيصا لاستقبال نشاطات صناعية تتماشى مع حاجات المتعاملين والمستثمرين، فارتأينا في هذا تحديد مكونات الحافظة العقارية، في هذا المطلب سنتطرق إلى تحديد الوعاء الجغرافي للعقار الصناعي بالجزائر، أنه يعتبر من الأملاك العقارية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة حيث سنتناول في الفرع الأول (المناطق المهيأة و بالمؤسسات العمومية و الاقتصادية)، وفي حين نتناول في الفرع الثاني (المناطق في إطار القوانين الترقية و تطوير الاستثمار).

الفرع الأول: المناطق المهيأة والمؤسسات العمومية والاقتصادية.

وبالتالي سنقوم بتحديد كل منهما على شكل الأتي:

أولا: المناطق المهيأة.

المناطق المهيأة هي عبارة عن مساحات مجهزة معدة خصوصا لاستقبال المشاريع الاستثمارية ذات طبيعة صناعية إنتاجية ، يتم تحديدها من قبل أدوات التعمير، وفق جملة مهمة من المناطق المخصصة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، حيث بلغ عدد المناطق الصناعية 72 منطقة، تغطي مساحة إجمالية قدرها 14818 هكتار، و بلغ عدد المناطق النشاط 449 منطقة، بمساحة 7593 هكتار، 30 بمئة تبلغ منها مساحة فردية أقل من 5 هكتارات، 14 بمئة منها تفوق مساحة 25 هكتار.

نتطرق في هذا الفرع إلى المناطق الصناعية ومناطق النشاطات كمنطقتين مهيأتين لاستقبال النشاطات الصناعية³.

¹ ورزق سارة، المرجع السابق ص10.

² خوادجية سميحة حنان المرجع السابق ص33.

³ قدراري ميهوب، المرجع السابق ص16.

1- المناطق الصناعية:

في عام 1973 ظهرت ما تسمى بالمناطق الصناعية، وذلك بصدور قانون رقم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، حيث حدد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات و الولايات ، وعبر كامل التراب الوطني، وتم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 و على هذا النحو نقوم بتحديد تعريف المنطقة الصناعية ، ونقوم بدراسة كيفية إدارة المناطق الصناعية وكيفية تسييرها.¹

(أ) تعريف المناطق الصناعية:

المنطقة الصناعية هي مساحة محددة من الأرض ذات أهمية معتبرة، مؤهلة لإقامة نشاطات اقتصادية واستقبال مشاريع استثمارية صناعية، تعرف أيضا أنها تلك المساحة من الأرض التي تضم مجموعة من المصالح المزودة بالخدمات والمرافق اللازمة، توزع المساحة على أقسام صغيرة كل منها لإنشاء مصنع معين بما يوافق أنواع الصناعات المراد إنشاؤها وخصائصها والأرض التي تستخدمها واحتياجاتها من المرافق والخدمات. كما عرفها إحدى الباحثين في اقتصاد "هو يشار معروف" على أنها تجاوز أكثر من منشأة صناعية بغض النظر عن سعة إنتاجها "صغيرة أو كبيرة" في منطقة جغرافية واحدة، وهي تتسم إما بتكامل عمودي لمراحل إنتاج متجانس معين من المواد الخام إلى المنتجات النهائية، أو بتكامل أفقي للنشاطات المترابطة في المرحلة نفسها أو المقابلة أو القريبة منها بمدخلات أو بمخرجات تكميلية، أو بتكامل خطي من خلال السلع و الخدمات التي تمد مجموعة من العمليات الصناعية مثل إنتاج قطع الغيار. يمكن القول في هذا إطار أن إنشاء أية منطقة صناعية يخضع لعدة معايير و اعتبارات و تكون أساسا سياسية كإقامة التوازن الجهوي وتحقيق تنمية منسجمة أو اقتصادية تتعلق خصوصا بعدة الوحدات إنشاؤها في المنطقة أو اجتماعية كتوفير مناصب شغل تجدر الإشارة إلى إنشاء المناطق الصناعية من صلاحية وزارة الصناعة ويتم ذلك بموجب المرسوم².

¹ بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومه للطباعة للنشر الطبعة الثالثة 2009، الجزائر، ص.12.

² منقلتي يمينة-طاشورديهية-استغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون تخصص قانون الداخلي، جامعة مولود معمري بتيزي وزو الجزائر، ص،8،7.

(ب) إدارة المناطق الصناعية:

يقصد بإدارة المناطق الصناعية حسب المرسوم 55/84 أعلاه، تهيئتها كمرحلة أولى ثم إدارتها كمرحلة ثانية ومن ناحية قانونية فإن الإدارة تعني التهيئة و التسيير معا، و المشرع استعمل مصطلحي "إدارة" و "تسيير" وتعني التهيئة المعنى، وذلك من خلال نص المادة الأولى من ذات المرسوم. و طبقا لأحكام المرسوم 55/84 أعلاه فإن عملية إدارة المناطق الصناعية تتم من خلال غدة أجهزة و مؤسسات تختلف باختلاف طبيعة النشاطات الممارسة فيها، ووفقا لما جاءت بها المادة الأولى من هذا المرسوم¹.

و الأجهزة و المؤسسات مختلفة التي نصت عليها المادة الأولى من المرسوم 55/84 المذكور أعلاه:
- هيئات عمومية اقتصادية منشأة بموجب المرسوم 02/82 المؤرخ في 1982/03/09 وهذا عندما تتضمن المنطقة الصناعية ما يلي:

- أعمال ذات منفعة عامة.
- أعمال ذات منفعة وطنية و متنوعة تابعة لوزارات مختلفة.
- لمؤسسات اقتصادية حسب الكيفيات المحددة في هذا المرسوم، وذلك عندما تكون منطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية خاصة و تابعة لسلطة رئاسية واحدة.
- عن طريق وحدة متخصصة تنشأ بموجب قانون و التنظيمات المعمول بها، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة.
- عن طريق دفتر الشروط الخاص بإدارة المناطق الصناعية، و الصادر بناء على التعليمات الوزارية المؤرخ في 05 مارس 1948²

واكتشافنا من خلال هذه الشروط الإدارة الفضاءات العقارية داخل المناطق الصناعية ملقاة على عاتق هيئات مختلفة، تقوم بتنفيذ المهام والأعمال المسندة إليها بصفة تعاقدية، وذلك وفق شروط يجب احترامها من طرف المتعاملين و الأجهزة المهياة، وذلك عند استغلال العقار، خاصة فيما يتعلق بالمنشآت المشتركة،

¹ فليلش عبيدة، منازعات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، فرع الحقوق، تخصص قانون أعمال،

جامعة محمد خيضر بسكرالجزائر، ص 14.

² وجرده مخلوف، المرجع السابق ص 12.

كالطرق و الشبكات الربط المختلفة بهدف المحافظة على دوامها، كما يجب مراقبة مدى احترام مبادئ التهيئة العمرانية في المناطق الصناعية.

وبهذا فإن الأجهزة المكلفة بإدارة المناطق الصناعية وقع على عاتقها مسؤولية المحافظة على مبدأين هما:

- الحصول على العقارات و التنازل عليها، إذ كان ذلك ضروريا لإنجاز مشاريع داخل المنطقة الصناعية.
- التعديل في حالة حدوث إشكالات في برنامج المنطقة بما يتناسب مع الحجم الصناعات المقامة في المنطقة، وذلك في إطار احترام القوانين المعمول بها¹.

ج) تسيير المناطق الصناعية:

حسب المرسوم رقم 55/84 فقد أسندت مهمة تسيير المناطق الصناعية إلى المؤسسات اقتصادية تنشأ وفق كفاءات محددة بالمرسوم، وفي هذا الإطار ظهرت مؤسسات التسيير بصفة مؤقتة إلى حين تحديد المعيار القانوني المطبق لتحديد هذه المؤسسات و قد عهدت مهمة تسييرها إلى العديد من الأجهزة المختصة نذكر منها:

- المركز الوطني للدراسات و الأبحاث العمرانية.
 - مؤسسة تسيير المناطق الصناعية
- وتمثل المهمة الأساسية لهذه الأجهزة في تلقي العقارات و اكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية و التي قد تكون ضمن أملاك الدولة أو تابعة للخواص، حيث تقوم هذه الأجهزة بإعادة التنازل على هذه الأراضي بواسطة عقود التوثيقية و مستمرة لصالح المستثمرين في إطار المعاملات التجارية للعقارات والهيئات، كما قوم المؤسسات المسيرة بأعمال الترميم للهياكل الخارجية و شبكات الربط المنشآت الملحقه بها عندما تكون الملحقه بحاجة إلى ذلك ، أما الأعمال التي تجعل المنطقة الصناعية كعقار، هي الارتفاقات الإدارية "كتمرير السكك الحديدية" فيقع على عاتق المؤسسة المرفقة للقيام بهذه الأشغال ، وبالنسبة للأشغال التموين و الكهرباء،والغاز فإنه يقع على عاتق المؤسسة المتخصصة و المعنية بالتنسيق مع

¹قداري ميهوب، المرجع السابق ص18.

المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية، هذه المؤسسة التي قد تكون مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري قبل صدور قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية سنة 1988

نلاحظ أن التعدد و التنوع في أجهزة و المؤسسات الإدارة و التسيير، وعدم ضبط طبيعتها القانونية بدقة و طبيعة المعاملات و الأعمال التي تقوم بها، أدى إلى تداخلها في صلاحيات و الاختصاصات، مما يصعب التعرف على ما هي الأجهزة أو المؤسسة المهيأة، وهي المؤسسة المسيرة وما دورها، الشيء الذي ينتج عنه إشكالات ميدانية فيما يخص نقل الملكية على الخصوص.

ولها شروط و كفاءات تسييرها و التي نذكر من خلالها:

-إثراء و تكييف دفتر الشروط النموذجي المعد بتاريخ 1984/03/05 حسب الأبعاد الاقتصادية الحاجيات لتسوية الوضعية القانونية للملكية في العقار الصناعي، كان لابد من الإسراع في عملية إعادة التنازل لفائدة المستثمرين لتجزئات الصناعية المنشأة من طرف الأجهزة المهيأة.

-إنهاء عمليات التهيئة في المناطق التي لم تهيئ بعد، لاسيما المناطق ذات الحيوية الاقتصادية والصناعية.

-توجيه المشاريع الجديدة إلى المناطق الصناعية، عندما يتوافق المشروع مع طبيعة المنطقة الصناعية.

-مراعاة الاستعمال الأمثل و العقلاني للعقار المتوفر داخل المنطقة الصناعية، وذلك بالاستجابة للاحتياجات الحقيقية.

-منح الهيئات المسيرة صلاحيات الضبط الإداري، وذلك تحت تصرف الهيئات الرئيسية لها "الوالي" حتى يتمكن من قيام بمهمة المتابعة و المراقبة¹.

2-مناطق النشاط:

من أجل مواكبة التنمية المحلية عملت البلديات و الولايات لإنشاء مناطق النشاطات بموجب قرارات اتخذت في إطار تطبيق الأمر 26/74 لإمام بمناطق النشاطات يجب التطرق لتعريفها وطرق تكوينها.

(أ)تعريف مناطق النشاط:

تعرف على أنها مساحات مضبوطة أو أماكن مخصصة للممارسة النشاطات الاقتصادية الصغيرة، وغالبا ما تكون ضمن النسيج العمراني، تتميز مناطق النشاطات عن المناطق الصناعية في بعض الجوانب، إلا أن عدم

¹بن محفوظ وفاء ثلجة، تسيير المنطقة الصناعية و المنطقة النشاطات و التخزين، مذكرة نيل شهادة الماستر أكاديمي، قسم تسيير المدينة، فرع تسيير التقنيات الحضرية تخصص تسيير المدينة، جامعة محمد بو ضياف، مسيلة، الجزائر سنة 2018/2017 ص21، ص22.

وجود إطار قانوني و تنظيمي واضح بين الخصوصيات كل منهما يجعل من صعب إجراء التفرقة بينهما، فيمكن القول أنه إذا كانت المناطق الصناعية تأوي مركبات و وحدات كبيرة، فإن المناطق النشاطات لا تحتوي في أغلب الأحيان على وحدات صغيرة، و متوسطة إضافة إلى النشاطات تابعة لقطاع الخدمات (توزيع، تجارة، تخزين،... الخ) كما يكون إنشاء مناطق النشاطات ناتجا عن مبادرات محلية، هذا على خلاف المناطق الصناعية التي تنشأ بمرسوم، كما سبقت الإشارة إليه، و إنه يمكن تنشأ هذه المناطق عن طريق الوكالات العقارية المحلية، خاصة بعد صدور القانون رقم 25/90، و الذي يسمح لهذه الوكالات العقارية بإنشاء هذا النوع من المناطق.

يعد الأمر رقم 26/74 الإطار القانوني الأول لإنشاء احتياطات عقارية، من ثمة إنشاء مناطق النشاطات، ففي ظل هذا الأمر كانت البلديات تتمتع بسلطة في مجال التهيئة و التعمير على كامل ترابها، انطلاقا من تخصيص و استعمال الأراضي في الوسط الحضري، و بالتالي استثنى هذا الأمر الأراضي المعدة لبناء التي تقع داخل الوسط الحضري من التداول بين الأشخاص و جعلها مقصورة على البلديات.

ب) طرق التكوين مناطق النشاطات:

نظم الأمر رقم 26/74 طرق تكوين هذه المناطق التي قد تكون ناتجة عن عملية ضم الأراضي ناتجة للخواص بواسطة أسلوب نزع الملكية الخاصة منفعة العامة، أو تعتبر أصول عقارية تابعة للبلديات في حد ذاتها، إضافة إلى تخصيص أملاك أو الأراضي تابعة للأملاك الدولة، و تحول بعدها لفائدة البلديات. تشترط أحكام المادة 02 من الأمر 26/74 أن تكون الاحتياطات العقارية للبلدية موجودة في وسط منطقة عمرانية أي منطقة قابلة للتعمير.

تمكنت الجماعات المحلية من وضع فضاءات موجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، فأوجدت عدة مناطق تغطي مساحات متنوعة وذلك وفقا للقوانين الاستثمار السارية المفعول انذاك، استغلت تلك الأراضي فيما بعد لتطوير الأنشطة الاقتصادية التي تتماشى مع طاقاتها و مخططها التنموي مع تنفيذ كل الإجراءات من أجل تشجيع تدخل المتعاملين.¹

¹ منقلا من يمينه، طا شورديهيية، المرجع السابق ص 14، ص 15.

3) التمييز بين المناطق الصناعية و المناطق النشاط:

توجد عدة معايير وضعتها وزارة المساهمات و ترقية الاستثمار من شأنها أن تميز المناطق الصناعية و المناطق النشاط وهي:

- من جانب القانوني و التنظيمي: تنشأ المناطق الصناعية و المؤسسات القائمة على تسييرها بمرسوم، أما مناطق النشاط فهي ناتجة عن مبادرات و قد أنشأت بقرار من الولاية، البلدية، أو وكالة لتسيير و التنظيم العقاري.

- من جهة حجم المناطق: حجم المناطق النشاط أقل نسبيا من حجم المناطق الصناعية، حيث لا تتعدى مساحتها 100 هكتار، بإنشاء بعض المناطق الصناعية التي تتوافر على مساحات أقل من بعض مناطق النشاط.

- من جهة طبيعة النشاطات: إذ كانت مناطق الصناعية تأوي مركبات و وحدات صناعية كبيرة، فإن مناطق النشاط تستقبل في غالب الأحيان وحدات و متوسطة، إضافة لوححدات تابعة لقطاع الخدمات.

- من جانب التهيئة و تسيير المناطق: مناطق النشاط ليست محددة بصفة دقيقة، عكس المناطق الصناعية و قد تكون مندمجة في بعض الأحيان في نسيج العمراني كما أنها لا توجد مؤسسة مكلفة بتسييرها، فهذه المهمة موكلة إما لجماعات المحلية، أو الوكالة الولاية العقارية لتسيير و تنظيم العقاريين.¹

ثانيا: بالنسبة لعقار المؤسسات العمومية و الاقتصادية.

الاقتصاد الوطني لديه هدف من أجل النهوض بالاقتصاد الوطني و يعتمد على ذلك على سبل كثيرة مهمة من أجل تحقيق ذلك و من بين السبل التي يسير عليها الاقتصاد الوطني و هي مهمة في ذلك ما يسمى بالمؤسسات الاقتصادية، و تهد هذه الأخيرة من مكونات المحفظة العقارية الخاصة بالعقار الصناعي تلك الأصول المتبقية و الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية و الاقتصادية و المنصوص عليها في التعليم رقم 4420 الصادر عن المدير العام للأموال الوطنية² و بالتالي نتطرق إلى العقار الصناعي المستغل المؤسسة

¹ سديرة ليندة، النظام القانوني للمناطق الصناعية في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، ميدان الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، سنة 2021-2022 ص 14.

² بورزق سارة، المرجع السابق ص 24.

العمومية الاقتصادية في مرحلة الأولى، وأما في مرحلة ثانية للعقار الصناعي المتبقي و الفئات للمؤسسات العمومية الاقتصادية، كل في جزء مستقل.

1-العقار الصناعي المستغل من المؤسسة العمومية والاقتصادية:

الانسجام مع التوجه الجديد للاقتصاد العالمي، دفع الدول النامية و منها الجزائر إلى تبني نظام الخوصصة، عن طريق نقل الملكية القطاع العام إلى قطاع الخاص على أساس قدرته في توفير إدارة أكفأ، مما يقتصد في استخدام الموارد، و يزيد من محاولات النمو الاقتصادي، و خلق سوق المالية نشطة، و تخفيف أعباء المالية العمومية.

و عملية الخوصصة لم تكن حديثة العهد، فقد ظهرت في عدة أشكال ومست قطاعات عديدة، قبل أن تصل إلى المؤسسة العمومية الاقتصادية، حيث ارتبط مصيرها لنظام الخوصصة مع تبني أسلوب استقلالية المؤسسات سنة 1988 بمقتضى القانون 01/88 ثم تبني فكرة الخوصصة التدريجية بموجب أمر 22/95 المؤرخ في 1995/08/26 إلى غاية أمر 04/01 المؤرخ في 2001/08/20 الذي جسد التخلي عن المنهجية الخوصصة التدريجية لفائدة الخوصصة الشاملة، لاسيما توسيع دائرة القطاعات المعنية بالخوصصة.

و تعني الخوصصة في مفهوم الفقهي الضيق "تحويل الدولة حقوق الملكية المؤسسة العمومية إلى القطاع الخاص" و هو ما يجعل حق الملكية عنصرا أساسيا في تعريفها.¹

وكذا عرفها الأمر 04/01 بأنها كل صفقة تتجسد فيها نقل الملكية إضافة إلى الخوصصة التسيير التي تطرق بصفة سطحية لمسألة الملكية العقارية و باعتبارها من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية و الاقتصادية أو جزء من رأس مالها الأمر الذي يشير بعض الإشكالات نذكر منها مصير المؤسسات العمومية الاقتصادية التي كانت تخضع لأحكام القانون الإداري و الجهة القضائية المختصة في المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية، بما أن هذه المؤسسات أصبحت تخضع لأحكام القانون التجاري و لذلك تدخل المشرع الجزائري و أوجد نمطين من الخوصصة بالنسبة لسوق المالية.²

أ) الخوصصة عن طريق السوق المالية:

وهي الخوصصة التي تتم داخل ما يعرف بالبورصة وتكون على شكل صورتين هما:

¹خوارجية سميحة حنان، المرجع السابق ص79.

²بورزق سارة، المرجع السابق ص26.

***الصورة الأولى: عرض بيع الأسهم و القيم المنقولة الأخرى:**

و ما هو ما يسمى ببورصة القيم المنقولة، و تتجسد هذه الصورة في اللجوء إلى إعلان رسمي للمستثمرين لبيع أسهم المؤسسة من أسهم المنقولة فقط، عن طريق إجراء مزايدة، و يتبع في ذلك عمليات و إجراءات مالية معتمدة تتعلق بكيفية المزايدة، شروطها و إجراءاتها، غير أن هذه الصورة وإن كانت تتعلق بخصوصية المؤسسة العمومية الاقتصادية غير أنها لم تتطرق إطلاقاً للأصول العقارية، الأمر الذي يطرح إشكالا أمام من يملك هذه المؤسسة أو من يملك أغلبية الأسهم و خاصة في الحصول على القروض.

***الصورة الثانية: العرض العلني لبيع الأسهم بسعر ثابت:**

و تتم هذه الطريقة في البورصة كذلك، حيث أن هذا الإجراء يسمح بتزويد السوق بكمية من السندات بسعر بيع محدد و ذلك بإتباع إجراءات معينة و محددة بموجب قانون، كما حدث عند الخوصصة مؤسسة "رياضسطينف" غير أن غياب الأسواق المالية التي يتم فيها تبادل الأصول لا يوفر طرق ملائمة لعملية التحويل الملكية.

(ب) الخوصصة خارج إطار السوق المالية:

لقد تبني المشرع الجزائري في المادة 26 من الأمر 04/01 المتضمن لكيفيات الخوصصة طرقاً أخرى متنوعة كطريقة التنازل عن أسهم و أصول المؤسسات العمومية¹ بموجب مناقصة أو بالتراضي أو عن طريق التنازل لصالح أجزاء المؤسسة الاقتصادية، و على هذا النحو سوف نتطرق بالشرح لكل صورة على حدا

***الصورة الأولى: التنازل عن الأسهم والأصول بموجب المناقصة:**

إن أولى عمليات الخوصصة انطلقت مباشرة بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 195/98 المؤرخ في 07/06/1998 المتضمن قائمة المجموعة الأولى من المؤسسات العمومية القابلة للخوصصة، و عمليات التنازل عن طريق المناقصة و المزايدة العلنية، و يقصد بالأصول هنا كل موجودات المؤسسة العمومية الاقتصادية بما فيها العقارات، و هنا ظهرت إشكالية الملكية العقارية بعد تمام إجراءات المناقصة أو المزايدة و البحث عن طرق المستثمرين عن أصل الملكية التي لم تكن في غالب الأحيان ملك الدولة، غير أن هذه الطريقة هي الأكثر شيوعاً و المفضلة لدى المستثمرين.

¹- الأمر 04/01 مؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية و الاقتصادية و سيرها و وخصتها. ج. عدد 47 الصادر

* الصورة الثانية: عقد التراضي من أجل التنازل عن الأصول:

و تظهر هذه الصورة في نقل التكنولوجيا أو تحقيق تسيير مختص، و لا يمكن اللجوء إلى هذا الإجراء إلا في حالة فشل المناقصة مرتين متتاليتين، غير أن هذا النوع من التنازل طرح تساؤلات بشأن تحويل الملكية المؤسسات العمومية الهامة في أيدي أجنبية التي في غالب تملك التفوق التكنولوجي و القوة المالية و تأثير هذا النوع التنازل على السيادة الوطنية و المصالح العليا للبلاد، و تصديا لأي نوع من الأخطار أنشأ المشرع ما يسمى ب "السهم النوعي" الذي تحتفظ بها الدولة مؤقتا في المؤسسات العمومية الهامة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 352/01 المؤرخ في 2001/11/10.

* الصورة الثالثة: الخوصصة الكلية أو الجزئية لصالح الأجزاء:

و يقصد بها إعادة شراء المؤسسة كليا أو جزئيا منه طرق العمال المعنيين ، و هذا بالنسبة للمؤسسات التي تكون غير مؤهلة للبيع بطرق السابق ذكرها، ويتم هذا التنازل بموجب قرار من مجلس المساهمات الدولة باستعادة الأجزاء مؤسستهم العمومية بناء على تقرير مفصل من طرف الوزير المكلف بالمساهمات، و طبقا للخطوات الإجراءات و الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 353/01 المؤرخ في 2001/11/10 و لقد طرح النوع من التنازل مشاكل لم تكن متوقعة مثلا بمناسبة حل المؤسسات التجارية "أسواق" و التي كانت تحتل مساحات كبرى، لم يتخذ بشأن التنازل هذه العقارات في إطار عملية الخوصصة أي قرار حتى السنوات الأخيرة.¹

(2) العقار الصناعي المتبقي و الفائض للمؤسسات العمومية و الاقتصادية:

و بالتالي سنعرض الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، و من ثمة الأصول العقارية الفائضة التابعة للأملاك الاقتصادية فيما يلي:

¹ بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص، ص33، 32.

أ) الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة و غير المستقلة المحلة: بالرجوع إلى المادة 02 من الأمر 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها و خصائصها نجد أنها تعرف المؤسسات العمومية الاقتصادية بأنها الشركات التجارية تجوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام.

حدود المادة من 02 إلى 05 بين المرسوم التنفيذي رقم 122/06 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق لـ 23 أبريل 2007 المتضمن شروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة بالمناطق الصناعية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة والمحلة المتوفرة و أما المادة 03 فقد حددت معنى الأصول العقارية المتبقية .

تقوم الشركات تسيير المساهمات التي تم إنشاؤها طبقاً لأمر 01-04 و المؤسسات العمومية الاقتصادية غير المنتسبة بإعداد جزء لكل الأراضي المنجزة على سبيل الانتفاع و/أو التملك الملكية كاملة من قبل المؤسسات العمومية التابعة لها و ذلك كله بهدف استرجاع الأراضي الفائضة حيث تم الإرسال في اجل 3 أشهر من تاريخ نشر المرسوم إلى الممثل المحلي للوكالة و ضبط العقاري¹.

ب) أصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية:

بهدف تحديد الشروط وكفاءات و تكوين و تسيير المحفظة العقارية المكونة من الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية و الموجهة للاستثمار صدور بشأنها المرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ في 23/04/2007² وذلك تطبيقاً للمواد 180 من المرسوم التشريعي رقم 39/18 و المادة 26 من الأمر 01/03 و المادة 85 من قانون رقم 04/21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، و ذلك في إطار استرجاع الأراضي التي تعتبر أصولاً فائضة و تحوزها المؤسسات العمومية و غير اللازمة موضوعياً لنشاطاتها.

ويقصد بالأراضي غير اللازمة موضوعياً لنشاط المؤسسة العمومية على الخصوص:

¹ بن زغبية أميرة، دور العقار الصناعي في تشجيع الاستثمار، مذكرة نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون أعمال جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريش الجزائر، 2021=2022 ص 27.

² الجريدة الرسمية عدد 27 بتاريخ 25/04/2007.

- الأراضي غير المستعملة أو التي لا يتم تخصيصها لوجهة ما عن تاريخ نشرها المرسوم في الجريدة الرسمية.
 - الأراضي التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
 - الأراضي المستقلة أو القابلة للفصل من المجموعات عقارية أوسع التي تمتلكها المؤسسات العمومية أو تكون تابعة للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها
 - الأراضي التي تغير نظامها القانوني بحكم أدوات التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الأساسي للمؤسسة العمومية.
 - الأراضي المعروضة في السوق بمبادرة المؤسسة العمومية.
- ويتراجع المشرع عن منح العقار الصناعي عن طريق التنازل و الاكتفاء بعقود الامتياز صدر المرسوم التنفيذي رقم 09/153 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على أصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقاة وغير المستقلة المحلة ،والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها و ذلك تطبيقا لأحكام المادة 03/02 من الأمر 08/04 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على هذه الأصول فألغي المرسوم التنفيذي رقم 07/122 السالف الذكر و ما يلاحظ من خلال المرسوم التنفيذي الجديد رقم 09/153 أن المشرع قد اعتبر أصولا فائضة تلك الأملاك العقارية اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية وهي نفسها تلك الأراضي التي حددها المرسوم التنفيذي السالف 07/122¹.
- وقد نص المشرع الجزائري في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 الأملاك العقارية التي تعد زائدة عن متطلبات المؤسسة العمومية بحيث تعد أصول فائضة و غير لازمة النشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية لاسيما:
- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي يتم تخصيصها لوجهة ما عند صدور المرسوم 153/09.
 - الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع تكون ملك للمؤسسة العمومية أو ملك للدولة و غير اللازمة لنشاطاتها².

¹شايب باشاكريمة، دور قوانين الاستثمار في تنظيم العقار الصناعي ،أستاذة بكلية الحقوق جامعة البليدة .الجزائر.ص149

²بطرشة خالد،المرجع السابق ص21.

الفرع الثاني: بالنسبة للمناطق في إطار قوانين ترقية و تطوير الاستثمار.

يقصد بها تلك المناطق التي تشهد تخلفا و تأخرا في التنمية و التي عجزت عن تحقيق التطور و استقطاب المشاريع الاستثمارية على أرض الواقع على الرقم من الترسانة القانونية التي نصت على تنظيمها¹، و بالتالي سنتطرق في هذا الفرع إلى تحديد الأراضي الداخلة في تكوين العقار الصناعي و هي الأراضي الخاصة (أولا) ثم المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة في دولة (ثانيا) و في الأخير المناطق الحرة (ثالثا).

أولا: المناطق الخاصة.

قد قسم المشرع الجزائري المناطق الخاصة إلى نوعين من مناطق و هما المناطق المطلوب ترقيتها، و المناطق التوسع الاقتصادي، و أول ما ظهرت المناطق الخاصة كان في قانون رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، و كان لزاما على المشرع بهدف تنظيم هذه المناطق استصدر المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن أحكام المادة 24 من القانون رقم 12/83 السالف الذكر².

1) المناطق المطلوب ترقيتها:

و بالرجوع إلى أحكام القانون 103/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية، نجد أن المشرع في المادة 51 منه حفز الاستثمار في هذه المناطق، حيث جاء فيها: "سعيًا وراء ضمان التنمية المناطق الواجب ترقيتها طبقا للخطة الوطنية للتهيئة العمرانية، سيتم في إطار قوانين المالية، و عند الاقتضاء عن طريق التنظيم اتخاذ إجراءات تشجيعية و تحفيزية ذات طابع اقتصادي و اجتماعي و جبائي، تختلف و تكيف حسب كل منطقة" و طبقا للمادة 18 من قانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 و المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة، يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أحكاما و ترتيبات خاصة لتنمية المناطق الواجب ترقيتها تنمية مدعمة³.

¹قداري ميهوب، المرجع السابق ص32.

²بورزق ساره، المرجع السابق ص 13.

³بطرشة خالد، المرجع السابق ص11.

(2) مناطق التوسع الاقتصادي:

هي المناطق التي تتمتع بخصائص اجتماعية و اقتصادية متكاملة، أي تتمتع بمباني قاعدية و ثورة بشرية، التي تسعى إلى ضمها بهدف رفع إمكانياتها للمساهمة في تطوير الأنشطة الاقتصادية بإنشاء:

- المناطق المطلوب ترقيتها.

- الأقطاب الصناعية في الحواضر و التجمعات السكانية الكبرى المحددة في القانون و التنظيم لاسيما القانون رقم 30/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990.

- الأماكن المخصصة لتقديم خدمات عمومية مثل الموانئ و المطارات .

- مواقع المركبات السياحية و الإستجمامية الكبرى¹.

ثانيا: المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة :

استحدثت المشرع هذا النوع الجديد من المناطق في إطار الأمر رقم 03/01 طبقا للمادة 10 منه، وأدرجها المشرع في النظام الاستثمار، وهي مناطق تعرف تراجع اقتصاديا يتطلب دعمها من الدولة بتهيئتها وتحضيرها من خلال إعادة هيكلتها وتنشيط قواعد إنتاجها و استدراك تخلفها.

ويتولى المجلس الوطني للاستثمار تحديدها و تنظيمها طبقا للمادة 3/7 من المرسوم التنفيذي رقم 355/06 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار و تشكيلته و تنظيمه و سيره، وعادة ما تقع هذه المناطق في جبال التل و الهضاب العليا و المناطق الجنوب، و تتوفر الدولة العديد من الامتيازات ذات الطابع المالي و الجبائي لترقية الاستثمارات في هذا النوع من المناطق، و استمر اهتمام المشرع بهذه المناطق حتى في ظل قانون رقم 09/16².

ثالثا: المناطق الحرة.

للمناطق الحرة تعريفات مختلفة و نجد منها:

¹بورزق سارة، المرجع السابق ص 14.

²قليلش عبيدة، المرجع السابق ص 23.

-عرفها البنك العالمي على أنها "المنطقة الحرة الصناعية تستعمل خاصة في المباني و الخدمات من أجل تحقيق عمليات إنتاجية نهائية موجهة عامة إلى تصدير، ولكن في بعض الأحيان كذلك السوق الداخلي و ذلك بعد دفع الحقوق الجمركية".

وكذلك تعرف على أنها "منطقة محدودة و مسورة بحاجز فاصل توضع فيها البضائع لغايات التخزين، أو التصنيع مع تعليق كافة أنواع الرخص و الرسوم و الضرائب المترتبة عليها و كأنها خارج البلاد¹. فالمصطلح الحرة ظهر في النظام القانون الجزائري لأول مرة بموجب قانون المالية لسنة 1993 في المادة 93 منه التي تعدل المادة 01 فقرة رقم 01 من قانون الجمارك رقم 07/79 و التي تنص على أنه "...يمكن إنشاء مناطق الحرة في القطر الجمركي لا تخضع كلية أو جزئياً لتشريع و التنظيم الجاري بهما العمل وفق الشروط التي سيحددها قانون الخاص..."²

نص المرسوم التنفيذي رقم 320/94 على أنه "...و تحدث المنطقة الحرة بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، يحدد موقعها الجغرافي و حدودها و قوامها و مساحتها، و عند الاقتصاد يحدد الأنشطة التي يسمح بممارستها فيها..."³

و كذا نصوص و قوانين تنظيمية عديدة لهذا الموضوع و التي نذكر منها: القانون رقم 17/94⁴ و المرسوم التنفيذي رقم 39/95⁵ وكذا المرسوم التنفيذي و المكمل للمرسوم التنفيذي رقم 320/29 المذكور أعلاه⁶ و بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 106/97⁷، وكذا الأمر رقم 03/01 و الأمر 02/03

¹ إلهام غلاب، فاطمة الزهراء قنز، حافظة العقار الصناعي. مذكرة نيل شهادة الماستر. كلية الحقوق و العلوم السياسية، تخصص قانون عقاري جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر، سنة 2018/2019 ص 34.

² بوعافية أحمد، ماندي مبارك، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماستر، الشعبة الحقوق، تخصص قانون عقاري بجامعة ابن خلدون تيارت الملحققة السوق، سنة 2021/2022 ص 23.

³ المرسوم التنفيذي رقم 94=320 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بالمنطقة الحرة ج.ر.ج عدد 80 الصادر في 24/12/1994.

⁴ قانون رقم 94=17 المؤرخ في 9/10/1994، يحدد تنظيم الصرف الخاص بالمنطقة الحرة ج.ر.ج. عدد 83 الصادر في 21/12/1994.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 95=39 المؤرخ في 23/12/1995، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 94=320 المؤرخ في 17/10/1994 والمتعلق بالمنطقة الحرة ج.ر.ج. عدد 80 الصادر 24/12/1994.

⁶ المرسوم التنفيذي رقم 94=320 مؤرخ في 5/04/1997 يتعلق بالمنطقة الحرة ج.ر.ج. عدد 67 الصادر في 19/10/1994.

⁷ المرسوم التنفيذي رقم 94=106 مؤرخ في 5/04/1997 يتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلاوة "ولاية جيجل" ج.ر.ج. عدد 20 الصادر في 6/05/1997.

الملغى، حيث نظم هذا الأخير القانون 02/03 و الذي يهدف إلى تحديد القواعد العامة التي تحكم المناطق لكن لم يجد الأمر طريقا إلى الأرض الواقع، بل بالعكس فقد تم إلغاء منطقة لبلاوة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01/95 ويتم تحويلها إلى منطقة صناعية و بعدها تم إلغاء بالأمر 02/03 بموجب القانون رقم 01/06.¹

-و في الأخير نشير على أنه من الناحية العملية لم تظهر بعد أي تهيئة للمنطقة الحرة على الرغم من الوجود المرسوم التنفيذي في أغلب ولايات الوطن.²

المبحث الثاني: النظام المؤسسي لتسيير العقار الصناعي

أقام المشرع الجزائري نظاما مؤسسي لتسيير العقار الصناعي يشمل عدة مؤسسات عكفت على إقتناء العقار الصناعي و تهيئته و مراقبه استغلاله، لاستغلاله في إطار العمليات الاستثمارية، و كل هذا بهدف إرساء مختلف السياسات التي و ضعتها الدولة خدمة لاقتصادها.

تتقسم هذه المؤسسات إلى مؤسسات مركزية أو هيئات وطنية أخرى لامركزية محلية، لكل منها صلاحياتها و اختصاصها المحدد، لكن تشترك في هدف واحد هو تسيير و استغلال العقار الصناعي، سنتناول هذه الأجهزة في مطلبين:³ مستوى المركزي (المطلب الأول) ثم على المستوى المحلي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: على مستوى المركزي

معظم الحضائر الصناعية تعاني من وضعية مزرية مما جعل الجهاز السياسي يتداول الملف العقار الصناعي⁴، بين الأجهزة التي حددها و التي سنتناولها في الفروع التالية: مجلس الوزراء و مجلس الحكومة في (الفرع الأول) ثم مجلس مساهمات الدولة و مجلس الوطني للاستثمار (الفرع الثاني) و أخيرا الوكالات المسيرة للعقار الصناعي (الفرع الثالث).

¹ إلهام غلاب، فاطمة الزهراء قنز، المرجع السابق ص 35.

² بوعافية أحمد، ماندي مبارك المرجع السابق ص 23.

³ عز الدين دنيا، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق تخصص عقار بجامعة ابن خلدون تيارت، سنة 2018/2019 ص 21.

⁴ بوخاتم فاطيمة، بوشاقور مليكة، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق تخصص عقاري، جامعة ابن خلدون تيارت، سنة 2021/2022 ص 26.

الفرع الأول: مجلس الوزراء و مجلس الحكومة.

هنا نقوم بذكر مجلس الوزراء (أولا) ثم مجلس الحكومة (ثانيا).

أولا: مجلس الوزراء:

هو الهيئة التنفيذية لحكومة أي دولة، هذه الأجهزة تعين بموجب مرسوم رئاسي، و يتشكل من وزرائها، طبقا للدستور، يتأسس رئيس الجمهورية مجلس الوزراء الذي يتولى مهمة تنفيذ برامج رئيس الجمهورية وتسيير الملفات الوطنية التي يعد منح الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة لغرض إنجاز مشاريع استثمارية من أولوياتها .

وطبقا للمادة 06 من أمر 04/08 فإن الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي بالنسبة للمشاريع الاستثمارية ذات الأولوية الوطنية لتلبية حاجيات السكن و المحدثات لمناصب الشغل أو تساهم في تنمية المناطق المحرومة يكون لزوما لبناء على قرار من الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار¹.

ثانيا: مجلس الحكومة.

يتكفل مجلس الحكومة بإعداد برامج مختلفة من أجل تأهيل المناطق الصناعية وإنعاش الاقتصاد حيث استفاد منها 49 منطقة من البرامج عبر كامل التراب الوطني و ذلك في الفترة الممتدة بين 2001 إلى 2006 على غرار مناطق الجنوب التي تستفيد من برامج الخاصة.

الفرع الثاني: مجلس المساهمات الدولة و المجلس الوطني للاستثمار.

سنقوم بتحديد مجلس المساهمات الدولة (أولا) ثم المجلس الوطني للاستثمار (ثانيا):

أولا: مجلس المساهمات الدولة.

نظم المرسوم التنفيذي رقم 253/01 المؤرخ في 2001/03/10 تشكيلة و عمل مجلس مساهمات الدولة كمؤسسة مركزية تحت وصاية وزير المساهمات و ترقية الاستثمار تضطلع بدورها في مجال الاستثمار و توزيع العقار الصناعي لاسيما المرتبط بالمؤسسات العمومية الاقتصادية و صدرت عنه عدة قرارات و كذلك كما يلي:

¹عز دين دنيا، المرجع السابق ص 21.

1) مهام مجلس المساهمات الدولة:

- تحديد برنامج نقل ملكية الأصول المنقولة و العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية إلى الخواص.
- متابعة ملف الخوصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

- تنظيم الفئات من الأصول التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية على ضوء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 122/17 المؤرخ في 2007/04/23

2) بعض القرارات الصادرة عن المجلس المساهمات الدولة في مجال العقار الصناعي نذكر من هذه القرارات ما يلي:

- لائحة مجلس المساهمات الدولة الصادرة بتاريخ 2010/04/06 في إطار تحديد البرامج تطهير المؤسسات العمومية الاقتصادية.

- قرار مجلس المساهمات الدولة المؤرخ في 2003/10/26 تحت رقم 03/07 في مجال تنظيم الفئات الناتج عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية¹.

ثانيا: المجلس الوطني للاستثمار.

نص عليها المشرع الجزائري في المادة 16 من قانون رقم 18/22 المؤرخ في 28 يوليو 2022 و كذا المادة 17 من نفس القانون التي نصت على ما يلي "يكلف المجلس الوطني للاستثمار، المنشأ بموجب أحكام المادة 18 التي بقيت سارية المفعول ضمن الأمر رقم 03/01 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 و المتعلق بتطوير الاستثمار، و السهر على تنافسها الشامل و تقييم تنفيذها.

يعد المجلس الوطني للاستثمار تقريرا تقييما سنويا يرفعه إلى رئيس الجمهورية...² ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم 297/22 المادة 03³ الذي يحدد تشكيلة هذا المجلس: التي نصت "... ويتشكل من أعضاء الأتي أسمائهم:
- الوزير المكلف بالفلاحة.

¹ بوخاتم فاطيمة، يوشاقور، مليكة، المرجع السابق ص 29.

² المادة 16 و المادة 17 من قانون رقم 18/22 المؤرخ في 24 يوليو 2022 المتعلق بالاستثمار ج.ر.ج عدد 50 الصادر في 28 يوليو 2022.

³ المادة 03 من مرسوم التنفيذي رقم 297/22 المؤرخ في 2022/09/08 الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار و سيره ج.ر.ج. العدد 60 الصادر في 2022/09/18.

-الوزير المكلف بالعمل و التشغيل.

-الوزير المكلف بالمالية

-الوزير المكلف بالطاقة والمناجم.

-الوزير الكلف بالصناعة.

-الوزير المكلف بالاستثمار.

-الوزير المكلف بالتجارة.

-الوزير المكلف بالسياحة.

-الوزير المكلف بالبيئة.

-الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

يجتمع المجلس مرة واحدة على أقل كل سداسي أي كل ثلاثة أشهر،ويمكن أن يجتمع عند الحاجة بناء على استدعاء من رئيسه¹.

يتولى الوزير المكلف بالاستثمار أمانة المجلس ويقوم، بهذه الصفة، بما يأتي:

-ضبط جدول أعمال الجلسات

-تبليغ أعضاء المجلس والإدارات المعنية بآراء وتوصيات المجلس،

-وضع تحت تصرف المجلس كل المعلومات والتقارير حول الاستثمار.²

الفرع الثالث:الوكالات المسيرة للعقار الصناعي.

هنا نقوم بذكر الوكالات المسيرة للعقار الصناعي وذلك في الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (أولا) ثم الوكالة والضبط العقاري(ثانيا).

¹المادة 04 من المرسوم رقم 297/22 الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار و سيره،المذكور أعلاه.

²المادة 06 من المرسوم رقم 297/22 الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار و سيره المذكور أعلاه .

أولاً: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

تدعى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، المنشأة بموجب المادة 6 التي بقيت سارية المفعول ضمن الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 2 غشت سنة 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار من أن فصاعداً "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و تدعى في صلب هذا النص "الوكالة"¹.

-مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار:

تم تحديد جملة من المهام منصوص عليها في الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار و أخرى منصوص عليها في المرسوم التنفيذي 356/06 المتعلق صلاحية الوكالة الوطنية للاستثمار و تطويرها و متابعتها و كذا المرسوم التنفيذي رقم 298/22 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها.

(1) المهام المنصوص عليها في الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار:

-ضمان ترقية الاستثمار تطويرها و متابعتها.

-استقبال المستثمرين المقيمين و غير المقيمين و إعلامهم و مساعدتهم .

- منح مزايا مرتبطة بالاستثمار .

-تأكد من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون.

(2) المهام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 355/06:

وهناك يتحدث عن الوكالة التي جاءت بعنوان المساهمة في تسيير العقار الاقتصادي وهي :

-إعلان المستثمرين عن توفير الأوعية العقارية.

-ضمان تسيير المحافظة العقارية الموجهة للاستثمار.

-تجميع كل المعلومات المفيدة لفائدة بنك المعطيات العقارية المؤسس على مستوى الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار.

-تمثل الوكالة على مستوى الأجهزة المتداولة للهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي².

¹المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيره المؤرخ في 2022/09/8 ج.ر.ج. العدد 60 الصادر ب2022/09/18.

²خروبيحفيظة، سامرنسيمة أمال، النظام القانوني للعقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، معهد العلوم القانونية و الإدارية قسم الحقوق تخصص عقاري، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تسمسملت، 2018/2019 ص28.

3) المهام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 298/22:

- وضع منصة الرقمية و تسييرها.
- وضع قاعدة بيانات ، بالتنسيق مع الإدارات و الهيئات المعنية، عن توفر العقار الموجهة للاستثمار.
- في مجال ترقية ذكرهم لثلاثة.
- تنظيم مصلحة التوجيه و التكفل بالمستثمرين.
- مرافقة المستثمرين لدى الإدارات الأخرى .
- إصدار قرارات سحب المزايا.
- إعداد شهادات الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة
- معالجة عرائض الشكاوى المستثمرين.¹

ثانيا: الوكالة و الضبط العقاري.

تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري هيئة ذات اختصاص وطني، أنشأت بغية توحيد و إحكام تسيير العقار الصناعي الذي شهدت تدهورا و تعقيدا و سواء في الاستغلال ناتجا عن تعدد الجهات المسيرة له و تداخل صلاحياتها أنشئت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 14 مارس 2012 و أوكلت لها.

بالأساس مهام تسيير و ترقية و ضبط الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار الصناعي التابعة للأمالك الخاصة لدولة².

- تسيير الأملاك الزائدة عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية وما تبقى منها بعد حلها.
- تولى مهام الوساطة العقارية بالسعي إلى تقريب وجهات نظر المالكين للعقار الموجه للاستثمار والمالكين بهدف إنجاز مشاريعهم.

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المؤرخ في 2022/09/8 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها ج.ر.ج عدد60 الصادر في 2022/09/18.

² سطوطحغنية ،النظام القانوني للعقار الصناعي،رسالة الدكتوراه، قسم حقوق، تخصص خاص، جامعة يحي فارس المدية جزائر 2016=2018ص125.

-التمتع بصفة المرقى العقاري فيما يخص تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق الصناعية و مناطق النشاطات و كل فضاء مخصص لنشاط الاقتصادي، ثم نقوم بتهيئتها و إنجاز بنايات ذات طابع صناعي و تجاري و مكاتب أيضا ذات طابع حرفي بما هو ضروري و تقوم بتسييرها.

المطلب الثاني: على مستوى المحلي.

على قرار الهيئات المركزية المكلفة بتسيير العقار الصناعي في الجزائر، توجد كذلك هيئات لا مركزية على مستوى الولايات أوكلت إليها كذلك مهمة تسيير و إدارة الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار العقاري الصناعي، و سنتناولها في الفروع التالية¹: وذلك الوالي و لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار (الفرع الأول) و مديرية أملاك الدولة و الشباك الوحيد (الفرع الثاني) و كالات تسيير و تنظيم العقاريين و منصة الرقمية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الوالي و لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار.

نقوم هنا بذكر الوالي (أولا) ثم لجانا مساعدة على تحديد الموقع ترقية الاستثمار و ضبط العقار (ثانيا):

أولا: الوالي

يعتبر حلقة وصل بين السلطة المركزية و اللامركزية مما يجعل دوره ذات أهمية بالغة بين السلطتين معا، يتم تعيينه بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية طبقا للمادة 78 فقرة 9 من الدستور و يمثل الوالي في تنظيم الإداري الجزائري جهاز لعدم التركيز إذ يعمل باسم السلطة المركزية و يتخذ القرارات باسم الوزراء. أما فيما يخص دوره في تسيير الحافظة العقار الصناعي فإنما يخص الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة بما فيها الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية و الأراضي الفائضة المسترجعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، فإن الوالي في إطار صلاحياته ممثل الدولة على مستوى الولاية فإنه يترأس لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار، و هو المخول قانونا بالترخيص بمنح الامتياز بالتراضي بموجب قرار ماضي من طرفه و هذا ما نصت عليه المادة 5 من الأمر 04/08 باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار، و ذلك فيما يخص الأراضي التي تخرج من اختصاص

¹عزدين دنيا، المرجع السابق ص26.

الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، و أراضي العقار السياحي و أيضا الداخلة ضمن محيط المدينة الجديدة لأن الترخيص بمنح من قبل الوزراء المختصين¹.

ثانيا: لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار

يكلف المدير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الاستثمار، تحت سلطة الوالي، بأمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ضبط العقار و ترقية الاستثمار، التي تملك بنك معلومات مكون من مجموعة معطيات مستخرجة من طرف مصالح أملاك الدولة و الصناعة و الأجهزة المكلفة بالعقار و تدرس اللجنة قرار منح الامتياز بالتراضي و بالدينار.²

مهام اللجنة وهي:

- إنشاء و مسك بنك المعلومات فيما يخص الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار على مستوى الولاية.
- استقبال طلبات و ملفات الاستثمار.
- مرافقة و مساعدة المستثمرين في تهيئة المناطق الصناعية
- اقتراح إنشاء مناطق صناعية جديدة.
- مراقبة سير الاستثمار بالنسبة للمخطط الموافق عليه و الممنوح من الولاية.
- التنسيق و الاقتراح على الوالي من أجل منح العقار الصناعي و أراضي الموجهة للاستثمار.
- متابعة و تقييم صاحب الاستثمار عند إقامته للمشاريع الاستثمارية.
- تحديد و بيان إستراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية.
- المساهمة في ضبط و الاستعمال للعقار الموجه للاستثمار.³

¹خروبيحفيظه، سامر نسيمه أمال، المرجع السابق ص 32.

²قداري ميهوب المرجع السابق ص 48.

³مكي أمال الزهرة، كرابية ياسمين نور الهدى، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار قسم الحقوق، تخصص عقاري، جامعة ابن خلدون تيارت ، 2022/2021 ص 65.

الفرع الثاني مديرية أملاك الدولة و شباك الوحيد.

نتطرق إلى مديرية أملاك (أولا) ثم إلى الشباك الوحيد(ثانيا):

أولا:مديرية أملاك الدولة.

نصت المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12،المحدد لشروط و كفيات إدارة تسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للجدولة،أن الوزير المكلف بالمالية له صلاحية الإعداد عقود و تسيير التصرف الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة باسم الدولة وإعطائها الطابع الرسمي و السهر على حفظها. كما تتولى مديرية أملاك الدولة بإعداد عقد منح الامتياز بالتراضي مرفقا بدفتر الشروط،إضافة إلى مهام الآتية:

-تنظيم عمليات المتعلقة بمجرد الممتلكات التابعة للأملاك الدولة.

-تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة و حفظ النسخ الأصلية التي لها علاقة بها. في حالة إخلال المستفيد بالتزاماته يكلف مدير الأملاك الدولة مختص إقليميا باتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز.

-السهر على السير المنظم لمقتضيات أملاك الدولة.¹

ثانيا:الشباك الوحيد

تم إنشاؤه بموجب الأمر 03/01،و تضمنه الفصل 3من الباب الثالث من مرسوم التنفيذي رقم 356/06 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها من المواد 21 إلى 29 منه². و من خلال المادة19 من قانون رقم 18/22 الذي نص على أن " الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى و الاستثمارات الأجنبية هو المحاور الوحيدة ذو اختصاص الوطني،وتكلف بالقيام بكل الإجراءات اللازمة لتجسيد و مرافقة المشاريع الاستثمارية الكبرى و الاستثمارات الأجنبية..."³

¹سطوطح غنية، المرجع السابق ص151.

²عزدينديا،المرجع السابق ص29.

³المادة 19 من المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 2022/09/8 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها المذكور أعلاه.

مهام الشباك الوحيد:

ومن ذلك من خلال المادة 20¹ و 21² من نفس القانون :

-مساعدة و موافقة المستثمرين في إتمام إجراءات المتعلقة بالاستثمار.

-تجسيد المشاريع الاستثمارية.

-منح المقررات و التراخيص و كل وثيقة لها علاقة بممارسة النشاط المرتبط بالمشروع الاستثماري.

- الحصول على العقار الموجه للاستثمار.

- متابعة الالتزامات المكتتبة من طرف المستثمر.

¹المادة 20 من المرسومالتنفيذي 298/22 المؤرخ في 2022/09/8 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها المذكور أعلاه.

²المادة 21 من المرسومالتنفيذي 298/22 المؤرخ في 2022/09/8 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها المذكور أعلاه م .

الفرع الثالث: وكالات تسيير وتنظيم العقارين ومنصة الرقمية.

سنقوم هنا بتحديد وكالات تسيير و تنظيم العقارين (أولا) ثم المنصة الرقمية (ثانيا).

أولا: وكالات تسيير وتنظيم العقارين:

تعد هذه الوكالة المؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، لأن الحسابات التي تقوم بها تكون في شكل تجاري لكونها تقوم بمبادرة و حيازة الحقوق العقارية، بعدما أنهيت مهام الوكالات المحلية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم انتقلت كل المهام و الالتزامات إلى الوكالة المحلية للتسيير وتنظيم العقارين الحضاريين بموجب مرسوم تنفيذي رقم، 408/03، ويعود ذلك إلى الاستعمال اللاعقلاني للمناطق النشاط، أي عجز الجماعات المحلية لتجهيزات وتسيير الوضعية القانونية له، رغم ذلك فقد جاء القانون رقم 25/90 للحد من تدخل الجماعات المحلية في المعاملات العقارية لصالح الخواص¹.

ثانيا: المنصة الرقمية للمستثمر.

قد عرضها المشرع الجزائري في المادة 27 من قانون رقم هي الأداة الإلكترونية لتوجيه الاستثمارات و مرافقتها و متابعتها منذ تسجيلها و خلال فترة استغلالها. وهي تضمن إزالة الطابع المادي لجميع الإجراءات و استكمال جميع الإجراءات المتعلقة بالاستثمار عبر الانترنت و تسمح بتكليف الإجراءات الواجب إتباعها حسب نوع الاستثمار و نوع الطلبات. و تكون مرتبطة مع الأنظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات و الإدارات ذات العلاقة مع فعل الاستثمار². ومن بين أهدافها نذكر ما يلي:

- التكفل بعملية إنشاء الشركات و الاستثمارات و تنظيمها و تسهيلها.
- حسين التواصل بين المستثمرين و الإدارة الاقتصادية.
- السماح للمستثمرين بمتابعة تقدم ملفاتهم عن بعد.
- السماح بالتبادل المباشر و الفوري بين أعوان الإدارات و الهيئات المعنية³.

¹خالفي لأميرة المرجع السابق، ص، ص، 37، 36.

²المادة 27 من المرسوم 298/22 المؤرخ في 2022/09/8 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها المذكور أعلاه

³المادة 28 من المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 2022/09/8 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها المذكور أعلاه .

خلاصة الفصل الأول:

إن العقار الصناعي يعتبر الجوهرة الثمينة لما له من أهمية كبيرة في العالم، و هو أول عملية اعتمدت عليها الجزائر، ففي هذا النطاق قد قمنا بتحديد مفهومه و بيان مميزاته وكذا قد ميزنا العقار الصناعي عن ما يشابهه من ناحية الاستغلال و التدخل الأجنبي و كذا النصوص المؤطرة لها ، وكل هذا له هيئات ومؤسسات تسييره إما على المستوى المركزي ومستوى المحلي .



الفصل الثاني

طرق استغلال العقار

الصناعي

الفصل الثاني: طرق استغلال العقار الصناعي.

قد نظر المشرع الجزائري كيفية استغلال العقار الصناعي في إطار تشجيع و ترقية الاستثمار بموجب قواعد تمثل في عقد التنازل سابقا وعقد الامتياز لاحقا، وذلك من خلال الأمر 11/06 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل على الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وأغني هذا الأمر بموجب الأمر 04/08 الذي حذث شروط و كفاءات منح الامتياز على أراضي تابعة للأمولاك الوطنية الخاصة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وبعد صدور هذا الأمر 04/08 ألغي عمل بعقد التنازل .

إن عملية استغلال العقار الصناعي سواء بموجب عقد التنازل أو عقد الامتياز قد ينتج عن كل منهما نزاعات يكون من الضروري طرحها أمام القضاء أو قد يطرح النزاع لحل بواسطة الحلول البديلة و عليه قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين هما:

المبحث الأول: طرق استغلال العقار الصناعي .

المبحث الثاني: فصل منازعات استغلال العقار الصناعي.

المبحث الأول: طرق استغلال العقار الصناعي.

اعتمد المشرع الجزائري في استغلاله للعقار الصناعي على آيتين أو نوعين من العقود عبر مر التطور الزمني: أولاها عقد التنازل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ويكون ذلك إما بواسطة عقد توثيقي مشهر أو عقد إداري مشهر كذلك .

ثانيهما عقد الامتياز الذي أقره المشرع الجزائري أول مرة بموجب الأمر 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار . ونظرا لأسباب متعددة، طرأت عدة تعديلات على هذين العقدين حيث تأرجح استغلال العقار الصناعي بين عقد التنازل بادئ الأمر ثم عقد الامتياز القابل للتنازل، ليستقر على عقد الامتياز فقط بصور الأمر رقم -08 04 المؤرخ في 01 ديسمبر 2008.¹ وذلك في مطلبين عقد الامتياز المنتهي بالتنازل في (المطلب الأول) وعقد الامتياز في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: عقد الامتياز المنتهي بالتنازل.

عرف عقد التنازل أول مرة في إطار قانون 11/82 في 21 أبريل 1982، المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص²، و هو بالتالي يمثل أول عقود التي تبناها المشرع الجزائري في مجال استغلال العقار الصناعي الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، وبهذا نتطرق إلى تعريف عقد التنازل في (الفرع الأول) و نطاق تطبيقه في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل

سيتم تطرق إلى تحديد تعريف عقد التنازل و خصائصه

أولا: تعريف عقد التنازل.

لقد عرف عقد التنازل في الأمر رقم 11/82 المؤرخ في 21 أبريل 1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص³.

لغة: التنازل كلمة يقصد بها التخلي عن الشيء سواء كان عمل أو شيء

¹عزدين دنيا، المرجع السابق ص32.

²الأمر 11/82 المؤرخ في 21 أبريل 1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، ج.ر.ج عدد34 الصادرة في 24 أبريل 1982

³خالفي أميرة، المرجع السابق ص42.

اصطلاحاً: التنازل هو عملية تحويل الملكية الممتلكات العقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية.¹

التنازل في العقار الصناعي:

إن عقد التنازل في عقار الصناعي هو العقد الذي يتوجب بموجبه نقل ملكية العقار مبني أو غير المبني بمقابل مالي "للبيع".² أو بعبارة أخرى هو عبارة عن نقل الملكية لصالح المشتري بصفة كلية وشاملة و هذا العقد ينص على أملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ويتشترط في هذا التنازل أن تكون هذه الأملاك غير المخصصة أي متوفرة وغير ضرورية لعمل هيئات الإدارية العمومية.³

ثانياً: خصائص عقد التنازل

يتميز عقد التنازل عن طريق الاستثمار العقاري الصناعي العديد من خصائص و بالتالي يمكننا تلخيصها في ما يلي:

1- يتميز عقد التنازل بمراعاة للمصطلحات العامة وضرورة المحافظة على أملاك الوطنية الخاصة على بعض الشروط غير المؤلوفة في العقود المدنية والتجارية، و التي من شأنها أن تجعل الإدارة في مركز ممتاز في مواجهة الطرق المتعاقد معها، و ذلك بما يخوله عقد التنازل من الامتيازات، كالتنازل على أساس شرط فاسخ وإرفاق هذا العقد بدفتر الشروط، وحق الإدارة في توقيع جزاءات معينة في حالة إخلال المتعاقد بالتزاماته التعاقدية.

2- عقد التنازل عقد الإداري، حيث يتم تكريسه بموجب عقد الإداري تبرمه مديرية أملاك الدولة المختصة مع الاستفادة حسب نموذج عقد الملحق بمذكرة رقم 03476 المؤرخة في 8 افريل 2013 في إطار التوجيه شكل العقود.

3- عقد التنازل عقد شكلي، حيث تمثل الشكلية في عقد التنازل لنقل ملكية العقارية تحت طائلة البطلان، وتتضمن كلا من عنصر الرسمية و وجوب شهر لنقل الملكية وضرورة استيفائه طبقاً للقوانين المعمول بها و منضمة لإجراءات الشهر، و محافظة العقارية المختصة بالشهر لا تقوم بإجراءات شهر إلا إذا أفرغ العقد في شكل رسمي، فكل عقد يكون موضوع الشهر يجب أن يتقدم في شكل رسمي دون إستثناء لأي

¹عزالدين دنيا، المرجع السابق ص32.

²بوخاتم فاطيمة، بوشاقور مليكة. المرجع السابق ص40.

³خروي حفيظة، نسيمه أمال المرجع السابق ص38.

حالة، و تكون مديرية أملاك الدولة هي المختصة بتحرير هذا العقد بصفتها موثق الدولة.¹ وذلك طبقا لما تقضي بها أحكام المادة 06 من الأمر 74/76 و التي تنص على ما يلي "العقود الإدارية و اتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"²

4- عقد التنازل عقد معلق على شرط فاسخ ، حيث يتضمن عقد التنازل على أملاك العقار التابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة للاستثمار شرط فاسخ يتمثل في إنجاز مشروع، ويخضع لدفتر الشروط منظم بمقتضى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 121/07، و المتضمن تطبيق أحكام الأمر 060/11 الذي يحدد شروط كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وبتحديد ما تضمنته المادة 13 منه³.

الفرع الثاني: نطاق تطبيق العقد التنازل في العقار الصناعي .

نقصد بمجال تطبيق العقد التنازل كآلية استغلال العقار الصناعي ذلك الوعاء العقاري الذي يمكن التنازل عنه لفائدة المستثمر، هو ما يسمى بحفاظة العقار الصناعي ، وهكذا فإن المشرع الجزائري لم يحدد نطاق تطبيقه في القانون الحديث 18/22.

فإنما ذكر التنازل عن السلع و الخدمات في قانون 18/22 من خلال المادة 19 و المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 299/22 التي تنص على ما يلي "يؤدي التنازل عن سلعة أو عدة السلع، خلال فترة اهتلاك، لاسترداد والمزايا الممنوحة .

يحسب المبلغ الواجب استرداده بتناسب مع فترة اهتلاك المتبقية .

¹ عيشوش سقتي، سامية شارش إخوان، آليات القانونية لاستثمار العقار الصناعي في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة سنة 2022/2021 ص12.

² أمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر. ج عدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975.

³ عيشوش سقتي، سامية شاوش إخوان، الآليات القانونية الاستثمار العقاري الصناعي في الجزائر مذكرة نيل شهادة الماستر كلية حقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق تخصص قانون أعمال جامعة محمد خيضر (بسكرة) سنة 2022/2021 ص، ص، 13، 14.

يمثل التنازل، دون الترخيص الوكالة، عن السلع و الخدمات المقتناة مع الاستفادة من المزايا، إخلالا من المستثمر بالالتزامات المكتتبه، و يؤدي إلى إلغاء المزايا الممنوحة دون المساس بالعقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به...¹

أولا: المناطق الصناعية

من خلال المادتين 06 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن إدارة المناطق الصناعية نجد المادة 06 فقرة 02 على أن "...يحتفظ صاحب المشروع على الخصوص بواجباته في مجال الأتي:

- تسيير الاستثمار .

- ثراء الأراضي اللازمة لإنجاز المشاريع التي تتكون منها المنطقة و بيعها.

كما تنص المادة 07 من على أنه " تسخر المؤسسة زيادة على ذلك في حدود اختصاصها وطبقا لأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها بجميع الوسائل المنقولة العقارية لتحقيق الأهداف المسيطرة عليها. و عليه عملية تحويل ملكية الأراضي داخل المناطق الصناعية لفائدة المؤسسات لتهيئة هذه المناطق عن طريق التخصيص أو بموجب إجراءات إدارية تخضع للقانون العام إ ذا ما اكتسبتها هذه الأخيرة المكلفة بإدارة المناطق الصناعية فإنها تقوم بتجزئتها و الحصول على رخصة التجزئة

ثم التنازل عليها لصالح المستثمرين أو المستفيدين بواسطة عقود التوثيقية رسمية و مدنية².

¹ المادة 20 من قانون رقم 22/299 المؤرخ في 2008/09/08 الذي يحدد كفاءات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكفاءات تحصيل الأتاوات المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار ج. ر. ج عدد 60 الصادر ب 2022/09/18.

² خروبي حفيظة، نسيمه أمال المرجع السابق، ص، ص، 41، 42.

ثانيا: مناطق النشاطات

حيث يقصد بمناطق النشاطات مجموع الأوعية العقارية ذات المساحة و الحجم الصغير و المجهزة وأنشأت لاستقطاب صناعات صغيرة متوسطة ذات طابع محلي كنشاط إنتاج السلع و الخدمات ثم إنشاء مناطق النشاطات من طرف الولايات و البلديات ذلك بموجب قرارات اتخذت في إطار تطبيق الأمر رقم 26/74 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات وفقا لقوانين الاستثمار السارية المفعول حيث خصصت تجزئات من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للبلديات محل إقامة مناطق نشاطات لاستقبال مشاريع تنموية لفائدة المستثمرين الذين تم اعتماد استثماراتهم الخاصة، و تم انشاء هذه المناطق و فق أدوات التهيئة و التعمير، وكانت تتم إنجاز هذه المناطق حتى بتخصيص أملاك و أراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة، و تم تحول لفائدة البلديات و كانت تتم استفادة من القطع الأرضية داخل مناطق النشاطات.

ثالثا: المناطق الخاصة.

تم استحداث هذا النوع من الحضائر الصناعية نتيجة افشل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية في تسيير و استيعاب مشاكل العقار الصناعي السلطات العمومية و المعنية لمحاولة إيجاد آلية قانونية تنظيم أحسن لهذه المواقع و استغلالها استغلال رشيد، فتم استحداث نوعين من المناطق، مناطق خاصة و أخرى حرة¹. وتبعاً لذلك تم إحداث هذه المناطق في ظل المرسوم التشريعي (الملغى) رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، وأحيل تنظيمها للمرسوم التنفيذي رقم 32/94 المحدد لشروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها، أين منحت العديد من الامتيازات القانونية و الاقتصادية تحفيزاً للاستثمار في هذه المناطق، و تأخذ هذه أخيرة شكلين هما:

¹ عيشوش سقنتي، سامية شاوش إخوان المرجع السابق ص 16.

- مناطق التوسع الاقتصادي.

- مناطق الواجب ترقيتها.

إلا أن التصنيف و الشكل الذي تضمنه المرسوم التشريعي 12/93 أعلاه في المادة 20 منه، ثم التخلي عنه في الأمر رقم 03/01¹.

رابعاً: المناطق المطلوب ترقيتها

أنشئت هذه المناطق بموجب المادة 51 من القانون 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية، وعرفت مفهوم التنازل طبقاً للقانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأمولاك الوطنية، حيث نص في المادة 89 منه " يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، ويكون ذلك بالشروط والأشكال و الكيفيات المحددة في القانون والتنظيمات المعمول بها ". وتطبيقاً لهذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 724/12 المؤرخ في 16 ديسمبر، 2012 المحدد لشروط إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة، فتكون عملية التنازل وفق المادة 10 منه بإحدى الطريقتين: إما عن طريق المزاد العلني بصفة أصلية، إما عن طريق التراضي استثناء بنص المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992.²

المطلب الثاني: عقد الامتياز في العقار الصناعي

ظهر عقد الامتياز في المادة 23 من قانون رقم 12/93 المؤرخ في 05/10/1993³ لتنص على ظهوره كمفهوم جديد لعقود استغلال العقار الصناعي، سواء بنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها كان أم بنسبة للمناطق التوسع الاقتصادي و التي لم تكن لها أي وجود على أرض التطبيق، ومن خلال هذا قسمنا هذا المطلب إلى فرعين هما تعرف عقد الامتياز و خصائصه (الفرع الأول) و شروط وكيفيات منح الامتياز (الفرع الثاني).

¹عيشوش سقنتي، سامية شاوش إخوان، المرجع السابق ص 17

²عزدين دنيا، المرجع السابق، ص، ص، 34، 35

³أمر 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر.ج عدد 64 الصادرة في 10/10/1993.

الفرع الأول: تعرف عقد الامتياز وخصائص.

سنقوم في هذا الفرع إلى تحديد تعريف الامتياز (أولا) وخصائص الامتياز (ثانيا).

أولا: تعريف الامتياز.

عرف المشرع الجزائري الامتياز بأنه "العقد الذي يخول بموجبه الدولة المعينة، حق انتفاع بقطعة أرض متوفرة و تابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية، لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري"¹

وكذا عرفه المرسوم التنفيذي رقم 121/07 بموجب دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، ثم التنصيص على تعريف حق الامتياز على أنه "حق الانتفاع هو العقد الذي الدولة لمدة معينة للانتفاع من قطعة الأرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص قصد استخدامه في المشروع الخاص"²

وكما عرفه الأمر 04/08 الامتياز الصناعي على أنه "هو العقد تخول الدولة الممثلة في إدارة أملاك الدولة حق انتفاع بقطعة أرضية غير مخصصة أو غير محتملة التخصيص أي متوفرة و تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع الاستثماري.

ثانيا: خصائص عقد الامتياز

- 1- إن هذا الحق يمنح لشخص طبيعي أو معنوي خاضعا للقانون الخاص أو العام، يسمى بالمستفيد، يمنح حق الامتياز بعقد لمدة و بالتالي فهو حق يتجسد استغلاله بعقد زمني محدد المدة.
- 2- يرتب منح حق الامتياز حق الانتفاع و بالتالي فعقد منح الامتياز هو عقد ناقل لحق الانتفاع وليس عقدا ناقلا للملكية و الذي يخول الشخص المعين من الانتفاع بالعقار محل الاستثمار.
- 3- حق الامتياز هو حق عينيا فهو يرتب حقا عينيا على العقار محل العقد.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في الإطار ترقية الاستثمار ج.ر.ج عدد 67 المؤرخ في 19/01/1994.

² المرسوم التنفيذي رقم 121/07 المؤرخ في 23/04/2007 يتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 الذي يحدد شروط و كيفيات منح

الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة لدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ج.ر.ج عدد 27 المؤرخ في 25/04/2007.

4- يمنح عقد الامتياز على أساس دفتر الشروط يحدد حقوق وواجبات السلطة الناجمة لحق الامتياز و صاحب الامتياز.

5- يترتب على منح الامتياز دفع إتاوات إيجابية سنوية¹.

الفرع الثاني: شروط وكميات منح الامتياز:

سنقوم بتحديد شروط منح الامتياز (أولا) ثم التطرق إلى كميات منحها (ثانيا)

أولا: شروط منح عقد الامتياز.

هنا نذكر الشروط المتعلقة بمنح الامتياز وهي:

1) الشروط المتعلقة بالأطراف:

ونعني بها الشروط الواجب توافرها في الإدارة المانحة للعقد و طالب الامتياز على حد سواء².

في ما يخص الإدارة المانحة للامتياز:

لم يشترط المشرع معيار معين بل جاء من القانون 04/08 التي جاءت باسم أملاك الدولة، وهذا العقد يكون بين صاحب الامتياز و الإدارة المكلفة بأملاك الوطنية، وكذا الوزير الكلف بالقطاع التابعة له لأملاك الوطنية العقارية الخاصة، وإذ كان الأملاك الوطنية الولائية يترأسها الوالي أو رئيس البلدية، أما إذ كانت تابعة للبلديات أو الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و هذا أيضا تابع للمحافظة العقارية، وتجدر الإشارة أن العقد يحدد برنامج الاستثمار وكذا البنود العقد³.

ب) فيما يخص طالب الاستثمار.

لم ترد شروط خاصة به، بل يتم الرجوع إلى الشروط العامة للتعاقد كل حال فإن الامتياز يمنح على أساس دفتر الشروط بالتراضي لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص لما جاء في المادة 03 من الأمر 04/08، فيقوم المستثمر الراغب في الحصول على عقار صناعي لانجاز مشروع طالبا إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، على مستوى الشبايبك الوحيدة

¹ شربالي مواز، عقود استغلال العقار الصناعي، أطروحة الدكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق تخصص قانون خاص، جامعة ابن خلدون تيارت سنه 2021/2020 ص 177.

² عزز دين دنيا، المرجع السابق ص 38.

³ مكّي أمال، كراية ياسمين نور الهدى، المرجع السابق ص 50.

للولايات، تقوم الوكالة بإرسال الملف الطالب إلى الوالي المختص إقليمياً حسب الإجراءات المعمول بها للقيام بدراسة، يبلغ الوالي رأيه خلال أجل لا يتجاوز شهراً واحداً، إلى الوكالة التي بدورها تبلغ المستثمر بقرارها، بعد قرار الترخيص بمنح من طرف المديرية أملاك الوطنية الممضي من طرف الوالي، الذي يحول إلى المديرية مرة ثانية و التي تقوم بتحرير عقد منح الامتياز، و يسجل بشهر بالمحافظة العقارية المختصة. يحتوي مقرر المنح على الأجل الممنوح قصد إنجاز مشروعه إذ استثمار ذات أهمية خاصة للاقتصاد الوطني.¹

2- شروط المتعلقة بالعقار محل الامتياز

إن المشرع ينص في المادة 02 من الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على أراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حدد نطاق العقارات الموجهة للاستثمار المعنية بنظام الامتياز لكل من الأملاك الوطنية الخاصة ماعدا الأراضي الفلاحية، القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات منجميه.

القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و استغلالها و مساحات حماية المنشآت الكهربائية و الغازية، القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانات الدولة، و القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المواقع الأثرية و الثقافية.

و بالتالي يشترط في الأرض محل منح الامتياز أن تكون تابعة للأملاك الخاصة و غير المستثناة قانوناً من محل تطبيق الأمر 04/08 أي غير مستثناة من نظام الامتياز، و حسب ما جاء في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 فيشترط أن لا تكون مخصصة أمر في طور تخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها، ويشترط أن تكون واضحة في قطاعات معمرة أو قابلة لتعمير، كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.²

3- شروط المتعلقة بالاستغلال عقد الامتياز

لا يمنح عقد الامتياز إلا باستيعاب مشروع استثماري و يفسخ إذ كان هناك تغيير في وجهتها أو في استعمالها، وهذا جاء في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 153/09 الذي يحدد بنود و الشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز

¹عزدين دنيا، المرجع السابق ص40.

²بطرشة خالد، المرجع السابق ص45.

المشاريع الاستثمارية، ولإنجاز المشروع الاستثماري لأبد من قيام بعملية التعمير أو البناء مع احترام قواعد التعمير والهندسة المعمارية، و المطابقة لقواعد التهيئة و التعمير المتمثلة في مخطط شغل الأراضي و ذلك طبقا للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، أن تكون الاستثمارات ذات البعد الوطني أو الجهوي محل دراسة عن طريق تنظيم فيما يخص مدى تأثيرها بالتهيئة و الهندسة العمرانية، وقد نجد نص القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، على أن كل مشروع من شأنه التأثير أو لموجب التأثير، أي أن المشروع الاستثماري ملائم للبيئة و الالتزام بحماية البيئة من التلوث.¹

ثانيا: كفاءات منح الامتياز في مجال عقار الصناعي

لقد نصت المادة 03 من الأمر 04/08 على طريقة المنح الامتياز بقولها "يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أم المقيد أو الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة..."² ومن خلال هته المادة يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة و باستثناء عن طريق التراضي.

(أ) منح الامتياز عن طريق المزاد العلني:

يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني و يكون ذلك بعد الترخيص به، بموجب:

- قرار من الوزير المكلف بالصناعة و ترقية الاستثمارات، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط و الوساطة العقارية .
 - قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم، عندما تكون القطعة الأرضية تابعة لمحيط المدينة الجديدة و باقترار من الهيئة المكلفة بتسييرها وذلك طبقا للمخطط تهيئة المدينة الجديدة.
 - قرار من الوالي المختص إقليميا من لجنة يحدد تنظيمها و تشكيلها وتسييرها.
- طبقا لأحكام الأمر 04/08 فإن المزاد العلني على نوعين هما:

(1) المزاد العلني المفتوح: نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 و الذي هو عرض

الامتياز عن طريق المنافسة، لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على قطعة

¹مكي أمال، كرابة ياسمين نور الهدي، المرجع السابق ص51.

²أمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 المتعلق بتحديد كفاءات منح الامتياز على أراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ج.ر عدد 49 الصادر في 03/09/2008.

الأرضية المعنية و ذلك لإنجاز مشروع استثماري ومن قواعد التهيئة و التعمير المطبقة.¹

(ب)المزاد العلني المحدود: تتم عن طريق المنافسة على العقار و يشارك فيه المستثمرين الذين تتوفر فيهم بعض شروط تأهيل فقط،يقوم الوزير المختص أو الوالي باختبار نمط الامتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدد وفقا لأحكام المواد 11،08،09،10، من المرسوم التنفيذي رقم 152/09، ثم يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطع الأرضية لفائدة الرأسي عليه المزاد عن طرق مديرية أملاك الدولة و يشهر العقد بالمحافظة العقارية، ويسلم للمستفيد نسخة مشهورة من العقد.²

(ب)صيغة العقد الامتياز عن طريق التراضي:

أجاز المشروع استثناء منح الامتياز عن طريق ذلك بموجب المادة 06 من الأمر 04/08 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في الحالات المحددة ضمن المادة 07 على سبيل الحصر من نفس الأمر و قد أكدت على هذه التعليلة الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية تحت رقم 74/75 بتاريخ 30 جوان 2009 أكدت على اشتراط المشروع أن يتم الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.

و الحالات التي يمكن الامتياز فيها لمشاريع استثمارية عن طريق التراضي وفق المواد 07 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية هي:

- المشاريع الاستثمارية التي لها طابع الأولوية و الأهمية الوطنية.
- المشاريع الاستثمارية التي تشارك في تلبية الطلب الوطني لسكن.
- المشاريع الاستثمارية المحدثة بقوة مناصب الشغل أو القيمة المضافة.
- المشاريع الاستثمارية التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة.³

¹قداري ميهوب، المرجع السابق ص، ص، 47، 73.

²عزديندنيا، المرجع السابق ص 44.

³خالفي أميرة، المرجع السابق ص، ص، 58، 57.

المبحث الثاني: التدابير القضائية لاستغلال العقار الصناعي.

وبرغم من وجود عدة قوانين الصادرة بهدف تنظيم استغلال العقار الصناعي إلا أنه اصطدم بمشاكل عديدة مما أدى إلى أثار المنازعات حو تنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي، فيتدخل القضاء في فصل هته المنازعات الاستغلال، ومن خلال هذا قمنا بتحديد صور المنازعات لاستغلال العقار الصناعي (المطلب الأول)، ثم حددنا طرق فصل في منازعات المتعلقة باستغلاله (المطلب الثاني).

المطلب الأول: صور المنازعات العقاري الصناعي

تشكل المنازعات العقارية من جميع المسائل القانونية، العالقة في ميدان ملكية العقار الصناعي في حد ذاته أو عملية الانتفاع به في إطار الاستثمار، حيث تؤثر هذه المسائل سلبا في دعم استثمار و تنمية الاقتصاد الوطني إذا بقيت عالقة من دون إيجاد حل لها سواء تعلق الأمر بالمناطق الصناعية أو في إطار قوانين الاستثمار¹.

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز المنتهي بعقد التنازل

لقد اعتمد التنازل كنمط لاستغلال العقار الصناعي فيما مضى، و منذ بداية التشريع في هذا المجال إلى غاية سنة 2008 بعد صدور الأمر 04/08 المتعلق بمنح عقد الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار ثم إلغاء التنازل و اعتمد كنمط واحد و وحيد لاستغلال العقار الصناعي².

وهكذا ظهرت عدة المنازعات التي تتطلب الفصل فيها، و بالتالي سنقوم بتصنيف المنازعات المتعلقة بعقد التنازل على النحو الآتي:

أولاً: المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي

و تتحصر هذه المنازعات أساسا على طرفي عقد الاستغلال، و الذي هما المستثمر و المؤسسة بالإدارة والتسيير، و تتمثل هذه النزعات في:

فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة الماجستير، فرع الدولة و المؤسسات العمومية الاقتصادية،

¹كلية حقوق بن عكنون، الجزائر سنة 2004/2005 ص 135.

²صفية بن صالح، نسيمه بن سراي، المرجع السابق ص 45.

- عدم اتفاق المستثمرين و المؤسسة المهياة وذلك على سعر إعادة التنازل بالبيع بالتجزئات العقارية، حيث أن المتعامل يطالب بإعادة التنازل لفائده على أساس سعر اقتناء، أي الثمن الذي اشترت به هذه المؤسسة العقار، أما هذه الأخيرة ترفض الاقتراح و تطالب بإعادة التنازل على أساس سعر السوق الحقيقي للعقار.

- عدم اكتساب الأجهزة التهيئة أو مؤسسات التسيير لبعض العقارات خاصة تلك المملوكة للخواص بسبب رفض مالكي هذه العقارات ببيعها بالتراضي، وإما بسبب عدم إمكانية المؤسسات شراء هذه العقارات بالسعر الحقيقي للسوق، مما نشأ عنها العديد من المنازعات التي تتعلق باكتساب العقار وإعادة التنازل عليه.

- المنازعات الناشئة في حالة وقوع أضرار مادية ناتجة عن أشغال التي تقوم بها المستثمر نفسه، أو كل من يعمل بإذنه كالمقاول من الباطن مثلاً، أن يكون التعويض في هذه الحالة على عاتق المتعامل وحده، أما إذا كانت المسؤولية غير محدودة، إي امتدت إلى تجزئات أخرى، فإن التعويض للمالكين، بالنظر إلى أهمية المصلحة العقار الذي أقيم عليه إنجاز.

ثانياً: المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد التنازل

و بالتالي يمكن حصرها على ما يلي:

- عدم قيام المستثمرين بإتمام الإجراءات الشكلية المطلوبة لإضفاء الرسمية على قرار التخصيص الذي بموجبه تمت الاستفادة من قطع أراضي.

- عدم تنفيذ المستثمر لالتزاماته المتعلقة بدفع ثمن العقار المستفيد به، و هنا يستلزم التفرقة بين الحالتين:¹

الحالة الأولى: إذ كان المستثمر قد دفع ثمن التنازل لبناء على السعر الذي حددته إدارة أملاك الدولة بصفة تامة، فإنه يعتبر مالكا و في هذه الحالة يستوجب على الإدارة أملاك الدولة تنفيذ التزامها المتمثل في إعداد عقد الملكية، و إلا نشب نزاع يكون فيه حق المتابعة للمستثمر.

الحالة الثانية: إذا لم يدفع المستثمر ثمن التنازل، يكون حق المتابعة لمصالح أملاك الدولة.²

¹نزوية رجال، المرجع السابق ص59/ص60.

²عزدين دنيا، المرجع السابق ص60

ثالثا: المنازعات المتعلقة بقرار فسخ عقد التنازل

كقاعدة عامة، عقد التنازل، كان يتم مرفوقا على شرط فاسخ و في حالة عدم استجابة فسخ في حالتين اثنتين:

- شرط مدى إنجاز المشروع وفق البرنامج الاستثماري المقرر في المواعيد محددة وفق دفتر الشروط الوارد على قرار وزاري المشترك المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و التي تعتبر ضرورية لإنجاز برنامج الاستثمارات، حيث جاء تطبيقا للمادة 164 من قانون المالية سنة 1992، بحيث فسخ عقد البيع إذ لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط و ذلك بعد مدة معينة عدم إنجاز دفتر الشروط، و في حالة ثبوت ذلك بمحضر يوجه للمعني إنذاران، يباشر بعدها مدير أملاك الدولة إجراءات الدعوى القضائية بالفسخ في حالة عدم استجابة.

- شرط عدم بيع و تأجير العقار المتنازل عليه، أي عدم إمكانية بيعه، وهنا تم اقتراح جل من طرف الإدارة المعنية بإلغاء الشرط الفاسخ بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بتوجيه العقاري.¹

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز

و هكذا سنتطرق إلى تحديد المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز على نحو الآتي:

أولا: المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الامتياز.

كان الامتياز في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، يمنح عن طريق قرار إداري وتنص المادة 46 من المرسوم السالف الذكر على أنه "تسحب جزئيا أو كليا الامتيازات الممنوحة وفق نفس الإجراءات منحها، دون المساس بالأحكام القانونية الأخرى المعمول بها في حالة احترام أحكام هذا المرسوم التشريعي، ما عدا في حالة القوة القاهرة."²

¹فسيح حمزة، المرجع السابق ص 147.

²بطرشة خالد، المرجع السابق ص 61.

وفي حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته كأن لا يقوم بإنجاز المشروع في المدة المحددة، يكون لوكالة الترقية و دعم الاستثمار الحق في سحب الجزئي لقرار الامتياز عن طريق قرار إداري دون المساس بالأحكام القانونية الأخرى المعمول بها، في حالة عدم احترام المستثمر المستفيد لأحكام هذا المرسوم.¹

غير أنه لا يمكن أن تسحب هذه الامتيازات المذكورة في الاستثمار، إذا أثبتت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم إنجاز الأمر الذي يستدعي تدخل القضاء لحل مثل هذا النزاع، و خاصة و أنه هناك مسألة قانونية مادية تدخل في تقريرها إلى القضاء وهي تقدير حالة القوة القاهرة، تكون المنازعة هنا بهدف الحصول على التعويض من طرف المستفيد، غير أنه يمكن للإدارة أن تسحب الامتيازات دون التعويض في حالة عدم قيام المستثمر بإنجاز المشروع في المدة المحددة، وهذا كله أمام القضاء الإداري وطبقاً لأحكام القانون العام.²

ثانياً: المنازعات المتعلقة برفض عقد الامتياز

عندما نقدم طلب الاستفادة من التصريح يجوز للمستثمر المرفوض طلبه أن يتقدم بطعن إداري، وذلك خلال خمسة عشر يوماً الموالية لتاريخ تبليغ القرار محل الاحتجاج وذلك لدى اللجنة المستحدثة، و ذلك بموجب الأمر 03/01، في أن المشرع لم يوضح ما إذ كان هذا اللجوء، تنظيم إداري في قرار الوكالة أم لا، مما أدى إلى نزاعات بسبب عدم التناسق بين قانون تطوير الاستثمار و قانون الإجراءات المدنية والإدارية.³

ثالثاً: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز

يتم فسخ الامتيازات في عدة حالات:

إخلال صاحب الامتياز وعدم احترام التزاماته، وخاصة لاسيما في حالة وجود خطأ مزدوج في قوام القطعة الأرضية أو الأصل العقاري محل الامتياز و كذلك عدم احترام المستفيد من الامتياز بينود دفتر الشروط، وذلك بعد توجيه إنذارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، و يكون في هذه الحالات فسخ عقد الامتياز منشأ لا يقع من تلقاء نفسه، لأن القاضي يقره وذلك بناء على طلب مدير أملاك الدولة والتي يختص إقليمياً، و هذا ما يشكل ضماناً هاماً يحدد من السلطة التقديرية التي تتمتع بها

¹عزدين دنيا، المرجع السابق ص53.

²بوجردة مخلوف، المرجع السابق ص100.

³بن زغبية أمال، المرجع السابق ص، ص، 60، 61.

الإدارة، وإذا لم مع وجوب شهر الدعوى القضائية التي ترمي إلى النطق بالفسخ، وذلك تطبيقاً للمادة 85 من المرسوم 76/63 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.¹

المطلب الثاني: الفصل في المنازعات الاستغلال العقاري الصناعي.

ومن خلال تلك المنازعات استغلال العقاري الصناعي سنتطرق في هذا المطلب إلى تحديد الجهات القضائية في فصل المنازعات المتعلقة باستغلال العقاري الصناعي عن طريق الاختصاص الإداري و الاختصاص العادي، ثم تطرق إلى الحلول البديلة، وذلك من خلال القضاء كوسيلة استغلال العقاري الصناعي (الفرع الأول) والطرق البديلة في فصل المنازعات استغلال العقاري الصناعي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: القضاء كوسيلة استغلال العقاري الصناعي

سنقوم بذكر الاختصاص الإداري أولاً، ثم الاختصاص العادي على نحو الآتي:

أولاً: الاختصاص الإداري

نص المشرع الجزائري في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن النزاع يكون من اختصاص القاضي الإداري، عندما يكون أحداً أطرافه شخصاً ذو طابع إداري.²

كقاعدة عامة المنازعات بخصوص العقود الإدارية التي تبرمها الإدارة هي من اختصاص القضاء الإداري، باعتماد المعيار العضوي، سواء بالنسبة لعد التنازل ثم عقد الامتياز..

1) اختصاص القضاء الإداري بنسبة عقد الامتياز المنتهي بالتنازل.

وهو ذلك العقد المبرم في إطار قانون 11/82 المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص (الملغى) بحيث أن هذا العقد تكون محله الأملاك الوطنية الخاصة المتنازل عليها لفائدة المستثمرين وهي تدخل في مفهوم أملاك الدولة حيث يتم عقد التنازل البناء على قرار إداري صادر عن الوالي، وذلك بعد إتباع الإجراءات الإدارية من طرف المصالح أملاك الدولة، ويكون ذلك بعد إتباع إجراءات التسجيل و الشهر لدى المحافظة العقارية، وبما أن هذا العقد أحداً أطرافه شخص إداري فهو من اختصاص القضاء الإداري.

¹مكي أمال، كراية باسمين نور الهدي، المرجع السابق ص 50

²القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ج.ر.ج عدد 21 سنة 2008.

وذلك فإن الوالي يمثل أمام القضاء مدير أملاك الدولة في المطالبة بفسخ هذا العقد.¹

2) الاختصاص القضاء الإداري بنسبة لعقد الامتياز

ولقد سبق وأن أشرنا في دراستنا لهذا العقد، أن هذا الأخير هو عقد حديث نشأة ظهر إلى الوجود و بدء العمل به منذ صدور القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتضمن الأملاك الوطنية، والذي ميز أول مرة بين أملاك الوطنية العامة وأملاك الوطنية الخاصة، تطبيقا لدستور 1989، وعرفنا أيضا أن عقد الامتياز و بموجب المرسوم التشريعي 12/93 المتضمن "ترقية الاستثمار" قد يقع على أملاك الوطنية العامة في شكل رخصة الاستغلال، و قد يقع على الأملاك الوطنية الخاصة، و الشكل العادي للامتياز في إطار ترقية الاستثمار، وفي كلا الحالتين هو من اختصاص القاضي الإداري كقاعدة عامة.

ويطرح الامتياز منازعة فسخه عندما يكون في شكل عقد، كما يمكن أن تتعلق المنازعة برفض أو سحب الامتياز عندما يتعلق الأمر بقرار صادر عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.²

ثانيا: الاختصاص العادي في فصل المنازعات الاستغلال العقاري الصناعي

يعقد الاختصاص العادي في المنازعات المتعلقة بعقود التنازل والامتياز بالنظام إلى محل و الموضوع هذه العقود والتي سنتطرق إليها على النحو الآتي:

أولا: الاختصاص العادي بنسبة عقد الامتياز المنتهي بالتنازل

والمقصود بعقود إعادة التنازل التي تبرمها مؤسسات الإدارة وتسيير المناطق الصناعية مع المتعاملين أو المستثمرين داخل المناطق الصناعية، وذلك بموجب عقود توثيقه ومشهرة، وعليه فالنزاع الذي يثور أمام القاضي العادي في شأن هذه العقود يكون على أساس أنها عقود مدنية موثقة ومشهرة، زيادة على ذلك أن أطراف النزاع ليسوا أشخاصا معنوية إدارية، فطبيعة العقد هو مدني، و النزاعات الناجمة تتمثل في:

أ) إلزام المؤسسة المهياة بإتمام إجراءات عقد البيع و تسوية الملكية.

¹ عقومة محمد، رابح أحمد، تسيير العقاري الصناعي في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق تخصص عقاري، جامعة ابن خلدون، تيارت، سنة 2012/2013 ص 73.

² حجاج عامرة، لحميراد، شروط القانونية لاستغلال العقاري الصناعي في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق تخصص عقاري جامعة أدرار سنة 2012/2013 ص 97.

ب) كذلك بنسبة تحرير دعوى ثمن التنازل، التي يرفعها المستثمر المستفيد من منح الامتياز على العقار في إطار المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات، ضد المؤسسات التهيئية وذلك أمام القضاء العادي و المحاكم صاحبة الولاية العامة في النظم في الدعاوى العادية حسب القواعد الاختصاص الإقليمية المحدد في قانون إجراءات المدنية الإدارية.¹

ثانيا: الاختصاص العادي بنسبة لعقد الامتياز

والنزاع هنا يتعلق بفسخ عقد الامتياز، إذا كان واقعا على أملاك الوطنية الخاصة فهو من اختصاص القضاء العادي على اعتباره عمل تجاري بالنظر إلى نشاط المؤسسة المهيأة الرامي إلى تحقيق الربح، فيعتبر ببذلك عقد الامتياز عقد إيجار طويل المدة إذا تنشئ هذه الأعمال من اختصاصات القضاء الإداري بالرجوع إلى نص المادة 07 من قانون إجراءات المدنية الإدارية.²

الفرع الثاني: الطرق البديلة في فصل منازعات الاستغلال العقاري الصناعي

تتمثل الطرق البديلة لفصل في المنازعات الناتجة عن العقار الصناعي في مجال الاستثمار في الصلح، الوساطة، التحكيم وهي تعتبر من الأساليب و الطرق الودية لحل المنازعات والتي سنتطرق إليها على شكل الآتي:

أولاً: الصلح

التعريف القانوني نجده في القانون المدني، وذلك تحديدا في المادة 459 عرفت الصلح بأنه عبارة عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقعان به نزاعا محتملا، وذلك بالتنازل على كل منهما على وجه التبادل عن حقه .

يجوز للأطراف المتنازعة في المواد المدنية التصالح تلقائيا في جميع مراحل تسيير الخصومة، وذلك بمبادرة من القاضي، ومهمة القاضي في الصلح هي النظر في جميع الشروط المتعلقة بالأطراف من الصفة و الأهلية و مصلحة، ويتأكد من صحتها مع استمرار القاضي في المراقبة إجراءات الصلح و التي تتمثل في تحرير محضر الصلح مع التوقيع عليه من القاضي، والخصوم و كذلك كاتب ضبط المحكمة بعدها يودع لدى أمانة ضبط المحكمة.

¹خالفي أميرة، المرجع السابق ص75.

²عقومة محمد، راجح أحمد، المرجع السابق ص74.

أما بنسبة للقضاء الإداري فالصلح ليس إجباريا في ظل قانون إجراءات المدنية الإدارية وإنما جعله المشرع إجراء جواريا حيث يخضع لتقدير القاضي الإداري، وله إجراء في أي مرحلة تكون عليها الخصومة، حيث سعي من الخصوم أو مبادرة من رئيس تشكيلة الحكم و ذلك بعد موافقة الخصوم، و يحزر القاضي محضرا في حال التوصل إلى الصلح بين ما تم الاتفاق عليه، حيث يكون غير قابل للطعن.¹

ثانيا: الوساطة

تعتبر الوساطة إحدى الطرق الفاعلة لتسوية النزاع بين أشخاص من خلال إجراءات سريعة يقوم بها شخص ثالث محايد يقوم على محاولة تقريب وجهات النظر بين أطراف بغية الوصول إلى تسوية تكون مرضية لجميع الأطراف و تتطلب الوساطة المشاركة لجميع أطراف النزاع و محاميهم في حال يرضي جميع أطراف. وقد نصت المادة 994 من قانون إجراءات مدنية و الإدارية على الوساطة، بحيث أن القاضي يقوم بعرض الوساطة على الخصوم في جميع المواد باستثناء قضايا شؤون الأسرة و القضايا العملية و كل ما من شأن أن يمس بالنظام العام.

وقد حدد المشرع الجزائري مدة الوساطة بثلاثة أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة بطلب من الوسيط عند الاقتضاء و موافقة الخصوم يكون للقاضي سلطة مراقبة سير الوساطة وتسهيلها.

ثالثا: التحكيم

فصل المشرع الجزائري في جواز بلجوء الجهات الإدارية إلى التحكيم في نزاعاتها حيث نصت المادة 975 من قانون إجراءات المدنية و الإدارية على أنه "لا يجوز للأشخاص العامة المذكورة في المادة 800 أن تحي تحكما إلا في مادة الصفقات العمومية"

وتنص المادة 1006 فقرة 2 من قانون إجراءات المدنية الإدارية على أنه "لا يجوز للأشخاص المعنوية العامة أن تطالب التحكيم ما عدا في علاقاتها الاقتصادية الدولية أو في إطار الصفقات العمومية" وتبعاً للمادة 17 الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم ويخضع كل خلاف بين المستثمر الأجنبي و الدولة الجزائرية بسبب المستثمر أو بسبب إجراءات، اتخذته الدول الجزائرية ضده

¹ بن زغبية أميرة، المرجع السابق ص 66.

للجهات القضائية إلا في حالة وجود اتفاقيات أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية المتعلق بالمصلحة و التحكيم.

وتنص المادة 1039 ضمن القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية الإدارية على أنه "يعد تحكيما دوليا بمفهومه هذه القانون، التحكيم الذي يخص النزاعات المتعلقة بالمصالحة الاقتصادية لدولتين على الأقل"¹

¹مصطفى عبدله، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر مذكرة لنيل شهادة الماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق تخصص عقاري جامعة ابن خلدون = تيارت = سنة 2021/2022 ص، ص، 50، 52.

خلاصة الفصل الثاني

إن المشرع الجزائري وضع عقود استغلال العقار الصناعي واستثمار من أجل حماية الأراضي التابعة للأموال الخاصة لدولة، لأنها ثروة غير متجددة وكان أسلوب التنازل أو البيع أول هذه العقود لفائدة المستثمرين بموجب المرسوم 45/73 السالف الذكر. وبعده النصوص التي صدرت سواء عن طريق التراضي أو المزايا العلني حسب الحالة ثم تطرقنا إلى عقد الامتياز وبقيت إلى غاية قانون 11/06 في أخير حدد المشرع الجزائري الجهات القضائية لفصل النزاعات المتعلقة بعقدين و حلول البديلة لها.



الخاتمة

وفي ختام هذه الدراسة نلخص القول بأن العقار الصناعي يعتبر البنية الأساسية التي يقوم عليها النشاط الاقتصادي في بلادنا، والأداة الفعالة في تحفيز المستثمرين للإقدام على نشاطاتهم الاستثمارية. ولإنجاح السياسة الاقتصادية أحاط المشرع الجزائري العقار الموجه للاستثمار بترسانة من القوانين و النصوص التنظيمية المختلفة سواء في قانون الجديد 18/22 أو في القوانين السابقة، و بهذا فإن العقار الصناعي يعد من أهم أدوات تحفيز الاستثمار.

وكما حدد المشرع توزيع العقار الصناعي الجغرافي و أيضا عهد بتسييره و إدارته إلى الأجهزة و مؤسسات من أجل محاربة ندرته يعتبر مشكل العقار الصناعي في الجزائر وآليات استغلاله، من أهم المعوقات أمام الاستثمار، سواء المحلي أو الأجنبي، فبالرغم من أن المشرع الجزائري رصد لتنظيمه نصوصا وقواعد معتبرة إضافة إلى هيئات وأجهزة أوكلت إليها مهمة تسييره وتطبيق تلك النصوص القانونية ميدانيا، سعيا إلى إرساء أسس مبنية للاقتصاد الوطني، ومحاوله لجلب المستثمر الأجنبي، عن طريق أساليب مختلفة تمثلت بداية في عقد التنازل ثم عقد الامتياز غير القابل للتنازل، من خلال إصدار الأمر 06-11 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والذي ألغي بموجب الأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر، 2008 الذي حدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ليبقي بذلك على الامتياز كنمط وحيد لاستغلال الأصول العقارية عن طريق التراضي، بعدما تم إلغاء أسلوب المزاد العلني بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011. وكذا تسهيل عملية الحصول عليه.

و عاجنا عمليات المختلفة لاستغلال الوارد على العقار الصناعي الموجه للاستثمار سواء كان الأمر متعلق بعقد التنازل أو عقد الامتياز غير قابل للتنازل و الذي يعد الإطار القانوني الوحيد لمنح العقار الصناعي. و هكذا تم التوصل إلى النتائج هذه الدراسة وهيا:

- (1) كثرة العراقيل و العقبات التي تواجه المستثمرين في الحصول على العقار الصناعي.
- (2) وضع إطار قانوني خاص لتنظيم عقار الصناعي و ذلك من خلال سن القوانين دقيقة.
- (3) إنشاء المنصة الرقمنة الحديثة في ظل قانون 18/22

- 4) انعدام سياسة وطنية شاملة أو مخططات متنافسة مع مخطط و متفرقة و ما زاد الإشكال أكثر هو تنظيمه في قوانين مالية.
- 5) الامتياز الذي وضع حد للإستتراف الذي مس الأراضي للدولة سبب اعتمادها لأسلوب التنازل.
- 6) انعدام السوق العقاري الحر، و قلة المعلومات حول الموجودات العقارية.
- 7) رغم عدم تحديد المشرع الجزائري لماهية العقار الصناعي إلا أنه قام بضبط هذه الأخيرة بترسانة قانونية متعاقبة.
- 8) إهمال الأراضي و عدم استغلالها في المناطق صناعية داخلية و الهضبية.
- 9) انعدام سياسة وطنية شاملة المخططات متناسق مع مخطط التهيئة الإقليمية لتنظيم مواقع الصناعة .
- 10) ضعف الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي، وتسييره بموجب نصوص تجاوزها الزمن، وكذا غياب الإمكانيات الدولة.
- 11) وضع إطار قانوني خاص لتنظيم العقار الصناعي وذل من خلال سن قوانين دقيقة.
- 12) الإسراع في عمليات المسح العام لأراضي ذلك أن تنظيم المواقع الصناعة و توفير أدوات اللازمة لها لا يكون ذو فعالة إلا بالعمل على جردو مسح كافة الأراضي و توفير الوثائق العقارية التي تشمل على المعلومات الضرورية عن حالة العقار الصناعي.
- 13) إعادة استرجاعو تفعيل العقار الصناعي عند انقضاء مدة الامتيازو بالمقابل بالتعويض صاحب النشأة و البنيات . .
- 14) تنصيب لجان ميدانية تراقب سير العقار الصناعي قبل انقضاء المدة الممنوح لصاحب العقار.



أولاً) النصوص القانونية:

أ) القوانين و الأوامر:

- 1) الأمر 85/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري. ج.ر.ج. عدد 78 صادر في 30 سبتمبر 1975 (المعدل و المتمم).
- 2) الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج. عدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975.
- 3) الأمر 11/82 المؤرخ في 21 أبريل 1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصاد الوطني الخاص، ج.ر.ج. عدد 34 الأمر 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر.ج. عدد 64 الصادرة في 10/10/1993. صادرة في 24 أبريل 1982.
- 4) الأمر 04/01 مؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية و الاقتصادية و سيرها و خصصتها ج.ر.ج. عدد 47 الصادر في 22/08/2001.
- 5) القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ج.ر.ج. عدد 21 سنة 2008.
- 6) الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 المتعلق بتحديد كفاءات منح الامتياز على أراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمار ج.ر.ج. عدد 49 الصادر في 03/09/2008.
- 7) قانون رقم 18/22 المؤرخ في 24 يوليو 2022 المتعلق بالاستثمار ج.ر.ج. عدد 50 الصادر في 28 يوليو 2022.

ب) المراسيم التنفيذية:

- 1) المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في الإطار ترقية الاستثمار ج.ر.ج. عدد 67 المؤرخ في 19/01/1994.
- 2) المرسوم التنفيذي رقم 121/07 المؤرخ في 23/04/2007 يتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ج.ر.ج. عدد 27 المؤرخ في 25/04/2007.

- (3) المرسوم التنفيذي رقم 297/22 المؤرخ في 2022/09/8 الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار و سيره ج.ر.ج. العدد 60 الصادر في 2022/09/18.
- (4) المرسوم التنفيذي رقم 298/22 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيره المؤرخ في 2022/09/8 ج.ر.ج. العدد 60 الصادر ب 2022/09/18.
- (5) قانون رقم 299/22 المؤرخ في 2022/09/08 الذي يحدد كفاءات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكفاءات تحصيل الأتاوات المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار ج.ر.ج. عدد 60 الصادر ب 2022/09/18.

ثانياً) الكتب

- (1) مراد بلكعبيات، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، جامعة أغواط الجزائر طبعة الأولى 2017.
- (2) بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومه للطباعة والنشر الطبعة 3 سنة 2009 الجزائر. ذ

ثالثاً) الرسائل و المذكرات:

أ) رسائل الدكتوراه:

- (1) خوادجية سميحة حنان ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، رسالة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق، تخصص قانون العقاري ، جامعة قسنطينة 1، سنة 2014/2015 .
- (2) سطوطح غنية ، النظام القانوني للعقار الصناعي، رسالة الدكتوراه، قسم حقوق، تخصص خاص، جامعة يحي فارس المدية جزائر 2016/2017.
- (3) شربالي مواز، عقود استغلال العقار الصناعي، أطروحة الدكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق تخصص قانون خاص، جامعة ابن خلدون تيارت سنه 2020/2021.

ب) مذكرات ماجستير:

- (1) فسيح حمزة، التنظيم القانوني للاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة الماجستير، فرع الدولة و المؤسسات العمومية الاقتصادية، كلية حقوق بن عكنون، الجزائر سنة 2004/2005.

ج)مذكرات الماجستير:

- 1)إلهام غلاب،فاطمة الزهراء قنز،حافضة العقار الصناعي.مذكرة نيل شهادة الماجستير.كلية الحقوق و العلوم السياسية ،تخصص قانون عقاري جامعة العربي التبسي -تبسة-الجزائر ، سنة 2018/2019.
- 2)بطرشة خالد، دور الإدارة في تسيير العقار الصناعي ،نيل شهادة الماجستير،كلية الحقوق العلوم السياسية 1 ،قسم الحقوق ، تخصص عقاري جامعة ابن خلدون ، تيارت سنة 2018/2019.
- 3)بورزق سارة،العقار الصناعي ودوره في التنمية المستدامة ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق ، تخصص قانون عقاري بجامعة ابن خلدون ، تيارت سنة 2019/2020.
- 4)بن محفوظ وفاء ثلجة، تسيير المنطقة الصناعية و المنطقة النشاطات و التخزين،مذكرة نيل شهادة الماجستير أكاديمي،قسم تسيير المدينة،فرع تسيير التقنيات الحضرية تخصص تسيير المدينة،جامعة محمد بو ضياف،مسيلة،الجزائر سنة 2017/2018.
- 5)بن زغبية أميرة،دور العقار الصناعي في تشجيع الاستثمار، مذكرة نيل شهادة الماجستير.كلية الحقوق والعلوم السياسية ،قسم الحقوق ،تخصص قانون أعمال جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج.الجزائر، 2021/2022.
- 6)بوعافية أحمد،ماندي مبارك،النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر،مذكرة نيل شهادة الماجستير ،الشعبة الحقوق ، تخصص قانون عقاري بجامعة ابن خلدون تيارت الملحقة السوقر ، سنة 2021/2022.
- 7)بوخاتم فاطيمة،بوشاقور مليكة،النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،قسم الحقوق تخصص عقاري،جامعة ابن خلدون تيارت، ، سنة 2021/2022.
- 8)حجاج عامرة،لحمري مراد،شروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر،مذكرة نيل شهادة الماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق تخصص عقاري جامعة أدرار سنة 2012/2013.
- 9)خروبي حفيظة،سامر نسيمه أمال، النظام القانوني للعقار الصناعي ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،معهد العلوم القانونية و الإدارية قسم الحقوق تخصص عقاري، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي ،تسمسليت،2018/2019.

- 10) خالفي أميرة، النظام القانوني لاستغلال عقار الصناعي في تشريع الجزائري، نيل شهادة مذكرة الماستر في قانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم العام، تخصص قانون إداري، جامعه العقيد محند اولحاج . البويرة . الجزائر سنة 2018/2019.
- 10) سديرة ليندة، النظام القانوني للمناطق الصناعية في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، ميدان الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، سنة 2021-2022.
- 11) صفية بن صالح، نسيبة بن سراي، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، قانون الأعمال جامعه مُجّد بوضياف . مسيله . الجزائر سنة 2017.2018.
- 12) عز الدين دنيا، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق تخصص عقار بجامعة ابن خلدون تيارت، ، سنة 2018/2019.
- 13) عيشوش سقتي، سامية شارش إخوان، آليات القانونية لاستثمار العقار الصناعي في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق تخصص قانون أعمال، جامعة مُجّد خيضر بسكرة سنة 2021/2022 .
- 14) عقومة مُجّد، رابح أحمد، تسيير العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق تخصص عقاري، جامعة ابن خلدون، تيارت، سنة 2012/2013.
- 15) قداري ميهوب، الإطار القانوني للاستغلال العقار الصناعي، مذكرة شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص القانون العقاري، جامعة ابن خلدون، تيارت سنة 2020.2021.
- 16) قليش عبيدة، منازعات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، فرع الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة مُجّد خيضر بسكرة الجزائر.
- 17) منقلتي يمينه- طاشورديهية- استغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون تخصص قانون الداخلي، جامعة مولود معمري بتيزي وزو الجزائر.
- 18) مكي أمال الزهرة، كرابة ياسمين نور الهدى، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار قسم الحقوق، تخصص عقاري، جامعة ابن خلدون تيارت، ، 2021/2022

19)مصطفى عبدإله،النظام القانوني لل عقار الصناعي في الجزائر مذكرة لنيل شهادة الماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق تخصص عقاري جامعة ابن خلدون تيارت،سنة 2022/2021.

(د)ملتقيات و أعمال:

1)دلزري مفيدة. العقار الصناعي كآلية إنعاش الاستثمار و دعم التنمية الاقتصادية ، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميله سنة 2020.

2)شايب باشا كريمة، دور قوانين الاستثمار في تنظيم العقار الصناعي ،أستاذة بكلية الحقوق جامعة البليدة الجزائر.



الفهرس

الفهرس

الإهداء

الشكر و التقدير

01.....	المقدمة
04.....	الفصل الأول:الإطار القانوني للعقار الصناعي
05.....	المبحث الأول:ماهية العقار الصناعي
05.....	المطلب الأول:مفهوم العقار الصناعي
05.....	الفرع الأول:تعريف العقار الصناعي
07.....	الفرع الثاني:مميزات العقار الصناعي
09.....	المطلب الثاني:طبيعة القانونية للعقار الصناعي
09.....	الفرع الأول:تمييز العقار الصناعي عن ما يشابهه
12.....	الفرع الثاني:تحديد تصنيف القانوني للعقار الصناعي ضمن أملاك العقارية
14.....	المطلب الثالث:تحديد نطاق العقار الصناعي
14.....	الفرع الأول:المناطق المهيأة والمؤسسات العمومية والاقتصادية
26.....	الفرع الثاني :بالنسبة للمناطق في إطار قوانين الترقية و تطوير الاستثمار
29.....	المبحث الثاني:النظام المؤسسي لتسيير العقار الصناعي
30.....	المطلب الأول:على مستوى المركزي
30.....	الفرع الأول :مجلس الوزراء و مجلس الحكومة
30.....	الفرع الثاني :مجلس المساهمات و مجلس الوطني للاستثمار
32.....	الفرع الثالث:الوكالات المسيرة للعقار الصناعي
35.....	المطلب الثاني:على مستوى المحلي
35.....	الفرع الأول:الوالي و لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية و ضبط الاستثمار
37.....	الفرع الثاني:مديرية أملاك و الشبابيك الوحيدة

الفهرس

39.....	الفرع الثالث:وكالات تسيير وتنظيم العقاريين ومنصة الرقمية
41.....	الفصل الثاني:طرق استغلال العقار الصناعي
42.....	المبحث الأول: طرق استغلال العقار الصناعي
42	المطلب الأول:عقد الامتياز المنتهي بالتنازل
42.....	الفرع الأول:مفهوم عقد التنازل
44.....	الفرع الثاني:نطاق تطبيق عقد التنازل
47.....	المطلب الثاني:عقد الامتياز في العقار الصناعي
49.....	الفرع الأول:تعريف عقد الامتياز و خصائصه
51.....	الفرع الثاني:شروط وكيفيات منح عقد الامتياز
53.....	المبحث الثاني:التدابير القضائية لاستغلال العقار الصناعي
53.....	المطلب الأول:صور منازعات استغلال العقار الصناعي
54.....	الفرع الأول:منازعات المتعلقة بعقد الامتياز المنتهي بالتنازل
55.....	الفرع الثاني:المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز
57.....	المطلب الثاني:الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي
57.....	الفرع الأول:القضاء كوسيلة فصل في منازعات استغلال العقار الصناعي
59.....	الفرع الثاني:الطرق البديلة في فصل منازعات استغلال العقار الصناعي
63.....	الخاتمة
65.....	قائمة المراجع
70.....	الفهرس