



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة ابن خلدون تيارت  
الملحقة الجامعية السوقر



مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر  
الشعبة: حقوق  
التخصص : قانون عقاري

بـعنوان:

النظام القانوني للعقارالصناعي في الجزائر

تحت اشراف الأستاذ:

د . هاني منور

من إعداد :

بوعافية أحمد

ماندي مبارك

لجنة المناقشة		
الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
د.قداري آمال	أستاذ محاضر ب	رئيس
د.هاني منور	أستاذ محاضر ب	مشرف مقرر
د.مبخوتي محمد	أستاذ محاضر أ	عضو مناقش
د.خليفة خالد	أستاذ مساعد ب	عضو مدعوا

السنة الجامعية : 2022/2021 .

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر وتقدير

الحمد لله حمدا كثيرا يليق بمقامه وعظيم سلطانه وصلى الله على سيدنا محمد خاتم الأنبياء والمرسلين.

نشكر الله سبحانه على فضله وتوفيقه لنا والقائل في محكم تنزيله:

"لئن شكرتم لأزيدنكم" (الآية 07:سورة إبراهيم)

ونتقدم بالشكر الجزيل الخالص إلى الأستاذ المشرف والموجه:

## الدكتور هاني منور

الذي سهل لنا طريق العمل، وبين لنا الخطأ والصواب، واحتمل

مشقات مطالبنا العلمية، فألف شكر وتقدير له على كل شيء قدمه لنا من

أجل انجاز هذا العمل المتواضع .

# إهداء

قال صلى الله عليه وسلم: «... ومن صنع إليكم معروفاً، فإن لم تجدوا ما تكافئونه فادعوا له حتى تروا أنكم قد كافأتموه» (رواه أحمد، وأبو داود، وصححه الألباني)

وأثني ثناء حسنا وتقديرا واعترافا مني بالجميل أتقدم بجزيل الشكر  
لأولئك المخلصين الذين مهدوا لنا الطريق الدكتور "خالد جخدان" مدير  
ملحقة السوق لإتمام هذا البحث العلمي :

إلى الدكتور "مبخوتي محمد" الذي لم ينخل علي بنصائحه القيمة  
وبدعمه المتواصل طيلة مساري الدراسي، كما اهدي أيضا هذا النجاح  
البسيط إلى الدكتورتين: "قداري آمال" و" صافا خيرة" راجيا من المولى عز  
وجل أن يحفظكما و يمن عليكما بكل الخير، إلى روح أبي رحمة الله عليه،  
إلى الأم الغالية والزوجة والأولاد، حفظهم الله ورعاهم، وكل العائلة وأصدقاء  
العمل، وطلبة الدفعة سنة 2021-2022م تخصص قانون عقاري .

ماندي مبارك

# إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى روح أمي رحمة الله عليها  
إلى أبي المقعد الذي أنهكه المرض، داعيا المولى عز وجل أن يشفيه  
إلى رفيقة دربي زوجتي التي بجنبي في السراء و الضراء حفظها الله  
ورعاها، إلى فلذة كبد أولادي وبناتي إلى إخوتي وأخواتي أعزهم الله  
إلى كل زملاء العمل بمديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري بولاية البيض  
إلى كل ذكاترة ملحقة السوقر والطاخم الإداري وعمال وعاملات الملحقة  
إلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد.

بوعافية أحمد

## قائمة المختصرات

ق.إ.م.إ. : قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ق.م.ج : القانون المدني الجزائري

ج ر : الجريدة الرسمية

ط : الطبعة

ج : الجزء

ص : الصفحة

ص ص : من الصفحة إلى الصفحة

الخ : إلى آخره

# مقدمة

يعدّ العقار الصناعي عاملاً مهماً في تحقيق الاستثمار، وهو جزء من العقار الاقتصادي من شأنه دفع عجلة التنمية وترقية الاستثمار، فقد اهتمت الدولة الجزائرية في إطار مختلف سياساتها في تطوير وترقية الاستثمار وتحقيق تنمية اقتصادية بتنظيم ومحاولة توفير المواقع العقارية المهيأة لاستقبال النشاطات الصناعية والجدير بالذكر إن أول تنظيم لهذه المواقع كان سنة 1973 عن طريق ما يسمى "بالمناطق الصناعية"<sup>1</sup> وهو أول إطار لتنظيم وتوفير أراضي الأساس لصالح المستثمرين، ومع مرور الوقت تم اقتراح صيغة جديدة لتنظيم الأراضي التي تدخل في إطار الأملاك الوطنية<sup>2</sup>، لتناسب مع الاتجاه الجديد لتطوير وترقية الاستثمار، فظهرت نوعين من المناطق " المناطق الخاصة " و "المناطق الحرة " والتي كان يعول عليها في استقطاب مشاريع الاستثمار وتحقيق تنمية اقتصادية شاملة.

وأمام اتساع المساحة الجغرافية وعدم إتمام عملية المسح العام<sup>3</sup> للأراضي أصبحت الدولة الجزائرية تواجه صعوبات توفير الأوعية العقارية اللازمة لجلب الاستثمارات من أجل تنمية الاقتصاد الوطني بمعنى " إشكالية الحصول على الأوعية العقارية للاستثمار " أو " الأساس العقاري"<sup>4</sup>، وذلك سواء في الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط....

حيث بدأ تنظيم الحافظة العقارية قبل الاستقلال من خلال مشروع قسنطينة لسنة (1959-1963) والذي بادرت به الإدارة الفرنسية الاستعمارية آنذاك، بهدف وضع مخطط خماسي لتنفيذ سياستها الصناعية وبعد الاستقلال احتفظ بنفس نهج الإدارة الفرنسية ماعدا ما يمس بالسيادة الوطنية وأمن واستقرار البلاد حيث تضمنت القواعد العامة المنظمة لشركة سوناطراك النصوص التالية " يطبق قانون الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وحده على كل أمر لم يتضمن العقد تحديدا للقانون الواجب التطبيق"، حيث اعتبرت توطين العقود عمل من أعمال السيادة تمارسه على إقليمها وخاصة بعد تأميمات 1971 بحيث ترفض مسألة تدويلها وإخضاعها للقانون الدولي كما تضمنت بعض العقود عبارات صريحة تؤكد أن القانون الواجب التطبيق هو القانون الجزائري " القانون الواجب التطبيق في تفسير العقد هو القانون الساري المفعول في الجزائر"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - القانون 45/73 المؤرخ في 28/02/1973، المتعلق بإنشاء لجنة الاستشارية لهيئة المناطق الصناعية.

<sup>2</sup> - القانون 30/90، المتعلق بالأملاك الوطنية المؤرخ في 01/12/1990 المعدل و المتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في: 20/07/2008، الجريدة الرسمية: 52 في 2 ديسمبر 1990 م.

<sup>3</sup> - الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن أعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية: 92، المؤرخة في: 18/11/1975 م.

<sup>4</sup> - فسيح حمزة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع الدولة و المؤسسات العمومية تحت عنوان التنظيم القانوني للاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، جامعة الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، الجزائر، سنة 2005، ص 2.

<sup>5</sup> - براش خليجة، عزون منيرة، عقود الاستثمار بين فكري التوطين والتدويل، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، الجزائر، سنة: 2014-2015، ص 33.



بحيث تميز مجال الاقتصاد بتدخل الدولة وأصبح حكرا عليها (النظام الاشتراكي) حيث تم إدماج هذه المحافظات العقارية ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتم توجيهها وتهيئتها لاستيعاب مشاريع استثمارية.

" وأمام انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق، بادرت السلطة الجزائرية بتحرير السوق العقارية في قانون التوجيه العقاري<sup>1</sup>، وإلغاء القوانين المتجهة نحو السيطرة على المجال العقاري من خلال إلغاء قانون الثورة الزراعية، وقانون الاحتياطات العقارية<sup>2</sup>، ثم توفير الظروف الملائمة للاستثمار الخاص، بضمان حق الملكية الخاصة دستوريا ومنح الاستثمار الخاص الريادة مع تحقيق المساواة في المعاملة بين الوطني و الأجنبي، وتزويده بترسانة من الضمانات القانونية بموجب المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بالترقية العقارية"<sup>3</sup>.

ونتيجة عدم مطابقة هذه الضمانات للواقع المعيش واصطدامها بعوائق مختلفة تتراوح بين عوائق قانونية وإدارية ومادية وسياسية.. الخ، مما اضطر بالسلطة إصدار قانون جديد بموجب الأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم، محاولا تصحيح عيوب القانون السابق من خلال تكريس مبدأ حرية الاستثمار وتوفير المناخ العام للأعمال وتبسيط الإجراءات الإدارية وتكريس مبدأ المعاملة العادلة والمنصفة وتوفير شيء من الأمن القانوني<sup>4</sup>، الذي بدأ الاهتمام به في العقود الأخيرة وهناك من الدول التي تضمنت دساتيرها هذا المبدأ منها المجموعة الأوربية التي ألزمت أعضائها بالالتزام به وبالأخص أهم متطلباته الثقة المشروعة والزامية لحماية توقعات المخاطبين بقوانين هذه المجموعة، للإشارة فان الجزائر أقرت فكرة الأمن القانوني من مسودة التعديل الدستوري لسنة 2020 م .

تجدر الإشارة أن العقار الصناعي يجب أن لا يكون مبرمج ضمن مخططات التهيئة العمرانية لارتباطها بالسوق العقارية من خلال تعيين المناطق العمرانية والقابلة للتعمير خارج العمران وفق أدوات التهيئة العمرانية المنصوص عليها في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

حيث أوكلت للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري سنة 2007 م مهمة تسيير المحافظات العقارية بموجب قانون المالية التكميلي سنة 2011م، ومع تعديل قانونها الأساسي سنة 2012 م تم تكليفها بتهيئة المناطق الصناعية الجديدة.

<sup>1</sup> - القانون 25/90 المؤرخ في 11/18، 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم بالامر 26/95

<sup>2</sup> - الامر 26/74 ، المؤرخ في 1974/02/20 يتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية: عدد19، الصادرة بتاريخ: 20/03/1974 م .

<sup>3</sup> - خوداجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة نيل شهادة دكتوراه ، قانون الخاص كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة قسنطينة، الجزائر، سنة: 2014/2015، ص 3.

<sup>4</sup> - هنان علي، الامن القانوني كقيمة جاذبة للاستثمار الاجنبي في الجزائر، اطروحة دكتوراه تخصص قانون عام اقتصادي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة غرداية، الجزائر، سنة: 2019-2020، ص 96.

بقيت الوضعية على هذا النحو إلى غاية سنة 2006م، أين تم التأكيد على نظام الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على حافظة العقار الصناعي بصدور الأمر 11/06<sup>1</sup>، لكن في سنة 2008 م تم إلغاء التنازل وتم تعميم الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، كإجراء وحيد للحصول على الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية والفائضة المتوفرة عن طريق استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار و المنازعات الناجمة عنه<sup>2</sup> حسب الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01م، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة للانجاز مشاريع استثمارية، المعدل و المتمم .

ورغم المحاولات من السلطة العليا للبلاد، إلا أن التقارير الوطنية تؤشر أن المناخ الاستثماري في الجزائر لم يتحسن بل لازال يعرف تقهقرا نتيجة العراقيل التي تواجه المستثمر وخاصة ما كشف عنه التقرير الصادر عن البنك الدولي لسنة 2012م، ورغم من استحداث مؤسسات ترافق المستثمرين والعمل على تحسين جودة الخدمات الإدارية لا تزال ظاهرة البيروقراطية في السيادة مرفوقة بمشكل توفير الوعاء العقاري الذي أصبح عائق الدولة وأقر المستثمرين رغم الجهود والمحاولات من الدولة لرفع مستوى العرض العقاري من خلال استرجاع المنشآت والقطع الأرضية الشاغرة والعائدات من المؤسسات المنحلة (المخصصة) دعما للحفاظة العقارية، حيث رصد لها مبالغ مالية ضخمة لتهيئتها لصالح المستثمر دون اضطراره لتهيئتها بنفسه لاستغلال رؤوس أمواله في الانجاز والاستثمار(الاستغلال) ويعتبر توفير الوعاء العقاري أكبر إشكال يقف أمام المستثمر في تجسيد مشروعه الاستثماري، رغم سعي الدولة إلى استرجاع الأوعية العقارية التي لم يتم استغلالها أو التي استغلت في غير الغاية أو المصلحة التي منحت لأجلها .

ولهذا تتحلى أهمية الموضوع في دور العقار الصناعي كآلية أساسية في الاستثمار والتنمية الاقتصادية في شتى المجالات ونقل للتكنولوجيا وتخفيف البطالة وفتح مجال التبادل التجاري.... الخ.

ولا يتأتى ذلك إلا من خلال وضع نصوص قانونية وتشريعية وفق السياسة العالمية لتسيير العقار الصناعي ووضع الإطار القانوني الملائم لدعم تطوير الاستثمار.

ومن الدوافع لاختيار الموضوع، ذاتية تتمثل في الدعم المعرفي لمقياس القانون العقاري، وموضوعية تتمثل في معرفة الأطر التنظيمية والمؤسسية والقانونية للعقار الصناعي لكونه موضوع الساعة، وأنه يعدّ السبب الحقيقي للتنمية في شتى المجالات كما سبق ذكره.

<sup>1</sup> - أمر 06-11، المؤرخ في 2006/08/30 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز و التنازل على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة للانجاز المشاريع الاستثمارية ، الجريدة الرسمية : 53 الصادرة بتاريخ 2006/08/30.

<sup>2</sup> - صافة خيرة، محاضرات في العقار الصناعي، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، ملحقة سوقر، جامعة تيارت، الجزائر سنة 2021-2022، ص 6.

وفيما يخص الدراسات السابقة ومن خلال استعراضنا لبعض المراجع المتعلقة بموضوع المذكرة وعلى سبيل المثال لا الحصر، مرجعين هما :

- المؤلف بوجردة مخلوف الذي استهل كتابه عن العقار الصناعي ودوره في التنمية الاقتصادية وأهم الأطر القانونية والتنظيمية والمؤسسية للعقار الصناعي وكذا أهم الأجهزة المسيرة له، والمنازعات الناجمة عنه والطرق المستعملة في حلها.
- المؤلف عمار بوضياف كاتب معروف خاصة في القانون الإداري تطرقنا إلى كتابه المعنون باسم عقد الامتياز كأهم وآخر العقود التي اعتمدها السلطات العليا كآلية للاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار.

حيث انصبت دراستنا في هذه المذكرة حول العقار الصناعي بين الحواجز والحوافز وتبيان أهم الأحكام العامة والخاصة المنظمة له، و اعتماده كمصدر ثاني للإيرادات المهمة التي تركز عليها الدولة لإعمار الخزينة العمومية بعد مداخيل النفط.

أما بخصوص القيمة المضافة لموضوع الحال هي محاولة منا إعطاء بعض الحلول أو التوصيات التي يمكن اعتمادها لتصحيح الطريق إلى استثمار حقيقي لا وهمي وذلك من خلال النقاط التالية:

- جرد جميع الأراضي العقارية الأهلة و القابلة لمنح الاستثمار.
- وضع أسس تنظيمية لتوزيع الأوعية العقارية وفق منهاج مدروس ومحكم.

وتسعى السلطات العليا لوضع برامج تتوافق مع الأهمية الكبرى لهذا المجال الذي يعد الدخل الثاني لدعم الخزينة العمومية، بعد مداخيل النفط، ودليل حرص الدولة على ذلك يظهر جليا من خلال قانون الاستثمار الجديد 09/16 المؤرخ في: 2016/8/3م، متعلق بتطوير الاستثمار<sup>1</sup>، الذي أدرج آليات جديدة لمنح العقار الصناعي للمستثمرين الحقيقيين أصحاب المشاريع الخلاقة للثروة ومناصب الشغل، ورفع القيود عن المشاريع الاستثمارية ودخولها حيز الاستغلال و الخدمة، وبين هذا وذاك نطرح الإشكال الآتي :

**هل وفقت السلطة العمومية في توفير العقار الصناعي، وفي منح تحفيزات للمستثمرين وفق**

**الآليات الجديدة المعتمدة ؟ ، ومنه تتفرع إشكالات أخرى منها:**

ما المقصود بالعقار الصناعي في التشريع الجزائري؟

<sup>1</sup> - القانون 09/16 المؤرخ في : 2016/8/3م، متعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخة في : 2016/8/13

ما هي الأطر القانونية و التنظيمية و المؤسساتية المستحدثة للتحكم في العقار الصناعي؟

هل توفر العقار الصناعي كافي لجلب المستثمر سواء الوطني أو الأجنبي؟

فيما تتمثل آليات استغلال العقار الصناعي حسب المشرع الجزائري وما هي المنازعات التي تثور أثناء تنفيذ هاته الآليات وما هو القضاء المختص؟.

وللإجابة عن هذه الإشكالات، قسمنا موضوعنا إلى مقدمة وفصلين وخاتمة للموضوع، حيث عَدَّوْنَا الفصل الأول بـ " الإطار التشريعي و المؤسساتي لتنظيم العقار الصناعي"، وقسمناه إلى مبحثين، جاء المبحث الأول تحت عنوان: " مفهوم العقار الصناعي وحافظته العقارية " والمبحث الثاني بعنوان " النظام المؤسساتي لضبط و تسيير العقار الصناعي"، أما الفصل الثاني فكان بعنوان: " طرق استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار و المنازعات الناجمة عنه"، تفرع عنه مبحثان، الأول تحت عنوان: " عقود استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار" والثاني بعنوان: " المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار".

ولمعالجة هذا الموضوع، كان لابد علينا اعتماد المنهج التحليلي الذي يعتمد على تحليل الوقائع وإظهار الحقائق التي يتخبط فيها العقار الصناعي وانعكاسه على تدهور الاستثمار وبالتالي انعدام التنمية وأحيانا الوصفي لوصف مراحل تطور القوانين المنظمة للعقار الصناعي، أما الجانب الوصفي يتجلى من خلال سعي السلطة العليا والممثلة بالخصوص في رئيس الجمهورية الذي طلب بضرورة إذابة كل العراقيل والمخاطر ووضع بدائل ودوافع تحفيزية لاستقطاب المستثمرين الحقيقيين لا الوهميين، في إطار الانفتاح الاقتصادي نحو السوق الحرة لمواكبة دول العالم.

# الفصل الاول

الاطار القانوني للعقار الصناعي

في التشريع الجزائري

بالرغم ما للعقار الصناعي من أهمية في إنعاش الاقتصاد الوطني، وجلب التكنولوجيا... الخ، إلا انه لم يحظى بالاهتمام الكافي لذلك، و الدليل هو صدور أول تنظيم له بحلول سنة 1973 حيث يعتبر حافظة لا يستهان بها.

و هو أساس لقيام وحذب المشاريع الاستثمارية الأجنبية وتحفيز الاستثمارات المحلية، حيث أن للعقار الصناعي علاقة تكاملية بالاستثمار، كل واحد منهما يكمل الآخر، فبتوفر الوعاء العقاري يزداد الإقبال على الاستثمار بصورة أوسع.

ولتحديد الإطار القانوني و التنظيمي وضبط العقار الصناعي يقتضي منا تحديد مفهومه ونطاقه المكاني وحافظته مع تميزه عن بقية العقارات، ولهذا لابد من الوقوف على ماهية العقار الصناعي من خلال التطرق إلى تعريفه وتميزه عن بقية العقارات هذا في (المبحث الأول) على أن نتناول في (المبحث الثاني) النظام المؤسساتي لضبط وتسيير العقار الصناعي.

### المبحث الأول : مفهوم الحافظة العقارية الصناعية

سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق إلى مفهوم العقار الصناعي (المطلب 1) في جانبه الاستثماري مع محاولة رسم معالم الحافظة العقارية (المطلب 2) من خلال التطرق إلى عنصرها الجوهرية ألا وهو الوعاء العقاري ثم الولوج إلى ما يميزه عن باقي العقارات الاقتصادية.

#### المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي

سننتقل إلى تعريف مصطلح "العقار" ومصطلح "الصناعة" في (الفرع 1) ثم إلى تعريف المشرع الجزائري للعقار الصناعي في (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول : تعريف العقار الصناعي

لمعرفة المعنى الحقيقي لكلمة العقار الصناعي ينبغي أولاً التطرق إلى تعريف كل من العقار والصناعة.

#### أولاً: تعريف العقار

تعرف العقارات على أنها الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار، سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو بصنع صانع لا يمكن نقلها دون أن يعتريها تلف أو خلل<sup>1</sup>، وهو نفس ما كرسه المشرع الجزائري بمقتضى نص المادة

<sup>1</sup> -محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق، حق الملكية بوجه عام، منشأة العارف، مصر، سنة 2000، ص 5.

1/683 من ق.م.ج بقوله " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ماعدا ذلك من شيء فهو منقول"<sup>1</sup>.

وقد صوّ الفقيه عبد الرزاق احمد السنهوري العقار بأنه : "الشيء المستقر بحيزه بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا هدم أو اقتلع، ومن ثم لا يمكن نقله دون تلف والأرض وهي خير مثال للعقار لأنها ثابتة مستقرة بحيزها إذا جاز نقل أجزاء منها فيكون ذلك بتفتيت سطحها أو نزع الأتربة و الصخور وكذلك البناء عقار لأنه ثابت مستقر بحيزه ولا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا بهدمه او هدم أجزاء منه والأشجار والاعراس عقار، ولا يمكن نقلها إلا باقتلاعها من الأرض التي هي مغروسة فيها"<sup>2</sup>.

### المعنى الفقهي

فحسب المختصين في المجال الجغرافي فانه : " المساحة الجغرافية أو الرقعة الأرضية المحددة لإقامة المنشآت الصناعية ، ويستوجب اختيار الموقع الجغرافي المحدد توفر مرحلتين :مرحلة التوطين العام والذي يتمثل في تحديد أو اختيار المساحة الجغرافية التي سينجز فيها المشروع الصناعي، ومرحلة التوطين الخاص والذي يتضمن تحديد الموقع بالضبط الذي ستنجز فيه المنشأة الصناعية"<sup>3</sup>.

كما ورد تعريف العقار لغة في الشريعة الإسلامية في كثير من الحالات نذكر منها على سبيل المثال، ما جاء في حديث النبي صلى الله عليه وسلم عن انس ابن مالك رضي الله عنه انه قال : "لَمَّا قَدِمَ الْمَهَاجُونَ مِنْ مَكَّةَ إِلَى الْمَدِينَةِ قَلَعُوا وَلِيَسَ بِأَيِّ دِيَارِهِمْ شَيْءٌ" ، وَكَانَ الْأَنْصَارُ أَهْلَ الْأَرْضِ وَالْعَقَارِ . قَالَ : فَقَاسَمَهُمُ الْأَنْصَارُ عَلَى أَنْ يَهْطُوهُمْ أَنْصَافَ ثَمَارِ أَمْوَالِهِمْ كُلِّ عَامٍ ، فَيَكْفُوهُمْ الْعَلَّ ."<sup>4</sup> يعني بالعقار في الحديث بالنخل لكثرتة في المدينة.

<sup>1</sup> - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة 29 سبتمبر 1975.

<sup>2</sup> - مخلوف لكحل، العقار الاقتصادي بين فن صياغة المصطلح القانوني و متطلبات واقع السوق العقارية في الجزائر، الملتقى وطني حول: " الاستثمار العقاري في الجزائر"، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و12 ديسمبر، الجزائر، 2013، ص 3.

<sup>3</sup> - خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي أطروحة دكتورة، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق 1 والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، الجزائر، سنة: 2014/2015، ص 15.

<sup>4</sup> - أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الهبة، باب فضل المنيحة رقم الحديث 2630. (كتاب صحيح البخاري، عالم المعرفة للنشر و التوزيع الطبعة الاولى، مصر، 2014، ص 527 .

## ثانيا: تعريف الصناعة

نتطرق للتعريف من الجانب الشكلي و الجانب الموضوعي.

## 1: تعريف الصناعة من الجانب الشكلي

يقصد بها ذلك النشاط الممارس من كل تنظيم اقتصادي مستقل حاليا بمعنى قيام بعض المؤسسات بإنتاج سلع وتقديم خدمات لفائدة المستهلكين بوجود عتاد ومعدات للإنتاج داخل المنشآت الصناعية (الوحدة الاقتصادية الصناعية العقارية)<sup>1</sup> حيث كان المصنع في تلك المرحلة يشكل الركيزة الأساسية للصناعة وقد تكون مؤسسة عمومية اقتصادية بمفهوم القانون رقم 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، أو تكون مؤسسة اقتصادية خاصة منشأة من طرف أشخاص القانون الخاص كما يمكن أن تكون مؤسسات مختلطة (برأسمالية عمومية و خاصة) .

## 2: تعريف الصناعة من الجانب الموضوعي

أ/ هذا الجانب يمس كل نشاط صناعي بصفة عامة، والذي يتم من خلاله تحويل كل سلعة أو مواد خام إلى سلعة أخرى وكل ما تعلق بعملية تحويل مواد الخام إلى منتجات وخدمات لزيادة من قيمتها باستخدام آلات وأدوات مناسبة من اجل جعلها قابلة للإشباع الحاجات، للعلم أن الجزائر تركز قطاعاتها الاقتصادية العمومية على الصناعات الثقيلة (البتروكيميائية، الحديد والصلب، الآلات الالكترونية... الخ) .

ب/ أما القطاعات الخاصة تركز صناعتها على الأمور الخفيفة (لمواد الغذائية، الألبسة الجاهزة، النسيج الأثاث... الخ)، مما اضطر من خلال السياسة العامة للدولة محاولة استقطاب المستثمرين إلى مناطق تتطلب ترقيةها بمنح تحفيزات وإعفاءات ضريبية و جمركية وخلق ما يسمى بالتوازن الجهوي .

ج/ زيادة على هذا هناك تعاريف متعددة للمنطقة الصناعية هي: " عبارة عن مساحة معينة من الأرض تقع ضمن الحضري للمدن وتخصص للصناعات المختلفة أي أنها عبارة عن تجمع صناعي غير منظم" ويعرف " Bale " المنطقة الصناعية: بأنها مواقع أدخلت عليها التحسينات لتشكيل عاملا محفزا لإنشاء الصناعات بكل أنواعها وأحجامها وان الخدمات المقدمة في المنطقة الصناعية تقتصر على تحديد الأراضي المخصصة للمشاريع الصناعية بتخصيص مساحة معينة لكل مشروع حسب حاجته، وحسب تقدير الجهات ذات العلاقة لهذه الحاجة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - حنان سميحة خوادجية، المرجع السابق، ص 18

<sup>2</sup> - معطا الله محمد، المناطق الصناعية وأثرها على واقع الصناعة الجزائرية، طالب دكتوراه تنمية ثقافة وسياسة، جامعة وهران، الجزائر، سنة 2015 ص182.



## الفرع الثاني: مفهوم العقار الصناعي في التشريع الجزائري

لم يشر المشرع الجزائري لتعريف يحدد مفهوم العقار الصناعي، إنما سبقت جل التعاريف على تحديد مدلوله وتتفق في مجملها على انه الحيز المكاني، أو الوعاء المخصص لانجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الصناعية سواء كان مبنيا أو غير مبني، مستغلا أو غير مستغل، كما انه حدد القطع الأرضية التي تدخل في نطاق العقار الصناعي حسب الأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي ألغى الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2011 الذي يحدد شروط منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، حيث جاءت المادة الثانية من هذا الأمر باستثناء أي الأراضي المستثناة من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر وهي :

الأراضي الفلاحية الواقعة داخل محيطات مناطق التوسع و المواقع السياحية و الأراضي الضرورية لانجاز برامج استثمارية تدخل ضمن مخطط التهيئة السياحية للأراضي الموجودة في مناطق البحث واستغلال المحروقات الأراضي الموجهة للترقية العقارية والموجودة داخل المواقع الأثرية و الثقافية<sup>1</sup>.

ماعدا ذلك فكل الأراضي قابلة لاحتوائها للعقار الصناعي، بما فيها العقارات التي تحوزها المؤسسات الاقتصادية العمومية، خاصة الفائض العقاري الناتج عن حل هذه المؤسسات، وحسب رأي الخبراء الجغرافيين هو: "المساحة الجغرافية أو الرقعة الأرضية المحددة لإقامة المنشآت الصناعية"<sup>2</sup>.

و يعرف العقار الصناعي اصطلاحا "انه مجموعة الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار و ثبات وما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والأصول العقارية الفائضة التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط، الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة"<sup>3</sup>.

ونتيجة للأهمية التي يتميز بها العقار الصناعي المخصص للاستثمار، فقد حظي بمجموعة من النصوص و التنظيمات منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، تماشيا مع السياسة العامة للبلاد، ولعل أول عملية تنظيمية لهذا النوع

<sup>1</sup> - المادة الثانية من الأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 49 المؤرخة في 03 سبتمبر 2008، المعدل و المتمم بموجب قانون المالية لسنة 2013م.

<sup>2</sup> - حنان سميحة خوادجية، النظام القانوني للاستغلال للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص15

<sup>3</sup> - صافة خيرة ، محاضرات في مقياس العقار الصناعي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، ملحقة السوفر، جامعة تيارت، الجزائر، سنة 2021م، ص11.

من العقار كان مع بداية التسعينات من خلال تقسيمها إلى مناطق، كالمناطق الصناعية المنشأة عام 1973<sup>1</sup> ثم عرف بالأصول العقارية سنة 1988<sup>2</sup>، ثم عرفت بالمناطق التي تتطلب تنميتها.

### أولاً: مفهوم العقار الصناعي في ظل الاقتصاد الموجه (المفهوم الضيق)

كما سبقت الإشارة، فإن العقار الصناعي في هذه المرحلة ارتبط بما يسمى بالمناطق الصناعية من خلال القانون 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لإنشاء المناطق الصناعية وكيفية تسييرها وحمايتها حيث نصت المادة 02 منه على مايلي " تكلف اللجنة بجمع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني وبتقديم كل رأي وعرض أي اقتراح و بصفة عامة بتقديم كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن، وذلك لترقية المناطق المذكورة على أحسن وجه وتنمية مناطق العمرانية المعنية" .

حيث كان العقار الصناعي مقصورا على الدولة فقط خاصة بعد صدور الأمر 26/74 المؤرخ 1974 /02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية والتي منحها حق احتكار جميع الأملاك العامة والخاصة، حتى التصرفات والمعاملات العقارية تتم عن طريق البلدية، هدفها مكافحة المضاربة في العقارات ولهذا حددت ما يقارب 77 منطقة صناعية فقط على المستوى إقليم البلديات والولايات وطنيا ونتيجة للأزمة المالية التي مرت بها الجزائر كان من الضروري إصدار قانون يفسح المجال للخوارج الوطنيين للاستثمار وهذا ما كان على لسان الحال، حيث صدر القانون 11/82 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص اشترط فيه توفر الجنسية الجزائرية، والإقامة بالجزائر لكل مستثمر طبيعي أو معنوي حسب نص المادة 13 منه " لا ينجز أي مشروع استثمار بقصد الإنشاء أو التوسعات الجديدة يبادر به، في إطار أحكام هذا القانون إلا بعد اعتماد مسبق إجباري وبمنح وفقا للشروط والأشكال المحددة أدناه " ما يستخلص من مضمون هذه المادة أنها كرست تدخل الدولة في المجال الاقتصادي وفرضت شرط الاعتماد المسبق، كما فتحت الباب أمام الاستثمار الوطني الخاص، وفي سنة 1984<sup>3</sup>، صدر مرسوم ينظم مؤسسات المناطق الصناعية<sup>4</sup>، وبعد يومين صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 يحدد دفتر الشروط للإدارة هذه المناطق وكيفية تسييرها<sup>5</sup>، من طرف الوكالة الوطنية للوساطة الضبط العقاري التي أنشأت بموجب المرسوم

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 73-45، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 09 مارس 1973.

<sup>2</sup> - القانون رقم 88-25 المؤرخ في 12/07/1988، المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 28: المؤرخة في 13/07/1988 م .

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 84/55 المؤرخ في 03 مارس 1984، يحدد شروط ادارة المناطق الصناعية .

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 84/56 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق الصناعية.

<sup>5</sup> - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس، 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بادارة المناطق الصناعية وكيفية تسييرها.

07- 199 المؤرخ 2007/04/23 تحت وصاية وزارة الصناعة و ترقية الاستثمار<sup>1</sup>، حيث تنشأ هذه المناطق بموجب قرار من الوالي تطبيق أحكام المرسوم 83/200 المتضمن شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية و تنظيمها، وما يلاحظ على هذه المرحلة انتهاج الخيار الاشتراكي الذي يكرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية فالعقار الصناعي لم يلق العناية الكافية والمستحقة في هذه المرحلة<sup>2</sup>، ضف إلى ذلك أن اختيار إنشاء وتهيئة المناطق الموجهة للنشاطات الصناعية كانت ارتجالية غير مدروسة ناهيك عن المساحات الشاسعة وغير المستغلة التي منحت على حساب الأراضي الزراعية ما نتج عنه إهدار للثروة العقارية.

### ثانيا : مفهوم العقار الصناعي في ظل الاقتصاد الحر(المفهوم الواسع)

نتيجة الركود الذي عاشه الاستثمار وبغرض تصحيح الطريق تخلت الجزائر عن النهج الاشتراكي وتبنيها لإيديولوجية الاقتصاد الحر، حيث عكفت الحكومة من خلال سياستها الداخلية إلى محاولة للإعادة تشجيع المستثمرين الأجانب للاستثمار في الجزائر وتحقيق الأرباح، بالمقابل جلب العملة الصعبة، ولا يتأتى ذلك إلا من خلال إعادة النظر في القوانين والتشريعات وعلى هذا الأساس صدر المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 25 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار حيث اعتبر أحسن إطار منظم للاستثمار الأجنبي المباشر تناول في بنوده المناطق الخاصة والحرّة ونظام العقود ، رغم ميلاده في مرحلة سياسية صعبة (المديونية ، انزلاقات سياسية داخلية تدني أسعار النفط ، البطالة ، أزمة السكن ، ارتفاع الأسعار... الخ).

بالمقابل جاء ببعض المحفزات ( تخفيض الجباية، الاستثمار في الجنوب، تسهيل الإجراءات الإدارية المانحة الاستثمار... الخ )، وقد استمر الوضع بتنظيم العقار الصناعي على هذا النوع، حيث توسع تطبيق مفهومه من الناحية القانونية، عن طريق إمكانية التنازل محققا بذلك الأهداف اقتصادية كثيرة وتم تجسيد ذلك أكثر عبر صدور المرسوم التنفيذي الصادر في سنة 1994 ، والتي رسمت حدود هذه المناطق<sup>3</sup>، ليتبعها بعد ذلك صدور الدستور 1996 الذي كرس مبدأ حرية الصناعة و التجارة لاسيما المادة 37 منه.

كما انه لم يعد يقتصر على النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع و الخدمات، و المساهمة في رأس مال المؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية، و إنما أصبح يضم أيضا النشاطات المستعادة في إطار الخوصصة الكلية أو الجزئية، واقتناء أصول في إطار توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل أو الهيكلة والنشاطات المترتبة عن منح الامتياز أو الرخصة ليلها بعد ذلك الأمر رقم: 03/01 المؤرخ في 20 أكتوبر 2001 المتضمن

<sup>1</sup> - معطا الله محمد، المرجع السابق ، ص182.

<sup>2</sup> - جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في مجال الصناعي، مذكرة ماجستير في القانون الإدارة والمالية، كلية الحقوق والعلوم الادارية، جامعة الجزائر، السنة 2002/2001، ص68.

<sup>3</sup> - حساين سامية، محاضرات حول انتقال العقار الصناعي من العائق الى الحافز، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بومرداس، الجزائر، سنة 2019 م، ص 96.

تطوير الاستثمار حيث جاء بمنطقة جديدة اسمها بالمناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة ليترك تحديدها وتنظيمها وكيفية استغلالها من الناحية الجغرافية لصالح هيئة جديدة تسمى " المجلس الوطني للاستثمار وهذا التنظيم يجب أن يخضع لمخطط تهيئة الإقليم<sup>1</sup>، ليليه الأمر 08/06 المعدل والمتمم للآمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

### المطلب الثاني: تميز العقار الصناعي عن باقي العقارات وتحديد حافظته العقارية

بعد تطرقنا لتعريف لعقار الصناعي، لا بد من تحديد المفروقات أو أوجه التشابه بينه وبين باقي العقارات الاقتصادية التي تتلامس وتتلاقى في نقطة مشتركة تجمعهم ألا وهي الاستثمار من حيث التعريف والأهمية الاقتصادية والإجراءات الإدارية المتخذة في هذا الشأن ناهيك عن الإطار القانوني الذي يحكمها، وبالتالي يمكن تحديد أو تمييز العقار الصناعي وباقي العقارات المشابهة له كتمييزه عن العقار السياحي، العقار الفلاحي والعقار السكني.

### الفرع الأول: تمييز العقار الصناعي عن باقي العقارات المشابهة له

يمكننا التمييز بين العقار الصناعي و العقار السياحي(أولا) ، ثم بين العقار الصناعي و العقار الفلاحي (ثانيا) وبين العقار الصناعي و العقار السكني (ثالثا).

### أولا: تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي

يعتبر القطاع السياحي الدعامة الأساسية لتنمية الاقتصادية وعلى هذا الأساس بدأت الدول تهتم بهذا المورد ونشأت لدعمه بنى تحتية ومنشآت قاعدية وترفيهية ضخمة على ضوء منظومة قانونية تحمل في طياتها محفزات متنوعة للنهوض بهذا القطاع، والجزائر من بين هذه الدول التي تحمل كل المواصفات الكمية و النوعية التي تؤهلها لأن تكون رائدة في هذا المجال لموقعها الاستراتيجي والتنوع الجغرافي التي تزخر به، رغم ذلك لم يلق الاهتمام الكافي إلا في الفترة الأخيرة نتيجة الضرورة الملحة لإيجاد بديل النفط، ولهذا سعت الدولة لتوفير العقار السياحي الذي يعتبر القاعدة الأساسية لانجاز المشاريع الاستثمارية<sup>2</sup>، وبلوغ الهدف تم سن النصوص القانونية من خلال القانون 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية وتحديد قانونها الأساسي وكذا القانون 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد بشروط وكيفيات منح امتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

<sup>1</sup> -محمد حجازي، إشكالية العقار الصناعي والفلاحي، وتأثيرها على الاستثمار، الجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد16، الجزائر سنة2012م، ص322.

<sup>2</sup> -نجاة بوسماحة، عمار زعي، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي ،مجلة صوت القانون، العدد 03، جامعة الوادي، الجزائر، السنة 2021، ص194.

## أ: من حيث التعريف

العقار السياحي هو عبارة عن مجموعة من الأراضي والمباني المخصصة للأنشطة السياحية والتي تشكل جزء من مناطق التوسع بما فيها الآثار والمدن والتي تكون محل تصنيف و حماية خاصة<sup>1</sup>. وما يلاحظ أن العقار السياحي يختلف عن العقار الصناعي من حيث تضمن حافظته العقارية أراضي الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية والتي تتمثل في مناطق التوسع السياحي (عرفها المشرع الجزائري لأنها مناطق حساسة التي تتوفر على مقومات ذات طابع ثقافي أو حضاري أو طبيعي مما يجعلها تحت حماية خاصة واستثنائية و الرقابة عليها من حيث الهياكل و الإجراءات<sup>2</sup>.

كما عرفت المادة 2 من القانون رقم 03-03 على انه " كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية ". كما نص المشرع الجزائري بضرورة وضع استراتيجيات وبرامج تنموية من شأنها تحقيق المنفعة العامة وتنمية نشاطات السياحة حسب المادة 04 من القانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 بالمراعاة للقواعد القانونية المتعلقة بحماية البيئة والساحل في طار المخطط الوطني لهيئة الإقليمية، ومن خلال هذا يتضح الاختلاف الواضح بين النظامين فالعقار السياحي هدفه سياحي وتحقيق أهداف سياحية في حين أن العقار الصناعي يهدف إلى تحقيق أهداف إنتاجية ونشاطات استثمارية صناعية موجهة للاستهلاك المباشر أو غير مباشر .

وبصدور القانون 04-08 الذي ألغى الكثير من أحكام القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ليصبح القانون 04-08 قانونا مشتركا يتعلق بكل العقار الصناعي و العقار السياحي.

"ويجب الإشارة إلى أن الاستثمار الأجنبي في العقار الصناعي يتضمن امتيازات مختلفة ، كذلك الأمر بالنسبة للعقار السياحي إذ يمنح بصيغة الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بعد أخذ موافقة الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية تابعة للعقار السياحي، قابلة للبناء و موافقة الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر الشروط.

<sup>1</sup> - حنان سميحة خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص36.

<sup>2</sup> - غواس حسينية، الاليات القانونية لتسيير العمران، أطروحة ماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق العلوم السياسية، الجزائر، السنة 2012 ، ص50.

وبالتالي فأكثر نوع عقاري تقاربا مع العقار الصناعي هو العقار السياحي، خاصة بعد صدور القانون رقم 08-04 وإلغائه لأحكام القانون رقم 03-03 فأصبح العقار السياحي يمنح بالامتياز بعد أن كان يباع أو يؤجر<sup>1</sup>.

### ب: من حيث اجراءات منحه

تشكل الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، التابعة للأمالك الوطنية العمومية و الخاصة والتابعة للخواص حيث تمارس الوكالة الوطنية للتنمية الوطنية للسياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية التي تكون موضوع نقل ملكية بعوض أو بدون عوض حسب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 11 مارس 2007 المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية .

" يتم اقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص أوليا بموجب اتفاق ودي بين الطرفين واستثناء بموجب قرار نزع الملكية للمنفعة العمومية<sup>2</sup> بناء على طلب الوزير المكلف بالسياحة، وتمنح للمستثمر رخصة بناء عن طريق قرار إداري من طرف السلطة الإدارية<sup>3</sup>، إذا أفضت كل الأخرى إلى نتائج سلبية، وذلك نظرا لطابع تلك المناطق التي يكتسي تحديدها وتصنيفها وحمايتها وتهيئتها بطابع المنفعة العمومية الأمر الذي يبرر إلى اللجوء إلى الطرق الجبرية لنزع الملكية وحسب نص المادة 25 من القانون 03-03 فإنه لا يمكن أن تكون الأراضي التي تشكل العقار السياحي محل امتياز إلا إذا كانت لفائدة الاستثمارات المنصوص عليها في مخطط التهيئة السياحية لاسيما المتعلقة بالنشاطات الفندقية، بعد أن كانت الجزائر تجيز التنازل عن العقار السياحي قبل سنة 2008 ونتيجة للمخاوف وندرة هذا النوع تم تبني آلية جديدة لاستغلال العقار السياحي من خلال الأمر رقم 08-04 بصيغة الامتياز وفق إجراءات وشروط شأنها شأن إجراءات منح العقار الصناعي"<sup>4</sup>.

### ج: من حيث الأهمية الاقتصادية

يعد الوعاء العقاري هو العائق الحقيقي للمستثمر لما يتميز به بالديمومة والضمان، فبوجوده تتاح فرصة للمستثمرين الوطنيين أو الأجانب للإقامة منشآت سياحية في المناطق التوسع السياحي و المواقع الأثرية و التاريخية والدينية في شكل مباشر بتوظيف أموال يملكها أفراد وطنيين أو أجانب وفق قانون الاستثمار وحسب

<sup>1</sup> - صافة خيرة، المرجع السابق، ص14.

<sup>2</sup> - قانون رقم 91-11، المؤرخ في 27 افريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 21 بتاريخ 1991/05/08.

<sup>3</sup> - Bernard Grobinko , Droit de Lurbanisme , 3eme Edition,france, 2006., p.117 .

<sup>4</sup> - زادي سيد علي ، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه ، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو، الجزائر، السنة 2021، ص32.

الاتفاقية ، أو بطريقة غير مباشرة بتقديم أسهم وسندات أو قروض لأنشأ شركات سياحية، وهذا ما يستدعي وجود امتيازات وتحفيزات لجلب المشاريع الاستثمارية ، لكون أن العقار السياحي لا يقل أهمية عن العقار الصناعي باعتباره من أكثر العقارات التي توظف اليد العاملة لاعتماده على العنصر البشري بصفة خاصة وهو إحدى الطرق السهلة للحصول على العملة الصعبة.

### ثانيا: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي

يعتبر اهتمام المشرع الجزائري باستغلال الأراضي الفلاحية، وحمايتها جليا منذ الاستقلال وذلك لأهمية هذا القطاع في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية للبلاد، خاصة بالرحيل المفاجئ للمعمرين المالكين للأراضي الشاسعة، والذي نتج عنه عدة وضعيات طارئة منها شغور العديد من المزارع و الأراضي الفلاحية هذا ما دفع المشرع الجزائري إلى ضم هذه الأراضي للدولة وذلك بإصدار عدة تشريعات لحماية الأملاك الشاغرة وتحديد كفاءات تسييرها.

### أ: من حيث التعريف

نظم المشرع الجزائري العقار الفلاحي من خلال القانون رقم 10-103<sup>1</sup> حيث نصت المادة 02 منه إلى تصنيف هذه الأراضي إلى أراضي فلاحية خصبة جدا أو خصبة مسقية وغير مسقية وقد تكون تابعة للدولة أو للخواص والتي كانت خاضعة إلى القانون رقم 87-19، حيث نظمه في النظام الاشتراكي بالاستصلاح الفلاحي المؤدي إلى التملك وفق القانون رقم 83-18 المؤرخ في 31 ديسمبر 1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية<sup>2</sup>.

لقد عرفت المادة 08 من القانون 83-18 المؤرخ في 31 ديسمبر 1983 الاستصلاح بأنه " كل عمل من شأنه جعل ارض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال ، ويمكن أن تنصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه و التهئية وتنقية الأراضي والتحيز و السقي والتخفيض والغراسة على التربة قصد إخصابها وزرعها ". ونتيجة مساوى النظام السابق (نظام التسيير الذاتي<sup>3</sup>، و النظام الثورة الزراعية)، وبهذا ارتقى المشرع بالعقار الفلاحي إلى مستوى الاستثمار من خلال حق الانتفاع الممنوح للمستثمرين الفلاحين سواء أشخاص طبيعين أو معنويين يعملون من اجل تسيير وإدارة العقار الفلاحي بواسطة ممثلهم بالإدارة المباشرة لوسائل

<sup>1</sup> - القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010، يحدد الشروط وكفاءات استغلال الاراض الفلاحية للاملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية : 46 ، 2010 / 8 / 18 م.

<sup>2</sup> - القانون رقم 83-18 المؤرخ في 31 ديسمبر 1983 ، المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية (الجريدة الرسمية عدد 34 ، لسنة 1983 )

<sup>3</sup> . الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30/09/1968، الخاصة بالتسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية عدد 15 بتاريخ 15/12/1969

الإنتاج الفلاحية ما يحقق مشاركة فعالة ومباشرة<sup>1</sup>، يشارك في تسيير المستثمرة ويستفيد من أرباح كما يتحمل الخسائر معتمدا سياسة الامتياز على مجمل الأملاك الفلاحية الوطنية بعد صدور القانون التوجيه الفلاحي سنة 2008م.

### ب: من حيث إجراءات منحه

نفس الطريقة التي يمنح بها العقار الصناعي تتم على العقار الفلاحي، إلا ان عقد الفلاحي يسمى بالامتياز<sup>2</sup>، والذي يعرف عقد الامتياز (حق عيني عقاري) وفق الأحكام المادة 4 من القانون 10-03 المؤرخ 2010/08/15 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بأنه " العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعي في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة، قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوى سنوية تحددها مصالح أملاك الدولة " وهذا عكس العقار الصناعي الذي يمنح لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين وبالرجوع الى قرار مجلس الدولة الصادر في 09 مارس 2004 قضية 11950 فان عقد الامتياز هو " عقد إداري تمنح السلطة بموجبه الامتياز للمستغل، وذلك بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وهدف محدد ومتواصل مقابل دفع الإتاوة، لكنه مؤقت و قابل للرجوع فيه". وما يلاحظ على الاستثمار الأجنبي في العقار الفلاحي فهو مستبعد كلية، فلا يمكن للأجنبي سواء لوحده أو بالشراكة مع الجزائري أن يستثمر في العقار الفلاحي ولو كانت شركة جزائرية ويملك أجنبي أسهم فيها وهذا ما جاء به القانون 10-03 على أن الامتياز يمنح لشخص من جنسية جزائرية<sup>3</sup>.

### ج: من حيث الأهمية الاقتصادية

تسعى الدولة من خلال كل من العقار الصناعي و العقار الفلاحي تحقيق تنمية اقتصادية وبالتالي لا فرق بينها في الجانب الاقتصادي وكلاهما البديل الأمثل للمحروقات ولهذا قامت السلطات العليا بالإصلاحات على هذا القطاع بداية من سنوات الثمانينات بموجب القانون 87-19 الذي انشأ المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية وإصدار القانون 90-25 الذي ألغى الأمر رقم 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية

<sup>1</sup> - بوعافية رضا ، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة العقيد لخضر، باتنة، الجزائر، سنة 2009 ، ص 13 .

<sup>2</sup> - القانون 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 يحدد الشروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع السابق .

<sup>3</sup> - سنوسي علي، صافة خيرة ، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني و السياسي، العدد 1، الجزائر، السنة : 2022 ، ص 119.



وإرجاع كل الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين وتجسيد مبدأ الملكية الخاصة التي أصبحت محمية دستوريا. وفي ظل الانفتاح الاقتصادي الحر تم تعديل القانون 90-25 بالأمر رقم 95-26، الذي وسع من استرجاع الأراضي وإعادة النظر في الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، وفي هذه المرحلة صدر العديد من النصوص التنظيمية و القانونية في هذا المجال منها على سبيل المثال المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المؤرخ في 18 جويلية 2018<sup>1</sup>.

كما عرف جانب من الفقه في الجزائر الامتياز على انه " وسيلة من وسائل تسيير المرافق العمومية تكلف بموجبه الإدارة المانحة، بموجبه شخصا طبيعيا أو معنويا من القانون العام أو من القانون الخاص يسمى صاحب الامتياز تسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة " <sup>2</sup>.

### ثالثا: تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني

يمكن تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني او الحضري من خلال تحديد تعريف له.

#### أ: من حيث التعريف

يعرف السكن بأنه المكان الذي يلجأ إليه الإنسان مع أسرته للعيش فيه كما انه يستخدم هذا المكان لقضاء حاجاته اليومية ويستخدمه للحفاظ على نفسه وعلى أسرته من عوامل و ظروف الطبيعة المتغيرة، كما يستخدم الإنسان المسكن لتحضير الطعام وللتنوم وللحصول على قدر من الراحة، ولهذا عملت الدولة الجزائرية على توفيره بقدر المستطاع كمطلب يكفله الدستور للإنسان، وله حق اكتسابه وفق قانون التنازل عن الأملاك السكنية ذات الطابع السكني والمهني والتجاري والحرفي، بموجب القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 التابعة للدولة و الجماعات المحلية و دواوين الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات والأجهزة العمومية، والذي ألغيه بموجب القانون 2000-06 المؤرخ في 2000/11/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001م، ثم صدر مرسوم نظم عملية التنازل وهو المرسوم التنفيذي 03-269 المؤرخ في 2003/08/07 الذي يحدد شروط و كفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة في حيز الاستغلال قبل يناير سنة 2004م .

<sup>1</sup> - المنشور الوزاري المشترك رقم 750 ، المؤرخ في 18 /07/ 2018 بين وزير المالية ووزير الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية

ووزير الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري، تتعلق بتطهير العقار الفلاحي.

<sup>2</sup> - عمار بوضياف، عقد الامتياز ودوره في تطوير العلاقة بين الادارة المحلية و القطاع الخاص، الاكاديمية العربية المفتوحة بالدانمارك، كلية الحقوق

و العلوم السياسية، قسم الدراسات العليا، الجزائر، دون سنة، ص 4.

**ب: من حيث الإجراءات منحه**

يتم دراسة الملف من طرف لجنة الدائرة لكل شخص على حدا وحسب الأولوية الاحتياج ، و من خلال المعاينة الميدانية لحالة هذه العائلة، وحسب دخله الاجتماعي الذي حدده القانون الجزائري ألافوق مبلغ 24 ألف دينار جزائري شهريا، فيمنح له سكن اجتماعي على أن يسدد الأجرة الشهرية التي تحددها دواوين الترقية والتسيير العقاري حسب الحي (حي حضري ، حي معزول حي بالضاحية... الخ) وحسب توفر التجهيزات والهياكل العمومية، حيث وضعت مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري عبر الوطن امتيازات غير مسبقة لفائدة مستأجري السكنات الاجتماعية بدون استثناء، من اجل دفعهم إلى تملك وحداتهم السكنية التي يشغلونها حاليا وذلك تطبيقا لقانون التنازل الجديد الحامل رقم 18-153<sup>1</sup> والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2020/06/10<sup>2</sup>.

**ج: من حيث الأهمية الاقتصادية**

تشكل المدن الحضرية أساس التنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال سياسة التنمية المستدامة للمدن التي تعد القالب الذي يوضع فيه جميع المكونات الأساسية للاقتصاد والاندماج الاجتماعي لاسيما التفاعل بين رأس المال والوظائف والخدمات فالمدينة هي وسيلة لتنظيم المعرفة، حيث عملت على وضع مخططات لتهيئة الإقليم وكيفية استغلال الحكيم والرشيد للفضاءات العقارية من خلال إنعاش التنمية الريفية وتحسين الإطار المعيشي حتى يتم تحقيق الضغط عن الوعاء الحضري.

**الفرع الثاني: الحافطة العقارية للعقار الصناعي(الوعاء الجغرافي)**

منذ الاستقلال سعت الدولة الجزائرية المثلة في سلطاتها العليا إلى وضع مخططات اقتصادية إنمائية للتقدم الصناعي بداية من إنشاء مناطق مهياً خصيصاً لذلك بداية من المناطق الصناعية بداية من صدور الامر رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء اللجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية<sup>3</sup>. ومناطق النشاط المنشأة على رصيد الاحتياطات العقارية للبلدية المنظم بموجب الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974، وفي نفس السياق خصصت حافطة عقارية تابعة للأموال الوطنية في المناطق الخاصة، للانجاز مشاريع استثمارية، ووضع الإطار القانوني لتحديد شروط بيع هذه الأراضي، ولتحريك عجلة التنمية

<sup>1</sup> - القانون رقم 18-153، المؤرخ في 04 جوان 2018 يحدد شروط وكيقيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة و الاملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 33 الصادرة بتاريخ: 06 جوان 2018.

<sup>2</sup> - القرار الوزاري المشترك بتاريخ 10 جوان 2020، الذي يحدد سعر التنازل عن السكنات الاجتماعية، الخاصة بالدواوين الترقية و التسيير

العقاري لكل الولايات، وتصنيف البلديات الى مناطق رئيسية ومناطق فرعية

<sup>3</sup> - الامر رقم 73-45 المؤرخ في 28/02/1973، يتضمن احداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 20 المؤرخة في 09 مارس 1973.

الاقتصادية من خلال الاستثمار عكفت على الاتجاه إلى نظام أحر ألا وهو النظام الحر بموجب المرسوم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار ، و المرسوم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 وكذا من خلال الأمر 03-02 المؤرخ في 18 يوليو 2003 المتعلق بالمناطق الحرة.

### أولاً: المناطق الصناعية :

لتحديد المعنى الحقيقي للمناطق الصناعية لابد التطرق الى تعريفها.

#### أ:تعريف المناطق الصناعية

لم يقدم المشرع الجزائري أي تعريف للمناطق الصناعية، ولكن مع انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق وتبني سياسة السوق الحرة، وتزايد الرغبة في الاستثمار، بادرت بعض الوزارات التي لها علاقة مباشرة بهذه المناطق في تحديد تعريف لها مثلاً:وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة عرفتها " لأنها عامل حقيقي من عوامل ترقية وعصرنة النسيج الصناعي " وحسب تقرير وزارة تهيئة الإقليم و البيئة رقم 121 المؤرخ في 2004/07/21م. عرفتها على أنها " مساحة تمنح للمؤسسة المحيط الملائم و الايجابي للعمل وتشمل عملا مهما من عوامل ترقية الاستثمار وتحسين مرد ودية المؤسسة .."

ومنه يمكن تعريف المناطق الصناعية : بأنه عبارة عن أرضية مخصصة لإقامة مشاريع صناعية، ويتوقف نجاحها عن الموقع الذي تحتله لشبكة الطرق وقنوات التوزيع بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاتها<sup>1</sup>. صدر بالأمر 73-45 إنشاء لجنة استشارية يترأسها وزير الإشغال العمومية والبناء تجتمع في دورة عادية كل ثلاثة أشهر مكلفة بجمع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية عبر كامل التراب الوطني، وتقديم الآراء والاقتراحات لآجل ترقية هذه المناطق، ولتسيير هذه المناطق صدر مرسوم 84-55 الذي يحدد الهيئات المكلف بإدارة مناطق الصناعية<sup>2</sup>.

ونظرا لعدم تكيف هذا النص مع المبادئ الواردة في الميثاق والأمر المتعلقين بالتسيير الاشتراكي للمؤسسات فقد صدر المرسوم 84-56 الذي تضمن كفاءات تسيير المناطق الصناعية كمرحلة انتقالية<sup>3</sup> والذي نص على تسيير هذه المناطق عن طريق مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية(مؤسسة عمومية اقتصادية) التي تنشأ بموجب مرسوم يحدد مقرها و الوصاية عليها.

<sup>1</sup> - جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في مجال الصناعي ، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2001/2002 ، ص 10.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 1984/03/03، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية الجريدة الرسمية عدد 10 .

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 84-56 المؤرخ في 1984/03/03 ، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية الجريدة الرسمية عدد 10.

وقد تزامنت هذه المرحلة مع التكوين الاحتياطات العقارية البلدية<sup>1</sup> ، والتي كانت تنحصر في الأراضي الواقعة في المناطق العمرانية و التي أدمجتها البلدية ضمن احتياطات العقارية حيث يمكن تخصيص جزء منها لإقامة محلات تجارية لا ترقى إلى ورشات صناعية ، ونتيجة الإشكالات التي ظهرت في التسيير للمناطق الصناعية ، كان لزاما إعادة النظر في المؤسسات المسير لهذه المناطق ، حيث تدارك هذا الخلل من خلال القرار رقم 05 المؤرخ في 21 جويلية 2003 الصادر عن مجلس مساهمة الدولة و عن وزير المنتدب لدى رئيس الحكومة و المكلف بالمساهمة و ترقية الاستثمار المتضمن إعادة تنظيم المناطق الصناعية ن من خلال إنشاء 04 شركات لتسيير المحافظات العقارية وحساب الدولة العقار الصناعي داخل المناطق الصناعية عن طريق إنشاء شركة محلية تسمى بشركات التسيير العقاري(SGI) .وللحد من الفوضى التي عرفها تسيير المناطق الصناعية وضع المشرع نظام تسيير هذه لأراضي الواقعة داخل المناطق الصناعية من مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المادة 20 المرسوم التنفيذي رقم 122/07<sup>2</sup> على انه يسند تسيير الأصول المتوفرة على مستوى المنطقة الصناعية لحساب مالك المنطقة الصناعية الى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري " تتولى تسيير الهيئة المحلية للوكالة على مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين الهيئة المسيرة المحلية المعنية التي تعمل لحساب الوكالة والهيئة المالكة.وهذا الإجراء اتضح ميدانيا من خلال إقبال المستثمرين على استقبال المشاريع الاقتصادية على هذه المناطق التي تم تهيئتها مسبقا للاستقبال هذه المشاريع من توفير شبكة الطرقات و شبكة المياه و الصرف الصحي و الكهرباء و الغاز...الخ.

### ثانيا : مناطق النشاطات

لتحديد المعنى الحقيقي للمناطق النشاط لابد التطرق إلى تعريفها .

#### أ:تعريف مناطق النشاط

حسب بعض التقرير الاقتصادية لا يوجد تعريف معياري لمناطق النشاط ، غير انه يمكن اعتبارها أنها مجموعة من العقارات محتفظ بها لانجاز نشاطات اقتصادية لفائدة المؤسسات، تقع ضمن مواقع مهيأة و مسيرة من طرف المتعاملين العموميين (البلديات)<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> - الامر 74-26 المؤرخ 1974/02/20، المتضمن كيفية تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات الجريدة الرسمية عدد 19 ، المادة 2، المادة 6، المادة 10.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 2007/04/23 يحدد شروط و كفاءات تسيير الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير مستقلة المحلة و الاصول التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

<sup>3</sup> - زادي سيد علي، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر، سنة 2021 ، ص 80.

كما تعرف على أنها مساحات لترقية و تنمية نشاطات اقتصادية ، محددة بأدوات التهيئة و التعمير مخصصة للاستقبال نشاطات ذات طابع محلي وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية والملاك الشاغلين<sup>1</sup> . ومنه يمكن تعريف مناطق النشاط بأنها تشكل فضاء عقاري اقل حجما من المناطق الصناعية ن تمارس فيها عادة نشاط إنتاج السلع و الخدمات والتجارة،ولهذا يجب عدم الخلط بين المناطق الصناعية والمناطق النشاطات نتيجة لوجود اختلاف بينهما من حيث مصدر القرار ، وحجم المنطقة ، و من حيث الشكل...الخ.

وبموجب القرارات المتخذة في إطار تطبيق الأمر رقم 74-26 ، تم إنشاء 449 منطقو نشاط على مستوى 46 ولاية ، وتم إنشاء اغلب المناطق نشاط قبل الإصلاحات الاقتصادية بمبادرة محلية بقرار من الوالي و مداولة المجلس الشعبي البلدي ،استنادا على مخططات التعمير المحددة من طرف المجلس الشعبي البلدي بمساعدة لجنة تقنية مختصة.

ونتيجة الفوضى وعدم الاستعمال العقلاني للأراضي الموجودة داخل مناطق النشاط،واستحواذ اغلب البلديات على مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية ،مما دفع السلطات إلى إنشاء وكالات عقارية محلية ذات طابع اقتصادي تتولى مهمة تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين الاحتياطات العقارية البلدية وإعداد الملفات التقنية و الإدارية لبرامج التهيئة التي تقوم بها بنفسها أو تكلف هيئات متخصصة كما تسهر على التنسيق بين جميع المتعاملين في تلك المناطق ،ومن خلال الإصلاحات الاقتصادية وبموجب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25<sup>2</sup> .

أسند مهمة تسيير مناطق النشاط إلى مؤسسات عمومية ذات الطابع صناعي و تجاري تسمى بالوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين التي تم إنشاءها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405<sup>3</sup> وللوكالات العقارية المستحدثة حق ترقية الأراضي وإدارتها وتهيئتها طبقا لقواعد التعمير وفي حدود الإمكانيات المتوفرة بحكم انها المالكة لهذه الأراضي الواقعة بالمناطق النشاطات.

ولقد جاء القانون 82-11 المتعلق بالاستثمار<sup>4</sup> ، بفكرة ضرورة مشاركة القطاع الخاص في التنمية الاقتصادية و الذي منح بعض الأفق للمستثمر الخاص الوطني، حيث نص قي المادة 24 منه على إمكانية استفادة المستثمر الخاص من قطع أرضية طبقا للتشريع و للإجراءات السارية، وبموجب القانون المالية لسنة 2016

<sup>1</sup> - حنان سميحة حوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 61.

<sup>2</sup> - القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، الجريدة الرسمية عدد 55 الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 1990.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين، الجريدة الرسمية عدد 56 الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 1990 معدل و المتمم بالمرسوم 03-408 المؤرخ 05 نوفمبر 2003م.

<sup>4</sup> - القانون 82-11 المؤرخ 11/08/1982 ، المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني ، الجريدة الرسمية العدد 34.

وسع المشرع في أمر إنشاء المناطق الصناعية و مناطق النشاطات وتهيئتها و تسييرها ، على أراض غير الفلاحية تندرج ضمن الملكية الخاصة وذلك بناء على دفتر الشروط تعدده الوزارة المكلفة بالاستثمار في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم<sup>1</sup>.

### ثالثا: المناطق الحرة و المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة

تم دمج هاذين المنطقتين لعدم وجودهم على الأرض الواقع رغم اختلافهما ، حيث إنا المناطق الحرة تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة .

#### أ: تعريف المناطق الحرة

إن المناطق الحرة هي مناطق مساحتها مضبوطة و تمثل الأملاك الوطنية العمومية للدولة و تمارس عليها أنشطه صناعية و خدماتية و تجاربه و ذلك طبقا للشروط المقررة قانونيا ووفق لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 321-94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن المناطق الحرة ، وهذا النوع من المناطق عرفته الكثير من الدول وهو في تزايد.

ولقد اقترحت لجنة الإحصاء التابعة لمنظمة الأمم المتحدة (LONU) تعريفا للمناطق الحرة حيث جاء فيها "المناطق الحرة هي مجال جغرافي حدوده ثابتة و مدخلة مراقب من طرف مصلحة الجمارك حيث يمكن للسلع القادمة من الخارج عبر الحدود الجمركية دون الخضوع للحدود أو المراقبة ، ماعدا تلك التي يمنع دخولها من طرف القانون ، ثم تستطيع لاحقا الخروج دون ان تخضع لحقوق أو مراقبة الصادرات<sup>2</sup>.

وظهر مصطلح المنطقة الحرة في النظام القانوني للجزائر لأول مرة بموجب قانون المالية لسنة 1993 في المادة 93 منه التي تعدل المادة 01 فقرة رقم 01 من القانون الجمارك رقم 79-07 و التي تنص على انه "...يمكن إنشاء مناطق حرة في القطر الجمركي لا تخضع كلية او جزئيا للتشريع و التنظيم الجاري بهما العمل وفق الشروط التي سيحددها قانون خاص..."

وفي الأخير نشير على انه من الناحية العملية لم تظهر بعد اي تهيئة للمنطقة الحرة على الرغم من وجود المرسوم التنفيذي في اغلب ولايات الوطن<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 58 القانون 15-188، المؤرخ في 30/12/2016 المتضمن قانون المالية لسنة 2016 الجريدة الرسمية العدد 72، في 30/12/2016م.

<sup>2</sup> - صافة خيرة، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، المرجع السابق، ص6.

<sup>3</sup> - لحياي إشراق، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكره لنيل شهادة ماستر قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة مستغانم، الجزائر، سنة 2019، ص 23.

**ب: تعريف المناطق الخاصة**

من اجل تحقيق توازن من حيث النشاط الاقتصادي بين مختلف مناطق الوطن تبنى المشرع الجزائري نظام المناطق الخاصة ، حيث ظهرت هذه التسمية لأول مرة في المرسوم التشريعي رقم 93-12 الذي منح امتيازات قانونية و اقتصادية وتحفيزات جنائية من اجل الاستثمار في هذه المناطق ، حيث نظم المشرع الجزائري الاستثمار في المناطق الخاصة على شكل مناطق مطلوب ترقيتها و مناطق التوسع الاقتصادي.

**1:المناطق المطلوب ترقيتها**

وصفه الفقه بأنها وحدات ترابية تحتاج إلى تنمية خاصة و مساعدة على الاستغلال الواسع للموارد الانتاجية المحلية الاحتمالية<sup>1</sup>، كانت أول إشارة لهذه التسمية بموجب المادة 51 من القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية بمناسبة التعرض إلى المخطط الوطني للتهيئة العمرانية و التدابير التحفيزية و التشجيعية التي ستتخذ لضمان ترقية هذه المناطق.

وتنص المادة الاولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المعدلة للمادة الثانية للمرسوم رقم 89-09 على مايلي: " تتكون المطلوب ترقيتها من البلديات التي تتحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالمالية بعد الاستشارة السلطات المحلية على اساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديمغرافية و المادية والاجتماعية الاقتصادية و المالية للبلديات" ..

يفهم من نص هذه المادة انا المناطق الواجب ترقيتها يتم تحديدها على أساس الديموغرافية أي عدد السكان المقيمين في الولاية وكذا نسبة البطالة وحجمها وعدد السكان الريفيون، و الموقع الجغرافي . غير انه بصدور القانون رقم 01-20 ، اعتبر المناطق المطلوب ترقيتها تلك المناطق التي تتميز بوجود تخلف واضح في الجانب الصناعي من خلال ضعف مستوى تنميتها الاقتصادية وعدم كفاية نسيجها الصناعي والخدماتي.

ولهذا أصدر السيد الوزير الأول في سبتمبر 2015 تعليمة إلى المسؤولين المحليين<sup>2</sup>، يحثهم فيها انه نظرا للتسهيلات و الإجراءات المرنة التي اعتمدها السلطات العمومية من اجل رفع من عدد الاستثمارات الاقتصادية المنتجة للثروة ومناصب الشغل ، لهذا وجب ترقية المناطق المعزولة و المطلوب ترقيتها في قراءة غير مباشرة للتعليمة السابقة، يبقى على عاتق المسؤولين المحليين كل فيما يخصه ، من خلال العمل على تحديد تلك المناطق و للترويج للاستثمارات فيها وتحديد الأولويات اللازمة للتهيئة.

**2: مناطق التوسع الاقتصادي**

<sup>1</sup> - حنان سميحة حوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص73.

<sup>2</sup> - تعليمة وزارة الداخلية و الجماعات المحلية رقم 2144 المؤرخة في 10 سبتمبر 2015 م .

حسب المرسوم التنفيذي رقم 94-321 الذي عرف المناطق التوسع الاقتصادي لأنها : " الفضاءات الجيو -اقتصادية التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي و الاجتماعي أو تكامله ، و تزخر بمجموعة من الموارد الطبيعية والبشرية و الهياكل القاعدية المطلوب حشدها أو رفع شأنها أو الكفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع و الخدمات و تطويرها " <sup>1</sup>.

كان الهدف من إنشاء مناطق التوسع الاقتصادي هو الوصول على المدى القصير أو المتوسط إلى إبراز بعض المناطق التي تحتوي على عناصر اقتصادية من خلال حوافز و مزايا مالية و ضريبية ، غير انه بصدور قانون الاستثمار لسنة 2001 ألغيت الأحكام المتعلقة بمناطق التوسع الاقتصادي ، وظهرت كذلك في قانون 2008 بمصطلح مغاير كالمناطق المحرومة ، و المناطق المعزولة في قانون المالية 2011 ، بل استحدث مصطلحا مشابها للمناطق المطلوب ترقيتها و هي المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة <sup>2</sup>.

وجاء من خلال المادة 115 من قانون المالية لسنة 2020 بتسميات أخرى من اجل تنمية الأقاليم الحدودية للجنوب و المناطق المعزولة أطلق عليها تسمية ( مناطق اقتصادية لتنمية المناطق الحدودية مناطق اقتصادية من اجل تطوير التكنولوجيات العالية مناطق صناعية مدمجة) وهذا ما عاب على المشرع الجزائري من خلال تغير المصطلحات دون الإشارة إلى مفهومها.

### المبحث الثاني : النظام المؤسسي لضبط تسيير العقار الصناعي

سنحاول من خلال المبحث الثاني التطرق توضيح الهيئات و الأجهزة المسيرة العقار الصناعي في جانبه الاستثماري مع محاولة ،تحديد الهيئات الوطنية المسيرة للعقار الصناعي(المطلب الاول) و الهيئات المحلية المسيرة للعقار الصناعي (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول : الهيئات الوطنية لتسيير العقار الصناعي

من اجل تذليل العراقيل وإذابة العوائق بادرت السلطات العمومية في الجزائر لإيجاد حل للمشاكل التي يتخبط فيها المستثمرين على سواء الوطني أو الأجنبي ،وللتقليل من هذه المشاكل اتخذت جملة من التدابير القانونية والمؤسسية وسن ترسانة من القوانين المنظمة للعقار الصناعي ، ولهذا استحدثت مجموعة من الأجهزة المختصة في تسيير العقار الصناعي فعلى المستوى المركزي نجد كل من:

#### الفرع الأول : المجلس الوطني للاستثمار (CNI)

<sup>1</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 م.

<sup>2</sup> - خلال الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار نص المشرع على نوع جديد من المناطق الخاصة ، تتعلق أساسا بالمناطق التي تتطلب ترقيتها مساهمة خاصة من الدولة، حيث ترك مسألة تنظيم وتحديد استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية وطبيعة العقارات الواقعة عليها لصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار، عادة ما تقع هذه المناطق في الهضاب العليا و الجنوب (المادة 13 القانون 16-09).



الهيئة العليا لتحديد إستراتيجية تنظيم الاستثمار و ضبط العقار الصناعي ، والواضعة للأنظمة التحفيزية لجلب المستثمرين فضلا عن تهيئة مناخ الأعمال وبحث عن سبل التنمية ، ولهذا لا بد من تعريفه ليتضح الصورة. تقرر حسب المادة 18 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 إنشاء المجلس الوطني للاستثمار، و التي جاء فيها مايلي : " ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ، مجلس وطني للاستثمار يدعى في صلب النص " المجلس " ويوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة..."<sup>1</sup> وتم تحديد تشكيلته وكيفية سيره وتنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-281<sup>1</sup> ثم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 06 اكتوبر 2006م.

وتم إنشاؤه بهدف تدعيم الجهاز التشريعي و التنظيمي للاستثمار ، فهو يقوم بوضع وتحديد إستراتيجية تطوير الاستثمار وذلك باقتراح التدابير التحفيزية للاستثمار و يفصل في الاتفاقيات المبرمة بين الوكالة الوطنية للاستثمار و المستثمر في ظل نظام استثنائي ، و في المزايا الممنوحة للمستثمرين ، يقوم بتحديد المناطق التي يمكن أن تستفيد من مزايا النظام الاستثنائي بالإضافة إلى ذلك فان قرارات و تعليمات هذا المجلس لا توجه مباشرة إلى المستثمر بل توجه إلى الهيئات المكلفة بتطبيق النصوص المتعلقة بتطوير الاستثمار و على وجه التحديد الوكالة الوطنية لتطوير .

الاستثمار ويتشكل اعضاء المجلس كما يلي:

- رئيس الحكومة رئيسا .
- الوزير المكلف بالمالية .
- الوزير المكلف بترقية الاستثمارات .
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية .
- الوزير المكلف بالتجارة .
- الوزير المكلف بالطاقة و المناجم .
- الوزير المكلف بالصناعة
- الوزير المكلف بالسياحة
- الوزير الكلف بالمؤسسات الصغيرة و المتوسطة
- الوزير المكلف بتهيئة الاقليم والبيئة.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، المتعلق بتشكيل المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره (جريدة الرسمية عدد 55، المؤرخة في 26 سبتمبر 2001 ، المعدل و المتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 06-185 المؤرخ في 31 ماي 2006) (الجريدة الرسمية عدد 36 نفس التاريخ)، و الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 اكتوبر 2006 م .

كما يلاحظ أن المجلس الوطني للاستثماري يشكل مجلس وزاري مصغر الذي يعبر عن تكفل الحكومة بذلك، وهذا تسهيلا لإدارة أملاك الدولة التي تطبق قرارات السلطة المركزية ، و يجسد وحدة تقدير الإتاوة السنوية على كامل الإقليم الوطني<sup>1</sup>.

\* و تتجسد مهام المجلس الوطني للاستثمار في ما يلي :

- يقترح إستراتيجية تطوير الاستثمار و أولويته.

- يدرس البرنامج الوطني لترقية الاستثمار الذي يسند إليه و يوافق عليه ويحدد الأهداف في مجال تطوير

الاستثمار

- يقترح مواءمة التدابير التحفيزية للاستثمار مع التطورات الملحوظة.

- يدرس كل اقتراح لتأسيس مزايا جديدة و كذا كل تعديل للمزايا الموجودة.

- يدرس قائمة النشاطات و السلع المستثناة من المزايا و يوافق عليها و كذا تعديلها و تحيينها.

- يدرس مقاييس تحديد المشاريع التي تكتسي أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني و يوافق عليها.

- يفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الاستثنائي.

- يقيم القروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الاستثمار.

- يضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الاستثمار ترقية.

- يقترح على الحكومة كل القرارات و التدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الاستثمار و تشجيعه.

- يحث على إنشاء و تطوير المؤسسات وأدوات مالية ملائمة لتمويل الاستثمار و يشجع على ذلك

- يعالج كل مسألة أخرى ذات علاقة بالاستثمار. "

### الفرع الثاني : الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (ANIREF)

عبارة عن أداة لإدارة و ضبط العقار الصناعي، مهمتها البحث عن العقار الصناعي والعمل على توفيره

للمستثمرين الى مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري، انشأة بموجب المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 23 افريل 2007م .

تتمتع بدمية مالية مستقلة<sup>2</sup>، وهي ممثلة للدولة رغم من طابعها صناعي و تجاري تسعى لتقديم خدمة لصالح العام وضعت تحت تصرف وزارة الصناعة و ترقية الاستثمار و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة.

<sup>1</sup> - بلكعبيات مرا ، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه في الحقوق ،كلية الحقوق العلوم السياسية جامعة

محمد خيضر بسكرة 2011/ 2012 ، الجزائر، ص103

<sup>2</sup> - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المؤرخ في 23 افريل 2007م.

تم استحداثها من طرف المشرع الجزائري بهدف تحقيق جملة من الأهداف من بينها تخفيف العبء على مديرية أملاك الدولة و ذلك بتسيير و ترقية و ضبط العقار الصناعي التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة<sup>1</sup>. تتولى أيضا ملاحظة العقار الصناعي و تقوم بتقديم كافة المعلومات للهيئة صاحبة القرار المختصة محليا بالعرض و الطلب العقاري و توجهات السوق العقارية و آفاقه، و يتمثل نشاط الضبط بالنسبة للوكالة في المساهمة في إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار ، كما أنها تقوم بنشر المعلومات حول الأصول العقارية المتوفرة ذات الطابع الاقتصادي ، كما تقوم بإعداد بنك معلومات يجمع العرض الوطني حول أصول العقار الصناعي مهما كانت طبيعته القانوني<sup>2</sup> ، كما منحها القانون صفة المرقي العقار حسب احكام المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126<sup>3</sup> مايلى " للوكالة صفة المرقي العقاري و هي مؤهلة بهذه الصفة ، للقيام بمايلي : تهيئة الأوعية العقارية لانجاز مناطق صناعية و مناطق النشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي ..وهي مؤهلة أيضا للقيام بصفة مباشرة او غير مباشرة بتسيير المناطق والفضاءات المذكورة أعلاه ."

ويتضح من خلال المادة ان الوكالة مهمة مزدوجة مهمة التسيير و مهمة التهيئة للمناطق الصناعية و المناطق النشاط ، كما لها دور الوساطة بين المستثمرين و الدولة الممثلة في والي الولاية .

### الفرع الثالث : الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ( ANDI )

عبارة عن هيئة إدارية لتسهيل تنفيذ المشاريع الاستثمارية و ضبط العقارات الصناعية، وللتوضيح أكثر نتطرق الى تعريفها بموجب المادة 6 من الامر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار هي " هيئة ادارية تابعة للسلطة التنفيذية انشأت بموجب الامر المذكور سابقا"، وكرس ذلك بموجب قانون الاستثمار لسنة 2016 في المادة 26

وذلك خلفا للوكالة الوطنية لترقية ودعم الاستثمار (SPSI) بهدف ضمان ترقية ودعم أكبر للاستثمار.

و تعمل هذه الوكالة تحت إشراف المجلس الوطني للاستثمار ، تضم مديريتين : مديرية الاستثمارات الأجنبية

<sup>1</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 126 ، المؤرخ في 19 مارس 2012 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 119 - 07 المؤرخ في 23 افريل 2007، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الاساسي، الجريدة الرسمية العدد 17 المؤرخة في 2 مارس 2012 ، ص 13 .

<sup>2</sup> - غامنية نورية ، حيثالة معمر، الاطار المؤسساتي و تسيير العقار الصناعي، مجاة القانون العقاري و البيئة، العدد02، الجزائر، السنة 2021، ص3.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012م، متضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الاساسي، الجريدة الرسمية : 17 في 2012/3/25م.

و مديرية الاتفاقيات المتعلقة بالاستثمار، تتمثل مهامها الأساسية في تطوير ومتابعة و دعم الاستثمارات المحلية والأجنبية ، إضافة إلى ذلك استقبال المستثمرين و تقديم كل التسهيلات الإدارية لهم<sup>1</sup> و تتمثل مهامها في تسيير عقد الامتياز في العقار الصناعي في مايلي<sup>2</sup>:

-تقوم باستقبال المستثمر عن طريق توجيهه و مساعدته على تنفيذ مشروعه الاستثماري على العقار محل الامتياز

-تسهيل استيفاء الشكليات المرتبطة باستغلال العقار موضوع الامتياز.

-تمنح المزايا و التسهيلات المالية المرتبطة بالعقار محل الامتياز.

-إبلاغ صاحب الامتياز بقرار منحه أو عدم منحه الامتيازات المتعلقة بالعقار موضوع المنح.

-تتأكد من احترام صاحب الامتياز لكل الالتزامات التي تعهد بها أثناء استغلاله للعقار.

إضافة إلى هذه المهام المذكورة أعلاه قام المشرع الجزائري بتكليف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالتنسيق مع الإدارات و الهيئات المعنية بجملة من المهام و ذلك بموجب المادة 26 من القانون رقم 09 - 16 المؤرخ في 03أوت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار و تلخص هذه المهام فيما يلي:

-تسجيل الاستثمارات.

-ترقية الاستثمارات في الجزائر و الترويج لها في الخارج.

-تسهيل ممارسة الأعمال و متابعة تأسيس الشركات و انجاز المشاريع.

-ترقية الفرص و الإمكانيات الإقليمية

-دعم المستثمرين و مساعدتهم و مرافقتهم

-الإعلام و التحسس في مواقع الأعمال

-المساهمة في تسيير نفقات دعم الاستثمار ، طبقا للتشريع المعمول به.

-تسيير حافظة المشاريع السابقة لهذا القانون.

و مما يضاعف من أهمية الصلاحيات المسندة لها هو وجود الشباك الوحيد اللامركزي الذي يخفف

الكثير من الإجراءات الإدارية بجعل المستثمر يتعامل مع هيئة إدارية واحدة بدل التوجه إلى عدة جهات إدارية.

<sup>1</sup> - غامنية نورية، حيثالة معمر، الاطار المؤسساتي و تسيير العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري و البيئة، العدد02، الجزائر، السنة2021

ص5

<sup>2</sup> - مادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 282 - 01 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الجريدة

الرسمية العدد 55 المؤرخة في 26 سبتمبر 2001 ، ص 8

## المطلب الثاني : الهيئات المحلية لتسيير العقار الصناعي

بقصد تقريب الإدارة من المستثمر وتحقيقا للامركزية ، تم وضع آليات ومؤسسات تعمل على المساهمة في تطوير الاستثمار محليا ، وبالتالي أصبحت الإدارة مزدوجة الخدمات ذات طابع إداري و ذات طابع اقتصادي.

بحيث رخصت للوالي للاستقبال المستثمرين و الراعي الأول للعقار الصناعي في كل ولاية ، مع التنسيق مع باقي الأجهزة القريبة من الإطار ( مديرية أملاك الدولة و الحفظ العقاري ، مسح الأراضي..الخ) الهاجس الأساسي الذي يعيق المستثمرين وبالتالي يعود على الاستثمار ، هو مشكل البيروقراطية الإدارية وهذا ما ثبط عملية التنمية وجلب العملة الصعبة ،وعطل الكثير من المشاريع الاستثمارية مما دعى السلطات العليا تلخيص هذه المشاكل من خلال تقريب اللادارة من المستثمر وتبسيط كل الإجراءات منح الاستثمار ، وجمع كل الإدارات المعنية في عملية الاستثمار في إدارة واحدة او بما يعرف بمصطلح الشباك الوحيد اللامركزية.

## الفرع الأول : الشباك الوحيد كهيئة لامركزية للوكالة

ويعني بالشباك الوحيد التكتاف و التوافق والتكامل والتعاون ما بين الإدارات المعنية في منح الاستثمار بغرض تسهيل الإجراءات و تقريب الإدارة من المستثمر وتجميع كل الخدمات ، وإصدار قرارات ملائمة في أجال معقول ووفق أسس سليمة بعيدة عن التعسف والعراقيل .

ويعتبر الشباك الوحيد اللامركزية القناة الأولى للاتصال بين المستثمرين و الإدارة وهو المحاور الذي يقوم بتوجيه ودراسة الطلبات الخاصة بانجاز مشاريع استثمارية ،مع تسليم شهادة التسجيل واستقبال الملفات المعنية بالاستثمار وتوجيههم للمصالح المعنية وحسن إنجائها<sup>1</sup> .

وتعد القرارات الصادرة عن الشباك الوحيد اللامركزية نافذة في حق المخاطبين بها ، متى استوفت أركانها وشروطها وهذا مؤكداه المادة 23 من قانون تطوير الاستثمار " ...يحتج بقرار الشباك الوحيد على الإدارات المهنية" وكذلك المادة 28 مكرر 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 التي جاءت كما يلي: "...تكون الوثائق التي يسلمها ممثلو الإدارات والهيئات على مستوى المراكز ملزمة إزاء الإدارات والهيئات المعنية...".

وهو جزء من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار على المستوى المحلي للقيام بالترتيبات التأسيسية للمؤسسات و تسهيل تنفيذ مشاريع استثمارية.

<sup>1</sup> - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 17-100 ، المؤرخ في 05 مارس 2017 المعدل للمادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 ، في أكتوبر 2006م،متضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية 17 في 2017/3/8م.

## الفرع الثاني : اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF)

أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 الذي يحدد تشكيلتها و سيرها<sup>1</sup> وتضم هذه اللجنة الوالي رئيسا وأعضاء من مختلف الإدارات المعنية، وتهدف إلى المساهمة في ضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار إستراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية. و تلخص مهامها في تسيير عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي فيما يلي :

- مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إنشاء المشاريع الاستثمارية عليها  
- متابعة و تقييم صاحب الامتياز عند إقامته للمشاريع الاستثمارية على العقار.

- معاينة بدء نشاط المشاريع الاستثمارية الواقعة على العقار موضوع الامتياز طبقا لأحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 152 - 09 المذكور سابقا.

- معاينة صاحب الامتياز عند انجازه المشاريع الاستثمارية الجارية على العقار.

يكلف مدير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الاستثمار ، تحت سلطة الوالي ، بأمانة اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ضبط العقار و ترقية الاستثمار<sup>2</sup> ، التي تملك بنك المعلومات مكون من مجموعة معطيات مستخرجة من طرف مصالح أملاك الدولة و الصناعة و الأجهزة المكلفة بالعقار ، و تدرس اقتراح منح الامتياز بالتراضي و بالدينار الرمزي للمتر مربع.

إلا انا المشرع الجزائري تحلى عن هذه اللجنة ، طبقا للمادة 48 من الأمر رقم 15-01 المؤرخ في 23 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 م التي تعدل المادة 05 من الأمر رقم 08-04 حيث صدر في شأنها التعليمات الوزارية المشتركة الأحكام و المتعلقة بمنح الامتياز على العقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة لانجاز المشاريع الاستثمارية.

## الفرع الثالث: مديرتي أملاك الدولة و الحفظ العقاري

كلاهما يخضعان للسلطة السلمية لوزير المالية توجد على مستوى كل الولايات ، وللوالي سلطة رئاسية عليهما بصفته ممثل للدولة ، وقد منح وزير المالية تفويضا لمدير املاك الدولة على مستوى كل ولاية، حسب نص المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 كالتالي:

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 10-20 ، المؤرخ في 12 جانفي 2010 ، يحدد تشكيلته اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار ، الجريدة الرسمية عدد 04 ، المؤرخة في 17 جانفي 2010 م

<sup>2</sup> - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 يناير 2010م، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار العقاري و تشكيلها و سيرها.

"يمكن للوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق لأحكام الفقرتين 02 و 03 من المادة 120 القانون 90-30<sup>1</sup> أن يمنح تقويضا بموجب قرار المدير الولائي لأمالك الدولة لإعداد العقود التي تمه الاملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي و السهر على حفظها"<sup>2</sup>.

أما عن طريق منح امتياز العقار الصناعي عن طريق التراضي فقد سمح المشرع الجزائري استثناءا بمنح الامتياز عن طريق التراضي وذلك بموجب المادة 06 من الأمر 04-08 والتي تنص على انه "يرخص منح الامتياز بالتراضي من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار" وتضيف المادة 13/2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 على أنه يعرض على الوزير المعني أو الوالي المختص إقليميا المشاريع الاستثمارية القابلة لمنح الامتياز بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار"

فهذه المادتين بينتا الجهة المكلفة و المخولة لها حق و إمكانية منح إمتياز العقار الصناعي عن طريق التراضي وبالتالي يتضح من خلال المواد على أن للوالي صلاحية عرض المشاريع على المجلس الوطني للاستثمار وذلك في حالة وجود المشروع في إقليم ولايته.

\*ومنه فان مديرية أملاك الدولة تتولى إعداد عقد منح الامتياز بالتراضي مرفقا بدفتر الشروط ، وتتميز بحق الرقابة أيضا على الأملاك الوطنية إضافة إلى المهام الآتية:

- تنفيذ العمليات المتعلقة بمجرد الممتلكات التابعة لأمالك الدولة، و حمايتها و تسييرها.

- القيام بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأمالك الدولة، و حفظ النسخ الأصلية ولها علاقة بها

- السهر على السير المنتظم لمتنشيات أملاك الدولة في ولايتها.

- القيام بدراسة الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة ، و متابعتها للقضايا المتنازع فيها<sup>3</sup>

\*كما كلف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا باتخاذ الإجراءات من اجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة ، عند إخلال المستفيد بالتزاماته.

\*وهو ما أكدته المادة 12 من الأمر 04-08 المذكور أعلاه التي جاء فيها "يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول و للالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ إجراءات من اجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - القانون 90-30 المؤرخ في 30/12/1990 ، المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل و المتمم.

<sup>2</sup> - حنان سميحة خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق ، ص 153.

<sup>3</sup> - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 65 - 91 المؤرخ في 02 مارس 1991 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة و الحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 10 ، المؤرخة في 06 مارس 1991م.

## الفرع الرابع :الوالي ووكالة تسيير التنظيم العقاريين

## أولا : الوالي

يعد دور الوالي مهم في منح الترخيص بعقد الامتياز باعتباره ممثلا للحكومة ، وبعد قانون المالية لسنة 2011م ، كرس المشرع الجزائري دور الوالي بشكل واضح وذلك من أجل الرفع في التنمية المحلية والوطنية ، خلافا على ما كان عليه سابقا ، وهذا باقتراح من أحد الجهات المحددة قانونا .

## ثانيا : وكالة تسيير التنظيم العقاريين الحضاريين

تعد هذه الوكالة تجارية فهي ذات طابع صناعي وتجاري ، وحسب المادة 24 من المرسوم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 محدد لقواعد إحداث وكالات محلية لتسيير وتنظيم العقاريين الحضاريين ، أنها تقوم بمبادرة وحياسة الحقوق العقارية.بعد ما تم إلغاء مهام الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين.

<sup>1</sup> - سنوسي علي، صافة خيرة، الاطار المؤسساتي لتسيير العقار الصناعي ، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 29، الجزائر، السنة 2022 م، ص 428.



## خاتمة الفصل الأول

إذا كان المشرع الجزائري لم يضع تعريفا للعقار الصناعي وهذا ليس من اختصاصه ، إلا أنه وضع عدة هيئات لتسيير العقار الصناعي ولكنها لم تصل إلى تحقيق الأهداف المرجوة من ذلك ، ولذلك قام مؤخرا بوضع هيئات أخرى كالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وهيئاتها المحلية ومنح لها صلاحيات واسعة في تنظيم وتسيير العقار الصناعي ، سواء على المستوى المحلي أو على المستوى المركزي ، ويلاحظ على المشرع أيضا أنه خصّ مناطق واسعة من أملاك الدولة الخاصة ، ولكنه لم يهتم بتهيئة هذه المناطق بشكل كاف لاستقبال مشاريع استثمارية من أجل تحسين وتطوير الاقتصاد الوطني ، وهذا راجع إلى كثرة النصوص التشريعية والتنظيمية من جهة ، وتعدد الجهات والهيئات المنظمة للعقار الصناعي من جهة أخرى.

# الفصل الثاني

استغلال العقار الصناعي

في إطار الاستثمار والمنازعات الناجمة عنه

## الفصل الثاني : استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات الناجمة عنه .

نظم المشرع الجزائري كيفية استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر بمجموعة من النصوص القانونية المختلفة الهدف منها تعزيز وتفعيل آليات استغلال العقار الصناعي ويأتي على رأس هذه النصوص قوانين الاستثمار وقوانين المالية التي تصدر كل سنة . وقد مرت هذه الطرق بمراحل مختلفة وذلك على حسب اختلاف مراحل الاستثمار الموجه للعقار الصناعي كانت في البداية عن طريق عقد التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين وذلك منذ صدور أول نص قانوني في هذا الخصوص سنة 1973 م ، هو المرسوم 45/73 المؤرخ في 18 فيفري المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية<sup>1</sup> . وذلك إلى غاية صدور الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز للدولة والموجهة لإنجاز أنشطة استثمارية<sup>2</sup> .

غير أنه نتج عنه عدة مشاكل مثل تغيير هذه الأملاك عن وجهتها الحقيقية وإعادة بيعها أو تأجيرها وعليه تפטنت الدولة لمساوى هذا العقد فقررت تعويضه بعقد آخر ألا وهو عقد الامتياز وذلك بموجب الأمر 08/04 المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 2008 م الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>3</sup> والذي ألغى تماما التنازل واقتصر على منح الامتياز بالمزاد العلني أو بالتراضي في حين قانون المالية التكميلي لسنة 2011 . الامتياز بالمزاد العلني وتم الاكتفاء فقط بالامتياز عن طريق التراضي كوسيلة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي وتم التأكيد على هذا أيضا في قانون المالية التكميلي لسنة 2015 م<sup>4</sup> .

وتجدر الإشارة أن عملية استغلال العقار الصناعي ينتج عنها منازعات متعلقة بعمليات منح التنازل والامتياز والتي تطرح إما أمام القضاء ليختص بها وذلك حسب طبيعة كل نزاع أو تحل بطرق ودية . وعليه سنقسم هذا الفصل إلى ( مبحثين ) نتطرق في (المبحث الأول) لآليات استغلال العقار الصناعي المخصص

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973م المتضمن إحداث لجن استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية، العدد 20 في 9 مارس 1973 م .

<sup>2</sup> . الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 م ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية، العدد 53 المؤرخ في 30 أوت 2006 م ، ملغى بالأمر 08/04 .

<sup>3</sup> - الأمر 08/04 المؤرخ في 1 سبتمبر يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية، العدد 49 في : 11/06/2008 والمُلغى للأمر 11/06 .

4- الأمر رقم 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية 2015، الجريدة الرسمية، العدد 78 الصادر بتاريخ 12/31/2014 م .

## الفصل الثاني : استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات الناجمة عنه .

للاستثمار وفي (المبحث الثاني) للمنازعات المتعلقة بالحصول على هذا العقار المعد خصيصا للاستثمار وطرق الفصل فيها.

### المبحث الأول : عقود استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

عرف العقار الصناعي عدة آليات للحصول عليه وذلك حسب قوانين الاقتصاد والاستثمار الجزائرية منذ الاستقلال حيث اعتمد المشرع بداية من الستينيات إلى غاية صدور الأمر 04/08<sup>1</sup> على نوعين من العقود للحصول على العقار بداية بعقد التنازل المباشر غير أنه بسبب المشاكل التي ظهرت بسبب هذا العقد كبيع المستثمرين للأرض وعدم استغلالها مباشرة تخلت الدولة عنه وتبنت عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل ( تنازل غير مباشر) لكن بعد صدور الأمر 04/08 السالف الذكر اعتمد المشرع عقد الامتياز غير القابل للتنازل وعليه سنعرف عقد التنازل في (المطلب الأول) ثم نعرض في (المطلب الثاني) التنظيم القانوني لهذا العقد قبل صدور الأمر 04/08 .

### المطلب الأول : عقد التنازل

يمثل عقد التنازل أولى العقود التي تبناها المشرع الجزائري في مجال استغلال الأوعية العقارية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، ومن خلال هذا العنصر سنحاول إعطاء مفهوم لعقد التنازل وخصائصه في ( الفرع الأول ) ، ثم نعرض في (الفرع الثاني) إجراءات ما قبل إجراء عقد التنازل ، وفي ( الفرع الثالث ) التنظيم القانوني لهذا العقد .

### الفرع الأول : مفهوم عقد التنازل وخصائصه

سيتم ضمن هذا الفرع التطرق إلى مفهوم عقد التنازل ( أولا ) ، ثم تبيان خصائص هذا العقد (ثانيا).

### أولا : مفهوم عقد التنازل :

عقد التنازل هو العقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبني أو غير مبني بمقابل مالي<sup>2</sup> أي أنه نقل الملكية للمشتري بصفة كلية وينصب على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>3</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 6 من الأمر 11/06 ( يمنح الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني مقابل تسديد سعر التنازل أو إتاوة إجاريه سنوية ناتجة عن المزاد حسب ما تحدده مصالح الأملاك الوطنية المختصة إقليميا ).

<sup>1</sup> - الأمر 08/04، المؤرخ في 1 سبتمبر يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية الجريدة الرسمية، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - تعريف وارد في موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري : [www.aniref.dz](http://www.aniref.dz)

<sup>3</sup> - بوجردة مخلوف العقار الصناعي الطبعة الثانية، دار هومة، سنة 2006م، الجزائر، ص62 .

## الفصل الثاني : استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات الناجمة عنه .

والمرجع الجزائري استعمل المصطلحين معا في الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات الذي نص على عقد التنازل من خلال المادة 10<sup>1</sup> منه . بينما في المادة 2/11 ذكر كلمة : (البيع) للقطع الأرضية يتم علنا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي ، وعليه فالمرجع كل مرة يوظف كلمة ، وأحيانا يوظفهما معا لكن النتيجة هي وجود مقابل يدفع .

ونصت المادة 26 من قانون 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>2</sup> ( يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية غير المخصصة أو التي ألغيت تخصيصها .....). إذن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة غير المخصصة هي التي يمكن التنازل عنها .

### ثانيا: خصائص عقد التنازل

يتصف عقد التنازل بمجموعة من الخصائص تتمثل في :

#### أ: التنازل عقد إداري

يتضمن عقد التنازل شروط لا تظهر لا في العقود المدنية أو التجارية حيث تكون الإدارة فيه في مركز ممتاز مع الطرف المتعاقد معها حيث يزود هذا العقد بدفتر شروط وفيه يحق للإدارة توقيع جزاءات في حالة إخلال المتعاقد بالتزاماته وتكون المصلحة العامة أساسه<sup>3</sup>. وتقوم مديرية أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة بتحريره ممثلة في المدير الفرعي أو الولائي للأملاك الدولة والمفوض من طرف وزير المالية طبقا للمادة 120 من القانون 30/90 المؤرخ في 1/12/1990 المتضمن الأملاك الوطنية وهذا نصها : (تدرس الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية والمصالح المسيرة الأخرى كل فيما يخصها وتعد وتحضر ثم تقدم الى السلطة المخولة أي مشروع عقد أو تسيير أو تصرف طبقا للقواعد المعمول بها ويكون متعلق بالأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.).

<sup>1</sup> - المادة 10 من الأمر 26/74، المؤرخ في 20 فيفري 1974 م ، المتضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلديات ، الجريدة الرسمية العدد 19 المؤرخة في: 21 فيفري 1974 م .

<sup>2</sup> - المادة 6 من قانون الأملاك الوطنية 30/90، المؤرخ في 1/12/1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المعدل والمتمم - الجريدة الرسمية: 52 المؤرخة في : 2/12/1990 م.

<sup>3</sup> - خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراة ، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، قسنطينة، الجزائر، سنة 2014/2015م، ص 188

### ب: التنازل عقد رسمي

إن محل عقد التنازل يتضمن نقل ملكية عقار وحسب المادة 324 مكرر<sup>1</sup> مدني<sup>1</sup> التي توجب إفراغه في شكل رسمي وحسب المادة 16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 م والمتضمن إقامة المسح العام وإنشاء الدفتر العقاري<sup>2</sup>. والتي توجب الشهر للعقد الرسمي بالمحافظة العقارية لنقل الملكية العقارية والمادة 61 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/3/1976 م المتضمن تأسيس السجل العقاري<sup>3</sup>. والتي تلزم لكل عقد يكون محل إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على شكل رسمي.

### الفرع الثاني : إجراءات ما قبل إجراء عقد التنازل

**أولاً:** يشترط للتنازل عن الأرض المخصصة للعقار الصناعي عدم تخصيصها لإحدى الهيئات العمومية أما عن الأجرات فهي من اختصاص مديرية أملاك الدولة حيث تتخذ مايلي :

**ثانياً:** تحديد أصل ملكية العقار الصناعي المقصود بالعملية وذلك بالبحث في أرشيفها أو للتأكد من أن الملك تابع للأملاك الوطنية الخاصة .

**ثالثاً:** الدراسة التقييمية وجمع الصفات التي يتميز بها هذا العقار من حيث الصنف والنوع حيث يقوم المقيم العقاري بتحديد القيمة التجارية للعقار من خلال المعاملات العقارية المتشابهة ويحرر في الأخير تقرير جامع لنتائج التقييم وهذا بعد دراسته الميدانية للعقار المراد التنازل عنه.

### الفرع الثالث : التنظيم القانوني لعقد التنازل

سوف يتم دراسة مختلف مجالات تطبيق عقد التنازل وذلك حسب النصوص القانونية المنظمة له وعليه نعرض (أولاً) مجالات تطبيقه في الأمر : 26/74 ، ثم (ثانياً) في القانون 11/82 ثم (ثالثاً) في المرسوم التنفيذي 55/84 و (رابعاً) في القانون 25/91 .

<sup>1</sup> - المادة 324 مكرر<sup>1</sup> من الأمر : 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بموجب القانون رقم : 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 الجريدة الرسمية، العدد : 31 بتاريخ 13 ماي 2007م.

<sup>2</sup> - انظر المادة 16 من الأمر 74/75 المؤرخ في : 12/11/1975 المتضمن إقامة المسح العام وإنشاء الدفتر العقاري، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/3/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في : 19/3/1993م.

### أولا : في إطار الأمر رقم 26/74

تخصص الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية التابعة للبلدية والمخصصة لإنجاز مشاريع استثمارية مباشرة لصالح الدولة أو الجماعات المحلية إذا كانت البلدية هي صاحبة الاستثمار أما إذا تعلق الأمر بمشاريع خاصة يتم الحصول على هذه الأرض عن طريق التنازل بمقابل تحدده أملاك الدولة وهذا طبقا لنص المادة 10 من الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974م المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات<sup>1</sup> . حيث تنص : ( تخصص الاحتياطات العقارية البلدية لأساس استثمارات الدولة والجماعات العمومية لكل نوع وفيما يخص جميع الاستثمارات غير التي تقوم بها البلدية المعنية فان البلدية تتنازل عن الأرض لقاء عوض على أساس تقدير مصلحة أملاك الدولة مع الأخذ بعين الاعتبار للنفقات من كل نوع التي تتحملها البلدية .)

وعليه فالتنازل هنا يخص الاستثمارات التي يقوم بها الخواص ، أما الاستثمارات العمومية فتكون أمام تخصيص للأرض المعنية والتنازل يكون علنيا ويتم البيع بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي على أساس قائمة المشتريين ويفتح للجمهور علنيا وهذا طبقا للمادة 13 من الأمر 26/74 المذكور أعلاه<sup>2</sup> .

### ثانيا : في إطار القانون 11/82

القانون رقم 11/82 المؤرخ في 21 / 4 / 1982 م المتضمن الإستثمار الوطني الخاص<sup>3</sup> . نص في مادتيه 2 و3 على عقد التنازل عن الأرض التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية مع الخواص المعتمدين من طرف الدولة حيث تنص المادة 2 منه على : يخضع كل مشروع استثمار يقل مبلغه عن ثلاثين -30- مليون دينار جزائري يبادر به شخص أو عدة أشخاص طبيعيين ذو جنسية جزائرية ومقيمون بالجزائر لأحكام هذا القانون وينجز وفقها .)

وتنص المادة 3 : ( يقصد بمشاريع الاستثمارات في نظر هذا القانون الاستثمارات المزمع إنجازها على يد القطاع الخاص الوطني في مجالات النشاط ذات النفع الاقتصادي الاجتماعي .)

<sup>1</sup> - الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974م ، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - المادة 11 من الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974م ، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، المرجع السابق .

<sup>3</sup> - القانون رقم 11/82 المؤرخ في 21 / 4 / 1982 م ، المتضمن الإستثمار الوطني الخاص الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في: 1982/8/24م

## الفصل الثاني : استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات الناجمة عنه .

وتنظم المادة 151 من القانون 21/84 المؤرخ في 24/12/1984م المتضمن قانون المالية لسنة 1985م<sup>1</sup> مراحل عقد التنازل بقولها : ( يجوز لإدارة شؤون الأملاك الوطنية والعقارات أن تتنازل بمقابل ولفائدة المبادرين المعنيين عن الأراضي العارية ( غير المبنية ) التابعة للدولة الواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير التي اعترف بضرورتها لإنجاز مشاريع الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا يمكن التنازل الا بعد أخذ الرأي المطابق لوزير الفلاحة أو ممثله المؤهل قانونا وتحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم .) والمرسوم 05/86 المؤرخ في 07/1/1986م الذي يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا<sup>2</sup>. نظم إجراءات التنازل في المواد 3-4-5-6 نجملها في :

- تقديم صاحب المشروع طلب تخصيص العقار إلى لجان اختيار القطع الأرضية مع إرفاقه بوصل إيداع ملف الاعتماد لدى المصالح الولائية للحصول على وثيقة الاعتماد النظامية .
- تقدم اللجنة المكلفة باختيار الأرض رأيها حول قابلية الأرض لاستقبال المشروع على محضر ليرسل إلى المدير الفرعي الولائي المكلف بأملاك الدولة لتحديد ثمنها حسب سعر السوق ثم يرسل الملف إلى الوالي لإصدار قرار إداري بالتنازل ليرجعه إلى المدير الفرعي مرة أخرى لإعداد عقد التنازل التام .
- يدرج شرط فاسخ يتعلق بالمدة المقررة للإنجاز حسب نص المادة 6 من نفس المرسوم ( يقيد البيع المذكور في هذا المرسوم بشرط فسخي يتمثل في اشتراط التنفيذ المطابق لبرنامج الاستثمار المعتمد في المدة اللازمة لإنجازه حسب ما هو مقرر في ملف الاعتماد نفسه . ) وإذا لم يتم إنجاز المشروع في أجاله يحق لمدير أملاك الدولة الحق في اللجوء إلى القضاء لطلب فسخ العقد بسبب عدم تنفيذ المستثمر التزامه .
- تم إلغاء هذا المرسوم بالمرسوم التشريعي 12/93 م المؤرخ في 05/10/1993م المتضمن ترقية الاستثمار.<sup>3</sup>

### ثالثا : في إطار المرسوم التنفيذي 55/84

تنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن ادارة المناطق الصناعية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - 151 من القانون 21/84 المؤرخ في 24/12/1984م المتضمن قانون المالية لسنة 1985م ، الجريدة الرسمية، العدد، 72 المؤرخة في 28/12/1984 م .

<sup>2</sup> - والمرسوم 05/86 المؤرخ في 07/1/1986م ، المتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا ، كما تحدد كفاءات هذا البيع ، الجريدة الرسمية 8 ، في 08/1/1986م .

<sup>3</sup> - المرسوم بالمرسوم التشريعي 12/93 م ، المؤرخ في 05/10/1993م ، المتضمن ترقية الاستثمار .السالف الذكر .



على : ( يحتفظ صاحب المشروع على الخصوص بواجباته في مجال ما يأتي :

- تسيير الاستثمار.
  - شراء الأرض اللازمة لإنجاز المشاريع التي تتكون منها المنطقة وبيعها) .
- حيث تقوم إدارة أملاك الدولة في إطار مخططات الاستثمار داخل المناطق الصناعية بتحويل ملكية الأراضي لفائدة مؤسسات التهيئة بعد ما تقوم بتهيئتها وتجزئتها لإقامة المشاريع عليها وتقوم هذه المؤسسات بإعادة التنازل عنها لفائدة المستثمرين بعقود توثيقية رسمية ومشهرة بالمحافظة العقارية لنقل الملكية.

### رابعا: في إطار القانون 25/91

أنشأت هذه المناطق بموجب القانون 03/87 المؤرخ في 1987/1/27م المتضمن التهيئة العمراني -المعدل والمتمم<sup>2</sup> . ونص قانون المالية لسنة1990م بموجب القانون 25/91 المؤرخ في 1991/12/18م<sup>3</sup> . في مادته 161 على التنازل على هذه المناطق من أجل ترقية الاستثمار حيث نصت على ما يلي : ( مع مراعاة المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير يمكن التنازل عن العارية المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية ).

وصدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في : 1992/12/19م المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>4</sup> . لينظم شروط التنازل .

### المطلب الثاني: عقد الامتياز

نجم عن تطبيق عقد التنازل الأول عدة مشاكل أهمها عدم استغلال العقار الصناعي للغرض الذي وضع من أجله ولهذا قام المشرع الجزائري بإلغاء هذا العقد واستبداله بعقد آخر ألا وهو عقد امتياز لكنه قابل للتحويل إلى عقد تنازل ( غير مباشر ) بشرط إنجاز المشروع الاستثماري . وهذا بداية من صدور المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 1993/10/5م المتضمن ترقية الاستثمار<sup>5</sup> والقوانين الصادرة بعده ، وفي سنة 2008م ألغي التنازل واقتصر المشرع الجزائري على الامتياز بالمزاد العلني أو بالتراضي، إلى غاية

<sup>1</sup> - المادة6 من المرسوم التنفيذي 55/84 المؤرخ في 3مارس 1984 المتضمن إدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية 20 المؤرخة في: 6مارس 1984م.

<sup>2</sup> - القانون 03/87 المؤرخ في 1987/1/27م، المتضمن التهيئة العمراني، المعدل والمتمم الجريدة الرسمية: 5 في 1987/1/28م .

<sup>3</sup> - قانون المالية لسنة1990م، بموجب القانون 25/91 المؤرخ في: 1991/12/18م ، الجريدة الرسمية العدد: 65 ، المؤرخة في: 1991/12/18م

<sup>4</sup> - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في : 1992/12/19م المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية : 25 المؤرخة في: 11/ 1992/4م .

<sup>5</sup> - المرسوم التشريعي 12/93 ، المؤرخ في 1993/10/5م ، المتضمن ترقية الإستثمار. المرجع السابق .

سنة 2011م تم الإبقاء على آلية التراضي فقط ، وهذا ما كرسه القانون 09/16، المؤرخ في : 2016/8/3م، المتعلق بتطوير الاستثمار ، لهذا سنعرض في (الفرع 1) مفهوم عقد الامتياز وفي (الفرع 2) التنظيم القانوني لهذا العقد ، ثم في (الفرع 3) كيفية الحصول على عقد الامتياز .

### الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز وخصائصه

إن منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة مع إمكانية تحويلها إلى تنازل بطلب من المستثمرين أدى إلى استهلاك الأوعية العقارية باعتبارها أملاك غير متجددة وأمام هذه المشكلة تدخل المشرع بوضع نظام قانوني جديد للحصول على العقار الصناعي حيث أصدر المشرع الجزائري الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/9/1م الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>1</sup>. حيث نص الأمر على قواعد جديدة لاستغلال الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار في هذا المجال حيث جعل من أسلوب الامتياز الأسلوب الوحيد لاستغلال العقار الصناعي وهذا إلى غاية يومنا هذا وقام المشرع في هذا الأمر بإلغاء عقد التنازل كلياً وتدعمت هذه الفكرة أكثر بقوانين المالية وخاصة قانون المالية لسنة 2011م من خلال تكريس الامتياز عن طريق التراضي كوسيلة وحيدة لمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة .وعليه سوف نتعرض إلى مفهوم عقد الامتياز (أولاً) ثم إلى خصائصه (ثانياً) .

### أولاً : مفهوم عقد الامتياز

عرف الفقهاء عقد الامتياز بعدة تعريفات حاولوا من خلالها إبراز خصائص هذا العقد وتمييزه عن بقية العقود ومن أبرز هذه التعريفات تعريف الأستاذ "بوجردة مخلوف" على أن عقد الامتياز هو : ( ذلك العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة شخصاً طبيعياً أو معنوياً يخضع للقانون الخاص مقيماً أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساساً في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة من المناطق المذكورة سالفاً<sup>2</sup>).  
أما الدكتور "سليمان محمد الطماوي" فعرفه ب : ( عقد إداري يتولى الملتزم فرداً كان شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العمومية فضلاً عن الشروط التي تضمنها الإدارة في عقد الامتياز<sup>3</sup>). .

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية، العدد 49 المؤرخة في 2008/9/3م الذي ألغى الأمر 11/06 السالف الذكر.

<sup>2</sup> - بوجردة مخلوف ، القانون الصناعي ، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2006م، ص 108.

<sup>3</sup> - الطماوي سليمان محمد، الأسس العامة للعقود الادارية دراسة مقارنة ، الطبعة الخامسة، جامعة عين شمس، مصر 1991، ص 108 .

من الجانب التشريعي، دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 322/94 في فقرته الأولى (01) عرف عقد الامتياز بقوله: ( عقد الامتياز هو العقد الذي تحول الدولة بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في : 1993/10/5م والمتعلق بترقية الاستثمار.<sup>1</sup>، في الأمر 11/06 المؤرخ 30 أوت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز للأراضي التابعة للأملك الخاصة لم يعرف صراحة عقد الامتياز وإنما أشار إلى الشكل الذي يأخذه حيث أشارت المادة 7 منه بقولها: ( يكرس الامتياز أو التنازل المذكور في المادة 4 عقدا إداريا تعده الأملاك الوطنية مرفقا بدفتر أعباء يحدد برنامج الاستثمار الواضح وكذلك بنود وشروط الامتياز أو التنازل ).

وهذا أيضا ما صرحت به المادة 4 من الأمر 04/08 المؤرخ في 01/9/2004م ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية . وعليه فعقد الامتياز بصفة عامة هو عقد إداري يعهد بموجبه أحد أشخاص القانون العام يسمى مانح الامتياز يتولى إدارة مرفق عام على نفقته ومسؤوليته تحت رقابة وإشراف السلطة المانحة ويكون بمقابل يتقاضاه صاحب الامتياز<sup>2</sup> .

### ثانيا : خصائص عقد الامتياز

يتميز هذا العقد ، من خلال التعريفات السابقة ، بمجموعة من الخصائص وهي :

أ/ عقد إداري : وهذا ما أكدته المادة الرابعة (04) من الأمر 04/08 حيث جاء فيها ( يكرس الامتياز المذكور في المادة الرابعة أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة ... )

ب/ عقد رسمي : لأنه محرر من قبل موظف عمومي يتمثل في المدير الفرعي لأملك الدولة طبقا للمادة 324 مكرر 1 قانون مدني وأيضا المادة 10 من نفس الأمر 08/04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2004م، يحدد

<sup>1</sup> - الفقرة الأولى من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز لأراضي أملاك الدولة لإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة، الملحق بالمرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 19/10/1944م المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة، الجريدة الرسمية 67 في 19/10/1994م

<sup>2</sup> - مروان محي الدين قطب، طرق خصخصة المرفق، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، لبنان ص 79.

## الفصل الثاني : استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات الناجمة عنه .

شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية  
1 .

ج/ عقد يرتب حق عيني عقاري، وهو حق الانتفاع بحيث تمنح للمستفيد سلطة مباشرة على العقار الممنوح بحيث يستعمله ويستغله دون وساطة .

د/ عقد يرد على قطعة أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة غير مخصصة أو محتملة التخصيص .

هـ/ عقد الامتياز يمنح بمقابل دفع أتاوة إيجارية سنوية المحددة من طرف مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً والتي تمثل 5 بالمائة من القيمة التجارية للعقار محل الامتياز .

و/ عقد معاوضة : كل طرف يأخذ مقابل ما يعطيه .

ز/ عقد ملزم لجانبين : الدولة المانحة العقار والمستفيد الممنوح له العقار والذي يلتزم بإنجاز المشروع .

- نلاحظ مما سبق أنه لا تختلف إجراءات عقد التنازل عن عقد الامتياز كثيراً من خلال إجراء تحقيق ميداني والبحث عن ملكية العقار للدولة (من الأملاك الخاصة) في أرشيف مديرية أملاك الدولة والمحافظة العقارية لكن في عملية إجراء تقييم للعقار مديرية أملاك الدولة تحدد الأتاوة الإيجارية السنوية والتي تمثل 5 بالمائة من قيمة العقار محل منح الامتياز ويتم تحيين هذه الأتاوة الأولى بعد انقضاء فترة 11 سنة وتخضع للتخفيض من أجل تشجيع الاستثمار . أما في عقد التنازل يقوم المقيم العقاري بتحديد القيمة التجارية للعقار من خلال المعاملات العقارية المتشابهة من أجل بيعه نهائياً .

### الفرع الثاني : التنظيم القانوني لعقد الامتياز

مر عقد الامتياز بمراحل مختلفة وهذا من خلال مختلف القوانين التي أقرته ، ولهذا نعرضه (أولاً) في إطار المرسوم التشريعي: 12/93 ، (ثانياً) من خلال الأمر: 320/94 ، (ثالثاً) في إطار قوانين المالية للسنة، (رابعاً) من خلال الأمر: 03/01 ، (خامساً) في الأمر: 11/06 ، ثم (سادساً) الأمر: 04/08 وأخيراً (سابعاً) في القانون 09 /16 .

### أولاً: في إطار المرسوم التشريعي 12/93

أول ظهور لعقد الامتياز من خلال نص المادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 1993/10/5م المتضمن تطوير الاستثمار المذكور سابقاً ، بقولها : ( يمكن للدولة ان تمنح بشروط امتيازية قد تصل الى الدينار الرمزي تنازلات عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة .....).

<sup>1</sup> - الأمر 08/04 المؤرخ في 2004 /9/1م، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق .

## الفصل الثاني : استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات الناجمة عنه .

والأراضي الواقعة في المناطق الخاصة تكون محل للامتياز وهذا طبقا للمادة 23 من المرسوم 12/93 المؤرخ في 1993/10/5 المتضمن تطوير الاستثمار بحيث تتنازل الدولة عن الأملاك الوطنية الخاصة لصالح الاستثمارات التي تنحصر فقط في المناطق الخاصة ، وتطبيقا لهذا المرسوم صدر المرسوم ، الأول المرسوم 320/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتضمن المناطق الحرة<sup>1</sup> .

بحيث لا يسمح فيها بتحويل الامتياز الى تنازل ، بل يسمح فقط بالاستغلال عن طريق الترخيص<sup>2</sup> .  
والمرسوم الثاني رقم 322/94 المؤرخ في 1994/10/17 ، المتضمن منح استغلال المناطق الخاصة<sup>3</sup> .  
حيث تنص المادة الأولى منه على : ( أن عقد الامتياز هو عقد تحول بموجبه الدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة حق انتفاع بقطعة أرضية غير مخصصة وتابعة لأملكها الخاصة شخص طبيعي أو معنوي أو مؤسسة عمومية اقتصادية وهذا لاستعمالها كأساس لإنجاز المشروع فعلا حسب الآجال المتفق عليها :  
- إما تجديد الامتياز عند انقضائه .

- التنازل بمقابل مالي بمجرد الانتهاء من المشروع الذي تعينه قانونا السلطة المؤهلة .  
نلاحظ أنه إذا تم المستثمر إنجاز المشروع في المدة المحددة يمكن له تجديد عقد الامتياز أو تتنازل له الإدارة بمقابل مالي .

### ثانيا: في إطار الأمر 320 / 94

المناطق الحرة هي مساحات مضبوطة الحدود للقيام بأنشطة صناعية وخدمات تجارية وتحدد بمرسوم بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية . والأملاك العقارية التابعة لهذه المناطق هي أملاك وطنية عمومية للدولة وهذا طبقا للمادة 31 من قانون :30/90 المؤرخ في : 1990/12/1 م والمتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>4</sup> ، والأمر 320/94 ، المؤرخ في : 1994/10/17 م ، المتعلق بالمناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار<sup>5</sup> .  
خصص الفصل الثاني (2) منه لأحكام هذا العقد حيث يهدف الامتياز إلى تسيير واستغلال المنطقة الحرة ، ويمنح لشخص معنوي فقط عام أو خاص طبقا للمادة 4 من نفس المرسوم ، عن طريق المزايدة فقط ويترتب على هذا المنح اتفاقية يوافق عليها بمرسوم تنفيذي وتسري من تاريخ نشر هذا المرسوم

<sup>1</sup> - المرسوم 320/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتضمن المناطق الحرة، الجريدة الرسمية ، العدد 67 المؤرخة في : 1994/10/19 م .

<sup>2</sup> - المادة 3، المادة 13 من الاتفاقية المتعلقة بمنح الاستغلال بالمنطقة الحرة .

<sup>3</sup> - المرسوم 322/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتضمن منح استغلال المناطق الخاصة، المرجع السابق .

<sup>4</sup> - قانون الأملاك الوطنية 30/90، المؤرخ في 1990/12/1، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>5</sup> - الأمر 302/94، المؤرخ في : 1994/10/17 م، المتعلق بالمناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية 67 المؤرخة في:

1994/10/19 م، المعدل والمتمم بالأمر 02/03، المؤرخ في: 2003/7/19 م المتضمن المناطق الحرة، الجريدة الرسمية 43، المؤرخة في:

2003/10/20 م .

## الفصل الثاني : استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات الناجمة عنه .

<sup>1</sup> . مقابل دفع إتاوة إيجار سنوية تحدد في الاتفاقية ولم ينص المشرع على إمكانية تحويله إلى عقد تنازل أو بيع لأنها من الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتنازل أو الحجز أو التقادم.

وجاء المرسوم 454/91 المؤرخ في : 1991/11/23 والمتضمن شروط إدارة أملاك الدولة لينظم المعاملات على أراضي الأملاك الوطنية الخاصة<sup>2</sup> . وعليه فعقد الامتياز هو مجرد ترخيص للاستغلال فقط.

### ثالثا : في إطار قوانين المالية للسنة

تنص المادة 161 من القانون 25/91 المؤرخ في 1991/12/18 م، المتضمن قانون المالية لسنة 1992 م<sup>3</sup> . (مع مراعاة المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير يمكن التنازل على الأراضي العارية المتوفرة التابعة للأملاك الدولة الخاصة بالتراضي وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين على أساس دفتر أعباء يحدد شروط للتنازل وكيفيات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته.....) .

وعليه فالمشرع اعتمد طريقة منح الامتياز القابل للتنازل المباشر لفائدة المستثمر على الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة مع منحه امتيازات مالية مشجعة شريطة الالتزام بالمدة المقررة لإنجاز المشروع وإلا تعرض هذا العقد للفسخ.

تم إلغاء المادة 161 السابقة بموجب المادة 118 من المرسوم 18/93،<sup>4</sup> المؤرخ في : 1993/12/29 م المتضمن قانون المالية لسنة 1994 م ، والتي جاءت بطريقة جديدة وهي عقد الامتياز مع إمكانية تحويله إلى تنازل وهذا في إطار كيفيات التنازل .

وأكد قانون المالية لسنة 1995 م فكرة المنح بالامتياز وتحويله الى عقد تنازل ومن أجل ترقية الإستثمار أكثر أقر المشرع لأول مرة الحق للمستثمر في الحصول على قرض مقابل رهن القطعة الأرضية وهذا رغم عدم امتلاك المستثمر لعقد ملكية للأرض وهذا في المادة 148 من قانون المالية لسنة 1995<sup>5</sup> .

<sup>1</sup> - المادة 4 ومايليها من المرسوم التنفيذي 320/94، المؤرخ في : 1994/10/17 م، المتعلق بالمناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار المرجع السابق .

<sup>2</sup> - المرسوم 454/91 المؤرخ في : 1991/11/23 والمتضمن شروط إدارة أملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة، وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك ، المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية، العدد 60، المؤرخة في : 1991/11/25 م.

<sup>3</sup> - القانون 25/91 المؤرخ في 1991/12/18 م، المتضمن قانون المالية لسنة 1992 م، الجريدة الرسمية ، العدد 65، المؤرخة لإي : 1991/12/18 م

<sup>4</sup> - المرسوم 18/93 المؤرخ في : 1993/12/29 م المتضمن قانون المالية لسنة 1994 م، الجريدة الرسمية، العدد 82 المؤرخة في : 1993/12/31 م

<sup>5</sup> - الأمر 27/95 في 1995/12/31 م المتضمن قانون المالية لسنة 1996 م، الجريدة الرسمية، العدد 82، المؤرخة في : 1995/12/13 م .

أما في قانون المالية لسنة 1998 ومن أجل إضفاء الشفافية والصرامة في منح العقار من أجل الاستثمار اعتمد المشرع آلية المنح بالمزاد العلني كمبدأ عام واستثناء بالتراضي ، المادة 51 من الأمر 02/97 المؤرخ في 1997/12/31م، المتضمن قانون المالية<sup>1</sup> . مع إمكانية تحويل هذا الامتياز إلى عقد تنازل بناء على طلب المستثمر فور الانتهاء من المشروع الاستثماري إلى إدارة أملاك الدولة. وبقيت الأحوال على هذا المنوال إلى غاية صدور قانون المالية لسنة 2005 م الذي أعاد فكرة إمكانية تحويل عقد الامتياز إلى تنازل وهذا ما جاء به الأمر 11/06 المؤرخ في : 30 أوت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة<sup>2</sup>.

### رابعا : في إطارا لأمر 03/01

جاء هذا الأمر بنوع جديد من المناطق ألا وهي تلك المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة وهذا ما نصت عليه المادة 10 من الأمر 03/01 المؤرخ في : 20/8/2001 م ، المتضمن تطوير الاستثمار<sup>3</sup>.

أما عن طرق استغلال هذه المناطق فتتم بنوعين من التصرفات والتي يمكن إبرامهما لتطوير الاستثمار بهذه المناطق والتصرف الأول عن طريق المنح بالامتياز بعقد إداري طبقا للقانون العام وثانيا عن طريق الرخصة بقرار إداري وهذا ما أشارت إليه المادة 10 من نفس الأمر . وعليه فالأمر نص على عقد الامتياز دون تحويله إلى عقد تنازل، المادة 12 من هذا المرسوم ، وأبقى على عقد الامتياز الذي يبرم طبقا للقواعد العامة فيما يخص الأملاك الوطنية الخاصة، وأضاف طريقة جديدة لاستغلال العقار الصناعي وهي الرخصة الممنوحة عن طريق عقد إداري فيما يخص الأملاك الوطنية العمومية لكونها غير قابلة للتصرف فيها ، وتم إلغاء المرسوم 12/93 المؤرخ في 1993/10/5 م ، المتضمن ترقية الاستثمار السالف الذكر.

<sup>1</sup> - الأمر 02/97 المؤرخ في : 1997/12/31 م المتضمن قانون المالية لسنة 1998 م، الجريدة الرسمية ، العدد 82 المؤرخة في : 31/12/1997 م .

<sup>2</sup> - الأمر 11/06 المؤرخ في : 30 أوت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة، المرجع السابق .

<sup>3</sup> - الأمر 03/01 المؤرخ في : 20/8/2001 م ، المتضمن تطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 47، المؤرخة في : 22/8/2001 م (المصادق عليه بالقانون 16/01 المؤرخ في 21/10/2001 م)، الجريدة الرسمية ، العدد 62 المؤرخة في : 24/10/2001 م، المعدل والمتمم بالأمر 08/06، المؤرخ في : 15/7/2006 م، الجريدة الرسمية ، العدد 47، المؤرخ في : 19/7/2006 م .

### خامسا: في إطار الأمر 11/06

صدر الأمر 11/06 بتاريخ 11/06 / 8/30 / 2006 م، ليحدد شروط وكيفيات منح الامتياز أو التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وجاء بفكرة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وهذا بعد قيام المستفيد بإنجاز المشروع .

ويتم الحصول على القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق عقد الامتياز بالمزاد العلني القابل للتحويل إلى تنازل بعد مضي مدة 20 سنة أو بالتراضي وهذا تطبيقا لنص المادة 4 من نفس المرسوم 11/06 والتي تنص على : ( تكون الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية موضوع :

- امتياز عن طريق التراضي أو بالمزاد العلني لمدة أديها 20 سنة قابلة للتجديد وقابل قانونا للتحويل إلى تنازل إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات طابع صناعي خدماتي أو سياحي .

- تنازل عن القطعة الأرضية التي أُنجزت عليها عمليات ترقية عقارية بعد التجزئة إذا تعلق الأمر بمشاريع مدججة على النحو المحدد عن طريق التنظيم ) .

ومن شروط الواجب توفرها أن تكون متوفرة غير مخصصة لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة ، وهذا حسب المادة 2 من الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة . وأن لا تكون ضمن :

- الأراضي الفلاحية

- الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية .

- الأراضي الواقعة داخل المحيطات المنجمية .

- الأراضي الواقعة داخل محيطات التنقيب والاستغلال الطاقوي .

- الأراضي الموجهة للترقية العقارية .

وتطبيقا لهذا الأمر صدر مرسوم، الأول يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية



## الفصل الثاني : استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات الناجمة عنه .

الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الاقتصادية<sup>1</sup> . والثاني يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية<sup>2</sup> .  
ومن اجل تسيير العقار الصناعي صدر مرسوم رقم 119/07 المؤرخ في 2007/4/23م ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 162/12 المؤرخ في 2012/3/19م والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحييد قانونها الأساسي<sup>3</sup> .  
والمرسوم رقم 120/07 المؤرخ في 2007/4/23م متضمن إنشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط القار وتشكيلها وسيرها<sup>4</sup> .  
وتلزم التعليم رقم 4420 المؤرخة في 2007/6/11م<sup>5</sup> . المستفيد من عملية منح حق الامتياز أو التنازل التقيد بطبيعة المشروع الذي تم من أجله اقتناء العقار وإلا يتعرض لعقوبة إلغاء هذا العقد<sup>6</sup> .  
والترخيص بالامتياز أو التنازل سواء منح عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي يكون إما برخصة من طرف والي الولاية بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة. أو بلائحة من المجلس الوطني للاستثمار بالنسبة لمشاريع الاستثمار التي تستفيد من نظام الاتفاقية وفقا لأحكام الأمر 03/01 الملغى .

<sup>1</sup> - المرسوم 122/07 المؤرخ في :2007/4/23م ، يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والاصول المتوفرة على مستوى المناطق الاقتصادية ،الجريدة الرسمية : 27 المؤرخ في : 2007/4/25م .

<sup>2</sup> - المرسوم 121/07 المؤرخ في 2007/4/25م، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية ، العدد : 27، في 2007/4/27م .

<sup>3</sup> - المرسوم رقم 119/07 المؤرخ في 2007/4/23م، الجريدة الرسمية 27 ل 2007/4/25م المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 162/12 المؤرخ في 2012/3/19م والمتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحييد قانونها الاساسي الجريدة الرسمية ،العدد : 17 في 2012/3/25م :

<sup>4</sup> - المرسوم رقم 120/07 ، المؤرخ في 2007/4/23م ، متضمن انشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط القار وتشكيلها وسيرها ، الجريدة الرسمية ، العدد : 27، المؤرخ في : 2007/4/27م

<sup>5</sup> - التعليم رقم 4420 المؤرخة في 2007/6/11م، التي تتضمن شروط وكيفيات تسيير الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للإستثمار والأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية .

<sup>6</sup> - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 121/07 ، والمادة 34 من المرسوم التنفيذي 122/07.

## الفصل الثاني : استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات الناجمة عنه .

يتوج حق الامتياز سواء منح بالمزاد العلني أو بالتراضي بعقد إداري تحرره مديرية أملاك الدولة مرفقا بدفتر الشروط طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم 121/07 المؤرخ في 2007/4/23م والمتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 ، ومرفق أيضا ببرنامح الاستثمار المتفق على إنجازه .  
يسجل هذا العقد ويشهر بالمحافظة العقارية وبعد حصول المستثمر على هذا العقد يستفيد من حقوق أهمها:

- الحق في الحصول على رخصة البناء والحصول على قروض مالية مما يؤدي إلى رهن الحق العيني العقاري والأمر 11/06 المؤرخ في : 30 أوت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة حدد الشروط المالية المفروضة على المستثمر أهمها ، إذا كانت عن طريق التراضي ، تسديد أتاوى السنة الأولى للامتياز عند إعداد العقد الإداري والمحددة 5 بالمئة من القيمة التجارية للقطعة الأرضية المعنية<sup>1</sup> وإذا تم منح الامتياز بالمزاد العلني فان السعر الافتتاحي يجب ان يساوي 5 بالمئة من القيمة التجارية للعقار المحددة من طرف مديرية أملاك الدولة .

لقد تم إلغاء الأمر 11/06 بالأمر 04/08 والمرسوم التنفيذي 122/07 بالمرسوم التنفيذي 155 /09 .

### سادسا : في إطار الأمر 04/08

بموجب صدور الأمر 04/08 المذكور سابقا ، تم إلغاء كل النصوص السابقة ، لأنها كانت تنصب على العقدين معا ، التنازل ولا امتياز ، وحتى الامتياز في ظل هذه النصوص كان قابلا للتحويل إلى تنازل ، إلا أن المشرع تفتن إلى هذا وأبقى على عقد الامتياز فقط لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين ، والذي يمنح إما عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي وهذا ما نصت عليه المادتين 3 و4 من هذا الأمر .

وصدر مرسومان لتنفيذ هذا الأمر ، الأول : المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/5/2م ، محدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية<sup>2</sup> . والمرسوم الثاني رقم : المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 2009/5/2م ، محدد لشروط منح الامتياز عن الأصول التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> -وفقا للمادة 27 من نموذج دفتر الشروط المزاد والتراضي .

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/5/2م ، محدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 27 ، المؤرخ في : 2009/5/6م

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 2009/5/2م ، محدد لشروط منح الامتياز عن الأصول التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ، الجريدة الرسمية 27 المؤرخ في : 2009 /5/2 م .

## الفصل الثاني : استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات الناجمة عنه .

وقام المشرع الجزائري من خلال الأمر 04/08 من توسيع نطاق تطبيق العقار الصناعي ، كإدخال الأملاك الوطنية الخاصة الغير الداخلة ضمن الأملاك الوطنية العمومية ضمن القانون 30/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 14/08 المتضمن الأملاك الوطنية للمنتج عن طريق الامتياز بالإضافة لإدخاله مناطق النشاط المنشأة بموجب القانون 11/82 المتعلق بالاستثمار الخاص أي المناطق التي تم فسخ عقودها بسبب إخلال المستثمرين بالتزاماتهم رغم أنها مهياة لكنها لم تستغل<sup>1</sup> . وأبقى الأمر 04/08 في مادته الثانية (2) على الأراضي المستعبدة من تطبيق عقد الامتياز في إطار ما هو مذكور في الأمر السابق 11/06 والملغى .

وفي سنة 2011م ألغى قانون المالية التكميلي طريقة إبرام عقد الامتياز بالمزاد العلني في مجال العقار الصناعي واعتمد على طريقة وحيدة ألا وهي إبرام عقد الامتياز بالتراضي ( المادة 15 من قانون 11/11<sup>2</sup> .

### سابعاً: في القانون 09/16

تطرق قانون 09/16 المؤرخ في 03/08/2016م، والمتضمن تطوير الاستثمار، إلى العقار الصناعي بصفة ضمنية ، وهذا من خلال النص على الامتيازات الممنوحة للمستثمرين، المتمثلة في الامتيازات المالية والمتمثلة في المزايا المشتركة للاستثمارات المؤهلة، والمزايا الإضافية والاستثنائية . والتي جاءت تحت اسم "الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز لأبجاز مشاريع استثمارية " وهذا في المواد : 12 وما يليها .

### الفرع الثالث: كيفية الحصول على عقد الامتياز

قام المشرع بوضع شروط معينة وخاصة في الأمر 04/08 السابق الذكر، حيث كان يمنح الامتياز بالمزاد العلني أو بالتراضي ، لكن قانون المالية التكميلي لسنة 2011م عدّل بعض مواد الأمر 04/08 حيث ألغى طريقة المزاد العلني وأبقى على طريقة التراضي الوحيدة لاستغلال العقار الصناعي<sup>3</sup> . حيث نصت المادة 15 فقرة الأولى من الأمر 11/11 المعدلة للمادة الثالثة (03) منه على أنه : ( يمنح الامتياز على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة

<sup>1</sup> - صوالحي كريمة، ثلجون فاطمة الزهرة، عقود استغلال العقار والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، الجزائر، سنة 2013م، ص 17.

<sup>2</sup> - القانون 11/11 المؤرخ في 18/07/2011م، ينظم قانون المالية التكميلي لسنة 2011م، الجريدة الرسمية 40، المؤرخة في 2/07/2011م .

<sup>3</sup> - بلكبيبات مراد ، منح الامتياز للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه علوم في القانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، الجزائر ، سنة 2012م ، ص 84.

## الفصل الثاني : استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات الناجمة عنه .

المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات المشاريع الاستثمارية ومع مراعاة احترام قواعد التهيئة المعمول بها). وعليه سنعرض (أولا) الشروط القانونية للحصول على العقار الصناعي، (ثانيا) صيغ منح عقد الامتياز، (ثالثا) نهاية عقد الامتياز

### أولا : الشروط القانونية للحصول على العقار الصناعي

يمنح الامتياز الوارد على العقار الصناعي في مجال الاستثمار بموجب عقد إداري مرفق بدفتر شروط معد من طرف إدارة أملاك الدولة لفائدة الأشخاص الطبيعيين والمعنويين مما يتوجب علينا تحديد شروط الامتياز سواء لأطراف الامتياز أو محله .

### أ: شروط متعلقة بالإدارة مانحة الامتياز

يمنح بموجب عقد إداري يعده مدير أملاك الدولة بناء على تفويض وزير المالية والمشرع حسب المادة 10 من الأمر 04/08 أُلزم الإدارة إرفاق هذا العقد بدفترتي شروط نموذجين الملحقين بالمرسومين التنفيذيين : المرسوم 152/09 المؤرخ في 2009/5/2م محدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.<sup>1</sup> والمرسوم رقم 153/09 محدد لشروط منح الامتياز عن الأصول التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها<sup>2</sup> .

ويمنح عقد الامتياز حسب الحالات الآتية :

أملاك الدولة تمنح من قبل الوزير المسند إليه القطاع.

الأملاك الوطنية التابعة للولاية تمنح من قبل الوالي .

الأملاك التابعة للبلدية تمنح من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

أملاك الحافظة العقارية تمنح من قبل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

### ب: الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز

الأشخاص المستفيدون من عقد الامتياز حسب المادة الثالثة (3) من الأمر 04/08 هم :

المؤسسات – الهيئات العمومية – الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعون للقانون الخاص .

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 152 /09 المؤرخ في 2009/5/2م محدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 153/09 محدد لشروط منح الامتياز عن الأصول التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، المرجع السابق .

## الفصل الثاني : استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات الناجمة عنه .

هناك شروط مدرجة في دفتري الشروط المرفقين بالمرسومين 152/09 و 153/09 تتعلق بالمزاد العلني وهي :

أن يكون طالب الامتياز موظف وميسور الحال ماليا ومتمتعاً بحقوقه المدنية .

وأن يقدم إثبات لعدم امتلاكه لأراضي أو مباني في المنطقة المطلوب منحه الامتياز فيها<sup>1</sup> .

وبما أن المشرع لم يذكر سوى هذه الشروط فإنه يطبق الشروط العامة في إبرام العقد كالأهلية ولم يشترط المشرع أن يكون المستثمر جزائري الجنسية وإنما منح للأجانب إمكانية الحصول على الامتياز فيما يتعلق بالعقار الصناعي<sup>2</sup> .

### ج: الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية محل عقد الامتياز

حسب المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 152 /09 :

أن يكون العقار محل الامتياز تابعا للأموال الخاصة للدولة وغير مخصص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة واقعا في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات سبب طبيعتها مع مراعاة الاستثناءات الواردة في المادة الثانية (2) من الأمر 04/08 المعدلة بالمادة 61 من الأمر 10/14 المؤرخ في 2014/12/30م المتضمن قانون المالية لسنة 2015م<sup>3</sup> .

### د: شروط خاصة بمقابل الامتياز

المادة 23 من دفتري الشروط النموذجي المحدد للبنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني ، أن الامتياز كان يمنح مقابل إتاوة سنوية تمثل المبلغ الناجم عن عملية المزاد وتحدد على أساس السعر الافتتاحي المحدد من قبل مديرية أملاك الدولة وذلك بالنظر إلى القيمة التجارية والسوق العقارية ، تدفع هذه الأتاوى لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا ويتم تعديلها كل 11 سنة حسب السوق العقاري. أما عند منح الامتياز بالتراضي فان مبلغ الأتاوى السنوية يجب أن يمثل 5 بالمئة من القيمة

<sup>1</sup> منصور أسماء ، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي ، مذكرة ماجستير ، فرع القانون العقاري كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر 2014م ، ص24 .

<sup>2</sup> صوالحي كريمة ، ثلحون فاطمة الزهرة ، الروط المتعلقة بالقطعة الأرضية ، المرجع السابق ، ص24 .

<sup>3</sup> - الأمر 10/14 المؤرخ في 2014/12/30م ، المتضمن قانون المالية لسنة 2015م ، الجريدة الرسمية ، العدد 12 ، المؤرخ في : 2014/12/31م .

## الفصل الثاني : استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات الناجمة عنه .

التجارية المستخرجة مع الأخذ بعين الاعتبار عوامل التقييم ونوعية الأراضي المعنية - مناطق النشاط والمناطق الصناعية<sup>1</sup> .

لكن قانون المالية لسنة 2015م<sup>2</sup> المعدل لنص المادة 9 من الأمر 04/08 نص على تحديد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً للأتاوى التجارية السنوية والتي تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز الممنوح بصيغة التراضي<sup>3</sup> . وفيما يخص أشغال التهيئة للأرض محل المشروع فان المستثمر غير ملزم بدفعها ، فتعويض هذه المصاريف للهيئة التي قامت بعملية التهيئة يتم من خلال الاقتطاع من سعر إتاوة الامتياز التي يدفعها المستثمر والتي تحصل من قبل مديرية أملاك الدولة .

### ثانيا : صيغ منح عقد الامتياز

يقصد بصيغ منح الامتياز الآليات التي نص عليها المشرع في قوانين الاستثمار أو قوانين المالية لمنح الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل وهذا منذ سنة 2008م لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، والغرض منها إظهار الشفافية والموضوعية في منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار ، وحسب الأمر 04/08 في مادته الثالثة (3) تبني المشرع صيغتين ، (أولاً) هي منح عقد الامتياز بالتراضي (ثانياً) منحه عن طريق المزاد العلني .

### أ: منح الامتياز بالمزاد العلني سابقاً

إن منح الامتياز في الأمر 11/06 المؤرخ في 30 ماي 2006م الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>4</sup> ، و وفقاً للمواد 3 و5 منه فان الامتياز يتم بالمزاد العلني مقابل تسديد سعر الأتاوى التجارية السنوية الناتجة عن المزاد

<sup>1</sup> - منشور رقم 002 مؤرخ في 2009/8/12م، صادر عن وزارة المالية يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز للأملاك الوطنية المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية الاقتصادية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

<sup>2</sup> - أمر 10/14 مؤرخ في 2014/12/30م ، متضمن قانون المالية لسنة 2015م. المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المادة 62 من 10/14 في 2014/10/30م متضمن قانون المالية لسنة 2014م، المرجع السابق .

<sup>4</sup> - الامر 11/06 المؤرخ في 2006/5/30م، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المرجع السابق ( الملغى ) .

## الفصل الثاني : استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات الناجمة عنه .

بقرار من الوالي أو بموجب لائحة صادرة عن المجلس الوطني للاستثمار<sup>1</sup> ، وهذا بالنسبة للمشاريع المستفيدة من نظام الاتفاقية أي المشاريع ذات أهمية خاصة التي من شأنها المحافظة على البيئة وحماية الموارد الطبيعية وادخار الطاقة وتحقيق التنمية المستدامة<sup>2</sup> لكن حسب الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/9/1م الامتياز يمنح على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد ويرخص بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات عندما تكون الأرض الممنوحة تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية<sup>3</sup>.

وهذا ما أكدته المادة الأولى ( 1 ) من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/5/2م محدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، ويقصد بالمزاد العلني المفتوح عرض الامتياز لانجاز مشروع استثماري عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز، أما المقيد فيكون عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا ، والذي لا يشارك فيه إلا المستثمرون الذين تتوفر فيهم شروط التأهيل<sup>4</sup> . أما عن الأصول المتبقية والأصول الفائضة بما فيها الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية أن الترخيص بالامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود يكون بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، وفي قانون المالية التكميلي لسنة 2011م ، أبقى المشرع على أسلوب وحيد لمنح الاستثمار هو أسلوب التراضي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار<sup>5</sup> .

### ب: منح الامتياز بالتراضي حاليا

حسب الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/8/30م ، منح الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي أو بلائحة صادرة عن المجلس الوطني للاستثمار ، لكن في المادة السادسة (6) من الأمر 04/08 تنص على

<sup>1</sup> - تم إنشاء المجلس الوطني للاستثمار بموجب المادة 18 من الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001م، والملاحظ أنه في القانون 09/16 الجديد والمؤرخ في 3 أوت 2016م، لم يتم إلغاء هذا المجلس بل لازال قائما كجهاز أساسي في عملية الاستثمار وهذا من خلال المود : 14 و 17 و 18 المتعلقة بمنح الموافقة على الاستثمار.

<sup>2</sup> - حنان سميحة خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون ، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر ص 137 و ص 138 .

<sup>3</sup> - المادة 3، المادة 5 من الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/9/1م، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - المادة 2 وما يليها من المرسوم 152/09 المؤرخ في 2009 /9/2م ، المرجع السابق .

<sup>5</sup> - تم إنشاء هذه اللجنة بالمرسوم التنفيذي 120/07 المؤرخ في 2007 / 4/30 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية ، العدد 35 ن المؤرخة في: 2007/4/25م .

أنه يمنح الامتياز بالتراضي من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار ، وبصدور قانو المالية التكميلي سنة 2011م ، وحسب المادة 34 من القانون 12/12 المؤرخ في : 2012/12/26م أصبح الامتياز لا يمنح إلا عن طريق التراضي وغير قابل للتحويل الى تنازل ، وبترخيص من الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وهذا على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات ، ومنح قانون المالية التكميلي لسنة 2015م<sup>1</sup> .

للوالي سلطة إصدار قرار منح الامتياز بالتراضي غير قابل للتحويل إلى تنازل ولكن بناء على اقتراح المدير الولائي المكلف بالاستثمار ، وحددت التعليلة الوزارية المشتركة المؤرخة في 2015 / 8 / 6م كيفيات تطبيق الأحكام الجديدة المتعلقة بمنح الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية من خلال قيام الوالي بالبتّ في طلب الامتياز بالتراضي مع تبليغه للمستثمر دون أجل وإرسال ذات الملف إلى مديرية أملاك الدولة من إعداد عقد الامتياز<sup>2</sup> .

### 1: مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري استثناء من المبدأ

المبدأ العام الذي أقره المشرع في الأمر 04/08 المؤرخ في : 2008 / 9 / 1م هو منح الامتياز دون تحويله إلى تنازل للأرض المنجز عليها المشروع الاستثماري ، لكن المذكرة الصادرة بتاريخ 20 جوان 2016م<sup>3</sup> . الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية اعتبرت الأراضي الموجهة للترقية العقارية التجارية التابعة للهيئات المكلفة بالعقار لاسيما الوكالات العقارية الولائية أو المؤسسة الوطنية للترقية العقارية قابلة للتحويل إلى تنازل بشرط الانجاز الفعلي للمشروع العقاري المثبت قانونا بموجب شهادة المطابقة .

<sup>1</sup> - أمر 01/15 المتضمن قانون المالية لسنة 2015م، في 2015/7/23م المرجع السابق.

<sup>2</sup> - تطبيق لأحكام هذه التعليلة الوزارية يتم إنشاء على مستوى كل ولاية لجنة ولائية مكلفة بدراسة وضعية تقدم المشاريع الاستثمارية يتزأسها الوالي تضم كل من مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء ومدير الصناعة والمناجم ومدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري كما يمكنها استدعاء أي شخص من شأنه مساعدتها في أشغالها تتعقد هذه اللجنة شهريا لدراسة وضعية مشاريع الاستثمارات على مستوى كل ولاية .

<sup>3</sup> - مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 07007: المؤرخة في 20 جوان 2016م، المتضمنة شهر عقود تدخل في إطار عمليات الترقية العقارية التجارية تخص أراضي تابعة لهيئات مكلفة بالعقار .



### ثالثا: نهاية عقد الامتياز

ينقضي هذا العقد كغيره من العقود بانقضاء المدة المحددة له والمقدرة ب : 33 سنة قابلة لتجديد مرتين<sup>1</sup> وحسب المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسومين 152/09 و 153/09 يمكن فسخه باتفاق الطرفين، ويمكن أيضا فسخه قضائيا من قبل مديرية أملاك الدولة في حالة عدم تنفيذ المستثمر التزاماته أو تنفيذها بشكل مخالف لما تم الاتفاق عليه وهذا بعد توجيه إعدار للمستثمر من طرف مديرية أملاك الدولة .

### المبحث الثاني : المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

يترتب عن استغلال عقود العقار الصناعي العديد من الإشكالات تكون أثناء بداية تكوين العقد وأثناء تنفيذه وعليه لا بد من طرحها أمام القضاء لإيجاد الحلول القانونية لها حيث يتحدد الاختصاص النوعي حسب طبيعة كل نزاع ، وتختلف هذه المنازعات فمنها ما يتعلق بالملكية ومنها ما يتعلق بمدى تنفيذ الطرفين للعقد، وعليه سنتطرق في (المطلب 1) إلى تحديد طبيعة هذه المنازعات، وفي (المطلب 2) إلى تحديد اختصاصها القضائي وغير القضائي.

### المطلب الأول: تحديد طبيعة منازعات استغلال العقار الصناعي

تتنوع طبيعة المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي حسب العقود المنظمة له، حيث نجد في (الفرع 1) منازعات متعلقة بعقد التنازل ، وفي (الفرع الثاني ) منازعات متعلقة بعقد الامتياز .

### الفرع الأول : المنازعات المتعلقة بعقد التنازل عن العقار الصناعي

سنعرض ( أولا) المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي بواسطة التنازل ، (ثانيا) منازعات عدم الاتفاق على سعر التنازل ، (ثالثا) المنازعات المتعلقة بتنفيذ مقابل التنازل، و( رابعا) المتعلقة بفسخ عقد التنازل .

### أولا: المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي

#### أ/ في المناطق الصناعية

تخضع المناطق الصناعية الى مؤسسات تتولى تهيئتها وإدارتها ويتم التنازل عنها بعقود توثيقية مشهورة وذلك بعد اكتسابها بصفة قانونية ، ونتج في الواقع علة مشاكل كعدم إتمام إجراءات عقد التنازل من طرف هذه المؤسسات لصالح المستغلين ، وبالتالي عدم اكتساب ملكية العقار الصناعي من طرف هؤلاء المستغلين داخل هذه المناطق ، وهذا راجع لعدة أسباب منها:

<sup>1</sup> - عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الادارية، دار الفكر الجامعي، مطابع الولاة الحديثة الاسكندرية، مصر، 2005م، ص79.

عدم ملكية مؤسسات التهيئة لبعض التجزئات العقارية داخل المناطق الصناعية وبالتالي لا تستطيع التنازل عن العقارات داخل المناطق الصناعية ما لم تكن قد اكتسبتها، لأنها مملوكة للخواص وهنا تظهر حالتين :  
1/ أن مالكي هذه العقارات يرفضون بيعها بالتراضي لهذه المؤسسات .

2/ إما أن هذه المؤسسات لا تستطيع شراء هذه العقارات المملوكة للخواص بالسعر الحقيقي للسوق<sup>1</sup> ومن أجل وضع حلول لهذه الوضعيات صدرت التعليمات الوزارية المشتركة سنة 1990م المتعلقة بتطهير العقار الصناعي ، ألزمت من خلالها هذه المؤسسات اكتساب ملكية الأوعية العقارية بعقود رسمية والحصول على رخصة التجزئة لهذه القطع الأرضية وشهرها .<sup>2</sup> وبالنسبة للوضعيات الثانية فإن الحل يكمن في تخصيص اقتطاعات مالية من ميزانية الدعم التي تقدمها الدولة لهذه المؤسسات على اعتبار أنها مؤسسات عمومية ذات طابع صناع وتجاري<sup>3</sup>

وفيما يتعلق بالمنازعات الناجمة عن تصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية المنحلة والتي تم بيعها وظهر فيما بعد أن هذه المؤسسات ليس لها سند ملكية للقطعة الأرضية أو أنها شاغلة بموجب قرارات إدارية، وبعد أن تم حوصصتها ظهرت منازعات تتعلق بملكية هذه القطع الأرضية مع الغير، فإنها خضعت للتسوية الإدارية ولم تصل إلى القضاء، حتى أن أصول هذه المؤسسات في حالة حلّها تعود إلى أملاك الدولة الخاصة<sup>4</sup> .

### ثانيا : حالة عدم الاتفاق على سعر التنازل

حيث كان في الأراضي التي بيعت وشغلت بموجب قرار تخصيص ولم تسو وضعيتها القانونية بسبب عدم الاتفاق على سعر بيعها بين المستفيدين ومؤسسات التهيئة لأن السعر كل وكيف ينظر إليه فالمؤسسات تحدده على أساس الربح الأوفر وذلك بواسطة بالنظر الى سعر العقار حسب سعره في السوق

<sup>1</sup> - مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، المرجع السابق، ص 90.

<sup>2</sup> - تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي ن مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2015م، ص 75.

<sup>3</sup> - مخلوف بوجردة، العقار الصناعي ، المرجع السابق، ص 90.

<sup>4</sup> - ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر، 2006/ ص54، 2007م، ص54.

## الفصل الثاني : استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات الناجمة عنه .

لكن المستفيدين طالبوا بإعادة التنازل على أساس سعر الشراء الأول المحدد من طرف إدارة أملاك الدولة والذي تحصلت بموجبه هذه المؤسسات على الأراضي داخل المناطق الصناعية.<sup>1</sup>

وفي هذا الشأن أيضا صدرت تعليمة وزارية مشتركة بين وزارة الصناعة و وزارة إعادة الهيكلة المنتدبة المكلفة بالميزانية سنة 1999م، حيث ميزت بين ثلاثة (3) حالات :

1/ القطع الأرضية التي دفع ثمنها فيستوجب إعداد عقد التنازل فورا ويسجل ويشهر .  
2/ القطع الأرضية التي لم يدفع ثمنها فطبقا للقواعد العامة يدفع المستفيد الثمن المتفق عليه وقت إبرام العقد لكن هذا الحل تم تجاوزه لتجنب تعسف الإدارة في تقدير الثمن وتم التنازل عن هذه الأوعية العقارية على أساس سعر الاقتناء الذي تحصلت عليه المؤسسة المكلفة بالتهيئة مضاف إليه تكاليف التهيئة والتجهيز والدراسة وهامش معقول من الربح .

3/ القطع الأرضية المدفوع ثمنها جزئيا حيث يدفع المستفيد حسب الحالة الثانية المذكورة أعلاه مع خصم الثمن المدفوع سابقا<sup>2</sup> .

### أ : قبل صدور المرسوم التشريعي 12/93

ويجب التمييز بين حالتين، إذا كان المستثمر دفع ثمن التنازل الذي حددته إدارة أملاك الدولة، فإنه يعتبر مالكا وتحرر له مصالح إدارة أملاك الدولة عقد الملكية في شكل رسمي ، أما إذا لم يدفع ثمن التنازل فعلى مصالح إدارة أملاك الدولة متابعته بكل الطرق القانونية لإجباره على دفع الثمن على أساس قيمة العقار الحقيقية وقت إبرام العقد مع إضافة مصاريف التهيئة ونسبة فائدة المقبول بها عموما.

### ب : بعد صدور المرسوم التشريعي 12/93 .

وهنا أيضا نميز بين حالتين ، فإذا أنجز المستفيد المشروع كليا ، الحل يكمن في التنازل بواسطة قرار ولائي شريطة دفع الثمن، أما إذا لم ينته بعد المستفيد من المشروع فيمنح له حق امتياز بقرار ولائي مع السماح له بتحويله إلى تنازل في حالة إكمال المشروع .

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراة، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، قسنطينة، الجزائر، سنة 2014/2015م، ص 337.

<sup>2</sup> - خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، ص 337، المرجع السابق .

### ثالثا : المنازعات المتعلقة بتنفيذ مقابل التنازل

ظهر هذا الإشكال أثناء عملية التنازل عن الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية بعد خضوعها لإجراءات الخصخصة، والسبب يعود في ذلك إلى اختلاف نظام الملكية التي نشأت فيها بعض المؤسسات العمومية آنذاك دون تسويتها أو تحديد الطبيعة القانونية لها وهنا تظهر عدم مسؤولية المستثمرين في إتمام إجراءات الشكلية لملفات التنازل<sup>1</sup> .

### رابعا : المنازعات المتعلقة بفسخ عقد التنازل

ارتبط عقد التنازل بالشرط الفاسخ والمتعلق بمدى انجاز المشروع في الموعد المقرر له في البرنامج الاستثماري، وارتبط أيضا هذا العقد بشرط آخر هو عدم إمكانية التنازل على الأراضي محل العقد حيث لا يمكن للمعني ببيع أو تأجير الأرض<sup>2</sup>، و قد طرحت هذه الوضعية عدة نزاعات تمثلت كالآتي :

أ: المستثمرون الذين اكتسبوا أراض خارج المحيطات العمرانية طبقا لقانون المالية لسنة 1985م ، لإنجاز مشاريع لا يمكن أن تنشأ داخل النسيج العمراني نظرا لطبيعتها ، حيث لم يتمكنوا من إنجازها لأسباب موضوعية ، وطالبوا الإدارة بإلغاء الشرط الفاسخ وشرط إعادة البيع من أجل تمكينهم من بيعها وخاصة أنهم يملكونها لمدة تزيد عن 10 سنوات .

ب: تنازل البلديات طبقا لقانون الاحتياطات العقارية عن القطع الأرضية في إطار الترقية العقارية داخل المحيطات العمرانية لفائدة المستثمرين خوفاً لكن عقود التنازل تضمنت شرط عدم إعادة التنازل عن هذه القطع الأرضية<sup>3</sup>

ومن أجل معالجة هذه الإشكالات صدر المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 27 أفريل 1991م المتضمن تطبيق المادة 74 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، ونص هذا المنشور على أن الشرط الفاسخ لتنازل البلدية عن الأراضي المخصصة للبناء يعتبر باطلاً و عديم الأثر ، وعليه فكل المعاملات تصبح حرة وغير مقيدة بأي شرط ماعدا ما تعلق بأهلية و رضا الأطراف .<sup>4</sup>

<sup>1</sup> شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتور، جامعة البليدة 2 الجزائر، سنة 2012/2013م ، ص 223 .

<sup>2</sup> شايب باشا كريمة ، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار ، المرجع السابق، ص 23.

<sup>3</sup> - ، الحاج عبد الحفيظ نسرين ، الاختصاص القضائي في تسوية قضايا منازعات استغلال العقار الصناعي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة لونيبي علي البليدة، الجزائر، ص 69 .

<sup>4</sup> - المادة 74 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية : 50 المؤرخة في: 19/11/1990م.

ثم صدرت التعليمتان : 219 في 1999/4/4 م و 04382 في 2000 /1/15 م تضمنتا إلغاء الشرط الفاسخ في عقد التنازل عن القطع الأرضية المتواجدة خارج المحيطات العمرانية في إطار ترقية الاستثمار الوطني الخاص<sup>1</sup> .

### الفرع الثاني: المنازعات الناجمة عن عقد الامتياز

رغم أن المشرع تبنى بموجب الأمر 04/08 عقد الامتياز كآلية جديدة لاستغلال العقار الصناعي لبعث حركية الاستثمار لكن نجم عن هذه الآلية علة منازعات بين طرفي هذا العقد سواء (أولا) أثناء إبرام عقد الامتياز (ثانيا) والمنازعات الناجمة عن قرار سحب منح الامتياز ، (ثالثا) والمنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز .

#### أولا: منازعات إبرام عقد الامتياز

في ظل المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار يتم منحه بقرار صادر عن وكالة ترقية الاستثمار ودعمه أو اللجنة الولائية لدعم الاستثمار، وطبقا للمادة 9، المادة 14، والمادة 29 من المرسوم السابق يحق لهذه اللجنة أن تقبل أو ترفض على طلب المعني بالامتياز أو أن لا ترد عليه في الآجال المحددة ب 15 يوما بقرار إداري غير قابل للطعن القضائي، وهذا يشكل عائق كبير أمام المستثمرين ويدفع بهم إلى المخاطرة بجهدهم ووقتهم وأموالهم<sup>2</sup> .

وفي الأمر 01/03 المتعلق بتطوير الاستثمار، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار تمنح أو ترفض قرار الامتياز في أجل أقصاه 30 يوما وفي حالة عدم الرد أو الاعتراض على قرار الوكالة فللمستثمر تقديم طعن لدى السلطة الوصية للرد عليه في ظرف 15 يوما<sup>3</sup> .

وقرار الوكالة أيضا قابل للطعن القضائي ( المادة 7 من الأمر 03/01 )، والمشرع في الأمر لم يوضح الطريقة التي من خلالها يتم الطعن في قرار منح الامتياز، وعليه لا يوجد مانع من تقديم طعن قضائي وهذا طبقا للقواعد العامة<sup>4</sup> .

<sup>1</sup> - الحاج عبد الحفيظ نسرين، الاختصاص القضائي في تسوية قضايا منازعات استغلال العقار الصناعي، المرجع السابق، ص 70 .

<sup>2</sup> مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، المرجع السابق، ص 99 .

<sup>3</sup> - المادة 6 من الأمر 01/03 المؤرخ في 2001/8/20 م متعلق بتطوير الاستثمار، المرجع السابق .

<sup>4</sup> - جلال عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة سعيدة، الجزائر 2015/2014 م، ص 56 .

### ثانيا : المنازعات الناجمة عن قرار سحب الامتياز

بما أن منح الامتياز يتم بقرار صادر عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار فمنازعات سحب الامتياز تتم من نفس الجهة، وهذا حسب درجة مخالفة المستثمر لالتزاماته وفي حدود صلاحياتها التي تخول لها المراقبة في مرحلة سريان الامتياز وهذا حسب المادة 46 من المرسوم التشريعي 12/93 .

### ثالثا : المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز

المرسوم التنفيذي 320/94 المتضمن المناطق الحرة أشار إلى أن مديرية أملاك الدولة لها الحق في فسخ عقد الامتياز في المناطق الحرة دون اللجوء إلى القضاء<sup>1</sup>، وهذا في حالة الإفلاس أو التصفية القضائية أو حل منطقة حرة أو في حالة تخلف المستفيد عن أداء مهامه حسب دفتر الشروط ، حيث أنها توجه إنذار إلى المعني قبل 6 أشهر قبل الفسخ، وبالتالي فسخ عقد الامتياز في المناطق الحرة التي تعتبر من الأملاك الوطنية العمومية، يكون من طرف إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا مباشرة دون اللجوء إلى القضاء . وهذا ما نصت عليه المادتان 14 و 15 من الاتفاقية المتعلقة بمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة بالمرسوم التنفيذي 320/94 المتعلق بالمناطق الحرة .

أما فسخ عقد الامتياز للأملاك الخاصة للدولة في المناطق الخاصة وطبقا للمرسوم 322/94 المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة يجوز فسخ العقد في أي وقت باتفاق الطرفين دون اللجوء إلى القضاء شريطة احترام مدة 6 أشهر للإعذار، كما يفسخ هذا العقد عن طريق القضاء في حالة عدم احترام المستفيد لالتزاماته ولاسيما الإخلال بانجاز المشروع حسب المدة المحددة في دفتر الشروط .

وهناك حالات أخرى نص عليها المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 2009/5/2م، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، كتغيير النشاط الاستثماري المتفق عليه و حالة التأجير من الباطن أو التنازل عن حق الامتياز دون موافقة الوكالة الوطنية وإدارة أملاك الدولة صراحة وكتايايا وعدم دفع المبلغ المحدد لاستغلال العقار الصناعي .

### المطلب الثاني: تحديد الاختصاص القضائي في منازعات العقار الصناعي

الجهات القضائية التي تفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي تختلف على حسب الجهات المتعاقدة مع المستفيد من عقود استغلال العقار الصناعي، وحسب مالك القطعة الأرضية والعقد المبرم

<sup>1</sup> - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، المرجع السابق، ص 100

## الفصل الثاني : استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات الناجمة عنه .

المنظم للعملية، ويتوزع الاختصاص إلى، (الفرع1) اختصاص القضاء الإداري وفي ( الفرع 2) اختصاص القضاء العادي، وفي (الفرع3) الفصل بالطرق البديلة .

### الفرع الأول: اختصاص القضاء الإداري

عملا بنص المادة 8 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup> فإن المنازعات التي تكون الدولة طرفا فيه يكون الاختصاص فيه للقضاء الإداري طبقا للمعيار العضوي بين الإدارة المانحة وصاحب الامتياز مهما كانت طبيعة القضية ، وعليه فإن المنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري طرفا فيها فان الاختصاص يؤول للقاضي الإداري ، وهذا ينطبق على المنازعات المتعلقة بالأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، لأن مدير أملاك الدولة هو من يحرر هذا العقد وهذا ما نصت عليه المادة 21 من المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 2009/5/2م، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها .

وبالنسبة لعقود التنازل التي تمت في إطار القانون 11/82 والمرسوم 12/93 والأمر 11/06 على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والمحرة من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة تعتبر عقود إدارية يختص القضاء الإداري، ويمثلها مدير أملاك الدولة باعتباره مفوضا من وزير المالية .

وبالنسبة لعقد الامتياز حسب المادة 10 من الأمر 04/08 المتعلق بشروط منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، يحرره مدير أملاك الدولة المختص إقليميا ، وهو من يرفع دعوى إسقاط عقد الامتياز أما الغرفة المحلية المتواجدة بالمجلس القضائي وهذا بعد توجيه إعدارين للمعني طبقا للمادة 12 من نفس الأمر .

### الفرع الثاني : اختصاص القضاء العادي

يختص القضاء العادي في مجال استغلال العقار الصناعي في المنازعات التي تنشأ بين صاحب الامتياز والغير سواء ترفع من المستفيد أو من قبل الغير ، وأول ظهور لهذه المنازعات كان حول الأراضي ( أولا) في المناطق الصناعية، و(ثانيا) في مناطق النشاطات .

### أولا: في المناطق الصناعية

<sup>1</sup> - قانون 09/08 المؤرخ في 2008/2/25م، متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية 21 المؤرخة في 2008/4/23م .

## الفصل الثاني : استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات الناجمة عنه .

ينحصر اختصاص القضاء العادي في عقود التنازل المبرمة بين مؤسسات التهيئة والتسيير لهذه المناطق والمتعاملين داخل المناطق الصناعية لأنها عقود توثيقية مشهورة طبقا للقواعد العامة. فهي عقود مدنية أطرافها ليسوا من أشخاص القانون العام، فهذه المؤسسات ذات طابع صناعي وتجاري تخضع للقانون التجاري في معاملاتها مع الغير، حيث أكدت المادة 45 من قانون 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية أن هذه المؤسسات في علاقتها مع المستفيد تخضع للقضاء العادي وتعتبر تاجرة حتى ولو كانت مالكة للمنطقة الصناعية، ولا يؤثر في النزاع والاختصاص مديرية أملاك الدولة كطرف منضم .

### ثانيا : الأراضي التابعة لمناطق النشاطات

إنّ هذه الأراضي تسييرها الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وهنا يجب التفرقة بين حالتين : الحالة الأولى، عقود التنازل المبرمة قبل صدور قانون التوجيه العقاري 25/90 فإنها خضعت للقضاء الإداري وأما الحلة الثانية العقود التي أبرمت من قبل البلديات بعد صدور قانون التوجيه العقاري وخرقا للمادة 73 منه اعتبرت باطلة وألغيت أما عقود التنازل عن أراضي مناطق النشاطات التي أبرمتها هذه الوكالات المحلية فهي من اختصاص القضاء العادي لأنها مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وبالنسبة لعقد الامتياز بين المستثمر والعمال، للقيام بالنشاطات المهنية ومنازعاتهما تخضع للقضاء العادي.

### الفرع الثالث: الفصل بالطرق البديلة

استحدثت المشرع الجزائري طرقا بديلة لحل النزاعات لأن إجراءات التقاضي تتميز بطول الإجراءات وفي بعض الأحيان بالتعقيد حيث جعلت المستثمرين ينفرون منها وخاصة المستثمر الأجنبي وتخوفه من القضاء الوطني كونه قد ينحاز إلى الطرف الآخر، سنتطرق ( أولا) إلى الطرق الودية المتصلة بالقضاء، ثم ( ثانيا ) إلى الطرق الودية غير المتصلة بالقضاء .

#### أولا : الطرق الودية

استحدثت المشرع الجزائري طرقا للفصل في المنازعات المطروحة أمام القضاء مثل الصلح والوساطة .

#### أ: الصلح

نظمه المشرع من المواد 945 إلى 956 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث نصت المادة 4 منه على أنه يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف أثناء سير الخصومة في أية مادة كانت، وعرفته



## الفصل الثاني : استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات الناجمة عنه .

المادة 459 من القانون المدني الجزائري أنه عقد ينهي به الطرفان نزاعا محتملا حيث يتنازل كل واحد عن حق على وجه التبادل باستثناء ما كان مخالفا للنظام العام .

وبالنسبة لإجراءات الصلح في القضاء العادي يجوز للخصوم التصالح تلقائيا أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة وهذا حسب نص المادة 990 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup>، أن الخصومة التي تنتهي بالصلح لا يصدر في مجالها حكم قضائي، ويثبت الصلح في محضر يوقع عليه الأطراف والقاضي وأمين الضبط وهذا بمقتضى المادة 993 من نفس القانون .

بالنسبة للقضاء الإداري، نصت المادة 970 ق إ م إ على أنه يجوز للجهات القضائية الإدارية إجراء الصلح في مادة القضاء الإداري، وإذا حصل الصلح يقوم القاضي بتحرير محضر يوضح ما تم الاتفاق عليه ويكون غير قابل للطعن، المادة 973 من نفس القانون.

وعليه فالصلح أمر جوازي يقرره الخصوم أو القاضي تلقائيا وفي أية مرحلة كانت عليها الدعوى، وللقاضي السلطة التقديرية فيه .

### ب : الوساطة

نظمها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من المادة : 994 إلى 1005 .

تنص المادة 994 ق. إ.م. إ. على: ( يجب على القاضي إجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد باستثناء قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية وكل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام فإذا قبل الخصوم هذا الإجراء يعين القاضي وسيطا لتلقي وجهة نظر كل واحد منهم ومحاولة التوفيق بينهم لتمكينهم من حل النزاع ) .

من خلال هذا النص نلاحظ أن عرض الوساطة يكون وحيويا من القاضي وموافقة الخصوم عليها وقيد المشرع القاضي باستثناءات كقضايا العمال و شؤون الأسرة وكل ما يخل بالنظام العام .

وتسند الوساطة إلى شخص طبيعي أو معنوي كالجمعيات، المادة: 997 ق. إ.م. إ. ، كما تشترط المادة 998 منه شروط في الشخص الطبيعي كالحياة والكفاءة للنظر في المنازعة، وعليه فالوسيط مهمته تقريب وجهات النظر بين المتخاصمين للوصول إلى حل للنزاع .

وبهذا تعتبر الوساطة من الطرق الودية لتسوية النزاعات أمام القضاء، ينفذها شخص من غير الخصوم وتكون في المنازعات ذات الطابع الاجتماعي والتجاري.

<sup>1</sup> - قانون 09/08 المؤرخ في: 2008/2/25 م ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية 21 سنة 2008 /8/26

وتشير المادة 1002 ق إ م إ أنه يمكن للقاضي إنهاء الوساطة بطلب من الوسيط أو من الخصوم أو من تلقاء نفسه عندما يستحيل السير الحسن لها.

وفي حالة أن تمت الوساطة فيجب على الوسيط إخبار القاضي بمحضر وكتايبا بالنتائج المتوصل إليها موقع من الخصوم ويصادق عليه القاضي بموجب أمر غير قابل للطعن فيه .

### ثانيا : الطرق الودية المنفصلة عن القضاء

#### أ: التحكيم

يعتبر التحكيم طريقة منفصلة عن القضاء وأحد الأساليب الرضائية التي يفضلها الخصوم لحل نزاعاتهم وخاصة في القضايا الدولية الاقتصادية، كالاستثمار لأن التحكيم يتميز بالمرونة والسرعة في الإجراءات ومبدأ السرية، ولهذا يفضل المتقاضون اللجوء إليه وخاصة المستثمرون الأجانب لأن ثقتهم تتزعزع في القضاء الوطني ولهذا أدرج المشرع الجزائري في قوانين الاستثمار إمكانية اللجوء إلى التحكيم الدولي، ففي القانون الجديد للاستثمار 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار في مادته 24 وبمقتضاها أنه في حالة نزاع بين الدولة الجزائرية والمستثمر الأجنبي يتم اللجوء إلى تحكيم خاص، بشرط وجود اتفاقية تنص على تسوية المنازعات الناشئة عن عقد الاستثمار ، وهذا كضمانة قانونية له من جهة وتشجيعا لجلب المستثمرين من جهة أخرى ، وفي حالة عدم وجود اتفاق فيخضع النزاع للجهات القضائية الجزائرية المختصة إقليميا .

نص عليه المشرع الجزائري في المواد من 1006 إلى 1061 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية طبقا للمادة 1006 ق. إ.م. إ، فانه يجوز لكل شخص طبيعي اللجوء إلى التحكيم في كل الحقوق ماعدا المتعلقة بالنظام العام وحالة الأشخاص وأهليتهم ويجوز للشخص المعنوي اللجوء إليه في القضايا الاقتصادية الدولية وفي إطار الصفقات العمومية فقط .

ويتم الاتفاق على اللجوء إلى التحكيم بموجب شرط التحكيم الذي يدرج في العقد المبرم بين الأطراف حيث يتفق الأطراف أنه في حالة وجود نزاع يكون الفصل فيه بالتحكيم، أما إذا لم يدرج هذا الشرط في العقد فإنه يجوز للأطراف إبرام اتفاقية التحكيم كوسيلة لحل النزاع، فاتفق التحكيم الوارد في العقد الأساسي شرط لحل النزاع، ويكون مذكور بالعقد، لكن مشاركة التحكيم أو اتفاقية التحكيم مستقلة عن العقد الأساسي، وهذا ما أشارت إليه المادة 1007 ق. إ.م. إ .

وفصل المشرع الجزائري في لجوء الجهات الإدارية إلى التحكيم في نزاعاتها حيث نصت المادة 975 ق.إ.م.إ " أنه لا يجوز للأشخاص العامة أن تجري تحكيما إلا في الحالات الواردة في الاتفاقيات الدولية التي صادقت عليها الجزائر وفي مادة الصفقات العمومية فقط ".  
وعليه فالتحكيم يمثل حلا بديلا في العقود الدولية وخاصة في عقود الاستثمار ذات المصالح الاقتصادية.

### خاتمة الفصل الثاني

وضع المشرع الجزائري عقود لاستغلال العقار الصناعي واستثماره من أجل حماية الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لأنها ثروة غير متجددة، وكان أسلوب التنازل أو البيع أول هذه العقود لفائدة المستثمرين بموجب المرسوم 45/73 السابق الذكر، وبعده النصوص التي صدرت سواء عن طريق التراضي أو المزاد العلني حسب الحالة، ثم جاء أسلوب الامتياز الذي يعود أول ظهور له في المرسوم التشريعي 12/93 السابق الذكر، واستمر العمل بكلا العقدين إلى غاية صدور الأمر 11/06 والذي غير من صفة عقد الامتياز فأصبح عقدا قابلا للتحويل إلى تنازل، غير أن الأمر 04/08 لغى التنازل كلياً وجعل من الامتياز أسلوبا وحيدا لاستغلال العقار الصناعي وهذا إلى غاية يومنا هذا، وكس هذا التوجه أكثر قوانين المالية الصادرة بداية من سنة 2011م وهذا لضمان والتأكيد على عدم استنزاف العقارات من جهة وبقاء امتلاك الدولة لثرواتها في هذا المجال .

و يلاحظ أن عقد الامتياز في العقار الصناعي من العقود الإدارية طويلة المدة، ينصب على الأملاك الوطنية الخاصة، وليكون في الأخير عن طريق التراضي لإنجاز مشروع استثماري، يتضمن شروط خاصة بالأطراف وبمحل العقد، ويفرض التزامات وحقوق على الطرفين وخاصة على صاحب الامتياز، وفي حالة عدم التقيد بهذه الالتزامات تنجر عنها منازعات تطرح أمام القضاء وكثيرا ما يختص بها القضاء الإداري إلا في حالات استثنائية يختص بها القضاء العادي وأحيانا تعالج بطرق بديلة كالتحكيم في قضايا اقتصادية بحتة كاستثمار الأجنبي.

خاتمة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع نستخلص أن العقار الصناعي عامل أساسي لإقامة المشاريع الاستثمارية، وتطوير الاقتصاد الوطني من خلال جلب رؤوس الأموال الضخمة، وتوفير مناصب العمل وتحقيق الاكتفاء الذاتي وبالتالي تحقيق التنمية الوطنية، وقد استقر المشرع الجزائري على الامتياز كآلية لإقامة المشاريع الاستثمارية وتخلي عن آلية التنازل أو البيع وهذا حفاظا على الوعاء العقاري باعتباره ثروة غير متجددة .

إن الامتياز ضمانه هامة للدولة وللمستثمر على حد سواء وخاصة مدته التي تصل إلى 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، حيث إعطاء المدة الكافية لانجاز واستغلال المشروع بما يعود من تحقيق لأفضل النتائج وبث الطمأنينة في نفسية المستثمر، غير أنه يلاحظ على النظام القانوني لتنظيم واستغلال العقار الصناعي ما يلي :

- كثرة النصوص القانونية وصعوبة تطبيقها نظرا لإصدار نصوص قانونية جديدة وإلغاء نصوص أخرى في نفس المرحلة هذا من جهة، وتوزيع أحكامه على نصوص متعددة من جهة أخرى.
  - عدم الوضوح في تحديد الجهة المختصة والوحيدة في منح الامتياز وأيضا في المؤسسات المسيرة له .
  - انعدام سوق عقاري حر، بسبب الإجراءات والعراقيل الإدارية .
- ونظرا لهذه النقائص يمكن تقديم الاقتراحات الآتية :
- الإنتقال من مرحلة سن القوانين والتعديل المستمر والإلغاء إلى مرحلة التطبيق الفعلي لما تم النص عليه.
  - الإبقاء على آلية الامتياز غير قابلة للتنازل حفاظا على الأملاك الخاصة للدولة .
  - تكوين جهات متخصصة في الإدارة للتحكم في ضبط وتسيير الوعاء العقاري، وفي القضاء للفصل في المنازعات الناجمة عن استغلاله.
  - تهيئة المناطق الموجهة للاستثمار بعد الدراسة المسبقة والمعمقة لكل الأخطار، ومع مواكبتها وتكييفها للظروف الدولية الراهنة ومع المعايير العالمية بهدف جلب عدد كبير من المستثمرين .

- تسهيل وتبسيط الإجراءات الضرورية لمنح الامتياز، وتوفير الوعاء العقاري اللازم لانجاز المشاريع وجمع النصوص القانونية في شبك موحد لدفع عجلة الاستثمار والتنمية أكثر، ورفع العراقيل البيروقراطية ومن ضمانات أكثر حماية للمستثمرين الوطنيين والأجانب، كإعادة النظر في قاعدة 49/51 ن وقرار موافقة المجلس الوطني المسبقة، ومنح الترخيص الذي قد يستغرق مدة زمنية طويلة ومن شأنه إعاقة جلب المستثمرين .
- وحتى يؤدي العقار الصناعي وظيفته المتمثلة في ترقية الاستثمار يجب ضبط مجاله بنصوص قانونية دقيقة وثابتة وذلك حتى تحقق الثمار التي وضعت من أجلها، وتوجيه العقار الصناعي نحو انجاز مشاريع استثمارية نافعة وجديّة وتغيير نمط التسيير والاستغلال الفاشل، ووضع آلية رقابة حقيقية فعالة .
- توزيع الأقطاب الصناعية على مختلف مناطق الجزائر وخاصة الجنوب الكبير وهذا لتوفير فرص العمل وزيادة الصادرات وجلب التكنولوجيا.

# قائمة المصادر والمراجع

## القرآن الكريم

### الحديث .

1/ البخاري في صحيحه، كتاب الهبة، باب فضل المنيحة رقم الحديث 2630. (كتاب صحيح البخاري، عالم المعرفة للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، القاهرة، 2014،

### أولاً: المراجع باللغة العربية

#### I- الكتب والمؤلفات :

1. الطماوي سليمان محمد، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، مصر 1991م.
2. بوجردة مخلوف - العقار الصناعي، دار هومة، للطباعة والنشر، 2006م
3. عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر الجامعي، مطابع الولاء الحديثة الإسكندرية، مصر، 2005م،
4. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق، حق الملكية بوجه عام، منشأة العارف، مصر، سنة 2000
5. مروان محي الدين قطب، طرق خصخصة المرفق، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى لبنان، 1985م

#### II- الأطروحات والمذكرات الجامعية

#### أولاً : الأطروحات

1. بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، الجزائر، 2012م.
2. خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، قسنطينة 2014/2015م.
3. زادي سيد علي، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، سنة 2021 م.
4. زادي سيد علي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، السنة 2021



5. شايب باشا كريمة ، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة ، جامعة البليدة 2 ، 2013/2012 م .
6. عمار بوضياف ، عقد الامتياز ودوره في تطوير العلاقة بين الإدارة المحلية و القطاع الخاص، الأكاديمية العربية المفتوحة بالدمرك ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الدراسات العليا، دون سنة
7. معطا الله محمد، المناطق الصناعية وأثرها على واقع الصناعة الجزائرية، طالب دكتوراه تنمية ثقافة وسياسة، جامعة وهران سنة 2015
8. هنان علي، الأمن القانوني كقيمة جاذبة للاستثمار الأجنبي في الجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عام اقتصادي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة غرداية ، 2019-2020

### ثانيا : مذكرات ماجستير

1. بوعافية رضا ، انظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة العقيد لخضر، باتنة، الجزائر، سنة 2009 م.
2. تالوت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي ن مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر 1، الجزائر ، سنة 2015م.
3. جبار عبد الحميد ، السياسة العقارية في مجال الصناعي ، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائ، الجزائر، سنة 2002/2001م.
4. جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في مجال الصناعي، مذكرة ماجستير في القانون الإدارة و المالية، كلية الحقوق و العلوم الإدارية، جامعة الجزائر، السنة 2002/2001م.
5. غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران ، أطروحة ماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، جامعة قسنطينة ، كلية الحقوق العلوم السياسية، الجزائر، السنة 2012 م
6. فسيح حمزة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع الدولة و المؤسسات العمومية تحت عنوان التنظيم القانوني للاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، الجزائر، سنة 2005 م
7. منصور أسماء ، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي ، مذكرة ماجستير ، فرع القانون العقاري كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، سنة 2004م.

ثالثا / مذكرات ماستر

1. براش خليجة عزون منيرة، عقود الاستثمار بين فكري التوطين و التدويل ، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية السنة 2014-2015. / لحياني اشراق ، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكره لنيل شهادة ماستر قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مستغانم، الجزائر، سنة 2019م.
2. جلاجل عبد الحميد ، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة سعيدة ، الجزائر، سنة 2014/2015م.
3. صوالحي كريمة، ثلجون فاطمة الزهرة ، عقود استغلال العقار والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق جامعة الدكتور يحي فارس ، المدية، الجزائر، سنة 2013 م .

رابعا : مذكرات التخرج

1. ساسي سليم ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، سنة 2006 / 2007 م .

III- المقالات

1. سنوسي علي ، صافة خيرة ، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني و السياسي، العدد1، الجزائر، السنة 2022م.
2. غامنية نورية ، حيتالة معمر، الاطار المؤسساتي و تسيير العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري و البيئية، العدد02، الجزائر، السنة 2021م.
3. محمد حجازي، إشكالية العقار لصناعي والفلاحي، وتأثيرها على الاستثمار الجزائري، مجلة ألوحات للبحوث والدراسات، العدد16، الجزائر، سنة 2012م.

IV- المحاضرات :

1. حساين سامية، محاضرات حول انتقال العقار الصناعي من العائق إلى الحافز، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بومرداس العدد1، الجزائر، سنة 2019 م
2. صافة خيرة، محاضرات في العقار الصناعي، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، ملحققة سوقر، جامعة تيارت، الجزائر، سنة 2021-2022 م.

3. مخلوف لكحل ، العقار الاقتصادي بين فن صياغة المصطلح القانوني و متطلبات واقع السوق العقارية في الجزائر ، الملتقى وطني حول: " الاستثمار العقاري في الجزائر" ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الوادي، يومي 11 و12 ديسمبر ، الجزائر، 2013م.

#### V- النصوص القانونية

#### VI- أولا : النصوص التشريعية

1. الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30/09/1968 ، الخاصة بالتسيير الذاتي في الفلاحة ، الجريدة الرسمية عدد 15 بتاريخ 15/12/1969م.
2. المرسوم التنفيذي رقم 73-45، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية العدد 20، المؤرخة في 09 مارس 1973م.
3. الأمر 26/74 ، المؤرخ في 20 فيفري 1974 م ، المتضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلديات 21 فيفري 1974م.
4. الأمر : 58/75 ، المؤرخ في : 26/9/1975 م ، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية : 78 ل 30/9/1975 م ، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم : 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 م .
5. الأمر 74/75 المؤرخ في : 12/11/1975 المتضمن إقامة المسح العام وإنشاء الدفتر العقاري.
6. المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/3/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93/123 المؤرخ في : 19/3/1993.
7. القانون رقم 11/82 المؤرخ في 21 / 8 / 1982 م المتضمن الاستثمار الوطني الخاص ، الجريدة الرسمية: 34 في 24/8/1982 م .
8. القانون رقم 83-18 المؤرخ في 31 ديسمبر 1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية (الجريدة الرسمية عدد 34 ، لسنة 1983 )
9. المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 يحدد شروط إدارة المناطق الصناعية . الجريدة الرسمية عدد 10.
10. المرسوم التنفيذي رقم 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق الصناعية. الجريدة الرسمية عدد 10.

11. القانون 03/87 المؤرخ في 1987/1/27 م، المتضمن التهيئة العمراني، المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية 28 في 1987/2/28 م.
12. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 26/95.
13. قانون الأملاك الوطنية 30/90، المؤرخ في 1990/12/1، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية 52 في 1990/9/2 م.
14. المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم، جريدة رسمية عدد 56 الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 1990 معدل و المتمم بالمرسوم 03-408 المؤرخ 05 نوفمبر 2003.
15. قانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 ابريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية الجريدة الرسمية العدد 21، بتاريخ 1991/05/08 م.
16. المرسوم 454/91 المؤرخ في : 1991/11/23 والمتضمن شروط إدارة أملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة، وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك. المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية 60 في 1991/11/25 م.
17. المرسوم التنفيذي رقم : 91/ 65 المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، جريدة رسمية عدد، 10 المؤرخة في 06 مارس 1991 م
18. المرسوم التشريعي 12/93، المؤرخ في 1993/10/5 م، المتضمن ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 64 في 1993/10/ م المعدل والمتمم .
19. المرسوم 320/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتضمن المناطق الحرة، الجريدة الرسمية، العدد 67 في 1994/10/19 م.
20. المرسوم 321/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتضمن تحديد تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية 67 في 1994 /10/19 م.
21. المرسوم 322/94 المؤرخ في : 1994/10/17 م، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة، الجريدة الرسمية 67 في 1994 /10/19 م.
22. الأمر : 03/01 المؤرخ في : 20 أوت 2001 م المتضمن تطوير الاستثمار.
23. المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، المتعلق بتشكيل المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره (جريدة الرسمية عدد 55 المؤرخة في 26 سبتمبر 2001 المعدل و المتمم بالمرسوم

- الرئاسي رقم 06-185 المؤرخ في 31 ماي 2006م الجريدة الرسمية عدد 36 نفس التاريخ) و الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006م.
24. الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 م يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية 53 الصادرة بتاريخ 2006/08/30م، (ملغى)
25. المرسوم رقم 119/07 المؤرخ في 2007/4/23م ، 27 الجريدة الرسمية ل2007/4/25م المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 162/12 المؤرخ في 2012/3/19م والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي .
26. المرسوم رقم 120/07 المؤرخ في 2007/4/23م متضمن إنشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط القار وتشكيلها وسيرها .
27. المرسوم 121/07 المؤرخ في 2007/4/25م ،متضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية 27 في 2006/4/25م .
28. المرسوم 122/07 المؤرخ في :2007/4/23م ‘ يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الاقتصادية.
29. الأمر 04/08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008م ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية 49 المؤرخ في 2008 /9/3
30. قانون 09/08 المؤرخ في 2008/2/25م ، متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية 21 سنة 2008م .
31. المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/5/2م ، محدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، 27 الجريدة الرسمية في 2009/5/6م

32. المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 2009/5/2م ، محدد لشروط منح الامتياز عن الأصول التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، 27 الجريدة الرسمية في 2009/5/6م.
33. القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد الشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية للأملاك الخاصة للدولة (الجريدة الرسمية عدد 46 )
34. المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 ، يحدد تشكيلة اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار ، الجريدة الرسمية عدد 04 ، المؤرخة في 17 جانفي 2010
35. المرسوم التنفيذي رقم : 12/126 المؤرخ في 19 مارس 2012 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية العدد 17 المؤرخة في 25 مارس 2012 م.
36. القانون 16/09 المؤرخ في : 3/8/2016م، متعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية ، العدد 46 ، المؤرخة في : 13/8/2016م
37. القانون رقم 18-153 المؤرخ في 04 جوان 2018 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و الأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري ، جريدة الرسمية العدد 33 الصادرة بتاريخ: 06 جوان 2018.

#### ثانيا / قوانين المالية للسنة .

1. القانون 21/84 المؤرخ في 24/12/1984م المتضمن قانون المالية لسنة 1985 م .
2. القانون 25/91 المؤرخ في : 18/12/1991م المتضمن قانون المالية لسنة 1990م.
3. القانون 11/11 المؤرخ في 18/7/2011م ، ينظم قانون المالية التكميلي لسنة 2011م
4. الأمر 10/14 المؤرخ في 30/12/2014م ، المتضمن قانون المالية لسنة 2015 م .
5. القانون 15-188 المؤرخ في 30/12/2016 المتضمن قانون المالية لسنة 2016 الجريدة الرسمية العدد 72.

ثالثا : النصوص التنظيمية .

1. المرسوم رقم 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973م المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية 20 في 1973/3/9م.
2. المرسوم التنفيذي 55/84 المؤرخ في 3مارس 1984 المتضمن إدارة المناطق الصناعية.
3. المرسوم التنفيذي :05/86 المؤرخ في 1986/1/7 م الذي يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا كما تحدد كفيات هذا البيع الجريدة الرسمية45 في 1986/1/8م.

رابعا: القرارات – المناشير – التعليمات الوزارية.

1. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في : 1992/12/19م المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة
2. التعليم رقم 4420 المؤرخة في 2007/6/11م ، التي تتضمن شروط وكفيات تسيير الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار والأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية .
3. منشور رقم 002 مؤرخ في 2009/8/12م صادر عن وزارة المالية يحدد شروط وكفيات منح الامتياز للأملاك الوطنية المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية الاقتصادية ذات الطابع الصناعي والتجاري.
4. تعليمة وزارة الداخلية و الجماعات المحلية رقم 2144 المؤرخة في 10 سبتمبر 2015
5. مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 07007 المؤرخة : 20 جوان 2016م المتضمنة شهر عقود تدخل في إطار عمليات الترقية العقارية التجارية تخص أراضي تابعة لهيئات مكلفة بالعقار.
6. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية وكيفية تسييرها.
7. المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المؤرخ في 18 /07/ 2018 بين وزير المالية ووزير الداخلية الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية ووزير الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري ، تتعلق بتطهير العقار لفلاحي، سنة 2018م.

8. القرار الوزاري المشترك بتاريخ 10 جوان 2020 ،الذي يحدد سعر التنازل عن السكنات الاجتماعية ، الخاصة بالدواوين الترقية والتسيير العقاري لكل الولايات ،وتصنيف البلديات إلى مناطق رئيسية ومناطق فرعية.

-VII المواقع الإلكترونية .

www.aniref.dz /1

ثانيا / المراجع باللغة الفرنسية .

1. Bernard Grobinko , Droit de Lurbanisme , 3eme Edition, 2006.



تأكدت السلطات العليا الجزائرية من الأهمية الكبيرة للعقار الصناعي الموجه للاستثمار، ودوره في استقطاب المستثمرين حاملي المشاريع الاستثمارية بمختلف مجالاتها، للتحرر من التبعية النفطية، فعمدت على وضع إصلاح اقتصادها لتوفير المناخ للاستثمار والعمل على تهيئته وإنجاز مواقع عقارية داخل مناطق العمران أو خارجها لاستقبال هذه المشاريع ، ولهذا سعت السلطات إلى وضع ترسانة من القوانين لتنظيم وتأطير هذه الأوعية العقارية، إلا أنها لم تبلغ الهدف المرجو، ذلك لعدم استقلال القوانين والبيروقراطية الإدارية وصعوبة الحصول على الأوعية العقارية ، رغم وضع المشرع الجزائري أجهزة تسهر وتشرف على العملية الاستثمارية التي باتت هاجس يثقل كاهل الدولة والمستثمر.

#### Abstract:

The Algerian higher authorities have confirmed the great importance of industrial real estate directed to investment, and its role in attracting investors who hold investment projects in various fields, to free themselves from oil dependence, so they set out to reform their economy to provide a climate for investment and work to prepare and complete real estate sites inside or outside urban areas to receive these projects and for this The authorities sought to put in place an arsenal of laws to organize and frame these real estate containers, but they did not reach the desired goal, due to the lack of independence of laws and administrative bureaucracy and the difficulty of obtaining real estate containers, despite the Algerian legislator setting up agencies that watch and supervise the investment process, which has become an obsession burdening the state and the investo

#### Sommaire :

Les hautes autorités algériennes ont confirmé la grande importance de l'immobilier industriel orienté vers l'investissement, et son rôle pour attirer les investisseurs qui détiennent des projets d'investissement dans divers domaines, pour se libérer de la dépendance pétrolière, alors ils ont entrepris de réformer leur économie pour fournir un climat d'investissement et de travaux pour préparer et achever des sites immobiliers à l'intérieur ou à l'extérieur des zones urbaines pour recevoir ces projets et pour cela Les autorités ont cherché à mettre en place un arsenal de lois pour organiser et encadrer ces conteneurs immobiliers, mais ils n'ont pas atteint le niveau souhaité objectif, en raison du manque d'indépendance des lois et de la bureaucratie administrative et de la difficulté d'obtenir des conteneurs immobiliers, malgré la mise en place par le législateur algérien de dispositifs de surveillance et d'encadrement du processus d'investissement, devenu une obsession qui pèse sur les épaules de l'État et l'investisseur.

# فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات	
الصفحة	العنوان
	الشكر والتقدير
	الإهداء
أ - ج	مقدمة
	الفصل الأول الإطار التشريعي و المؤسساتي لتنظيم العقار الصناعي
07	المبحث الأول : مفهوم العقار الصناعي وحافظته العقارية
07	المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي
07	الفرع الأول : تعريف العقار الصناعي
10	الفرع الثاني: مفهوم العقار الصناعي في التشريع الجزائري
13	المطلب الثاني: تميز العقار الصناعي عن باقي العقارات وتحديد حافظته العقارية
13	الفرع الأول: تميز العقار الصناعي عن باقي العقارات المشابهة له
19	الفرع الثاني :الحافظة العقارية للعقار الصناعي(الوعاء الجغرافي)
25	المبحث الثاني : النظام المؤسساتي لضبط تسيير العقار الصناعي
25	المطلب الاول : الهيئات الوطنية لتسيير للعقار الصناعي
25	الفرع الأول : المجلس الوطني للاستثمار (CNI)
27	الفرع الثاني : الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (ANIREF)
28	الفرع الثالث : الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ( ANDI )
30	المطلب الثاني : الهيئات المحلية لتسيير للعقار الصناعي

30	الفرع الأول : الشباك الوحيد كهيئة لامركزية للوكالة
31	الفرع الثاني : اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF)
31	الفرع الثالث : مديرتي املاك الدولة و الحفظ العقاري
33	الفرع 4 : الوالي ووكالة تسيير التنظيم العقاريين
34	خاتمة الفصل الأول
<p>الفصل الثاني</p> <p>عقود استغلال العقار الصناعي و المنازعات الناجمة عنه</p>	
37	المبحث الأول : عقود استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار
37	المطلب الأول : عقد التنازل
37	الفرع الأول : مفهوم عقد التنازل وخصائصه
39	الفرع الثاني : إجراءات ما قبل إجراء عقد التنازل
40	الفرع الثالث : التنظيم القانوني لعقد التنازل
42	المطلب الثاني : عقد الامتياز .
43	الفرع الأول : مفهوم عقد الامتياز وخصائصه .
45	الفرع الثاني : التنظيم القانوني لعقد الامتياز .
52	الفرع الثالث : كيفية الحصول على عقد الامتياز .
58	المبحث الثاني : المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار
58	المطلب الأول : تحديد طبيعة منازعات استغلال العقار الصناعي
58	الفرع الأول : المنازعات المتعلقة بعقد التنازل عن العقار الصناعي .

62	الفرع الثاني: المنازعات الناجمة عن عقد الامتياز.
63	المطلب الثاني : تحديد الاختصاص القضائي في منازعات العقار الصناعي .
64	الفرع الأول : اختصاص القضاء الإداري .
64	الفرع الثاني : اختصاص القضاء العادي .
65	الفرع الثالث : الفصل بالطرق البديلة .
68	خاتمة الفصل الثاني
70	خاتمة عامة
81-73	قائمة المصادر والمراجع
82	الملخص
86-84	فهرس الموضوعات