

جامعة ابن خلدون - تيارت -



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

الشعبة: حقوق

تخصص: قانون عقاري

الموضوع:

# تسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر

إشراف الدكتور:

-د.بن عمارة محمد

من إعداد الطالبة:

-بوريجية خالدية

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ محاضر "أ"	د.جلجال محفوظ
مشرفا مقررا	أستاذ التعليم العالي	أ.د.بن عمارة محمد
عضوا مناقشا	أستاذ التعليم العالي	أ.د.قويدر ميمونة
مدعو	أستاذ التعليم العالي	أ.د.ولد عمر الطيب

السنة الجامعية: 2022م / 2023م ]

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿فوق كل علم عليم﴾

صدق الله العظيم

# مقدمة

تعتبر الصناعة العمود الفقري لبناء اقتصاد الدول، فاختيار المواقع الصناعية ومناطق النشاط المناسبة تعد جزءا مهما في توطين الأنشطة الصناعية ، حيث ان نظام المناطق الصناعية ومناطق النشاط هو من الخصائص الأساسية للتوطين الصناعي الحديث فالمستثمر لا يملك أو يحوز دائما على عقار لانجاز استثماره، لهذا يلجأ إلى البحث عن وعاء عقاري يسمح له بتحقيق مشروعه، وبالنسبة للجزائر نجد أن الدولة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا تعد العارض الوحيد للعقار الاقتصادي، فقد أنشأت مناطق صناعية ومناطق النشاط في نفس الفترة التي توجهت فيها سياسة الدولة نحو التصنيع، حيث بدأت بإنشاء المناطق الصناعية على المستوى الوطني لاحتواء المشاريع الصناعية الكبرى، كما أنشأت مناطق النشاط على المستوى المحلي لتحريك وتيرة التنمية ولخلق مناصب شغل وتشجيع الاستثمارات المتوسطة والصغيرة. فنشأة المناطق الصناعية تعود إلى عهد الإمبراطورية الرومانية ، حيث تمركزت على موانئ البحر الأبيض المتوسط بهدف زيادة النشاط التجاري والاقتصادي لتحقيق مصالح وأهداف الإمبراطورية الرومانية ، لكن تطبيق فكرة المناطق الصناعية بدأت عمليا منذ أواخر القرن التاسع عشر، عندما أقيمت أول منطقة صناعية بالقرب من مانشستر بالمملكة المتحدة عام 1896 م، لحقتها منطقة أخرى قرب شيكاغو بالولايات المتحدة الأمريكية في عام 1899 م ،ثم أقيمت منطقة صناعية ثالثة حول نابولي بإيطاليا في عام 1904 م<sup>1</sup> ولم تأخذ هذه الظاهرة في الانتشار إلا منذ منتصف القرن العشرين، حيث أخذت كل من الدول المتقدمة والدول النامية في إدخال المناطق الصناعية ضمن مخططاتها التنموية.

أما في الجزائر فإنشاء المناطق الصناعية يعود إلى الفترة الاستعمارية، هذه الفترة التي اعتبرت فيها الجزائر منفذا لتصريف سلع الصناعة الفرنسية، ومصدرا لتزويدها بالمواد الأولية بأسعار منخفضة، زيادة على اليد أدت إلى عزل العاملة الرخيصة لكن خلال الحرب العالمية

---

<sup>1</sup> - ا سماعيل فوزي، خروف منير ، مدخل إلى المناطق الصناعية والمناخ الاستثماري دراسة مقارنة لمجموعة من البلدان، الملحق الوطني حول تأهيل المناطق الصناعية في الجزائر كمدخل لتعزيز التنافسية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الصادرات خارج المحروقات، الواقع والأفاق والتجار ، يومي 19 - 20 أكتوبر 2015، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قالمة، - الناجمة، ص 70.

الثانية، خاصة في الفترة ( 1943 - 1945)<sup>1</sup>، أدت الى عزل الجزائر وهذا ما دفع بالمستعمر إلى توطين بعض الصناعات في الجزائر، فأنجزت استثمارات في الصناعات الميكانيكية المعدنية، الكيماوية ومواد البناء، تركزت جلها في الجزائر، قسنطينة، وهران، عنابة، لكنها غيرت من بنيتها الإنتاجية، فأصبحت تتجه بصفة أقل نحو الأنشطة القاعدية، مثلما هو الحال أثناء فترة الحرب وبصفة أكثر الصناعات الخفيفة، أما القطاع البترولي فواصل تطوره بشكل واضح في حين بذلت جهود أقل بخصوص التنوع في بنية الاقتصاد الجزائري.

بعد استرجاع السيادة الوطنية، وجدت الدولة نفسها أمام قطاع صناعي يرتكز على مجرد صناعات خفيفة، غير مترابطة بينها، موزعة بطريقة غير متوازنة، مما أدى إلى اختلال في توازن التنمية الاقتصادية بين مختلف أرجاء الوطن، هذا ما جعل

الحكومات المتعاقبة تعتمد على ميكانيزمات التخطيط المركزي، ليس لوظائف الاستثمار فقط بل امتد ذلك لمجالات الإنتاج والتوزيع، فقد حاولت توزيع الاستثمارات الوطنية الصناعية في جهات عديدة من الوطن، ورفع الضغط عن المناطق الساحلية الحكومات المتعاقبة تعتمد على ميكانيزمات التخطيط المركزي، ليس لوظائف الاستثمار فقط بل امتد ذلك لمجالات الإنتاج والتوزيع، فقد حاولت توزيع الاستثمارات الوطنية الصناعية في جهات عديدة من الوطن، ورفع الضغط عن المناطق الساحلية وتحقيق تنمية صناعية وطنية.. وا إقليمية شاملة،<sup>2</sup> وفي هذا الإطار ومنذ 1966 تاريخ أول مخطط رباعي، ظهرت إرادة المواقع الصناعية وفي عام 1973 م ظهرت ما يسمى بالمناطق الصناعية ، وذلك بصدور المرسوم رقم 45/73 المؤرخ في

<sup>1</sup> - راضية بن مبارك، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، قسم القانون العام، كلية الحقوق، 2016، ص3

<sup>2</sup> - بلوناس عبد الله، الاقتصاد الجزائري: الانتقال من الخطة إلى السوق ومدى إنجاز أهداف السياسة الاقتصادية، أطروحة دكتوراه دولة في العلوم/ الاقتصادية تخصص نقود ومالية، جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، -2004-2005، ص18 ص 20.

1973/02/28 م المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية<sup>1</sup>، حيث حدد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى إقليم الولايات والبلديات ، وعبر كامل التراب الوطني ، لكن في الواقع لم تهتم الجزائر خلال سنوات السبعينات والثمانينات بالاستثمار الخاص وخاصة الخارجي منه، بحيث لجأت إلى الاقتراض للوفاء بحاجياتها المالية من النقد الأجنبي، إلا أنه مع نهاية الثمانينات واجهت الجزائر أزمة المديونية الخارجية، وبالتالي خطورة الاعتماد على القروض، وهكذا تحول الاهتمام إلى جذب واستقطاب الاستثمار الأجنبي المباشر، ورغم مختلف الإجراءات المتخذة إلا أن حجم هذه الاستثمارات بقي ضعيفا لعدة أسباب منها ما يتعلق بعدم توفر العقار الصناعي اللازم لتشجيع الاستثمار، بسبب عدم تهيئة المناطق الصناعية المعدة لاستقبال الاستثمارات الصناعية.

اما بالنسبة لمناطق النشاط فقد انشأت بموجب نص تشريعي صادر عام 1974 ، حيث تضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات وقد نصت الفقرة الأولى من المادة 10 من هذا الأمر رقم 74 - 26 على أنه "تخصص الاحتياطات العقارية البلدية لأساس استثمارات الدولة والجماعات العمومية والجماعات المحلية من كل نوع ( أمر رقم 74 - 26 مؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 19 بتاريخ 5 مارس سنة 1974<sup>2</sup>

على سبيل المقارنة نجد أن المناطق الصناعية تم إنشاؤها خلال الفترة الاستعمارية، وبعد الاستقلال وبالضبط في عام 1973 تم تنظيمها بموجب نص تنظيمي (مرسوم رقم 73 - 45 مؤرخ في 18 فبراير سنة 1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية،

<sup>1</sup> - المرسوم رقم: 73-45 المؤرخ في 28 فبراير 1973 ، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 20 الصادرة / في 09 مارس 1973

<sup>2</sup> - أمر رقم - 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 ، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 19 بتاريخ 5 مارس سنة 1974 .

منشور في الجريدة الرسمية، العدد 20 بتاريخ 9 مارس سنة 1973، ص 331)<sup>1</sup>، والملاحظ أن إنشاء مناطق النشاط كانت في نفس الفترة التي توجهت فيها سياسة الدولة نحو التصنيع، حيث بدأت بإنشاء المناطق الصناعية على المستوى الوطني لاحتواء المشاريع الصناعية الكبرى، ثم أنشأت مناطق نشاط على المستوى المحلي لتحريك وتيرة التنمية، بهدف خلق مناصب شغل وتشجيع الاستثمارات المتوسطة والصغيرة، لهذا نجد أن مضمون الخدمات أو النشاط على مستوى هذه المناطق، تتعلق بترقية وتنمية النشاطات الاقتصادية الصغيرة والمتوسطة بما فيها الصناعة، إلى جانب النشاط التابعة لقطاع الخدمات، على عكس المناطق الصناعية التي تحتوي على وحدات ومركبات صناعية .

كما انه لم يصدر لحد الآن نص قانوني خاص بتنظيم مناطق النشاط مقارنة بالمناطق الصناعية، فيما عدا خضوعها لقانون التوجيه العقاري قانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 49 بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1990، ص 1560، الذي ألغى الأمر رقم 74 - 26 - المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات. وتجدر الإشارة إلى أن المناطق الصناعية خضعت في تنظيمها إلى مجموعة من النصوص القانونية بداية من المرسوم 73 - 45 مرورا بنص المرسوم رقم 84 - 55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية والمرسوم رقم 84 - 56 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 - 03 - 1984 الذي يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

لهذا بدأت الجزائر تفكر في المناطق الصناعية ومناطق النشاط كوسيلة لتحقيق الانتشار والتوازن بين مختلف المناطق انطلاقا من السياسة الصناعية، بالرجوع للمخططات التوجيهية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم، نجد أن إستراتيجية التنمية الصناعية أخذت مكانة رئيسية للتنمية

<sup>1</sup> - مرسوم رقم - 73 - 45 المؤرخ في 18 فبراير سنة 1973 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 20 بتاريخ 9 مارس سنة 1973، ص 331 .

الاقتصادية لمختلف المناطق، وكذلك اعتبرت وسيلة للتحكم في التعمير، بواسطة إعادة تأهيل الوظيفة الاقتصادية للمدينة، كما اتفق كل الفاعلين على أن المناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر تعرف الكثير من المشاكل على جميع الأصعدة، وأهم أسباب ذلك، الاعتماد على طرق قديمة في التسيير، إلى جانب غياب إجراءات واضحة وشفافة للحصول على العقار ، بالإضافة لما سبق هناك نقائص تزيد من خطورة تعقد الأمور أكثر، أهمها غياب نظرة واضحة فيما يتعلق بتهيئة الإقليم، وهذا له تأثير كبير فيما يتعلق بفضى توطين المشاريع الصناعية، وانحراف فيما يتعلق بإجراءات الحصول على العقار الصناعي.

إن مختلف البحوث التي تناولت موضوع المناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر، ركزت عليها كإحدى الأطر الخاصة لتنظيم العقار الصناعي، أما في بحثنا هذا فركزنا على الإطار القانوني لإنشاء وتنظيم وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط وتأثير ذلك على نجاحها ، إذ تكمن أهمية دراسة هذا الموضوع، أولا في أن المناطق الصناعية ومناطق النشاط هي أحد عوامل نجاح الاستثمار الصناعي كما أنها تعد أحد عوامل نجاح سياسة تهيئة الإقليم في الجزائر، إلى كونه موضوع جديد لم يحظى بالقدر الكافي من الاهتمام والدراسة ، والبحث فيه يعود بالنفع على الباحث وعلى طلبة الحقوق بصفة عامة ، والمكتبة الجامعية لما قد ينجر عن دراسته من حلول واستنتاجات، إلى جانب تحديد ما ذهبت إليه نية المشرع مع قلة النصوص القانونية الصادرة بشأن المناطق الصناعية ومناطق النشاط .

يهدف هذا البحث إلى التعريف بالمناطق الصناعية ومناطق النشاط ،الآليات، الهيئات المنشأة، المسيرة لهذه المناطق وفق الإطار القانوني الذي رسمه المشرع لتجسيد هذه الأخيرة على أرض الواقع وتحقيق الأهداف المرجوة منها ، ومن أهم الصعوبات التي اعترضت هذا البحث، هو تشعب النصوص القانونية المتعلقة بتنظيم المناطق الصناعية ومناطق النشاط وتسييرها، حيث أن الإطار القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط مبعثر في مجموعة كبيرة من النصوص

القانونية على اختلاف درجتها، إلى جانب قلة المراجع التي قامت بدراسة موضوع المناطق الصناعية ومناطق النشاط في المكتبات الوطنية خاصة جزء مناطق النشاط.

تم اختيار هذا الموضوع من طرفي لعدة أسباب من بينها مساري المهني باعتباري اطار في مؤسسة عمومية اقتصادية لتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط وهذا الموضوع يهمني بشكل كبير ويساعدني في ممارسة مهنتي وسبب آخر كذلك لارتباط المناطق الصناعية ومناطق النشاط بالعقار الصناعي الذي يعتبر أساس تجسيد السياسة الاستثمارية .

في نطاق دراستي ارتأيت طرح الإشكالية التالية:

ما هي المناطق الصناعية ومناطق النشاط ؟ وهل وفق المشرع الجزائري في إيجاد الآليات القانونية لتجسيد المناطق الصناعية ومناطق النشاط وتسييرها كوسيلة عملية لتحقيق سياسة الدولة؟ وعليه سيتم مناقشة هذه الإشكالية وفقا للمنهجين الوصفي والتحليلي، فقد قمت بقراءة ودراسة تحليلية لمجموع النصوص التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بإنشاء، وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط واستغلالها، للإلمام بموضوع المناطق الصناعية ومناطق النشاط قد تم تقسيم موضوع هذا البحث إلى فصلين ، الأول تحت عنوان :ماهية المناطق الصناعية ومناطق النشاط الذي قسم بدوره إلى مبحثين، المبحث الأول تناولت فيه مفهوم المناطق الصناعية ومناطق النشاط ، اما المبحث الثاني كان مخصص لإنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاط وتهيئتها كما اما الفصل الثاني جاء بعنوان آليات تسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط والذي قسم بدوره إلى مبحثين :المبحث الأول جاء بعنوان آليات تسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط ، والمبحث الثاني جاء بعنوان : آليات استغلال المناطق الصناعية ومناطق النشاط .

وفي خاتمة البحث ضمت أهم النتائج المتوصل إليها وكذا مجموعة من الاقتراحات التي

تصب في هذا الموضوع.

# الفصل الأول

ماهية المناطق الصناعية ومناطق النشاط

نظرا لتوجه السياسة العامة للدولة الجزائرية نحو الانفتاح على العالم، وتطبيق النظام الرأسمالي بغية تطوير الجانب الاقتصادي، من خلال تطوير المجال الصناعي خاصة، فلقد سعت إلى جلب الأموال والثروات، مع تطوير منظومتها القانونية لمسايرة توجهاتها نحو جلب الاستثمار المحلي والأجنبي على حد سواء. لقد بادر المشرع الجزائري بتوفير ما هو ضروري للاستثمار من عقارات خاصة لإنشاء مناطق صناعية و مناطق النشاط تتمثل في الحافظة العقارية، التي أنشأ لها عدة أجهزة مسيرة لها، لهذا سوف نتطرق في هذا الفصل إلى دراسة الأحكام العامة للمناطق الصناعية و مناطق النشاط من خلال دراسة مفهوم المناطق الصناعية ومناطق النشاط في المبحث الأول ، و إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاط وتهيئتها في المبحث الثاني.

## الأول: مفهوم المناطق الصناعية وما

المناطق الصناعية ومناطق النشاط مصطلح له عدة تسميات وفق صيغ ومعاني وتفسيرات مختلفة منها: النطاق الصناعي المستوطنة الصناعية، الميدان الصناعي، المدن الصناعية، منطقة الصناعة المجمع الصناعي. الخ. وإذا كانت المناطق الصناعية ومناطق النشاط هي تنفيذ لإستراتيجيات وسياسات صناعية محددة، فإن مفهوم التصنيع يعتبر من المفاهيم التي ظهرت بعد الثورة الصناعية الأولى في منتصف القرن السادس عشر، وهو بإيجاز عملية بناء المصانع على نطاق واسع، بحيث يصبح النشاط الصناعي مرتبطاً بمفهوم التنمية ارتباطاً كبيراً. لكن لكي تنجح استراتيجيات التصنيع لا بد من الاهتمام بهذا المجال.

## الأول: مفهوم المناطق الصناعية

لتحديد مفهوم المناطق الصناعية سنتطرق لتعريفها في الفرع الأول، ثم نتطرق إلى مختلف التصنيفات للمناطق الصناعية في الفرع الثاني.

## الفرع الأول: تع

حتى يتضح مفهوم المناطق الصناعية كان من الضروري البحث عن تعريف هذه الأخيرة سواء من الناحية اللغوية أو الاصطلاحية أو القانونية.<sup>1</sup>

## أولاً: اللغة

من خلال مصطلح المناطق الصناعية يمكن الخروج بمصطلحين أولهما المناطق وثانيهما الصناعة.

<sup>1</sup> - راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 15

## 1-تعريف المنطقة:

مصطلح جغرافي يستخدم بطرق مختلفة فيما بين مختلف فروع الجغرافيا بشكل عام، قد يتم تعريف المنطقة على أنها مجموعة من وحدات أصغر أو جزءا واحدا من كل أكبر ويمكن تعريف المناطق من الخصائص الطبيعية والبشرية والفنية، باعتبارها وسيلة لوصف المناطق المكانية، فإن مفهوم المناطق مهم ويستخدم على نطاق واسع في العديد من فروع الجغرافيا، كل واحدة منها يمكن أن تصف المناطق من الناحية الإقليمية. على سبيل المثال.

الإيكولوجي هو مصطلح يستخدم في الجغرافيا البيئية، والمنطقة الثقافية في الجغرافيا الثقافية، والمنطقة الحيوية في الجغرافيا الحيوية، في علم الجغرافيا تسمى دراسات المناطق الجغرافيا الإقليمية.<sup>1</sup>

## 2-تعريف الصناعة:

يعتبر مفهوم الصناعة فرعا رئيسيا من فروع الاقتصاد، لذلك اختلفت مفاهيم الصناعة بين الباحثين وبين مختلف الدول، حيث يعرف بعض الباحثين "بأنها كل الفعاليات الإنتاجية التي تجرى في معامل أو مؤسسات تستخدم صنوفا من الآلات والمكائن، وهذه الفعاليات الإنتاجية التي تخص الصناعة تختلف تبعا للدول وتبعا للباحثين"<sup>2</sup>

<sup>1</sup> – Fotheringham, AS (2011). "Network-based functional regions". Environment and Planning A. 4.p11

<sup>2</sup> - أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية ، استراتيجيات وسياسة التنمية الصناعية، حالة البلدان المغاربية، سنة 2007، جامعة منتوري قسنطينة، ص 05

وتعرف الأمم المتحدة للصناعة بأنها<sup>1</sup> تحويل مواد غير عضوية أو مواد عضوية بعمليات ميكانيكية أو بعمليات كيميائية إلى منتجات أخرى، سواء أنجزت بآلات ميكانيكية تحركها قدرة أو أنجزت بالأيدي.

### ثالثاً- الدعم الاصلاحي للأداة

يعتبر مصطلح المنطقة الصناعية انعكاساً لمسميات متعددة وفق صيغ ومعاني وتفسيرات مختلفة، كالمناطق الصناعي المستوطنة الصناعية، الميدان الصناعي، المدن الصناعية، منطقة الصناعة، المجمع الصناعي...<sup>2</sup>

في حين جرى تعريفها أنها "مساحة من الأرض تضم مجموعة من المصانع مزودة بالخدمات والمرافق اللازمة حيث تقسم هذه المساحة إلى أقسام صغيرة يخصص كل منها لإنشاء مصنع معين، وذلك بما يوافق أنواع الصناعات المراد إنشائها، وخصائصها ودرجة تكاملها"<sup>3</sup>، وأيضاً هي "منطقة كبيرة من الأرض لها بنية تحتية مميزة موجهة لاستخدام عدة صناعات في آن واحد، فالمناطق الصناعية الناجحة تجسد الخصائص المثالية لمدن الصناعية والإستراتيجية والمخططات التنموية، وكذلك تمثل نمط استراتيجي من التنمية الصناعية وقد تنمو بشكل تلقائي لما توفره البيئة الجغرافية للمقومات للنشاط الصناعي"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2012، ص 10 - السنة الجامعية 2001

<sup>2</sup> سعيداني محمد السعيد، أحمد بكاي، إستراتيجية تطوير القطاع الصناعي في إطار تفعيل برنامج التنويع الاقتصادي في الجزائر، يوم 06-07-2018، ورقة بحثية معدة للمشاركة في الملتقى الدولي بعنوان، تقييم دور هيئات الدعم والمرافقة لتعزيز وتجسيد المناطق الصناعية بالجزائر قراءة تقييمية لأهم الانجازات هيئات الدعم والمرافقة في المجال الصناعي ص 03.

<sup>3</sup> خبايا عبد الله صهيبي، دور المناطق الصناعية في تدعيم التنمية المستدامة في الفضاء الأورو مغاربي، مع الإشارة إلى نموذجين الجزائر وفرنسا، مجلة علوم الاقتصاد والتسيير، جامعة الجزائر 03، 1- والتجارة، العدد 28، ص 105.

<sup>4</sup> سعيداني محمد السعيد، أحمد بكاي، مصدر سابق ص 03.

## ثالثا -الاجه القانني للا ا ا اة.

من خلال تصفحنا لمجمل القوانين والتشريعات المتعلقة بالمناطق الصناعية يتضح أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف المناطق الصناعية لا ضمنا ولا بصفة صريحة فأن تهيئة المناطق الصناعية - فمن خلال المرسوم رقم 45-73 تدخل ضمن هندسة المدن وتخطيطها.<sup>1</sup> وبالرجوع إلى المرسوم رقم 55-84 يمكن جمع عناصر أخرى أساسية للتعريف ، فأول عنصر يظهر من النص أن المناطق الصناعية قطعة أرض محدودة وحدودها معينة في ملفات التهيئة التي يصادق عليها وفقا للتنظيم المعمول به،<sup>2</sup> ومن هنا يظهر أن المناطق الصناعية تخضع لتخطيط مسبق، تحدد ملفات التهيئة التي تضعها الهيئات المحلية، إذن هذا العنصر يتعلق بالجانب الأول الذي يجب أن تضمنه المناطق الصناعية وهو تحقيق سياسة التهيئة العمرانية ومنها سياسة تهيئة الإقليم التي لم تكن واضحة في ذلك الوقت، أما ثاني عنصر فهو خاص بتعدد أنواع المناطق الصناعية ، وهي حسب نص المادة الأولى من هذا المرسوم على ثلاثة أنواع:

- 1-المناطق الصناعية التي تضم صناعات ذات مصلحة محلية، مسيرة من قبل مؤسسة عمومية محلية ذات طابع اقتصادي.
- 2-المناطق الصناعية التي تضم صناعات مختلفة ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة، مسيرة من قبل مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع اقتصادي.
- 3-المناطق الصناعية تضم صناعات ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة، مسيرة من قبل وحدة متخصصة.

<sup>1</sup> - المادة 2 من المرسوم رقم 45-73 مؤرخ في 28 فبراير سنة 1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 20، بتاريخ 9 مارس سنة 1973، ص 332.

<sup>2</sup> - مرسوم رقم 55-84 المؤرخ في 3 مارس سنة 1984، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 10، بتاريخ 06 مارس سنة 1984 ص 312.

مما سبق نستطيع تعريف المناطق الصناعية على أنها: مساحة ارضية محددة تحكمها قواعد التهيئة والتعمير تقوم بتهيئتها وتسييرها مؤسسات عمومية محلية ذات طابع اقتصادي إذا كانت المنطقة الصناعية تضم صناعات ذات مصلحة محلية، أو من قبل مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع اقتصادي إذا كانت المنطقة تضم صناعات مختلفة ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة، أو من قبل وحدة متخصصة إذا كانت المنطقة تضم صناعات ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة.

من خلال المرسوم رقم 73 - 45 والمرسوم رقم 84 - 55، يظهر أن المناطق الصناعية هي وسيلة من وسائل التهيئة العمرانية . ولهذا سنجأ للقوانين الخاصة بالتهيئة العمرانية والقوانين الخاصة بتهيئة الإقليم للبحث عن عناصر أخرى لتعريف المناطق الصناعية.

وبالرجوع إلى قانون - 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987<sup>1</sup>، المتعلق بالتهيئة العمرانية والقانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 2001 ، المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة نستخلص أنهما توجها إلى تجسيد سياسة التهيئة العمرانية وتهيئة الإقليم في تحقيق سياسة التوازن الجهوية بتطبيق مخططات تنمية باختلاف المناطق كل بحسب النشاط الصناعي الملائم الخاص بكل منطقة وما تختص به إلى جانب توزيع الصناعات وتعميمه على مجمل مناطق الوطن وذلك من خلال الأهداف الإستراتيجية المتمثلة في التقويم الأمثل للموارد الطبيعية والمنجمية والاستعمال العقلاني للموارد البشرية وتوسيع القدرات الإنتاجية للبلاد والتي جسدها في المحاور التالية .

- م ا و ر الة الة : وهي تتعلق بعدة مناطق في البلاد ، فبناء على نص المادة 8 من القانون رقم 87-03، فالتهيئة العمرانية ترمي إلى إزالة الأسباب الهيكلية لعدم التوازن الجهوي،

<sup>1</sup> - قانون رقم 87 - 03 المؤرخ في 27 يناير سنة 1987، يتعلق بالتهيئة العمرانية، في الجريدة الرسمية، العدد 5، بتاريخ 28 يناير سنة 1987 - ملغى بموجب القانون رقم 01-20

وذلك بتطبيق أعمال إنمائية تختلف باختلاف المناطق من حيث وتيرتها ومحتواها. وبالنسبة للنشاطات الصناعية فالمشرع خص كل منطقة بما يلائمها.

- **المادة 87-03** حدد القانون رقم 87-03 مجموعة من المحاور القطاعية منها القطاع الصناعي، فمن مقتضيات التهيئة العمرانية، والتي نصت عليها المادة 17 من هذا القانون، توزيع الأنشطة الاقتصادية لاسيما الصناعية منها عبر التراب الوطني وإعادة نشرها، كما أن المشرع في المادة 20 اعتبر أن التنمية الصناعية ولاسيما من خلال أهدافها المتمثلة في التقويم الأمثل للموارد الطبيعية والمنجمية والاستعمال العقلاني للموارد البشرية وتوسيع القدرات الإنتاجية للبلاد، عوامل مهمة للتهيئة العمرانية.

من خلال ما سبق يمكن اعتبار المناطق الصناعية هي أداة عملية لتحقيق خطط التهيئة العمرانية في مجال الاستثمار الصناعي، وذلك وفقا للمتطلبات الطبيعية والتنموية لكل منطقة، وبالتالي تعد المناطق الصناعية وسيلة عملية من وسائل تنفيذ سياسة التهيئة العمرانية.

## 2- **تعد المناطق الصناعية وسيلة عملية من وسائل تنفيذ سياسة التهيئة العمرانية.**

- بقرارة القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الذي ألغى القانون رقم 87 - 03 المتعلق بالتهيئة العمرانية، نستنتج أن المناطق الصناعية هي الوسيلة العملية لتحقيق الأهداف الموضوعية في إطار تهيئة الإقليم بالنسبة للقطاع الصناعي.<sup>1</sup>

## الذاتاني: تعدت فئات المناطق.

<sup>1</sup> - المادة 6 من القانون رقم 01-20، مؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ج ر، العدد 77، الصادر. في 15 ديسمبر 2001، ص 20









تمثل مناطق النشاط وسيلة لتهيئة الإقليم لعلاقتها بالتنمية الاقتصادية، فهي تعتبر بمثابة مساحات مهياً مسبقاً لاستقبال مختلف الأنشطة الاقتصادية، بما فيها المشاريع ذات الطابع الصناعي، وبذلك فهي تشابه المناطق الصناعية في هذا الإطار، وفي هذا المطلب سنتطرق إلى تعريف مناطق النشاط، ثم معايير تمييزها عن المناطق الصناعية.

### الفصل الأول: تعاريفها :

يمكن تعريفها على أنها فضاء بمساحة ذات حجم صغير ، مجهزة وموجهة إلى إنشاء الصناعات الصغيرة والمتوسطة. وهناك تشريعات عديدة تخص الاستثمار الصناعي في الجزائر ، و نذكر من المدعمة لقيام المناطق الصناعية: قانون ترقية الاستثمار لسنة 2016 والتشريعات المرتبطة مباشرة بالمناطق الصناعية مناطق النشاط حسب مذكرة 10 وزارة المساهمات وترقية الاستثمار رقم 533 المؤرخة في ماي 2006، وهي مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات الطابع المحلي أو مناطق نشاطات متعددة الخدمات ، وفي تقرير آخر للوزارة نفسها رقم 07 المؤرخ في 12/01/2008 النشاط هي مساحات لترقية وتنمية نشاطات اقتصادية بصفة عامة بخلاف النشاطات الصناعية التي تقع في المناطق الصناعية. وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية والوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين، والملاك الشاغرين.

وتهدف الى المساهمة في خلق حركية اقتصادية على المستوى المحلي وتوفير مناصب الشغل وتحقيق تنمية محلية، بحيث ان هذه المناطق تنشأ من قبل السلطات المحلية بهدف خلق فضاء للنشاط الاقتصادي في شكل منظم، يؤخذ فيه بعين الاعتبار كل الجوانب المتعلقة بتهيئة الإقليم.

### الفصل الثاني: معاييرها :



والملاحظ أن نشأة المناطق الصناعية ومناطق النشاط كانت في نفس الفترة التي توجهت فيها سياسة الدولة نحو التصنيع، فأنشئت المناطق الصناعية على المستوى الوطني لاحتواء المشاريع الصناعية الكبرى، وأنشئت مناطق النشاط على المستوى المحلي لتحريك وتيرة التنمية. لقد عرفت المناطق الصناعية في تنظيمها مجموعة من النصوص القانونية بداية من المرسوم رقم 45-73 ثم مرورا بالمرسوم رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ثم المرسوم 84-56 رقم المؤرخ في 3 مارس سنة 1984، المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها<sup>1</sup> المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها ثم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984، الذي يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.<sup>2</sup>

لكن بالنسبة لمناطق النشاط فلم يصدر بشأنها نص خاص يتعلق بعملية تنظيمها أو تحديد كيفية تسييرها فيما عدا خضوعها للقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري<sup>3</sup> الذي ألغى الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية للبلديات.

### ثالثاً: ت الأ اة ما ا م ح الإ ناء وال .

<sup>1</sup> - مرسوم رقم 84-56 المؤرخ في 3 مارس سنة 1984 يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، في الجريدة الرسمية، العدد 10، بتاريخ 6 مارس سنة 1984.

<sup>2</sup> - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 5 مارس سنة 1984 يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، في الجريدة الرسمية العدد 10 ، بتاريخ 6 مارس سنة 1984

<sup>3</sup> - قانون رقم 90-25 لمؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 ، يتعلق بالتوجيه العقاري، في الجريدة الرسمية، العدد، 49، بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1990، معدل ومتمم.

تنشأ المناطق الصناعية بناء على قرار من السلطات المركزية، في حين أن مناطق النشاط فكانت تنشأ قبل سنة 1990 بقرار من قبل البلدية في إطار المادة 10 من الأمر رقم 74-26 الخاص بتكوين احتياطات عقارية.

لصالح البلديات، أما بعد 1990، أي بعد صدور القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، فإن إنشاء مناطق النشاط قد أوكل في مادته 73 لهيئات التسيير والتنظيم العقاريين<sup>1</sup> في سنة 2010 ظهرت هيئة أخرى تقوم باقتراح إنشاء كل من المناطق الصناعية ومناطق النشاط، هي لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر سنة 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، في الجريدة الرسمية، العدد 56، بتاريخ 26 ديسمبر سنة 1990 معدل ومتمم.

<sup>2</sup> - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 يناير سنة 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، في الجريدة الرسمية، العدد 4، بتاريخ 17 يناير سنة 2010، ص 7.

## ال الثاني: إداء الأمانة وما

المقصود بإنشاء المنطقة الصناعية ومناطق النشاط، هو أخذ القرار وإيجادها كحيز مكاني لاستقبال المشاريع الاستثمارية الصناعية، بعد القيام بالدراسات اللازمة لذلك. أما تهيئتها، فالمقصود بها كل الأعمال المادية التي تنجز على المساحات العقارية المكونة للمنطقة الصناعية، التي تجعل منها قابلة للاستغلال في شكل مشاريع وأنشطة صناعية.

وعليه سنقوم في البداية بتحديد مختلف الهيئات المكلفة بإنشاء وتهيئة المناطق الصناعية (المطلب الأول)، ثم نتطرق إلى نشأة مناطق النشاط (المطلب الثاني).

## ال الأول: الهات الألفة إداء الأمانة وتها

اختلفت الهيئات المنشئة للمناطق الصناعية والمهياة لها في الجزائر منذ استرجاع السيادة الوطنية إلى يومنا هذا، فقد تداولت عدة هيئات على مهمة إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية (الفرع الأول)، كما أن للجماعات المحلية دور في إنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها (الفرع الثاني).

## ال فرع الأول: الهات الألفة إداء الأمانة.

### أولا: الأوق الألفة إداء الأمانة الإقدا CADAT (1962-1980)

لقد ورثت الجزائر بعد الاستقلال العديد من الهيئات والمؤسسات المنشأة خلال الحقبة الاستعمارية كما واصلت العمل بالقوانين والتشريعات الفرنسية فقد أبقت الدولة الجزائرية على الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم المنشأ بموجب القانون رقم 53-683 المؤرخ في 06-08-1953 المتضمن القانون العقاري الفرنسي والذي أكدته المادة 88 من المقرر 11-56-1956 المؤرخ في 12-04-1956 التي نصت على انه " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي

وتجاري تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي يسمى الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم CADAT.<sup>1</sup>

بعد صدور القانون رقم 63-217 المؤرخ في 18 جوان 1963 م المتعلق بتشكيل مجلس المراقبة ومجلس الإدارة الخاصة بالصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم CADAT - والذي نص في مادته الأولى على إلغاء أحكام الفقرة 02 من المادة 380 من المقرر رقم 56-11 وتعوض بأحكام جديدة أن مجلس مراقبة الصندوق الجزائري - لتهيئة والإقليم يكلف بمراقبة نشاط الإدارة كما أورد تشكيلته مجلس المراقبة ومجلس الإدارة للصندوق إذ أبقى المشرع الجزائري العمل بالقانون الفرنسي القديم إذ يختص الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم بإنشاء وتهيئة المناطق الصناعية انطلاقا من اكتساب الملكية العقارية داخل المنطقة الصناعية ثم تهيئتها وتوريدها بكافة المرافق والهياكل القاعدية ثم إعادة بيعها للمستثمرين وفي سنة 1980 صدر مرسوم رقم 80-275 مؤرخ في 22 نوفمبر 1972 CADAT يتضمن حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ونقل أمواله وأنشطته وهياكله إلى الوكالة.

الوطنية للتهيئة العمرانية ANAT من جهة وإلى المركز الوطني للدراسات والانجازات العمرانية CNERU من جهة أخرى.<sup>2</sup>

ثانيا: ال ال ي لدراسات والإنجاز الع اني (CNERU) (1980-1983)

تم إحداث المركز الوطني لدراسات والانجاز العمراني CNERU بموجب المرسوم رقم 80-276 المؤرخ في 22 نوفمبر 1986 وهو مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي يخضع لمبادئ ميثاق التنظيم الاشتراكي المؤسسات، ويعمل لحساب وزارة الإسكان والتعمير، في إطار المخطط الوطني للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، يوضع المعايير التقنية لتطبق التوجهات

<sup>1</sup> - راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 57.

<sup>2</sup> - مرسوم رقم 80-275 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 1980، يتضمن حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ونقل. أمواله وأنشطته وهياكله، في الجريدة الرسمية، العدد 48، بتاريخ 25 نوفمبر سنة 1980.



إعادة هيكلة المؤسسات والهيئات الموضوعة تحت وصاية وزارة الإسكان والتعمير، وهو يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>1</sup> تتمثل مهمته في القيام بجميع أعمال الأبحاث التطبيقية والدراسات والانجازات المخصصة لتسهيل تحضير عناصر السياسة الوطنية ويقترح جميع أشغال البحث والدراسات في مجال التعمير ويحدد الإجراءات والمنهجيات في مجال الدراسات الخاصة بالتعمير ويتضمن ضبطها باستمرار كما يدرس ويعد مختلف مخططات التعمير لحساب الدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية ويقوم بإدارة وأشغال التهيئة خاصة بالمناطق الصناعية.<sup>2</sup>

### خامساً: الوكالة الوطنية للوساطة العقارية (ANIREF) (2007-2019)

جاء المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وهي مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة تعد تاجرة في علاقتها مع الغير<sup>3</sup> وهي تمارس مهامها تحت وصاية وزارة الاستثمارات<sup>4</sup> وتتولى الوكالة مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري<sup>5</sup> وكذلك تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تثمينها، في إطار ترقية الاستثمار وتقوم كذلك بمهمة الوساطة العقارية وإبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار وتقوم بنشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى ترقيتها لدى المستثمرين كما تضع لهذا الغرض بنك

<sup>1</sup> - المادة 1 من المرسوم رقم 83-155 المؤرخ في 5 مارس سنة 1983 يتضمن إنشاء المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني وتحويل ممتلكاته وأعماله وهياكله ووسائله ومستخدميه، في الجريدة الرسمية، العدد 10، بتاريخ 8 مارس سنة 1983 ص 03.

<sup>2</sup> - المادة 02 من المرسوم - رقم 83-155 المؤرخ في 5 مارس سنة 1983 مرجع سابق .

<sup>3</sup> - المادة 01 من المرسوم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية - / للجمهورية الجزائرية، العدد 27، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012، الجريدة الرسمية للجمهورية العدد 17، بتاريخ 25 مارس 2012، ص 03.

<sup>4</sup> - المادة 02 من المرسوم 07-119 مرجع سابق .

<sup>5</sup> - المادة 03 من المرسوم 07-119 مرجع سابق .

معطيات يجمع العرض الوطني حول الأصول العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية<sup>1</sup> وتعد الوكالة جدول أسعار العقار الاقتصادي الذي تقوم بتحينه كل ستة أشهر تعد دراسات ومذكرات دورية حول توجهات السوق العقارية والتي يمكن أن تشكل الأسعار مرجعا بالنسبة للأسعار الاقتصادية عند عملية الامتياز أو التنازل<sup>2</sup> للوكالة صفة المتعدد بالترقية العقارية ومؤهلة لاكتساب الأموال العقارية بغرض التنازل عنها مجددا بعد تهيئتها وتجزئتها لاستعمالها في إطار ممارسة النشاطات إنتاج الخدمات والسلع<sup>3</sup> كما للوكالة صفة المرقى العقاري كما للوكالة صفة المرقى العقاري وهي مؤهلة لتهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاط وكل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي إلى جانب إنجاز بنيات ذات طابع صناعي وحرفي ومكاتب.<sup>4</sup>

#### الذاع الأاني: الأاعاء الأة واورها في إناء الأة الأة واهها.

إن تدخل الجماعات المحلية في مجال إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية، لا يقتصر على اقتراح إنشاء منطقة صناعية، وإنما يتعدى ذلك إلى التدخل على كل المستويات المرتبطة مباشرة بتهيئة تلك المناطق الصناعية، لهذا سنتطرق أولا إلى دور البلدية في إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية، وثانيا إلى الولاية في هذا المجال أيضا.

#### أولا: الأة واورها في إناء الأة الأة واهها.

<sup>1</sup> - المادة 07 من المرسوم 119-07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية - للجمهورية الجزائرية، العدد 27، بتاريخ 25 أبريل 2007، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 19 مارس 2012، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 17، بتاريخ 25 مارس 2012، ص 03

<sup>2</sup> - المادة 08 من المرسوم 119-07 مرجع سابق .

<sup>3</sup> - المادة 09 من المرسوم 119-07 المرجع نفسه .

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي 126-12 المؤرخ في 19 مارس 2012، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 17، بتاريخ 25 مارس 2012 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 119-07 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007/ والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وجيد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد رقم 17، ص 14

استخلاصا للنصوص القانونية التي تضمنها قانون رقم 11/10 المؤرخ في 22 جوان 2011 أن المبادئ الأساسية للبلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة، تساهم مع الدولة في تهيئة الإقليم والتنمية الاقتصادية كما يخول للمجلس الشعبي البلدي من بين أعضائه لجان تختص في المجال الاقتصادي والمالية والاستثمار إلى جاني لجنة تهيئة الإقليم والتعمير والسياحة والصناعات التقليدية<sup>1</sup> كما يلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخص البناء والهدم والتجزئة والسهر على احترام التشريع والتنظيم المتعلق بالعقار ويعد المجلس الشعبي البلدي في إطار التهيئة والتنمية برامج سنوية في إطار المخطط الوطني للتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم وكذا المخططات التوجيهية القطاعية ويتخذ كافة التدابير لتحفيز وتشجيع الاستثمار وترقيته.

استنادا إلى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 م يتعلق بالتهيئة والتعمير خاصة من خلال أدوات التهيئة والتعمير وإن المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 م يحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>2</sup> فإن البلدية ممثلة برئيس المجلس الشعبي البلدي تعتبر مفتاح اجراءات التهيئة للمناطق الصناعية.<sup>3</sup>

### ثانيا: الالة ودورها في إداء الالة وتها.

موازاة بما جاء في القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فيفري 2012 يتعلق بالولاية يعد المجلس الشعبي الولائي في مجال التنمية الاقتصادية مخططا للتنمية على المدى المتوسط الذي يعتبر كإطار للترقية والتنمية الاقتصادية في الولاية كما يقوم بتحديد المناطق الصناعية التي يتم إنشائها ويساهم في إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط ويسهل استفادة المتعاملين من

<sup>1</sup> القانون 10-11 المؤرخ في 22 جويلية، سنة 2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37، بتاريخ 03 جويلية 2011.

<sup>2</sup> القانون 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07، الصادرة في 12 فيفري 2015 .

<sup>3</sup> القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، اتعدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم .

العقار الاقتصادي<sup>1</sup> وباعتبار الوالي رئيساً للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وتشكيلها وتسييرها والتي تكلف باقتراح إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاط.<sup>2</sup>

### الذاتية: إنداءات ما

تمثل مناطق النشاطات وسيلة لتهيئة الإقليم لعلاقتها بالتنمية الاقتصادية، حيث سنتطرق إلى كيفية إنشاء مناطق النشاطات، في الفرع الأول والى تنظيمها في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: إنداء ما

تم إنشاء مناطق النشاطات بموجب نص تشريعي صادر عام 1974، حيث تضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات وقاد نصت الفقرة الأولى من المادة 10 من هذا الأمر رقم 74 - 26 على أنه "تخصص الاحتياطات العقارية البلدية لأساس استثمارات الدولة والجماعات العمومية والجماعات المحلية من كل نوع ( أمر رقم 74 - 26 مؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 19 بتاريخ 5 مارس سنة 1974<sup>3</sup> على سبيل المقارنة نجد أن المناطق الصناعية تم إنشاؤها خلال الفترة الاستعمارية، وبعد الاستقلال وبالضبط في عام 1973 تم تنظيمها بموجب نص تنظيمي (مرسوم

<sup>1</sup> - المادة 01 من القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتضمن قانون الولاية، في الجريدة الرسمية، العدد، 12 بتاريخ 29 فبراير سنة 2012 الذي جاء فيها على أنه: "يعد المجلس الشعبي الولائي مخططاً للتنمية على المدى المتوسط يبين الأهداف والبرامج والوسائل المعبأة من الدولة في إطار مشاريع الدولة والبرامج البلدية للتنمية. ويعتمد هذا المخطط كإطار للترقية والعمل من أجل التنمية الاقتصادية والاجتماعية للولاية يناقش المجلس الشعبي الولائي مخطط التنمية الولائي ويبيد اقتراحات بشأنه."

<sup>2</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 07-20 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وتسييرها، الجريدة الرسمية، العدد 27، ص 08.

<sup>3</sup> - أمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 19 بتاريخ 5 مارس سنة 1974.

رقم 73 - 45 مؤرخ في 18 فبراير سنة 1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 20 بتاريخ 9 مارس سنة 1973، ص 331)<sup>1</sup>، والملاحظ هنا أن إنشاء مناطق النشاطات كانت في نفس الفترة التي توجهت فيها سياسة الدولة نحو التصنيع، حيث بدأت بإنشاء المناطق الصناعية على المستوى الوطني لاحتواء المشاريع الصناعية الكبرى، ثم أنشأت مناطق نشاطات على المستوى المحلي لتحريك وتيرة التنمية، بهدف خلق مناصب شغل وتشجيع الاستثمارات المتوسطة والصغيرة، لهذا نجد أن مضمون الخدمات أو النشاطات على مستوى هذه المناطق، تتعلق بترقية وتنمية النشاطات الاقتصادية الصغيرة والمتوسطة بما فيها الصناعة، إلى جانب النشاطات التابعة لقطاع الخدمات، على عكس المناطق الصناعية التي تحتوي على وحدات ومركبات صناعية.<sup>2</sup>

تتموقع مناطق النشاطات في غالب الأحيان ضمن النسيج العمراني، في حين أن المناطق الصناعية تكون غالبا خارج النسيج العمراني، لكن رغم ذلك نجد بعض المناطق الصناعية داخل النسيج العمراني كالمنطقة الصناعية بن بولعيد بالبلدية، أما فيما يخص مساحة مناطق النشاطات تكون أقل نسبيا من مساحة المناطق الصناعية، حيث لا تتعدى مساحتها 100 هكتار، لكن هذا لا يمنع أن العديد من المناطق الصناعية كثيرا ما تتوفر على مساحات أقل بكثير من مساحة منطقة النشاطات.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - مرسوم رقم - 73 - 45 المؤرخ في 18 فبراير سنة 1973 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 20 بتاريخ 9 مارس سنة 1973، العدد 20 الصادر في 9 مارس سنة 1973، ص 331.

<sup>2</sup> - بليل سمير، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 16.

<sup>3</sup> - عبد الحميد جبار، مرجع سابق، ص 15.

خلال عام 2012 استمرت سيطرة المناطق الصناعية ومناطق النشاط على اختيار المستثمرين، بحيث وجه إليها 44% لمناطق النشاط، و20% للمناطق الصناعية.<sup>1</sup>

### الف ع الائي: ت ما ال ا

لم يصدر لحد الآن نص قانوني خاص بتنظيم مناطق النشاط مقارنة بالمناطق الصناعية، فيما عدا خضوعها لقانون التوجيه العقاري قانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 49 بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1990، ص 1560<sup>2</sup>، الذي ألغى الأمر رقم 74 - 26 - المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات. وتجدر الإشارة إلى أن المناطق الصناعية خضعت في تنظيمها إلى مجموعة من النصوص القانونية بداية من المرسوم 73 - 45 مرورا بنص المرسوم رقم 84 - 55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية والمرسوم رقم 84 - 56 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 - 03 - 1984 الذي يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

قبل عام 1990 كانت مناطق النشاط تنشأ بقرارات من قبل البلديات، حسب نص المادة 10 من الأمر رقم 74 - 26، أما بعد عام 1990، أي بعد صدور القانون رقم 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري، فأوكلت مهمة إنشاء مناطق النشاط إلى هيئات التسيير والتنظيم العقاريين) مرسوم تنفيذي رقم 90 - 405 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك<sup>3</sup> إذ تم إلزام المجالس الشعبية البلدية

<sup>1</sup> - ANIREF/Analyse des dossiers traités par les CALPIREF, dossier actualisé au 12 juin 2012, p 7.

<sup>2</sup> - قانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، المنشور في الجريدة الرسمية، العدد 49 الصادر في 18 نوفمبر سنة 1990، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 49 بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1990، ص 1560.

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 90 - 405 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 56 بتاريخ 26 ديسمبر سنة 1990، ص 1803.

والمجالس الشعبية الولائية بإنشاء مؤسسات تكلف بتسيير سندات العقارية الحضرية، تسمى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين، وهي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري.

نصت الفقرة 2 من المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 90 - 405 على "ويمكنها أن تقوم بترقية الأراضي المفرزة والمناطق المختلفة الأنشطة تطبيقاً لوسائل التعمير والتهيئة المقررة أو تكلف من يقوم بترقية ذلك كما يمكنها بالإضافة إلى ذلك أن تبادر بعمليات حيازة العقارات والحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنها". إذن أصبح من مهام الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين، بتهيئة مناطق النشاطات لاستقبال مختلف النشاطات الاقتصادية، مما يسهم ذلك في التنمية المحلية.

في عام 2003 تم إعادة تنظيم الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين مرسوم تنفيذي رقم 03 - 408 المؤرخ في 5 نوفمبر سنة 2003، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 90 - 405 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين وتنظيم ذلك، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 68 بتاريخ 9 نوفمبر سنة 2003، ص 13<sup>1</sup>، فتم حل هذه الوكالات وعوضت بوكالات ولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين، وأصبح يتعين على المجالس الشعبية الولائية دون غيرها إنشاء مؤسسات عمومية، تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية، كما يمكن إنشاء فروع لهذه الوكالة على مستوى البلديات، أو الدوائر بداخل الولاية نفسها.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 03 - 408 المؤرخ في 5 نوفمبر سنة 2003، يعادل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 90 - 405 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين وتنظيم ذلك، منشور في

الجريدة الرسمية، العدد 68 بتاريخ 9 نوفمبر سنة 2003، ص 13

<sup>2</sup> - بليل سمير، مرجع سابق، ص - 18 .

الملاحظ على تشكيلة مجلس الإدارة لهذه الوكالات، أنها عدلت بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03 - 408، هذا التعديل أحدث تغييرا على مستوى رئاسة الهيئة، فبعد أن كان رئيسها يختار من طرف الأعضاء المنتخبين في الجماعات المحلية، فقد أصبح الوالي أو ممثلا عنه هو من يتأسس مجلس الإدارة. كما أن مديرها كان يعين من قبل رئيس مجلس الإدارة، لكن بعد التعديل أصبح يعين من طرف وزير الداخلية والجماعات الإقليمية بناء على اقتراح من الوالي، وبالتالي زادت تبعية هذه الهيئة إلى السلطات المركزية وذلك بإنشاء لجنة استشارية على مستوى وزارة الداخلية والجماعات الإقليمية).

المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408<sup>1</sup>، هذه اللجنة تدلي برأيها المسبق في عمليات التنازل عن نوع معين من الأراضي، حددته نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408، كما تم إنشاء لجنة وزارية مشتركة لدى مصالح رئاسة الحكومة، تكلف بتعيين المناطق والقطع الأرضية التابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين.

<sup>1</sup>- المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408.

# الفصل الثاني

آليات تسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط

إن تنظيم المناطق الصناعية و مناطق النشاط لم يرد في نص قانوني واحد بل وجد متفرقا بين عدة نصوص قانونية أهمها النصوص المتعلقة بتهيئة الإقليم والتعمير التي ضمنت مراحل الإنشاء والتهيئة وكذلك المتعلقة بإدارة المناطق الصناعية و مناطق النشاط إلى جانب نصوص أخرى نصت على الهيئات المنشأة والمسيرة للمناطق الصناعية و مناطق النشاط انطلاقا من اخذ القرار بإيجاد حيز مكاني لاستقبال مشاريع الاستثمارية الصناعية بعد القيام بالدراسات اللازمة لذلك سنتطرق في هذا الفصل إلى دراسة آليات تسيير المناطق الصناعية و مناطق النشاط في المبحث الأول، وآليات استغلال المناطق الصناعية و مناطق النشاط في المبحث الثاني.

### الأول: آليات تسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط

قصد التحكم الجيد في عملية تسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط ومن أجل توفير تلبية المتطلبات العقارية يكون للمتعاملين الاقتصاديين من أجل تجسيد مشاريعهم الاستثمارية على أرض الواقع سعت الدولة إلى توفير المواقع المخصصة لتجسيد تلك المشاريع كما أن تلك المناطق تخضع لعملية تسيير من طرف هيئات مختلفة والتي سنتطرق إليها في المطلب الأول وأما المطلب الثاني سوف نخصه إلى عملية تسييرها.

### الأول: الهيئات اللفة بـ المناطق الصناعية ومناطق النشاط

لقد تعاقبت عدة هيئات ومؤسسات على عملية تسيير المناطق الصناعية، التي قام المشرع برصدها وتنظيمها وفق قواعد قانونية منتظمة وذلك خوفا من أي خطأ قد يرد في عملية تسيير الحافظة العقارية للعقار الصناعي الموجه للاستثمار والذي يعود على الدولة بأضرار كبيرة قد تمس بالاقتصاد الوطني<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: الهيئات اللفة بـ المناطق الصناعية

قبل صدور المرسوم رقم 84-55 كانت الهيئات التي تنشئ وتهيئ المناطق الصناعية هي نفسها المكلفة - بتسييرها، أما بعد صدوره أصبحت هناك هيئات خاصة بتسيير المناطق الصناعية الذي نص على إنشائها.

### أولاً: الة القاننة للهات التي تاول على تسيير المناطق الصناعية

لقد تداول في عملية تسيير المناطق الصناعية كل من المؤسسة العمومية الصناعية والتجارية، المؤسسة الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي، وبعد صدور المرسوم رقم 84-55 المؤسسة العمومية المحلية ذات الطابع الاقتصادي، ثم شركات المساهمة وبعد ذلك عادت

<sup>1</sup> - بودة نورية، عماري ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، سنة 2016/2017، ص 33.

السلطات العمومية إلى تكليف مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري لتسيير المناطق الصناعية.

#### أ- الـوق الـاء لـه الـاء:

خلال عهد الاحتلال الفرنسي انشأ بموجب المقرر رقم 56-011 المعتمد بالمرسوم المؤرخ في 12-04-1956 مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يسمى بالصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية والذي من أهم اختصاصاته اكتساب العقارات والأراضي اللازمة لتخصيصها في إنشاء مناطق صناعية أو سكنية، ثم التنازل عنها لصالح المستثمرين سواء على حالتها أو بعد تهيئتها وبقي الصندوق يمارس نفس الصلاحيات بعد الاستقلال واسترجاع السيادة الوطنية.

#### ب - الـاء الـاء لـاء الـاء:

بعد حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية، احتفظت المؤسسات العمومية التي حلت محله بنفس الصلاحيات ويعتبر المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني من بين هذه المؤسسات ومن أهم الصلاحيات التي كان يمارسها الصندوق شراء الأراضي لإنجاز المناطق الصناعية وبيعها للمستثمرين<sup>1</sup>.

ويعتبر المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي، وهي ملك للدولة تمثل الجماعة الوطنية وتسير حسب مبادئ التسيير الاشتراكي<sup>2</sup>، وتتمتع بالشخصية المعنوية وبالاستقلال المالي وتتضمن وتتمتع بالشخصية المعنوية وبالاستقلال المالي وتتضمن وحدة أو عدة وحدات، وقد أحدثت هذه المؤسسة بموجب المرسوم رقم 80-276 وتم إخضاعها للأمر رقم 75-26 المؤرخ في 29 أفريل 1975 المتضمن القانون الأساسي النموذجي

<sup>1</sup> - خوادجية سمية حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، جامعة منتوري، قسنطينة، 2014/2015 ص 58.

<sup>2</sup> - المادة 02 من الأمر رقم 71، 74 مؤرخ في 16 نوفمبر 1971، يتعلق بالتسيير الاشتراكي للمؤسسات، ج ر، العدد 101 بتاريخ 13 ديسمبر 1971 ص 1736، ملغى

للمؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي<sup>1</sup>، وهذا النص اعتبر المؤسسة الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتخضع إلى مبادئ ميثاق التنظيم والتسيير الاشتراكي للمؤسسات<sup>2</sup>.

لم يدم العمل بهذا النص إلا أربع سنوات وهذا بعد صدور المرسوم رقم 84-55 المتضمن إدارة المناطق الصناعية، وأصبح تسييرها من قبل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، حيث يختلف نظامها القانوني باختلاف طبيعة أو نوع النشاطات الممارسة في كل منطقة من هذه المناطق.

### ت-مسة عمومية لآلية ذات ا ق ا د :

-تخضع المؤسسة العمومية المحلية ذات الطابع الاقتصادي من حيث التنظيم والتسيير إلى أحكام المرسوم رقم 83-200 المؤرخ في 19 مارس 1983 المتضمن تحديد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها بحيث يتم إنشائها عن طريق مداولة المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية أو المجلس الشعبية البلدية المعنية مع المصادقة عليها حسب الحالة، إما بقرار مشترك بين وزير الداخلية أو الوزير المعني أو الوزراء المعنيين بالنسبة للمؤسسة التي تقام على مستوى الولاية أو المؤسسة التي تشترك فيها ولايتان أو عدة ولايات أو مشتركة بين ولاية واحدة أو عدة ولايات أو بلدية واحدة أو عدة بلديات وإما بقرار من الوالي بالنسبة إلى المؤسسة في البلدية إلا إذا كانت هناك أحكام مخالفة منصوص عليها صراحة في التشريع المعمول بها، أما من جانب الإدارة والتسيير فالمؤسسة يديرها ويسرها مجلس إدارة ويشرف عليها مدير وقد تم إنشاء 33 مؤسسة عمومية عبر الوطن لمداولات.

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية، العدد 38، بتاريخ 13 ماي 1975، ص 510، ملغى.

<sup>2</sup> - عجة الجيلالي، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية، من اشتراكية التسيير إلى الخصوصية، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006 ص 26 27



جهات الوطن (الغرب، الوسط، الشرق، الجنوب) ومن حيث الطبيعة القانونية تعتبر الشركات شركات مساهمة، حسب القوانين السارية المفعول لاسيما أحكام القانون التجاري، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 01-83 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن الأشكال الخاصة لأجهزة إدارة المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، تقوم هذه الشركات حسب أحكام القرار بالخصوص وفي إطار مهامها:

-السير في إجراءات تحويل الإطار القانوني للمؤسسات تسيير المناطق الصناعية إلى شركات مساهمة تتكفل بتسيير حافظات الدولة من أراضي داخل المناطق الصناعية، وكذا استعمال كل وسائل والاجراءات القانونية المتوفرة لتحقيق ذلك

-التسيير لحساب الدولة العقار الصناعي داخل المنطقة الصناعية وتكوين حافظة عقارية ويكون ذلك عن طريق إنشاء شركات محلية تسمى حسب هذا القانون شركات التسيير العقاري

-تحديد شروط لكيفيات منح الامتياز لاستغلال في الأراضي داخل المناطق الصناعية في إطار أحكام القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية<sup>1</sup>

### ح- الالة الة لة لة الة الة العقار :

قررت السلطات العمومية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أفريل 2007 إنشاء مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت تسمية الوكالة الوطنية للوساطة

<sup>1</sup> - المادة 09 من المرسوم رقم 98-48 مؤرخ في 11 فيفري 1998، يتضمن القانون الأساسي للشركة الوطنية للبحث عن المحروقات وإنتاجها ونقلها وتحويلها وتسويقها سوناطراك، الجريدة الرسمية، العدد 07، بتاريخ 15 فيفري 1998، ص 06، معدل ومتمم.

والضبط العقاري (ANIREF)<sup>1</sup>، وتتمتع الوكالة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما أنها تخضع للقانون الإداري في علاقاتها مع الدولة، وعلاقاتها مع الغير تعد علاقات تجارية.<sup>2</sup>

لقد تم وضع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تحت وصاية وزارة الصناعة وترقية الاستثمار وترقية وتسيير وإعادة تأهيل هذه المناطق تعتبر من صلاحيات هذه الوزارة<sup>3</sup>، كما تم تحديد مقرها بالجزائر العاصمة<sup>4</sup> ولها مديريات جهوية<sup>5</sup> تتكفل بمهام الوكالة على المستوى اللامركزي وخصوصا في ما يتعلق ب:

- معالجة ملفات المستثمرين.

- تمثيل الوكالة على المستوى المحلي.

- منح الامتياز على الفصول العقارية الأصول العقارية المبنية والغير مبنية.

كما تجدر الإشارة أنه عندما تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري سنة 2007، لم تكن مكلفة بتسيير المناطق الصناعية، لكن بعد تعديل المادة التاسعة من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 أصبحت الوكالة مكلفة بتهيئة الأوعية العقارية لإنجاز المناطق الصناعية وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي، كما أصبحت مؤهلة للقيام بصفة مباشرة أو غير مباشرة بتسيير هذه المناطق، وبالتالي أصبحت هناك مناطق صناعية تسييرها شركات تسيير مساهمات الدولة وأخرى أي المناطق الصناعية الجديدة تسييرها الوكالة الوطنية، وبهذا التعديل

<sup>1</sup> - عبيسي ليندة، براهيم سمير، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة للنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، جامعة تبسة، 2016-2017، ص 38

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، ج العدد 27 مؤرخ في 25 أبريل 2007، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126، المؤرخ في 19 مارس 2012، ج ر، العدد 17، بتاريخ 25 مارس 2012 .

<sup>3</sup> - الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، مرجع سابق، ص 03 .

<sup>4</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-100 المؤرخ في 25 مارس، 2008 يحدد صلاحيات وزير الصناعة وترقية الاستثمار، في الجريدة الرسمية، العدد 17 بتاريخ 30 مارس سنة 2008، ص 9.

<sup>5</sup> - المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، مرجع سابق، ص 03

تصبح الوكالة الوطنية مكلفة بإنشاء وتهيئة المناطق الصناعية وهو نفس النظام الذي كان معمولا به قبل صدور المرسوم رقم 84-55.

### الذاع الثاني: الهاء الالفة ب ما ال ا

أسندت مهمة تسيير مناطق النشاط في أول الأمر إلى البلديات بمقتضى الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ثم أحيلت إلى الوكالة العقارية الوطنية والوكالات العقارية المحلية، فالوكالة العقارية الوطنية تم إنشاؤها بموجب المرسوم رقم 86-03 المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>1</sup> وتتولى الوكالة العقارية المبادرة بإجراء من طبيعته أن يسهل عمل البلديات وتحقيق الاهداف المسطرة لها في مجال الاحتياطات العقارية والبرمجة والتسيير العمراني كما تتولى تطبيق ذلك كما خول المرسوم رقم 86-04 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية البلديات بغية تنفيذ عمليات تكوين احتياطاتها العقارية وبيعها، أن تنشأ في كل بلدية مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي، غير أنه تم إلغاء المرسومين رقم 86-03 و 86-04 على التوالي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405.

وبموجب المادة 02 من المرسوم المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين تسيير الممتلكات العقارية الحضرية على مستوى البلدية، وذلك تطبيقا للمادة 73 من قانون ال توجيه العقاري التي نصت على أنه: " تسيير الحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية هيئات التسيير والتنظيم العقاريين.

غير أنه تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم 90-405 سالف الذكر بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 حيث أسندت المادة 02 منه إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، مهمة تسيير الحافظة العقارية الحضرية للجماعات المحلية مع إمكانية إنشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات والدوائر للولاية نفسها الجديد الذي أتى به المرسوم التنفيذي رقم 03-408 هو في

<sup>1</sup> الموقع الإلكتروني للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أطلع عليه بتاريخ 05 /ماي / 2019. WWW. ANIREF.

المادتين 26 و 27 و 27 مكرر 1 و 27 مكرر 2 إذ انه باستقراء هذه المواد نرى تدخل الجهات المركزية في عملية تسيير الحافظة العقارية التابعة للوكالة إذ أن المادة 26 تنص على تشكيل لجنة استشارية يرأسها وزير الداخلية والجماعات المحلية أو نائبه وتتشكل من ممثلين عن وزارات الداخلية ممثلان وممثل عن كل من وزارة المالية، السكن والتعمير، البيئة والتهيئة العمرانية، الفلاحة والتنمية الريفية، السياحة وتدلي اللجنة برأيها المسبق في عمليات التنازل عن الأراضي المذكورة في المادة 26 والتابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وطبقا للمادة 27 فإن الوالي يرسل ملفا عن القطعة الأرضية المراد التنازل عنها ويبين خاصة موقع القطعة وتخصيصها طبقا لمخطط التعمير مع المعلومات الاقتصادية والمالية للمشروع المقرر وبعد إدلاء اللجنة برأيها في مدة لا تتجاوز الشهرين يصدر وزير الداخلية أمر إلى الوالي المعني بخصوص الإجراءات الواجب اتخاذها والمادة 27 مكرر نصت على إنشاء لجنة وزارية مشتركة تكلف بتعيين المناطق والقطع الأرضية التابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم<sup>1</sup> العقاريين الدولة ولها بعد وطني والمادة 27 مكرر 1 تنص على لن تعوض لأراضي الحضريين والمخصصة لإنجاز برامج تبادر التابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين التي تم تحويلها أو وضعها تحت تصرف الدولة طبقا للإجراء المنصوص عليه في المادة 27 مكرر والمادة 27 مكرر 2 اوجب إشهار المسبق لكل عملية بيع لأراضي تابعة للوكالات المحلية وتجدر الإشارة أن المقصود بالوكالة المحلية هو الوكالات الولائية وعليه فان مناطق النشاطات الحالية والمستقبلية والذي فرض قيود ستخضع في تسييرها إلى الوكالات الولائية التي هي ملزمة بما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 03-408.

## ال د الاني: ت ال ا ال اة وما ال ا

<sup>1</sup> - المادة 02 من المرسوم رقم 86-03 المؤرخ في 07/01/1986 المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، الجريدة الرسمية العدد رقم 01 الصادرة بتاريخ 08/01/1986.



- تسيير المنطقة واحترام مخطط تهيئتها

-تنظيم المصالح المشتركة بين جميع المتعاملين في المنطقة وتنشيطها، وانجاز التجهيزات المناسبة.<sup>1</sup>

-انجاز أشغال التكيف أو التجهيزات التكميلية اللازمة لحسن سير الوحدات المقامة في المنطقة.

-مراعاة بنود دفتر الشروط النموذجي المحدد بقرار وزاري مشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير

التعمير والبناء والإسكان، بعد استشارة الوزراء المعنيين.

-تمثيل الوحدات والهيئات المقامة في المنطقة لدى السلطات المحلية فيما يتعلق بالمسائل ذات المصلحة المشتركة<sup>2</sup>

-كما تلتزم الهيئة المسيرة بمراعاة الأحكام المنصوص عليها في ملف تجزئة الأراضي في جميع الوثائق التي يتكون منها بما في ذلك دفتر الشروط<sup>3</sup>. كما يجب عليها أن تمكن المتعامل من الحصول على حق الضوء والمنظر والمنفذ في الطرق والأماكن المخصصة للمرور، وكذلك ضمان حقه في الوصول إلى الطريق العمومي المصنف قانونا كما يتمتع المتعامل بحق المرور في جميع الطرق دون تمييز<sup>4</sup>

## ب - الاهتمام بالعلقة انة الهاء ال ج دة خارج ال قة ال اة

<sup>1</sup> - المادة 4 من المرسوم رقم، 84-55 مرجع سابق، ص 312-313

<sup>2</sup> - المادة 4 من المرسوم رقم، 84-55 مرجع سابق، ص 313.

<sup>3</sup> - المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5مارس سنة، 1984 مرجع سابق، ص 314

<sup>4</sup> - المادة 8 من القرار المشترك المؤرخ في 5مارس سنة، 1984 المرجع نفسه.

تتكفل هيئة التسيير بصيانة كل من الهياكل الأساسية الخارجية والمنشآت الكبرى الملحقة اللازمة لاتصالها بالمنطقة الصناعية، الطرق والشبكات الداخلية في المنطقة الصناعية وإصلاحها وترميمها، شبكات التطهير الرئيسية ومحطات التصفية إذا كان ذلك لا يهم إلا احتياجات المنطقة الصناعية.<sup>1</sup>

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار التنظيم المعمول به، في كل الظروف بتسهيل المرور وأمن السير العام وحسن تسطير الطرق العمومية ورؤيتها، كما يحدد كفاءات شغل الطرق العمومية، كما أنه يسهر على إنارة الطرق العمومية وصيانة شبكة الإنارة، ويسهر على صيانة المساحات الخضراء<sup>2</sup> على رئيس المجلس الشعبي البلدي يسهر على أن تكون - تنص المادة رقم 05 من المرسوم رقم 81-267 كل الأشغال التي تقوم بها الإدارات التابعة للدولة والشركات الوطنية والمؤسسات العمومية، أو الخواص على الطريق العمومية مسبوقة برخصة يتم تسليمها بإشراف منه، وتكون مطابقة لدفتر الشروط.

كما أن المرسوم التنفيذي رقم 04-392 المؤرخ في 01 ديسمبر 2004 المتعلق برخصة شبكة الطريق<sup>3</sup> أخضع الشغل الجماعي أو الفردي لأجزاء من الملك العمومي للطرق والشبكات للسيارة لرخصة شبكة الطريق وهنا تقوم لجنة شبكة الطرق والتي يرأسها ممثل الوالي والموجودة على مستوى كل ولاية، بدراسة وفحص طلبات رخصة شبكة الطرق، وحسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 04-392، نلاحظ غياب مدير الصناعة في تشكيلة هذه اللجنة.

تسلم الرخصة بقرار من السلطة المكلفة بتسيير الملك العمومي وهم:

-رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان الشغل المبرمج يخص طريقا بلدي.

-الوالي إذا كان الشغل المبرمج يخص طريقا ولائيا أو جزء من طريق وطني موجود داخل

تراب الولاية.

<sup>1</sup> - المواد 13 - 14 و 17 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984 المرجع نفسه، ص 315-316.

<sup>2</sup> - المادة 4 من المرسوم رقم 81-267 المرجع نفسه، ص 1423.

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية، العدد، 78 بتاريخ 5 ديسمبر سنة 2004

-وزير الأشغال العمومية إذا كان الشغل المبرمج يخص طريقا سيارا، أو جزء من الطريق الوطني موجود داخل تراب عدة ولايات.

و مسؤولية الصيانة والترميم للهياكل الخارجية، وشبكات ربط المنشآت الملحقة بها، فإنها تقع على عاتق المؤسسة المسيرة، وذلك عندما تكون المنطقة الصناعية في حاجة إليها، غير أنه فيما يتعلق بالأشغال التي تجعل المنطقة الصناعية عقارا مخدوما، كالارتفاقات الإدارية وتميرر خط للسكة الحديدية<sup>1</sup> فإنه يقع على عاتق هذه المؤسسات المرتفقة القيام بهذه الأشغال، وكذلك الحال بالنسبة لأشغال التموين بالكهرباء والغاز، تقع على عاتق المؤسسات المعنية وذلك بالتنسيق مع المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية<sup>2</sup>

### ثانيا: الالهام الالهقة الالهقة الالهقة

تتمثل مهام المؤسسة المكلفة بتسيير المنطقة الصناعية المتعلقة بحماية المنطقة، في الحفاظ على أمن المنطقة الصناعية، وتأمين سلامة المنطقة الصناعية باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة.

### أ- حاة أم الالهقة الالهقة

لتطبيق تدابير حماية أمن المنطقة الصناعية، يتم أولا حمايتها من الداخل والخارج عن طريق مراقبة الدخول والخروج منها والتنقل بداخلها وحماية الممتلكات، وذلك بالتنسيق مع مصالح الأمن المختصة، كما يجب حماية أمن الطرق والمنشآت والمباني والتجهيزات. كل هذا يتم تحت سلطة الوالي بصفته صاحب السلطة الضبطية<sup>3</sup>، دون أن يسمح النص بانفراد الهيئة المسيرة بسلطة الضبط، الأمر الذي عرقل ويعرقل عمل هذه الهيئات، وهذا يعتبر مظهرا آخر من مظاهر عدم الاستقلالية.

### ب- حاة سلامة الالهقة الالهقة

<sup>1</sup> - المادة 15 من المرسوم رقم، 84-55 مرجع سابق، ص 316.

<sup>2</sup> - المادة 20 من المرسوم 84-55 المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - المادة 5 من المرسوم رقم 84-55 ص 313.

تتم حماية المنطقة من الحرائق عن طريق مراقبة شبكة مقاومة الحرائق وصيانتها دورياً، وكذلك مراقبة مدى صلاحيتها للاستعمال واتخاذ أي إجراء وقائي لتدعيم حماية الوحدات الصناعية دخل المنطقة، فتقوم المؤسسة المسيرة بإعداد مخططات لحماية المنطقة وضبطها باستمرار وتطبيقها حسب الشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به<sup>1</sup>، وهنا يتولى مسئول هيكل التسيير التنسيق الفني بين مختلف المتعاملين الموجودين في المنطقة، وكذا مراقبة وحماية المنطقة وتنظيم المساعدة المتبادلة وتنفيذها، كما يتولى الهيكل نفسه أعمال التكوين في ميدان الأمن الصناعي.

وفيما يخص إعداد والمصادقة على مخططات تنظيم النجدة في الولاية وفي البلدية فإن الوالي هو المكلف قانوناً بذلك<sup>2</sup> وذلك في إطار مهمته الخاصة بالأمن العام.

بما أن المناطق الصناعية معرضة للأخطار الصناعية فقد صدر سنة 2004 نص تشريعي خاص بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث، حيث أن المشرع ذكر صراحة المناطق الصناعية وأدخلها ضمن ترتيبات وتدابير الوقاية من الأخطار الكبرى، والأخطار الصناعية الطاقوية.

لذلك وجب وضع مخطط عام للوقاية من هذه الأخطار، وذلك بتحديد الإجراءات المطبقة على المؤسسات والمنشآت الصناعية بحسب مكان وجودها في المنطقة الصناعية أو خارجها<sup>3</sup>.

### ثالثاً - الالهام الالهة ب العقار الالهة الالهة الالهة الالهة

بعد ظهور مؤسسات جديدة والتي أوكلت لها مهمة تسيير العقار الصناعي الذي كان يعهد ذلك إلى مؤسسات تسيير المناطق الصناعية المنصوص عليها في المرسوم رقم 84-55.

<sup>1</sup> - المادة 22 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة، 1984 مرجع سابق، ص 316.

<sup>2</sup> - المادة 3 من المرسوم رقم 83-373 المرجع السابق، ص 1536.

<sup>3</sup> - قانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر سنة، 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، في الجريدة الرسمية، - العدد 84 بتاريخ 29 ديسمبر سنة 2004.

### أ- ت- العقار الاعي ل م مهة ال سة ال ة وفاقا ل س م رق 55-84

بقراءة المرسوم رقم 55-84 نجده لم ينص على تسيير العقار الصناعي إلا في المادة 06 منه، والتي نصت على ما يلي:

على ما يلي: "يستمر صاحب المشروع في القيام بجميع المهام المنوطة به في إطار مخطط تهيئة المنطقة، بصرف النظر عن ممارسة الهيئة المسيرة للاختصاصات المذكورة في المادتين 04 و05 المذكورين أعلاه، وبهذه الصفة يحتفظ صاحب المشروع على الخصوص بواجباته وصلاحياته في مجال ما يأتي:

-تسيير الاستثمار.

- شراء الأراضي اللازمة لإنجاز المشاريع التي تتكون منها المنطقة وبيعها.

-تعديل برنامج المنطقة، إن اقتضى الحال، سواء فيما يتعلق بنوع الصناعات المقامة وحجمها أو فيما يتعلق بالتهيئات التكميلية.

### ب- ت- العقار م ق ش ات ال العقار

خلافًا للمرسوم رقم 55-84، أصبح تسيير العقار الصناعي من المهام الأساسية لشركات التسيير العقاري، والتي حددها قرار مجلس مساهمة الدولة كما يلي:

-الأخذ على عاتقها وبتكليف من شركة تسيير المساهمة التي تنتمي إليها، التسيير المادي للأصول العقارية التي عهد لها بها. طرق تخصيص وحجز أصول مضمونة بتمثيل شركات التسيير العقاري على مستوى الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، من أجل تلبية طلبات المستثمرين.

-إنشاء بنك معلومات يتضمن الإمكانات العقارية التي يمكن وضعها تحت تصرف المستثمرين مع تحيينه كلما اقتضى الأمر ذلك.

-دراسة طلبات توطين الاستثمارات وتطور تخصيص الأوعية العقارية.

-تسيير الشبكات والمساحات المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط.

-مراقبة المناطق الصناعية ومناطق النشاط من أجل إحصاء الأراضي الموجودة، وشروط شغل الأراضي الممنوحة، ومستوى تسوية الوضعية القانونية للأراضي، ومعوقات تسيير المساحات المشتركة في المناطق الصناعية ومناطق النشاط.

-جعل العلاقات بين المتعاملين الاقتصاديين الموجودين في المناطق الصناعية وشركات التسيير العقاري في شكل عقود فيما يتعلق بالخدمات المقدمة من قبل هذه الأخيرة في المساحات والشبكات المشتركة على عاتق الملاك المشتركين، لكن هذه الفكرة لم تنجح خاصة مع عدم تسوية الوضعية القانونية للملاك اتجاه قطع الأراضي التي يحوزونها.

ومن خلال المقارنة ما بين المرسوم رقم 84-55 مع قرار مجلس مساهمات الدولة فيما يتعلق باختصاصات - شركات التسيير العقاري بأن هذه الأخيرة تفوق اختصاصات مؤسسات تسيير المناطق الصناعية.

### ت - مهام الإدارة الوطنية للسياحة والعقار

تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 07-119 الذي أنشأ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فإن مهامها فيما يخص تسيير العقار الصناعي، تتمثل في الضبط العقاري وكذا الوساطة والتي هي كما يلي:

#### 1- مهام الإدارة : العقار : تتمثل هذه المهام فيما يلي:

\* ملاحظة سوق العقار الاقتصادي العمومي، وتقديم المعلومات الخاصة به للهيئة المقررة المختصة محليا مع ترقية العرض العقاري وتقدير الطلب عليه وتوجيهات السوق العقارية وآفاقه، إضافة إلى ضبط سوق العقار الموجه للاستثمار.

\*وضع بنك معطيات يجمع فيه العرض الوطني حول الأصول العقارية والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي والقيام بنشر المعلومات حول الأصول العقارية ذات الطابع الاقتصادي<sup>1</sup>

\*إعداد جدول أسعار العقار الاقتصادي بصفة دورية، وإعداد دراسات ومذكرات دورية حول توجهات السوق العقارية<sup>2</sup>

2- مهمة الاساءة: في إطار مهمة الوساطة، أسندت للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مهمة تأدية خدمة للجمهور لقاء أجر معين، أو مقابل نسبة معينة من قيمة عقد الامتياز الذي تتوسط فيه بين الدولة والمستثمر، عملاً بنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 التي نصت: "يمنح لفائدة الوكالة الوطنية المذكورة سابقاً، اجرا يمثل كحد أقصى الإتاوتين السنويتين لأوليتين للامتياز وذلك مقابل تسيير هذه المحافظة العقارية لحساب الدولة<sup>3</sup>.

لقد تقلص مجال اختصاص الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب التعديل الذي جاء به المرسوم رقم 12-126 حيث أصبح مجال اختصاص الوكالة يتعلق بالأمالك الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي.

رابعاً- تأخذ الاضاصات بمسألة تالالالة والهة اللفة

ب ه ه

إن العلاقة الموجودة بين هيئة التسيير وصاحب المشروع القائم بعملية التهيئة هي علاقة تكاملية، بحيث يقوم صاحب المشروع بجميع المهام المنوطة به في إطار مخطط تهيئة المنطقة الصناعية، بغض النظر عن ممارسة الهيئة حيث أن القائم - المسيرة لمهامها، وتتجلى هذه

<sup>1</sup> - راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 168

<sup>2</sup> - المادة الأولى من دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم، 12-126 التي عدلت وتمت نص المادة 2 من دفتر الأعباء الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07. -119 مرجع سابق، ص 16

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 2 مايو سنة، 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات - العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، في الجريدة الرسمية، العدد، 27 بتاريخ 06 ماي سنة، 2009 ص. 18

العلاقة من خلال نص المادة 07 من المرسوم رقم 84-55 بعملية التهيئة يتولى وضع شبكات المنطقة الصناعية وأعمالها الكبرى تحت تصرف الهيئات المتخصصة التي تتولى استغلالها وصيانتها في إطار القوانين والتنظيمات التي تسري على نشاطها، كما تلتزم الهيئة القائمة بالتهيئة تسليم الهيئة المسيرة مخططات تنفيذ الشبكات.

لكن من خلال نص المرسوم رقم 84-55 يظهر وجود تداخل بين مهام المؤسسة التي تقوم بتهيئة المناطق الصناعية من الناحية التقنية فقط، والمؤسسة التي تقوم بتسيير المنطقة الصناعية، وتتداخل مهام التهيئة بالنسبة لصاحب المشروع مهمة التسيير، كما تتداخل مهام الهيئتين فيما يتعلق بالشبكات، فمن جهة نجد أنه من مهام الهيئة المسيرة إعطاء الرخص فيما يتعلق بأي عمل يقع على الشبكات والمنشآت المشتركة<sup>1</sup>، ومن جهة أخرى فإذا أراد المتعامل القيام بأشغال الوصل التي تربط قطعة أرضية بقنوات جلب المياه أو صرفه أو الغاز أو الكهرباء أو أي أشغال الوصل بالشبكات، فيجب الحصول على موافقة الهيئة القائمة بالتهيئة.<sup>2</sup>

### الفصل الثاني: مهام ت م ا ا

الحديث عن تسيير مناطق النشاط ينصرف بشكل مباشر إلى إجراءات تسيير العقار الموجود على مستوى هذه المناطق، لأن البحث عن العقار يعد المشكل والعائق الرئيس الذي يعترض أي مستثمر لإنجاز استثماره، وعند الحديث عن هذه الإجراءات، يمكن الكشف عن المشاكل التي تعترض المستثمر في الحصول على العقار، سواء عند عملية المنح أو عند عملية إنجاز الاستثمار، أو حتى عند عملية الاستغلال.

### أولاً: أدات م ا ا ا ت.

يتم تسيير مناطق النشاطات من قبل الولاية، أو البلدية، أو الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين المحليين، ونشير هنا أن المشرف سمح للبلديات بتهيئة القطع الأرضية المخصصة للبناء، ثم القيام ببيعها بالمزاد العلني على أساس السعر الذي تحدده مصلحة أملاك الدولة، تطبيقاً

<sup>1</sup> - المادة 9 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة، 1984 مرجع سابق، ص 315.

<sup>2</sup> - المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة، 1984 المرجع نفسه.

لنص المادة 11 من قانون الاحتياطات العقارية الصادر بموجب الأمر رقم 74 - 26، أما بالنسبة للاستثمارات التي لا تقوم بها البلدية، فإنها تتنازل عن الأرض لقاء عوض تحدده أيضا مصلحة أملاك الدولة، تطبيقا لنص الفقرة 2 من المادة 10 من الأمر نفسه.

إن بيع العقارات في إطار إنجاز الاستثمارات غير منطقي وغير مقبول، ذلك أنه في عام 1990 صدر قانون خاص بالتوجيه العقاري والذي ألغى الأمر رقم 74 - 26، بحيث أن المشرع نص على وجوب تصحيح عمليات شراء القطع الأرضية التي تم بيعها في إطار هذا الأمر المادة 86 من القانون رقم 90 - 25، ص 1568<sup>1</sup>، أي أنه كانت هناك عادة انحرافات صاحبت عملية التنازل عن العقار الموجود في مناطق النشاطات منذ 1974 حتى 1990، هذا ما أدى بالمشرع إلى التدخل لتصحيح هذه الأوضاع، فتم تحويل عملية تسيير العقار في مناطق النشاطات من البلدية إلى هيئات عمومية لمتابعة هذه العملية، وذلك بإحداث وكالات بلدية، ثم وكالات ولائية محلية لتسيير العقار في هذه المناطق، معنى ذلك أن البلديات فشلت في عملية تسيير مناطق النشاطات، وهذا ما انعكس بشكل مباشر على استغلال العقار الموجود بهاذه المناطق، وبالنتيجة ضاعت أو أهدرت الكثير من الموارد المالية التي تعود بالفائدة على خزينة الدولة، من جهة، وتضييع فرصة تثمين هذه الثروة الاقتصادية، من جهة أخرى.

عند إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري عام 2007، لم تكن مكلفة آنذاك بتسيير مناطق النشاطات، لكن في عام 2012 تم تعديل المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 مرسوم تنفيذي رقم 12 - 126 المؤرخ في 19 مارس 2012، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضابط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 17 بتاريخ 25 مارس سنة 2012<sup>2</sup> إذ أصبحت الوكالة مكلفة بتهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق

<sup>1</sup> - راجع نص المادة - 86 من القانون رقم 90 - 25، مرجع سابق، ص 1568.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم - 12 - 126 المؤرخ في 19 مارس 2012، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضابط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 17 بتاريخ 25 مارس سنة 2012.

نشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي، كما أصبحت مؤهلة للقيام بصفة مباشرة أو غير مباشرة بتسيير هذه المناطق.

في عام 2008، وقصد وضع حد للمضاربة في العقار الموجود على مستوى مناطق النشاطات، تم التخلي عن إجراء التنازل عن العقارات الموجودة في هذه المناطق وتعويضها بإجراء الامتياز، وهنا عرفت عملية الترخيص بالامتياز عادة مراحل منذ صدور الأمر رقم 08 - 04، فتم تغيير الهيئة الإدارية صاحبة الاختصاص في إصدار قرار الترخيص، فبالرجوع لنص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152، يتم منح الترخيص بالامتياز عن طريق المزاد العلني، المفتوح أو المحدود من قبل الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، بعد اقتراح من قبل الهيئة العمومية المكلفة بالضبط والوساطة العقارية، التي أسند لها تسيير الأملاك العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة. إذن فالأراضي الموجودة على مستوى مناطق النشاط، وفي حالة إسنادها للوكالة الوطنية لضبط والوساطة العقارية، فمنح الترخيص يختص به الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.

أما فيما يتعلق بمنح الامتياز عن طريق التراضي، فالترخيص في هذه الحالة يتخذ على مستوى مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>1</sup>، وقد تم تعديل المادة 9 من الأمر رقم 08 - 04 - بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، المادة 15 من القانون رقم 11 - 11 المؤرخ في 18 يوليو سنة 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، العدد 40 بتاريخ 20 يوليو سنة 2011<sup>2</sup> إذ أصبحت السلطة المختصة باتخاذ قرار الترخيص بالامتياز عن طريق التراضي هو الوالي، وهذا بعد اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضابط العقار، وليس بناء على اقتراح الوكالة الوطنية للوساطة

<sup>1</sup> - المادة - 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 27 بتاريخ 6 مايو سنة 2009، ص 6.

<sup>2</sup> - راجع نص المادة - 15 من القانون رقم 11 - 11 المؤرخ في 18 يوليو سنة 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 40 بتاريخ 20 يوليو سنة 2011، ص 7.

والضابط العقاري، كما كان عليه الوضع سابقا، وهذا ما يعتبر تراجعاً لدور هذه الوكالة الخاص بتسيير العقار.

يصدر الوالي قراراً بالامتياز بعد موافقة وزير القطاع المختص، وهذا يعنى مركزية القرار الخاص بتسيير العقار الصناعي. لكن بعد التعديل الذي جاء به قانون المالية لسنة 2013، تراجع المشرع في اشتراط موافقة الوزير المختص المادة 34 من القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر سنة 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 72 بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2012، ص 12<sup>1</sup>، ويدخل هذا التراجع حتماً في إطار سياسة الدولة الخاصة بتحفيز الاستثمار، وذلك بتخفيف شروط الحصول على العقار الصناعي، في حين أنه بالنسبة لقرار الترخيص الذي يتخذه الوالي، فنعتبره إجراء يدخل ضمن الإجراءات التي تحفز المستثمر، وتسهل عملية انجاز الاستثمار، كما يدخل هذا الإجراء في إطار عدم تركيز القرار الخاص بتسيير العقار الصناعي.

لقد جاء تعديل آخر بموجب المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 أمر رقم 15 - 01 مؤرخ في 23 يوليو سنة 2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 40 بتاريخ 23 يوليو سنة 2015،<sup>2</sup> ليصبح إجراء الامتياز بالتراضي يتم بالشكل التالي "يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف، كلما تطلب الأمر ذلك، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات". من خلال نص هذه المادة تتأكد إرادة السلطات العمومية في تسيير العقار الصناعي، بحيث أصبح الاقتراح يقدم من قبل المدير الولائي المكلف بالاستثمار، وهذا فيه رقابة صارمة من قبل السلطة المركزية على تسيير العقار الاقتصادي.

<sup>1</sup> - راجع نص المادة - 34 من القانون رقم 12 - 12 المؤرخ في 26 ديسمبر سنة 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، منشور في الجريدة الرسمية العدد 72 بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2012، ص 12

<sup>2</sup> - أمر رقم - 15 - 01 مؤرخ في 23 يوليو سنة 2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 40 بتاريخ 23 يوليو سنة 2015

## ثانيا: الازالة العقارية في ما لا .

عموما تعرف مناطق النشاطات جملة من المشاكل في التهيئة والتسيير وصيانة الأجزاء المشتركة، مما حال دون السماح من تحقيق الأهداف المرجوة من إنشائها، وهي مرتبطة أساسا بخلق حركة تنموية على المستوى المحلي، وعلى غرار ما لوحظ على التجزئات، فان الوضعية القانونية لأغلب القطع الأرضية التي تدخل ضمن هذه المناطق لم يتم تسويتها، حيث جاء في تقرير صادر عن وزارة المالية بتاريخ 30/ 04 / 2003، أنه من أصل 482 منطقة نشاط تبقى 58 منطقة غير مسوية الوضعية، ولا يملك فيها المتعاملون أي وثيقة تثبت وضعيتهم القانونية، كما أنه من أصل 31611 تجزئة منشأة داخل هذه المناطق، فإن 13006 تجزئة لم تسو وضعيتها، كما أن 7984 تجزئة تبقى شاغرة.<sup>1</sup>

إن إنشاء مناطق النشاطات من قبل الهيئات المحلية بطريقة عشوائية، زاد من سوء حالة الحضيرة الصناعية، حيث وصل عدد مناطق النشاطات على المستوى الوطني إلى 500 منطقة نشاط. وعليه في شهر أفريل من سنة 1998، تم اتخاذ قرار مان الحكومة بتوقيف عملية إنشاء المناطق الصناعية، وكذا مناطق النشاطات على المستوى الوطني، بسبب الحالة المزرية لها، وهنا رأت الحكومة بضرورة البحث عن حل جذري للمشاكل التي تعيشها هذه المناطق.

<sup>1</sup> - فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 23

### الآليات: أدوات استغلال المناطق الصناعية وما

إن عملية استغلال المناطق الصناعية ومناطق النشاط تتحدد أولاً بتوفر العقار الصناعي داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاط والذي يتم الحصول عليه بطريقة التنازل وطريقة الامتياز، كما أن حصول متعاملين اقتصاديين على العقار الصناعي في المناطق الصناعية ومناطق النشاط يفرض عليهم عدة التزامات.

### الذات الأول: قلة على العقار الصناعي في المناطق الصناعية وما

الذات

من أجل حصول المتعامل الاقتصادي على العقار الصناعي بالمناطق الصناعية اعتمد المشرع على وسيلتين في ذلك فاعتمد أولاً على طريقة التنازل والذي يصبح من خلاله المتنازل له مالكا للعقار، ثم بعد ذلك انتهج المشرع طريقة أخرى وهي عقد الامتياز اما بالنسبة لمناطق النشاط فأوكل المشرع مهمتها للوكالة الولائية

### الذات الأول: قلة على العقار الصناعي في المناطق الصناعية

يخضع الحصول على العقار التابع للأماكن الخاصة للدولة بناء على مجموع التعديلات، إلى مجموعة من الطرق تراوحت بين طريقة التنازل والامتياز، ثم الامتياز الذي يحول إلى تنازل، لتستقر سنة 2008 على الامتياز.<sup>1</sup>

أولاً- قلة ازل لـ العقار الصناعي يولد عقد الامتياز أثر قانوني يتمثل في نقل الملكية بكل عناصرها للمشتري.

وينصب هذا العقد أساساً على الأماكن الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية التي تكون غير مخصصة أي متوفرة وأول ظهور لهذا العقد كان في المناطق الصناعية ثم تطور نوعاً ما في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 20.

<sup>2</sup> - مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 62

## - الام القاذني لاء ازل على العقار ال اعني :

تتم عملية تحويل العقارات التابعة لأملاك الدولة لفائدة المؤسسات المكلفة بتهيئة المناطق الصناعية وذلك بموجب عقود تنازل إدارية ومشهرة، ليتم بعده التنازل عنها لفائدة المستثمرين بواسطة عقود توثيقية ومشهرة فقد نص القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>1</sup>، على مجموعة من الطرق لتسيير الأملاك الخاصة للدولة وتتمثل في البيع، التأجير، الشراء أو التبادل. وصدر المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها، ويضبط كفاءات ذلك<sup>2</sup>

وفيه تم الاعتماد على إجراء المزاد العلني كإجراء أساسي للتنازل عن الأملاك الخاصة للدولة، واعتبر إجراء التنازل عن طريق التراضي كإجراء استثنائي وهذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم السابق الذكر، وبعد صدور القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991<sup>3</sup>، المتضمن قانون المالية لسنة 1992 والذي وسع من عملية التنازل عن طريق التراضي لصالح المستثمرين المقيمين وغير المقيمين، كما أنه جعل التراضي هو الإجراء الوحيد للتنازل قد صدر النص التنظيمي المتمثل في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة، التابعة لأملاك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات. وكفاءات ذلك وبمضمون دفتر الشروط النموذجي<sup>4</sup>

## ثانيا- الام ازل القاذ لاء ل إلى تازل

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية، العدد، 52 بتاريخ 2 ديسمبر سنة 1990

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية، العدد، 60 بتاريخ 24 نوفمبر سنة، 1991 ص 2

<sup>3</sup> - قانون رقم 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة، 1991 يتضمن قانون المالية لسنة، 1992 الجريدة الرسمية، العدد، 65 بتاريخ 18 ديسمبر 1991.

<sup>4</sup> - الجريدة الرسمية، العدد، 25 بتاريخ أول أبريل سنة، 1992 ص 765

بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، الذي تضمن الاعتماد على طريقة الامتياز لتسيير العقار الموجه للاستثمار، لكن كان ذلك بصورة غير واضحة في التصريح بطريقة الامتياز.

من خلال المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 نجدها تنص على التنازل، لكن وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار،<sup>1</sup> ظهر أن الأمر يتعلق بالامتياز وليس التنازل كما جاء في المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93-12. كما أن النص قصر تطبيق الامتياز على المناطق الخاصة فقط.

كما أن الدولة حاولت وضع نظام قانوني للإمتياز من خلال مجموعة النصوص القانونية التي تضمنتها قوانين المالية المتتالية، لكن كثرة التعديلات سببت عدة مشاكل على أرض الواقع.

أ- الام القانني للام از القاب لل ل إلى تازل في إ بار قان الالة الة

بعد صدور قانون الاستثمار رقم 93-12 اعتمد المشرع على طريقة جديدة لمنح العقار الصناعي وهي طريقة الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل.

و لقد مر النظام القانوني للامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بعد تعديلات التي نوردها فيما يلي:

### 01- قان الالة لسنة 1994

بموجب المادة 118 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتضمن قانون المالية المؤرخ في 21-12-1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 تم إلغاء المادة 161 من القانون 91 - 25 المؤرخ في 18 - 12-1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، والتي حددت إجراءات وكيفيات تنازل واستبداله بطريقة جديدة بالاستغلال وهي عقد الامتياز مع إمكانية تحويله إلى تنازل.

<sup>1</sup> - ج ر، العدد 67، بتاريخ 19 أكتوبر سنة 1994، ص 24

## 02 - قانون الالة لسنة 1996

بموجب نص المادة 148 التي عدلت وتمت المادة 117 من قانون المالية سنة 1994 نجد أن المشرع من خلال ذلك تم التأكيد على عقد المنح والامتياز وإمكانية تحويله إلى تنازل له، حيث يمكن وتدعيما لفكرة وترقية الاستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية أن تمنح الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة لصالح المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية<sup>1</sup>

## 03 - قانون الالة لسنة 1998

من خلال نص المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 التي تعدل المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 تم تأكيد المنح بالامتياز، وتم انتهاج مبدأ المزاد العلني لمنح الامتياز في إطار الاستثمار على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة وهذا من أجل إضفاء أكثر شفافية وصرامة في مجال منح العقار العمومي وكذا تتميته عن طريق المزادات وبذلك فقد اعتمد هذا القانون على طريقتين وهما طريقة المزاد العلني وهو الأصل والتراضي استثناء<sup>2</sup>.

## 04 - الأمر رقم 11-06 ال اعط و و ات منح الاماز وال ازل على الأراضي

## ال خاصة للدولة

طبقا لنص المادة 03 من الأمر 11-06 والمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 121 يمكن منح حق الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة لفائدة الأشخاص المعنويين التابعين للقانون العام أو الخاص والأشخاص الطبيعيين وطنيين أو أجانب وأهم ما جاء في هذا الأمر 11-06 في ما يتعلق بالنظام القانوني والامتياز والتنازل ما يلي:

- تحديد مدة الامتياز لأول مرة وجعلها عشرون ( 20 ) سنة كأدنى مدة قابلة للتجديد وقابلة قانونا للتحويل إلى تنازل وذلك بنص المادة 04 منه.

<sup>1</sup> - المادة 148، الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30 - 12 - 1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية العدد 82، بتاريخ 31 ديسمبر 1995.

<sup>2</sup> - القانون 97-02، المؤرخ في 31 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية 1998، الجريدة الرسمية المؤرخة في 31/12/1997.

-الترخيص بالامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، أو بموجب لائحة من المجلس الوطني للاستثمار بالنسبة للمشاريع الاستثمارية التي تستفيد من نظام الاتفاقية، تطبيقاً لنص المادة 05 من نفس الأمر وبذلك المشرع لم يحدد الطريقة الأصلية لمنح الامتياز كما فعل في النصوص السابقة بل ترك ذلك لسلطة الإدارة.

وهذا قد يفتح الباب لكثير من التجاوزات، وبذلك أبعد الهيئة المسيرة للمنطقة الصناعية من عملية تسيير العقار، خاصة أنه في هذه المرحلة الهيئات المكلفة بالتسيير هي شركات التسيير العقاري والتي حسبما تقدم هي المكلفة بتسيير العقار.

- المزاد العلني هو من يحدد سعر التنازل أو الإتاوة الإيجازية السنوية، أما إذا كان التنازل أو الامتياز بالتراضي فإن مصلحة الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً هي من تحدده، كما يمكن للمجلس الوطني للاستثمار التدخل من أجل تخفيض سعر التنازل أو مبلغ الإتاوة الإيجازية، تطبيقاً لنص المادة 11 من الأمر 06-11.

كما يمنع المستفيد من الامتياز أو المتنازل له على قطعة أرض من القيام بأي عقد لتأجير أو التنازل عن قطعة الأرض حتى ولو بصفة جزئية تحت طائلة الفسخ الفوري للعقد، فسلطة المستفيد منحصرة في استعماله في إطار المشروع الصناعي فقط.<sup>1</sup>

لكن بعد 18 شهراً من صدور هذه الإجراءات تم إلغاؤها وعوضت بأحكام جديدة ركزت على الامتياز كطريقة وحيدة لمنح الأراضي.

ثالثاً- الامتياز كطريقة وحيدة لمنح الأراضي للأموال الخاصة للدولة الجهة للاستثمار الصناعي.

بدأ الاعتماد على الامتياز بصورة محتشمة كطريق لاستغلال الأملاك الوطنية،<sup>1</sup> عبر مجموع النصوص السابق ذكرها قبل أن يأخذ الحيز الذي يعرفه الآن مع صدور الأمر رقم

<sup>1</sup>- راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 2

04-08 الذي حدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة بغرض انجاز مشاريع استثمارية.

#### أ- أسباب اذمار امة الامازل العقار الابع للأملاك الاصة لولة.

نظرا للنتائج السلبية للأمر رقم 06-11 والتي كانت من أهم أسباب إغائه في كون منح حق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، أدى إلى استهلاك الاحتياطات العقارية للدولة، ومن ثم غاب دور الدولة كمنظم للعقار، ولهذه الأسباب وجب اعتماد صيغة جديدة للمنح بالامتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل، والتي من شأنها المحافظة على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.<sup>2</sup>

و من ايجابيات النظام القانوني الذي وضعه المشرع للامتياز على الأراضي الخاصة للدولة هو نظام أزال الكثير من العقبات بالنسبة للمستثمر بما أن الإمتياز يسمح له بالحصول على رخصة البناء، وكذا القروض البنكية اللازمة للإنجاز مشروعه.

#### ب- تامة الاضامات الامة على صدور الأمر رقم 04-08

إن إلغاء الأمر رقم 06-11 الذي يسمح بتحويل الامتياز إلى تنازل بالنسبة للعقار الموجه للاستثمار الصناعي، بعد عامين فقط من دخوله حيز التنفيذ، خلف وضعيات قانونية معقدة، بحيث أن المستثمرين الذين حصلوا على عقود امتياز في سنة 2007 مثلا أي في ظل الأمر رقم 06-11 لم تمر عليهم المدة الكافية لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية ليتحول الامتياز إلى تنازل وبصدور الأمر رقم 04-08 الذي يمنع تحويل الامتياز إلى تنازل جعل وضعية هؤلاء غير واضحة، للعلم أن الأمر رقم 04-08 لم ينص على تنظيم مثل هذه الحالات ولهذا في إطار تسييرها للأملاك الخاصة للدولة<sup>3</sup> أصدرت المديرية العامة للأملاك الدولة تعليمة لمعالجة هذه

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 06-11 -مرجع سابق.

<sup>3</sup> - الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49، الصادرة بتاريخ 03 -سبتمبر 2008

الحالات وبقيت حالات منح الامتياز التي قررت في ظل الأمر رقم 06-11 عالقة حتى سنة 2012 ولهذا بقيت السلطة من خلال المدير العام للأملاك الوطنية تحاول إيجاد الحلول للمشاكل العالقة. بواسطة التعليم رقم 00801 الصادرة بتاريخ 29 جانفي 2012 المتعلقة بتحويل الامتياز إلى تنازل المتخذة من قبل المدير العام للأملاك الوطنية، ومن خلال التعليم يظهر عدم توحيد الإجراءات فيما يتعلق بتحويل للامتياز إلى تنازل وفقا للأمر رقم 06-11، كما أن هذه التعليم وصدورها في هذا التوقيت أي في سنة 2012 دليل أنه للدولة في نفس التوقيت لها نظامان قانونيان يتوازيان في التطبيق من جهة امتياز يتحول لتنازل ومن جهة أخرى امتياز لا يتحول إلى تنازل.

وقد جاء في مضمون التعليم على ضرورة توحيد الإجراءات والتكفل من قبل مصالح أملاك الدولة لطلبات المستثمرين الخاصة بتحويل حق الامتياز إلى تنازل طبقا للتشريع والتنظيم الساري العمل آنذاك وإيداعها على مستوى لجنة المساعدة وتوطين وترقية الاستثمار والضبط العقاري للبت فيها بعد تأكد. اللجنة من الإنجاز الفعلي للمشاريع وفقا لشهادة الموافقة ودخولها في حالة نشاط للترخيص لهذا التحويل<sup>1</sup> كما أن اختيار المدير العام للأملاك الوطنية لهذا الحل كان بسبب أن المستثمر مرتبط بتنفيذ كل الالتزامات المدونة في دفتر الشروط الذي تعده المصالح الإقليمية لأملاك الدولة والممضي من قبل المستثمر، بالإضافة إلى أن أملاك الدولة هي المؤهلة قانونا لتسيير الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمؤهلة كذلك لفسخ عقود الامتياز في حالة إخلال المستثمرين بالتزاماتهم التعاقدية، وأملاك الدولة مطالبة بمتابعة إنجاز المشروع من بدايته إلى نهايته للتأكد من أن المستثمر يحترم تنفيذ دفتر الشروط،<sup>2</sup> كما أن المدير العام للأملاك الوطنية أكد على وجوب استعمال إدارة أملاك الدولة لحقها في مقاضاة المستثمرين الذين تتثبت في حقهم أنهم لم يقوموا بإنجاز مشاريعهم، وذلك بغية إلغاء عقود الامتياز.<sup>3</sup>

الف ع الثاني : ق ال ل على العقار ال اع في ما ال ا

<sup>1</sup> - راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 216

<sup>2</sup> - التعليم رقم 801 ، المتعلقة بتحويل الامتياز إلى تنازل الصادرة في 29 جانفي سنة 2012.

<sup>3</sup> - التعليم رقم 8309 ، المتعلقة بالعقار لتابع للأملاك الخاصة للدولة الصادرة في 8 سبتمبر سنة 2008 .

أغلب مناطق النشاط أنشئت على رصيد الإحتياجات العقارية البلدية، وقد خضع بيع الأراضي الواقعة فيها قبل دستور 1989 إلى أحكام الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن الإحتياجات العقارية للبلدية ومراسيمها التنفيذية.

وبعد تبني نظام إقتصاد السوق، رفعت يد الجماعات الإقليمية عن تسيير حافظتها العقارية لصالح الخواص، لتتكفل بهذه المهمة الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

وقد عرف تسيير هذا الوعاء العقاري تضاربا، بتكريس آلية التنازل المباشر على جزء من الحافظة العقارية وإستثناء آخر، إلى غاية صدور المنشور الوزاري عن الوزير المنتدب المكلف بالمالية المؤرخ في 07 ماي 1995، حيث تعميم آلية الامتياز على جميع الحافظة العقارية الوطنية بما فيها التابعة للجماعات الإقليمية.

#### أولا : عقد الازل في ما ا ل ا ق ت ي ن ا م إ ق ا د ا ل ق

تختلف إجراءات التنازل بإختلاف الطرف المتنازل له، فإذا كان بيع الأراضي المتوفرة في مناطق النشاط لصالح الدولة أو مؤسسة عمومية أو مؤسسة إشتراكية يكون التنازل عن الأراضي موضوع بيع بالتراضي<sup>1</sup>، ضمن الشروط المحددة في المواد من 06 إلى 09 من المرسوم 76-27 المؤرخ في 07 فيفري 1976 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لبيع الأراضي التابعة للإحتياجات العقارية للبلدية.

وفي هذا السياق، يكون بيع الأراضي من قبل البلدية موقوفا<sup>2</sup> على رأي اللجنة المكلفة باختيار الأرض المنصوص عليها في الفصل الخامس من المرسوم 75-109 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، وعلى تسجيل التجهيز الذي تستعمل له تلك الأراضي أساسا في المخطط الوطني للتنمية. ويتداول المجلس الشعبي البلدي حول الإلتزامات والحقوق الموجودة في دفتر الأعباء

<sup>1</sup> - المادة 05 من المرسوم 76-27 المؤرخ في 07 فيفري 1976 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للإحتياجات العقارية للبلدية، ( ج ر عدد 17 مؤرخة في 27 فيفري 1976 )، الملغى بموجب المرسوم 90-405 المؤرخ في 1990/12/22 المتعلق بإحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

<sup>2</sup> - المادة 06 من المرسوم 76-27 مرجع سابق.

وشروط البيع، ثم تقدم المداولة المتممة لهذا الغرض لموافقة الوالي طبقاً لأحكام المادة 107 من الأمر 67-24 المؤرخ في 01/18/1967 المتضمن القانون البلدي المعدل والمتمم، وفور المصادقة على مداولة المجلس الشعبي البلدي المرخصة للبيع يوقع عقد التنازل ضمن الشكل الإداري مرفقاً بدفتر شروط محدد بموجب قرار وزاري مشترك من وزير الداخلية والوزير المكلف بالتعمير الحضري<sup>1</sup> ويتوقف بيع الأراضي المتوفرة في مناطق النشاط لصالح الخواص الطبيعيين أو المعنويين على قواعد الإشهار وإيداع كفالة مؤقتة،<sup>2</sup> ضمن الشروط المحددة في من المرسوم 76-27 المتضمن تحديد الكيفيات المالية - المواد 13 و 14 و 15 و 16 للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للإحتياجات العقارية.

ويرخص رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد المداولة المصادق عليها من الوالي إبرام عقد نقل الملكية مع المالك الجديد وإذا لم يتقدم عدد كاف للمتشحين لشراء مجموع الأراضي في الآجال المحددة في الإشهار، يجوز للمجلس الشعبي البلدي بيع قطع الأراضي بالتراضي بمداولة مصادق عليها من الوالي<sup>3</sup>

ويستنبط من أحكام الأمر رقم 74-26 المتضمن الإحتياجات العقارية البلدية، فضلاً عن المادة 06 من المرسوم 76-28 المؤرخ في 07 فيفري 1976 المتضمن تحديد كيفيات ضبط الإحتياجات للخواص المالكين للأرض فيما يخص البناء، على إحتواء عقد التنازل ودفتر الأعباء<sup>4</sup> على شروط يجب أن يلتزم بها المالك للإحتفاظ بمساحات معدة لإقامة نشاطات هي:

<sup>1</sup> - المادة 09 من المرسوم 76-27 مرجع سابق.

<sup>2</sup> - نصت المادة 15 من نفس المرسوم على مايلي: "لا يمكن أن تتعدى مبلغ الكفالة المؤقتة 10 % من سعر البيع ولا أقل من 05 % منه.

<sup>3</sup> - المادة 02 من المرسوم 76-27 مرجع سابق.

<sup>4</sup> - دفتر الأعباء مصادق عليه بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 أكتوبر 1978.

- الأرض محل التنازل لا يمكن التصرف فيها إلا ضمن الأحكام 74-26 حيث يمكن نقل ملكيتها باستثناء الإرث إلا لصالح البلدية المعنية<sup>1</sup>
  - النشاط المقرر إحداثه في الأرض لا بد أن يسجيب للتنظيم المعمول به فيما يخص النشاطات الصناعية والحرفية.
  - إحداث المشروع فعلا في أجل لا يتعدى عامين، وإنشاء عدد مناصب الشغل المتوقعة بالفعل عند الإقتضاء.
  - إذا لم يحترم واحد أو أكثر من هذه الشروط، ملكية الأرض لا يمكن الإحتفاظ بها، وتدرج ضمن الإحتياجات العقارية البلدية.
- ويتولى تحرير عقد التنازل ضمن الشكل الإداري، حيث نصت المادة 20 من المرسوم 76-29 المؤرخ في 07/02/1976 المتضمن تحديد الكيفيات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتياجات العقارية للبلدية على ما يلي: >> يبرم العقد الناقل للملكية على الشكل الإداري، بعد مصادقة الوالي على مداولة المجلس الشعبي البلدي <<.
- وتتكفل بمهمة تحرير عقد التنازل ضمن الشكل الإداري آنذاك، الوكالات العقارية المحلية المنشأة بغرض تسيير المصالح العمومية للجماعات المحلية والتي يترأس مجلس إدارتها الوالي، وهو ما يفهم من نص المادة 02-04 من المرسوم 86-04 المؤرخ في 07 جانفي 1986 المتعلق بالوكالات العقارية المحلية حيث جاء فيها >> تتمثل مهمة المؤسسة العمومية المذكورة في المادة السابقة التي تدعى الوكالة العقارية المحلية بوضع تحت المتعاملين العموميين او الخواص الأراضي التي وقع التنازل لهم عليها بعد إتمام العمليات التي تسبق هذا التنازل <<.

ثانيا : عقد التنازل في ما يتعلق بام إق ادا ق

<sup>1</sup> - المادة 06 من الأمر 74-25- المتضمن الإحتياجات العقارية البلدية الملغى بموجب القانون 90-25 المؤرخ في 12/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.

من خلال تتبع القوانين والتنظيمات الجاري بها العمل بعد التحول الدستوري لسنة 1989 م، بشأن التنازل عن العقارات التابعة للجماعات المحلية، نصت المادة 120 من القانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم على ما يلي: "تخضع عقود التسيير أو التصرف التي تتعلق بأموال الجماعات الإقليمية لقانون الولاية وقانون البلدية، ما لم تكن هناك عمال تشريعية صريحة مخالفة".

وتنص المادة 60 من القانون 90-108<sup>1</sup> المؤرخ في 7 أفريل 1990 المتضمن قانون البلدية على ما يلي: "يقوم رئيس المجلس الشعبي باسم البلدية وتحت مراقبة المجلس بجميع الأعمال الخاصة للمحافظة على الأموال والحقوق التي تتكون منها الثروة البلدية وإدارتها ولا سيما:

- إبرام عقد إقتناء الأملاك وعقود بيعها وقبول الهبات والوصايا والصفقات أو الإيجارات

- إبرام المناقصات أو المزادات الخاصة بأشغال البلدية ومراقبة حسن تنفيذها.

- المحافظة على الحقوق العقارية التي تمتلكها البلدية، بما في ذلك حق الشفعة.

وحسب المادة 118 من القانون 90-08 المشار إليها أعلاه: "يساعد رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يجرى مزايمة علنية لحساب البلدية مندوبات بلديات يعينهما المجلس الشعبي البلدي ويحرر محضر هذه المزايمة"، كذلك المادة 20 من القانون 90-08، تنص: "يصادق المجلس الشعبي البلدي في إحدى مداولاتها على المزايمة والصفقة، ثم يرسلان إلى الوالي مصحوبين بالمداولة الخاصة بهما".

وتضيف المادة 112 من القانون 90-08 المشار إليها: "تكتسب البلديات والمؤسسات العمومية التابعة لها، الأملاك العقارية وتتصرف فيها طبقا للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها".

<sup>1</sup> - ج ر عدد رقم 15 لسنة 1990.

- وتضيف المادة 06 من المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعدل والمتمم<sup>1</sup>: "تتدخل الوكالة حسب القواعد السارية عادة في الأعراف والعادات والممارسة وقت القيام بالشراء أو البيع العقاري باستثناء الأحكام المخالفة التي تنص عليها دفتر الشروط في المادة 05 أعلاه".

ومن قراءة مجموعة هذه المواد، يظهر أن التنازل عن العقارات التابعة للجماعات المحلية بما فيها الأراضي المتوفرة في مناطق النشاط لصالح أشخاص القانون الخاص، يكون في الأصل عن طريق المزاد العلني، وإستثناءا بالتراضي تطبيقا للقواعد السارية المفعول التي لم تحترم في غالب الأحيان.

وتتكفل الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بإعداد عقد التنازل المرفق عادة بدفتر شروط، وذلك حسب نص المادة 03 ف 01 من المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22/11/1990 باللغة الفرنسية<sup>2</sup> حيث جاء فيها: >> تتمثل المهمة العامة للوكالة في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية، وتقوم بالتنازل عن هذه العقارات أو الحقوق العينية حسب البنود والشروط المحدد في دفتر الشروط <<.

ونفس الإتجاه أخذ به الإجتهد القضائي الجزائري، فحسب القرار رقم 4841 المؤرخ في 15/04/2003<sup>3</sup> الصادر عن مجلس الدولة، العقد المتضمن بيع قطعة أرض موضوع مداولة يحرر وجوبا من طرف الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين دون سواها، والعقد الإداري المحرر من طرف البلدية عقد غير نظامي لا يرتب أي حق إتجاه البلدية.

<sup>1</sup> بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل لاحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22/11/1990، ج ر عدد 68 المؤرخة في 03 نوفمبر 2003.

<sup>2</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي 90-405، مرجع سابق

<sup>3</sup> قضية الوكالة العقارية المحلية، ضد ( س. بن خ ) وبلدية خليل، القرار رقم 3808 المؤرخ في 08/04/2002 منشور في مجلة مجلس الدولة عدد 02، منشورات الساحل عين بنبيان، الجزائر، لسنة 2002 ص 206.

وإدراج دفتر الشروط ضمن عقد التنازل، يبين أن العقد يتضمن جملة من الشروط لا يجوز فيها المناقشة، كعدم تغيير وجهة الأرض، والإلتزام بإنجاز المشروع الإستثماري، لتجعله يرقى لعقود الإذعان المتعارف عليها في القانون المدني باعتبار الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC). المدني باعتبار الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وتجدر الإشارة أنها، بصدر المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الإستثمار الملغى، استثنيت<sup>1</sup> أراضي المجموعة الوطنية والتي تدخل ضمنها أراضي الجماعات الإقليمية الموجهة للإستثمار الواقعة في المناطق في المناطق المطلوب ترقيتها، من آلية التنازل المباشر، وكرس بشأنها آلية الإمتياز.

ولإرساء نوع من الانسجام، صدر منشور عن الوزير المنتدب المكلف بالمالية -وزارة المالية بتاريخ 07 ماي 1995م<sup>2</sup> يحث على تعميم آلية الامتياز قابل للتنازل على مجمل الحافظة العقارية العمومية (الدولة، والجماعات الإقليمية لوقف المضاربة).

والمهم الإشارة إليها، الوكالات العقارية كانت تعمل في إطار قانوني غير متناسق، حيث تارة استمدت قواعد التصرف في الحافظة العقارية المكلفة بتسييرها لاسيما التابعة لها من قواعد تسيير الحافظة العقارية التابعة للدولة، وأحيانا حسب تأويلات ممثليها، مما فتح المجال لتجاوزات خطيرة، إلى غاية صدور الأمر 08-04 ومراسيمه التنفيذية.

ال د ا ن ي : ا د ا م ا ت ا د ع ا م د ا ل ا د ا ا ل ا ا ل ا ا ل ا ا ل ا ا ل ا ا ل ا ا ل ا ا ل ا ا ل ا ا ل ا ا ل ا ا ل ا ا ل ا ا ل ا ا ل ا ا ل ا ا ل ا ا L a a

تتمثل التزامات المستثمر بعد حصوله على العقار الصناعي في المنطقة الصناعية او منطقة النشاط ، أولا في الحصول على الرخص التي تفرضها قواعد التعمير الفرع الأول، ثانيا

<sup>1</sup> - المادة 23 من المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الإستثمار الملغى بموجب الأمر 01/03 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، العدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990، معدل - ومتمم.



تقدم رخصة التجزئة بناء على طلب من صاحب القطعة الأرضية، أو موكله القانوني، أو من طرف شخص يسمح له القانون ذلك، تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم قطعتين أو عدة قطع في ملكية واحدة لإقامة المنشآت أو البنايات، وتسليم الرخصة متوقف على احترام مخطط شغل الأراضي، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يشترط تقديم مذكرة تحتوي على كل المعلومات الواردة على الأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي

### ثالثا: د ل ا عام الاق ااد على شهادة ا ا ا ا ا ا

يجب على المستثمر الذي تحصل على رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء، أن يتقدم لطلب شهادة المطابقة، والتي تتبين مدى مطابقة أشغال البناء المنجزة مع أحكام رخصة البناء<sup>1</sup>، وتعد حماية لشاغلي العقار دون أي خطر في ذلك وقد تم معالجة شهادة المطابقة وإجراءاتها وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19.

### الف ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا

هناك مجموعة من الأعباء تقع على عاتق المتعامل الاقتصادي المتواجد على مستوى المنطقة الصناعية أو منطقة النشاط والمتمثلة في تحمله الأعباء اللازمة لاستغلال المنطقة الصناعية أو منطقة النشاط، ومنها ما يتعلق بالمحافظة على البيئة.

### أولا: ت ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا ا

لقد حدد المرسوم رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية و مناطق النشاط الأعباء اللازمة لاستغلال المنطقة الصناعية و منطقة النشاط إلى أعباء صيانة التهيئات والشبكات الأساسية في المنطقة وكذلك تسديد أقساط الاستغلال.

أ- تحمل أعباء صيانة التهيئات والشبكات الأساسية في المنطقة الصناعية

<sup>1</sup> - المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 مرجع سابق ص 19.

يقع على عاتق المستثمر صيانة التهيئات والشبكات الأساسية لمشروعه، ويقصد بذلك كل أشغال التوصيلات للاستفادة من الشبكات الرئيسية، وفي هذا الإطار يجب عليه:

1- تسليم مخططات ربط وحداته المقامة في المنطقة الصناعية او منطقة النشاط بالشبكات لهيئة التسيير<sup>1</sup> المكلفة بصيانة الشبكات المشتركة.

2- القيام بجميع أشغال الوصل التي تربط قطعة الأرض التي يقيم عليها مشروعه بقنوات جلب المياه وصرفها ويكون ذلك بعد موافقة الهيئة القائمة بالتهيئة، على الرغم من أن مؤسسة التسيير هي التي تقوم باستغلال وصيانة كل شبكات المنطقة الصناعية.<sup>2</sup>

03- القيام بكل أعمال الصيانة، واتخاذ كل التدابير للتخلص من المياه المستعملة.<sup>3</sup>

04- القيام بجميع أشغال الوصل التي تربط مشروع المستثمر بكل الشبكات، وذلك بعد موافقة الهيئة، وذلك بعد موافقة الهيئة القائمة بالتهيئة.<sup>4</sup>

05- تحمله مسؤولية كل الأضرار التي يتسبب فيها بنفسه أو بواسطة مقاول يكلفه، المتعلقة بالطرق والشبكات المختلفة أو أعمال التهيئة الكبرى التي نفذتها الهيئة القائمة بالتهيئة.<sup>5</sup>

### ب : الالام بـ ي أ ق ا الاستغلال

يجب على المستفيدين من القطع الأرضية المهيأة وذات الاستعمال الصناعي على مستوى المناطق الصناعية أو مناطق النشاط، المعروضة في السوق، عن طريق التنازل من طرف الجهات المكلفة بالتهيئة العمومية الالتزام باستغلال هذه الأخيرة في غضون 3 سنوات من بداية تخصيصها، وإلا تعرض إلى دفع رسم، في شكل غرامة عقوبة جراء عدم الاستغلال، يثبت ذلك

<sup>1</sup> - الفقرة الأولى من المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5مارس سنة، 1984 مرجع سابق، ص 313

<sup>2</sup> - المادة 7 من المرسوم رقم، 84-55 مرجع سابق، ص 313. وكذا نص المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5مارس سنة، 1984 - المادة 16 من القرار

<sup>3</sup> - المادة 16 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة، 1984 المرجع نفسه، ص 316

<sup>4</sup> - الفقرة الأولى من المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5مارس سنة، 1984 المرجع نفسه، ص 315

<sup>5</sup> - المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5مارس سنة، 1984 المرجع نفسه، ص 315.

بموجب محضر تعدده مصالح الصناعة المختصة إقليميا، ويحدد مبلغ هذا الرسم المحصل سنويا ب 5% من الإقليمية التجارية للقطعة الأرضية وقد تصل العقوبة إلى المتابعة القضائية لفسخ الصفقة.<sup>1</sup>

### 1-الام ب ب ي الأقا ا ا لة اسغلال ا ا قة ا ا اة او م قة ا ا :

يتحمل المتعامل الاقتصادي المتواجد بالمنطقة الصناعية او منطقة النشاط بدفع قسطين الأول يرتبط بالتسيير العادي للمنطقة وهو ناتج عن شغله لقطعة الأرض في المنطقة الصناعية، والثاني ناتج عن تنفيذ المؤسسة المكلفة بتسيير المنطقة الصناعية او مناطق النشاط لالتزاماتها المتعلقة بالقيام بأشغال على مستوى المنطقة الصناعية او منطقة النشاط ، والتي تعود بالفائدة للمتعاملين الموجودين بالمنطقة، والتزام المتعاملين الاقتصاديين بدفع مبالغ التكاليف ليس ناتج عن التزام تعاقدى بل هو التزام قانوني ناشئ عن شغل القطعة الأرضية بالمنطقة الصناعية او منطقة النشاط .

### 2- الام ب ب فع إتاوة الام از :

إن استغلال العقار الموجود على مستوى المنطقة الصناعية او منطقة النشاط على أساس عقد الامتياز ينتج عنه دفع المستثمر لإتاوة مقابل حق الامتياز، وهذه الإتاوة تشهد تهريا عن دفعها من طرف المستثمرين رغم كل التحفيزات والتعليقات الصادرة عن إدارة أملاك الدولة.

و قد أكدت التعليمة رقم 07982 الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة بتاريخ 08 أوت 2011 التي تنص على التحصيل المنتظم للأتاوى المستحقة ومتابعة المستثمرين المتخلين عن دفعها.

### ثانيا : الام ا ا ا ق ا ا ا ا فة على ا اة

<sup>1</sup> المادة 104 من القانونون17-11، المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 76. بتاريخ 28 ديسمبر 2017، ص 45 .

يلتزم المستثمر على مستوى المنطقة الصناعية او منطقة النشاط على نظافتها وإعطائها منظر جمالي كما يجب عليه استعمال كل التقنيات لمكافحة التلوث.

#### أ- الإلزام على نفاثة الأوعية أو مائة الأوعية

طبقاً لدفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، نجد أن نظافة المنطقة الصناعية هو التزام تتقاسمه كل من الهيئة المسيرة والمستغل بحيث تقوم الهيئة المسيرة بمراقبة الأماكن والأوقات المخصصة لرمي النفايات في الأوعية المعدة لاستقبالها ورفعها،<sup>1</sup> في حين يلتزم المستثمر بما يلي:

- عدم وضع النفايات أو الردوم أو التفريغات خارج الأماكن المخصصة لها في المنطقة ولو كانت هذه المساحات غير مشغولة، ولو كان الإيداع بصفة مؤقتة.<sup>2</sup>

- يجب أن تكون الأراضي والمباني ولو لم تكن مستعملة إلا كمستودع والمساحات الداخلية غير المشغولة مهياً ومصانة على نحو يضمن للمحيط نظافته ومظهره اللائق، وترك مساحات خضراء وأماكن ترويحوية عند الاقتضاء.<sup>3</sup>

#### ب- الإلزام بآفة الدث

يلتزم المستثمر عند التخطيط لمشروعه أن يتخذ كل الإجراءات اللازمة لمكافحة التلوث بأنواعه، الجوي، المائي والسمعي :

#### 1- آفة الدث

يلتزم المستثمر باتخاذ جميع التدابير لأجل التخلص أو معالجة الأضرار المحتملة والناجمة عن الأدخنة والتسربات الغازية والنفايات الصلبة، ومعالجة كل المواد التي يمكن أن تمس الصحة العمومية أو الزراعة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - الفقرة 3 من المادة 8 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة، 1984 مرجع سابق، ص 315

<sup>2</sup> - الفقرة 4 من المادة 8 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة، 1984 المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - المادة 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة، 1984 المرجع نفسه

**2- ايعد بلث ال اه.**

يلتزم المستثمر على مستوى المنطقة الصناعية او منطقة النشاط بالمحافظة على المياه، إذ يمنع عليه، بناء على نص المادة 51 من القانون رقم 10-03 صب أو طرح للمياه المستعملة أو رمي للنفايات، أيا كانت طبيعتها، في المياه المخصصة لإعادة تزويد طبقات المياه الجوفية، وفي الآبار والحفر وسرايب حفر المياه التي غير تخصصها.

**03 ايعد الالث ال عي.**

تنص المادة 72 من القانون رقم 10-03 على أنه: "تهدف مقتضيات الحماية من الأضرار السمعية إلى الوقاية أو القضاء أو الحد من انبعاث وانتشار الأصوات والذبذبات التي تشكل أخطارا تضر بصحة الأشخاص، وتسبب لهم اضطرابا مفرطا، أو من شأنها أن تمس بالبيئة"، وفي هذا الإطار يجب على المستثمر العمل على الحد من مستوى الضجيج، وجعله لا يتجاوز الحد الذي تأمر به التنظيمات المعمول بها.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - الفقرة 2 من المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة، 1984 مرجع سابق، ص 315

<sup>2</sup> - الفقرة 3 من المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة، 1984 المرجع نفسه.

**خلاصة الف**

نخلص في هذا الفصل أن تعدد وعدم وضوح النصوص القانونية المنظمة لعملية تسيير واستغلال المناطق الصناعية و مناطق النشاط وإدارتها، وكذلك تعدد المتدخلين في ذلك، من نصوص متعلقة بتهيئة الإقليم، التهيئة والتعمير والقوانين المتعلقة بالعمارة الاقتصادي، قد أدى إلى تنوع وتعدد الآليات والطرق الخاصة بتسيير واستغلال المناطق الصناعية و مناطق النشاط.

كما أن غياب تنظيم يحدد حقوق والتزامات جميع المتدخلين والمتعاملين الاقتصاديين المستثمرين بالمناطق الصناعية و مناطق النشاط ، الأمر الذي يحتم وضع دفاتر أعباء تحدد طرق وكيفيات التدخل والتمويل وفرض عقوبات عند مخالفة التزاماتهم، كما يلزم تحديد وسائل تدخل السلطات العامة.

حانصة

من خلال دراستنا وبناءا على تحليل النصوص القانونية، فإن المناطق الصناعية و مناطق النشاط هي نطاق جغرافي محدد يتوفر على مختلف القواعد والمنشآت القاعدية التي تسمح بتوطين الصناعات، فهي مناطق مخصصة خاضعة للتخطيط العمراني ومخطط لها لغرض التنمية الصناعية. كما أن التطور الصناعي أدى إلى تعدد التوجهات والمفاهيم حول المناطق الصناعية وأصبحت تقسم لأنواع عديدة، فمعظم المناطق الصناعية تم إنشائها في سنوات السبعينات، وذلك بصدور القانون رقم 45-73 سنة 1973 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، وقد تم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم 55-84 المؤرخ في 03 مارس 1984، ومناطق النشاط الاقتصادي التي تم إنشائها بموجب القانون رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، والمناطق الحرة التي ظهرت لأول مرة في الجزائر في قانون المالية لسنة 1993 في مادته 320 المتعلق بالمناطق الحرة والتي تم إلغاء العمل بها سنة 2005 - 93 الفقرة 2 والمرسوم التنفيذي 93 ولما كان تنظيم المناطق الصناعية تحكمه قواعد تهيئة الإقليم الذي عرف ركودا وتذبذب من خلال سياسة الإقليم التي انتهجتها الدولة، حيث انتهجت سياسة التوازن الجهوي، أكثر منها سياسة تهيئة إقليم، حيث كان هدفها مواجهة والإختلالات الجهوية التي عرفت البلاد، وتحقيق العدالة الاجتماعية، دون الأخذ بعين الاعتبار مميزات وخصوصيات كل منطقة، إلى جانب الأزمة المالية التي عرفت الجزائر في 1988، الناتجة عن انهيار أسعار النفط، والأزمة الأمنية في سنوات التسعينات، المتعلق بتهيئة، وإستمر الوضع إلى غاية 2001، حيث صدر القانون رقم 20-01 ، الذي نص على وضع مخطط وطني لتهيئة الإقليم، الذي شرع في تطبيقه 2011 بعد أن تمت المصادقة عليه بموجب القانون رقم 1002 المؤرخ في 29 جوان - منذ كما أن عدم مواكبة المنظومة التشريعية في سن قوانين تتماشى والوضع القائم أدى إلى وجو المؤرخ في 03 مارس / فراغ قانوني في إدارة وتسير المناطق الصناعية لكون المرسوم رقم 84-55 لم يعد يتلاءم والظروف الاقتصادية الجديدة إلى جانب أن المؤسسات المكلفة بتسيير هذه المناطق ليس لها قانون أساسي زيادة على ذلك معاناتها من العجز المالي.

ولقد سعت الدولة الجزائرية إلى دعم إنشاء وتحديث وإعادة تأهيل المناطق الصناعية و مناطق النشاط ، حيث قامت منذ الاستقلال الى يومنا هذا بإصدار كم هائل من النصوص القانونية تخص المناطق الصناعية و مناطق النشاط و ذلك لاحتواء مختلف المشاريع الاستثمارية.

أما فيما يتعلق بتسيير المناطق الصناعية و مناطق النشاط فلقد اعتمدت السلطة في هذا الشأن على هيئات عمومية اقتصادية، ومؤسسات اقتصادية وهي مؤسسات اقتصادية ذات الطابع الصناعي والتجاري، مهمتها الأساسية في اقتناء العقارات واكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية و مناطق النشاط والتي قد تكون ضمن أملاك الدولة أو تابعة للخواص حيث تقوم هذه الأخيرة بإعادة التنازل على هذه الأراضي بواسطة عقود توثيقية ومشهرة لصالح المستثمرين في إطار المعاملات التجارية المحضة، والتي فشلت في تسيير المناطق الصناعية و مناطق النشاط رغم محاولة إعادة تأهيل مناهج التسيير التي لم تمس مؤسسات تسيير المناطق الصناعية و مناطق النشاط . إلا بعد صدور الأمر رقم 04/01 في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وسيرها وخصصتها، إذ بقيت المؤسسات الاقتصادية هي المسيرة للمناطق الصناعية مما يظهر أن السلطة لا تريد التخلي عن الرقابة على العقار الصناعي وبالتالي عن تسيير المناطق الصناعية و مناطق النشاط . وعليه يجب التفكير في إيجاد طرق ناجعة ووسائل قانونية لتسيير المناطق الصناعية و مناطق النشاط من أجل تحقيق الأهداف الاقتصادية للدولة المتمثلة في تهيئة المناخ الاقتصادي للاستثمار وتحقيق وسائل ناجعة في تسيير المناطق الصناعية و مناطق النشاط مع تجسيد سياسة واضحة فيما يتعلق بطرق تسيير العقار الصناعي.

وخلاصة القول أن إستراتيجية سياسة إقامة المناطق الصناعية و مناطق النشاط تعتبر الوسيلة المثلى في خدمة التنمية الاقتصادية وخاصة في مجال توطين الصناعة، إذ تكتسي أهمية كبيرة تستمد من كيفية خلق المناخ المناسب للاستثمار، الأمر الذي جعل من المشرع الجزائري يسن العديد من القوانين خلال فترات وجيزة سعياً منه إلى ضرورة تحقيق وتلبية حاجيات

المستثمرين، من خلال تهمين المناطق الصناعية الموجودة ومناطق النشاط إضافة إلى خلق مناطق جديدة. كما أن غايته هو محاولة التخفيف من العراقيل التي لا تزال تعيق تجسيد المناطق الصناعية و مناطق النشاط ، بدوره في ترقية الاستثمار ، خاصة احتجاج المستثمرين بعدم وجود العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، لذلك بادر المشرع الجزائري بمحاولة وضع حد لأزمة العقار الموجه للاستثمار الصناعي بإيجاد إطار قانوني حيث ألغى تماما التنازل الذي عدل الأمر 06 - 04 جديد تمثل في صدور الأمر 08 واقتصر على منح الامتياز بالمزاد العلني أو منحه بالتراضي، ليتم فيما بعد الإبقاء على التراضي بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وتقريب المستثمر من الإدارة العامة مع إعطاء المزيد من التسهيلات التحفيزية سواء من طرف الإدارة أو تلك التي كرسست بموجب قوانين المالية المتتالية.

كما يمكننا أن نشير إلى أن المشاكل التي يتخبط فيها العقار الصناعي في الجزائر سببها عدم وجود سياسة تشريعية واضحة في مجال الاستثمار، أو لنقل أن السياسة الاستثمارية كانت في الغالب مبتورة عن الوضعية الحقيقية للعقار، وما نتج عنه من كثرة النصوص القانونية وصعوبة تطبيقها. وحماية للعقار الصناعي الذي يعتبر ثروة غير قابلة للتجديد، بموجب الأمر 04-08 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط وكيفيات الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمراسيم التنفيذية له، تم إخضاع الأصول العقارية المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية والأراضي التابعة للدولة المتواجدة في المناطق الصناعية ومناطق النشاط إلى الصيغة الوحيدة لمنح الامتياز طويل المدى غير قابل للتنازل لمدة 33 سنة كحد أدنى قابلة للتجديد على أن لا تتجاوز مدة 99 سنة كحد أقصى. المؤرخ في 03 أوت سنة 2016 المتعلق بترقية - إضافة إلى صدور القانون رقم 16 الاستثمارات الذي حدد النظام القانوني المطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية والامتيازات الممنوحة لهما بعنوان مرحلتي الاستغلال والانجاز، والمزايا الإضافية لفائدة النشاطات ذات الامتياز والمنشئة لمناصب الشغل، وكذا المزايا الاستثنائية للاستثمارات ذات الأهمية الخاصة

للاقتصاد الوطني كما انشأ أجهزة استثمارية مؤهلة لتقديم الخدمات الضرورية لإنشاء المؤسسات ودعمها وتطويرها وكذا لإنجاز المشاريع.

كما أن غياب إستراتيجية واضحة بالنسبة للمناطق الصناعية و مناطق النشاط ، إذ لم تستطيع السلطات من خلال قراراتها المتذبذبة جراء التعديلات التي قررتها على النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي من خلال قوانين المالية المتعاقبة التوصل إلى تجسيد القرارات المتعلقة بإنشاء المناطق الصناعية و مناطق النشاط فكل الحلول التي وضعت بالنسبة للمناطق الصناعية و مناطق النشاط يشكل إستراتيجية غير مدروسة يغيب فيها التنسيق بين قواعد تنظيم المناطق الصناعية و مناطق النشاط وقواعد تسييرها فالمناطق الصناعية و مناطق النشاط لن تجذب المستثمرين حتى مع توفر العقار الصناعي إذا لم تهئ وفق المعايير العلمية لان نجاح أي استثمار مرتبط أساسا بوجود عقار لتشجيع وتنفيذ المشاريع ذات الطابع الصناعي أو التجاري.

# قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً:

القوانين

القانون رقم 87 - 03 المؤرخ في 27 يناير سنة 1987، يتعلق بالتهيئة العمرانية، ملغى بموجب القانون رقم 01-20 .

قانون رقم 90-25 لمؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، يتعلق بالتوجيه العقاري.

قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

قانون رقم 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة، 1991 يتضمن قانون المالية لسنة 1992.

قانون 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية 1998.

قانون رقم 01-20، مؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.

قانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر سنة، 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

قانون رقم 11 - 11 المؤرخ في 18 يوليو سنة 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

القانون رقم 12 - 12 المؤرخ في 26 ديسمبر سنة 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013.

الأوامر

الأمر رقم 71-74 مؤرخ في 16 نوفمبر 1971، يتعلق بالتسيير الاشتراكي للمؤسسات  
ملغى.

الأمر رقم 25-74 المتضمن الإحتياطات العقارية البلدية الملغى بموجب القانون 25-90  
المؤرخ في 12/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.

الأمر رقم 26-74 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية  
لصالح البلديات .

الأمر رقم 27-95 المؤرخ في 30 - 12 - 1995 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1996.

الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على  
الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

الأمر رقم - 15 - 01 مؤرخ في 23 يوليو سنة 2015 يتضمن قانون المالية التكميلي  
لسنة 2015.

الاسد

مرسوم رقم 45-73 المؤرخ في 28 فبراير 1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة  
المناطق الصناعية .

مرسوم رقم 275-80 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 1980، يتضمن حل الصندوق الجزائري  
للهيئة العم رانية ونقل .أمواله وأنشطته وهياكله.

مرسوم رقم 772-80 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 1980، يتضمن إحداث الوكالة الوطنية  
للهيئة العمرانية.

مرسوم رقم 83-155 المؤرخ في 5 مارس سنة 1983 يتضمن إنشاء المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني وتحويل ممتلكاته وأعماله وهياكله ووسائله ومستخدميه.

مرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 3 مارس سنة 1984، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية،

مرسوم رقم 84-56 المؤرخ في 3 مارس سنة 1984 يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير

المناطق الصناعية وعملها، في الجريدة الرسمية، العدد - 10، بتاريخ 6 مارس سنة 1984.

مرسوم تنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر سنة 1990، يحدد قواعد إحداث

وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، معدل ومتمم.

مرسوم تنفيذي رقم 06-161 المؤرخ في 17 مايو سنة 2006، يعلن المنطقة الصناعية

سكيكدة منطقة ذات أخطار كبرى ، ملغى.

مرسوم تنفيذي 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية

للساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-

126 المؤرخ في 19 مارس 2012

مرسوم تنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 يناير سنة 2010، يتضمن تنظيم لجنة

المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، في الجريدة

الرسمية، العدد 4، بتاريخ 17 يناير سنة 2010.

### قرارات وزارة :

قرار وزاري مشترك مؤرخ في 5 مارس سنة 1984 يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق

بإدارة المناطق الصناعية.

العلات :

تعليمية رقم 8309 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية الصادرة في 8 سبتمبر 2008 المتعلقة بال عقار التابع للأملاك الخاصة للدولة.

تعليمية رقم 00801 الصادرة عن المدير العام لأملاك الدولة الصادرة في 7 فيفري سنة 2012 المتعلقة بتحويل الامتياز إلى تنازل .

ال :

- . بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2006 .
- عجة الجيلالي، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية من اشتراكية التسيير إلى الخصوصية، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006 .
- . ضريفي نادية، تسيير المرفق العام والتحولت الجديدة، دار بلقيس، الجزائر، 2010 .

ال ات والساء الامة

د راه

- بلوناس عبد الله، الاقتصاد الجزائري: الانتقال من الخطة إلى السوق ومدى إنجاز أهداف السياسة الاقتصادية، أطروحة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية تخصص نقود ومالية ، جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، 2004-2005.
- خوادجية سمية حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، جامعة منتوري، قسنطينة، 2014/2015.
- راضية بن مبارك، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015-2016 .

ماج

عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001-2002.

فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الاستثمار، مذكرة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2004-2005

بليل سمير، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب بالبليدة، سنة 2009.

ماس

بودادة نورية، عماري ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، سنة 2016/2017.

عيسي ليندة، براج سمير، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة للنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، جامعة تبسة، 2016 - 2017.

ال لاء قالات:

خبابة عبد الله، خبابة صهيب، دور المناطق الصناعية في تدعيم التنمية المستدامة في الفضاء الأورو مغاربي، مع الاشارة إلى نموذجين الجزائر وفرنسا، مجلة علوم الاقتصاد والتسيير.

سعيداني محمد السعيد، أحمد بكاي، إستراتيجية تطوير القطاع الصناعي في إطار تفعيل برنامج التنوع الاقتصادي في الجزائر، يومي 8، ورقة بحثية معدة للمشاركة في الملتقى الدولي بعنوان، تقييم دور هيئات الدعم والمرافقة لتعزيز وتجسيد المناطق الصناعية بالجزائر قراءة تقييمه لأهم الانجازات هيئات الدعم .

الاقع الال ونة

WWW. ANIREF. DZ

الاجع اللغة الأجة:

Fotheringham ،AS (2011). "Network-based functional regions".  
Environment and Planning A. 4.

ANIREF/Analyse des dossiers traités par les CALPIREF, dossier  
actualisé au 12 juin 2012 .

# فهرس المكنوبات

## فهرس المحتويات

3..... مقدمة

### الفصل الأول

#### ماهية المناطق الصناعية ومناطق النشاط

- 9 - ..... المبحث الأول: مفهوم المناطق الصناعية ومناطق النشاط
- 9 - ..... المطلب الأول: مفهوم المناطق الصناعية
- 9 - ..... الفرع الأول: تعريف المناطق الصناعية
- 14 - ..... الفرع الثاني: تعدد تصنيفات المناطق الصناعية
- 18 - ..... المطلب الثاني: مفهوم مناطق النشاط
- 19 - ..... الفرع الأول: تعريف مناطق النشاط:
- 19 - ..... الفرع الثاني: معايير تمييز مناطق النشاط عن المناطق الصناعية
- 23 - ..... المبحث الثاني: إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاط
- 23 - ..... المطلب الأول: الهيئات المكلفة بإنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها
- 23 - ..... الفرع الأول: الهيئات المنشأة والمهياة للمناطق الصناعية
- 27 - ..... الفرع الثاني: الجماعات المحلية ودورها في إنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها
- 29 - ..... المطلب الثاني: إنشاء وتنظيم مناطق النشاطات
- 29 - ..... الفرع الأول: إنشاء مناطق النشاط
- 31 - ..... الفرع الثاني: تنظيم مناطق النشاط

### الفصل الثاني

#### آليات تسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط

- 37 - ..... المبحث الأول: آليات تسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط
- 37 - ..... المطلب الأول: الهيئات المكلفة بتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط

- 37 - .....الفرع الأول: الهيئات المكلفة بتسيير المناطق الصناعية.
- 43 - .....الفرع الثاني: الهيئات المكلفة بتسيير مناطق النشاط
- 44 - .....المطلب الثاني: تسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط
- 45 - .....الفرع الأول: مهام تسيير المناطق الصناعية.
- 53 - .....الفرع الثاني: مهام تسيير مناطق النشاط
- 58 - .....المبحث الثاني: آليات استغلال المناطق الصناعية ومناطق النشاط
- 58 - .....المطلب الأول: طرق الحصول على العقار الصناعي في المناطق الصناعية ومناطق النشاط.
- 58 - .....الفرع الأول: طرق الحصول على العقار الصناعي في المناطق الصناعية.
- 64 - .....الفرع الثاني : طرق الحصول على العقار الصناعي في مناطق النشاط.
- 70 - .....المطلب الثاني : التزامات المتعاملين الإقتصاديين على مستوى المناطق الصناعية و مناطق النشاط
- الفرع الأول: الحصول على الرخص المتعلقة باستغلال الأراضي على مستوى المنطقة الصناعية و مناطق  
النشاط.....- 71 -
- 72 - .....الفرع الثاني: الالتزام باحترام قواعد استغلال المناطق الصناعية و مناطق النشاط
- 77 - ..... خلاصة الفصل
- 78 - ..... خاتمة
- 83 - ..... قائمة المصادر والمراجع.