

جامعة ابن خلدون - تيارت -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم بعنوان:

## عقود استغلال العقار الصناعي

التخصص: القانون الخاص

تحت إشراف:

- الأستاذ الدكتور مقني بن عمار.

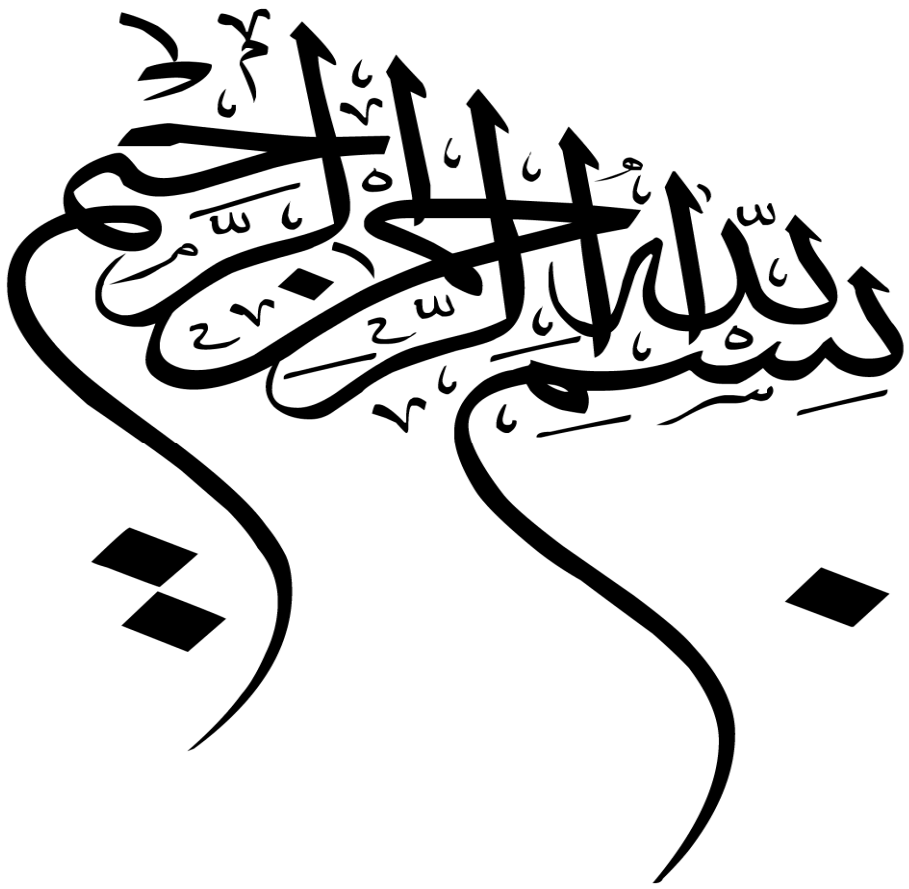
إعداد الطالب:

- شربالي مواز

لجنة المناقشة:

الأعضاء:	الرتبة:	الجامعة:	الصفة:
- أ. د. حساني علي	أستاذ	جامعة تيارت	رئيسا
- د. مقني بن عمار	أستاذ	جامعة تيارت	مشرفا مقرر
- د. معمور خالد	أستاذ محاضر. أ	جامعة تيارت	ممتحنا
- د. رابحي لخضر	أستاذ محاضر. أ	جامعة الأغواط	ممتحنا
- د. شامي ياسين	أستاذ محاضر. أ	جامعة تيسمسيلت	ممتحنا
- د. دويني مختار	أستاذ محاضر. أ	جامعة سعيدة	ممتحنا

السنة الجامعية: 2020 - 2021م



## شكر و تقدير:

أوجه شكري إلى كل من نصحني أو وجهني أو أرشدني  
أو ساهم معي في إعداد هذه الأطروحة،  
بإيصالي للمراجع المطلوبة  
في أي مرحلة من مراحلها،  
وأشكر بالخصوص الأستاذ الدكتور مقني بن عمار  
على مساندي وإرشادي بالنصح والتصحيح  
من مرحلة اختيار عنوان الأطروحة و طيلة مرحلة انجازها  
ولغاية تاريخ مناقشتها.  
كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى أعضاء لجنة المناقشة  
على قبولهم بالعضوية لمناقشة هذا البحث.

مواز شربالي

## الإهداء:

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى من جرع الكأس فارغا،  
ليسقيني قطرة حب، إلى من حصد الأشواك عن دربي  
ليمهد لي طريق العلم "أبي وأمي".  
إلى روح أخي "مبروك" الطاهرة.  
إلى روح أخي وصديقي "محمد مرسلي" عليه رحمة الله.  
وإلى عائلتي الصغيرة زوجتي التي رافقتني طيلة هذا المشوار  
وإلى أبنائي الأعزاء.  
وإلى عائلتي الكبيرة إخوتي وأخواتي وأبنائهم حفظهم الله  
وأخص بالذكر أخي "علي"، على ما قدمه لي  
من دعم ومساندة طيلة هذا المشوار.

مواز شربالي

## قائمة أهم المختصرات:

أولاً: باللغة العربية:

ج ر: جريدة رسمية

ص: صفحة

د د ن: دون دار النشر

د ب ن: دون بلد النشر

د ط: دون طبعة

د س ن: دون سنة النشر

ق ا م: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ثانياً: باللغة الفرنسية:

**OP Cit: Ouvrage précité**

**N°: Numéro**

**C N E S : Conseil National Economique et Social**

**A N D I: Agence National De Développement De investissement.**

**A P S I: Agence De Promotion De l'investissement.**

**A N I R E F: Agence National d Intermediation et de regulation foncier.**

**C A L P I R E F: Comite d'assistance a la localisation et a la promotion des investissements et de la regulation de foncier.**

**S N A T: Shima National d'aménagement de territoire**

# مقدمة

شهد العالم مع دخول القرن (18) الثامن عشر، تطورات كبيرة طرأت على الساحة الصناعية، خاصة في إنجلترا، نتيجة لقيام الثورة الصناعية فيها، ومن ثم انتقلت هذه الثورة إلى باقي الأقطار الأوروبية والأسىوية، بل وصلت إلى الولايات المتحدة الأمريكية. و خلقت هذه الثورة ظروفًا شجعت على إجراء تغيير شمولي في تركيب الصناعة وشكلها ووسائلها، وبالتالي ساعدت على زيادة معتبرة في قدرات الإنتاج<sup>1</sup>. لذا بدأت الوظيفة الصناعية تحتل مكانًا أكبر مما كانت عليه في زمن الصناعة اليدوية حينما كانت حرفة تمارس في البيوت، أو دكاكين صغيرة في المنطقة المركزية<sup>2</sup>.

كما أنها أصبحت في عصرنا فرعًا رئيسيًا من فروع الاقتصاد الوطني في العالم المتقدم، فعملية التصنيع تعني إنتاج السلعة لتلبية حاجيات الاستهلاك المحلي، والتي تغني عن الاستيراد من الخارج، وهذا يعني أن إتباع سياسة التصنيع في أي دولة، سيؤدي لتحريرها من التبعية الاقتصادية، والتي تؤثر حتمًا على الاستقلال السياسي، إذ لا يمكن لهذا الأخير أن يستمر إلا إذا نجحت السياسة الاقتصادية الوطنية.

وفي سياق متصل فقد أقرت لجنة التنمية الصناعية التابعة لهيئة الأمم المتحدة عام 1963، بصياغتها لتعريف التصنيع بصفة مؤقتة، والذي جاءت صياغته كالتالي: >> يعد التصنيع عملية تطوير اقتصادي يعبأ في ظلها الشطر المتزايد من الموارد القومية من أجل تطوير الهيكل الاقتصادي الداخلي المتعدد

<sup>1</sup> محمد رسول، جغرافية الصناعة، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، القاهرة، د. ط، د. س ن، ص 11.  
<sup>2</sup> صبري فارس الهبتي، التخطيط الحضري، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان، د ط، 2009، ص 163.

الفروع، والذي يتميز بقطاع تحويلي ديناميكي ينتج وسائل الإنتاج و سلع الاستهلاك، والقادر على ضمان معدلات نمو عالية للاقتصاد الوطني كله، وتحقيق تقدم اقتصادي واجتماعي >>.

وبذلك أصبحت هذه الوظيفة تتصف بالتعقيد في توزيعها وعدم تطابق أنماطها.<sup>1</sup>

فإذا رجعنا للجانب التاريخي، على المستوى العالمي للمناطق الصناعية فإننا نجد أن أول منطقة صناعية هي "ترافورد بارك إستات"، (Traford park Estate)، التي تم تهيئتها في سنة 1896 من قبل المجمع الصناعي في مانشستر ببريطانيا، هذه المبادرة المبتكرة بالنظرة التي أدخلتها في تهيئة الإقليم، عرفت نجاحا كبيرا وحركة ديناميكية جديدة في زرع النشاطات الاقتصادية واعتمدت كوسيلة لمحاربة البطالة التي زادت حداثها بعد الأزمة الاقتصادية لسنة 1929. وانتشرت في العالم بسرعة وكثرة، بحيث أن عدة دول انتهجت هذا الطريق، منها الولايات المتحدة الأمريكية التي هئت بها أول منطقة صناعية خاصة في شيكاغو سنة 1899، وتحصي اليوم 3000 منطقة صناعية، وتحتل الصدارة عالميا، وتأتي بعدها أوروبا والتي أنشأت بها أول منطقة صناعية عمومية في إيطاليا سنة 1904.<sup>2</sup>

أما في الجزائر فإن إنشاء أول المناطق الصناعية يعود للفترة الاستعمارية، هذه الفترة التي اعتبرت فيها الجزائر منفذا لتصريف سلع الصناعة الفرنسية، ومصدرا لتزويدها بالمواد الأولية بأسعار منخفضة، زيادة على اليد العاملة الرخيصة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - محمد رسول، المرجع نفسه ص 09.

<sup>2</sup> - Yakout Akroun ,Le foncier industrielle, en Algérie Localisation et mode d'accès, Journé d'étude intitulée, droit et propriété en Algérie- perspective ethnographique, Revue Algérien des sciences Juridiques Economiques Et politiques ,Année 2013,P119.

<sup>3</sup> - عبد الله بلوناس، الإقتضاد الجزائري الانتقال من الخطة إلى اقتصاد السوق ومدى إنجاز أهداف السياسة الاقتصادية، أطروحة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود ومالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2004 - 2005، ص 13.



و العقار الصناعي مصطلح، أستخدم تمييزا له عن العقار الفلاحي والسياحي والحضري، والحقيقة أن المصطلحات لا تعبر سوى عن الأغراض أو الوظائف التي تستخدم فيها الأراضي.

ويعتبر العقار الصناعي أو ما يسميه البعض بالعقار الاقتصادي، بمثابة الحلقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي، والوعاء الأنسب لكل مبادرة متعلقة بالاستثمارات الصناعية، وهو عاملا مهما لازدهار المؤسسة في محيط إيجابي.

وقد بدأ تنظيم حافظة هذا العقار في الجزائر، قبيل الاستقلال حيث بادرت السلطات الاستعمارية بإصدار مشروع قسنطينة (Plan de Constantine 1959-1963)، والذي كان يهدف لتنفيذ سياسة صناعية على مدى (05) خمس سنوات، ومن بين المواقع الصناعية التي تم برمجتها في هذا المشروع هو إخراج الصناعات المتمركزة في الجزائر عامة وتوزيعها على الضواحي، وهو ما حصل لما تم إعادة توطينها في المنطقة الصناعية بالروبية و الرغاية، والمتربعة على مساحة تقدر ب1000 هكتار.

وعقب الاستقلال احتفظت الجزائر بنفس المجال الصناعي الموروث عن الحقبة الاستعمارية، والذي لم يكن موزعا توزيعا إقليميا متوازنا، لأن تمركزه كان بصورة أساسية في المدن الساحلية، إلى غاية مرحلة الإنجاز والبناء، التي تميزت بثلاث مخططات إنمائية، وهي المخطط الثلاثي (1967-1969)، والمخطط الرباعي (1970-1973)، والمخطط الرباعي الثاني (1974-1977)، في الوقت الذي نظمت فيه حظيرة هامة من هذا العقار للاستجابة، للانشغال الأساسي المتمثل في التصنيع<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>-عبد الله بلوناس، الاقتصاد الجزائري الانتقال من الخطة إلى اقتصاد السوق ومدى انجاز أهداف السياسة الاقتصادية أطروحة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية، المرجع نفسه، ص17.

وفي الحقيقة أن إيجاد الإطار القانوني والتقني لحافضة العقار الصناعي، قد لازمه طيلة العهد الاشتراكي محورين أساسيين، يتمثل المحور الأول، في إنجاز حافضة هذا العقار على رصيد الاحتياطات العقارية الوطنية و البلدية المكون آنذاك، بفضل السياسة العقارية المتبعة في تلك الفترة، والتي تميزت ببسط الدولة لسيطرتها بإحكام على التراث العقاري، من خلال جملة من التشريعات<sup>1</sup>، والتي كانت ترمي لتوسيع ملكية الدولة على حساب الملكية الخاصة.

أما المحور الثاني، يتمثل في استثثار الاستثمارات العمومية بحصة الأسد في مجال العقار، حيث كانت تباع لها الأراضي بألوية مطلقة، محتكرة مساحات واسعة لم تكن تتلاءم مع حاجياتها الحقيقية، وذلك استجابة لوضع اقتصادي واجتماعي قائم آنذاك، يتمثل في بناء قطاع عمومي ضخم، قائم على نموذج الصناعات المصنعة، مرتكز على الصناعات القاعدية، التي تقوم على صناعة الحديد والصلب والصناعات البترو كيمياوية، وصناعة إحلال الواردات، تلبية لاحتياجات السوق الوطنية.

وفي سنة 1984 صدر نصين قانونيين يخصان المناطق الصناعية، هما المرسوم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية<sup>2</sup>، والرسوم 84-56 المؤرخ في 03 مارس 1984 يتضمن تسيير مؤسسات المناطق الصناعية وعملها<sup>3</sup>، وفيهما تم تحديد القواعد الخاصة بتنظيم وتسيير هذه المناطق.

<sup>1</sup> - ومن بين أهم النصوص التي صدرت في تلك الفترة، هي المرسوم 62-02 المؤرخ في 22-10-1962، المتعلق بالأمالك الشاغرة، والرسوم 62-03 المتعلق بحضور كل أنواع التصرفات في الأملاك الشاغرة، المرسوم 63-168 المؤرخ في 19-05-1963 المتعلق بوضع تحت حماية الدولة الأملاك العقارية والمنقولة، وبعد استغلالها واكتسابها مخلا للنظام العام والسلم الاجتماعي، الأمر 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 المتضمن الثورة الزراعية، الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية، الأمر 76-97 المؤرخ في 26 نوفمبر 1976 المتضمن نشر دستور 1976، والذي بموجبه أدمج المؤسس الدستوري بسبب أبعاد إيديولوجية جميع الأملاك الوطنية ضمن حظيرة أملاك الدولة.

<sup>2</sup> - ج ر عدد 10، مؤرخة في 06 مارس 1984.

<sup>3</sup> - ج ر عدد 10 بتاريخ 06 مارس 1984.

كما تجدر الإشارة أنه لم يتم تعديل أو إلغاء هذين النصين إلى يومنا هذا، مع أنهما لم يصلا إلى الهدف المرجو منهما، وهو الوصول إلى مناطق صناعية منظمة ومسيرة بطريقة فعالة وناجحة لجذب الاستثمار. لكن السياسة السابقة والقائمة على احتكار الدولة للمجال الاقتصادي سرعان ما تلاشت، خاصة أمام انهيار أسعار البترول في منتصف الثمانينات وبدأ التشكيك في السياسات المتبعة آنذاك، ونجح هذا التشكيك في إرغام السلطات العمومية إلى التفكير في إصلاحات اقتصادية من خلال التفكير في إصدار دستور يتماشى مع الإصلاحات الاقتصادية، فبادرت حينها بإصدار دستور سنة 1989<sup>1</sup>.

وأمام انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق، بادرت السلطة بتحرير السوق العقاري من خلال قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18-12-1990<sup>2</sup>، وتم إلغاء القوانين المتجهة نحو السيطرة على المجال العقاري، من خلال إلغاء قانون الثورة الزراعية، وقانون الاحتياطات العقارية البلدية، من أجل توفير الظروف الملائمة للاستثمار الخاص، بضمان حق الملكية الخاصة دستوريا، وفتح حق الاستثمار الخاص والمساواة في المعاملة، وتم تدعيمه بترسانة من الضمانات القانونية بموجب المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>3</sup>.

لكن انتزاع المستثمرين الخواص لهذه الضمانات القانونية اصدم بعوائق مختلفة، تمثلت في وجود ذهنيات لا تزال تعمل بمنطق التسيير الإداري، وغياب الأمن والاستقرار السياسي، عقب وقف المسار الانتخابي، وكان ذلك كافيا لتجميد مساعي الاستثمار.

<sup>1</sup> -دستور 1989 المصادق عليه بموجب استفتاء 23 فيفري 1989، ج ر عدد 09، مؤرخة في 01 مارس 1989 المعدل بموجب دستور 1996 المصادق عليه بموجب المرسوم الرئاسي 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996 المتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج ر عدد 76 مؤرخة في 08 ديسمبر 1996.

<sup>2</sup> - القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 مؤرخة في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> - ج ر عدد 64 مؤرخة في 10 أكتوبر 1993.

لذلك بادرت السلطة بإصدار الأمر 03-01 المؤرخ في 20-08-2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، محاولة منها لتجنب عيوب القانون السابق، ولتكريس حرية الاستثمار التامة، بتبسيط شكليات وأجال الاستثمار رافقته إبرام العديد من الاتفاقيات الثنائية لتحفيز الاستثمار، وتكريس مبدأ المساواة في المعاملة والحماية من المخاطر غير التجارية.

وفي إطار الحفاظ على السيادة الوطنية، قامت السلطات العمومية بمراجعة سياستها الاستثمارية، ليفرض على المستثمرين الأجانب والوطنيين الالتزام بقواعد جديدة صادرة في الأمر 01-09-01 المؤرخ في 22 جويلية 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009<sup>1</sup>، المعدل والمتمم للأمر 03-01.

ومن أجل إيجاد تدابير لتطوير الاستثمار وترقيته، تم البحث عن إيجاد مرتكزات من خلال إنشاء مؤسسات ترافق المستثمرين مثل الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار (APSI) التي أنشأت بموجب المرسوم التشريعي 12-93، التي استبدلت بالوكالة الوطنية لترقية الاستثمار (ANDI)<sup>2</sup> على إثر إلغاء المرسوم التشريعي 12-93 بموجب الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم. هذه المؤسسات التي تمثل دورها في تطوير وتحسين الإدارة، بالانتقال من تصور يطبعه التسيير التقليدي إلى نمط تسيير جديد أكثر مرونة يعمل على تحفيز الاستثمار، ويبسط الإجراءات التي يتعين على المستثمرين إتباعها بدعم من الشباك الوحيد الذي يحل محل المتعاملين الاقتصاديين، والقيام بكافة الإجراءات الضرورية

<sup>1</sup>- الأمر 01-09-01 المؤرخ في 22 جويلية 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج ر عدد 44، مؤرخة في 26 جويلية 2009.

<sup>2</sup> -الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار A N D التي استحدثت بموجب نص المادة 06 من الأمر 03-01 المعدل والمتمم المتعلق بتطوير الاستثمار السالف الذكر، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ادارية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي مقرها الاجتماعي بالجزائر العاصمة، وقد أضيفت لها هياكل لا مركزية على المستوى المحلي والولائي ومكاتب حتى في الخارج.

للحصول على الوثائق والشهادات التي يقتضيها التشريع لإحداث المشروع الاستثماري وبالتالي يجنب المستثمرين عناء الانتقال بين الإدارات المختلفة.

وفي الأخير وسعيا من المشرع الجزائري لتطوير وترقية الاستثمار ومتطلبات اقتصاد السوق ولسد الثغرات القانونية الموجودة في قوانين الاستثمار السابقة صدر القانون 16-09 المؤرخ في 03-08-2016 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>1</sup>، الذي بموجبه تم الاستغناء عن بعض الاجراءات التي كانت تفرضها قوانين الاستثمار السابقة على المستثمر الأجنبي، والمتمثلة التصريح لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI.

وفي إطار إجراء إصلاحات اقتصادية، تبنت السلطة أسلوب استقلالية المؤسسات في القانون 88-01 المؤرخ في 12-01-1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>2</sup>، لمنح المؤسسة فرصة أكبر للمبادرة، وتحمل المسؤولية في المسائل ذات الطابع الاقتصادي، التي تم ربط مصيرها بالخصوصية بفعل ضغوطات داخلية وأخرى خارجية. لتبدأ رحلة نقل ملكية القطاع العام إلى القطاع الخاص، وأحيانا تحت طائلة بعض النشاطات، وبيع أصول بعض المؤسسات بالدينار الرمزي. وكان لا يهيم في ذلك إن كان انتقال هذا المال العام إلى جيوب بعض المضاربين وبأسعار لا تعكس القيمة الحقيقية للمال المتنازل عنه.

<sup>1</sup> - القانون 16-09 المؤرخ في 03-08-2016 يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 46 مؤرخة في 03-08-2016.

<sup>2</sup> - ج ر عدد 02 ، مؤرخة في 13 جانفي 1988.

وبصدور قانون الخصخصة بالأمر رقم 04-01 المؤرخ في 20-08-2001<sup>1</sup> المعدل والمتمم، وما أثاره من جدل بين الشركاء الاجتماعيين الذين رأوا فيه تبديدا للأموال العمومية، والذي انفردت السلطة في إصداره بأمر رئاسي، ليصبح موضوع الخصخصة خيارا لا رجعة فيه، وأنه لا قيمة للجانب الاجتماعي والتوافق السياسي في ذلك، بل المهم في ذلك التأقلم مع المتغيرات الدولية القائمة آنذاك وهي ضرورة انسحاب الدولة من الدائرة الاقتصادية.

وفي هذا الصدد أشارت تقارير دولية عن بذل الجزائر جهودا معتبرة، للدخول في اقتصاد السوق، وهو الطريق الصحيح لمواكبة تحولات الاقتصاد العالمي، من خلال وضع الإطار القانوني، الذي يدعم الاستثمار الخاص الوطني والأجنبي، لأن الاندماج في الاقتصاد العالمي يتوقف على تحجيم دور القطاع العام، وتعظيم دور القطاع الخاص، على افتراض أنه القائم على تحقيق التنمية، لاسيما بتنوع الصادرات خارج المحروقات.<sup>2</sup>

وقد ثبت من التقارير الوطنية والأجنبية، أن الاختلاف بين النوايا وواقع الانجاز للاستثمارات، يعود لمناخ وظروف الاستثمار، حيث كشف التقرير الدولي للأمم الصادر سنة 2012، الذي يخص وضع الأعمال في 175 دولة عبر العالم، أن مناخ الاستثمار لم يعرف تحسنا بل عرف تقهقرا بسبب الصعوبات التي تواجه المستثمر، منذ قرار إنشاء المؤسسة إلى غاية التصفية، بسبب طول المدة التي تستغرقها كل مرحلة، وكذا بسبب العراقيل البيروقراطية من خلال طول الإجراءات التي يتعين على المستثمرين

<sup>1</sup>- الأمر 01- 04 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية وخصصتها المعدل والمتمم، ج ر عدد 47 مؤرخة في 20 أوت 2001.

<sup>2</sup> - Doing Business- ite. 2012- economy Profil :Algeria,P17.

إتباعها قصد الحصول على التراخيص التي تمكنهم من مباشرة مشاريعهم، على الرغم من استحداث مؤسسات الاستثمار المرافقة لهم والتي تعمل على تحسين جودة الخدمات المقدمة.

وفي ظل انعدام التشخيص الدقيق للموضوع، يبدو أن العقار الصناعي هو أكبر عائقا أمام الاستثمار لما يشوبه من تناقض، ولأن بلد كالجزايا يبلغ المساحة المعمرة فيه (0.4%) من الإقليم الوطني، حيث تتوفر على مساحة معتبرة موجهة للاستثمار الصناعي يبلغ عددها بالنسبة للمناطق المهيأة وحدها 521 منطقة، تتوزع بين مناطق صناعية ومناطق النشاط، والتي رصدت لها السلطات العمومية مبالغ ضخمة لإعادة تأهيلها لتكون في مستوى تطلعات المستثمرين، وقد شمل هذا التأهيل حتى بعض الأراضي الواقعة خارج المناطق المهيأة. كما بادرت السلطات العمومية عبر قوانين المالية المتتالية بتفعيل الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المرحلة، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط، لرفع مستوى العرض العقاري من خلال استرجاع المنشآت الشاغرة والقطع الأرضية المتوفرة .

بالإضافة إلى الهياكل السابقة، عملت السلطات العامة في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، على إنشاء 42 منطقة صناعية سميت (بالجيل الجديد) على طول الطريق السيار-شرق غرب-، بمواصفات دولية، فضلا عن الاهتمام بانشغالات البيئة في تصميم هذه الفضاءات من خلال استعمال مواد بيئية ذات جودة عالية، واستعمال الطاقة المتجددة (الطاقة الشمسية)، وتثمين مختلف النفايات في الموقع ذاته (رسكلة وتحويل النفايات).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون الخاص، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1، الجزائر السنة الجامعية 2014-2015، ص 05.

علاوة على ذلك فقد استحدثت السلطة سنة 2007، مؤسسات عمومية لتسيير العقار الصناعي، وتعتبر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري<sup>1</sup> (ANIREF) من بين هذه المؤسسات التي تعمل وفق آليات المردودية التجارية لتسيير الوعاء العقاري العمومي الموجه للاستثمار، وجعله أكثر جاذبية للمستثمرين الوطنيين والأجانب، وأنشأت بنك معلومات من مهامه التسهيل على المتعاملين تحديد احتياجاتهم<sup>2</sup>، لا سيما استخدام تكنولوجيا الاتصال، والترويج الإبتكاري القائم على استخدام الإعلان والإعلام. كما تتعايش الوكالة مع لجنة أخرى، تسمى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار (CALPI)، وقد تأكد من ذلك أن خلق هذه الأجهزة ليس الهدف منه التنافس، بل التكامل.

هذا وقد لجأت السلطات التنفيذية عن طريق التشريع بأوامر، لتنظيم حافزة استغلال العقار الصناعي بالأمر 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>3</sup> المعدل والمتمم، يتضمن نظام الامتياز الغير قابل للتنازل، من خلاله تقاسمت الدولة مع المتعامل الاقتصادي التنمية الصناعية. وقد ركزت السلطة على تحفيز الاستثمار بكل أنواعه وخاصة الاستثمار الصناعي، ومن أهم عوامل التحفيز هو توفير العقار الصناعي، وبالتالي أصبح مفهومه يقتصر على كونه حيزا مكانيا مخصص لاحتواء مشروع صناعي وفق آليات تشريعية وتنظيمية رصدت لتسييره واستغلاله عبر مراحل تاريخية.

وتكمن أهمية هذا الموضوع في القيام بدراسة معمقة حول العقار الصناعي، نظرا للمكانة التي يحتلها، باعتباره الوعاء الأنسب الذي يراهن عليه لترقية وتطوير الاستثمارات الصناعية من خلال تبيان تكوين

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ في 23-04-2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المعدل والمتمم، ج ر عدد 27، مؤرخة في 25-04-2007.

<sup>2</sup> - شوهد يوم 10-11-2020، على الساعة 18 مساءً WWW. ANIREF. DZ

<sup>3</sup>- ج ر عدد 49 مؤرخة في 03 سبتمبر 2008.



الحافطة العقارية المكونة له، مع تبيان نمط تسييره واستغلاله و تحديد الطبيعة القانونية للهيئات التي تداولت على مهمة تسييره، وتحديد الآليات القانونية لاستغلاله، وتوضيح الطبيعة القانونية لهذه الآليات القانونية التي تسمح للمتعامل الاقتصادي باستغلاله، وما يترتب على ذلك من حقوق والتزامات يتعين عليه التقيد بها، للارتقاء بجهود التنمية الاقتصادية والوقوف على بعض النزاعات التي يشهدها العقار سواء فيما تعلق بملكيته، أو اقتنائه أو تسييره.

وقد أدت بنا جملة من الأسباب منها الذاتية، وأخرى موضوعية لاختيار هذا الموضوع من بينها: إن الموضوع حمل في طياته مادة علمية لدراسته ضمن تخصص (القانون العقاري)، ورغبة منا في فهم أعمق للنظام القانوني للعقار الصناعي، ولأن البحث في موضوع مهم ولاكنه لم يعط القدر الكافي من الاهتمام والبحث.

والذي يرتبط ارتباطا وثيقا بقانون الأملاك الوطنية<sup>1</sup>، الذي عرف تغييرات عديدة وعميقة مست الكثير من جوانبه، ورغم ذلك ما زالت فيه جوانب كثيرة، جديدة بالبحث فيها لكي تسد.

إضافة لذلك إن هذا الموضوع يعتبر البحث في فيه إضافة لمكتبة الحقوق بالجامعة الجزائرية.

نظرا للأهمية الكبيرة، لموضوع عقود استغلال العقار الصناعي، الذي جمع بين العقار وما له من دور في عملية الاستثمار، وبين آليات الاستغلال التي كانت هي الطريق المؤدي إلى اكتساب ملكيته أحيانا، أو حيازته أحيانا أخرى، وهي المسألة التي جعلت من تتبع نظامه القانوني بترسانة من النصوص القانونية، التي واجهتنا، فكانت رحلة البحث فيها شاقة لكنها ممتعة في نفس الوقت، حفزتنا ضرورة

<sup>1</sup> - القانون 90- 30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج ر عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

البحث فيها من أجل الوصول إلى الحلول القانونية للمسائل والنصوص المعقدة والمتشابكة والمتعارضة أحيانا.

بالإضافة إلى حداثة الموضوع فهو جدير بالبحث فيه، فلم يسبق تناوله ولم يتم التعرض لكل مقتضياته بشكل مفصل واضح وصريح، لأن مختلف الدراسات السابقة التي تناولته بجزئيات متعلقة بال عقار الصناعي، واعتمدت على الجانب النظري فيه.

يطرح موضوع عقود استغلال العقار الصناعي عدة تساؤلات لعل أهمها:

ما هو النظام القانوني لإنشاء حافطة العقار الصناعي وتسييرها واستغلالها في ظل التحولات الاقتصادية التي شهدها العالم؟

وما مدى مساهمة الوسائل القانونية في تسيير واستغلال حافطته العقارية؟

وما هي أهم المنازعات الناجمة عن ذلك وما هو موقف القضاء منها ؟

ومحاولة منا للإجابة عن الأسئلة المطروحة، وتحليل موضوع البحث، الذي تطلب منا الاعتماد على المنهج الوصفي، عند تناولنا لمختلف المفاهيم المرتبطة بالعقار الصناعي، والكشف عن طبيعته القانونية وتحديد خصائصه وتصنيف حافطته العقارية من حيث إنشائها وتكوينها والشروط المتعلقة باستغلالها، فضلا عن الاستعانة بالمنهج التحليلي الذي يبرز من خلال تحليلنا للنصوص القانونية المرتبطة بتنظيم وتسيير واستغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي بالاعتماد على الملاحظة والتحليل المباشر، والتعليق والنقد البناء. بهدف الفهم والمقارنة بين الممارسة العملية ومدى تجاوب هذه الممارسة مع النصوص القانونية التنظيمية سلبا وإيجابا.

مع الاستعانة بالمنهج المقارن قصد استعراض لتجارب بعض الدول العربية في مجال تكوين حافظة العقار الصناعي وكيفيات تسييرها، بحيث يتيح لنا التعمق في جانب من جوانبه.

وإتباع المنهج المقارن، شمل المقارنة والمقاربة بين القانون الجزائري وبعض الدول العربية التي تعتبر فيها المناطق الحرة كنماذج مختارة، في كل من مصر والامارات العربية باعتبارهما النموذج العربي الناجح في هذا المجال.

ويقتضي بحث موضوع عقود استغلال العقار الصناعي، تقسيم البحث إلى باين، حيث خصصنا الباب الأول منه: للحافظة العقارية للعقار الصناعي، والذي قسمناه لفصلين، فتناولنا في الفصل الأول تنظيم وتسيير الحافظة العقارية للعقار الصناعي، كما تناولنا في الفصل الثاني شروط استغلال حافظة العقار الصناعي.

وخصصنا الباب الثاني منه: لآليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها، الذي قسمناه بدوره لفصلين، فتناولنا في الفصل الأول منه آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي، كما تناولنا في الفصل الثاني منه المنازعات الناجمة عن منح واستغلال حافظة العقار الصناعي.

الكتاب الأول:

الحافطة العقارية للعقار الصناعي

اعتمدت السلطات العمومية في المجال الصناعي على إنشاء مناطق مهيأة تتمثل في المناطق الصناعية التي تم إنشاؤها بموجب المرسوم 45-73 المؤرخ في 25 فيفري 1973<sup>1</sup>، الذي جاء التنصيص فيه على إنشاء لجنة استشارية تشرف على تهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاط المنشأة من الرصيد العقاري للاحتياجات العقارية البلدية المنظم بموجب الأمر 26-74 المؤرخ في 20 فيفري 1974<sup>2</sup>.

ودائما وفي إطار جهود السلطات العمومية للنهوض بعجلة التنمية، خصصت حافظة من هذا العقار والتابعة للأمالك الوطنية في مناطق خاصة لانجاز مشاريع استثمارية، حيث تم وضع الإطار القانوني لتحديد شروط بيع هاته الأراضي، وسعيا منها للقضاء على الفوارق الكبيرة الموجودة بين مناطق البلاد وإضفاء التنمية على المناطق التي تفتقر للمشاريع ذات الطابع الصناعي والتجاري والحرفي.

وفي مرحلة أخرى وأمام فشل السياسات الصناعية، بادرت الدولة ضمن قوانين المالية وبعض النصوص التنظيمية إلى إعطاء أهمية للعقار، وذلك من خلال تامين الأصول المسترجعة المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة، والأصول العقارية الفائضة وغير اللازمة لنشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلية .

ولعل أول عملية لتنظيم هذا النوع من العقار كانت في بداية السبعينات حيث ظهرت فكرة تنظيمه إلى مناطق، غير أن الإشكال الذي ظهر فيما بعد يتعلق بطبيعة عقد الملكية في هذه المناطق، وكيفية تسييرها وحمايتها إذا ما اعتبرنا أن هذه المناطق يجب معرفة تنظيمها القانوني (فصل أول)، كما نظم المشرع تسيير هذه المناطق بشروط قانونية، وإدارية تختلف باختلاف المنطقة والنشاطات المراد انجازها وترتبط بالعقار الصناعي في حد ذاته وبمستغل هذا العقار (فصل ثاني).

<sup>1</sup>- المرسوم 45-73 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر عدد 20 مؤرخة في 09-03-1973.

<sup>2</sup>- الأمر 26-74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن الاحتياجات العقارية البلدية، ج ر عدد 19 مؤرخة في 05 مار 1974.

### الفصل الأول:

#### تنظيم وتسيير الحافظة العقارية للعقار الصناعي

إن الدول مهما اختلفت توجهاتها تعمل على استخدام جزء من أراضيها بهدف تحقيق برامجها وخططها التنموية.

والجزائر كغيرها من الدول عملت على تنظيم حافظة عقارية مهمة وأساسية ووجهت للاستثمار الصناعي، والتي تم إنشاء أغلبها في عهد التوجه الاشتراكي على أساس اعتبارات وأسس لا تتسم بالعقلانية والموضوعية، وذلك استجابة لانشغالات سياسية واجتماعية، من أجل إيجاد التوازن الجهوي وخلق مناصب شغل، غير أن الأجهزة الإدارية المسيرة والمنظمة لهذه العملية لم تكن فعالة، حيث عاشت هذه الحافظة العقارية نوعا من الفوضى وعدم الانسجام مما خلق وضعيات هشة بدرجات متفاوتة، سواء من ناحية التنظيم أو التسيير.

وبعد انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق، تبين أن عملية تنظيم وتسيير هذه الحافظة قد تجاوزت الزمن، مما نتج عنه آثار سلبية وانعكاسات خطيرة على الاقتصاد الوطني، حيث أصبحت حافظة العقار الصناعي غير متلائمة مع متطلبات الاستثمار على الرغم من شساعة المساحة المخصصة لها والتي أدت في كثير من الأحيان إلى عملية استنزاف الحافظة العقارية للعقار الفلاحي.<sup>1</sup>

وانطلاقا من هذه النقائص والدروس المستخلصة قررت السلطات العمومية العمل على إيجاد تنظيم قانوني لإنشاء حافظة عقارية صناعية جديدة، تشمل المناطق الصناعية والمناطق الخاصة باعتبارهما

<sup>1</sup> - عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001-2002، ص2.

أمالك خاصة تابعة للدولة (مبحث أول) وكذا المناطق الحرة و المؤسسة العمومية الاقتصادية على اعتبارهما أملاك عمومية تستجيب للمعايير الدولية (مبحث ثاني).

### المبحث الأول:

#### التنظيم القانوني للمناطق المهيأة والمناطق الخاصة

اعتمدت السلطات العمومية في بداية الأمر على إنشاء مناطق مهيأة خصيصا تتوزع بين المناطق الصناعية المنظمة بموجب المرسوم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية<sup>1</sup> ومناطق النشاط المنشأة على رصيد الاحتياطات العقارية البلدية المنظم بموجب الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974.

ودائما وفي سياق الجهود المبذولة من السلطات العمومية خصصت حافظة من هذا العقار تابعة للأمالك الوطنية في المناطق الخاصة وذلك من أجل مشاريع استثمارية، حيث تم بذلك وضع الإطار القانوني لتحديد شروط بيع هاته الأراضي (مطلب أول)، سعيا للقضاء على التناقضات الكبيرة الموجودة على مستوى البلاد وخدمة للتنمية في المناطق التي تفتقر للمشاريع ذات الطابع الصناعي والتجاري والحرفي (مطلب ثاني).

<sup>1</sup> - المرسوم 73 - 45 المؤرخ في 23 فبراير 1973 يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر عدد 20 الصادرة بتاريخ 09 مارس 1973.

المطلب الأول:

التنظيم القانوني للمناطق الصناعية

إن نجاح أي مؤسسة مهما كانت طبيعتها مرهون بنجاح تنظيمها، والمقصود بالتنظيم لغة هو: «طريقة لترتيب أجزاء معينة»<sup>1</sup>، كما يقصد بالتنظيم: «نظم، رتب، ووضع نظاما»<sup>2</sup>، ولذلك فنجاح المناطق الصناعية يتوقف على تنظيم مدروس ومحكم من أجل ضمان تحقيق الأهداف المسطرة لها .

والجدير بالذكر أن تنظيم المناطق الصناعية لم يرد في نص قانوني واحد يشمل جميع المراحل بل نجده متفرقا بين عدة نصوص أكثرها النصوص المتعلقة بتهيئة الإقليم والتعمير، التي تضمنت مرحلة الإنشاء والتهيئة وكذلك المتعلقة بإدارة المناطق الصناعية، بالإضافة إلى مجموعة من النصوص الأخرى التي تشير في كل مرة للمناطق الصناعية، ونتج عن ذلك تعدد المتدخلين في عملية إنشاء وتهيئة وتسيير المناطق الصناعية.

إن أهم المشاكل التي عرفت المناطق الصناعية نتجت عن عدم استقرار هذه النصوص، وما زاد في حدة هذه المشاكل هو أن النصوص المتعلقة بالعقار الصناعي قد تأثرت بالنقائص التي عرفت القوانين المتعلقة بالعقار في الجزائر، وعليه سوف نقوم في البداية بتحديد الإجراءات القانونية والتنظيمية لإنشاء المناطق الصناعية وتسييرها (فرع أول)، وبعدها سنتطرق إلى تحديد الطبيعة القانونية للهيئات التي تداولت على تسيير المناطق الصناعية (فرع ثاني).

<sup>1</sup> - يوسف شكري فرحات، معجم الطلاب عربي-عربي، بيروت لبنان، دار الكتب العلمية، ط6، سنة 2004، ص563.

<sup>2</sup> - منجد الطلاب، دار المشرق، د ط، د س ن، ص403.



الفرع الأول:

الإجراءات القانونية والتنظيمية لإنشاء المناطق الصناعية وتسييرها

إن أول ظهور للمناطق الصناعية كان بصدور المرسوم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973<sup>1</sup> وذلك بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، حيث وضعت هذه اللجنة على مستوى وزارة الأشغال العمومية والبناء في ذلك الوقت ومهمتها الأساسية هندسة المدن وجمع العناصر المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية عبر كامل التراب الوطني، كما تعمل على تقديم آراء، وعرض اقتراحات وتقديم أي مساعدة تراها ضرورية ومفيدة للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن. تتكفل بتلقي العقارات واكتسابها للملكية الأراضي التي تشكل أوعية عقارية للمناطق الصناعية بصفة قانونية والتي تكون تابعة لأمالك الدولة أو تابعة للخواص والقيام بتجزئتها وإعادة التنازل عنها بواسطة عقود توثيقية مشهورة لصالح المستثمرين حيث تم تحديد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى التراب الوطني تكون على مستوى إقليم البلديات والولايات.

أما من حيث صلاحيات إنشاء المناطق الصناعية ولا حتى مناطق النشاط فإنه لم تكن توجد أحكام قانونية واضحة تحدد صلاحيات مجال إنشاء هذه المناطق إلى غاية صدور المرسوم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984<sup>2</sup>.

حيث كان يخضع إنشاء هذه المناطق لجملة من الإجراءات حددتها التعليمات الوزارية المشتركة الصادرة بتاريخ 30 أبريل 1975 وهي:

<sup>1</sup> - المرسوم 45-73 المؤرخ في 28 - 02 - 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر، عدد 20 الصادرة بتاريخ 1973/03/09.

<sup>2</sup> - المرسوم 84 - 55 المؤرخ في 03 - 03 - 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ج ر عدد 10 بتاريخ 06 مارس 1984.

-الدراسة التمهيديّة التي تقوم بها الأجهزة المكلفة بالتهيئة.

-قرار إنشاء واختيار موقع المنطقة الصناعية.

-التصريح بالمنفعة العمومية.

-تقديم رخصة التجزئة والبناء، بعد إتمام الدراسات التقنية والقيام بجميع الإجراءات اللازمة .

تنصب الدراسة التمهيديّة لإنشاء المناطق الصناعية على تناول أهم العوامل التي يجب أن تتوافر من

أجل تحقيق أهداف يتم الوصول إليها، وهذه العوامل هي الموقع، المساحة، نوع المشاريع الصناعية

المراد تحقيقها.

ويتضمن الملف التقني لإنشاء المناطق الصناعية الوثائق التالية:

-مخطط موقع المنطقة.

-مخطط يتضمن حدود المنطقة وطبيعة الأرض أو الشاغل الحالي لهذه الأرضية.

-الأسباب المؤدية إلى إنشاء هذه المنطقة اعتمادا على الاحتياجات الحقيقية التي يراد تحقيقها

. -الموقع الذي وقع عليه الاختيار مع مراعاة ما تقتضيه الأراضي من حماية للمواقع السياحية والمعالم

الأثرية.

-التهيئات التكميلية الخارجة عن المنطقة وخاصة ما يتعلق بالمنشآت القاعدية للمنطقة.

-برنامج المنطقة المتضمن لمشتملاتها<sup>1</sup>. إن عملية التهيئة تقوم بها مؤسسات عمومية اقتصادية منشأة

بموجب المرسوم 83-200 المؤرخ في 19 مارس 1983<sup>1</sup> عند ما تكون هذه المناطق الصناعية تحتوي على:

---

<sup>1</sup> - صهيب خباية دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة، في المنطقة الأورو مغاربية، دراسة مقارنة بين فرنسا والجزائر، مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه الاقتصاد الدولي والتنمية المستدامة، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس سطيف 1 الجزائر، السنة الجامعية 2011-2012، ص30-31

-أنشطة ذات منفعة محلية.

أنشطة متنوعة ذات منفعة ذات منفعة وطنية تابعة لوصاية لوزارات مختلفة.

كما يمكن أن تكون هذه التهيئة عن طريق مؤسسات ذات طابع اقتصادي يتم إنشاؤها بمرسوم، إذا كانت هذه المنطقة الصناعية تحتوي على أنشطة وطنية أو نوعية لكنها تابعة لمؤسسة واحدة. وإما عن طريق وحدة متخصصة يتم إنشاؤها بقانون وضمن التنظيم المعمول به إذا احتوت المنطقة الصناعية على أنشطة نوعية وذات مصلحة وطنية وتكون تابعة لمؤسسة واحدة ولا تتدخل في الملكية، أما عملية تسيير هاته المناطق فقد أوكلت إلى مؤسسات عمومية صناعية وتجارية، حيث تستلم هذه العقارات قانونيا ثم تقوم بإدارتها وتسييرها.

حسب ما ينص عليه المرسوم 55/84، فقد أسند المشرع مهمة التسيير إلى مؤسسات اقتصادية، تنشأ بمرسوم، وفي انتظار ذلك ظهرت مؤسسات وأجهزة لتسيير المناطق الصناعية المنشأة بموجب المرسوم 45/73 والنصوص التنظيمية الملحقة به بصفة مؤقتة وتمثل المهمة الأساسية لهذه الأجهزة والمؤسسات في تلقي العقارات واكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية والتي تكون تابعة لأمالك للدولة أو للخواص، وبعد قيام الأجهزة المهيئة بإعمال التجزئة للعقارات والتهيئات تقوم المؤسسات بإعادة التنازل عليها بواسطة عقود توثيقية ومشهرة لصالح المستثمرين، سواء في إطار المعاملات التجارية، أو في إطار التجهيزات الاستثمارية .

<sup>1</sup>-المرسوم 83-200 المؤرخ في 19 مارس 1983 المتضمن تحديد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيورها، ج ر، عدد، 12 بتاريخ 22 مارس 1983 .

وحسب النصوص المتعلقة بالبلدية في الجزائر والتي صدرت منذ 1967 وإلى آخر قانون صدر سنة 2011 فإن دور البلدية في إنشاء منطقة صناعية على مستواها يقتصر على عملية التخطيط لها وذلك من خلال وثائق التعمير، أو مخططات التنمية على المستوى المحلي.

وإذا رجعنا إلى الأمر 67-24 المؤرخ في 18 جانفي 1967 المتضمن قانون البلدية، نجد أن المشرع لم يبين مباشرة دور البلدية في إنشاء المناطق الصناعية. لكن بطريقة غير مباشرة بين بأنه يمكن للبلدية أن تقرر إنشاء مناطق للقيام بالنشاط الصناعي، وذلك وفقا لتوجيهات المخطط الوطني لتنمية النشاطات الاقتصادية<sup>1</sup>.

أما إذا رجعنا إلى القانون 90-08 المتعلق بالبلدية، نلاحظ أن البلدية يمكن لها المبادرة بإنشاء مناطق صناعية، لكن حسب ما يتلاءم مع طاقتها ومخططها التنموي، كما أن لها دور جمائي فيما يخص وجود المناطق الصناعية على مستوى البلدية، ويظهر ذلك من خلال وجود وسائل التعمير على مستوى كل بلدية، والتي تفرض أن تتحقق من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها، كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات. كما يجب أن يوافق المجلس البلدي على كل مشروع يقع على تراب البلدية يتضمن مخاطر تمس بالبيئة، بما فيها المناطق الصناعية التي تشكل خطرا حقيقيا على البيئة، خاصة إذا لم تحترم كل الشروط المتعلقة بالمحافظة عليه.

كما يقع على عاتق البلدية، وفي إطار تنفيذ قرارات إنشاء المناطق الصناعية، التي تعتبر من المشاريع التي يمكن أن تكون على مستوى كل بلدية، حماية الأراضي الزراعية، وهنا يمكن الإشارة أن هذا الأمر

<sup>1</sup> - المواد 135 الفقرة 02، 136، 143 من الأمر 67-24 المؤرخ في 18 جانفي 1967 المتضمن قانون البلدية، ج ر عدد 06 بتاريخ 18 جانفي 1967، ملغى.

محدود، خاصة مع وجود مجموعة من التعليمات، سواء من الوزير الأول أو من وزارة الداخلية التي

تسمح باستعمال الأراضي الفلاحية لتنفيذ البرامج التنموية، بما في ذلك إنشاء المناطق الصناعية.<sup>1</sup>

إن التكامل بين مجموع المصانع المتواجدة في المناطق الصناعية يساعد على تخفيض تكاليف الإنتاج،

فجميع الاستثمارات المكتملة لبعضها البعض في منطقة واحدة سيسمح أيضا بتوفير مناخ اقتصادي

لنجاح الاستثمار، لذلك يجب اختيار موقع للمنطقة الصناعية بطريقة تجلب المستثمرين إليها، زيادة

على توفير المناخ الاقتصادي اللازم لإنجاح الاستثمارات الصناعية، خاصة مع التوجه الجديد الذي جاء

به المخطط الوطني لهيئة الإقليم، الذي نص على أن المناطق الصناعية يجب عليها بالإضافة إلى تحقيق

مبدأ التوازن الإقليمي أن تهدف أيضا لتحقيق التنافسية الصناعية<sup>2</sup>. وهو ما يؤكد على التوجه الإيجابي

نحو الاعتناء بالمجال الصناعي، والتأكيد على ضرورة إنجاحه.

وبالرجوع للخطوط التوجيهية للمخطط الوطني لهيئة الإقليم، نجد أن إستراتيجية التنمية الصناعية

أخذت مكانة رئيسية للتنمية الاقتصادية لمختلف المناطق، وكذلك اعتبرت وسيلة للتحكم في التعمير،

بواسطة إعادة تأهيل الوظيفة الاقتصادية للمدينة. وقد اتفق جميع الفاعلين على أن المناطق

الصناعية في الجزائر تعرف الكثير من المشاكل على جميع الأصعدة، وأهم أسباب ذلك، هو الاعتماد على

طرق قديمة في التسيير، وكذا غياب إجراءات واضحة وشفافة للحصول على العقار<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>-أنظر نصوص المواد88- 90 - 91 - 92 - 94من القانون 90- 08المؤرخ في 17 أفريل 1990المتعلق بالبلدية، ج ر عدد 15 بتاريخ 15أفريل 1990.

<sup>2</sup>-أنظر القانون 10- 02المؤرخ في 28 جويلية 210 يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لهيئة الإقليم، ج ر عدد61، مؤرخة في 21 أكتوبر 2010.

<sup>3</sup> - CNES, Rapport sur la configuration du foncier en Algérie, une contrainte au développement économique, 24<sup>ème</sup> session plénière, 2004, PP 60- 61.

بالإضافة لما سبق هناك نقائص تزيد من خطورة وتعقيد الأمور، أهمها غياب نظرة واضحة فيما يتعلق بتهيئة الإقليم، وهذا له تأثير واضح فيما يتعلق بتوطين المشاريع الصناعية، والانحراف فيما يتعلق بإجراءات الحصول على العقار الصناعي.

ولقد ضم برنامج إعادة التأهيل للمناطق الصناعية، في بداية الأمر، الأعمال الخاصة بإعادة تأهيل الهياكل القاعدية للمناطق الصناعية، وتسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي، إضافة إلى ضرورة تكييف نظام التسيير للمناطق الصناعية. وأمام عدم كفاية هذه الإجراءات اتخذت السلطة مجموعة من القرارات تتعلق أساسا بما يلي:

- تجميد إنشاء مناطق صناعية لحين صدور قرار جديد.

- منح قروض موجهة لإعادة تأهيل الهياكل القاعدية لبعض المناطق الصناعية.

- تسوية الوضعية القانونية للقطع الأرضية المتنازل عنها.

- إعادة تهيئة نظام تسيير المناطق الصناعية، بوضع هيئة تسيير على أسس تجارية<sup>1</sup>.

لكن بعد ذلك وفي سنة 2011 تراجعت الدولة عن قرار تجميد إنشاء المناطق الصناعية، حيث تقرر

حسب قرار مجلس الوزراء المنعقد في شهر فيفري من سنة 2011، وقرار المجلس الوطني للاستثمار في

شهر أفريل من سنة 2011، إنشاء 36 منطقة صناعية جديدة، وبتاريخ 22 نوفمبر 2011، اصدر المجلس

الوطني للاستثمار القرار رقم 50/05 لزيادة عدد المناطق الصناعية الجديدة من 36 الى 39 منطقة،

حيث تم رفع هذا العدد الى 42 منطقة صناعية. حسب قرار المجلس الوطني للاستثمار المنعقد بتاريخ

<sup>1</sup> - CNES ,Ibid,P61.

07 ماي 2012، وبالتالي فإن إنشاء مناطق صناعية جديدة، يعني تخصيص مساحة هامة أخرى من العقار الصناعي لتنفيذ المشاريع الاستثمارية.

كما تداولت على تسيير المناطق الصناعية مؤسسات متعددة بحسب السياسة المنتهجة لكل مرحلة وتختلف طبيعتها القانونية بين هيئة وأخرى. وهذا ما سيتم تناوله في الفرع الثاني.

### الفرع الثاني:

#### تحديد الطبيعة القانونية للهيئات التي تداولت على تسيير المناطق الصناعية

لم تعتمد السلطات العمومية في تسييرها لهذه المناطق الصناعية على التسيير المباشر، بل تم منح تسييرها إلى مؤسسات على اختلاف النظم القانونية لها وعبر المراحل التي مرت بها<sup>1</sup>، حيث تداول على تسيير المناطق الصناعية، كل من المؤسسة العمومية الصناعية والتجارية (أولا)، المؤسسة الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي (ثانيا)، ثم بصدور المرسوم 55/84، أسندت المهمة للمؤسسة العمومية المحلية ذات الطابع الاقتصادي (ثالثا)، ثم مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي (رابعا)، لتعود مهمة التسيير إلى وحدة متخصصة (خامسا)، ثم تحولت عملية التسيير إلى شركات تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية (سادسا).

لتعود في الأخير هذه المهمة إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، بصدور المرسوم التنفيذي 119-07 المؤرخ في 23 أفريل 2007 (سابعاً).

<sup>1</sup> - راضية بن مبارك، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، قسم القانون العام، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2015-2016، ص 56.

أولاً: الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم. C. A. D. A. T.

أنشأ هذا الصندوق في الفترة الاستعمارية، ويعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري قد أبقت السلطات الجزائرية على الطبيعة القانونية لهذا الصندوق الذي كان المؤسسة التي تتكفل بإنشاء وتهيئة وتسيير المناطق الصناعية لمدة تقارب 18 سنة بعد استرجاع السيادة الوطنية، ولفترة كانت الجزائر تتبنى فيها النظام الاشتراكي<sup>1</sup>.

ثانياً: المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني. C. N. E. R. U.

لقد تم إنشاء هذا المركز بموجب المرسوم 276-80 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 الذي تم اعتباره مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تتكون ثروتها من الأموال العامة، تتضمن وحدة أو عدة وحدات.

نصت المادة 18 من المرسوم 276-80 على أنه: "يكلف المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني، مؤقتاً في انتظار صدور الأحكام اللاحقة بالمسؤوليات التي كان يمارسها سابقاً الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية في مجال إنجاز المناطق الصناعية وتسييرها....".

. فبموجب نص المادة 18 من المرسوم 276-80، التي أسندت مهمة تسيير المناطق الصناعية بصفة مؤقتة، إلى المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني، بعد ما كانت مهمة تسييرها موكلة إلى الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية.

<sup>1</sup> - سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق الذكر، ص 123.



ثالثاً: المؤسسة العمومية المحلية ذات الطابع الاقتصادي

المؤسسة العمومية ذات الطابع الاقتصادي، ويطلق على تسميتها أيضاً مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية، وهي مؤسسة تخضع في تنظيمها وعملها لأحكام المرسوم 83-200 المؤرخ في 19 مارس 1980 المتضمن تحديد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها<sup>1</sup>، وهذا في الحالة التي تكون فيها المناطق الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية، أو على نشاطات ذات منفعة أو مصلحة وطنية تابعة لوزارات مختلفة.

ولقد تم إنشاء 33 مؤسسة عمومية محلية لتسيير المناطق الصناعية عبر كامل أنحاء الوطن ولم يبق منها سوى 28 مؤسسة تتولى تسيير هذه المناطق، وهي مؤسسات محلية تم إنشاؤها بموجب مداولات المجالس الشعبية الولائية على مستوى كل ولاية، وتمت المصادقة عليها بقرارات وزارية مشتركة بين الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية ووزير التعمير والبناء والإسكان في الفترة ما بين 1984 إلى 1986، وبين الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية ووزير التهيئة العمرانية والتعمير والبناء للفترة الممتدة من سنة 1988 إلى سنة 1998. مما جعل من هذه المؤسسات تصنف كوسيلة من وسائل التعمير ذات الطابع الاقتصادي، توضع تحت وصاية الوالي المختص وذلك على الرغم من المصادقة عليها بقرار وزاري مشترك بين عدة وزارات.

<sup>1</sup> - المرسوم 83-200 المؤرخ في 19 مارس 1983 المتضمن تحديد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، ج ر، عدد، 12 بتاريخ 22 مارس 1983.

رابعاً: مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي.

لقد تم إنشاء المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي بموجب المرسوم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية في شكل مؤسسات أو مقاولات (Entreprise)، وذلك عند ما تحتوي المنطقة على أنشطة ذات منفعة وطنية أو نوعية وتكون تابعة لسلطة وصائية مركزية واحدة، ولقد تم إنشاء العديد من المؤسسات عن طريق مراسيم<sup>1</sup>.

بالرجوع إلى نص المادة 2 من المرسوم 84-56<sup>2</sup>، نجد أنها تنص على أن مراسيم إنشاء هذه المؤسسات الصناعية هي التي تحدد الوصاية عليها ومقر كل مؤسسة، كما هو الحال بالنسبة للمؤسسات الصناعية لكل من سكيكدة، حاسي الرمل، حاسي مسعود، آرزيو، نجد أن كل هذه المؤسسات وضعت تحت السلطة الوصائية لوزارة الطاقة والصناعات البتروكيماوية<sup>3</sup>.

### خامساً: وحدة متخصصة

لقد نصت المادة الأولى من المرسوم 84-55 في فقرتها الثالثة، على أن تتولى إدارة المنطقة الصناعية وحدة متخصصة إذا كانت هذه المنطقة تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية وذات أعمال نوعية وتكون

<sup>1</sup> - لقد أنشأت مناطق صناعية عبر عدة مناطق من الوطن عن طريق مراسيم نذكر منها التالي:

- مرسوم 84-57 مؤرخ في 03 مارس 1984 يتضمن إنشاء المنطقة الصناعية بسكيكدة، ج ر عدد 10 الصادرة بتاريخ 06 مارس 1984  
- مرسوم 84-58 مؤرخ في 03 مارس 1984 يتضمن إنشاء المنطقة الصناعية حاسي الرمل، المرجع نفسه.  
- مرسوم 84-59 مؤرخ في 03 مارس 1984 يتضمن إنشاء المنطقة الصناعية آرزيو، المرجع نفسه.  
- مرسوم 84-60 مؤرخ في 03 مارس 1984 يتضمن إنشاء المنطقة الصناعية حاسي مسعود، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> - المرسوم 84-56 المؤرخ في 3 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، ج ر عدد 10 بتاريخ 6 مارس 1984

<sup>3</sup> - أنظر نصوص المواد الآتية:

المادة 3 من المرسوم 84-57 المرجع السابق.  
المادة 3 من الرسوم 84-58، المرجع السابق.  
المادة 3 من المرسوم 84-59، المرجع السابق.

تابعة لمؤسسة واحدة وهذا ما ينطبق على نشاط المحروقات والذي تقوم فيه الشركة بالبحث عن المحروقات وإنتاجها ونقلها وتحويلها وتسويقها وهو ما ينص عليه حتما القانون الأساسي للشركة<sup>1</sup>. من خلال استقراء المرسوم 55-84، نجد أنه لم يضع نظاما محددًا وواضحًا للمؤسسات التي أوكلت لها عملية تسيير المناطق الصناعية، فرغم تعددها واختلاف طبيعتها القانونية من جهة، وخضوعها من ناحية الوصاية لوزارات مختلفة من جهة أخرى مما يتسبب في تداخل وتعقيد وعدم توحيد نمط العمل الذي تقوم به إذ تعتبر مؤسسات تسيير المناطق الصناعية مؤسسات اقتصادية والتي من المفروض أن تخضع لتطبيق المبادئ الواردة في الميثاق والأمر المتعلقين بالمبادئ الاشتراكية حسب ما جاء في نص المادة الأولى من المرسوم 56-84، والتي نصت ما يلي: "يخضع انتقاليا تنظيم مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية وعملها المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا المرسوم، وذلك في انتظار تحديد تطبيق المبادئ الواردة في الميثاق والأمر المتعلق بالتسيير الاشتراكي للمؤسسات، على المؤسسات الاقتصادية المماثلة لها".

ومع نهاية الثمانينات التي عجلت واقعا بالتخلي عن الخيار الاشتراكي وعدم تطبيق هذه المواد التي أصبحت غير متماشية مع الواقع<sup>2</sup>. كما أنها لم تخضع حتى لأحكام القانون رقم 01-88، وهو القانون التوجيهي للمؤسسات الاقتصادية الذي كان لاحقا لصدور القانون 56-84، وكان ذلك بسبب أن

<sup>1</sup>. أنظر المادة 9 الفقرة 2 من المرسوم الرئاسي 98-48 المؤرخ في 11 فبراير سنة 1998 يتضمن الشركة الوطنية للبحث عن المحروقات وإنتاجها ونقلها وتحويلها وتسويقها "سوناطراك"، ج ر عدد 7 بتاريخ 15 فبراير 1998 المعدل والمتمم.

<sup>2</sup>- Mohamed Boussmouha établissement public office de publication universitaire, Alger, 2012, pp, 51- 56,

مؤسسات تسيير المناطق الصناعية هي مؤسسات ذات أعباء مرفقية، وبالتالي فهي غير معنية بتطبيق قانون استقلالية المؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>1</sup>.

إن الحالة السيئة التي وصلت إليها المناطق الصناعية، والتي كان السبب الرئيسي فيها هو بسبب فشل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعدم إثبات فاعليتها ونجاحها في عملية التسيير مما دفع بالسلطات العمومية باتخاذ قرارات في إطار برنامج إعادة تأهيل المناطق الصناعية وضرورة إيجاد هيئات جديدة تقوم بعملية التسيير وذلك وفقا للقواعد التجارية خاصة وأن النظام القانوني لهيئات التسيير السابقة أصبح لا يتجانس ولا يتوافق مع متطلبات اقتصاد السوق، لذلك لجأت السلطات العمومية إلى إسناد مهمة التسيير إلى إنشاء هيئة عمومية اقتصادية جديدة، تسمى شركات تسيير مساهمات الدولة<sup>2</sup>.

سادسا: شركات تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية. (SGPZI).

لقد تم إنشاء هذا المجلس بعد التدابير التي اتخذت من طرف مجلس الوزراء الذي تم انعقاده بتاريخ 22 جوان سنة 2003، الذي من خلاله تمت دراسة ملف العقار الصناعي من خلال وضع آليات لتطهيره وإيجاد هيئات لتسيير المناطق الصناعية، كبديل عن مؤسسات تسيير المناطق الصناعية التي أثبتت

<sup>1</sup> -أنظر، الجليلي عجة، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية من اشتراكية التسيير إلى الخصوصية، دار الخلدونية للنشر والتوزيع الجزائر، 2006، ص26.

<sup>2</sup> - أنظر راضية بن مبارك، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، السنة الجامعية، 2015- 2016، ص26- 27.

عدم فاعليتها و نجاعتها في هذه العملية من خلال جملة من المشاكل والمعوقات ، ولذلك تم إنشاء مجلس مساهمات الدولة بموجب الأمر 01-04 المؤرخ في 20 أوت 2001<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن هذا المجلس يعود وجوده إلى سنة 1995 حيث أطلق عليه تسمية، المجلس الوطني لمساهمات الدولة<sup>2</sup>، والذي أنشأ لغرض القيام بالدور الجديد للدولة في المجال الاقتصادي، ودوره في الحماية الاقتصادية، وكذا في عملية الإنتاج، بالإضافة إلى دوره في التنشيط الاقتصادي<sup>3</sup>.

تم إنشاء أربع شركات مساهمات الدولة للمناطق الصناعية « S G P Z I » والتي تم توزيعها على مناطق الوطن، في الوسط، الغرب، الشرق، وجنوب الوطن، والتي كلفت بتسيير المناطق الصناعية، تماشيا مع اقتصاد السوق،

وعملا على إيجاد محفظة عقارية صناعية للدولة في هذه المناطق<sup>4</sup> ومن أجل تدعيم هذه الشركات وتفعيل دورها على المستوى المحلي تم إنشاء شركات للتسيير العقاري « S G I » وتوزيعها على كل الولايات، مهمتها الأساسية تتمثل في تطهير وضعية العقار الصناعي، وكذا وضع بنك معلومات لصالح شركات مساهمات الدولة المكلفة بالعقار تشرف عليها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

تتمثل أهم مهام شركات تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية، في تسيير محفظة الأسهم لشركات التسيير العقاري الناتجة عن تحويل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، كما تعمل هذه

<sup>1</sup> - أنظر المادة 8 من الأمر 01-04 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصوصتها، ج ر، العدد 47 مؤرخة في 22 أوت 2001، ص 9، معدل بموجب المرسوم الرئاسي 06-184، ج ر، 36 مؤرخة في 31 ماي 2006.

<sup>2</sup> - أنظر المرسوم التنفيذي 95-1404 المؤرخ في 02 ديسمبر 1995، يتضمن المجلس الوطني لإنشاء مساهمات الدولة ج ر، عدد 75، بتاريخ 06 ديسمبر 1995، ملغى

<sup>3</sup> - للتفصيل أكثر في الموضوع، أنظر، الجيلالي عجة، المرجع السابق، ص 338-339 -

<sup>4</sup> - أنظر، حمزة فسيح، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في الاستثمار، مذكرة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004-2005، ص 23.

الشركات على تحديد شروط وطريقة منح الامتياز التابعة للأملاك الخاصة للدولة وفق ما ينص عليه القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية.

تعتبر شركات تسيير مساهمات الدولة، شركات مساهمة يتم إنشاؤها وفقا لأحكام القانون التجاري<sup>1</sup>، والتي يتم تنظيم أجهزتها وفقا للمرسوم التنفيذي 01-283 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، الذي يتضمن الشكل الخاص بأجهزة إدارة المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها<sup>2</sup>، والذي نص ضمن أحكامه على تنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية المكلفة بتسيير مساهمات الدولة فقط<sup>3</sup>.

وفي الأخير يتضح أنه رغم فشل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية في عملية التسيير إلا أن المشرع لم يلجأ إلى عملية خوصصتها، وقد استمر الاعتماد في التسيير على المؤسسة العمومية الاقتصادية وقد اكتفى بإعادة التنظيم الهيكلي الخاص بشركات تنظيم الدولة للمناطق الصناعية، ومن هنا يظهر عزم الدولة وإسراها على عدم تخليها عن تسييرها للمناطق الصناعية، رغم فشلها المتكرر في عملية تسيير هذه المناطق عن طريق شركات مساهمات الدولة وبقيت السلطات مصرة على أسلوب المؤسسة العمومية في التسيير<sup>4</sup>.

وفي إطار إيجاد حل للفشل في عملية التسيير لجأت السلطات العمومية لإيجاد البدائل القانونية وذلك بتوكيل مهمة تسيير المناطق الصناعية الجديدة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

<sup>1</sup> - الصادر بالأمر 75-59 المؤرخ في 19 سبتمبر 1975، ج ر، عدد 78 الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم .

<sup>2</sup> - أنظر، ج ر عدد 55 الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2001-

<sup>3</sup> - أنظر نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 10-283 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، المرجع السابق، ص 15.

<sup>4</sup> - راضية بن مبارك، المرجع السابق، ص 14.

سابعاً : الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (A NIREF)

أنشأت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ في 30 أبريل 2007<sup>1</sup>، وذلك قصد إيجاد حلول بالنسبة لمشكلة تسيير العقار الصناعي. وقد نصت المادة الأولى في فقرتها الأولى من هذا المرسوم التنفيذي على أنه: (تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت تسمية "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري" وتدعى في صلب النص "الوكالة"، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي).

تخضع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لوصاية وزارة الصناعة وترقية الاستثمار، كما ينص المرسوم المتعلق بإنشاء هذه الوكالة على أنه، يمكن إنشاء هياكل محلية في أي مكان من التراب الوطني، حيث يشرف على الوكالة مديرية عامة، يوجد مقرها بالجزائر العاصمة، تتبعها مديريات جهوية، كل مديرية جهوية تشرف على ولايات معينة، كالآتي:

-مديرية جهوية بالجزائر العاصمة:تتبعها ولاية الجزائر، ولاية تيبازة، ولاية بومرداس، ولاية تيزي وزو.

-مديرية جهوية بسطيف:تتبعها ولاية سطيف، ولاية برج بوعريج، ولاية المسيلة، ولاية بجاية، ولاية باتنة، ولاية بسكرة.

-مديرية جهوية بعنابة:تتبعها ولاية عنابة، ولاية الطارف، ولاية قالمة، ولاية سكيكدة ولاية سوق أهراس، ولاية تبسة.

-مديرية جهوية بغرداية:تتبعها ولاية غرداية، ولاية ورقلة، ولاية الوادي، ولاية تمنراست، ولاية إليزي.

<sup>1</sup>مرسوم تنفيذي 07-119 مؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، ج ر عدد 27 المؤرخة في 23 أبريل 2007، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012، ج ر، العدد 17 بتاريخ 25 مارس 2012.

-مديرية جهوية بالبليدة:تتبعها ولاية البليدة، ولاية عين الدفلى، ولاية، ولاية الشلف، ولاية المدية، ولاية البويرة.

مديرية جهوية بتيارت:تتبعها ولاية تيارت، ولاية تيسمسيلت، ولاية الأغواط، ولاية الجلفة، ولاية البيض.  
مديرية جهوية بوهران:تتبعها ولاية وهران، ولاية عين تموشنت، ولاية مستغانم، ولاية معسكر، ولاية غليزان.

مديرية جهوية بأدرار:تتبعها ولاية أدرار، ولاية بشار، ولاية تندوف.

مديرية جهوية بتلمسان:تتبعها ولاية تلمسان، سيدي بلعباس، سعيدة، النعامة<sup>1</sup>.

لقد تم وضع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تحت وصاية وزارة الصناعة وترقية الاستثمار على اعتبار أن هذه المؤسسات تضبط السوق العقارية وتعمل على حسن تسييرها، كما تساهم في إنشاء مناطق صناعية ذات طابع تنموي وتعمل على المشاركة في إيجاد شروط وكيفيات الحصول على العقار لاقتصادي، بضرورة تنفيذ برنامج تطهيره وإعادة تأهيل وترقية وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط وهي الصلاحيات التي تعتبر من صميم عمل هذه الوزارة بنص القانون<sup>2</sup>.

تخضع هذه الوكالة للقانون الإداري في علاقتها مع الدولة (1)، كما تعتبر تاجرا في علاقتها مع الغير، على أساس أن القانون التجاري اعتبر وكالات ومكاتب الأعمال عملا تجاريا بحسب الشكل(2).

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007، المرجع السابق

<sup>2</sup>-أنظر، المادة 10 من المرسوم التنفيذي 08-100 المؤرخ في 25 مارس 2008، يحدد صلاحيات وزير الصناعة وترقية الاستثمار، ج ر، عدد 17 بتاريخ 30 مارس 2008، ص 9.



1-خضوع الوكالة لأحكام القانون الإداري في علاقتها مع الدولة :

يقصد بخضوع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع السلطات الإدارية المركزية<sup>1</sup>.

يتولى وزير الصناعة في مجال ترقية الصناعة وجلب الاستثمار ما يلي:

-يعمل على إعداد السياسة الوطنية للاستثمار ويسهر على تنفيذها.

-يسهر على إيجاد الانسجام الشامل للإجراءات والتدابير التحفيزية التي تعمل على تطوير الاستثمار،

واقترح التعديلات الضرورية.

-اقترح كل عمل أو إجراء يهدف إلى تنمية وتطوير السوق المالية والعمل على إيجاد الوسائل المناسبة

لتنمية الاستثمار.

-يبادر بكل عمل لترقية القدرات والوسائل الوطنية فيما يخص ترقية الاستثمار.

-يعمل على المشاركة في تحسين الحصول على العقار الاقتصادي وحسن تسييره.

-يعمل على إيجاد مؤسسات وهيئات الوساطة والضبط للسوق العقارية وحسن تسييرها.

- يعمل ويسهر على إنشاء مناطق ذات طابع صناعي مندمج.

-ينظم إنشاء وتوطيد الفضاءات الجهوية للتنمية الصناعية المندمجة، ويقترح إطار تنظيمها وتسييرها

وترقيتها.

-يعمل على تنفيذ برامج تطهير وإعادة تأهيل وترقية وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>يعتبر النظام الإداري مركزيا عند ما يتجه لتوحيد كل السلطات او اتخاذ القرارات بين أيدي سلطة مركزية في الدولة. وهذه السلطة المركزية الموجودة في العاصمة تتمثل في رئيس الدولة والوزير الأول والوزراء والهيئات الوطنية الأخرى. لمزيد من التفصيل، انظر، ناصر لباد، القانون الإداري، التنظيم الإداري، الجزء الأول، د د ن ، د ب ن ، د ط، د س ن، ص103.

<sup>2</sup> - أنظر، مراد بلكعبيات ، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، د د ن، الجزائر، د ط، 2017، ص52.

هذه أهم العلاقات التي تفرضها المؤسسات المركزية للإشراف والمتابعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وهو ما يجعلها فعلا خاضعة في علاقتها مع الدولة للقانون الإداري، من جهة، وخاضعة للقانون التجاري في علاقتها مع الغير من جهة أخرى.

### 2- خضوع الوكالة إلى أحكام القانون التجاري في علاقتها مع الغير :

تعتبر الوكالة تاجرا في علاقتها مع الغير<sup>1</sup>، ونعني بالغير علاقتها بالأشخاص، سواء كانت هذه الأشخاص أشخاصا معنوية عامة أو خاصة باستثناء الدولة باعتبارها شخصا عاما، ويتمثل الغير في التجار والمستثمرين الصناعيين، والولاية، والمديريات التنفيذية الولائية، والبلدية، أما الأساس القانوني لذلك هو المادة 3 الفقرة 3 من القانون التجاري الجزائري التي نصت على أنه: "يعتبر عملا تجاريا بحسب الشكل... ..-وكالات ومكاتب الأعمال مهما كان هدفها...".

لقد اعتبر القانون التجاري العمل الذي تقوم به كل وكالة أو مكتب أعمال عملا تجاريا بحسب الشكل بصرف النظر عن طبيعة النشاط الذي تقوم به هذه الوكالات سواء كان هذا العمل مدنيا أم تجاريا، وهذا بخلاف القانون التجاري الفرنسي الذي يعتبر وكالات ومكاتب الأعمال تجارية بسبب قيامها بشكل مقاوله فهي من المقاولات التجارية<sup>2</sup>.

تؤدي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري خدمة للجمهور وذلك مقابل نسبة معينة من عقد الامتياز، وهي تعمل دور الوسيط بين الدولة والمستثمر، عملا بنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 07-119 والتي تنص على أنه (يمنح لفائدة الوكالة الوطنية المذكورة أعلاه اجرا يمثل كحد أقصى الإتاوتين السنويتين الأوليتين للامتياز وذلك مقابل تسيير هذه الحافظة العقارية لحساب الدولة).

<sup>1</sup>. أنظر، المادة الأولى الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 07-119، المرجع السابق، ص 3.

<sup>2</sup> مزيد من التفصيل، أنظر، عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري، دار المعرفة، د ط، 2000، ص 81.

وبالتالي فإن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تخضع في علاقتها مع الغير لأحكام القانون التجاري، ولكن السؤال الذي يطرح نفسه، ما هي المهام التي أوكلت الى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري للقيام بها؟

### 3-مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأموال الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي<sup>1</sup>.

تتمثل مهمة الضبط العقاري للوكالة فيما يلي:

تتولى الوكالة مهمة أساسية تتمثل في تسيير حافظتها العقارية والعمل على ترقيتها بهدف تنميتها في إطار ترقية الاستثمار وتطويره وتنميته<sup>2</sup>.

-تقوم الوكالة بدور الملاحظة فيما يخص العقاري الاقتصادي العمومي، كما تقوم بتقديم المعلومات للهيئة المقررة المختصة محليا لهذا الغرض حول العرض والطلب العقاري ودراسة توجهات السوق العقارية وآفاقها<sup>3</sup>. يتجسد نشاط الضبط للوكالة في مهمة المساهمة الفعلية من أجل تبيان السوق العقارية الحرة المجبة للاستثمار<sup>4</sup>.

-تقوم الوكالة بنشر كل ما يتعلق من معلومات تتعلق بالأصول العقارية ذات الطابع الاقتصادي، من أجل الإسراع في عملية القيام بترقيتها لتوضع تحت تصرف المستثمرين، كما تعمل بعد ذلك على وضع

<sup>1</sup> - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12- 126، المؤرخ في 19 مارس 2012، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 07- 119 المؤرخ في 23 أبريل 2007، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، ج ر، عدد 17 بتاريخ 25 مارس سنة 2012.

<sup>2</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07- 119، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07- 119، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07- 119، المرجع السابق.

بنك معطيات لهذا الغرض يجمع كل العروض الوطنية المتعلقة بالأصول والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية<sup>1</sup>.

-تقوم الوكالة بإعداد جدول أسعار العقار الاقتصادي، كما تقوم بتعيينه كل 06 أشهر، وتعد دراسات ومذكرات حول توجهات السوق العقارية، ويمكن أن تشكل الأسعار المتضمنة في جدول الأسعار مرجعا بالنسبة للأسعار الاقتصادية عند عمليات الامتياز والتنازل<sup>2</sup>.

تتمتع الوكالة بصفة المرقى العقاري فهي تعمل على:

-القيام بتهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية و مناطق النشاط، وإنشاء كل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي.

-القيام بانجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري وحرفي، وهي مؤهلة أيضا لتقوم بصفة مباشرة أو غير مباشرة لتسيير هذه المناطق والفضاءات المذكورة أعلاه<sup>3</sup>.

تتولى الوكالة جميع تبعات الخدمة العمومية التي تحدد ضمن دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012، وطبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>4</sup>.

تمكن الوكالة المستثمر من الاطلاع على هذه الأملاك العقارية الموجهة خصيصا للمشاريع الاستثمارية من طرف طالب الوعاء العقاري من أجل القيام بإنشاء المشروع أو من أجل توسعته، إما بحضور المعني مباشرة أو تمكينه من الاطلاع على بنك المعلومات على شبكة الانترنت أو لوحة الإعلانات المعلقة على الإدارات المعنية، وهذا يعد من التسهيلات التي بادرت بها الدولة لتشجيع الاستثمار والمستثمرين

<sup>1</sup> - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 07-119، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 07-119، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 12-126، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 12-126، المرجع السابق.

غير أن هذا التعدد والتنوع في خلق الأجهزة والمؤسسات المتعلقة بإدارة وتسيير المناطق الصناعية عقد من مهمتها وأدى إلى التداخل في صلاحياتها وذلك لعدم ضبط طبيعتها القانونية بدقة وتحديد الدور الذي تقوم به هذه المؤسسات، وهو ما صعب التفريق بين الأجهزة التي تقوم بإنشاء وتهيئة المناطق الصناعية وبين من تقوم بإدارتها وتسييرها<sup>1</sup>.

وهو ما نتج عنه عدة إشكالات قانونية وميدانية نظرا لغموض النصوص القانونية وتعميقها.

وفي سنة 1998 ومن منطلق تطوير الاستثمار في القطاع الصناعي وفي إطار سياسة تطهير العقار الصناعي وإعادة تأهيل المناطق الصناعية فقد تم إنفاق الملايير من الدولارات على هذه العملية وتدعم هذا المسعى بصدور المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 08 سبتمبر 1999 المتضمن كفاءات وشروط تطهير العقار الصناعي.

ومن ذلك فلم تعد المناطق الصناعية التوطين الصناعي الوحيد في الجزائر، بل هناك أنواعا أخرى من الفضاءات المهيأة لاستقبال النشاطات الصناعية، لكنها تختلف عن المناطق الصناعية وتتمثل في مناطق النشاط وهذا ما سيتم تناوله في المطلب الموالي.

### المطلب الثاني:

#### التنظيم القانوني لمناطق النشاط

لم يعرف المشرع الجزائري مناطق النشاط (ZAC)، سوى من خلال بعض التقارير، حيث عرفها التقرير رقم 533 المؤرخ في ماي 2006 الصادر عن وزارة المساهمات وترقية الاستثمارات كالاتي: >> مناطق النشاط مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو

<sup>1</sup>-مراد بلكعبيات، العقار الصناعي المرجع السابق، ص15.

نشاطات متعددة الخدمات، وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية، الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين، والملاك الشاغلين>>.

ويضيف التقرير، مناطق النشاط تم إنشاؤها من البلديات في إطار تطبيق الأمر 74-26 المؤرخ في 20-02-1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية<sup>1</sup>.

وفي تقرير يحمل رقم 78 بتاريخ 12 جانفي 2008 لنفس الوزارة عرف مناطق النشاط: >>بأنها مساحات لترقية و تنمية نشاطات اقتصادية بصفة عامة، بخلاف النشاطات الصناعية المنتجة التي تقع في المناطق الصناعية>>.

ونظرا لعدم وجود إطار قانوني واضح يبين التنظيم القانوني لمناطق النشاط، سوى من خلال الاعتماد على بعض التقارير الوزارية ذات الصلة سوف نتطرق لبيان الإجراءات القانونية والتنظيمية لإنشاء مناطق النشاط (فرع أول) و إبراز الطبيعة القانونية للحافظة العقارية المتوفرة في مناطق النشاط (فرع ثاني).

### الفرع الأول:

#### الإجراءات القانونية والتنظيمية لإنشاء مناطق النشاط

إن أغلب مناطق النشاط قد أنشأت قبل الإصلاحات الاقتصادية، سواء بمبادرات محلية وذلك بقرار من الوالي أو بمداولة من المجلس الشعبي البلدي، وذلك دون وجود نصوص تشريعية أو تنظيمية واضحة.

<sup>1</sup>- حيث نصت المادة 10 من الأمر 74-26 المؤرخ في 20-02-1974 على أنه: "تخصص الأراضي الداخلة في المنطقة العمرانية والمدمجة ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية مهما كانت طبيعتها القانونية كأساس لاستثمارات الدولة والجماعات العمومية".

وكانت البلديات تعتمد في إنشاءها لهاته المناطق على مخططات التعمير، وفي حالة غيابها تستند على المساحات المؤقتة للتعمير المحددة من طرف المجلس الشعبي البلدي وبمساعدة لجنة تقنية وفي حالة غيابها معا، يستند إنشاؤها على رأي لجنة اختيار القطعة الأرضية المنشأة بموجب المرسوم 02-82 المؤرخ في 09 أكتوبر 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء<sup>1</sup>.

وما تؤكد بعض التقارير الوزارية، أن مناطق النشاط تعيش فوضى كبيرة من حيث الإنشاء، إذ كانت البلديات والولايات، وحتى هيئات أخرى كديوان ترقية السكن العائلي، هي من تتخذ قرار إنشاء هاته المناطق وذلك من دون استشارة الهيئات المركزية، كما أن هذه المناطق تفتقر في كثير من الأحيان إلى المنشآت الملائمة والتهيئة الضرورية<sup>2</sup>. لأنها لم تكن محل دراسات تتسم بالجدية والموضوعية، وهو ما تم تسجيله في منطقة النشاط بوتليليس، وطفراوي الواقعتين في ولاية وهران، حيث تم إنجازهما على أرضي بها مستنقعات مائية. وهو الأمر الذي من خلاله تم تسجيل عدة نقاط سلبية منذ تكليف الجماعات المحلية بإنشاء مناطق النشاط، والتي يمكن حصرها في النقاط التالية:

- الاستعمال اللاعقلاني للأراضي المتوفرة في مناطق النشاط.

- تحييد مناطق النشاط عن الأهداف التي خصصت لها.

- عدم تطهير الوضعية القانونية للأراضي المتوفرة فيها، لعدم إتباع إجراءات إدماج الأراضي ضمن الاحتياطات العقارية البلدية.

<sup>1</sup> - ج ر عدد 06، مؤرخة في 09 - 02 - 1982.

<sup>2</sup> - تقرير وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، برنامج إعادة تأهيل وعصرنة المناطق الصناعية، ومناطق النشاط، الإشكالية، الحوصلة والآفاق، ماي 2000، ص 30.

-عدم احتواء مناطق النشاط على منشآت قاعدية<sup>1</sup>.

وما ساهم في ذلك هو المرسوم 82-190 المؤرخ في 29 ماي 1982 المحدد لصلاحيات البلدية والولاية

واختصاصاتها في قطاعي الإسكان والتعمير<sup>2</sup>.

وبموجب المادة 03 منه والتي خولت للبلديات دون الرجوع للسلطات المركزية البت في إنشاء مناطق

النشاط داخل محيطها الحضري بشرط أن تكون مساحتها تساوي أو تقل عن (10) عشرة هكتار،

وتسلم رخصة تجزئة الأراضي وتهيئتها لأجل البناء.

وفي ظل الإصلاحات الاقتصادية، صدر قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18-11-1990، الذي

أسند مهمة تسيير مناطق النشاط لمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تسمى الوكالات المحلية

للتسيير والتنظيم العقاريين<sup>3</sup>.

وبموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22-12-1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات

محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعدل و المتمم<sup>4</sup>. والتي أسندت لها صلاحية حيازة

العقارات والحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية، كذلك نقل ملكية هذه

العقارات أو الحقوق العقارية مع إمكانية القيام بتهيئة الأراضي المخصصة للنشاطات تبعا لوسائل

التهيئة والتعمير المقررة.

<sup>1</sup> - تقرير إحصاء مناطق النشاط حسب الولايات، الصادر عن وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وترقية الاستثمار، ص 04، 05، 33، 34.

<sup>2</sup> - ج ر عدد 22 لسنة 1982.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 86 من القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - الذي ألغي بموجب المرسوم 03-408 المؤرخ في 05-11-2003، وحلت بموجبه الوكالات الولائية محل الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ج ر عدد 68 مؤرخة في 09 نوفمبر 2003.



لكن الوكالات العقارية لم تحسن تسيير هذه المناطق، وبقيت تعاني من نقص المستلزمات ونقص التهيئة اللازمة، فلقد تم تسجيل عديد من مناطق النشاط لا تتوفر على الكهرباء والغاز، وأحيانا لا تتوفر حتى على المياه، وهي منشأة منذ سنة 1983<sup>1</sup>، والسبب في ذلك يعود لعجز الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين عن أداء مهامهم في توفير المنشآت والهياكل القاعدية والتهيئة اللازمة، نظرا لنقص الموارد المالية اللازمة لذلك.

وأمام تدهور الوضع للعديد من مناطق النشاط قررت الحكومة في 02 أفريل من سنة 1998، وفي 02 سبتمبر من نفس السنة تم تجميد العديد من مناطق النشاط الجديدة الإنشاء في انتظار وجود تسوية لهذه المناطق، في انتظار وجود نص تشريعي أو تنظيمي واضح يبين الإجراءات القانونية المتبعة في ذلك.

ومن خلال استقرائنا لبعض النصوص خصوصا المادة 02 الفقرة 10 من المرسوم التنفيذي 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 المتضمن تحديد لجنة المساعدة وتحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلها وسيرها<sup>2</sup>، نجد أن هذه اللجنة تظم نسبة تمثيلية كبيرة من ممثلي الإدارة<sup>3</sup> تعطي إمكانية لاقتراح إنشاء مناطق جديدة طبقا للتشريع والتنظيم الجاري به العمل. كما نصت المادة 111 من القانون 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية<sup>4</sup> على ما يلي: >> يبادر المجلس الشعبي البلدي بكل عملية ويتخذ كل إجراء من شأنه التحفيز وبعث تنمية نشاطات تتماشى مع طاقات البلدية ومخططها التنموي، ولهذا الغرض يتخذ المجلس الشعبي البلدي كافة التدابير التي من شأنها تشجيع

<sup>1</sup> - تقرير إحصاء مناطق النشاط حسب الولايات، الصادر عن وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وترقية الاستثمار، ص 23.

<sup>2</sup> - ج ر عدد 04، مؤرخة في 17 جانفي 2010.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 المتضمن تحديد لجنة المساعدة على تحديد الموقع، وترقية الاستثمار وضبط العقار، ج ر عدد 04 الصادرة بتاريخ 17-01-2010.

<sup>4</sup> - ج ر عدد رقم 37، مؤرخة في 03 جويلية 2011.

الاستثمار وترقيته». كما تنص المادة 109 من القانون على 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011 على

أنه: «تخضع إقامة أي مشروع استثمار و/ أو تجهيز على إقليم البلدية أو أي مشروع يندرج في إطار

البرامج القطاعية للتنمية إلى الرأي المسبق للمجلس الشعبي البلدي».

كما جاء أيضا ضمن نص المادة 114 من القانون 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011: «ويقتضي إنشاء

أي مشروع يحتمل الإضرار بالبيئة والصحة العمومية على إقليم البلدية موافقة المجلس الشعبي

البلدي، باستثناء المشاريع ذات المنفعة الوطنية التي تخضع للأحكام المتعلقة بحماية البيئة».

كما تضيف المادة 118 الفقرة 01 من نفس القانون على أنه: «..... ويمكنها أيضا القيام أو المساهمة

في تهيئة المساحات الموجهة لاحتواء النشاطات الاقتصادية أو التجارية أو الخدماتية».

فمن خلال استقراء هذه النصوص جميعا يتبين لنا أن إنشاء هذه المناطق بقي بمبادرة من الجماعات

المحلية ( مداولة من المجلس الشعبي البلدي مصادق عليها بقرار من الوالي)، وذلك في الإطار الذي

تحده أدوات التهيئة والتعمير المنظمة بموجب قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم.

بالإضافة إلى ذلك وما نستخلصه من مجمل هذه النصوص هو عملية احتكار الجماعات الإقليمية

لإنشاء هذه المناطق الذي يمثل استنزافا للعقار وهذا ما تم تسجيله في السنوات الفارطة التي أثبتت

عدم بلوغ مناطق النشاط الهدف المرجو منها كركيزة إستراتيجية للتنمية المحلية، وإنه لا يتأتى ذلك إلا

من خلال إشراك خبراء اقتصاديين وأساتذة باحثين متخصصين في قرار إنشاء هذه المناطق<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون الخاص، قسم

القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1، الجزائر السنة الجامعية 2014-2015، ص 65.

وحسب ما تشير إليه الإحصائيات التي قامت بها وزارة البيئة وتهيئة الإقليم بعنوان مشروع سنوات (SNAT 2025)<sup>1</sup>، والتي تشير أن الأمر 74-26 المؤرخ في 20-02-1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية، سمح بإنشاء 545 منطقة نشاط، واقعة في 46 ولاية، حُصيت فيه منطقة الشمال الأوسط بالمرتبة الأولى في إنشاء مناطق النشاط، حيث يقدر عددها بـ 164 منطقة، تمتد على مساحة 1390.64 هكتار و تأتي في المرتبة الثانية منطقة الشمال الغربي بـ 84 منطقة تمتد على مساحة 1281.18 هكتار، وتحتل منطقة الهضاب العليا الشرقية المرتبة الثالثة بمساحة تقدر بـ 672.51 هكتار في حين تحتل منطقة الشمال الشرقي المرتبة الرابعة بـ 76 منطقة بمساحة 1042.34 هكتار، ويحتل الجنوب الكبير المرتبة التاسعة بـ 05 مناطق بمساحة تقدر بـ 312.3 هكتار<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني:

#### الطبيعة القانونية للحافظة العقارية في مناطق النشاط

لقد أدمج رصيد الاحتياطات العقارية البلدية الواقعة في الحدود العمرانية كوعاء لإنشاء مناطق النشاط، على اعتبار أن مناطق النشاط تدخل في الذمة العقارية للجماعات المحلية في العهد الاشتراكي الذي كانت تعتبر في ظلها أملاكاً تابعة للدولة لأنه وحسب المادة 14 من دستور 1976<sup>3</sup>، تعتبر جميع الأملاك الوطنية بما فيها التابعة للجماعات المحلية تابعة للدولة، وإدماج الأملاك الوطنية بما فيها

<sup>1</sup> - Ministre de L' aménagement de territoire et de L' Environnement ,Projet SNAT ,2025,Bilan diagnostic,thématique,industrie AZ 21 ,Juillet,2004,P09.

<sup>2</sup> - Ministre de L' aménagement de territoire et de L' Environnement ,Projet SNAT ,2025,Bilan diagnostic,thématique,industrie AZ 21 ,Juillet,2004,P09.

<sup>3</sup> - حيث نصت المادة 17 من دستور 76 الصادر بموجب الأمر 76-97 المؤرخ في 22-11-1976 على أنه: "تحدد ملكية الدولة بأنها الملكية المحوزة من طرف المجموعة الوطنية التي تمتلكها الدولة....."، ج ر عدد 94 مؤرخة في 24 نوفمبر 1976.

التابعة للجماعات المحلية كان له أبعاد إيديولوجية، مفادها أن الدولة هي الطرف الوحيد المخول له ملكية وسائل الإنتاج<sup>1</sup>.

وفي سنوات الثمانينات ومهد تطبيق النظام الاشتراكي صدر القانون 84-16 المؤرخ في 30 جويلية 1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية إذ تبين لنا القراءة المتأنية له عن وجود (05) خمس أصناف من الأملاك، من بينها الأملاك المستخصة التي تقترب من الدومين الخاص، حيث ميز المشرع بين الأملاك المستخصة والتي تقترب حسب بعض الباحثين من الدومين الخاص، مع تمييزه أيضا بين الأملاك المستخصة التي تحوزها الدولة والأملاك المستخصة التي تحوزها الجماعات المحلية، فتصبح للجماعات المحلية نفس مرتبة الدولة في التملك، التسيير والتصرف<sup>2</sup>.

وحسب ما نصت عليه المادة 22 فقرة 03 من القانون 84-16، تعتبر من الأملاك المستخصة للجماعات المحلية، الممتلكات التي اكتسبتها وأنجزتها هذه الجماعات من أموالها الخاصة أو تلك المنازل عنها أو الآيلة بمطلق الملكية، وبما أن الأراضي الداخلة في الحدود العمرانية آلت للبلديات بموجب الأمر 74-26 المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية، فهي تدخل ضمن الأملاك المستخصة للبلدية.

وتضيف المادة 24 في فقرتها الرابعة من القانون 84-16 المشار إليه أعلاه، أن الأراضي ملك البلدية والتي من شأنها أن تكون أساسا لمشاريع وبرامج مقررّة لتهيئة مناطق تقام فيها مصانع، فهي تدخل ضمن الأملاك المستخصة للبلدية، تتكفل بتسييرها والتنازل عنها لصالح المستثمرين سواء كانوا عموميين أو خواص، مما يجعل الحافطة المتوفرة في مناطق النشاط تدخل ضمن حظيرة الأملاك المستخصة،

<sup>1</sup> - Taher Khalfoun, Le domaine public en Droit Algerien, Réalité ou fiction, L'harmattan, Paris, France, Anne 2000, P142.

<sup>2</sup> - Taher Khalfoun, Le domaine public en Droit Algerien, Réalité ou fiction, L'harmattan, Paris, France, Anne 2000, P142.

وسبب هذا التنوع والتلميع في هذه المصطلحات الأملاك المستحصنة (Particulier) بدلا من الأملاك الخاصة (Privée) مردده لأسباب إيديولوجية، لأن فكرة الأملاك الخاصة تعطي مفهوما يفضي إلى اعتبار طبيعة ملكية المجموعة الوطنية ملكية خاصة، وهو ما يتناقض مع قانون الأملاك الوطنية لسنة 1984 في مجمل نصوصه الذي يستند على فكرة واحدة موحدة، هي وحدة أملاك المجموعة الوطنية<sup>1</sup>. وعلى إثر الإصلاحات التي كرسها دستور 23 فيفري 1989 المعدل بموجب دستور 1996 والتي جعلت السلطات العمومية تعيد النظر في تنظيم التشريع العقاري وذلك من خلال إعادة تقسيم وتصنيف الأملاك العقارية وفق ما يلي:

-تبني التقسيم التقليدي للأملاك الوطنية، حيث تم تقسيمها إلى أملاك وطنية عمومية، وأملاك وطنية خاصة<sup>2</sup>، ليتم إدماج الأراضي المتوفرة في مناطق النشاط التي تمتلكها البلديات ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

-إسناد مهمة التسيير العقاري إلى وكالات التنظيم والتسيير العقاريين الحضريين وكذا مهمة التصرف في الحافظة العقارية التي تمتلكها الجماعات المحلية بما فيها أراضي مناطق النشاط، لما تكون لفائدة الخواص<sup>3</sup>.

وما يمكن استخلاصه أيضا، هو أنه باستثناء الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات المحلية، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الواقعة في مناطق النشاط التي تم إدماجها تدريجيا ضمن الأملاك الخاصة للدولة، أما الأراضي التابعة للمستثمرين العموميين أو

<sup>1</sup> - Taher Khalfoun, Op cit, p223.

<sup>2</sup>-أنظر المادة 03 من القانون 90- 30 المؤرخ في 01- 12- 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج رعد 52 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون 08- 14 المؤرخ في 03 أوت 2008، ج رعد 44 لسنة 2008.

<sup>3</sup> - المادة 73 من القانون 90- 25 المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.

الخواص، وكذا الأراضي المتوفرة في مناطق النشاط، ظلت ملكيتها تابعة للجماعات المحلية أو للوكالات العقارية الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين.

### المطلب الثالث:

#### التنظيم القانوني للحافطة العقارية في المناطق الخاصة « zones spécifiques »

لقد كان أول ظهور للمناطق الخاصة في إطار المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>1</sup>، الذي كان القانون الإطار الذي منحت من خلاله امتيازات قانونية واقتصادية للاستثمار في هذه المناطق، إلى غاية سنة 2001، تاريخ إلغائه ليحل محله الأمر 03-01، الذي أبقى على هذه الامتيازات مع تحيينه من حين لآخر بموجب قوانين المالية المتعاقبة، وقد تمثلت هذه الامتيازات في بعض الإعفاءات من بعض الضرائب والرسوم، التي عادة ما تفرض على التصرفات القانونية الواردة على العقارات والمتمثلة على الخصوص في امتياز الإعفاء من ضريبة التسجيل التي تفرض نقل الملكية بمقابل، أي شراء عقارات معينة لغرض إقامة مشاريع استثمارية عليها، وكذلك من رسم الإشهار العقاري المفروض على الملكيات المبنية والغير مبنية<sup>2</sup>.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن المشرع قد نظم العقار الصناعي، في المناطق الخاصة إلى نوعين من المناطق، وهما مناطق مطلوب ترقيةها (فرع أول)، مناطق للتوسع الاقتصادي (فرع ثاني)، أما المناطق التي تتطلب

<sup>1</sup> القانون 93-12 المؤرخ في 10 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ج ر عدد 64، بتاريخ 10/10/1993 المغي بموجب الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر عدد 47 بتاريخ 22 أوت 2001، معدل ومتمم.

<sup>2</sup> - تنص المادة 36 من القانون 12-12 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 المعدلة والمتنمة للمادة 09 من الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار على ما يلي: "زيادة على التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية تستفيد الاستثمارات..... في إطار الاستثمار المعني..... - د -

الإعفاء من حقوق التسجيل ومصاريف الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية و غير المبنية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية". ج ر عدد 14 بتاريخ 30 ديسمبر 2012.

تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، فقد جاءت في إطار القانون 01-16، الذي ألغى قانون الاستثمار. وعليه سوف نتطرق إلى التنظيم القانوني للمناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة (فرع ثالث).

### الفرع الأول

#### المناطق المطلوب ترقيتها Z. A. P

بالرجوع إلى المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، الذي أحال في تكوين المناطق المطلوب ترقيتها وتحديد حدودها إلى المرسوم التنفيذي 91-321 مع احترام شروط المادة 51 من المرسوم 87-87.<sup>103</sup>

نجد أنه لم يحدد لنا المناطق المطلوب ترقيتها، وإنما أشار إلى أن هذه المناطق تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها ويتم مراجعتها عند الاقتضاء بقرار مشترك ما بين السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية، والمالية، وذلك بعد أن يتم استشارة السلطات المحلية، للتمكن من معرفة المعايير التي تعكس المحددات والضوابط الاجتماعية، الاقتصادية والمالية، والمادية لهاته البلديات. ويتم التصنيف حسب المعايير أو المميزات التالية:

<sup>1</sup> - القانون 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987، يتعلق بالتهيئة العمرانية، ج ر، عدد 05 بتاريخ 28 جانفي 1987، ملغى بموجب القانون 01-120 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر عدد 77 بتاريخ 15 ديسمبر 2001.

### أولاً: المعيار الديمغرافي والجغرافي

ويأخذ في هذا المعيار بعين الاعتبار، إجمالي عدد السكان المقيمين في هذه الولاية عامة، وعدد السكان الذين يقطنون في الريف بالخصوص بالإضافة إلى تحديد نسبة البطالة وقياس حجمها في هذه المناطق.

كما يعتمد في المعيار الجغرافي على المميزات والخصائص المتعلقة بالموقع الجغرافي لهاته المناطق والتي تنحصر أساساً في الجنوب، السهول، الهضاب العليا، والمناطق الجبلية، بالإضافة إلى المناطق الحدودية.

### ثانياً: المعيار الاجتماعي والاقتصادي والمالي.

وتتمثل هذه المعايير في إعطاء وتبيان معدلات معينة كل حسب نسبتها، كنسبة التمدن، نسبة الكهرباء الريفية، نسبة التجهيز بالنسبة لجلب أو التزويد بمياه الشرب، نسبة الاستجابة لتغطية الصحية، نسبة شغل كل مسكن.

أما بالنسبة للمعيار المالي، فهو يعتبر من أهم المعايير والمعطى الرئيسي الذي يجب أن تحدد على أساسه هذه المناطق، ويتمثل أساساً في عملية إحصائية للموارد أو المداخل المالية لكل بلدية، وكذلك نسبة الاستثمارات بالدينار لكل ساكن في الولاية<sup>1</sup>.

وفي ظل إيجاد معايير لتصنيف المناطق الواجب ترقيتها، نجد أن المشرع وسعياً منه لتطوير هذه المناطق وإعطائها أهمية خاصة قد حرص كل الحرص على إنشاء هذه المعايير التي من خلالها يتم تحديد هذه المناطق، غير أنه في المقابل قد أهمل واستغنى عن بعض المفاهيم الخاصة المذكورة في قوانين المالية

<sup>1</sup> -أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91- 321، المؤرخ في 14- 09- 1991، المرجع السابق.



السابقة لصدوره فأدمج واختصر عدة مفاهيم (المناطق المحرومة، مناطق الجنوب، مناطق أقصى الجنوب، المناطق المعزولة، المناطق الواجب تنميتها)، في مفهوم واحد هو المناطق الواجب ترقيتها<sup>1</sup>. وبناء على هذا التصنيف، تستطيع الدولة أن تقدم مساعداتها للبلديات المطلوب ترقيمها عن طريق ما يلي:

-إحداث أنشطة لتوفير مناصب شغل.

-تسهيل وتدعيم عملية اقتناء الأراضي لاستعمالها كأوعية عقارية للاستثمارات الصناعية.

-تقديم مساعدات للبلديات في إقامة منشآت صناعية استثمارية.

ومن أجل تحديد البلديات الواجب ترقيتها على أساس المعايير السابق ذكرها، تم ضبط قائمة لهذه البلديات عن طريق قرار وزاري مشترك بين جميع الوزارات المعنية بذلك، وذلك بتاريخ 29 أكتوبر 1991.

### الفرع الثاني

#### مناطق التوسع الاقتصادي

لقد أشار المرسوم التنفيذي 94-321 إلى أن مناطق التوسع الاقتصادي التي تتكون من الفضاءات أو الأوعية العقارية الجيو اقتصادية والتي تحتوي على خصائص مشتركة متجانسة ومتكاملة اقتصاديا واجتماعيا، وتزخر بمجموعة من الطاقات للموارد الطبيعية والبشرية، أو الهياكل القاعدية، والتي يلزم تجميعها والرفع من قدراتها، حتى تكون كفيلة بتسهيل إقامة أنشطة اقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها.

<sup>1</sup> - نقلا عن مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، ط3، 2009، ص21.

باستقراء هذه المفاهيم والمعايير التي يتم بها تصنيف مناطق التوسع الاقتصادي، نجد أنه كان يكتنفها الغموض وعدم الوضوح، الأمر الذي صعب من مهمة تكريسها أو تجسيدها على أرض الواقع لإيجاد مثل هذه المناطق، في الميدان إلى غاية الوقت الحاضر<sup>1</sup>.

كما جاء التنصيص على كفاءات تحديد قائمة مناطق التوسع الاقتصادي، والتي تكون على أساس مجموعة من النتائج المبنية على تحاليل، تأخذ بعين الاعتبار المعايير التالية:

-المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية والمنشآت القاعدية اللازمة لإقامة الاستثمارات، من خلال تحليل المؤشرات المعتادة في مجال التخطيط وهي على الخصوص:

الموارد المائية، نسبة التطهير، نسبة وسائل الاتصال السلكية واللاسلكية، نسبة التزويد بالطاقة.

كما يكن الأخذ في الحسبان أي مؤشر آخر، أو أي أداة قد تكون مؤشر لاختيار مواقع للاستثمارات خصوصا في المجال الصناعي، والتسريع في إنجازها واستغلالها، وفي هذا الإطار فإنه يجب الاعتماد في إنشاء هذه المناطق على كل مقترح نابغ من الأشغال التحضيرية، أو من محددات الصيغ النهائية للمخططات الوطنية والجهوية التي يتم اعتمادها ضمن إطار التهيئة العمرانية<sup>2</sup>.

غير أنه تستثنى من مناطق التوسع الاقتصادي حسب السياسة الوطنية المنتهجة في مجال التهيئة العمرانية مايلي:

-المناطق المطلوب ترقيتها، والمكونة من البلديات المعينة والمضبوطة بحدودها حسب الكفاءات المحددة

في المرسوم 91-321 المؤرخ في 14-09-1991.

-الأقطاب الصناعية الموجودة في الحواضر والتجمعات السكانية الكبرى، المحددة وفقا للقانون 90-25

<sup>1</sup> - مخلوف بوجردة، المرجع نفسه، ص22.

<sup>2</sup> - المادة 05 من المرسوم 94 - 321، المرجع السابق.

-مساحات الارتفاق أو الخدمة العمومية، وخاصة المساحات التي تشمل الموانئ والمطارات.  
-مواقع المركبات السياحية و الاستجمامية الكبرى، والتي تحدد قائمتها بقرار من الوزير المكلف  
بالسياحة<sup>1</sup>.

ومن كل ما سبق فإن منطقة التوسع الاقتصادي قد تنشأ على كل أنحاء الولاية أو على جزء منها أو،  
على مجموعة من البلديات، يتم تعيينها بقرار وزاري مشترك بين السلطة المكلفة بالمالية، الجماعات  
المحلية، التهيئة العمرانية والتخطيط، وبعد استشارة الاتحادات أو الجمعيات التي يهمها الأمر إن  
وجدت<sup>2</sup>.

كما تجدر الإشارة إلى أن هذا النوع من المناطق لم يتم تجسيده الميداني والفعلي على أرض الواقع،  
ولم تر النور، وذلك لعدم صدور القرار الوزاري المشترك الذي يعين حدود هذه المناطق من جهة، كما  
أن الجماعات المحلية نفسها لم تقم هي بالدور المنوط بها والمتمثل في عملية اقتراح هذه المناطق<sup>3</sup>، من  
جهة أخرى، وذلك حسب ما ينص عليه المرسوم التنفيذي 321-94 المؤرخ في 17-10-1994.

### الفرع الثالث:

#### المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمات خاصة

بعد ما تبين فشل السلطات في تجسيد المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بالاستثمار ميدانيا والذي كان  
الهدف منه الدفع بوتيرة الاستثمار وتنميته، مما أدى بالسلطات إلى التفكير في إلغاء هذا القانون،  
بموجب الأمر 01-03 المؤرخ في 20-08-2001 المعدل والمتمم الذي كان محل أخذ ورد بين الحكومة  
والشركاء الاقتصاديين والاجتماعيين إلا أن تم الحسم فيه بأمر رئاسي. ولقد جعل المشرع المعيار

<sup>1</sup> - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 94-324 المؤرخ في 17-10-1994 المتضمن شروط تعيين المناطق الخاصة، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 94-324، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - مخلوف بوجردة، العقار لصناعي، المرجع السابق، ص25.

الأساسي في تحديد المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة وذلك من خلال مساهمة الدولة والتحضير القاعدي للاستثمار. وتتميز هذه المناطق بأنها مناطق تعرف تخلفاً، مما يتطلب دعم الدولة لها وإعادة هيكلة قواعدها المتعلقة بالإنتاج والخدمات. كما أن تحديد وتنظيم واستغلال هذه المناطق خصوصاً من الناحية الجغرافية، وطبيعة العقارات التي تقام عليها هاته المناطق، التي أوكلت مهمة تحديدها وتنظيمها لهيئة عمومية جديدة تسمى المجلس الوطني للاستثمار الذي أنشأ بموجب المادة 18 من الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم.

ويتولى المجلس الوطني للاستثمار (CNI)، مهمة تنظيم وتحديد هذه المناطق، حيث جاء في نص المادة 03 الفقرة 07 من المرسوم التنفيذي 06-355 المؤرخ في 09-10-2006<sup>1</sup> ما يلي: «يسهر المجلس على ترقية وتطوير الاستثمار طبقاً لأحكام الأمر 03-01، وبهذه الصفة يقوم المجلس بما يأتي..... يفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الاستثنائي المنصوص عليه في الأمر 03-01 المذكور أعلاه».

وفي إطار ترتيبات، هذه المادة، فإن المجلس الوطني للاستثمار هو من يقوم بتحديد هذه المناطق من الناحية الجغرافية على ضوء المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT)، وتشكل المخططات الجهوية للتهيئة الإقليمية (SRAT)، ومخططات تهيئة الإقليم الولائية، الأدوات التي يستند عليها المجلس، وعادة ما تقع المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة في جبال التل، والهضاب العليا خاصة في جزئها الأوسط، وفي بعض مناطق الجنوب<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 06-355 المؤرخ في 09-10-2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، ج ر عدد 64، مؤرخة في 11 أكتوبر 2006.

<sup>2</sup> - وزارة البيئة والتهيئة العمرانية والسياحة، المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية، ص 110.

كما توفر الدولة عدة مزايا ذات طابع مالي و جبائي موجهة لترقية الاستثمارات المباشرة المنتجة للوظائف في هذه المناطق، تختلف باختلاف إنجاز هذه الاستثمارات. وتستفيد المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، لا سيما الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني من مزايا خاصة طبقا للمادة 10 من الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001، بشرط أن لا تكون أنشطتها مستثناة<sup>1</sup>. حيث يستفيد بعنوان إنجاز الاستثمار من :

- الإعفاء من دفع حقوق نقل الملكية فيما يخص كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار.
- تطبيق حقوق التسجيل بصفة منخفضة قدرها اثنان في الألف فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادة في رأسمالها.
- تتكفل الدولة جزئيا أو كليا بالمصاريف، بعد تقييمها من الوكالة، فيما يخص الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار.
- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع والخدمات غير المستثناة من المزايا التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار، سواء كانت مستوردة أو مقتناة من السوق المحلية.
- الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة وغير المستثناة من المزايا التي تدخل مباشرة في إنشاء المشروع.

---

<sup>1</sup> أنظر المرسوم التنفيذي 14--107 المتتم للمرسوم التنفيذي 07- 08 المؤرخ في 11 جانفي 2007 المحدد لقائمة النشاطات والسلع والخدمات المستثناة من المزايا المحددة في الأمر 01- 03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم ، ج ر عدد 15 ، مؤرخة في 15- 03- 2014.

الإعفاء من حقوق التسجيل ومصارييف الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية، المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الممنوحة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. وتطبق هذه المزايا على المدة الدنيا لحق الامتياز<sup>1</sup>.

كما تستفيد من هذه الامتيازات الممنوحة للمستثمرين سابقا بموجب قرار من مجلس الوزراء لفائدة المشاريع الاستثمارية .

وتستفيد أيضا من بعض المزايا مباشرة بعد معاينة استغلال المشروع وهي:

الإعفاء لمدة (10) عشر سنوات بداية من النشاط الفعلي من الضريبة على أرباح الشركات (IBS) والرسم على النشاط المهني (TAP)<sup>2</sup>.

-الإعفاء من الرسم العقاري لمدة (10) عشر سنوات على الملكيات التي تدخل مباشرة في إطار الاستثمار. وفي إطار تشجيعه، سعت الدولة لتخفيف الضغط عن العقار الصناعي، بتكوين وتشكيل حافزة عقارية معتبرة، بعيدا عن المضاربة، وهو العقار الذي كانت تمتلكه مؤسسات عمومية تم حلها، أو مؤسسات في حالة نشاط، والتي تم تفعيلها من جديد، وكذلك إنشاء مناطق حرة، وهو ما سيتم التطرق إليه في المبحث الموالي.

<sup>1</sup>- تم إضافة هذه الفقرة بموجب المادة 38 من القانون 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج ر عدد 72، مؤرخة في 30 ديسمبر 2012.

<sup>2</sup>- لقد تم منح الإعفاء من الرسم على النشاط المهني (TAP). و الضريبة على أرباح الشركات (IBS) وهي الضرائب التي يخضع لها الشخص المعنوي والمتمثل في الشركات ولم يشمل هذا الإعفاء الأشخاص الطبيعيين المستثمرين لأهم يخضعون للضريبة على الدخل الإجمالي (IRG).

المبحث الثاني:

التنظيم القانوني للمناطق الحرة والمؤسسة العمومية الاقتصادية

إن المناطق الحرة هي عبارة عن مناطق مساحتها محددة وتمثل الأملاك الوطنية العمومية. تعد خصيصا لتمارس عليها أنشطة صناعية وخدمائية وتجارية، وقد تبلورت هذه الفكرة في الجزائر من خلال قانون الاستثمار 93-12 المؤرخ في 05-10-1993، إذ خصص الباب الثاني من الفصل الثالث للمناطق الحرة، وتم وضع الإطار التنظيمي لها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-106 المؤرخ في 05-04-1997<sup>1</sup>، فلقد تكونت استنادا إلى قوانين المالية .

المطلب الأول:

المناطق الحرة

نظرا للدور الذي تلعبه المناطق الحرة في تطوير الاقتصاديات العالمية، يستدعي منا الوقوف على مفهومها (فرع أول) وتطبيقاتها في بعض الدول العربية الناجحة في هذا المجال (فرع ثاني)، وكذلك التجربة الجزائرية والتي على الرغم من العمل على إنشاءها لهذه المنطقة ولكنها لم توفق في هذا المجال (فرع ثالث).

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 97-106 المؤرخ في 05-10-1997 يتضمن إنشاء المنطقة الحرة بلارة (ولاية جيجل)، ج ر عدد 20 بتاريخ 06 أفريل 1997، ملغى بموجب المرسوم التنفيذي 05-01. المؤرخ في 03-01-2005، ج ر، عدد 04 بتاريخ 09-01-2005.

### الفرع الأول:

#### مفهوم المناطق الحرة وتطورها التاريخي

نظرا للدور الذي تلعبه المناطق الحرة في ترقية وتطوير الاستثمار وفي تكوين حافظة العقار الصناعي، فإنه يستدعي منا الوقوف على تعريفها (أولا) وذكر أهم خصائصها (ثانيا) وتحديد المراحل التاريخية التي مرت بها (ثالثا).

#### أولا: تعريف المناطق الحرة

بالرغم من انتشار المناطق الحرة عبر العالم فإنه لا يوجد تعريف موحد لها، إذ نجد أن الدارس والمتمعن للتشريعات والنظم المختلفة التي تبنت أسلوب العمل بالمناطق الحرة لم تجد تعريفا محددًا لها، وإنما وضعت تحديدا أو معايير لتحديدتها، أو وضعت الإجراءات الجمركية أو التنظيمات التي يخضع لها العمل بداخلها<sup>1</sup>.

ولإبراز مفهوم المناطق الحرة سوف نتعرض لبعض المفاهيم حول المنطقة الحرة .

فلقد عرفت لجنة الإحصاء للأمم المتحدة «L O N U» على أنها: "مجال جغرافي حدودها ثابتة ومدخله مراقب من طرف مصلحة الجمارك ، حيث يمكن للسلع القادمة من الخارج عبور الحدود الجمركية من دون الخضوع للحقوق أو للمراقبة، ما عدا تلك التي يمنع القانون دخولها، ثم تستطيع لاحقا الخروج دون أن تخضع لحقوق أو مراقبة الصادرات"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> -عاشور مريزقي، دور المناطق الحرة كشكل من أشكال الاستثمار الأجنبي المباشر في تحقيق التنمية الاقتصادية الإقليمية. تجارب مختارة، الملتقى الوطني الأول أفاق التنمية الوطنية والإقليمية في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة أدرار الجزائر، 2013 - 2014، ص03.

<sup>2</sup> - Boris Gombac ,Les zone franches en Europe ,Bruylante- Bruxelles- ,1991,p32.



كذلك تعرف بأنها:"جزء من أراضي الدولة تسمح فيها بعمليات تجارية وصناعية حالية مع دول العالم، وهي متحررة من قيود الجمارك والاستيراد والتصدير والنقد ومن هنا كانت تسميتها منطقة حرة"<sup>1</sup>.

وتعرف أيضا على أنها:"المساحة المقفلة تحت الحراسة حيث تخزن فيها البضائع سواء كانت تلك المساحة في ميناء بحري أو جوي أو كان داخلي أو على الساحل حيث ترد إليها البضائع ذات الأصل الأجنبي بقصد إعادة التصدير أو العرض أو إدخال بعض عمليات إضافية عليها"<sup>2</sup>.

كما عرفها البعض الآخر على أنها:"مناطق مغلقة ومعزولة وغير مأهولة بالسكان، والتي تدخل فيها الكثير من السلع الغير ممنوعة، دون إجراءات جمركية للدخول"<sup>3</sup>.

ونظرا للدور الذي تلعبه المناطق الحرة لكونها إحدى الأدوات الاقتصادية التي تساهم في تنمية الاقتصاد المحلي، فلقد تطورت عبر مراحل تاريخية منذ القدم.

### ثانيا: خصائص المناطق الحرة

إن خصائص المناطق الحرة تختلف باختلاف نوع المنطقة في حد ذاتها، إلا أنها تشترك فيما بينها في عدة مميزات، تتمثل على الخصوص فيما يلي:

1-نظام جبائي مرن: يخضع المتعاملون لهذا النوع من النظام، الذي يمس جميع المعاملات وكل العمليات التي تمارس داخل المنطقة، فهي تمنح امتيازات و تحفيزات وتسهيلات للمستثمرين وبالخصوص في المجال الجبائي.

<sup>1</sup>-عبد الرحمان فريد، المناطق الحرة، الشركة المصرية لفن الطباعة، القاهرة، د ط، 1976، ص17.

<sup>2</sup>-اتحاد الغرف العربية الخليجية، ندوة حول المناطق الحرة ودورها في تشجيع الاستثمار، دبي، 1988، ص01.

<sup>3</sup>-هاني حامد الضمور، التسويق الدولي، داروائل، عمان الأردن، ط3، 2004، ص412.

2-الشمولية والعالمية:المنطقة الحرة هي منطقة مفتوحة لكل المستثمرين والمتعاملين الاقتصاديين الذين لديهم رغبة في إقامة مشاريع استثمارية، وذلك بغض النظر عن جنسية المستثمرين، أو حتى الأموال المستثمرة من طرف هؤلاء المتعاملين الاقتصاديين .

3-المساواة:يقوم هذا المبدأ على أن كل المستثمرين سواء كانوا أجنب أو ينتمون الى الدولة المضيفة يتمتعون بنفس الحقوق والواجبات داخل المنطقة الحرة، ويتمتعون بنفس الحوافز ولهم نفس الضمانات والتسهيلات التي يستفيد منها كل الأطراف دون أي تمييز فيما بينهم ودون استثناء.

4-انعدام المشاكل الإدارية: إن المشاكل الإدارية والبيروقراطية لا يوجد لها أثر في المناطق الحرة، سواء أكان ذلك في جانب التسيير أو من الجانب الإداري الإجرائي الذي يتم بكل سهولة ودون أي عراقيل وبسرعة وبساطة، دون مواجهة أي تعقيدات من طرف المتعاملين الاقتصاديين<sup>1</sup>.

### ثالثا: التطور التاريخي لنشأة المناطق الحرة

إذا كان مفهوم المناطق حديث النشأة اليوم فان نظامها وجد منذ القدم، حيث أن أول منطقة عرفت في التاريخ هي جزيرة ديلوس " Délos"، في بحرايجا منذ ألفي سنة بالإمبراطورية الرومانية، حيث كانت تطبق فكرة الشحن والتخزين وإعادة التصدير للبضائع العابرة لحدود الإمبراطورية، إضافة إلى تحرير تجارتها الدولية من القيود الإدارية أو التشريعية، وهذا بفضل موقعها الاستراتيجي التجاري والممتاز، الذي يربط بين الشرق والغرب، كما استخدمت دول البحر الأبيض المتوسط المناطق الحرة وذلك في اعتمادها على التجارة، وذلك في العصور الوسطى، ومع ظهور المستعمرات، عملت الدول الأوروبية على

<sup>1</sup>منور أوسرير، المناطق الحرة في ظل المتغيرات الاقتصادية العالمية، مع دراسة لبعض البلدان النامية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية، تخصص تحليل اقتصادي، جامعة الجزائر، 2004- 2005، المرجع السابق، ص108.

إنشاء مناطق صغيرة لها في المناطق و المدن ذات الموانئ لتسهيل عملية انتقال التجارة بينها وبين مستعمراتها ومن الأمثلة على ذلك:

-منطقة جبل طارق التي تم إنشاؤها سنة 1704.

- منطقة سنغفورة التي تم إنشاؤها سنة 1819.

-منطقة هونغ كونغ التي تم إنشاؤها سنة 1842.

كما عرفت فرنسا نصوص تشريعية تسمح بإنشاء مناطق حرة وذلك منذ عام 1938، ولاسيما تجربة مرسيليا بموقعها الاستراتيجي، الذي كان في ملتقى الطرق التجارية ما بين أوروبا الشمالية ودول البحر الأبيض المتوسط. كما عرفت دول أوروبية أخرى تجارب في هذا المجال كإيطاليا، والنمسا والمجر<sup>1</sup>.

ومع النصف الثاني من القرن التاسع عشر وبداية القرن العشرين، بدأت فكرة الموانئ الحرة تنمو بسرعة في أوروبا، وبعد الحرب العالمية الثانية بعد ما أخذت التجارة الدولية في النمو بخطى سريعة في المواقع الإستراتيجية الهامة على خطوط التجارة العالمية، وكان الاستخدام الغالب للمناطق الحرة في هذا الوقت على شكل مراكز للتخزين وإعادة التصدير<sup>2</sup>.

ولقد أنشأت أول منطقة حرة بشانون "Shannon"، المتواجدة غرب أيرلندا عام 1959، وهي أول منطقة حرة لتجهيز الصادرات ثم تلتها إنشاء مناطق حرة على فترات متلاحقة، في الهند عام 1965 وتايوان والفلبين والدومنيك والمكسيك. . . . الخ. ولقد تزايد عددها وانتشر انتشارا هائلا إلى أن بلغ عددها في أنحاء العالم في الفترة الممتدة ما بين 1970 إلى 1998 ما يزيد عن 176 منطقة حرة منتشرة عبر العالم

<sup>1</sup> -منور أوسرير، المناطق الحرة في ظل المتغيرات الاقتصادية العالمية، مع دراسة لبعض تجارب البلدان النامية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية، تخصص تحليل اقتصادي، جامعة الجزائر، 2004- 2005، ص207.

<sup>2</sup> -منور أوسرير، دراسة نظرية عن المناطق الحرة، (مشروع منطقة بلارة)، مجلة الباحث العدد02، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2003، ص41- 42.

على اختلاف أنشطتها وأنواعها ، كما أشار تقرير لمنظمة العمل الدولية في العالم إلى أن عددها قد وصل سنة 2002 إلى 3000 منطقة حرة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني:

#### نماذج مختارة للمناطق الحرة في بعض الدول العربية

لقد زاد اهتمام الدول والحكومات بالدور الذي تلعبه المناطق الحرة في اقتصاديات الدول ، لذا أصبحت جليها تلجأ إليها على اختلاف قدراتها الاقتصادية، وتجدر الإشارة إلى أن انتشار المناطق الحرة تزايد من 25 دولة سنة 1970 إلى 120 دولة سنة 2006، حيث ارتفع عدد المناطق من 80 منطقة إلى 5000 منطقة، ولقد اهتمت الدول العربية بالمناطق الحرة شأنها في ذلك شأن باقي دول العالم ، حيث عملت على تعميمها، وكانت أول المناطق الحرة ببور سعيد بمصر بوجود الاحتلال الانجليزي، وبعدها بالجمهورية اليمنية<sup>2</sup>.

وحسب ما يشير إليه التقرير الاقتصادي العربي الموحد الصادر عن صندوق النقد العربي يوجد 12 دولة عربية لها مناطق حرة هي: الأردن، الإمارات، تونس، السودان، ليبيا، سوريا، العراق، الكويت، لبنان، مصر، المغرب، اليمن<sup>3</sup>، ونظر لصعوبة التكلم عن جميع المناطق بهذه الدول وقع اختيارنا على أهم التجارب العربية التي خاضت في هذا المجال وكان مآلها النجاح وهي المناطق الحرة في مصر (أولاً)، والمناطق الحرة بالإمارات (ثانياً).

<sup>1</sup> -منور أوسرير، المناطق الحرة في ظل المتغيرات الاقتصادية العالمية، مع دراسة لبعض تجارب البلدان النامية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية، تخصص تحليل اقتصادي، جامعة الجزائر، 2004 - 2005، ص 208.

<sup>2</sup> -منور أوسرير، المناطق الحرة في ظل المتغيرات الاقتصادية العالمية مع دراسة لبعض الدول النامية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية، مرجع سابق، ص 191.

<sup>3</sup> -منور أوسرير، المناطق الحرة في ظل المتغيرات الاقتصادية العالمية مع دراسة لبعض الدول النامية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية، مرجع سابق، ص 192.

### أولاً: المناطق الحرة بمصر

إن أول منطقة حرة في مصر كانت بعقد اتفاق بين الحكومة المصرية وشركة قناة السويس العالمية وذلك بتاريخ 1902/02/01، حيث تنشأ بموجبه منطقة برية بحرية في منطقة بور سعيد، ولم يتم تحديد حدود هذه المنطقة نهائياً إلا في سنة 1920 وقد صدر التشريع الثاني للمناطق الحرة بمصر وذلك بصدر القانون 306 لسنة 1952، والذي من خلاله تم إعطاء حق إنشاء المناطق الحرة في أي ميناء من الموانئ المصرية أو المناطق المتصلة بها، حيث أخضعت المناطق الحرة آنذاك لرقابة الجمارك بالكامل من حيث الصادرات والواردات وفحص المستندات والحراسة وغيرها، وكان المشرع يهدف من وراء هذا القانون إلى التخفيف من حدة تلك القيود التي كانت مفروضة على التجارة الخارجية لتشجيعها والقيام ببعض الصناعات دون إخضاعها للرقابة الجمركية إلا في الحدود الضيقة، واستمرت التعديلات في القوانين والمراسيم حيث تم صدور القانون 66 في سنة 1963، والقانون رقم 51 لسنة 1966، والذي تم توقيف العمل به بسبب ظروف حرب 1967 بين مصر وإسرائيل، وفي سنة 1971 صدر القانون 65 الخاص باستثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة، وأهم ما جاء به هذا القانون هو إنشاء الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة والتي كان مقرها مدينة القاهرة<sup>1</sup>، وكان من بين اختصاصاتها دراسة القوانين واللوائح والأحكام التي تعنى بتنظيم وتسيير المناطق الحرة ودراسة مشاريع اقتراح إنشاء هذه المناطق أو تعديل مواقع المناطق الموجودة بها، والذي تم تعديله بموجب

<sup>1</sup> - أحمد نبيل محمد الجداوي، المناطق الحرة في مصر النشأة والتطور. الأهمية. الملتقى العربي الأول حول الأساليب الحديثة في تنظيم وإدارة المناطق الحرة، الشارقة، 27- 31 مارس 2005، ص 25.

القانون رقم 43 لسنة 1974، ليعدل هو الآخر بالقانون 32 لسنة 1977 واستمرت هذه التعديلات إلى غاية صدور القانون رقم 13 لسنة 2004<sup>1</sup>.

يوجد بمصر نوعين من المناطق الحرة مناطق حرة عامة، ومناطق حرة خاصة، غير أنه بمقتضى القانون رقم 83 لسنة 2002، نص على المناطق الحرة الاقتصادية ذات الطبيعة الخاصة<sup>2</sup>، هذا ما أحدثته التشريعات المصرية في مجال المناطق الحرة من بين الدول العربية لتسير الإمارات في هذا النسق محققة هي الأخرى قفزة نوعية في هذا المجال.

### ثانياً: المناطق الحرة بالإمارات

لقد اهتمت دولة الإمارات هي الأخرى بإنشاء المناطق الحرة لجلب أكبر عدد من المستثمرين المحليين والأجانب حتى وصل عدد المناطق الحرة إلى 30 منطقة حرة والتي أصبحت تشكل ربع العدد الإجمالي للمناطق الحرة الموجودة في دول العالم العربي والتي بلغ عددها 123 منطقة، وذلك بسبب جملة من العوامل التي ساعدتها على النجاح في ذلك وتمثل في البنية الأساسية المتطورة في مجال الخدمات و الإنتاجية لا سيما النقل والمواصلات، إضافة لامتلاكها لأحدث وأكبر الموانئ البحرية في المنطقة حيث يتم استخدام أحدث الأساليب المتطورة بالإضافة إلى وجود مجموعة من المطارات الدولية التي تم إنشاؤها حديثاً، إضافة إلى توفرها على بعض المواد الأولية التي تحتاج إليها الصناعة كالنفط الخام

<sup>1</sup> أحمد نبيل محمد الجداوي، المناطق الحرة في مصر النشأة والتطور. الأهمية. المرجع نفسه ص 25.

<sup>2</sup> للتفصيل أنظر، مريزق عاشور، دور المناطق الحرة كشكل من أشكال الاستثمار الأجنبي المباشر في تحقيق التنمية الاقتصادية الإقليمية- تجارب مختارة- الملتقى الوطني الأول أفاق التنمية الإقليمية والمكانية في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة أدرار، الجزائر 2013- 2014، ص 9.

والغاز الطبيعي. كما تجدر الإشارة إلى أن دولة الإمارات قد افتتحت عام 1999 أول منطقة حرة للتجارة

والإلكترونية في العالم هي مدينة دبي للأنترنيت<sup>1</sup>.

أما أهم المناطق الحرة المتواجدة بها هي :

1- المنطقة الحرة في جبل علي: أنشأت هذه المنطقة بإمارة دبي سنة 1980 والتي تعتبر محورا رئيسيا

بفضل موقعها المتوسط بين الشرق والغرب، وكونها تشكل نقطة توقف الملاحه لحركة التجارة العالمية،

بالإضافة إلى استقرار اللوائح التنظيمية والقوانين وثباتها وكذلك تطور شبكات الاتصال والمواصلات

والنقل، الى جانب العامل المناخي المشجع الذي جعل من منطقة جبل علي من المناطق المتميزة عالميا.

2 – المنطقة الحرة السعديات: هي عبارة عن جزيرة تقع على بعد 6 كلم من شواطئ مدينة أبو ظبي،

وقد أنشأت بموجب القانون رقم 6 لسنة 1996، الذي يقضي بإعلانها منطقة حرة لتداول السلع

والمواد الأولية.

3- المنطقة الحرة بعجمان: تقع هذه المنطقة بالقرب من الخليج العربي، وهي عند ملتقى الأسواق

الإقليمية، تم تأسيسها سنة 1987، لعرض وتسويق السلع والمنتجات المصنعة فيها وتحتل المرتبة

الثانية بعد منطقة جبل علي.

4- المنطقة الحرة بالفجيرة: تم تأسيس هذه المنطقة سنة 1987، ولقد عرفت هذه المنطقة تطورا

كبيرا في مشاريعها، إذ ارتفع عدد مشاريعها من 54 مشروعا سنة 1995 إلى 120 مشروع سنة 2000.

وهذا ما يعكس النجاح الباهر الذي حققته هذه المنطقة وذلك ببلوغ جميع أهدافها.

<sup>1</sup> - منور أوسيرير، أطروحة دكتوراه المرجع السابق الذكر، ص191.

و الشئ الذي تجدر الإشارة إليه أن الإمارات قد احتلت المراتب الأولى في مجال المناطق الحرة حيث تمكنت من تحقيق جميع أهدافها من خلال إنشاءها لتساهم بشكل مباشر في تطوير الاقتصاد من خلال إرساء وتطوير الجانب التنموي للبلد.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث:

#### المناطق الحرة بالجزائر

عملت السلطات الجزائرية على إيجاد تدابير تشريعية لإنشاء مناطق حرة وذلك من خلال نظام قانوني لها، حيث تم التنصيص عليها ضمن قانون الاستثمار 93-12 المؤرخ في 05-10-1993 الذي خصص الفصل الثاني من الباب الثالث لها.

إن إحداث هذه المناطق يتم بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة وبناء على اقتراح من وزير المالية باعتباره هو المسؤول الأول على عن الأملاك الوطنية للدولة، ولقد تم إنشاء المنطقة الحرة بناء على الدراسة التي أعدها الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية وبطلب من وكالة ترقية الاستثمار، إلا أن المشرع لم يحدد موقعها الجغرافي وحدودها وقوامها ومساحتها، وتحدد عند الاقتضاء الأنشطة التي يمكن أن تمارس فيها، ويمكن أن يشمل العقار الذي تختار على أساسه المنطقة الحرة، على مطار أو ملك وطني مينائي أو منطقة صناعية أو خدماتية<sup>2</sup>. فإذا تضمنت المنطقة بمجملها أو في جزء منها ميناء أو مطار، فإنه يتم تطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال الأملاك الوطنية على هذه

<sup>1</sup>-عاشور مريزيق، المرجع السابق، ص12.

<sup>2</sup>- المادة02من المرسوم التنفيذي 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر1994 يتعلق بالمناطق الحرة، ج ر عدد67مؤرخة في19 أكتوبر1994، ص14.



الأنشطة، خصوصا فيما يخص المهام المرتبطة بصلاحيات السلطة العامة، مع العلم أن جميع الأملاك العقارية من أراضي أو بنايات والتي تشمل عليها المنطقة الحرة هي أملاك عمومية تابعة للدولة<sup>1</sup>.

وبموجب المرسوم التنفيذي 106-97 المؤرخ في 05-04-1997 تم رسميا وضع الإطار القانوني لأول منطقة حرة بالجزائر، وذلك من خلال إنشاء المنطقة الحرة "بلارة" بولاية جيجل<sup>2</sup> والتي تم إنشاؤها بناء على الدراسة التي قامت بها الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية وذلك بطلب من الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار و بالاعتماد على عدة معايير لاختيار هذا الموقع لإنشاء هذه المنطقة من بين 16 ولاية ليقع الاختيار على ولاية جيجل ، نظرا لتوفرها على المعايير التالية:

-توفرها على هياكل قاعدية للنقل وبعض المرافق الهامة(المطار، الميناء، الطرق البرية، السكك الحديدية...).

-تنوع وإمكانية توفر الخدمات العامة(الغاز، الوقود، الكهرباء، الماء والموصلات).

-توفر اليد العاملة والمهارات المحلية.

-توفر الخدمات المتعلقة بالقطاع الثالث(البنوك، شركات التأمين، الخدمات الصحية السياحية، المؤسسات الإدارية)<sup>3</sup>.

لكن يمنح تسيير المنطقة الحرة إلى شخص معنوي أو خاص بعد إجراء مزايدة وطنية ودولية مفتوحة أو محدودة أو عن طريق التراضي<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - تعرف الأملاك الوطنية العمومية من خلال الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام. فلا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص فهي غير قابلة للتصرف فيها أو اكتسابها بالتقادم. للتفصيل أكثر أنظر، عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة الجزائر، ط السادسة، 2011، ص120.

<sup>2</sup> - تقع منطقة بلارة في دائرة المليية على الساحل وتبعد على مدينة جيجل ب50 كلم شرقا حيث تتوفر على هياكل قاعدية هذا ما جعلها تأخذ موقعا استراتيجيا ويقع عليها الاختيار لإنشاء المنطقة الحرة .

<sup>3</sup> -منور أوسرير،دراسة نظرية للمناطق الحرة(مشروع منطقة بلارة)، مجلة الباحث جامعة قاصدي مرباح ورقلة،الجزائر،العدد02، 2003، ص44.

للأسف الشديد لم تشهد هذه المنطقة حركية ولم تحقق الشيء المأمول، بعد ما دام وجودها قرابة السبع سنوات، وفي الجلسة العلنية ليوم 13 جوان 2006 عرض وزير التجارة أمام نواب المجلس القانون المتعلق بإلغاء الأمر 02-03 المتعلق بالمناطق الحرة<sup>2</sup> وذلك نظرا لعدم تسجيل أي مشروع استثماري بهذه المنطقة منذ إنشائها على الرغم من الموقع الاستراتيجي لها والتهيئة التي أدخلت عليها، إضافة إلى الترويج لها سواء من قبل السلطات المحلية أو الوطنية، إضافة إلى المعطيات الدولية المتوفرة آنذاك والمتمثلة في انفتاح الجزائر على الاقتصاد العالمي من خلال دخولها في مفاوضات مع المنظمة العالمية للتجارة O M C والتي طلبت من الجزائر إلغاء المادة 17 من الأمر 02-03 والتي تنص على أن نسبة 50% من نسبة السلع والخدمات هي ما يسمح ببيعها وتصريفها وتسويقها داخل النطاق الجمركي الوطني. وبعد الفشل في تجسيد مشروع إنشاء هذه المنطقة من الناحية العملية بالجزائر تم إلغاؤها بموجب القانون 10-06<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني:

#### المؤسسة العمومية الاقتصادية

تعتبر المؤسسات العمومية الاقتصادية نواة الاقتصاد الوطني، ولقد عرفت هذه الأخيرة تطورات على مراحل زمنية متغيرة، وذلك من خلال ظهورها في ظل نظام اشتراكي كانت الدولة فيه تأخذ على عاتقها مديونية هذه المؤسسات مما تسبب تأخرا في تنمية الاقتصاد وتطوره. وهو الأمر الذي دفع بالمشرع الى التفكير في إيجاد حل لهذه المشكلة التي باتت تنخر الاقتصاد الوطني، وهذا ما كان من خلال فكرة

<sup>1</sup> - المادة 4 من المرسوم التنفيذي 94- 320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المرجع السابق، ص 14.

<sup>2</sup> - الأمر 03- 02 المؤرخ في 13- 07- 2003 المتعلق بالمناطق الحرة، ج ر، عدد 43 بتاريخ 20- 07- 2003.

<sup>3</sup> - القانون 06- 10 المؤرخ في 24 جوان 2006، المتضمن إلغاء الأمر 03- 02 المؤرخ في 19- 07- 2003، المتعلق بالمناطق الحرة، ج ر عدد 42 بتاريخ 25- 06- 2006.

الاستقلال المالي للمؤسسة العمومية، وكذلك نظرا للظروف والتحولات الاقتصادية التي عرفها العالم بصفة عامة والجزائر بصفة خاصة، وحثمية التوجه إلى نظام اقتصادي جديد يتمثل في اقتصاد السوق.

مما أدى بالمشروع الجزائري إلى إصدار ترسانة من القوانين تتلاءم كلها مع استقلالية المؤسسات العمومية كأحكام القانون التجاري المتعلقة بتصفية هذه المؤسسات العمومية ليتم ضمن الخصوصية<sup>1</sup> ويعد القانون 88-01 هو اللبنة الأساسية والقانون الإطار الذي بنيت عليه عملية الخصوصية واستقلالية هذه المؤسسات وإعادة توجيهها، ليتبع بعد ذلك بالقانون 95-25<sup>3</sup>، الذي جاء ضمن مضمونه شرح المبادئ العامة للقانون 88-01، بالإضافة إلى إدخاله لمفاهيم جديدة وحديثة لتسيير هذه المؤسسات العمومية.

وبذلك يمكن التمييز بين صنفين للحافظة العقارية للمؤسسات العمومية الاقتصادية. يتمثل الصنف الأول في الأصول العقارية التي تستغلها المؤسسات العمومية الاقتصادية، والتي تشكل وحدة متجانسة مع نشاطها وهي أصول ضرورية للمؤسسة مصيرها مرتبط بالخصوصية (فرع أول) أما الصنف الثاني فهو يتضمن موجودات عقارية متمثلة في أراضي ومنشآت مجمدة تابعة للمؤسسات يطلق على تسميتها الأصول المتبقية والأصول الفائضة (فرع ثاني).

<sup>1</sup> - مخلوف بوجردة، المرجع السابق الذكر، ص 27.

<sup>2</sup> - القانون 88-01 المؤرخ في 12-01-1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر، عدد 02 بتاريخ 02-01-1988.

<sup>3</sup> - القانون 95-25 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية للدولة ج ر عدد 55 بتاريخ 27-09-1995 ملغى بموجب الأمر 01-04.

### الفرع الأول:

#### الأصول العقارية التي تستغلها المؤسسة العمومية الاقتصادية

لقد عرفت بداية تطبيق عملية الخوصصة<sup>1</sup> التي قام بها مجلس الخوصصة مشاكل عديدة لم تكن موضوعة في الحسابان وبالخصوص تلك المتعلقة بالعقارات المراد التنازل عنها سواء في إطار عملية الخوصصة، أو ضمن عملية التصفية وعن كيفية التصرف فيها والتي أصبح يكتنفها الغموض والتعقيد، وهو ما دفع بالمشروع إلى الإسراع في إيجاد حلولاً لهذه الوضعيات ، إلى غاية سنة 2001 حيث بادر المشروع بإصدار الأمر 01-04 المؤرخ في 20-08-2001<sup>2</sup>، الذي تضمن مفهوم الخوصصة وحسم في الملكية العقارية، من خلال ما تم التنصيص عليه في المادة 13 منه والتي جاء نصها كما يلي: ((يقصد بالخوصصة كل صفقة تتجسد في نقل الملكية إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص من غير المؤسسات العمومية الاقتصادية وتشمل هذه الملكية :

- كل رأسمال المؤسسة، أو جزء منه تحوزه الدولة مباشرة أو غير مباشرة والأشخاص الخاضعون للقانون العام، وذلك عن طريق التنازل عن أسهم أو حصص اجتماعية أو اكتتاب للزيادة في الرأسمال.  
- الأصول التي تشكل وحدة استغلال مستقلة في المؤسسة التابعة للدولة)).

<sup>1</sup>- تجدر الإشارة إلى قد صدرت ثلاثة قوانين جاء في مضمونها كيفية انتقال المؤسسات العمومية إلى الخوصصة وكان ذلك عبر عدة مراحل حتى تم دخولها تدريجياً في الخوصصة النهائية، فلقد صدر أول قانون يتمثل في القانون 88- 01 المؤرخ في 12- 01- 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والذي لم يعط مفهوماً واضحاً لهذه العملية من الناحية القانونية، على الرغم من وضوحه من الناحية الاقتصادية، مما دفع بالمشروع إلى إصدار القانون 95- 25 المؤرخ في 25- 09- 1995 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة، حيث أصبحت المؤسسة العمومية الاقتصادية تخضع في تنظيمها وسيرها لأحكام القانون التجاري التي تخضع لها شركات الأموال، إلا أن عملية الخوصصة اقتصر على جانب التسيير فقط ولم تفصل في مسألة الملكية العقارية. وتكملة لهذا المسعى صدر الأمر 01- 04 المؤرخ في 20- 08- 2001 الذي ألغى أحكام القانون 95- 25، وعرف الخوصصة بأنها كل صفقة يتجسد فيها نقل الملكية إضافة إلى خوصصة التسيير.

<sup>2</sup>- ج ر عدد 47 بتاريخ 220- 08- 2001.

ويثير هذا التعريف من خلال استقرائه، مجموعة من التفسيرات التي يمكن استنتاجها من هذا النص وهي:

- أن عملية الخوصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ينجم عنها التحويل الكلي بما تتضمنه هذه الموجودات من عقارات ومخزونات و سلع وبضائع وحقوق والتزامات إلى القطاع الخاص وذلك من خلال التنازل عن هذه الأسهم، بما في ذلك العقارات التي تملكها المؤسسة، خصوصا العقارات الضرورية لنشاط المؤسسة، وبمفهوم المخالفة يستثنى من مجال الخوصصة الأصول غير المهمة أو غير الضرورية لاستغلال المؤسسة مثل السيارات غير المستعملة والأراضي غير الضرورية لنشاط هذه المؤسسة ليتم إدخالها ضمن الصلاحيات التسييرية للمؤسسة العمومية. وفي إطار تسريع عملية الخوصصة<sup>1</sup>.

ثم طرحت إشكالية كيفية نقل الملكية العقارية الصناعية التابعة للمؤسسات العمومية وذلك من خلال الاجتماع المنعقد من طرف المجلس الوطني لمساهمات الدولة وذلك بتاريخ 06-01-2001، والذي انتهى بقرار الاحتفاظ ب67 مؤسسة عمومية وهي المؤسسات التي ليس لها مشكل في عقود الملكية، فيما استثنيت المؤسسات الأخرى من هذه العملية بسبب عدم وجود عقود الملكية التي شكلت عائقا حقيقيا للتسريع في عملية خوصصة هاته المؤسسات<sup>2</sup>. كذلك عرفت المؤسسات العمومية المحلية النصيب الأوفر من عملية الخوصصة لصالح العمال الإجراء في هذه المؤسسات، إلا أنها اصطدمت ببعض المعوقات من بينها بيروقراطية الإدارة وكذلك عدم مرافقة العمال الأجراء لعملية تسيير هذه المؤسسات. بالإضافة المشكل العويص المتمثل في عدم تمكين العمال الأجراء من الحصول على عقود

<sup>1</sup> - الجيلالي عجة، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية من اشتراكية التسيير إلى الخوصصة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع الجزائر، د ط، 2006، ص 493.

<sup>2</sup> - الجيلالي عجة، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية من اشتراكية التسيير إلى الخوصصة، المرجع نفسه، ص 493.

ملكية الأصول العقارية لهذه المؤسسات مما سبب حرمانهم من تسجيل شركاتهم في السجل التجاري أو الحصول على قروض بنكية لتنمية استثماراتهم. إن الفشل الذريع الناجم عن عملية الخصخصة كان بسبب انعدام سندات الملكية، بالإضافة إلى التجاوزات المسجلة من قبل بعض المستثمرين الأجانب المتمثلة في المضاربة في أصول المؤسسات التي تحصلوا عليها بأثمان زهيدة، مما انعكس سلبا على هذه العملية.<sup>1</sup> فشهدت تراجعا عبر مراحل زمنية إلى غاية سنة 2008، حيث صدرت تعليمة رئيس الحكومة، والتي وجهت لمختلف الوزارات والمؤسسات العامة والتي كانت مرتبطة أساسا بالاستثمار الأجنبي، إلى غاية 26 جويلية 2009. لجأت السلطات إلى إصدار الأمر 09-01 المؤرخ في 22 جويلية 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي 2009.<sup>2</sup> الذي تضمن تعديل وتنمية للأمر 01-03 المتعلق بترقية الاستثمار المعدل والمتمم، هذا التعديل الذي كان يهدف إلى نفس المسار الذي جاءت به التعليمة الوزارية المؤرخة في 20 ديسمبر 2008 التي نصت في مضمونها على الاستبعاد التام للخصخصة لصالح المستثمر الأجنبي. وحسب ما جاء في المادة 4 مكرر 1. والتي جاء فيها أنه في حالة فتح رأسمال المؤسسة العمومية الاقتصادية على المساهمة الأجنبية فإنه لا يمكن أن تتجاوز المساهمة الأجنبية نسبة (49%) من رأس المال الاجتماعي.

إن عدم الرؤية الواضحة في السياسة الاستثمارية، أدى إلى زعزعة الثقة بين السلطات العمومية فكان لها الأثر الكبير على المصلحة الاقتصادية وذلك من خلال التناقضات في مجموعة من الاختيارات للسياسة الاقتصادية التي وضعت قيودا للاستثمار الأجنبي بدواعي حماية الاقتصاد الوطني، من جهة، ومن خلال إعطاء أهمية للعقار الصناعي المتبقي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية المنحلة من

<sup>1</sup>-سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون الخاص، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1، الجزائر، ص 89.

<sup>2</sup>- ج ر عدد 44 بتاريخ 26-07-2009.

جهة أخرى وكذلك العمل على تفعيل جميع الأصول العقارية المنتمية للحافظة العقارية للمناطق الصناعية.

### الفرع الثاني:

#### العقار الصناعي الفائض والمتبقي للمؤسسات العمومية الاقتصادية

لقد عرفت عملية الخصخصة مشاكل عديدة عند التطبيق الفعلي لهذه العملية من طرف مجلس الخصخصة، وخصوصا فيما يتعلق بالعقارات وعن مصيرها وكيفية التصرف فيها، سواء تم ذلك في إطار عملية الخصخصة أو في إطار تصفية هذه المؤسسات. مما أدى بها إلى التدهور بسبب عدم الاستقرار التشريعي الذي كان ينظم هذه المؤسسات والذي وصل إلى حد خمسة تعديلات متتالية و أثر بصفة مباشرة على العقار الصناعي، ولم تسجل إلا عمليات قليلة لنقل ملكية أصول العقارات الصناعية خلال فترة هذه الإصلاحات الاقتصادية. ولقد جاء في نص المادة 02 من المرسوم 09-153<sup>1</sup> بمفهوم للأصول العقارية المتبقية، والتي نصت على ما يلي: ((تعتبر كأصول متبقية كل الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة)). ويستشف من خلال القراءة لهذا النص أن الأصول المتبقية هي كل الأملاك العقارية التي لم يتم التنازل عنها من جراء عملية التصفية والتي نجم عنها بعض الإشكالات تتمثل على الخصوص في تسجيل بعض التجاوزات التي يقوم بها بعض المصنفين المكلفين بهذه المهمة، وهذا ما أدى بالسلطة التنفيذية بالتدخل وذلك بتجميد عمل

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، المرجع السابق.

هؤلاء بموجب المرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في 23-04-2007<sup>1</sup>، حيث نصت المادة 4 منه على أنه: ((لا

يمكن لمصفي المؤسسات العمومية المحلة التصرف بالتنازل عن الأصول العقارية المتبقية أو بإيجارها

ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم)).

ومن بين الإشكاليات التي أثرت كذلك وتعلق بتحويل بعض الأصول المتبقية عن وجهتها الحقيقية

وهذا ما أثبتته بعض التقارير الصحفية بتناولها لهذا الموضوع<sup>2</sup>.

أما الأصول الفائضة فلقد عرفتها المادة 03 من المرسوم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 في تلك الأملاك

غير الضرورية أو اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة الاقتصادية وتتمثل على الخصوص فيما يلي:

- الأملاك العقارية غير المستغلة والتي لم يتم تخصيصها<sup>3</sup> لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم

- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.

- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من المجمعات العقارية أو ملك للمؤسسات العمومية أو

ملك للدولة وغير لازمة لنشاطاتها.

- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار

النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.

- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

---

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في 23-04-2007 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج رعد 27/2007 الذي ألغي بموجب المرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 02-05-2009، ج رعد 27 بتاريخ 06/05/2009.

<sup>2</sup> - publiques ME. GADI. A la vielle de départ du wali Mohamed EL Ghazi. les prédateurs se partagent le foncier des entreprises , Elwatan, Dimanche 14 juillet 2013, p 09.

<sup>3</sup> - التخصيص نصت عليه المادة 82 من القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المعدل بالقانون 08-14 المؤرخ في 20-07-2008، ويعني استعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام. ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها، للتفصيل أكثر، انظر عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر ط6، 2011، ص 140.



زيادة على ذلك تعتبر أصول فائضة الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عند نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، التي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

وضلت صعوبة التصرف في الأصول العقارية المتبقية والتابعة للمؤسسات العمومية المحلة أو في حالة نشاط، ويرجع ذلك لعدم معرفة الطبيعة القانونية لأصل الملكية واختلاف نظامها الذي بات غير واضح وذلك بسبب نشوئها في ظل نظام اشتراكي نجمت عنه عدة قوانين كانت تحكم الملكية العقارية، كقانون الاحتياطات العقارية الذي تم إلغاؤه في ظل الدخول لاقتصاد السوق، مع عدم تسوية الوضعية القانونية لهذه العقارات فنجم عن ذلك بعض الأوعية العقارية التي تتوطن فيها بعض المؤسسات ليس لها أصل ملكية فلم تدمج ضمن الاحتياطات العقارية البلدية، ولا ضمن الأملاك الخاصة للدولة، ولم تكتسب ضمن نزع الملكية للمنفعة العمومية، وهو ما أكدته المذكرة رقم 3726 المؤرخة في 24-05-2006 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية. والتي جاء في مضمونها وجود صعوبات كبيرة متعلقة بالجانبين القانوني والمالي، لأن العديد من الأصول العقارية لا تملكها المؤسسات بسندات ملكية خاصة بل تحوزها عن طريق حق الانتفاع<sup>1</sup>.

وفي الأخير توصلنا إلى تحديد الأصناف القانونية، التي على أساسها يتم تصنيف وتحديد الحافطة العقارية للعقار الصناعي المخصصة لانجاز المشاريع الاستثمارية وذلك من خلال استقراء بعض النصوص القانونية التي تطرقت إليها حسب المعايير المعتمدة لتحديد العقار الصناعي بمختلف تقسيماته سواء التي تدخل تحت غطاء الأملاك الخاصة للدولة والتي يتم الحصول عليها من طرف المستثمر عن طريق آليات للاستغلال، وتتمثل في المناطق الصناعية، مناطق النشاط، والمناطق الخاصة،

<sup>1</sup> - سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق ص 94.

أو التي تدخل تحت غطاء تصنيف الأملاك العمومية، من مناطق حرة ومؤسسات عمومية اقتصادية، ومناطق التوسع الاقتصادي.

ولكن السؤال الذي يطرح نفس نفسه هو. ما هي الشروط التي يجب توافرها لاستغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي؟ وهو ما سيتم الإجابة عنه من خلال الفصل الموالي.

### الفصل الثاني:

#### شروط استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي

يقصد بالشروط القانونية، مجموعة من الالتزامات التي يجب احترامها تقع على كل من له علاقة بالعقار الصناعي، سواء كان هذا العقار موجود بالمناطق الصناعية أو بالمناطق الخاصة أو أي عقار ولو كان يقع خارج هذا الإطار ولكنه موجه للاستثمار، وسواء تعلق الأمر بالمستثمر أو تعلق الأمر بالهيئة مانحة الاستغلال، ممثلة في الدولة أو أحد فروعها المحلية أو إحدى الهيئات الإدارية المنشأة لهذا الغرض.

وتتعلق هذه الشروط بالحافطة العقارية للعقار الصناعي وما تشتمل عليه من بنايات وأراضي والتي تتطلب ضرورة حمايتها والمحافظة عليها، هذا من جهة ومن جهة أخرى ضرورة المحافظة على النظام العام العمراني والنظام العام البيئي<sup>1</sup>. ونجد أن هذه الشروط منها ما تم التنصيص عليه ضمن القوانين المنظمة للعقار الصناعي في حد ذاته وتمثل على الخصوص في شروط والتزامات تتعلق باستغلال العقار الصناعي، مع تمييز كل تنظيم قانوني بشروط خاصة به (مبحث أول)، أما الشروط العامة فهي

<sup>1</sup> - مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 44.

تسري على العقار بصفة عامة، وتمس جانب التهيئة والتعمير وحماية الإقليم والحفاظ على البيئة، وهي منصوص عليها ضمن قوانين أخرى (مبحث ثاني).

### المبحث الأول:

#### الشروط القانونية الخاصة لاستغلال العقار الصناعي

وتتمثل هذه الشروط في بعض الالتزامات المفروضة على مستغل العقار الصناعي والتي يجب عليه احترامها، هذا من جهة، وبعضها يقع على مانح الاستغلال من جهة أخرى<sup>1</sup>، والتي وردت عن طريق قوانين ومراسيم تنظمها ولا يمكن دراستها إلا من خلال التسلسل التاريخي والزمني لها، وذلك بدراسة التطور القانوني لكل نوع من هذه العقارات على حدى.

### المطلب الأول:

#### الشروط القانونية الخاصة المتعلقة باستغلال المناطق الصناعية

لقد جاءت هذه الشروط ضمن قوانين متعاقبة متعلقة بالاستثمار، وكان أولها ضمن المرسوم 84-155 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، حيث فرض بعض الشروط على مستغلو المناطق الصناعية (فرع أول)، وشروط أخرى تقع على مانح الاستغلال (فرع ثاني).

---

<sup>1</sup> حمزة فسيح التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004-2005، ص 47.

الفرع الأول:

الشروط التي تقع على مستغل المنطقة الصناعية

تتمثل هذه الشروط على الخصوص في بعض الالتزامات التي تقع على مستغل المنطقة الصناعية والمتمثلة على الخصوص فيما يلي:

- يجب على مستغل المنطقة الصناعية ألا يقوم بأي تعديل أو أي تغيير أو أشغال معينة على شبكة المنشآت المشتركة، إلا بعد حصوله على ترخيص تسلمه له السلطة المسيرة، غير أنه يمكن للمستغل للمنطقة الصناعية أن يقوم بنفسه بأشغال التجهيز والتهيئة للتجزئة العقارية التي بحوزته، كإدخال توصيلات الماء والكهرباء والغاز، وذلك بشرط حصوله على الموافقة المسبقة من المهني الذي يرخص له بذلك<sup>1</sup>.

- يجب على المستغل عند القيام بعملية التهيئة للمنطقة أو التجزئة العقارية المملوكة له، أن يحترم مبادئ حماية البيئة، ويتوجب عليه احترام ذلك حتى ولو لم تكن التجزئة غير مبنية أو كان ليستعملها كمستودع فقط.

- تقع على مسؤولية المستغل عبء القيام بجميع الإجراءات والتدابير الضرورية للوقاية والتخلص من كل ضرر محتمل يمس أو يهدد مباشرة الصحة العمومية، أو بالمحاصيل الزراعية، أو بالمياه المستهلكة وكذلك الإضرار الناجمة عن الدخان المتصاعد من مصانعه، وكذا النفايات الغازية والصلبة.

<sup>1</sup>-أنظر المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984، يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج ر عدد 10 بتاريخ 06 مارس 1984.

-عدم رمي الردوم والنفايات خارج الأماكن المخصصة لها في المنطقة حتى ولو كانت في مساحات غير مشغولة ولو كان هذا الرمي بصفة مؤقتة<sup>1</sup>.

-العمل على الحد من مستوى الضجيج الناجم على الآلات الصناعية وجعله لا يتجاوز الحد المنصوص عليه عن طريق التنظيم<sup>2</sup>.

كما يتحمل مستغل المنطقة الصناعية ترميم جميع الأضرار التي قد يتسبب فيها هو شخصيا أو يتسبب فيها المقاول الذي يكلفه، والتي تؤدي إلى تخريب الطرق والشبكات وأعمال التهيئة العامة الكبرى التي تنفذها الهيئة القائمة بالهيئة<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني:

#### الشروط التي تقع على مانح الاستغلال في المنطقة الصناعية

تبعا لدفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الذي نص على بعض الالتزامات التي تقع على المتعامل أو صاحب المشروع في المنطقة الصناعية، والتي يفرض القانون عليه احترامها والتقيد بما نص عليه دفتر الشروط أثناء عملية الاستغلال، والمتمثلة على الخصوص في الالتزام بصيانة الهياكل والتهيئات والشبكات (أولا) وكذا الالتزام بالمراقبة والحماية للمنطقة الصناعية (ثانيا).

<sup>1</sup>- أنظر المادة 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984، يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية نفس المرجع السابق.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، نفس المرجع السابق.

<sup>3</sup>- أنظر المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس 1984، نفس المرجع السابق.

أولاً: الالتزام بصيانة الهياكل و التهيئات والشبكات

وتتمثل المنشآت أو الشبكات الرئيسية للمنطقة الصناعية في المساحات والهياكل التي يشترك فيها جميع المتعاملين وهي ضرورية لعملية الاستغلال وقد تكون هذه الشبكات واقعة داخل المنطقة ذاتها وتتمثل على الخصوص في شبكات الكهرباء الرئيسية، كما قد تكون خارج المنطقة لكنها ضرورية لاتصالها بالخارج مع المنشآت الكبرى وتتمثل على الخصوص في شبكة الطرقات.

وتتكفل بأعمال الصيانة لهذه الشبكات المؤسسة أو الهيئة المسيرة لهذه المنطقة والتي تعتبر الهيئة المانحة للاستغلال ويتمثل هذا الالتزام على الخصوص في قيام الهيئة المانحة للاستغلال فيما يلي:

-تتولى الهيئة المسيرة للمنطقة الصناعية أشغال صيانة الطرق والشبكات الداخلية للمنطقة وتتكفل بإصلاحها وترميمها .

كما تقوم الهيئة المسيرة بالإشراف على وضع قنوات المياه التي تعتبر ملكية عمومية للمنطقة الصناعية<sup>1</sup>.

كما تتولى الهيئة المسيرة للمنطقة الصناعية مهام صيانة شبكات التطهير الرئيسية وكذا محطات التصفية، ويتحمل المستغل عملية الربط بهذه الشبكات الرئيسية فقط. كما تقوم أيضا بالقيام بأشغال تموين المنطقة بالكهرباء والغاز ويكون ذلك بالتنسيق مع المؤسسة المختصة بذلك<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - أنظر المادة 16 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس 1984، نفس المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المواد 17- 18- 19- 20 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984، المرجع السابق.

ثانياً: الالتزام بالمراقبة والحماية للمنطقة الصناعية:

لقد خول القانون في إطار استغلال المنطقة الصناعية للهيئة المسيرة للمنطقة الصناعية بعض السلطات من أجل المحافظة عليها ويتم ذلك عن طريق الاتصال بالسلطات المختصة وتدخلها في إطار ما يسمى بالضبط الإداري<sup>1</sup> وتمثل على الخصوص في القيام بالأعمال التالية:

- القيام بالمراقبة لرمي النفايات وذلك بتحديد الأماكن المعدة لذلك والتوقيت من أجل المحافظة على نظافة الأماكن وذلك بقيامها بالتكفل بتحويلها إلى الأماكن المخصصة لذلك .

- تكفل الهيئة المسيرة بالحماية الأمنية وذلك بمراقبته عملية دخول الأشخاص وخروجهم وتنقلهم دخل المنطقة وحتى إمكانية طلب وضع مركز شرطة للقيام بالتكفل بهذا الجانب إن دعت الضرورة لذلك.

- كما يقع على عاتق هذه الهيئة حماية المنطقة الصناعية من الحرائق وذلك بالتنسيق مع مصالح الحماية المدنية والقيام بجميع التدابير الوقائية من صيانة للعتاد والآلات التي من شأنها المساهمة في عملية الوقاية من الحرائق والتمكن من السيطرة عليها في حلة حدوث ذلك.

وفي هذا الاتجاه تقوم الهيئة بإعداد مخططات وآليات لضبط حماية المنطقة في كل الظروف والأحوال وذلك حسب الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> يعرف الضبط الإداري على أنه: "تنظيم الدولة بطريقة وقائية لضمان سلامة وأمن المجتمع، فالضبط في معناه العام هو تنظيم وقائي وهو بهذا المعنى يختلف عن النظام القانوني، الذي لا يتدخل إلا لمحاسبة الأفراد عما يقع منهم من جرائم أو مخالفات". للتفصيل أكثر أنظر عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري دراسة تطبيقية لأسس القانون الإداري، منشأة المعارف الإسكندرية، 1990، ص378.

<sup>2</sup> أنظر المواد 08- 21- 22 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984، نفس المرجع السابق.

المطلب الثاني:

شروط استغلال المناطق الحرة والخاصة

باستقراء النصوص القانونية المتعلقة بالمناطق الحرة، وخصوصا المرسوم التشريعي 93-12 المتضمن ترقية الاستثمار، الذي تم فيه التنصيص على المناطق الحرة والمناطق الخاصة ولقد جاءت أحكام المناطق الخاصة ضمن الفصل الأول، كما جاءت أحكام المناطق الحرة ضمن الفصل الثاني من الباب الثالث، إلا أن التنظيم الخاص بالمناطق الحرة قد صدر قبل التنظيم الخاص بالمناطق الخاصة من حيث الترتيب وذلك بموجب المرسومين 94-320 و94-321، على التوالي وعليه ستكون دراستنا لهذه الشروط وفقا لهذا الترتيب، الشروط المتعلقة بالمناطق الحرة (فرع أول) والشروط المتعلقة بالمناطق الخاصة (فرع ثاني).

الفرع الأول:

الشروط القانونية المتعلقة باستغلال المناطق الحرة

باستقراء أحكام المرسوم التنفيذي 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن شروط تعيين وضبط وتسيير المناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار وكذا الاتفاقية النموذجية الملحقة بالمرسوم التنفيذي 94-320 ودفتر الشروط النموذجي المتعلق باستغلال المنطقة الحرة والملحق كذلك بالمرسوم<sup>1</sup> حيث تم التنصيص على مجموعة من الشروط التي تضبط الطرفين فمنها ما تقع على عاتق مستغل المنطقة الحرة (أولا) ومنها ما تقع على مديرية أملاك الدولة المختصة باعتبارها مانح الاستغلال (ثانيا).

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 94-320 المؤرخ في 17-10-1994 المتعلق بالمناطق الحرة، ج ر عدد 67 بتاريخ 19-10-1994.



أولاً: الشروط التي تقع على مستغل المنطقة الحرة

قد يقع على مستغل المنطقة شروط تقع عليه تجاه الهيئة مانحة الاستغلال والمتمثلة في إدارة أملاك

الدولة (1) بالإضافة إلى بعض الشروط التي تقع عليه تجاه المتعاملين في المنطقة الحرة(2).

1- الشروط التي تقع على مستغل المنطقة تجاه الهيئة مانحة الاستغلال:

تقع على مستغل المنطقة الحرة مجموعة من الشروط التي يجب عليه الالتزام بتحقيقها تجاه إدارة

أملاك الدولة باعتبارها هي الهيئة مانحة الاستغلال والمتمثلة على الخصوص فيما يلي:

-المستغل مسؤول عن جميع المنشآت الممنوحة له في إطار الامتياز فهو ملزم بالمحافظة عليها والإبقاء

عليها في أحسن حال من أجل تقديم أحسن خدمة ويتحمل مصاريف الصيانة طوال مدة الامتياز ما

عدا في حالة القوة القاهرة أو لظروف طارئة.<sup>1</sup>

-كما يقع على مستغل المنطقة الحرة التزامه بالشروع في انجاز المشروع في الآجال المحددة قانوناً وطبقاً

لدفتر الشروط. وفي حالة عدم انجازه لمشروع تجزئة البناء أو لجزء منه في الآجال المحددة توجه له

الإدارة المختصة اعذاراً تحثه فيه على إتمام الأشغال وإذا تعذر عليه ذلك تقوم الدولة بإتمام هذه

الأشغال على نفقة المستغل.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> -المادة 6 من المرسوم التنفيذي 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المواد 8 و9 من الاتفاقية النموذجية المرفقة بالمرسوم التنفيذي 94-320 المتضمنة منح استغلال المنطقة الحرة وتسييرها، ج ر عدد 67 بتاريخ 19 أكتوبر 1994.

-يلتزم مستغل المنطقة بتقديم تقرير سنوي لوزارة المالية يتضمن أنشطة الشركة مع إرفاقه لبرنامج الاستثمارات المزمع انجازها. كما يلتزم مستغل المنطقة بتسهيل مهمة المراقبة لأعوان وزارة المالية داخل المنطقة الحرة حسن تسييره كما يلتزم بتزويدهم بالوثائق لحسن القيام بمهامهم<sup>1</sup>.

في إطار حماية المنطقة الحرة والمحافظة عليها فانه تقع على مسؤولية المستغل المسؤولية التامة في مجال المحافظة على البيئة خصوصا عند نقل المواد الخطيرة وفي معالجتها داخل المنطقة. وكذلك في عملية إتلاف البضائع التي تنزع منها القيمة التجارية والتي لا تتلف إلا باستشارة السلطات المختصة في مجال حماية البيئة<sup>2</sup>.

### 2-شروط تقع على مستغل المنطقة الحرة تجاه المتعاملين:

وهي شروط تقع على مستغل المنطقة ترتبط أساسا بتوفير جو ملائم للمتعاملين في المنطقة تتمثل أساسا في الالتزامات التالية:

-الالتزام بأشغال التهيئة والمنشآت الفرعية والتكفل بصيانتها من طرق ومواقف للسيارات وبناء منشآت ضرورية لحاجات المتعاملين وخصوصا بناء السياج المحيطة بالمنطقة.

-عملية الاتصال بالمتعاملين داخل المنطقة والقيام بمتابعة أنشطتهم ومراقبتها والتكفل بتوفير كل المرافق والخدمات سواء بطريقة مباشرة أو عن طريق هيئات متخصصة ، كما يتم العمل على منح المتعاملين بطاقات الدخول من المنطقة، وهي عبارة عن بطاقات تجارية تثبت التوطين داخل المنطقة ومدته.

<sup>1</sup> - المواد 10 و11 من الاتفاقية النموذجية المرفقة بالمرسوم التنفيذي 94- 320 المتضمنة منح استغلال المنطقة الحرة وتسييرها، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المواد 6 و19 من المرسوم التنفيذي 94- 320، المرجع السابق.

في حين يخضع أي نشاط من طرف المتعاملين في المنطقة لترخيص يسلمه المستغل يسمى رخصة التمركز تحتوي على طبيعة النشاط ومدته<sup>1</sup>.

ثانياً: الشروط التي تقع على الهيئة مانحة الاستغلال للمنطقة الحرة:

إن الهيئة مانحة الاستغلال في مفهوم المرسوم 94-320 هي إدارة أملاك الدولة، وهذا راجع إلى أن جميع الأملاك العقارية من أراضي ومباني التي تشتمل عليها المنطقة الحرة تدخل ضمن الأملاك الوطنية العامة للدولة والتي تخضع لأحكام القانون 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008<sup>2</sup>، وخصوصاً المادة 31 منه<sup>3</sup>.

وهي شروط تقع على الهيئة مانحة الاستغلال، وترتبط أساساً بضرورة الالتزام بتوفير جو ملائم لجميع المتعاملين في المنطقة ونذكر منها:

- الالتزام بتهيئة المنشآت الكبرى وهي تقع على عاتق الدولة ممثلة في إدارتها المحلية وأجهزتها المسيرة عند انجاز المنشآت الأساسية التي تربط المنطقة بالتراب الوطني.

إيصال المنطقة الحرة بمختلف الشبكات الأساسية لتزويدها بالماء والكهرباء والغاز والهاتف والتيلكس.

<sup>1</sup> - المواد 5 ، 11 ، 12 ، 16 من دفتر الشروط العام النموذجي الملحق بالاتفاقية المتضمن امتياز المناطق الحرة، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - ج ر عدد 52 بتاريخ 02-12-1990.

<sup>3</sup> - حيث تنص المادة 31 من القانون 90-30 على أنه "التصنيف هو عمل السلطة المختصة الذي يضيف على العقار أو المنقول طابع الأملاك العمومية الاصطناعية أما إلغاء التصنيف فهو الذي يجره الملك من طابع الأملاك الوطنية العمومية وينزله إلى الأملاك الخاصة. ويجب أن يكون الملك المطلوب تصنيفه ملك للدولة أو لإحدى الجماعات الإقليمية إما بمقتضى حق سابق، وإما بامتلاك يتم لهذا الغرض حسب طرق القانون العام (الاقتناء ، التبادل، الهبة)، وإما عن طريق نزع الملكية، وتقوم بالاقتناء الجماعة أو المصلحة التي يوضع تحت تصرفها الملك المطلوب تصنيفه.

ومن ناحية أخرى ينبغي أن يكون العقار المطلوب تصنيفه ملكاً مؤهلاً ومهيئاً للوظيفة المخصص لها ولا تكون العقارات المقتناة جزء من الأملاك الوطنية العمومية حتى ولو وضعت للأملاك الوطنية إلا بعد تهيئتها.

-إيصال المنطقة بشبكة صرف مياه الأمطار والعمل على تطهير المياه المستعملة. وهو ما نصت عليه المادة 4 من دفتر الشروط. كما جاء التنصيص عليه في الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2003 المتعلق بتطوير الاستثمار<sup>1</sup>.

حيث نصت المادة 11 منه على أنه: "تتكفل الدولة جزئياً أو كلياً بعد تقييمها من الوكالة فيما يخص الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لانجاز الاستثمار".

كما يلتزم مانح الاستثمار ببعض الموانع تجاه المستثمرين هذه الموانع نستشفها من المرسوم التشريعي 93-12 المتضمن ترقية الاستثمار وهي عبارة عن ضمانات ممنوحة من المشرع للمستثمرين وهذا للدفع بعجلة الاستثمار إلى الأمام وحماية لهم من العراقيل والمعوقات الإدارية التي قد تعترض المستثمرين كما هو الحال عليه في أغلبية الدول النامية، والتي يمكن حصرها فيما يلي:

-امتناع الإدارة المانحة للاستغلال عن تطبيق المراجعات والإلغاءات التي تطرأ على الاستثمارات المنجزة أو التي تم البدء في استغلالها في إطار المرسوم التشريعي 93-12، والذي لا يتم إلا بناء على طلب صريح من طرف المستثمر. حيث أنه إذا صدر تشريع جديد يعيد تنظيم عملية الاستثمار بالتعديل أو الإلغاء أو التقليل من الامتيازات، فإن هذا القانون لا يسري ولا يطبق على الاستثمارات المنجزة أو التي تم البدء في استغلالها وذلك تطبيقاً للنصوص الحالية. ومنه يستنتج أن قانون الاستثمار قد يكرس مبدأ الاستقرار التشريعي وثباته من جهة ، ويضمن تعهد الدولة بعدم المساس بنظام الامتيازات الممنوحة في إطار الاستثمار من جهة أخرى.

<sup>1</sup> - الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر عدد 47 بتاريخ 22 أوت 2001، معدل ومتمم.

-امتناع الإدارة عن اللجوء إلى إجراء التسخير فلا يمكن أن تكون العقارات محل الاستثمارات المنجزة  
موضوع تسخير من طرف الإدارة باستثناء الحالات التي نص عليها القانون. وهو ما جاء التنصيص عليها  
في المواد 39 و40 من المرسوم التشريعي 93-12 وأكدته المادة 30<sup>1</sup> من المرسوم التنفيذي 93-420.  
ويمكن أن يعرف التسخير في هذا الإطار هو: "عملية الاستيلاء على الملكية لمدة معينة ثم عملية  
إرجاعها".<sup>2</sup>

هذه العملية المؤقتة التي تفرض من خلالها الإدارة العامة على المستثمر الأجنبي في المنطقة الحرة  
بالقيام بأداء خدمات أو استعمال الأملاك العقارية في تحقيق المصلحة العامة. وان كان أن المشرع في  
المرسوم التشريعي 93-12 قد منع اللجوء إلى عملية التسخير كقاعدة عامة إلا أن ذلك المنع لم يكن  
بصفة مطلقة، بل أجاز اللجوء إليه في حالات وهو ما أكدته المادة 40 الفقرة 1 من المرسوم التشريعي  
93-12.<sup>3</sup>

وفي حالة تطبيق التسخير لصالح المستثمر والذي يترتب عنه تعويض عادل ومنصف وهو ما تضمنته  
المادة 40 الفقرة 2 من المرسوم التشريعي 93-12، حيث نصت على أنه:  
"..... ويترب على التسخير تعويض عادل ومنصف".

باستقراء هذه النصوص نجد أن المشرع في قانون الاستثمار قد عرف التسخير بأنه نزع مؤقت للملكية  
مقابل تعويض عادل ومنصف لصالح المستثمر وهذا جاء به دستور 28 فيفري 1989، و كذلك ضمن

<sup>1</sup> تنص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 94-320 على أنه: "يستفيد المتعاملون في المنطقة الحرة الضمانات في التشريع المنصوص عليها  
في التشريع المعمول به في الاتفاقيات الثنائية أو المتعددة الأطراف التي صادقت عليها الجزائر".

<sup>2</sup> - للتفصيل أكثر في الموضوع، أنظر، صونية بن طيبة، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى عين مليلة، الجزائر،  
د ط، 2010، ص 50.

<sup>3</sup> - حيث نصت المادة 40 من المرسوم 93-12 على أنه: "لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع تسخير عن طريق الإدارة، ما عدا  
في الحالات التي نص عليها التشريع المعمول به".

القانون 11-91 ومن هنا يمكن القول أن التسخير هو نزع مؤقت للملكية في حين أن نزع الملكية للمنفعة العامة الذي تضمنه القانون 11-91 هو نزع ملكية مؤبد مقابل تعويض قبل نزع الملكية. أما التسخير فهو نزع ملكية مؤقت مقابل تعويض عادل ومنصف لكن هذا التعويض يمنح بعد نزع الملكية المؤقت وهو ما جعل المرسوم التشريعي 12-93 محل انتقاد وأقل ضمانا للمستثمرين في المناطق الحرة لو تجسدت هاته المناطق على أرض الواقع لنجم عن تطبيق هذه النصوص منازعات كثيرة مع المستثمرين. وهذا ما جعل المشرع يتدارك ذلك ضمن الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتضمن تطوير الاستثمار الذي ألغى المرسوم التشريعي 12-93 وجعله يتبنى سياسة الوضوح في النصوص حينما استبدل مصطلح التسخير بمصطلح آخر وهو مصطلح "المصادرة"، حيث منع حتى على الدولة اللجوء إلى عملية المصادرة لأي استثمار قد تم انجازه على هذه العقارات إلا في حالات منصوص عليها في التشريع المعمول به وفي حالة حدوث هذه المصادرة فإنها ترتب تعويض عادل ومنصف وهو ما نصت عليه المادة 16 من الأمر 03-01 المتضمن تطوير الاستثمار حيث نصت على أنه:

"لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع مصادرة إدارية إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

ويترتب عن المصادرة تعويض عادل ومنصف."

وبمقاربة النصوص خصوصا بين المرسوم التشريعي 12-93 والأمر 03-01 من حيث دقة المصطلحات الواردة وخصوصا بين نزع الملكية والتسخير والمصادرة فنجد أن الأمر 03-01 لم يرق إلى ما كان متوقعا في تدارك النقص من حيث ضبط المصطلحات ودستوريتها، خاصة وأن القضاء الإداري اعتبر المصادرة هي نزع الملكية للمنفعة العمومية وكذلك أن دستور 1996 الصادر في 28 نوفمبر 1996 قد أكد على

التعويض القبلي لنزع الملكية للمنفعة العمومية، ويقرر بتعويض قبلي في حالة تطبيقه في حين يبقى التساؤل مطروح في حالة تطبيق المصادرة هل نطبق عليها أحكام نزع الملكية؟ وإذا طبقتاه على المصادرة فنكون أمام نصوص متعارضة وغير دستورية. وهو ما يجعل المستثمرين يتخوفون من المغامرة في ظل تعارض هذه النصوص وعدم وضوحها<sup>1</sup>.

. الفرع الثاني:

### شروط استغلال المناطق الخاصة

باستقراء النصوص التنظيمية وخصوصا أحكام المرسوم التنفيذي 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة لم نجد تفصيلا لشروط استغلال المناطق الخاصة. على غرار ما تضمنته الأحكام الخاصة بالمناطق الحرة والمرسوم التنفيذي 91-321 المؤرخ في 21 سبتمبر 1991 المتضمن كفاءات تحديد المناطق الواجب ترقبها. غير أنه بالرجوع إلى دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 94-322 المتضمن منح استغلال المناطق الخاصة<sup>2</sup>. يمكننا أن نستخرج بعض الشروط الخاصة بهذه المناطق وتتمثل على الخصوص فيما يلي:

- يلتزم المستغل في المنطقة الخاصة بانجاز مشروعه في الأجل القانونية وحسب الشروط المقررة، وفي حالة عدم انجازه للمشروع خلال المدة المحددة يمكن للإدارة أن تمنحه أجلا إضافيا وفي حدود معينة.

<sup>1</sup> - مقتبس عن مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 52.

<sup>2</sup> - دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة، ج ر عدد 67 بتاريخ 17 أكتوبر 1994.

. - يقع على عاتق مستغل المنطقة الخاصة عبء معرفته الجيدة بالقطعة الأرضية محل الاستثمار

ويستلمها في الحالة كانت عليها ويشرع في حيازتها دون التزام الدولة تجاهه بأي ضمان.

-يلتزم مستغل المنطقة الخاصة بتحمل جميع الأعباء والارتفاقات التي تثقل القطعة الأرضية محل

الاستثمار، وفي المقابل يستفيد من هذه الارتفاقات إن وجدت لصالحه.

-يقع على عاتق مستغل المنطقة الخاصة، أنه في حالة اكتشافه لأشياء أثرية أو تحف أو كنوز أو أوسمة

أو نقود قديمة أو مناجم أو منابع للفوسفات أو أي شيء من هذا القبيل إلزامية إعلام مالكيها الأصلي

وهو أملاك الدولة وفي حالة مخالفته ذلك يلتزم بالتعويض وفي إطار ذلك نص المرسوم التشريعي 93-

12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار على شروط استغلال المستثمر بصيغة العموم

ويستشف ذلك من المادة 04 منه والتي نصت على أنه: "يتولى التصريح بالاستثمار المذكور في المادة

3 أعلاه المستثمر.

يبين التصريح على الخصوص ما يلي<sup>1</sup>:

-مجال النشاط، تحديد الموقع مناصب الشغل التي تحدث، التكنولوجيا المزمع استعمالها، مخططات

الاستثمار و التمويل وكذا التقويم المالي للمشروع، مرفقة بمخطط الاهتلاك، شروط المحافظة على

البيئة، المدة التقديرية لإنجاز المشروع، الالتزامات المرتبطة بإنجاز الاستثمار. يكون التصريح فيما يخص

النشاطات المقننة مرفوقا بالوثائق التي تشرطها التشريعات والتنظيمات المعمول بها.

ويتضمن هذا التصريح في حالة طلب المستثمر الاستفادة من امتياز كل العناصر الثبوتية".

<sup>1</sup> - دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة، ج ر عدد 67 بتاريخ 17 أكتوبر 1994.



كما يقع على مانح الاستغلال في المناطق الخاصة وفي إطار الامتيازات التحفيزية القيام بصفة كلية أو جزئية بأشغال الهياكل القاعدية المتعلقة بالاستثمار بعد تقويمها من طرف وكالة دعم و متابعة الاستثمار.

وفي هذا الإطار صدر المرسوم التنفيذي 97-321 المؤرخ في 24 أوت 1997 المتضمن تحديد كفاءات تكفل الدولة كلياً أو جزئياً بتحديد المنشآت القاعدية المرتبطة بانجاز الاستثمارات الواقعة في المناطق الخاصة<sup>1</sup>.

. والذي جاء في مضمونه بعض الشروط تتضمن تكفل الدولة بنفقات المنشآت القاعدية الضرورية لقابلية نجاعة الاستثمار والتي يمكن أن تشمل النفقات المتمثلة فيما يأتي:

-إنجاز الطرق الرابطة بالشبكات لوطنية، البلدية و الولائية، وإيصالها بالشبكات العمومية للمياه الصالحة للشرب أو قنوات صرف المياه وقنوات صرف الفضلات، أو التزويد بالمياه بواسطة التنقيب في حالة ما إذا كان الربط بالشبكات العمومية تعترضه صعوبات خاصة، مع التوصيل بالطاقة.

-القيام بربط الاستثمارات التي تشكل أهمية خاصة للاقتصاد الوطني والخاضعة لنظام الاتفاقية بشبكة السكك الحديدية<sup>2</sup>.

ويكون تكفل الدولة بهذه المنشآت القاعدية بصفة كلية بالنسبة للاستثمارات الواقعة في بعض مناطق الجنوب في إطار ترقية وتشجيع الاستثمار في هذه الأماكن<sup>3</sup>، ويكون بصفة جزئية وبنسبة تختلف في

<sup>1</sup> - ج ر عدد 57 الصادر بتاريخ 27 أوت 1997.

<sup>2</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 97-321 المؤرخ في 24 أوت 1997، يحدد كفاءات تكفل الدولة كلياً أو جزئياً بنفقات المنشآت القاعدية المرتبطة بانجاز الاستثمارات الواقعة في المناطق الخاصة، ج ر عدد 57 الصادر بتاريخ 27 أوت 1997.

<sup>3</sup> - - حيث نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 97-321 على أنه: "تستفيد الاستثمارات الواقعة في ولايات أدرار، واليزي، تمنغاست، وتندوف بتكفل الدولة بكامل النفقات المنصوص عليها في المادة 03".

المناطق الأخرى<sup>1</sup>. وتكون مساهمات الدولة للتكفل بهذه النفقات بناء على طلب يقدمه المستثمر لدى وكالة ترقية الاستثمار ودعمه ومتابعته في نفس الوقت الذي يقدم فيه طلب الامتياز وكذا التصريح بالاستثمار.

كما يقع على كاهل مانح الاستثمار بعض الموانع كما هو الحال بالنسبة للمناطق الحرة من تسخير ونزع الملكية، وتطبيق بعض الإلغاءات والمراجعات التي قد تطرأ في المستقبل على الاستثمارات المنجزة في ظل هذا المرسوم، التي تعتبر كضمانات للمستثمر ضد تدخل الإدارة.

### المبحث الثاني:

#### الشروط القانونية العامة لاستغلال العقار الصناعي

وتتمثل هذه الشروط العامة لاستغلال العقار الصناعي في مجموعة من الالتزامات التي ينبغي على مستغل العقار الصناعي احترامها وكذا الهيئة مانحة الاستغلال وتتعلق بكل أنواع العقار الصناعي، سواء تعلق الأمر بالمناطق الصناعية أو المناطق الخاصة أو المناطق الحرة، وهي الشروط التي لا نجد نصوصها ضمن القوانين التي تنظم العقار الصناعي بل توجد ضمن استخدامات العقار بصفة عامة سواء كان عقارا سكنيا أو صناعيا. وقد وردت هذه الرخص ضمن القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الهيئة والتعمير<sup>2</sup>. لذلك اصطلحنا على تسميتها بالشروط العامة.

<sup>1</sup> - كما نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه على أنه: "تستفيد الاستثمارات الواقعة في ولايات: بشار، والبيض وغرداية و ورقلة، والنعام و الأغواط ، والوادي، وكذلك البلديات الآتي ذكرها من ولايتي بسكرة والجلفة من خمسين في المائة (50%) من النفقات المنصوص عليها في المادة 03 أعلاه، وهي:

- بلديات يسكرة: أولاد ساسي، أولاد حركات، سيدي خالد، أولاد جلال، أولاد رحمة، دوسن، ليوة، مخدمة، أورلال، مليلي، عماش، العش، الفض، عين الناقة، بوشقرون، ليشانة، برج بن عزوز، فغالة، لغريس.

- بلديات الجلفة: أم الأدم، قطارة، سد رحال، دلدول، عمورة، مسعد، فيض البطمة، مجبارة، عين الببل، تادميت، دويس، عين الشهداء، الإدريسية، بن يعقوب، زكار".

<sup>2</sup> - ج ر عدد 52 بتاريخ 02 ديسمبر 1990

وبصدور المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة، ورخصة الهدم وتسليم ذلك<sup>1</sup>، الذي كان يشكل الإطار التنظيمي العام بالنسبة لمختلف الرخص والشهادات المتعلقة بكيفية استغلال واستعمال الأراضي العمرانية والتي كانت يطلق على تسميتها الرخص والشهادات. والتي أصبح يطلق على تسميتها عقود التعمير بموجب صدور المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 والذي أصبح الإطار العام بالنسبة لمختلف هذه الرخص والشهادات، وستقتصر دراستنا على الرخص دون الشهادات إذ أن أهمية هذه الأخيرة تكون أقل من الأولى التي عادة ما تكون إجراء شكلي لا يمس بأصل الحق المعترف به للمالك، في حين أن استصدار هذه الرخص يكون جوهري من أجل استعمال الحق وفي حالة إغفال ذلك تترتب عليه المسؤولية الجزائية والمدنية .

وعليه ستقتصر دراستنا على الشروط المتعلقة بالرخص الإدارية (مطلب أول) والشروط المتعلقة بالمحافظة على البيئة (مطلب ثاني).

### المطلب الأول:

#### الشروط المتعلقة بالرخص الإدارية

ترتبط الشروط الإدارية أساسا بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P D A U ومخطط شغل الأراضي P O S اللذان يتوليان مسؤولية تنظيم استغلال العقار الصناعي وموقعه وذلك على أساس مدى احترام تحقيق المنفعة العامة.

<sup>1</sup> - ج ر عدد 26- 1991، ملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي 15- 19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 بتاريخ 12 فيفري 2015.

أمام تزايد آثار المشكلة العمرانية على أمنهم وصحتهم وسلامتهم وتفاقمها على البيئة وعلى المظهر الجمالي للمدينة وعلى العقار الفلاحي السياحي من خلال التشويه الذي أصبح يميز المدن الجزائرية نتيجة مخالفة قوانين العمران وعدم صرامة تطبيقها فضلا عن عدم ثباتها بسبب كثرة التعديلات الواردة عليها وكثرة الشروط التقنية لطلب رخصة البناء مما يساهم في كثرة البنائيات الغير شرعية دون تراخيص واستعمال مواد مغشوشة و غير مطابقة في ظل ضعف الرقابة العمرانية<sup>1</sup>، وعدم الالتزام بالشروط الفنية مما أدى إلى انهيار العديد من البنائيات، فضلا عن انتشار البنائيات في الأراضي الفلاحية وبمحاذاة الأودية وبجوار الأماكن المعرضة للانجراف الصناعي على حساب المساحات الخضراء زيادة إلى إقامة منشآت صناعية ذات تأثير خطير على البيئة والمحيط وفي الأماكن العمرانية، كل ذلك أدى إلى ضابط صارم يقوم بدور الدرع الواقي للقيم والمصالح العليا للبلاد ومن ثم استعادة فكرة النظام العام ليكون الأداة القانونية في الضبط العمراني كحد على سلطان الإدارة في استغلال واستعمال حق الانتفاع<sup>2</sup>.

كما يرتبط حق المستثمر في إنشاء مشروعه بالحصول على الرخص اللازمة التي يشترطها التشريع والتنظيم الساري المفعول وأهم هذه الرخص والشهادات، هو حصول مستغل العقار الصناعي على رخصة التجزئة (الفرع الأول) ورخصة البناء (فرع ثاني)، وشهادة المطابقة (فرع ثالث).

<sup>1</sup> - راضية بن مبارك، تسيير وتنظيم المناطق الصناعية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2015 - 2016، ص 245.

<sup>2</sup> - راضية بن مبارك، تسيير وتنظيم المناطق الصناعية، المرجع نفسه، ص 245.

### الفرع الأول:

#### رخصة التجزئة كإجراء تفرضه قواعد التعمير

إن رخصة التجزئة هي إجراء تفرضه قواعد التعمير، والذي غالبا ما يكون في المناطق الصناعية، أو في مناطق النشاط والتي يتم فيها توزيع الأراضي على المستثمرين من أجل قيامهم ببناء مصانعهم، الذي يتطلب المحافظة على النظام العام العمراني المتمثل في احترام قواعد التهيئة والتعمير. لذلك فصاحب المشروع الذي يقوم بتجزئة القطع الأرضية من أجل تشييد بنايات من لإقامة الاستثمارات الصناعية عليها، أوجب عليه القانون استصدار رخصة التجزئة<sup>1</sup>. قبل القيام الفعلي بتجزئة مساحات القطع الأرضية التي يراد تشييد الاستثمارات الصناعية عليها. لذلك يستوجب على صاحب المشروع الاستثماري القيام بطلب رخصة التجزئة والتي تكون حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

إن كل طلب لرخصة التجزئة يجب أن يدعم إما بعقد ملكية أو بتوكيل أو بالقانون الأساسي إذا كان الموكل أو المالك شخصا معنويا<sup>2</sup>. كما تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع في ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات، مهما كان موقعها إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية. وعليه فان رخصة التجزئة تطلب، عندما يطلب المالك أو موكله تجزئة الأرض العارية إلى قطعتين قصد تشييد بناية<sup>3</sup>. وما دمننا بصدد دراسة

<sup>1</sup> - أنظر المادتين 57 و58 من القانون 90 - 29، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، المرجع السابق، ص9.

<sup>3</sup> - أنظر، عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر د ط، 2015، ص131.

رخصة التجزئة العقار الصناعي فيستلزم ذلك التطرق إلى صاحب طلب رخصة التجزئة في العقار الصناعي(أولا)وتفصيل الملف المرفق بطلب رخصة التجزئة(ثانيا).

أولا:صاحب طلب رخصة التجزئة

في الأصل أن طلب رخصة البناء يكون من المالك أو موكله<sup>1</sup>.غير أن الإشكال المثار بالنسبة للعقار الصناعي هو من يقوم بتقديم طلب رخصة التجزئة؟ هل هي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري باعتبارها مرقى عقاري، أم مديرية أملاك الدولة باعتبارها هي الهيئة المكلفة بتسيير الأملاك الخاصة للدولة؟

هذا من جهة ومن جهة أخرى يطرح التساؤل عن ما هي السلطة الإدارية التي تتلقى طلب رخصة التجزئة، هل هو رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير؟

وللإجابة على هذا التساؤل يجب الرجوع إلى النصوص المنظمة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، نجد أن مهام الوكالة التسيير، والوساطة، الضبط العقاري للأملاك الخاصة للدولة<sup>2</sup> الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاط أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي، وبالتالي فهي الوكيل عن المديرية العامة للأملاك الدولة والتي وقعت معها اتفاقية تسيير<sup>3</sup>. ولذلك فهي التي تقوم بتقديم طلب شهادة التجزئة بالنسبة للمناطق الصناعية المقرر انجازها، وعليه فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط و الضبط العقاري مجبرة بالحصول على رخصة التجزئة، شريطة تقديمها لطلب مرفق بملف يشتمل على وثائق ثبوتية وتوضيحية تتعلق بالقطعة المجزأة ومخطط التجزئة والملف

<sup>1</sup> - أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي 15- 19 المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي 07- 119 المؤرخ في 30أفريل 2007، المرجع السابق، ص.4.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 4 من الرسوم التنفيذي 07- 119 المؤرخ في 30أفريل 2007، المرجع السابق.

التقني له، وهذا ما نصت عليه المادة 9 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وذلك لكي تباشر السلطة المختصة بدراسة الملف والتحقيق فيه ل يتم بذلك قبول طلب الرخصة أو رفضه حسب ما أفضت إليه الدراسة<sup>1</sup>.

ثانيا: الملف المرفق بطلب الرخصة

يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشمل الوثائق التالية:<sup>2</sup>

-تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

-التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500، التي تشتمل على البيانات الآتية:

-حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

-منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.

-تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق ورسم قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق و صرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف و الإنارة العمومية.

-تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة.

-موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة والتجهيزات الجماعية.

-مذكرة توضيح التدابير المتعلقة بما يأتي:

طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد الصلبة والسائلة والغازية المضررة بالصحة العمومية والزراعية والبيئية.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 58 من القانون 90-29، المرجع السابق، ص 1659.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، ص 7.

-المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية.

-تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة

للاستعمال الصناعي<sup>1</sup>.

-مذكرة تشتمل على البيانات الآتية:

-قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل منها.

-نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان

المقيمين.

-الاحتياجات في مجال الماء والكهرباء والغاز والنقل وكيفيات تلبيتها.

طبيعة الارتفاقات والأضرار المختلفة.

-دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء.

-دراسة جيو تقنية يعدها مخبر معتمد.

-برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للشبكات والمشاريع والتهيئة المقرر انجازها وشروط

تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الانجاز وأجال ذلك عند الاقتضاء.

- دفتر الشروط الذي يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على

الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنايات. يحدد دفتر الشروط كذلك حفظ الملكيات

والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.

<sup>1</sup> - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 المرجع السابق.



يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدى. في هذه الحالة يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانية والمتعلقة بكل جزء لوحده<sup>1</sup>.

يتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه مهندس معماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني:

#### حصول مستغل العقار الصناعي على رخصة البناء

ما دام أن رخصة البناء من رخص الضبط الإداري فهي حتما تتعلق بالنظام العام أي المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، حيث تهدف السلطة الإدارية من خلال منحها أو رفض تسليمها للرقابة المسبقة على إنشاء أو تنفيذ عمليات البناء وذلك طبقا لقواعد مرسومة والعمل على مطابقتها لمواصفات تقنية ولتقتضيات الأمن والقواعد الصحية. وهو ما يستوجب إجراء عملية رقابية على إنشائه وتشيينه عن طريق إحداث جهاز إداري وقضائي متين.

فالجهاز الإداري هو من يختص بمنح التراخيص للقيام بأي إجراء يتعلق بالبناء، والجهاز القضائي هو من يسهر على حماية حقوق الأفراد والإدارة، ويعاقب المعتدي<sup>3</sup>.

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في قانون التعمير ولا في قوانين أخرى، بل اكتفى في المادة 52 من القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلقة بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ

<sup>1</sup> - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع السابق، ص7.

<sup>3</sup> - أنظر، عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، د ط، 2016، ص369.

في 14-08-2004 بالنص على أنها:(رخصة تشترط في حالة تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها وتمديد البنايات الموجودة وتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضعفمنه والواجهات المفضية على الساحة العمومية وإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج).

أما عن التعريف الذي ورد في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها فانه يشترط كل تشييد لبناية جديدة أوكل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنايات أو الشبكات المشتركة العابرة للملكية ، حيازة رخصة البناء طبقا لما نص عليه القانون.

وبالرجوع الى الكتابات الفقهية، في هذا المجال، نجد التعريفات التالية:

" ترخيص المباني عبارة عن قرار إداري تصدره جهات مختصة تآذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه"<sup>1</sup>.

كما عرفت رخصة البناء بأنها:"قرار إداري ترخص بموجبه السلطة الإدارية المختصة بالبناء بعد أن تتحقق من أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعينة"<sup>2</sup>.

وبناء عليه فان البنايات ذات الاستعمال الصناعي تستوجب الحصول على رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجيدة ، وعلى المستثمر أن يحصل عليها للقيام بأي نوع من الأعمال السابقة . ولقد عالج المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الأحكام المتعلقة بتسليم رخصة البناء(أولاً)في حين أنه لم ينص على رفض تسليمها(ثانياً).

<sup>1</sup> - أشرف توفيق شمش الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، دار النهضة العربية، د ط، 1996، ص 01.

<sup>2</sup> - نقلا عن عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وحدث الأحكام ، المرجع نفسه، ص 370.

### أولاً: تقديم طلب رخصة البناء

حسب ما تنص عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 فان تقديم طلب رخصة البناء يكون من قبل المالك أو موكله أو المستأجر المرخص له، أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية. ومن خلال هذه المادة يستنتج أن المستثمر على مستوى المنطقة الصناعية مثلاً لم يتم ذكره ضمن هذه المادة، حيث أنه صاحب امتياز فقط فكيف يمكنه الحصول على رخصة البناء؟

هنا كذلك تدخل المشرع ضمن قانون المالية لسنة 1996، ووضع حكماً جديداً يعطي الحق للمستفيد من حق الامتياز في الأراضي الخاصة التابعة لأمالك الدولة لغرض انجاز مشاريع استثمارية وأعطاه الحق في الحصول على رخصة البناء طبقاً للتشريع المعمول به.<sup>1</sup>

يجب على المستثمر الذي يريد الحصول على رخصة البناء أن يرفق طلب الحصول على هذه الرخصة بثلاث ملفات الأول إداري والثاني متعلق بالهندسة المعمارية والملف الثالث تقني والذي يعتبر ضروري بالنسبة للبنائيات ذات الطابع الصناعي<sup>2</sup>. يتم إرسال الملفات المرفقة بثمانية (08 نسخ) إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يقع بدائرتها العقار محل الاستثمار، يسجل الملف مقابل تسليم وصل<sup>3</sup>. يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملف في 07 نسخ، مرفقاً برأي مصالح التعمير للبلدية إلى مصلحة العمران في أجل 08 أيام من تاريخ ايداء الطلب قصد إبداء الرأي المطابق<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر الفقرة 2 من المادة 148 من الأمر 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995، يتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر عدد 82 بتاريخ 31 ديسمبر 1995، ص 66.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، ص 13-14.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، ص 15.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، ص 16.

يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية الذي أن يفصل في الطلب في أجل 15 يوما الموالية لايداء الطلب<sup>1</sup>. يبلغ القرار المتضمن طلب رخصة البناء إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية ، في كل الحالات خلال 20 يوما لتاريخ إيداع الطلب<sup>2</sup>. هذا الأجل الذي يعتبر عاملا مهما لحصول المتعامل الاقتصادي أو المستثمر في أقصر مدة ممكنة على رخصة البناء ، وهو من العوامل المحفزة للاستثمار في المرسوم التنفيذي 15-19 على عكس ما كان عليه الحال في المرسوم التنفيذي 91-16 الملغى بحيث الأجل محدد بثلاثة أشهر<sup>3</sup>.

وفي حالة تبليغ صاحب الطلب بالرفض، أو عدم رد السلطة المختصة في الآجال القانونية يحق لصاحب الطلب أن يقدم طعنا لدى الولاية ، وفي هذه الحالة يكون إما تسليم الرخصة أو الرفض المبرر في أجل خمسة يوما (15 يوم)<sup>4</sup>. وفي حالة عدم الرد في المدة المحددة يمكن لصاحب الطلب أن يقدم طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران<sup>5</sup>. في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير على مستوى الولاية إما بالرد بالإيجاب أو بإخطاره بالرد بالرفض المبرر وذلك في أجل خمسة عشر (15 يوما ) ابتداء من تاريخ ايداء الطعن. يمكن لصاحب الطلب رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة<sup>6</sup>.

يكون رفع الدعوى حسب الحالة، أمام المحكمة الإدارية أو أمام مجلس الدولة إذا كان قرار الرفض صادرا عن وزارة العمران أو كان قرار رخصة البناء من اختصاصها حسب ما تمت إليه الإشارة سابقا

<sup>1</sup> - أنظر المادة 04 والفقرة 02 من المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 51 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي 91-176، المرجع السابق ملغى.

<sup>4</sup> - أنظر الفقرة 1 من المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع السابق، ص19.

<sup>5</sup> - أنظر الفقرة 2 من المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق ص19.

<sup>6</sup> - أنظر الفقرة 3 من المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع السابق، ص19.

، ومما يستنتج من خلال القراءة المتأنية لهذه النصوص القانونية هو قصر آجال الرد عن هذه الطعون بالمقارنة مع النصوص الموجودة في القواعد العامة<sup>1</sup>. كما أن الطعن الإداري ليس من النظام العام فهما طعنان جوازيان ، أي أن مستغل العقار الصناعي له الحرية في اللجوء إليهما في حالة الرفض أو عدم الرد عليهما، إذ يجوز له رفع الدعوى مباشرة أمام القضاء ، وما تجدر الإشارة إليه أن آجال رفع الدعوى لم يتم تحديده في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وبالتالي يتم الرجوع إلى القواعد العامة<sup>2</sup>. التي تحددها بأربعة (4) أشهر من تاريخ تبليغ قرار الرخصة، أو من تاريخ انتهاء أجل الرد على الرخصة وهو عشرون (20) يوما.

إن هذه الآجال كانت خاضعة للقواعد العامة في ظل المرسوم التنفيذي 91-176، والتي كانت تعد طويلة مقارنة بما جاء به المرسوم التنفيذي 15-19، وهذا يعد تسهيفا للمستثمرين وغيرهم من أجل تمكينهم من الحصول على رخصة البناء في أسرع وقت ممكن من أجل تمكينهم من مباشرة مشاريعهم الاقتصادية.

ثانيا: أسباب رفض تسليم رخصة البناء

لم ينص المرسوم التنفيذي 15-19، ولا حتى المرسوم 91-176، إلا على سبب واحد من الأسباب التي تؤدي إلى رفض تسليم قرار رخصة البناء وهو كون أن البناء الذي يشيد على أرض مجزأة غير مطابق لتوجهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة. أما في حالة تواجد الأرض

<sup>1</sup> - أنظر المادة 830 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21 بتاريخ 23 أبريل 2008، ص 78.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 829 من القانون 08-09، المرجع السابق.

المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هو الذي يأخذ بعين الاعتبار<sup>1</sup>.

لأنه وفي كل الأحوال فإن مخطط شغل الأراضي، وكذلك رخصة التجزئة لا يمكن أن يخرجنا عن القواعد العامة للتهيئة والتعمير. وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء الذي نص على تحديد بعض الأسباب الموضوعية لرفض تسليم رخصة البناء للمتعامل الاقتصادي وتتمثل أهم هذه الأسباب فيما يتعلق بالبنائات ذات الاستعمال الصناعي فيما يلي:

- المساس بالسلامة والأمن العمومي من جراء موقع البناء حجمه واستعماله<sup>2</sup>.

- أن تكون الأرضية المعدة للبناء معرضة للأخطار الطبيعية<sup>3</sup>.

- أن يكون موقع البناء المراد تشييده معرضاً للضجيج<sup>4</sup>.

- أن يكون موقع البناء وحجمه ومآله لهم عواقب ضارة بالبيئة<sup>5</sup>.

- أن تكون طبيعة البناء من جراء موقعه تخل بالمحافظة على المكان أو إصلاحه وكذا الآثار

التاريخية<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر الفقرة 3 من المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، ص 16.

<sup>2</sup> - المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91-175، ج ر عدد 26، بتاريخ 28 ماي 1991، ص 954.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 3 من الرسوم التنفيذي 91-175، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي 91-175، المرجع السابق.

<sup>5</sup> - أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي 91-175، المرجع السابق.

<sup>6</sup> - أنظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي 91-175، المرجع السابق.

- إذا كانت البنايات أو المنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذا المحافظة على آفاق المعالم الأثرية<sup>1</sup>.

- إذا كان علو البناء المراد تشييده يفوق علو البنايات المجاورة<sup>2</sup>.

- إذا كانت أهمية المساحات الخضراء الموجودة على الموقع غير أكيدة وأن الضمانات الممنوحة عليها غير كافية.

- إذا كانت البنايات بفعل أهميتها وموقعها ومآلها يمكن أن تتعارض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية<sup>3</sup>.

يمكن أن يتوقف تسليم الرخصة بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي على ما يلي:

- يجب انجاز منشآت لتوقيف السيارات بصورة كافية حتى تسمح بمناورة توقف السيارات<sup>4</sup>.

يجب تزويد البنايات ذات الاستعمال الصناعي بالماء الصالح للشرب والتطهير، وانجاز صرف المياه المرسبة الصناعية وتصفيتها وإبعادها ضمن نفس الشروط<sup>5</sup>.

- يجب ضمان صرف مياه الأمطار دون ركود، ويجب أن تكون أرضيات الساحات منحدره بصفة كافية

ومنظمة ولها الترتيبات الضرورية لصرف سريع للمياه. يمكن صرف مياه الأمطار والمياه الراسبة

الصناعية أو من المؤسسات الصناعية في الشبكة العمومية للتطهير شريطة معالجة ملائمة.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي 91-175، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي 91-175، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي 91-175، المرجع السابق، ص 954.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي 91-175، المرجع السابق، ص 955.

<sup>5</sup> - أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 91-175، المرجع السابق، ص 956.

-يمكن أن يتوقف تسليم رخصة البناء للمؤسسات الصناعية على حتمية معالجة مائة معدة لتصفية كل أنواع الدخان ومن كل المواد الضارة بالصحة العمومية ويمكن فضلا عن ذلك اشتراط تدابير ترمي إلى التقليل من مستوى الضجيج<sup>1</sup>.

إن أغلبية الشروط المنصوص عليها في قواعد البناء والتعمير والتي قد يؤدي عدم توافرها إلى رفض رخصة البناء كما نص على ذلك دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، والتي جعلها من الالتزامات التي تقع على المستغل عند استغلاله للعقار الصناعي على مستوى المناطق الصناعية.

نصل في نهاية المطاف إلى القول بأن رخصة البناء في التشريع العمراني الجزائري، عرفت عدة تطورات حسب قانون التعمير السائد.

بصدور القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 10-12-1990 المعدل والمتمم تبنى المشرع الجزائري توجهها جديدا لضبط قواعد التهيئة والتعمير لوضع حد للاستعمال الفوضوي للأراضي الذي تسبب فيه التشريع السابق، الذي أدى إلى ظهور أحياء ومدن ميزها الطابع الفوضوي. بل إن قانون التعمير الجديد قد وضع آليات جديدة للإدارة أكثر نجاعة، تخول لها سلطة اتخاذ قرار الهدم بالنسبة للبناءات التي تُشيد بدون رخصة بناء دون حاجة إلى اللجوء إلى الجهات القضائية كتدبير استعجالي، لتفادي تماطل الإجراءات القضائية، وكل هذا يصب في اتجاه سياسة الدولة الجديدة في مكافحة البناء الفوضوي والقضاء عليه.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-175 المرجع السابق، ص 958.

<sup>2</sup> أنظر، عايدة مصطفى، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة البليدة 2، السنة الجامعية- 2013 - 2014، ص 183.



الفرع الثالث:

شهادة المطابقة

يتعين على مستغل العقار الصناعي الذي استفاد من رخصة البناء عند انتهاء الأشغال، استخراج شهادة المطابقة، وهي عبارة عن شهادة تسلم لصاحبها تثبت مطابقة الأشغال المنجزة، مع رخصة البناء<sup>1</sup>. وتعتبر في نفس الوقت ترخيصا باستعمال العقار الذي تم بناؤه دون حدوث أي خطر على مرتاديه أو شاغليه<sup>2</sup>.

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا شهادة المطابقة، في جميع الحالات سواء كانت من اختصاصه، أو من اختصاص الوالي، أو من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير<sup>3</sup>.

يودع مستغل العقار الصناعي المستفيد من رخصة البناء، خلال أجل ثلاثين (30يوما) ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين، يشهد على الانتهاء من الأشغال، ومحضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)، وذلك مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم<sup>4</sup>. وعند ما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال، تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، بالاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال المتوقع في رخصة البناء<sup>5</sup>. في حالة مطابقة المنشآت مع رخصة البناء فإن مستغل العقار الصناعي يتحصل على شهادة المطابقة في

<sup>1</sup> - أنظر المادة 63 من المرسوم التنفيذي 91-175، المرجع السابق، ص19.

<sup>2</sup> - أنظر، عابدة مصطفاوي، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة2، السنة الجامعية- 2013 - 2014، ص183.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، ص19.

<sup>4</sup> - أنظر الفقرة الأولى من المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

<sup>5</sup> - أنظر الفقرة 3 من المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق، ص20.

أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ خروج لجنة مراقبة المطابقة إلى موقع الأشغال<sup>1</sup>. أما إذا بينت عملية المعاينة عدم المطابقة، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يعلم مستغل العقار الصناعي بعدم تسليم شهادة المطابقة<sup>2</sup>.

يمنح لمستغل العقار الصناعي أجل أقصاه ثلاثة (3) أشهر لجعل البناء مطابقاً، وبعد انقضاء هذا الأجل، إما أن يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة أو يرفضها<sup>3</sup>. ومما تجدر الإشارة إليه وهو قصر المدة في تسليم شهادة المطابقة من الناحية القانونية، غير أن الواقع أثبت عكس ذلك والغاية من ذلك هو المحافظة على النظام العام العمراني من جهة وتحفيزاً للمستثمرين و تسهيلاً للاستثمار من جهة أخرى. كما أنه يمكن لمستغل العقار الصناعي الذي لم يرض بالرد أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المحددة قانوناً، أن يرفع تظلماً أمام الولاية مقابل تسليم وصل، في أجل خمسة عشر (15) يوماً إما بالرد بالإيجاب أو بالرفض<sup>4</sup>. وفي حالة عدم تلقي مستغل العقار الصناعي لأي رد في أجل خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إيداع الطلب له الحق في تقديم طعن ثاني أمام الوزارة المكلفة بالعمران والتي يخولها القانون في أن تأمر مصالح التعمير على مستوى الولاية بتسليم شهادة المطابقة أو بإصدار قرار الرفض المسبب وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إيداع الطعن الثاني، وفي حالة الرفض يمكن لمستغل العقار الصناعي أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة<sup>5</sup>.

يتضح مما سبق أن كل من رخصة البناء وشهادة المطابقة هما وسيلتان لاحترام النظام العام العمراني للعقار الصناعي، كما تستعمل شهادة المطابقة كدليل على انتهاء المستثمر من انتهاء أشغاله وحسن

<sup>1</sup> - أنظر الفقرة 1 من المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15- 19، المرجع السابق، ص 20.

<sup>2</sup> - أنظر الفقرة 2 من المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15- 19، المرجع السابق، ص 20.

<sup>3</sup> - أنظر الفقرة 4 من المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15- 19، المرجع السابق، ص 20.

<sup>4</sup> - أنظر الفقرتين 1 و 2 من المادة 69 من المرسوم التنفيذي 15- 19، المرجع السابق، ص 20.

<sup>5</sup> - أنظر الفقرتين 3 و 4 من المادة 69 من المرسوم التنفيذي 15- 19، المرجع السابق، ص 20.

نيتة في إقامة هذا المشروع الاستثماري، مما جعل المشرع يكافئه بالتنازل عن قطعة الأرض التي تحصل عليها بعقد امتياز وذلك قبل إلغائه حيث نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 07-121<sup>1</sup> على أنه: ((يخول حق الامتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد قانوناً (مدة الامتياز) إلى تنازل بمجرد انجاز مشروع الاستثمار وفقاً للبنود والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط وبطلب من المستفيد من حق الامتياز شريطة الانجاز الفعلي للمشروع وبدء النشاط وذلك:

-بعد المعاينة قانوناً من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، فيما يخص المشاريع الاستثمارية الخاضعة لدراسة المجلس الوطني للاستثمار.

-أو إثبات بشهادة مطابقة تسلمها المصالح المكلفة بالتعمير، بعد موافقة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، بالنسبة للمشاريع الأخرى)).

### المطلب الثاني:

#### الشروط المتعلقة بالمحافظة على البيئة

يقع على عاتق الإدارة إجراء تحقيق إداري، الذي تراه مناسباً للمشروع ويسمى تحقيق الملائمة وهذا بالنسبة لكل المؤسسات الصناعية وخاصة إذا كانت تنتج مواد ضارة بالبيئة أو بالزراعة أو بالإنسان نفسه، هذا الشرط الذي يعتبر ضرورياً ومن النظام العام عند القيام بتهيئة وإنجاز أي عقار صناعي كما يرتبط تسليم رخصة البناء بإجراء هذا التحقيق .

<sup>1</sup> - أنظر المرسوم التنفيذي 07-121 المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27 بتاريخ 26 أبريل 2006.

كما يلتزم المستثمر باحترام كل القواعد المتعلقة باحترام البيئة وذلك بتحقيق مشروعه في إطار التنمية المستدامة، لذلك فهو ملزم بالمحافظة على الجانب الجمالي (فرع أول)، كما يجب عليه استعمال كل الوسائل للحد من ظاهرة التلوث (فرع ثاني).

.الفرع الأول:

### الالتزام بالمحافظة على نظافة العقار الصناعي

بالرجوع إلى دفاتر الشروط النموذجية المتعلقة بالعقار الصناعي، سواء كانت مناطق صناعية أو مناطق للنشاط أو مناطق خاصة نجد أن نظافة هذه المناطق يقع على كاهل كل من الهيئة المسيرة ومستغل العقار الصناعي. فتقوم الهيئة المسيرة بدور مراقبة الأماكن و الأوقات المخصصة لرمي النفايات في الأماكن المخصصة لاستقبالها ورفعها<sup>1</sup>. في حين يقوم مستغل العقار الصناعي بالأعمال التالية:

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

- يجب أن تكون المباني و الأراضي والمساحات الداخلية غير المشغولة مهيأة ومصانة على نحو يضمن للمحيط نظافته ومظهره اللائق، مع إجبارية ترك مساحات خضراء وأماكن ترويحوية عند الاقتضاء<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر الفقرة 3 من المادة 8 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس 1984، ج ر عدد 10 بتاريخ 6 مارس 1984 ص 315.

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

<sup>3</sup> - أنظر المادة 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس 1984، المرجع السابق.

الفرع الثاني:

الالتزام بحماية البيئة من التلوث

كما يلتزم مستغل العقار الصناعي أن يتخذ كل التدابير لمكافحة كل أنواع التلوث البيئي بأنواعه الجوي، والمائي، والسمعي. حيث تنص المادة 45 من القانون 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة<sup>1</sup>، على أنه (( تخضع عمليات بناء واستغلال واستعمال البنايات والمؤسسات الصناعية..... إلى مقتضيات حماية البيئة وتفادي التلوث الجوي والحد منه)). كما يلتزم المستثمر في نفس الإطار باتخاذ جميع التدابير لأجل التخلص و معالجة الأضرار المحتملة و الناتجة عن الأدخنة و التسربات الغازية و النفايات الصلبة، ومعالجة كل المواد التي تمس الصحة العمومية أو الزراعة<sup>2</sup>. كما يقع على مستغل العقار الصناعي الالتزام بالمحافظة على المياه، إذ يحضر عليه صب أو طرح المياه المستعملة أو رمي النفايات أيا كانت طبيعتها، في المياه المخصصة لإعادة تزويد طبقات المياه الجوفية في الآبار وفي الحفر و سراديب حفر المياه التي غير تخصيصها، وذلك حسب ما نصت عليه المادة 51 من القانون 10-03. هذا من حيث حماية المشرع للبيئة في ما يتعلق بالمياه، بل امتدت هذه الحماية إلى الحماية السمعية، وفي هذا الإطار نصت المادة 72 من القانون 10-03 على أنه: (( تهدف مقتضيات الحماية من الأضرار السمعية إلى الوقاية أو القضاء أو الحد من انبعاث و انتشار الأصوات و الذبذبات التي تشكل أخطارا تضر بصحة الأشخاص، وتسبب لهم إضرابا مفرطا أو من شأنها أن تمس بالبيئة)).

<sup>1</sup>-أنظر القانون 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 43 بتاريخ 19 جويلية 2003، ص 14.

<sup>2</sup>-أنظر الفقرة 2 من المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس 1984، المرجع السابق، ص 315.

وفي هذا الإطار يجب على مستغل العقار الصناعي العمل على الحد من مستوى الضجيج، والعمل على جعله لا يتجاوز الحد الأدنى الذي تأمر به التنظيمات المعمول بها.<sup>1</sup>

كما يشترط القانون على كل مؤسسة عمومية أو خاصة وعن كل وحدة صناعية ينتج عن نشاطها عوامل ملوثة للبيئة، أن تزود بمنشآت للتصفية، كما يجب أن يأخذ بعين الاعتبار عند إقامة أي مشروع يتعلق بإنشاء وحدة صناعية مستهلكة للمياه أو مشروع توسعتها، مقاييس حماية البيئة، ضمن أولويات مذكورة.<sup>2</sup>

في الأخير يجب أن نشير أنه ولحد الساعة لم يوضع إطار قانوني يحدد كفاءات إنشاء العقار الصناعي وكيفية إدارته واستغلاله إضافة إلى تعدد وتشعب النصوص المنظمة لحافضته وتعدد المتدخلين في إنشائه وتسييره بالإضافة إلى علاقة النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له بنصوص كثيرة أخرى، كالنصوص المتعلقة بالتهيئة والتعمير، والنصوص المتعلقة بالبيئة والتنمية المستدامة وقانون المياه.

### المبحث الثالث:

#### دور الهيئات المحلية في عملية استغلال العقار الصناعي

إن الهيئات المحلية المساهمة في عملية استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار تتمثل في الدولة ممثلة في الوالي (مطلب أول)، ومدير أملاك الدولة (مطلب ثاني)، والشباك الوحيد غير المركزي (مطلب ثالث).

<sup>1</sup> - أنظر الفقرة 3 من المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس 1984، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

المطلب الأول:

دور الوالي في عملية تنظيم استغلال العقار الصناعي

يعد الوالي همزة وصل بين الولاية والسلطة المركزية فهو المتصرف باسم الدولة على المستوى المحلي، وهو مندوب الحكومة والممثل الوحيد لكل وزير من الوزراء، وفي الوقت ذاته يعتبر ممثلاً للولاية كشخصية معنوية إقليمية، وبهذه الصفة فهو الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولاوي<sup>1</sup>. يتولى الوالي كجهاز ولاوي مساهم بصفة أساسية في عملية تنظيم العقار الصناعي الموجه للاستثمار عدة مهام، تختلف ما بين فترة صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011<sup>2</sup> (فرع أول)، عن فترة ما بعد صدوره (فرع ثاني).

الفرع الأول:

دور الوالي في منح الامتياز قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011

إن للوالي دور في عملية منح الامتياز للعقار الصناعي، وذلك بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع، وترقية الاستثمار، وضبط العقار، طبقاً لأحكام المادة 05 من الأمر 11-06 التي تنص على أنه: «يرخص بالامتياز أو بالتنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي بموجب قرار من الوالي، بناء على اقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وسيرها عن طريق التنظيم»<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>-لمزيد من التفصيل حول صلاحيات الوالي، أنظر القانون 12- 07 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية، ج ر عدد 12 الصادرة بتاريخ 29 فيفري 21012.

<sup>2</sup>-القانون 11- 11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي 2011، ج ر عدد 40 بتاريخ 20 جويلية 2011.

<sup>3</sup>-المادة 05 من الأمر 06- 11 المؤرخ في 30 أوت 2006.

حيث يترأس الوالي اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، التي تتولى مهمة دراسة طلبات المستثمرين، حيث يكرس تحديد مواقع الأراضي المخصصة للاستثمار بقرار ولائي، كما يقوم بمنح تراخيص الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أو التراخيص بمنح التنازل عن المواقع المخصصة، بمقررات اللجنة المساعدة، على غير الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، خصوصا على الأراضي والأملاك الخاصة التابعة للجماعات المحلية.

غير أن الامتياز لا يشمل الأراضي التي تدخل ضمن حافطة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وأراضي العقار السياحي، والأراضي التابعة لمحيط المدينة الجديد، لكون منح التراخيص بشأنها هو من اختصاص الوزراء، كل فيما يخصه.

لكن بصدور الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، الذي ألغى أحكام الأمر 11-06، ثم حصر صلاحيات الوالي في منح الترخيص بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني، بشرط عدم تبعية الأراضي محل الامتياز للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، التي يتخذ القرار فيها من طرف الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار.<sup>1</sup>

وهو ما أكدته كذلك المادة 09 من المرسوم التنفيذي 152-09، والتي نصت على أنه: «عند ما يتعلق الأمر بقطعة أرضية تابعة للدولة تم إسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالوساطة والضبط العقاري، يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود باقتراح من هذه الهيئة بناء على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات».<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 05 من الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المرجع السابق الذكر.

<sup>2</sup> المادة 09 من المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج رعدد 27، مؤرخة في 06 ماي 2009.



الفرع الثاني:

دور الوالي في منح الامتياز بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011

بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الذي عدل المادة 05 من الأمر 04-08، أصبح من صلاحيات الوالي منح الترخيص بالامتياز بالتراضي، بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار<sup>1</sup>، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة، والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط<sup>2</sup>.

وبعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015<sup>3</sup>، والذي عدلت المادة 48 منه أحكام المادة 05 من الأمر 04-08، والتي من خلالها منحت للوالي صلاحية إصدار قرار منح الامتياز بالتراضي<sup>4</sup>، بناء على اقتراح الوزير المدير المكلف بالاستثمار، على عكس ما جاء به قانون المالية التكميلي، لسنة 2011 الذي عدل نفس المادة ومنح نفس الصلاحيات للوالي، بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، وبالتالي يعد هذا التعديل بمثابة تقليص للصلاحيات فيما يخص منح الامتياز للعقار الصناعي.

<sup>1</sup> - تم استحداث هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي 07-120 المؤرخ في 30 أفريل 2007، المتضمن تحديد لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، ج ر عدد 27 بتاريخ 25 أفريل 2007. وتعتبر هذه اللجنة بمثابة إعادة صياغة جديدة للجنة المساعدة لتوطين وترقية الاستثمارات على مستوى الولاية (CALPI)، التي تتولى مهمة التسهيل والتوطين للعقار الموجه للاستثمار، وإنشاء بنك معلومات للغرض العقاري، مع تقييم السوق العقاري المحلي.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، المرجع السابق الذكر.

<sup>3</sup> - الأمر 15-01 المؤرخ في 23 جويلية 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر عدد 40، مؤرخة في 23 جويلية 2015.

<sup>4</sup> - voir, Instruction interministérielle N°001 du 06 aout 2015 portant modalités en ouvre des nouvelles disposition relatives à la concession des biens immobiliers relevant du domaine privé de L'état destinées à la réalisation de projets d'investissements. (Ministre de l'intérieur et des collectivités locale/ministre de finance/ministre de l'industrie).

وفي هذا الإطار صدرت التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 06 أوت 2015، التي تضمنت كفاءات تطبيق الأحكام الجديدة المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ومن خلال قيام الوالي بالبت في طلب الامتياز، باتخاذ قرار منح الامتياز بالتراضي، مع تبليغه للمستثمر دون أجل، وإرسال الملف إلى مديرية أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة من أجل إعداد عقد إعداد عقد الامتياز، كما أضافت التعليمات أن القرار بالقبول من طرف الوالي يحوز قوة التنفيذ من كل مصالح الدولة.

وفي هذا الصدد تم إنشاء على مستوى كل ولاية لجنة ولائية مكلفة بدراسة وضعية تقدم المشاريع الاستثمارية برئاسة الوالي، تضم كل من مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء، مدير الصناعة والمناجم، مدير أملاك الدولة، ومدير الحفظ العقاري، كما يمكنها استدعاء أي شخص من شأنه مساعدتها في أشغالها.

تجتمع هذه اللجنة بصفة إلزامية كل أسبوع لدراسة وضعية تقدم مشاريع الاستثمار المعتمدة وتقديم وضعية عامة عن حصيلة الاستثمار في الولاية، وهذا كله يدخل في إطار تعزيز صلاحيات الوالي في هذا المجال.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - للإشارة فإن إنشاء اللجنة الولائية المكلفة بدراسة وضعية تقدم المشاريع الاستثمارية المعتمدة يكون بقرار من الوالي تطبيقاً لأحكام التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 ال، مؤرخة في 06 أوت 2015، وكذا الأمر 15- 01 المؤرخ في 23 جويلية 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

المطلب الثاني:

دور مدير أملاك الدولة في إعداد عقد امتياز استغلال العقار الصناعي

بعد اتخاذ الوالي قرار منح الامتياز لفائدة المستثمرين لاستغلال العقار الصناعي، يأتي دور مدير أملاك الدولة في هذه العملية بصفته ممثلاً لوزير المالية (فرع أول)، من خلال تكريس ذلك القرار بموجب عقد إداري يضيف عليه طابع الرسمية (فرع ثاني).

الفرع الأول:

دور مدير أملاك الدولة بصفته ممثلاً لوزير المالية

يتصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، ومن أجل تسيير هذه الأملاك على المستوى الإقليمي، يفوض وزير المالية مديري أملاك الدولة في الولاية، لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وهو ما تؤكد المادة 183 من المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ 16 ديسمبر 2012، والتي جاء فيها: «يمكن الوزير المكلف بالمالية... أن يمنح تفويضاً بموجب قرار للمدير الولائي للأملاك الدولة لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها»<sup>1</sup>.

كما يعتبر المدير الولائي للأملاك الدولة موظفاً عمومياً يشغل منصباً عالياً في الدولة، يعين بموجب مرسوم تنفيذي، بناءً على اقتراح من وزير المالية، وتنتهي مهامه بنفس الطريقة.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69 الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 2012.

وبهذه الصفة فإن مدير أملاك الدولة هو المخول قانونا بسلطة التصديق وإعطاء الصبغة الرسمية للعقود، وجميع الوثائق المتعلقة بأملاك الدولة، ويحتفظ بالنسخ الأصلية ذات الصلة بها، غير أن سلطة تحرير العقود هذه ليست بصفة تلقائية بل بموجب تفويض قانوني من وزير المالية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني:

#### تكريس مدير أملاك الدولة لقرار منح الامتياز بعقد إداري

يتولى مدير أملاك الدولة مهمة تحرير عقد الامتياز وإعطائه طابعا رسميا، إذ تنص المادة 10 من الأمر 04-08 على تكريس قرار منح الامتياز الصادر عن الوالي، بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز، هذا العقد الذي يجب أن يخضع لإجراءات بعد تحريره، وأهم الإجراءات التي يجب أن يخضع لها هي إجراء التسجيل أمام مصلحة التسجيل والطابع (أولا). وإجراء الشهر العقاري أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا، حتى يكتسب العقد صفة الرسمية النهائية ويكون حجة على الغير (ثانيا).

#### أولا: تسجيل عقد الامتياز

تخضع إجراءات عقد الامتياز للأمر 106-76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، ومن خلال هذه النص القانوني، نستشف أن المشرع الجبائي لم يعط تعريفا لهذه العملية بل إقتصر على تبيان أهميتها القانونية وإجراءاتها، ولهذا فيمكن أن نعرفها من خلال تعريف التسجيل المنصب على العقارات، لأن منح حق الامتياز يقع على العقارات.

<sup>1</sup>- قرار مؤرخ في 20 جانفي 1992، يتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، ج ر عدد 30 الصادرة بتاريخ 22 أبريل 1992.

حيث يمكن تعريفه على أنه: >> إجراء يتم من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل، حسب كفاءات محددة، طبقا لإجراءات مختلفة، تهدف إلى تحليل التصرف القانوني وتدوينه، في دفاتر مختلفة، وحسب

هذه التحاليل يمكن تحصيل الضريبة<sup>1</sup>.

غير أن المشكل المثار هو عدم وجود مفهوم لحق الامتياز ضمن قانون التسجيل، مما أدى الى وجود أخطاء واختلافات بشأن النسب المطبقة على هذا العقد خصوصا في مجال المزاed العلني، لذلك وجب إدخال بعض التغييرات المختلفة والمتمثلة على الخصوص فيما يلي:

-إلغاء المزاed العلني في عملية منح الامتياز وبذلك تم استبعاد النسب المرتبطة به.

- إدراج إمكانية إمكانية تقسيط الحقوق الرسوم، وبنسب جديدة ضمن قانون التسجيل وذلك بموجب المادة 28 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، لتستكمل هذه التغييرات بإعطاء إعفاءات من الحقوق والرسوم، خصوصا بالنسبة للاستثمارات التي تدخل ضمن أحكام الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001<sup>2</sup>.

-إدخال تدابير تحفيزية، تتمثل في تخفيضات على مبلغ إتاوة حق الامتياز التي تقدر ب(5% من القيمة التجارية للعقار محل الامتياز)، والذي يمتد في بعض الأحيان لفترة تفوق 11 سنة، أو (15 سنة في مناطق الجنوب الكبير، على أساس 01 دينار جزائري للمتر المربع، مع منح تخفيض 50% بعد هذه الفترة وبطريقة غير محددة).

وفي هذا السياق يمكن التمييز بين حالتين:

<sup>1</sup> - آسيا دوة، خالد رامول، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، د ط، 2008، ص 18.

<sup>2</sup> - المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 3138، مؤرخة في 31 مارس 2013 المتعلقة بترقية الاستثمار وإشهار العقود.

- إذا كانت الامتيازات مدعمة من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بمقرر يتضمن منح مزايا تتمثل على

الخصوص في الإعفاء من حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري، وأتعاب أملاك الدولة، ففي هذه

الحالة ينبغي إعداد وتسليم عقد الامتياز معفى من كل المصاريف و الحقوق والرسوم.

- أما إذا كانت الامتيازات الممنوحة للاستثمار غير مدعمة من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بمقرر

يتضمن منح مزايا تتمثل على الخصوص في الإعفاء من حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري وأتعاب

أملاك الدولة، فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال لهذه الفئة أن تستفيد من الإعفاء من دفع المبالغ

المستحقة، من حقوق التسجيل، ورسم الإشهار العقاري، وأتعاب أملاك الدولة، غير أنه يمكن لهؤلاء

المستثمرين بناء على طلب منهم الاستفادة من تقسيط المبلغ الإجمالي لمصاريف الامتياز(حقوق

التسجيل، حقوق الإشهار، أتعاب أملاك الدولة).

أما بالنسبة المطبقة، فهي تمثل 2% في حالة الدفع الفوري لهذه الحقوق، أو تطبيق نسبة 3% في حالة

اختيار الدفع بالتقسيط.<sup>1</sup>

تحسب مبالغ مختلف الحقوق والرسوم على المبالغ المتراكمة للإتاوة بعد ما يتم تطبيق التخفيض

المناسب (90%)، أو 50% بالنسبة للشمال، أو 1 دينار جزائري للمتر المربع، 50% تخفيض بالنسبة للهضاب

العليا والجنوب وحسب الحالة).

كما يحول للمستفيد من حق الامتياز الحق في الحصول على رخصة بناء وتقرير حقوق عينية عقارية

على الوعاء محل عقد الامتياز لصالح المؤسسات المصرفية وكذا على البناء آت والمنشآت المنجزة من

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 502 مؤرخة في 16 جانفي 2014 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة المالية، تتضمن كيفية حساب حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري، وأتعاب أملاك الدولة، ص02.

قبل المستثمر على هذا الوعاء العقاري<sup>1</sup>، وهذا بعد إتمام العملية الثانية المتمثلة في الشهر العقاري لعقد الامتياز.

### ثانياً: الإشهار العقاري لعقد الامتياز

يعرف الإشهار العقاري بأنه نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية، وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى وجميع العمليات العقارية الواردة على العقارات. إذا فإن الشهر العقاري يلعب دوراً مهماً في إعلام الغير حول الوضعية القانونية لعقار ما، وأيضاً حول الثروة العقارية لشخص ما، فضلاً على أنه يلعب دوراً مهماً في التشريع الجزائري يتمثل أساساً في نقل الملكية والحقوق العقارية الأخرى حتى بين الطرفين المتعاقدين<sup>2</sup>.

كما تحدد نسبة رسم الإشهار العقاري بنسبة 0.5% من المبلغ الإجمالي المتراكم الخاص بفترة الامتياز الأصلية (33 سنة)، والذي يجب أن يشكل الوعاء في حالة الدفع الفوري، أما في حالة الدفع بالتقسيط فإن الرسم الموافق للدفع الفوري والذي تم حسابه يقسم على (33) سنة، لكي نتحصل على رسم الإشهار العقاري الذي يجب حسابه في حالة طلب الدفع بالتقسيط<sup>3</sup>.

يسلم عقد الامتياز في العقار الصناعي للمستثمر بعد استكمال كافة الإجراءات الشكلية التي يجب أن يقوم بها محرر العقد (مصلحة أملاك الدولة باعتبارها مالك العقار، وموثق الدولة). بهذه الصفة فإن مدير أملاك الدولة يعد موثق الدولة والجماعات المحلية، وفي هذا الصدد صدرت عدة مذكرات عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تكلف إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري بتقديم مساعدتها في

<sup>1</sup>-المذكرة رقم 502 مؤرخة في 16 جانفي 2014 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة المالية، تتضمن كيفية حساب حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري، وأتعاب أملاك الدولة، ص02.

<sup>2</sup>-للتفصيل أكثر في الموضوع، أنظر عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، د ط، 2000، ص139.

<sup>3</sup>- المذكرة رقم 502 بتاريخ 16 جانفي 2014، المرجع السابق، ص04.

إنجاح عملية الاستثمار، ولفت انتباه بعض المدراء حول الإختلالات الملاحظة من حيث إعداد عقود الامتياز وإشهارها، خاصة فيما يتعلق بالمدة المخصصة لمتابعة العملية. وهو الأمر الذي جعل الإدارة المركزية تطلب تقريراً مفصلاً حول أسباب هذه الإختلالات مع إعطاء عناية خاصة لمثل هذه العقود<sup>1</sup>. حيث يسهر مدير أملاك الدولة على متابعة الأراضي الموجهة للاستثمار، باتخاذ إجراءات إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز للالتزامات المحددة في بنود دفتر الشروط.<sup>2</sup>

فضلاً عن ذلك فإن مدير أملاك الدولة، هو عضو في جميع اللجان الولائية المكلفة بدراسة طلبات الاستفادة من العقار الموجه للاستثمار، غير أن ما يلاحظ بشأن حضور ممثلي أملاك الدولة في هذه اللجان، هو أنه حضور سلبي، نظراً لعدم وجود اعتراضات كتابية على معظم الخروقات القانونية على مستوى هذه اللجان، كالقيام بعمليات ممنوعة على العقار الفلاحي أو الجيوب العقارية، أو الأراضي الحضرية ذات القيمة العالية، فبدلاً من القيام باعتراضات كتابية، يتم تجميد الملفات على مستوى المديرية.<sup>3</sup>

لهذه الأسباب نوه المدير العام للأملاك الوطنية في مذكرة موجهة للمدراء الولائيين، بوجود التنسيق مع مصالح الولاية، لتكثيف المراقبات الدورية الميدانية، في إطار اللجنة الفرعية المكلفة بمتابعة إنجاز

<sup>1</sup>-المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 3138 مؤرخة في 31 مارس 2013 المتعلقة بترقية الاستثمار وإشهار العقود.

<sup>2</sup>-مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 04663 بتاريخ 12 ماي 2013، تتعلق بمنح العقار الصناعي.

<sup>3</sup>-سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص154.



المشاريع الاستثمارية، قصد الوقوف عن قرب على مدى تقدم نسبة إنجاز المشاريع ليتسنى لها اتخاذ التدابير اللازمة في حالة أي تقصير غير مبرر.<sup>1</sup>

### المطلب الثالث:

#### الشباك الوحيد غير المركزي

إن تسهيل عملية الاستثمار تكتسي مكانة أولية من بين المهام التي أسندت للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، حيث تم إنشاء قسم لدى الوكالة خصيصا لمتابعة تنفيذ هذه المهمة، يسمى بالشباك الوحيد غير المركزي (فرع أول)، يستطيع من خلاله المستثمر إنشاء استثماره بأقل مجهود عن طريق مرافقته في جميع الإجراءات ودوره الفعال في تبسيط إجراءات منح الامتياز (فرع ثاني).

### الفرع الأول:

#### نشأة الشباك الوحيد غير المركزي

يعتبر الشباك الوحيد غير المركزي جزء من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، ينشأ على المستوى الولائي، يتشكل من مجموعة من إطارات الوكالة وممثلين عن الإدارات التي تتدخل في عملية الاستثمار، وهم ممثلي المركز الوطني للسجل التجاري، مصالح أملاك الدولة، الضرائب، الجمارك، التعمير والبناء، تهيئة الإقليم والبيئة، العمل، ممثل عن المجلس الشعبي البلدي، والهيئات الكلفة بالعقار الموجه للاستثمار.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - أنظر المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 04663، بتاريخ 12 ماي 2013، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المرسوم التنفيذي 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيورها، ج ر عدد 55، الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2001، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006.

تأسس هذا الشباك لأول مرة، سنة 1993 بموجب المرسوم التشريعي 93-03<sup>1</sup>، الذي نص في المادة 8 منه والتي نصت على أن الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار تؤسس في شكل شباك وحيد يضم الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار. غير أن الشباك الوحيد الذي كان موجودا آنذاك هو الشباك الوحيد المركزي على مستوى الجزائر العاصمة، نظرا لعدم وجود إمكانيات بشرية ومالية معتبرة لإنشاء مكاتب جهوية أو محلية، الأمر الذي ولد ضغطا على الشباك الوحيد المركزي، خاصة أمام العدد الهائل من طلبات الحصول على حق الامتياز، مع نهاية سنوات التسعينات.

هذه الوضعية دفعت بالسلطات إلى جعل عام 2001، إطار قانوني جديد بمقتضى الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار الذي أسس بموجب مادته 23، شبكا وحيدا بالمفهوم الحالي، والتي جاء نصها كالآتي: «ينشأ شباك وحيد ضمن الوكالة، يضم الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار».

إذن فمنذ سنة 2001 أطلقت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار برنامجا يتضمن فتح (48) شباك عبر التراب الوطني، لتقريب الإدارة المكلفة بالاستثمار من المستثمرين وإيجاد عملية للتنسيق بين جميع الجهات المرتبطة بهذه العملية.

وما يلاحظ على المشرع استعماله في قانون تطوير الاستثمار لمصطلح "الشباك الوحيد اللامركزي" ضمن ما نص عليه في المادة 27 من الأمر 01-03، من شأنه الدلالة على أنه يتمتع بالشخصية المعنوية وخاضع للوصاية الإدارية كأحد الأساليب الإدارية اللامركزية المعروفة في القانون الإداري، في حين أنه ليس سوى هيكل غير مركزي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، فكان من الأجدر بالمشرع تسميته "بالشباك الوحيد غير المركزي"، حتى تتوافق هذه التسمية مع ما جاء ضمن المادة 02 من المرسوم

<sup>1</sup> - المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 64 الصادرة بتاريخ 10 أكتوبر 1993.

التنفيذي 02-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 ، بنصها >>... وتوفر للوكالة هياكل غير مركزية على المستوى المحلي...>><sup>1</sup>.

بالإضافة إلى الدور الفعال الذي يلعبه هذا الشباك في تبسيط إجراءات منح الامتياز، وهو ما سنتناوله في الفرع الموالي.

### الفرع الثاني:

#### دور الشباك الوحيد غير المركزي في تبسيط إجراءات منح الامتياز

يلعب الشباك الوحيد اللامركزي دورا مهما في تبسيط الإجراءات القانونية لتنفيذ المشاريع الاستثمارية<sup>2</sup>.

فإن ممثلي الإدارات والهيئات المكونة له مكلفون على مستواهم بإصدار كل الوثائق المطلوبة وتقديم الخدمات الإدارية المرتبطة بإنجاز الاستثمار، كما يكلفون زيادة على ذلك بالتدخل لدى المصالح المركزية والمحلية لإدارتهم، لتذليل الصعوبات المحتملة التي يمكن أن يلاقها المستثمرين.

غير أن أهم ملاحظة يمكن أن نسجلها، وهي أن الخدمات التي يقدمها هذا الشباك لم تعد تقتصر على معلومات بسيطة، لكنها تمتد إلى الانتهاء من جميع الإجراءات المطلوبة عن طريق التفويض الفعلي للسلطة، واتخاذ القرارات، والتوقيع نيابة عن إدارتهم الأصلية .

كما تعد القرارات الصادرة عن الشباك الوحيد المركزي قرارات إدارية نافذة في حق المخاطبين بها، لذا متى صدرت مستوفية لأركانها وشروطها، كانت نافذة في حق المخاطبين بها، وهو ما أكدته المادة 23 من

قانون تطوير الاستثمار، والتي جا فيها: >>... يحتج بقرار الشباك الوحيد على الإدارات...>>.

<sup>1</sup> - ج ر عدد 55 ، مؤرخة في 24 سبتمبر 2001.

<sup>2</sup> - المادة 25 من الأمر 01-03 ، المرجع السابق الذكر.

في الحقيقة فإن ممثلي الإدارة على مستوى الشباك يفتقدون لسلطة اتخاذ القرار، والمشاركة فيه بصفة فعلية، نظرا لتبعيتهم للسلطة المركزية أو المحلية التي يتبعونها، فهم ملزمون بالرجوع إليها في كل مسألة تعرض عليهم.

إذا يلعب الشباك دور مرافق ومسهل لإجراءات الاستثمار، يفرض على ممثلي الإدارات كل في يخصه، باستلام إعداد طلبات محاضر معاينات الدخول في مرحلة الاستغلال، وضمان متابعة كل التحفظات المسجلة، ومتابعة تطور جميع أعمال الامتياز التي تهم المستثمر للحصول على المزايا الممنوحة.

في الواقع فإن وجود شبك بهذه التشكيلة، بمقتضى هذا التمثيل والتفويض لسلطة النشاط واتخاذ القرار، يفرض منح صلاحيات أكثر استقلالية من أجل ضمان أداء مهامه الحقيقية وما يلعبه من دور في تسهيل وتبسيط هذه المهام، بعيدا عن جميع الضغوطات ومختلف أشكال المحاباة، وهذا ما يجعله محل ثقة للمستثمر والإدارة المركزية في المستقبل للنهوض بسياسة التنمية المحلية<sup>1</sup>.

وفي خاتمة هذا الباب نجد أن السلطات العمومية عمدت في بداية الأمر على انشاء مناطق مهياة

خصيصا توزعت بين المناطق الصناعية المنظمة بموجب المرسوم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973،

ومناطق النشاط المنشأة على رصيد الاحتياطات العقارية البلدية المنظمة بموجب الأمر 74-26 المؤرخ في

20 فيفري 1974.

ودائما وفي سياق جهود السلطات، خصصت حافطة من هذا العقار تابعة للأمالك الوطنية في المناطق

الخاصة لانجاز مشاريع استثمارية وتم وضع الاطار القانوني لتحديد شروط بيع هاته الأراضي، سعيا

<sup>1</sup>- Voir instruction N° 199 du 30 mars 2011, Portant fonctionnement du guichet unique de l'agence nationale de développement de l'investissement (Andi), (secrétaire général de ministère du l'intérieure des collectivité locales).

للقضاء على التناقضات الكبيرة بين مناطق البلاد وتنمية المناطق التي تفتقر للمشاريع ذات الطابع الصناعي والتجاري والحرفي.

وفي مرحلة أخرى وأمام فشل السياسة الصناعية السابقة بادرت الدولة عبر قوانين المالية والنصوص التنظيمية بتفعيل القدرات العقارية الموجودة من خلال استرجاع الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية، لاسيما الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية، وبراها في سوق العقار الصناعي، حتى لاتصبح هذه الحافظة العقارية مجمدة من غير فائدة.

وفي نفس الوقت ارتبط مصير المؤسسات العمومية الاقتصادية التي لا تعاني من اختلال محاسبي بالخصوصية. وبذلك يمكن تصنيف حافظة العقار الصناعي الى ثلاث أصناف، حافظة العقار الصناعي في المناطق المهيأة، وحافظة العقار الصناعي منظمة في مناطق خاصة. وحافظة المؤسسات العمومية الاقتصادية، دون اهمال التعرض الى الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار الصناعي في المناطق الحرة ومناطق التنافس الصناعي المندمج.

الباب الثاني:

آليات استغلال الحافطة العقارية

للعقار الصناعي

والمنازعات الناجمة عنها

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

لقد كان اهتمام الحكومات المتعاقبة بإيجاد الآليات الكفيلة لاستغلال العقار الصناعي، الذي أصبح يشكل الشغل الشاغل على مراحل تاريخية، وقد عملت على إيجاد جملة من النصوص التشريعية والتنظيمية، محاولة منها لإيجاد الصيغة المناسبة للاستغلال الأمثل للعقار الصناعي بشتى أنواعه .

ويعتمد الأساس القانوني لعملية الاستغلال في كل مرحلة على بعض القواعد والمفاهيم الجديدة المتعلقة بالقانونين الخاص والعام والتي تعتمد على تجزئة حق الملكية ليتم منح المستثمر حق الاستعمال وحق الاستعمال دون منحه حق الرقبة الذي يبقى للمالك (الدولة) بهدف حماية هذه العقارات باعتبارها ثروة غير متجددة ليتم تسييره تسييرا محكما و عقلانيا بعيدا عن التبذير.

هذا الاستغلال الذي توسع الفقهاء في مفهومه<sup>1</sup>. والذي لا يختلف عن معنى الاستثمار، الذي يقصد به إضافة ثروة في المجتمع والإنفاق على الأصول الإنتاجية خلال فترة زمنية معينة قصد زيادة إنتاجها. هذا

المفهوم الذي لا يختلف عن مفهوم الاستغلال عند فقهاء القانون<sup>2</sup>. والذي لا يختلف عن المعاني السابقة وان كان الاستغلال يعتبر أقل توسعا من الاستعمال لتقوم التفرقة بينهما، من حيث كون الاستعمال هو الإفادة من المنفعة التي يمكن أن يخولها الشيء من غير ما يمكن أن يستخرج منه من منتجات وثمار ، أما الاستغلال فيقصد به القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء بصفة مباشرة أو غير مباشرة، فاستغلال السكن مثلا يكون بتأجيريه وتحصيل أجرته، واستغلال الأرض الزراعية يكون بجني ثمارها، واستغلال الأرض الصناعية يكون بالقيام بالأعمال اللازمة على الأرض وما

<sup>1</sup> - أنظر محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون والفقهاء الإسلامي، د.د.ن.، د.ب. ن، ط1، 2009، ص15.

<sup>2</sup> - أنظر عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد حق الملكية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان، ط1 1998، ص 499.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

يتصل بها من منشآت ومنقولات مخصصة لخدمة الأرض من أجل استحداث نشاطات إنتاجية جديدة.

ولم يعد يقتصر استغلال العقار الصناعي على اقتناء الأصول من أراضي منشآت وأصول متبقية وأصول فائضة لاستحداث نشاطات إنتاجية، بل توسع هذا المفهوم حسب ما جاءت به المادة 02 من الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم<sup>1</sup> بالأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت لاستعادة الأصول في إطار الخوصصة الجزئية أو الكلية.

فرغم المحاولات المتعددة للمشروع بسنه لمجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية لعملية استغلال العقار الصناعي التي بقي يكتنفها الغموض فتعددت آليات الاستغلال وانعدم الانسجام القانوني في تطبيقها الذي نتجت عنه منازعات مطروحة على الساعة القضائية. ولتغطية الدراسة في هذا الباب يقتضي منا التطرق لعقود استغلال العقار الصناعي (فصل أول) والمنازعات الناجمة عنها (فصل ثاني).

<sup>1</sup>- حيث نصت المادة 2 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم على ما يلي: "يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا الأمر ما يأتي:  
- اقتناء أصول في إطار استحداث نشاطات جديدة أو توزيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة.  
- المساهمة في رأسمال في شكل مساهمة نقدية أو عينية.  
- استعادة النشاطات في إطار خوصصة جزئية أو كلية."



## الفصل الأول:

### عقود استغلال العقار الصناعي

لقد مرتطور عقود استغلال العقار الصناعي بثلاث مراحل، فقبل تبني نظام اقتصاد السوق، برز عقد التنازل كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي، وبعد الدخول في نظام اقتصاد السوق، الذي منح الأفضلية للقطاع الخاص، ظهر عقد الامتياز مع استجماع المستفيد عناصر حق الملكية على شرط انجاز المستثمر لمشروعه، وفي مرحلة ثالثة ومنعا لاستنزاف العقار الصناعي من المضاربة، تبني المشرع آلية جديدة في الأمر 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، عقد الامتياز الطويل المدى، الغير قابل للتنازل. الذي بموجبه يمنح حق الانتفاع للمستفيد دون ملكية الرقبة. ويرتبط وجوده بالاستثمار ويعتمد على فكرة الاستغلال دون التملك، ومن خلاله تم التراجع نهائيا عن التنازل غير المباشر نهائيا.

إن التحديد الدقيق لاستغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي يتطلب إبراز التطورات الفقهية والتشريعية لهذين العقدين. الأمر الذي دفع بالمشرع إلى وضع معايير قانونية لعقود استغلال العقار الصناعي، اتسمت بطابعها الإداري، لا كنها تآرجحت بين هذا المفهوم ومفهوم العقد المدني<sup>1</sup>. ولقد جاءت هذه العقود بهدف حماية العقار العمومي من جهة، وحماية مصالح الخزينة العمومية من التبذير والتلاعبات السياسية من جهة أخرى. والتي كانت تركز على المصلحة الخاصة الضيقة، على حساب المصلحة العامة. وتتعاقد هذه العقود التي كانت تشكل الآليات الحقيقية لاستغلال العقار الصناعي على اختلاف مميزاتها القانونية، سنحاول دراستها حسب تسلسلها الزمني وتطورها التاريخي و التشريعي مركزين على أهم آليتين أساسيتين لعملية استغلاله، والمتمثلتين في عقد التنازل كآلية لاستغلال العقار الصناعي في مراحل إنشائه (مبحث أول)، و عقد الامتياز (مبحث ثاني).

<sup>1</sup> - محمود سردو، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة خميس مليانة، الجزائر، المجلد 11، العدد 02، ص 56 وما يليها.

## المبحث الأول:

### عقد التنازل كألية لاستغلال العقار الصناعي

قبل تبني نظام اقتصاد السوق كان استغلال العقار الصناعي يعتمد على عقد التنازل الذي كان مقتصرًا على الأراضي الموجودة داخل الأراضي المهيأة خصيصًا مقترنا في تلك الفترة على قيدين متلازمين الأول يتمثل في القيد المسبق الذي يكون في شكل مقرر إدارية تصدر عن الجهة المختصة ، ليتوقف استغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي على هذه الوثيقة<sup>1</sup>. والثاني تقييده بشرط فاسخ ، ويتجسد رفع هذا الشرط الفاسخ في تقديم المستغل شهادة مطابقة وفي حالة عدم تقديمه لهذه الشهادة يفسخ العقد برعاية مصالح أملاك الدولة<sup>2</sup>. وبعد تبني نظام اقتصاد السوق، استمر تبني نظام التنازل ليشمل جزء من العقار الصناعي العمومي، إلى غاية صدور الأمر 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، حيث تم التخلي عن آلية التنازل بصفة نهائية، لتعرض لعملية التنازل في المناطق المهيأة (مطلب أول)، ثم لعقد التنازل التابع للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية (مطلب ثاني).

## المطلب الأول:

### عقد التنازل في المناطق المهيأة

عقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع كلها تسميات لعقد واحد، الغاية والهدف منه هو نقل الملكية بكل عناصرها للمشتري. ينصب هذا العقد على الأملاك الخاصة التابعة للدولة أو الجماعات المحلية

<sup>1</sup> - أنظر المادة 13 من القانون 82- 11 المؤرخ في 21 أوت 1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، ج ر عدد 34 بتاريخ 21 أوت 1982.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 6 من المرسوم 86- 05 المؤرخ في 07- 01- 186 المحدد لشروط بيع الأراضي الذي تملكها الدولة وتعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتدة قانونًا كما يحدد كفيات هذا البيع ، ج ر عدد 01 بتاريخ 6 جانفي 1986.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

والتي تكون غير مخصصة. أي غير ضرورية لإحدى الوزارات أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري. كما أن هذا العقد ينصب أساسا على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو إحدى هيئاتها المحلية والتي بطبيعتها يمكن أن تكون محل تنازل أو تصرف وهذا حسب ما نصت عليه المادة 89 من القانون 90-30<sup>1</sup>، غير أنه يتميز عن هذه العقود لاحتوائه على بعض الشروط غير المألوفة في القانون العام. كالتنازل على شرط فاسخ وبواسطة دفتر شروط. ولعل أول ظهور لهذا العقد كان في المناطق الصناعية، ثم تطور نوعا ما وذلك في إطار الاستثمار الوطني الخاص<sup>2</sup>. وتتوفر الجزائر على حظيرة هامة من المناطق الصناعية ومناطق النشاط تم إنشاؤها بغرض التصنيع وتطوير الاستثمار، ولتحقيق هذا الغرض، قامت المؤسسات المؤهلة في إطار تسييرها لهذه الحافظة العقارية بإبرام عقود التنازل التي تتمتع بنظام قانوني خاص مرتبط بالتوجهات السياسية والاقتصادية. لذلك سنتعرض لعقد التنازل للمناطق الصناعية (فرع أول) وعقد التنازل في مناطق النشاط (فرع ثاني)

### الفرع الأول:

#### عقد التنازل في المناطق الصناعية

في هذا النوع من العقود تقوم مديرية أملاك الدولة بتحويل ملكية العقارات التابعة لها لصالح هيئات تهيئة المناطق الصناعية وذلك عن طريق عقود إدارية مشهرة. فبعد أن تقوم الهيئات المسؤولة عن التهيئة بعملية اكتساب هذه العقارات تقوم بإعادة التنازل عنها بعقود توثيقية مشهرة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - حيث نصت المادة 89 من القانون 90-30 المؤرخ في 1-12-1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 08-14 المؤرخ في 20 جوان 2008، على أنه: "يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية غير المخصصة أو التي ألغى تخصيصها.....".

<sup>2</sup> - مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 62.

<sup>3</sup> - مخلوف بوجردة، المرجع نفسه، ص 62.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

لقد نص القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>1</sup>. المعدل والمتمم على مجموعة من الطرق لتسيير الأملاك الخاصة للدولة وتمثل في البيع، والتأجير، والشراء أو التبادل. وصدر المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط الأملاك الخاصة و العامة للدولة ويحدد تسييرها، ويضبط كفاءات ذلك<sup>2</sup>. والذي فيه تقرر الاعتماد على المزاد العلني كإجراء أساسي للتنازل عن الأملاك الخاصة للدولة، وهذا ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-454 والتي جاء فيها ما يلي: "يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة..... عن طريق المزاد العلني..... يأذن الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني، بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية.

تكون المزايدات العلنية على أساس دفتر شروط تعدده مصلحة الأملاك الوطنية ومطابق للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية.....".

واعتبر إجراء التنازل بالتراضي كإجراء استثنائي نصت عليه المادة 11 من المرسوم 91-454، والتي نصت على ما يلي: "يمكن أن تباع العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالتراضي استنادا لرخصة الوزير المكلف بالمالية بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية وفي الحالات التي حددتها نفس المادة". غير أنه وبعد شهر من صدور المرسوم 91-454 تم تعديل إجراءات التنازل، وذلك بموجب القانون 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية 1992<sup>3</sup>. والذي وسع من عملية التنازل عن طريق التراضي لصالح المستثمرين المقيمين وغير المقيمين، كما جعل التراضي هو الإجراء الوحيد لعملية التنازل، حيث

<sup>1</sup> - ج ر عدد 52 بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

<sup>2</sup> - ج ر عدد 60 بتاريخ 24 نوفمبر 1991. ملغى بموجب المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، ج ر عدد 69 بتاريخ 19 ديسمبر 2012.

<sup>3</sup> - القانون 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر عدد 65 بتاريخ 18 ديسمبر 1991.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

نصت المادة 161 منه على ما يلي: "مع مراعاة المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير يمكن التنازل عن الأراضي العارية المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لانجاز مشاريع استثمارية يقوم بها المقيمون وغير المقيمين بالتراضي وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين وذلك على أساس دفتر أعباء يحدد شروط انجاز التنازل وكيفيات الإلغاء في حالة عدم المتنازل له بالتزاماته.

يطبق تخفيض على القيمة التجارية للأراضي المتنازل عنها لفائدة الاستثمارات في النشاطات المعترف بأولويتها في المخططات الوطنية السنوية أو نشاطات التصدير وذلك حسب النسب التالية:

-80% عند ما تكون الاستثمارات في المناطق الواجب تنميتها.

-25% عند ما تكون الاستثمارات خارج المناطق المشار إليها أعلاه.

تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

و مما تجدر الإشارة إليه هو أن عقد التنازل الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة و المتضمن لبند الشرط الفاسخ قد نتج عن تطبيقه في الميدان عدة مشاكل ،سواء من جهة الإدارة أو من جهة المستثمر نفسه،وهو الأمر الذي دفع بالإدارة إلى الاستغناء عن الشرط الفاسخ في إعداد عقود التنازل بالنسبة للاستثمار الوطني الخاص. وهو ما أكدته التعليمية 04382 المؤرخة في 15-08-2000<sup>1</sup>.

ولقد صدر النص التنظيمي المتمثل في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري سنة 1992 المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة، التابعة لأملاك الدولة الخاصة، والتي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع الاستثمار وكيفيات ذلك، محدد بمضمون دفتر الشروط النموذجي<sup>2</sup>. وباستقراء البنود التي جاءت في دفتر الشروط المحدد للشروط المطبقة على البيع بالتراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة

<sup>1</sup>-أنظر التعليمية رقم 04382 المؤرخة في 15-08-2000 المتضمنة إلغاء الشرط الفاسخ، مجموع النصوص والمنشورات، وزارة المالية، سنة 2000.

<sup>2</sup>- أنظر، ج ر عدد 25 بتاريخ 01 أفريل 1992.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

للدولة والتي تعتبر ضرورية لانجاز المشاريع الاستثمارية. وتحليل هذه البنود وإجراء مقارنة بينها، يظهر لنا نوع من التناقض الصارخ فعند إجراء قراءة متأنية في نص البند السادس عشر (16) مثلا نجد مضمونه ينص على تمتع المشتري بالملكية التامة للعقار ابتداء من تاريخ إشهار العقد. في حين أننا نجد البند السابع (7) يمنع المشتري من بيع القطعة الأرضية المكتسبة لانجاز المشروع المعتمد ويمنعه حتى من تأجيرها أو من القيام بتقسيمها، وإلا وقع تحت طائلة سقوط حقه. والسؤال الذي يطرح هو هل هذا الشرط الذي يتنافى وحقوق الملكية يعتبر من الشروط الغير مألوفة التي تعطي الطابع الإداري لعقد التنازل ؟

أما عن الغرض من وجود هذا التناقض والتعارض في بنود دفتر الشروط وهو أن الغاية التي يريدها المشرع من وضعه لهذا النص وهو الحفاظ على الوعاء العقاري التابع للدولة من جهة. ووضعه في خدمة الاستثمار من جهة أخرى.

لذلك بات من الضروري البحث عن طريقة لاستغلال العقار الصناعي حتى تحقق بها هذه المعادلة.

إن العقود الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة والتي تتضمن بند الشرط الفاسخ قد تنج عنها عدة مشاكل قانونية في الميدان ناتجة عن سوء التطبيق سواء من جهة إدارة أملاك الدولة أو من جهة المستغل للعقار الصناعي نفسه، وهو الأمر الذي دفع بالإدارة إلى الاستغناء عن الشرط الفاسخ في إعداد عقد التنازل بالنسبة للاستثمار الوطني الخاص<sup>1</sup>.

كما أن التنازل وبأسعار معقولة، قد جعل من الدولة هي العارض الوحيد في السوق العقارية وأدى إلى انسحاب الخواص من السوق العقارية وهو ما جعل الأمر مخالفا للهدف المنشود وهو جعلها سوق

<sup>1</sup> - مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 68.

عقارية حرة وشفافة. وكذلك حياد الدولة عن الهدف الذي حدده القانون 25-90، وبالتالي تخلت الدولة عن المبادئ التي جاء بها قانون التوجيه العقاري فنتج عن ذلك العديد من المشاكل أدت إلى تجميد السوق العقارية<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني:

### عقد التنازل في مناطق النشاط

لقد أنشأت أغلب مناطق النشاط على الأوعية العقارية للاحتياجات العقارية البلدية، وقد خضعت عملية بيع هذا النوع من العقارات لأحكام الأمر 74-26 المؤرخ في 24 فيفري 1974 المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية<sup>2</sup> والنصوص التنظيمية له. وكان ذلك نظرا لتبني الجزائر للنهج الاشتراكي آنذاك وتختلف إجراءات التنازل باختلاف الطرف المتنازل له، حيث أنه إذا كان بيع الأراضي المتوفرة في مصالح النشاط لصالح الدولة، أو لصالح مؤسسة عمومية أو مؤسسة اشتراكية، يكون التنازل عن الحافظة العقارية محل البيع بالتراضي<sup>3</sup>. ولكن هذا التنازل لا يكون إلا ضمن الشروط التي حددتها المواد من 6 إلى 9 من المرسوم 76-27 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية البلدية.

وفي هذا الإطار تكون عملية البيع متوقفة على رأي اللجنة قطعة الأرض، وهي للجنة التي نص عليها المرسوم 75-109 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 في الفصل الخامس منه، وكذلك على شرط تسجيل تلك

<sup>1</sup> - راضية بن مبارك، المرجع السابق، ص 205

<sup>2</sup> - ج ر عدد 19 لسنة 1974.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 5 من المرسوم 76-27 المؤرخ في 7 فيفري 1976 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية البلدية، ج ر عدد 17 بتاريخ 07 فيفري 1976، ملغى بموجب المرسوم 90-405 المؤرخ في 22-12-1990 المتعلق بإحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، المرجع السابق.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

الأرض لاستعمالها كمشروع للتجهيز ضمن المخطط الوطني للتنمية. كما يقوم المجلس الشعبي البلدي بالتداول حول الحقوق والالتزامات الموجودة ضمن دفتر الشروط وشروط البيع ليتم تقديم هذه المداولة للمصادقة بغرض الموافقة أو عدم الموافقة وذلك طبقاً لأحكام المادة 107 من الأمر 67-24 المؤرخ في 18-01-1967 المتضمن القانون البلدي المعدل والمتمم، وبعد أن تتم المصادقة على مداولة المجلس الشعبي البلدي بالترخيص بالبيع يوقع عقد التنازل بالبيع ضمن الشكل الإداري، ويرفق بدفتر الشروط محدد بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الداخلية والوزير المكلف بالتعمير الحضري<sup>1</sup>.

وتتوقف عملية بيع القطع الأرضية المتوفرة في مناطق النشاط لصالح الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين على قواعد الإشهار وكذلك إيداع كفالة مؤقتة<sup>2</sup>، وذلك ضمن الشروط و الكيفيات التي حددتها المواد من 13 إلى 16 من المرسوم 76-27 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية.

يوافق رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مصادقة الوالي التي تتضمن التنازل وذلك بإجراء عقد نقل الملكية إلى المالك الجديد. وباستقراء أحكام الأمر 74-26 المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية، وكذا المادة 6 من المرسوم 76-28 المؤرخ في 07 فيفري 1976 المتضمن كيفيات ضبط الاحتياطات للخواص المالكين للأرض فيما يخص البناء على احتواء عقد التنازل على دفتر شروط<sup>3</sup> يجب على المالك الالتزام له للاحتفاظ بمساحات معدة لإقامة النشاطات التالية:

<sup>1</sup> - أنظر المادة 9 من المرسوم 76-27 المؤرخ في 07 فيفري 1976، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - نصت المادة 15 من المرسوم 76-27 المؤرخ في 07 فيفري 1976 على ما يلي: "لا يمكن أن يتعدى مبلغ الكفالة المؤقتة 10% من سعر البيع ولا أقل من 5% منه".

<sup>3</sup> - دفتر الشروط مصادق عليه بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 أكتوبر 1978

Circulaire de Ministère Délégué charge de budget du 07 Mai 1995. Voire recueil de texte (instruction- circulaire note relative au domaine et a la conservation foncière Année 1996. p13.



## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

-الأرض المتنازل عليها لا يمكن التصرف فيها إلا ضمن أحكام الأمر 74-26 حيث أنه لا يجوز له نقل

ملكيتها باستثناء حالة الإرث في حالة وفاة المالك أو إعادة التنازل عليها لصاح البلدية المعنية.<sup>1</sup>

- النشاط المزمع القيام به على القطعة الأرضية محل الاستثمار لا بد أن يستجيب للتنظيم المعمول به

فيما يخص النشاطات الصناعية والحرفية.

-يجب انجاز المشروع الفعلي في أجل أقصاه سنتين مع إنشاء مناصب الشغل المتوقعة فعلا عند

الاقتضاء.

-إن تم تسجيل عدم احترام المستفيد من قطعة الأرض لشرط من هذه الشروط فانه يعاد تحويل

ملكية القطعة الأرضية من ذمة المالك ليعاد إدراجها ضمن الاحتياطات العقارية البلدية.

ويتم تحرير عقد التنازل ضمن الشكل الإداري، حيث نصت المادة 20 من المرسوم 76-29 المؤرخ في 07-

02-1976 المتضمن تحديد الكيفيات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتياطات العقارية للبلدية<sup>2</sup>.

والتي جاء فيها ما يلي: (يبرم العقد الناقل للملكية على الشكل الإداري، بعد مصادقة الوالي على مداولة

المجلس الشعبي البلدي)).

بعد ذلك تم إسناد مهمة تحرير عقود التنازل ضمن الشكل الإداري إلى الوكالات العقارية التي أنشأت

لهذا الغرض آنذاك، والتي تم إنشاؤها بغرض تسيير المصالح العمومية للجماعات المحلية<sup>3</sup>. و يتولى

رئاسة مجلس إدارتها الوالي المختص، وتوضع تحت تصرف المتعاملين العموميين أو الخواص، وهو ما

نصت عليه الفقرة 2 من المادة 4 من المرسوم 86-04 المؤرخ في 07 جانفي 1986 المتعلق بالوكالات

<sup>1</sup> - أنظر المادة 06 من الأمر 74-26 المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية، الملغى بموجب القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري

<sup>2</sup> - ج ر عدد 17، مؤرخة في 06-03-1976.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 1 من المرسوم 83-200 المؤرخ في 19 مارس 1983، المحدد لشرط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية ج ر عدد 12،

مؤرخة في 22 مارس 1983.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

العقارية المحلية<sup>1</sup>. والتي جاء فيها ما يلي: ((تمثل مهمة المؤسسة العمومية التي تدعى الوكالة العقارية المحلية بوضع تحت تصرف المتعاملين العموميين أو الخواص الأراضي التي وقع التنازل لهم عليها بعد إتمام العمليات التي تسبق هذا التنازل)). هذا ما كان عليه الوضع بخصوص عقد التنازل في مناطق النشاط قبل تبني الجزائر لنظام اقتصاد السوق، أما بعد تبني الجزائر لنظام اقتصاد السوق، فأصبح الوضع يختلف.

و بعد دستور 1989<sup>2</sup>، تم تخلي الجماعات المحلية عن تسيير حافظتها العقارية لصالح الخواص لتسند مهمة تسيير هذه الحافطة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين<sup>3</sup>.

فمن خلال استقراء القوانين والتنظيمات السارية المفعول آنذاك وبعد التحول الدستوري لسنة 1989 بشأن التنازل عن العقارات التابعة للجماعات المحلية، فلقد نصت المادة 120 من القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم في هذا السياق على ما يلي: "تخضع عقود التسيير أو التصرف التي تتعلق بالجماعات الإقليمية لقانون الولاية وقانون البلدية، ما لم تكن هناك أعمال تشريعية صريحة مخالفة)).

كما نصت المادة 60 من القانون 90-08 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتضمن قانون البلدية<sup>4</sup>، على ما يلي: "يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي باسم البلدية وتحت مراقبة المجلس بجميع الأعمال الخاصة للمحافظة على الأموال والحقوق التي تتكون منها الثروة البلدية وإدارتها ولا سيما:

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

<sup>1</sup> - أنظر ج ر عدد 01 مؤرخة في 08 جاني 1986.

<sup>2</sup> - دستور 1989 المصادق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989، ج ر مؤرخة في 01 مارس 1989.

<sup>3</sup> - أنظر المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتضمن إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ج ر عدد 56 مؤرخة في 26-12-1990.

<sup>4</sup> - ج ر عدد 15 مؤرخة في 11 أفريل 1990.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

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

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

كما نصت أيضا المادة 118 من القانون المشار إليه أعلاه على أنه: "يساعد رئيس المجلس الشعبي

البلدي عند ما يجري مزايدة علنية لحساب البلدية مندوبان بلديان يعينهما المجلس البلدي ويحرر

محضر هذه المزايدة".

وتضيف المادة 112 من نفس القانون المشار إليه أعلاه على أنه: "تكتسب البلديات والمؤسسات

العمومية التابعة لها، الأملاك العقارية وتتصرف فيها طبقا للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات

المعمول بها".

كما أضافت المادة 6 من المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22-11-1990 المحدد لقواعد إحداث

وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعدل والمتمم<sup>1</sup>. "تدخل الوكالة حسب القواعد

السارية عادة في الأعراف والعادات والممارسات وقت القيام بالشراء أو البيع العقاري باستثناء الأحكام

المخالفة التي ينص عليها دفتر الشروط في المادة 5 أعلاه".

من القراءة المتأنية لمجموع هاته النصوص، يتبين لنا أن اقتناء العقارات التابعة للجماعات المحلية بما

فيها الحافطة العقارية المتوفرة في مناطق النشاط لصالح أشخاص القانون الخاص يكون في الأصل عن

طريق المزايدة العلنية ويكون التنازل استثناء بالتراضي وذلك تطبيقا للقواعد السارية المفعول والتي لم

يتم احترام تطبيقها في غالب الأحيان<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 03-804 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، ج ر عدد 68، مؤرخة في 03 نوفمبر 2003.

<sup>2</sup> - Ministère de la participation et promotion de l'investissement, Note N°533 intitulée cadre D'émergence de Marche foncier en Algérie, Mai 2006, p11.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

وتتكفل الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين بالقيام بإعداد عقد التنازل والذي يكون مرفق بدفتر الشروط وهذا ما نصت عليه الفقرة 1 من المادة 3 من المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22-11-1990 والتي جاء فيها ما يلي: ((تمثل المهمة العامة للوكالة في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية، وتقوم بالتنازل عن هذه العقارات أو الحقوق العينية حسب البنود والشروط المحددة في دفتر الشروط)).

وهو نفس الاتجاه الذي سار عليه الاجتهاد القضائي الجزائري وذلك في القرار رقم 4841 المؤرخ في 15-04-2003 والصادر عن مجلس الدولة<sup>1</sup>، والذي جاء في حيثياته: <<أن العقد المتضمن بيع قطعة أرض موضوع مداولة يحرر وجوبا من الوكالة الوطنية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين دون سواها، والعقد الإداري المحرر من طرف البلدية عقد غير نظامي لا يرتب أي حق اتجاه البلدية>>.

كما أن إرفاق عقد التنازل مع دفتر الشروط، يجعل العقد يحتوي على مجموعة من الشروط لا تجوز مناقشتها كعدم تغيير وجهة الأرض محل التنازل غير الوجهة الاستثمارية، والالتزام بانجاز المشروع الاستثماري، لتجعل منه عقد من عقود الإذعان المعروفة في القانون المدني<sup>2</sup>. وباعتبار الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC).

<sup>1</sup> - أنظر مجلة مجلس الدولة، العدد 03، منشورات الساحل، عين بنيان الجزائر، جوان 2003.

<sup>2</sup> - يتم إثبات عقد الإذعان بالرجوع إلى مصدره المتمثل في:

- الشروط العامة: ونعني بالشروط العامة، تلك التي تقدم في شكل وفي صورة قائمة وترفق بالعقد أو تلك التي يعتمد عليها العقد كمرجع، ويطلق عليه قائمة الشروط أو دفتر الشروط (Cahier de charges).

- إثبات عقد الإذعان بالرجوع إلى العقد النموذجي: تعتبر العقود النموذجية مصدرا هاما من عقود الإذعان، وتعتبر مشروع عقد إلى أن يقبلها الطرف المدعن فتظهر عقدا تحت عنوان آخر.

- الإثبات عن طريق المصطلحات الأصلية: وأشهرها التي أقرتها غرفة التجارة الدولية والتي يطلق عليها (Incoterms). للتفصيل في الموضوع أكثر، أنظر، محفوظ بن حامد لعشب، عقد الإذعان في القانون المدني الجزائري والمقارن، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، د ط، د س ن، ص ص 99-105.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

وبصدور المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار الملغى، الذي أستاذى أراضي المجموعة الوطنية والتي تدخل ضمنها أراضي الجماعات الإقليمية والموجهة للاستثمار الواقعة في المناطق المطلوب ترقيتها من آلية التنازل المباشر، وذلك بإيجاد آلية أخرى للاستغلال المتمثلة في الامتياز<sup>1</sup>.

وقد عرف العقار الصناعي تذبذبا في تسييره. وهو ما أدى إلى تكريس آلية التنازل المباشر على جزء من الحافطة العقارية فقط واستثناء جزء آخر منها، إلى غاية صدور المنشور الوزاري المؤرخ في 07 ماي 1995 عن الوزير المنتدب المكلف بالمالية. والذي من خلاله تم تعميم آلية التنازل على جميع الحافطة العقارية الوطنية بما فيها الأملاك الخاصة التابعة للجماعات المحلية. وما تجدر الإشارة إليه أن الوكالات العقارية كانت تعمل في إطار قانوني يكتنفه عدم الوضوح، خصوصا فيما يتعلق بالتصرف في الحافطة العقارية التي كلفت بتسييرها. هذا التصرف الذي استمدته من قواعد تسيير الحافطة العقارية التابعة للدولة والتي أصبحت خاضعة أحيانا لتأويلات ممثلها، مما فتح المجال لتجاوزات خطيرة<sup>2</sup>، إلى غاية صدور الأمر 08-04 ومراسيمه التنفيذية<sup>3</sup>، الذي وضع حدا لآلية التنازل.

ولكن السؤال الذي يبقى مطروح هل هذا التنازل شمل العقار الصناعي التابع للأملاك الدولة والأصول

العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية؟

وهو ما سيتم الاجابة عنه في المطلب الموالي.

<sup>1</sup> - حيث نصت المادة 23 من القانون 93-12 المتعلق بتطوير الاستثمار على أنه: "يمكن للدولة أن تمنح بشروط امتيازية، قد تصل إلى الدينار الرمزي، تنازلات عن أراض تابعة للأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة".

<sup>2</sup> - سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 200.

<sup>3</sup> - تطبيقا لأحكام المادتين 07 و03 من المرسومين التنفيذيين 09-152 و09-153 المؤرخين في 02 ماي 2009، أن القطع الأرضية الواقعة على مستوى النشاط المتوفرة بتاريخ نشر المرسومين تخضع إلى صيغة الامتياز الغير قابل للتنازل كصيغة وحيدة.

## المطلب الثاني:

عقد التنازل عن العقار الصناعي التابع لأملاك الدولة والأصول العقارية التابعة

### للمؤسسات العمومية الاقتصادية

قد تتداخل العقارات التابعة للدولة مع الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية من حيث الأحكام التي تنظمها والآليات التي تنظم استغلالها، في حين أننا نجد عقد التنازل الذي قد شمل كل من الحافظتين، وهو ما يقتضي البحث عن عقد التنازل عن العقار التابع لأملاك الدولة (فرع أول)، والتنازل عن الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية (فرع ثاني).

### الفرع الأول:

عقد التنازل عن العقار الصناعي التابع للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية

لقد تدعم هذا النوع من الآليات بتنظيم محكم أكثر دقة وصرامة، وذلك قبل تبني الجزائر لنظام اقتصاد السوق بموجب ترسانة من القوانين، سواء عن طريق قوانين المالية، التي تشكل المرجع الأساسي والرئيسي التي توضح جميع المراحل والإجراءات الواجب إتباعها لإعداد عقد التنازل والذي يعتبر فيها القانون 84-21 المتضمن قانون المالية لسنة 1985<sup>1</sup>، القانون الإطار له. ليتبع بالمرسوم 86-105 المؤرخ في 17 جانفي 1986 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تمتلكها الدولة وتعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانوناً<sup>2</sup>، والذي جاء تطبيقاً لنص المادة 51 من القانون 84-21 المشار إليه أعلاه .

<sup>1</sup> - ج ر عدد 72 مؤرخة في 31 ديسمبر 1984.

<sup>2</sup> - ج ر عدد 01 مؤرخة في 08 جانفي 1986

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

و الذي حدد بدقة شروط التنازل عن هذه الحافظة العقارية والتي يجب أن تكون غير مبنية وواقعة خارج النسيج العمراني وتعتبر ضرورية لإنشاء مشاريع خاصة ليتبع بالتعليمات الوزارية المطبقة لهذا المرسوم تحت رقم 329 المؤرخة في 20-02-1986.

وبقي الحال كما كان عليه من قبل إلى غاية صدور القانون 88-25 المؤرخ في 12-07-1988 والمتضمن توجيه الاستثمارات الوطنية الخاصة<sup>1</sup>.

ولقد كان إعداد عقد التنازل على الأملاك الخاصة التابعة للدولة يتطلب مجموعة من الإجراءات تمر على مجموعة من المراحل تكون كالتالي:

تقديم طلبات تخصيص لقطعة أرض يتضمن أربعة (4) نسخ، يحتوي على نوع وبرامج التهيئة والبنيات المقررة مع ذكر مواصفاتها الرئيسية مع تحديد مساحة القطعة الأرضية الضرورية بما في ذلك القطع الأرضية للتوسعات المحتملة للتوسع في المشروع لاحقا ويتضمن هذا الطلب احتياجات المشروع من الماء، والكهرباء، والغاز، والنقل الحضري<sup>2</sup>.

-يتم إرسال طلب تخصيص قطعة الأرض إلى المصالح المكلفة بالتعمير مرفقا بوصل إيداع ملف الاعتماد ، تتولى مصالح الولاية مراسلة لجنة اختيار القطعة الأرضية والمنشأة طبقا للمادة 44 وما يليها من المرسوم 82-304 المؤرخ في 09 أكتوبر 1982 .

-يقوم رئيس لجنة اختيار قطعة الأرض بإرسال الملف المكون لهذا الغرض إلى المصلحة الولائية المكلفة بأموال الدولة مرفقا بمحضر اختيار قطعة الأرض التي تملكها الدولة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر ج ر عدد 28 ، مؤرخة في 13 جويلية 1988.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 48 من المرسوم 82-304 المؤرخ في 09 أكتوبر 1982، المحدد لكيفيات تطبيق القانون 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة ، ج ر عدد 41 بتاريخ 12-10-1982.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 04 من المرسوم 86-05 المؤرخ في 07 جانفي 1986 المرجع السابق.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

يتم تحويل الملف كاملا إلى الوالي المختص بالنسبة للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والمخصصة لإنشاء مشاريع استثمارية، للبت في طلب التخصيص بموجب قرار منه، على أن يتم تحديد سعر لتنازل بالنسبة للأراضي التابعة للدولة حسب القيمة التجارية<sup>1</sup>.

ويتولى مهمة تحرير عقد التنازل بالنسبة للأراضي التابعة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية مصالح أملاك الدولة للولاية باعتبارها موثق الدولة.

وما تجدر الإشارة إليه هو أن عقد التنازل على هذه الحافظة العقارية يكون معلقا على شرط فاسخ يتمثل في اشتراط عملية التنفيذ المطابق لبرنامج استثماري يجب انجازه في مدة محددة، وهو ما جاء التنصيص عليه في المادة 06 من المرسوم 05-86 المؤرخ في 07-01-1986، والتي نصت على ما يلي: "يقيد البيع المذكور في هذا المرسوم بشرط فسخي يتمثل في اشتراط التنفيذ المطابق لبرنامج الاستثمار المعتمد في المدة اللازمة لانجازه حسب ما هو مقرر في ملف الاعتماد نفسه".

وبعد انتهاء المستثمر من عملية البناء يتوجب عليه إيداع تصريح بمقر المجلس الشعبي البلدي، ليتم منحه شهادة مطابقة من قبل السلطة المختصة، والتي تعتبر بمثابة ترخيص باستقبال للجمهور والمستخدمين<sup>2</sup>. كما تعد أيضا رفعا للشرط الفاسخ.

وبعد التحول الدستوري لسنة 1989 إستمر المشرع في تكريس آلية التنازل، رغم عدم وجود انسجام ووضوح يضبط آلية استغلال الحافظة العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ارتبط ذلك بالظروف الصعبة التي كانت تعيشها الجزائر آنذاك. ويتضح ذلك من خلال المرسوم 91-454 المؤرخ في

<sup>1</sup> - أنظر المادة 04 الفقرة 1 من المرسوم 86- 05 المؤرخ في 07 جانفي 1986، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 46 من القانون 86- 02 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة أراضي البناء، ج ر عدد 06 مؤرخة في 09 فيفري 1982.



## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

1991-11-23 والمحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك<sup>1</sup>، والذي جاء في نص المادة 10 منه أن التنازل عن الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تكون أصلا عن طريق المزاد العلني بترخيص من الوالي وبناء على رأي المدير الولائي للأملاك الدولة<sup>2</sup>. على أساس دفتر شروط تعدده مصلحة أملاك الدولة مطابق للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية، يتم فيه تحديد التزامات المتنازل لهم.

كما يمكن التنازل استثنائيا عن الأملاك الخاصة التابعة للدولة بالتراضي برخصة من الوزير المكلف بالمالية وبثمن لا يقل عن القيمة التجارية الحقيقية لهذا الملك<sup>3</sup>. وحسب ما جاءت به المذكرة 2037 المؤرخة في 18 أبريل 2005، والتي أكدت على أنه من خلال الواقع العملي أن تحديد سعر التنازل لا يعكس القيمة الحقيقية للسوق العقارية وإن أغلب العقارات التي تم تقييمها من طرف أعوان مصالح الدولة كانت تسعيرتها منخفضة وتعتمد على الطريقة الإدارية، وهذا ما خلق فرصا لبعض المتعاملين من اكتساب العقار المخصص للاستثمار والحصول عليه بثمن بخس مقارنة بسعره الحقيقي وفي المقابل حرمان البعض الآخر من اكتسابه.

ومن خلال ذلك سعت السلطات إلى تغيير الوضع المتعلق بالتنازل بالتراضي، وتحويله من حالة الاستثناء إلى حالة القاعدة العامة، وهذا ما جاء التنصيص عليه ضمن المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992<sup>4</sup>، والتي نصت على ما يلي: "مع مراعاة المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير يمكن التنازل

<sup>1</sup> - المرسوم 91- 454 الذي ألغى بموجب المرسوم التنفيذي 12- 427 المؤرخ في 16- 12- 2012 المحدد لشروط وكفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ج ر عدد 69. مؤرخة في 19- 12- 2012.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 10 من المرسوم 91- 454 المؤرخ في 23- 11- 1991 المحدد لشروط الأملاك العامة والخاصة للدولة وتسييرها، ج ر عدد 60 مؤرخة في 24 نوفمبر 1990.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91- 454 المؤرخ في 23- 11- 1991، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - أنظر ج ر عدد 65 مؤرخة في 18- 12- 1991.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

عن الأراضي العارية التابعة للأمالك الخاصة والتي تعتبر ضرورية لانجاز مشاريع استثمارية يقوم بها المقيمون وغير المقيمين، بالتراضي وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين، وذلك على أساس دفتر أعباء يحدد شروط التنازل وكيفيات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته".

ومما تجدر الإشارة إليه وهو أنه يتم تطبيق تخفيضات على القيمة التجارية لسعر التنازل للأراضي المتنازل عنها لفائدة الاستثمار في النشاطات المعترف بأولويتها في المخططات الوطنية أو النشاطات الموجهة للتصدير وتحدد نسبة هذا التخفيض ب (80%) عند ما تكون الأراضي الموجهة للاستثمار والتابعة للدولة واقعة في مناطق مطلوب ترقيتها و(25%) عند ما تكون خارج المناطق الواجب ترقيتها.

وتطبيقا للمادة 161 من القانون 91-25 صدر قرار وزاري مشترك مؤرخ في 19 فيفري 1992 يحدد شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأمالك الخاصة للدولة التي تعتبر ضرورية لإنشاء مشاريع الاستثمار متضمنا جميع الإجراءات الواجب إتباعها للحصول على هذا النوع من العقارات وهي على النحو التالي:

- يجب إيداع طلب الحصول على القطعة الأرضية محل الاستثمار في 08 نسخ إلى المدير الولائي للتعمير<sup>1</sup>، الذي بدوره يقوم بإرسال الطلب مرفقا بملف الاستثمار إلى اللجنة التقنية للولاية المنشأة بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 المحدد للشروط والكيفيات المطلوبة للتنازل عن العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للدولة المخصصة لانجاز عمليات التعمير والبناء الموسعة<sup>2</sup> إلى المدير

<sup>1</sup> أنظر المادة 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأمالك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لإنشاء مشاريع استثمارية وكيفيات ذلك وبمضمون دفتر الشروط النموذجي، ج ر عدد 25، مؤرخة في 01 أبريل 1992.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992، المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأمالك الدولة الخاصة، المرجع نفسه.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

الولائي المكلف بالصناعة وممثل الغرفة التجارية المختصة إقليميا باعتبارها هي المؤهلة وحدها للبت في طلبات اكتساب القطع الأرضية من أجل إقامة مشاريع استثمارية.

- تقوم هذه اللجنة بدراسة طلبات الترشح، أخذة بعين الاعتبار أهمية هذا المشروع الاستثماري من جوانب متعددة متمثلة على الخصوص في التشغيل وأهميته بالنسبة لخدمة الاقتصاد الوطني من حيث الواردات وعند إبداء رأي هذه اللجنة بموافقتها على هذا المشروع تقوم بتحرير محضر وترفقه بالملف وتقوم بإرساله مدير الأملاك الوطنية المختص إقليميا في الولاية من أجل إجراء عملية التقييم للعقار لتحديد سعر تنازل العقار تطبيقا للمادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 المشار إليها أعلاه.

وفي حالة قبول لسعر التنازل الذي تم تحديده تقوم مصالح مديرية أملاك الدولة بتحرير عقد التنازل مرفقا بدفتر شروط تحدد فيه جميع الشروط المتعلقة بالبيع وآجال انطلاق المشروع والتي يبدأ حسابها ابتداء من تاريخ حيازته لقطعة الأرض المبينة في عقد التنازل<sup>1</sup>، أما بخصوص آجال انجاز المشروع وتقديم شهادة المطابقة فان حسابها يبدأ من تاريخ تسليم رخصة البناء.

-أما في حالة تأخر المستثمر عن الأجل المحدد في دفتر الشروط لأسباب قاهرة تجعل من الالتزام مستحيلا يمدد أجل انطلاق الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المشتري القيام بالتزاماته.

-يجب أن يحدد في عقد التنازل المرفق بدفتر الشروط موقع القطعة الأرضية تحديدا دقيقا وأن تحدد مساحتها التي لا مجال للطعن في قوامها أو سوء تربتها أو باطنها، كما يحدد العقد بدقة الشروط التي يتوجب على المستثمر الالتزام بها كمنعه بيع أو تأجير القطعة الأرضية، أو استعمال العقار كليا أو جزئيا

<sup>1</sup> - البند 16 من دفتر الشروط المحدد لشروط والبنود المطبقة على البيع بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ج ر عدد 25، مؤرخة في 01 أبريل 1992.

لأغراض أخرى ليس لها صلة بالمشروع الاستثماري الذي تم تعيينه في المشروع التقني الاقتصادي، وفي حالة مخالفته ذلك يقع تحت طائلة إسقاط حق ملكيته<sup>1</sup>.

فعلى الرغم من إصدار ترسانة من النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتنظيم القانوني للعقار الصناعي، خصوصا فيما يتعلق بالتنازل عنه وكيفية الاستثمار فيه، أو ما يتعلق بدفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992، الذي نتجت مشاكل عند تطبيقه في الميدان وذلك بسبب التطبيق السيئ من جانب المستثمر، أو نتيجة لعدم وجود مراقبة فعالة من طرف الإدارات المسؤولة عن ذلك. وقد اثبت الواقع وجود تنازل مستثمرين بعقود توثيقية عن أراضي وعقارات مخصصة للاستثمار الصناعي رغم أن بنود دفتر الشروط تمنع ذلك.

والسبب الثاني الذي ساهم في ضياع كثير من الأوعية العقارية الصناعية هو الظروف السياسية والاقتصادية والأمنية التي نشأت في ظلها هذه الأحكام والتي أفقدتها مؤسساتها الجمهورية نتيجة وقف المسار الانتخابي آنذاك، حيث عرفت الجزائر في هذه المرحلة تعاقب أكثر من خمس (05) حكومات أي بمعدل حكومة لكل سنة، كل ذلك أدى إلى شيوع ظاهرة الفساد الإداري والمالي واستعمال النفوذ وتغليب المصالح الشخصية على المصالح الوطنية، فأثر ذلك على الاستثمار الخاص الوطني والأجنبي، إذ رفض الكثير من المتعاملين تنفيذ وعودهم الاستثمارية بالجزائر.

ونتيجة لهذه الأسباب والتي كانت سببا في ضياع الكثير من الأصول العقارية للعقار الصناعي والتي أدت إلى تبيد الكثير من الأموال العمومية ألغى المشرع المادة 161 من القانون 91-25 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 وذلك بموجب المادة 118 من المرسوم التشريعي 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن

<sup>1</sup> - أنظر البندين 07 و08 من دفتر الشروط المطبقة على البيع بالتراضي للأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

قانون المالية لسنة 1994<sup>1</sup>. والذي تضمنت المادة 117 منه إلغاء آلية التنازل المباشر ليستبدل بآلية أخرى تتمثل في آلية الامتياز مع إمكانية التنازل عند إتمام المشروع الاستثماري، وبذلك تم توحيد نظام آلية استغلال الحافطة العقارية التابعة للدولة سواء كانت موجودة في المناطق المطلوب ترقيتها أم خارجها<sup>2</sup>.

وفي ظل هذا التضارب في إصدار النصوص القانونية والتنظيمية لحافطة العقار الصناعي تم إنشاء لجنة المساعدة على تحديد مكان ترقية الاستثمار (CALPI) بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 28 المؤرخة في 15-05-1994 والتي كان الهدف من إنشائها هو مساعدة المستثمرين وتمكينهم من الحصول على القطع الأرضية التابعة للأمولاك الوطنية والموجودة خارج المناطق المهياة وتتكفل هذه اللجنة بالإجراءات الإدارية مع مصالح أملاك الدولة .

وفي ظل التطور الحاصل لآليات استغلال العقار الصناعي صدر القانون 97-02 المؤرخ في 31-12-1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998<sup>3</sup>، ليتم إعادة إدماج المادة 117 من المرسوم التشريعي 93-18 المتضمن قانون المالية 1994 ضمن قانون المالية لسنة 1998، وذلك بموجب المادة 51 منه والتي كان تنص قبل التعديل على أنه: ((يمكن التنازل أو المنح بالامتياز الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني، وبصفة استثنائية يمكن التنازل أو منح الامتياز بالتراضي لفائدة الاستثمارات المستفيدة من المزايا المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما)).

غير أنه بعد التعديل أصبح نصها باللغة الفرنسية كالآتي:

<sup>1</sup> - انظر ر عدد 88 بتاريخ 30 ديسمبر 1993.  
<sup>2</sup> - حيث نصت المادة 23 من القانون 93-12 على أنه: "يمكن الدولة أن تمنح بشروط امتياز، قد تصل إلى الدينار الرمزي، تنازلات عن أراض تابعة للأمولاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة.  
تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم."  
<sup>3</sup> - أنظر ر عدد 89، مؤرخة في 31-12-1997.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

(Les terrains relevant de domaine prive de L'état destine a la réalisation des projets divertissement, peuvent être cèdes ou concèdes.....).

وبإجراء مقارنة بين النصين ،المادة الواردة في قانون المالية 1994، والمادة بعد التعديل، أي الواردة في قانون المالية 1998 نجد أنهما يتضمنان نصا واحدا بمفهوم واحد . والسؤال الذي يطرح فيما يتمثل التعديل في هذا النص؟

والجواب هو أن المشرع أعاد المادة 117 بصياغتها القديمة الواردة ضمن قانون المالية لسنة 1994، ليعيد إدماجها بموجب المادة 51 ضمن قانون المالية لسنة 1998. وبنفس الصياغة التي تحمل كثيرا من الغموض والتأويل.

ويرى بعض الباحثين أن منح الامتياز في إطار الاستثمار يكون حسب الحالة ففي حالة قلة قطع الأراضي ولما تكون قيمتها مرتفعة يكون منح الامتياز هو الأنسب لعملية استغلال الحافظة العقارية. وفي الحالات الأخرى ،أي لما تكون الأراضي متوفرة وقيمتها منخفضة يكون التنازل هو الأنسب لعملية الاستغلال<sup>1</sup>. ومن وجهة نظرنا فان الصياغة في هذه المادة جاءت غامضة مما فتح المجال للتأويلات المختلفة بل يفتح المجال للإدارة لتجاوز سلطتها وهو الرأي الذي يتوافق مع رأي الكثير من الباحثين في هذا المجال<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر فوزي نعيبي، إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص بالجزائر (دراسة ميدانية)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد 04 جزء 37 لسنة 1999، ص 141.

<sup>2</sup> - سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 208.

## الفرع الثاني:

عقد التنازل عن الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

في إطار عملية الخوصصة رأّت السلطات، أن التحويل الكلي أو الجزئي للتراث المالي للمؤسسات لا يكون إلا عن طريق التنازل عن الأسهم أو الأصول إلى مستثمرين يتم اختيارهم، وقد لا يكون ذلك إلا من خلال إيجاد آليات لاستغلال هذه الحافطة وذلك بالتصديق على عقد التنازل الذي قد يعتبره البعض الحل الأمثل لإنعاش المؤسسة العمومية الاقتصادية وإعطائها مكانة<sup>1</sup>.

وفي ذات المسعى وبغية النهوض بالترقية العقارية سعت السلطات إلى زيادة العرض العقاري وتنظيمه الشامل من خلال تفعيل الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، أو في حالة نشاط، لاسيما الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية التي هي في حالة نشاط وذلك من خلال استرجاع لأملاك الدولة الخاصة في مرحلة أولى، ثم التنازل عنها بموجب عقود تنازل للمستثمرين الجدد<sup>2</sup>

وفي الوقت الذي كان فيه عقد التنازل عن الأصول العقارية للمؤسسات العمومية الاقتصادية لا يزال جاريا في إطار عملية الخوصصة ، تراجعت السلطة عن هذا التنازل وذلك من خلال إدماجها أحكاما جديدة ضمن الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، تتضمن هذه الأحكام نوعا من التقييد للمتنازل له .

فرغم هذا التقييد الذي فرض على الطرف المتنازل له، فإن عقد التنازل عن الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة قد شهد نوعا من الانتعاش وبقي في حالة نشاط ليشهد في بعض الأحيان

<sup>1</sup> - نعيبي فوزي، إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص المرجع السابق، ص 141.

<sup>2</sup> - نعيبي فوزي، المرجع نفسه، ص 141.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

نوعاً من التضارب في أحكامه إلى غاية توحيد النظام القانوني لاستغلال الأصول المتبقية والفائضة واخضائها لنظام الامتياز طويل المدى الغير قابل للتنازل<sup>1</sup>.

ولنتعرض فيما يلي لعقد التنازل عن الأصول العقارية للمؤسسة العمومية الاقتصادية في إطار الخوصصة (أولاً)، وعقد التنازل عن الأصول العقارية المتبقية (ثانياً)، عقد الأصول العقارية الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية (ثالثاً).

أولاً: عقد التنازل عن الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في إطار الخوصصة

نظراً لما تضمنه القانون المتعلق بتطوير الاستثمار من أحكام جديدة وذلك في حالة فتح رأسمال المؤسسة العمومية الاقتصادية على الاستثمار الأجنبي، والذي فرض ضمن أحكامه أنه لا يمكن أن تتجاوز المساهمة الأجنبية (49%)، أما في حالة فتح رأس مال على الاستثمار الوطني المقيم لا يمكن أن تتجاوز مساهمته (66%). ونفس الأحكام يتم تطبيقها في حالة الشراكة<sup>2</sup>. ويتم تحويل التراث المالي للمؤسسة الاقتصادية عن طريق التنازل عن أصول المؤسسة أو الأسهم إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص من غير المؤسسات العمومية وتشمل هذه الملكية:

- كل رأسمال المؤسسة الاقتصادية أو جزء منه تحوزه الدولة بصفة مباشرة أو غير مباشرة أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون العام وذلك عن طريق التنازل عن أسهم أو حصص اجتماعية

<sup>1</sup> - الأمر 08- 04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 04 مكرراً 1 والمادة 04 مكرر 02 من الأمر 01- 03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، المرجع السابق الذكر.



## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

أوعن طريق اكتتاب الزيادة في رأسمال المؤسسة<sup>1</sup>. يتم ذلك بموجب عقد تنازل يحتوي على دفتر شروط يعتبر جزء لا يتجزأ منه يتم توقيعه من طرف الوزير المعني بالقطاع الذي يتأسس الجمعية الهامة لشركات مساهمات الدولة وذلك بعد دراسة وموافقة مجلس مساهمات الدولة.

وعملا بنص المادة 19 من الأمر 04-01 المؤرخ في 20 أوت المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وخصصتها المعدل والمتمم ، أن عقد التنازل يحتوي على مجموعة من الحقوق والالتزامات الخاصة بالمتنازل والمتنازل له. فمن حيث الحقوق، يستفيد الطرف المتنازل له بمجموعة من الامتيازات الخاصة.

والتي يتم التفاوض بشأنها وذلك بحسب طبيعة وحجم كل مؤسسة كحالة التزام المشتري بإصلاح المؤسسة أو تحديثها أو الحفاظ على جميع مناصب الشغل المتوفرة بالمؤسسة، أو كذلك كحالة إبقاء المؤسسة في حالة نشاطها كما كانت عليه قبل التنازل<sup>2</sup>.

وفي المقابل يحتوي عقد التنازل على دفتر شروط ينص على احتفاظ الدولة وبصفة مؤقتة على سهم نوعي وغير قابل للتصرف (Inaliénable) وينتج آثاره بقوة القانون بمجرد النص عليه في دفتر الشروط وإدراجه في القانون الأساسي محل الخصوصية<sup>3</sup>. كما نجد إن المشرع قد عرف السهم النوعي ضمن نص المادة الثانية من المرسوم 01-352 المؤرخ في 10-11-2001 والتي نصت على أن: (( السهم

<sup>1</sup> - أنظر المادة 13 من الأمر 01-04 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها المعدل والمتمم، ج ر عدد 47، مؤرخة في 20 أوت 2001.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 17 من الأمر 01-04 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتسيير المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 01-352 المؤرخ في 10-11-2001 المحدد لشروط ممارسة حق السهم النوعي وكيفية ذلك ج ر عدد 67 ، مؤرخة في 11-11-2001.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

النوعي سهم في رأسمال الشركة ناتج عن خصصة مؤسسة عمومية اقتصادية تحتفظ به الدولة ويحولها حق التدخل بموجبه لأسباب ذات مصلحة وطنية)).

ومثل هذا الشرط قد يضع قيودا على المتنازل له عن حقه في التصرف في الأسهم وفي الأصول، ويزرع القلق في نفسيته، لأن الدولة وفي خلال 03 سنوات لها الحق في تحويل هذا السهم إلى سهم عادي وذلك بقرار يتخذه رئيس الحكومة وذلك بعد الاستماع إلى مجلس مساهمات الدولة<sup>1</sup>. وهذا التحويل يتم بقوة القانون ودون حاجة إلى رضا باقي المساهمين في رأسمال الشركة، أي دون رضا المالكين الجدد وهو ما يمثل خطرا عليهم وعلى حقوقهم المكتسبة.

ويكفل السهم النوعي، ممثل أو ممثلين عن الدولة في مجلس الإدارة أو مجلس المراقبة أو الجمعيات العامة حسب الحالة دون الحق في التصويت، وسلطة الاعتراض على أي قرار يتعلق بتغيير طبيعة النشاط، التصفية الإدارية، أو تقليص عدد المستخدمين<sup>2</sup>. وهو ما خلق الكثير من الصعوبات في مجال الخصصة.

وقد تم ربط السهم النوعي بالمصلحة العامة دون وضع ضوابط لعناصرها وحدودها وهو ما يشكل مصدر قلق دائم للمساهم الجديد، لأن الفقه الإداري عاجز عن وضع معيار دقيق يحدد به للتفرقة بين المصلحة العامة والخاصة وهو ما دفع بالإدارة من أن تمارس سلطتها التقديرية دون رقابة.

غير أن السؤال الذي يطرح نفسه هو ما فائدة الدولة من الاحتفاظ بسهم نوعي ما دام فتح رأسمال المؤسسة لا يمكن أن تتجاوز فيه نسبة المساهمة (49%) بالنسبة للاستثمار الأجنبي (66%) بالنسبة للاستثمار الوطني المقيم؟

<sup>1</sup> - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 01-352 المؤرخ في 10-11-2001، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 01-352 المؤرخ في 10-11-2001 المرجع نفسه.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

والجواب هو بقاء الدولة بهذا السهم هي من تتحكم في المؤسسة العمومية الاقتصادية. في حين يرى بعض الكتاب أن تدوين السهم النوعي في دفتر الشروط الذي يحتويه عقد التنازل، هو شبيهه بالعقد الإداري المتضمن نظرية البند غير المؤلف المتعارف عليها في القانون الإداري، وعلى اعتبار أن السهم النوعي يمثل أحد امتيازات السلطة العامة<sup>1</sup>.

بالإضافة إلى ذلك وطبقا لما تضمنته المادة 04 مكرر 3 من الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 فإن عقد التنازل يحتوي على بنود تمنح للدولة والمؤسسات العمومية الاقتصادية حق الشفعة في حالة التنازل عن حصص المساهمين الأجانب أو لفائدة الأجانب، وهو ما يشكل قيودا لسلطات حق الملكية، حيث أنه في حالة ما إذا أراد المساهم الأجنبي التنازل عن حصصه لصالح مساهمين آخرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب، فإنه يجب على الموثق محرر العقد تحت طائلة البطلان استصدار شهادة التخلي عن ممارسة حق الشفعة<sup>2</sup> التي تستخرج من المصالح المختصة التابعة للوزير المكلف بالاستثمار بعد استشارة مجلس مساهمات الدولة<sup>3</sup>، حيث يتم تسليمها للموثق في أجل (3) أشهر من تاريخ إيداعه هذا الطلب<sup>4</sup>.

وفي حالة ممارسة حق الشفعة سواء من الدولة أو المؤسسات العمومية الاقتصادية فإنه يتم تعيين خبير<sup>5</sup>. وذلك من أجل تفادي الزيادة والمبالغة في قيمة السهم من طرف المستثمر الأجنبي وضبط القيمة الحقيقية للأسهم محل التنازل. وما تجدر الإشارة إليه هو أن المشرع الجزائري لم يبين طريقة

<sup>1</sup>- Abdel Adim Leila, Les privatisations Des Entreprise Public Dans Les Payes Du Maghreb, Edition International, Alger, 1998, P220 .

<sup>2</sup> يمكن تعريف الشفعة على أنها استئثار الغير بحق الحلول محل المشتري، قبل انتقال ملكية المبيع، لمزيد من التفصيل في الموضوع، أنظر سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية تحليلية، د ط، دار هومة الجزائر، 2002، ص 240.

<sup>3</sup> أنظر المادة 04 مكرر 3 من الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلقة بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>4</sup> لقد تم تعديل المادة 04 مكرر 3 من الأمر 01-03 المتعلقة بتطوير الاستثمار حيث تم رفع مدة تسليم شهادة التخلي عن حق الشفعة من شهر واحد الى 03 أشهر، وذلك بموجب قانون المالية لسنة 2014 الصادر بموجب القانون 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013.

<sup>5</sup> أنظر المادة 04 مكرر 3 فقرة 4 من الأمر 01-03، المتعلقة بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، المرجع السابق.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

تعيين هذا الخبير هل تتم بصفة انفرادية من قبل الإدارة وحدها أم تتم بالاتفاق بين الإدارة والمستثمر؟ والجواب هو أن الخبير يتم تعيينه بالاتفاق الذي قد يكون هو الأنسب من أجل تفادي الوقوع في المنازعات التي قد يثيرها المستثمر حول القيمة الحقيقية للأسهم . ومن أجل جعل هذه القيمة حقيقة وهو ما يرقى لعدم السلب الجزئي لحق ملكية المستثمر الأجنبي<sup>1</sup> .

. وبموجب الأمر 01-09 المؤرخ 22 جويلية 2009 المتضمن قانون المالية 2009<sup>2</sup> المعدل والمتمم لأحكام الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار تراجعت السلطة عن الخوصصة الكلية.

وفي سياق متصل وبصدور الأمر 01-10 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 وتطبيقا لأحكام المادة 76 منه، التي نصت على إلزامية احترام بند التعهدات المكتتبه في اتفاقية الخوصصة، وأنه في حالة ثبوت عدم احترام التعهدات المعنية يلغى عقد التنازل وتسترجع الدولة الأصول محل الخوصصة ويكون هذا الإلغاء عن طريق القضاء. وإذا ما تم الإيداع بغرض إشهار قرارات قضائية تخص عقود متعلقة بالخوصصة يجب إخطار مدير أملاك الدولة المختص، قصد تمكينه من اتخاذ كافة الإجراءات المنصوص عليها في المادة 76 من الأمر 01-10 المشار إليه أعلاه من أجل إدماج هذه الأصول العقارية ضمن الأملاك الخاصة للدولة<sup>3</sup> .

ومن أسباب إدماج هذه الأصول حسب بعض المسؤولين في هذه القطاعات هو الفشل المسجل في عملية خوصصة هذه المؤسسات العمومية منذ 10 سنوات، أو حتى حصول عملية الخوصصة في كثير من الأحيان بصفة متسارعة، نظرا لتراجع الدولة عن المحيط الاقتصادي، وهذا ما ترتب عليه عدم

<sup>1</sup> - سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 210.

<sup>2</sup> - ج ر عدد 44، مؤرخة في 26 جويلية 2009.

<sup>3</sup> - أنظر المذكرة رقم 08071 مؤرخة في 28- 10- 2010 المتعلقة ببعض الأحكام التي تضمنها قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأملك الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2010.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

احترام المستثمرين الوطنيين أو الأجانب لدفاتر الشروط، مما سبب تراجعاً في بعض النشاطات ومنها من انتهى بها الحال إلى الزوال نهائياً ونذكر على سبيل المثال لا الحصر مصنع الحجار وكذلك بيع أوراسكوم لمصنع الإسمنت ، لصالح مجموعة لافارج (La Farge) الفرنسية لصناعة الاسمنت والتي تمت حتى دون علم الدولة بهذه الصفقة<sup>1</sup>.

وعملاً بنص المادة 31 من الأمر 04-01، فإنه في عقد التنازل وعند الاقتضاء يجب أن يكتب التعديل محل الخصخصة في عقد رسمي فضلاً عن شهره بالمحافظة العقارية تحت طائلة البطلان المنصوص عليها في التشريع كما يجب أن ينشر في السجل التجاري.

وما ينبغي الإشارة إليه فيما يتعلق بالشكل الذي يأخذه عقد التنازل عن أصول المؤسسة العمومية الاقتصادية في إطار الخصخصة، حيث يجب أن تركز عملية التنازل بعقد توثيقي، وهو ما أكدته المذكرة رقم 08071 المؤرخة في 28-10-2010 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

ونظراً لوجود آليات أخرى لاستغلال العقار الصناعي بالموازاة مع آلية التنازل لخصخصة المؤسسات العمومية الاقتصادية، صدرت المذكرة 1243 بتاريخ 09 فيفري 2008، التي جاء في مضمونها تنفيذ لوائح مجلس مساهمات الدولة وتأكيداً على صلاحيات هذا الأخير في اتخاذ جميع التدابير من أجل اختيار الصيغة المناسبة لخصخصة المؤسسات المعنية بالخصخصة وذلك فيما يتماشى ومتطلبات التطور الاقتصادي (الحفاظ على وسائل الإنتاج، ضمان استمرارية النشاط الاقتصادي..... الخ)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - مقتبس عن سميحة حنان خودجية، المرجع السابق 216.

<sup>2</sup> - أنظر المذكرة 1243 بتاريخ 09 فيفري 2008، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2008، ص 31.

ثانياً: عقد التنازل عن الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات الاقتصادية المحلة

بدأت الدولة في هذه العملية ابتداء من سنة 1993 وذلك بتطهير وضعية العقار من خلال إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة<sup>1</sup> وتم تنظيم آليات التنازل عنها بوسائل ووفق نصوص قانونية عادية تارة وتنظيمية تارة أخرى وضمن فوانين المالية المتعاقبة في بعض الأحيان.

واستمر الوضع كما كان عليه الحال سابقا بشيء من الغموض وعدم الدقة في النصوص التشريعية والتنظيمية التي تنظم هذه الآلية إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في 23-04-2007 والذي كان قد وضع مجالا ضيقا لعملية التنازل ففتح المجال للتنازل عن الأصول العقارية المبنية دون الأصول العقارية الغير مبنية، وبصدور الأمر 08-04 حيث تبني المشرع نظام الامتياز الغير قابل للتنازل كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي، ودراسة التطور التشريعي لعقد الامتياز تستدعي منا دراسة مرحلة تنظيم عقد التنازل عن الأصول العقارية المتبقية قبل صدور المرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في 23-04-2007(1) ومرحلة دراسة تنظيم عقد التنازل عن الأصول العقارية المتبقية في ظل صدور المرسوم التنفيذي 07-122(2).

1- عقد التنازل عن الأصول العقارية المتبقية قبل صدور المرسوم التنفيذي 07-122:

إن الإطار العام القانوني التي كانت تخضع له عملية التنازل عن الأصول العقارية المتبقية قبل صدور المرسوم التنفيذي 07-122 هو مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية ويأتي القانون 88-01 المؤرخ

<sup>1</sup> - أنظر المادة 108 من المرسوم التشريعي 93- 01 المؤرخ في 19- 01- 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج ر عدد 04 مؤرخة في 20 جانفي 1993.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

12-01-1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات الاقتصادية<sup>1</sup> في مقدمتها، والذي نص في المواد 36 و37 و38 منه على أحكام التنازل عن الأصول العقارية المتبقية.

وفي إطار عملية التصفية، فإن عقد التنازل بالبيع بالتراضي عن الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والتابعة لدمتها، يعتبر هو القاعدة العامة والوسيلة القانونية المثلى لنقل ملكيتها بعد التصفية وفقا لأحكام الأمر 75-59 المؤرخ 26-09-1975 المتضمن القانون التجاري<sup>2</sup>، واستثنائيا يمكن التنازل عن الأصول العقارية للمؤسسات العمومية المحلة عن طريق البيع الإجباري المترتب عن قرار قضائي نهائي .

غير أن المشرع قد قيد عملية التنازل عن أصول المؤسسات الاقتصادية المحلة سواء في كانت هذه التصفية تصفية رضائية أو قضائية بقيدين، يتمثل القيد الأول في وقف إجراءات الحل ومن ثم وقف عملية التصفية متى تدخلت الدولة بموجب تدابير مالية أو تقنية اقتصادية وذلك في حالة ما إذا رأت أن قرار الحل هذا من شأنه أن يمس بمصالح هامة في مجال الاقتصاد الوطني والدفاع الوطني والتوازن الجهوي، وبالتالي انقضاء عملية التصفية وتوقيف إجراء التنازل. أما القيد الثاني يتمثل في عدم بيع الأصول المتبقية بالمناقصة إلا لصالح مؤسسات عمومية اقتصادية دون غيرها<sup>3</sup>. ولأسباب سياسية، كان تدخل الدولة في كثير من الحالات هو من حال دون تصفية المؤسسات

<sup>1</sup> - ج ر عدد 02، مؤرخة في 13 جانفي 1988.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 36 من القانون 88-01 المؤرخ في 12-01-1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، المرجع السابق الذكر.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 36 الفقرة 1 من القانون 88-10 المؤرخ في 12-01-1988، المرجع نفسه.

الاقتصادية تصفية قضائية، وهو ما جعل من آلية التنازل في هذا الإطار يطغى عليها الجانب النظري البحت (Purement théorique)<sup>1</sup>.

وبذلك طغت في كثير من الأحيان الحلول الإدارية على الحلول القضائية وذلك بتدخل الوزير المكلف بالقطاع بعد أخذ رأي مجلس الحكومة<sup>2</sup>.

ونظرا لأهمية الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية غير المستقلة المحلة تم تنظيم آلية التنازل عن هذه الأصول بموجب المرسوم التشريعي 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، حيث تم التنصيص على إجراءات التنازل عن هذه الأصول بالمزاد العلني وذلك بعد ترخيص من الوزير المكلف بالقطاع، ونصت المادة 180 من هذا القانون على أنه:

"يتخذ الوزير المكلف بالقطاع وذلك بعد استطلاع رأي مجلس الحكومة قرار حل المؤسسة العمومية غير المستقلة ذات الصيغة الوطنية أو المحلية.

ويترتب على هذا القرار تصفية المؤسسات التي تم حلها، وتعود في هذا الإطار أصول المؤسسات التي تم حلها لصالح العارض الأكثر استعدادا.

ويمكن أن تطبق أحكام المقاطع السابقة على المؤسسات العمومية الصناعية والتجارية التي تم حلها، توضح بدقة عند الحاجة، عن طريق التنظيم كليات تطبيق هذه المادة".

وتوضيحا لكيفية تطبيق المادة 180 من القانون 93-18 المتضمن قانون المالية 1994 صدر المرسوم التنفيذي 94-294 المؤرخ في 25 سبتمبر 1994 المتعلق بكليات حل المؤسسات العمومية غير المستقلة

<sup>1</sup> - Voir , Djilali Tachouar, Kheir Eddine Tachouar, Dissolution et mise en Faillite des entreprises publiques revue Algérienne des sciences politiques Et Economique Volume 36, N°2 , Anne 1998 , P42.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 180 من المرسوم التشريعي 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المرجع السابق الذكر.



## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري<sup>1</sup>. والذي نص في المادة 03 منه على أنه يتم تعيين مكلفا بالتصفية من طرف الوزير المكلف بالمالية فور حل المؤسسة العمومية، هذا المكلف بالتصفية الذي يقوم بمهمته تحت سلطة اللجنة الجهوية للتصفية التي يرأسها مدير أملاك الدولة في الولاية والمكلفة بمتابعة عملية التصفية ومراقبتها، والتي تقوم بإرسال تقارير دورية عن سير العمليات إلى وزير القطاع المختص والوزير المكلف بالمالية<sup>2</sup>.

ويقوم المصفي بمهمة إعداد الميزانية التي يقدمها إلى لجنة التصفية، وقد تعترضه بعض الإشكالات في إعدادها، كأن لا تكون الأصول العقارية مسجلة، فيجب على المصفي في هذه الحالة إعلام رئيس لجنة التصفية مع وجوب تسليم هذه الممتلكات العقارية التي لم تحدد طبيعتها القانونية إلى مصلحة أملاك الدولة التي تقع في حدود اختصاصها هذه العقارات للنظر في أمرها، أما العقارات التابعة للمؤسسة على سبيل الانتفاع تسترجع من مالكيها<sup>3</sup>.

أما الحافطة العقار التي تمتلكها المؤسسات العمومية غير المستقلة فانه وبعد إلغاء مستحقات المؤسسة، يتم بيعها بالمزاد العلني وذلك تطبيقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 94-294 والتي نصت على ما يلي: "يفضل أن تجمع الأموال المثبتة التي تملكها المؤسسة العمومية المنحلة و المحزونات في مؤسسة وحيدة لصالح أحسن العارضين اعتمادا على الثمن الأساسي الذي تحدده مصالح الأملاك الوطنية حسب السوق". ويتم فتح سجل لهذا الغرض لتلقي العروض الخاصة بهذا البيع، ويتقدم

<sup>1</sup> - أنظر ج ر عدد 63، مؤرخة في 05 أكتوبر 1994.

<sup>2</sup> - أنظر 04 من المرسوم التنفيذي 94-294 المؤرخ في 25 سبتمبر 1994 المتعلق بكيفيات حل وتصفية المؤسسات العمومية غير المستقلة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - الجيلالي عجة، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية، المرجع السابق، ص 350.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

العارضون لهذه العروض ضمن أظرفه مغلقة ومختومة، والتي يتم فتحها بحضور جميع أعضاء لجنة التصفية والتي تقوم بدورها المتمثل في مراقبة إجراء عملية التنازل<sup>1</sup>.

وفي تسجيل تطور آخر لآلية استغلال الأصول العقارية الناجمة الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية تم تعديل أحكام المادة 180 من المرسوم 93-18 المؤرخ في 9 ديسمبر 1993 بموجب المادة 92 من القانون 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998<sup>2</sup>، فبالإضافة لآلية التنازل بالمزاد العلني أدمجت آلية التنازل بالتراضي استثنائيا لصالح عمال المؤسسة العمومية المحلة، والهيئات العمومية. يكون هذا التنازل مبني على أساس تقييم من مصلحة أملاك الدولة. وفي ضياع هذا التنازل عن الأصول العقارية المحلة لصالح هؤلاء العمال الأجراء كامتياز منحه القانون لهم، تم منحهم امتياز آخر لهم يتمثل في إمكانية اللجوء إلى التنازل بالتراضي مع إمكانية تسديدهم ثمن هذا التنازل عن الأصول العقارية عن طريق الدفع بالتقسيط، والذي أصبح حقا يستفيد منه هؤلاء الأجراء بقوة القانون<sup>3</sup>.

وفي ذات السياق صدرت التعليمات رقم 03 المؤرخة في 02 ماي 1998 عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والتي وسعت من نطاق آلية التنازل عن هذه الأصول لتشمل أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة التي لم تكن معنية بمسألة شركات الأجراء، حيث تتم آلية التنازل بناء على قرار يتخذه المجلس الوطني لمساهمات الدولة. وبصدور القانون 02-11 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 المتضمن

<sup>1</sup> - الجيلالي عجة، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية، المرجع السابق، ص 352.

<sup>2</sup> - أنظر ج ر عدد 89، مؤرخة في 31 ديسمبر 1989.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 09 من القانون 97-12 المؤرخ في 19 مارس 1997 المعدل للأمر 95-22 المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية، ج ر عدد 15، مؤرخة في 19 مارس 1997.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

قانون المالية لسنة 2003<sup>1</sup>، الذي هُفأف هو الآخر أحكاما جديدة تتعلق بالحافطة العقارية المبنية وغير المبنية المكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة، التي اسند تسييرها للوكالة المكلفة بتطوير الاستثمار، حيث تم تعديل المادة 180 من المرسوم التشريعي 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 بموجب المادة 80 من القانون 02-11 والتي نصت على أنه: ((يمكن التنازل أو منح حق الامتياز أو الإيجار بالتراضي لفائدة المستثمرين بالنسبة للعقارات المبنية وغير المبنية المكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة وفقا لأحكام الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار.....)).

إنه باستقراء هذه المادة نجد أنه يكتنفها نوع من الغموض وعدم الوضوح خصوصا فيما يتعلق بصيغة الاختيار (أو) التي تفيد تعدد آليات الاستغلال بدءا بالتنازل أو منح حق الامتياز أو الإيجار بالتراضي.

وعلى افتراض وجود هذا الغموض وعدم الانسجام بشأن الحافطة العقارية المتبقية نفسها، ومن حين لآخر، وفي الآليات التي رصدت لاستغلال العقار الصناعي، لأن الأصول التي لم يسند تسييرها طبقا لأحكام المادة 26 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار تخرج آنذاك عن نظام الامتياز وتخضع لآلية التنازل تلقائيا.

ومن خلال إصدار المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 3726 بتاريخ 24 ماي 2006 والمتعلقة بأوجه الأعمال التي تقع على إدارة أملاك الدولة في إطار تصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة والموجهة إلى مديري أملاك الدولة لكل الولايات<sup>2</sup>. والتي من خلالها تم توضيح بعض الأمور بخصوص التنازل عن الأصول المتبقية، على النحو الآتي:

<sup>1</sup> - أنظر ج ر عدد 86، مؤرخة في 25 ديسمبر 2002.

<sup>2</sup> - انظر مجموعة النصوص، (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2006، ص 2-3.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

-الحالة الأولى:يكون التنازل بموجب عقد إداري محرر من طرف مصالح أملاك الدولة إذا كان الأصل العقاري الذي تمت حيازته من طرف المؤسسة على سبيل الانتفاع، ونفس الشيء إذا كان الأصل المتبقي تابع للملكية المؤسسة العمومية الاقتصادية المحلة، لأنه في مقابل تكفل الخزينة العمومية بخصوصها، فإن أصول المؤسسة ترجع للدولة، وبالتالي فإن التنازل عنها يجب أن يتم بعقد إداري.

-الحالة الثانية:يكون التنازل بعقد توثيقي إذا كان الأصل العقاري لا يدخل ضمن أملاك الدولة ولا ضمن ملكية المؤسسة العمومية الاقتصادية، لذلك يتعين على المصفي القيام بالإجراءات اللازمة لاقتناؤه من مالكة سواء كان شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، ثم التنازل عنه بعقد توثيقي.

الحالة الثالثة:في حالة التنازل لصالح الأجراء المجتمعين في شكل شركات تجارية، ففي هذه الحالة فإنه تقرر أصليا القيام بعملية التنازل من قبل المصفين بعقود توثيقية.

غير أنه رغم الحلول التي جاءت بها هذه المذكرة فإن تطبيقها خلق صعوبات ذات طابع قانوني ومالي حيث تبين أن العديد من الأصول العقارية هي ليست ملكا لهذه المؤسسات العمومية الاقتصادية، بل هي تحوزها على سبيل الانتفاع فقط. وبذلك أصدر المشرع المادة 201 ضمن قانون المالية لسنة 2002<sup>1</sup>،

قصد التذليل من هذه الصعوبات وإيجاد حلول لهذه الوضعيات الصعبة.

وبذلك فقد فصل في الموضوع كالآتي:

-إذا كان الأصل العقاري الذي تحوزه المؤسسة على سبيل الانتفاع يدخل ضمن أملاك الدولة، فإن التنازل عنها لصالح الأجراء يكون بموجب عقد إداري ويرفق تكريس التنازل عن الأصول العقارية في

<sup>1</sup> - أنظر القانون 01-12 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001 المتضمن قانون المالية لسنة 2002، ج ر عدد 79، مؤرخة في 23 ديسمبر 2001.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

الشكل الإداري لصالح المستثمرين الجدد دفتر شروط مماثلا لنموذج اكتساب عقار صناعي جديد متضمنا جملة من الالتزامات التي تقع على عاتق المستثمر.

-إذا كان الأصل العقاري تابع للملكية المؤسسة العمومية الاقتصادية المحلة فان التنازل عنه يتم بموجب عقد إداري، لأن الأصول العقارية التابعة للمؤسسات قد آلت ملكيتها للدولة مقابل تكفل الخزينة العمومية بخصوصها وحتى في حالة تكفل الدولة بهذه الخصوم فإنها تؤول للدولة بصفتها الحائزة على كل أسهم المؤسسة<sup>1</sup>.

-إذا كان الأصل العقاري لا يدخل ضمن أملاك الدولة ولا ضمن أملاك المؤسسة ففي هذه الحالة يجب التمييز بين ثلاث نقاط:

-إذا كان الأصل العقاري موضوع وعد بالبيع لفائدة شركات العمال قبل صدور قانون المالية لسنة 2002، وتعد تابعة لهيئات أخرى من القطاع العام (البلديات، هيئات عمومية....) في هذه الحالة تعتبر مدرجة ضمن أملاك الدولة الخاصة، بموجب نص المادة 201 من قانون المالية لسنة 2002، وبالتالي فالتنازل عنها يكون بموجب عقد إداري.

-إذا لم يكن الأصل العقاري محل وعد بالبيع لفائدة شركات العمال قبل صدور المادة 201 من قانون المالية لسنة 2002، الأصل العقاري لا يدرج ضمن أملاك الدولة الخاصة، ففي هذه الحالة يجب على المصفي أن يقوم بمبادرة اقتناء هذا الملك من صاحبه وذلك على سبيل التسوية بعقد توثيقي، ليقوم فيما بعد بإجراء عملية التنازل بعقد توثيقي كذلك لفائدة شركات العمال.

<sup>1</sup> - مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2007، ص 09.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

-إذا كان الأصل العقاري تابع لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص فإنه في هاته الحالة يتعين على المصفي اقتنائه من مالكة ثم بعد ذلك يقوم بعملية التنازل لفائدة شركات العمال بعقد توثيقي.

ومما زاد في الأمر تعقيدا هو إصدار بعض التنظيمات التي تنظم الإطار القانوني لاستغلال العقار الصناعي، حيث صدرت المذكرة رقم 4420 المؤرخة في 11 جوان 2007 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بشروط وكيفيات تسيير الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار والأصول المتبقية والأصول الفائضة والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية<sup>1</sup>، والتي فرقت بين شيئين بشأن الأصول العقارية المتبقية المشغولة على أساس ترخيص قبل صدور المرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في 23-04-2007.

فإذا كانت الأصول المتبقية مشغولة على أساس ترخيص معد قبل صدور المذكرة رقم 3726 المؤرخة في 24 ماي 2006، فإن التسوية تتم عن طريق منح الامتياز، لما يكون الأصل العقاري المتبقي غير مبني وعن طريق التنازل لما يكون الأصل العقاري مبني، وهو ما يشكل خرقا واضحا لقاعدة توازي الأشكال.

### 2- عقد التنازل عن الأصول العقارية المتبقية في ظل المرسوم التنفيذي 07-122

في هذا الإطار ينبغي الإشارة إلى شيء في غاية الأهمية، إذ انه باستثناء الأصول العقارية المتبقية غير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة الخاضعة لنظام الامتياز القابل للتنازل<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2007، ص 09.

<sup>2</sup> - أنظر الملحق الأول والرابع المتضمنان دفتري الشروط المرفقان بالمرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في 23-04-2007.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

كرس المشرع الجزائري آلية التنازل المباشر في ظل المرسوم التنفيذي 07-122 على الأصول العقارية المتبقية المبنية. وتتحد صيغة التنازل المباشر عن الأصول العقارية المبنية حسب مكان تواجدها أو حسب موقعها، حيث يتم التنازل عنها بالمزاد العلني لما تكون هذه الأصول العقارية المتبقية واقعة في مناطق يكون فيها الطلب كبير على العقار والعرض العقاري قليل<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للبلديات الأخرى وكذا مجمل بلديات ولايات الجنوب، يكون فيها التنازل عن الأصول المتبقية المبنية بالتراضي على أساس القيمة التجارية للأصل المتنازل عنه، مع دفع أجرة مصالح أملاك الدولة وحقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري لعقد التنازل، وكذلك جميع الحقوق والرسوم المترتبة على ذلك التنازل<sup>2</sup>. وعند عدم جدوى محاولتين للتنازل عن هذه الأصول بالمزاد العلني، يمكن التنازل بالتراضي عن الأصل العقاري المبني وذلك بقرار من اللجنة المذكورة في المادة 23 من المرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في 23-04-2007.

وبإجراء عملية التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي للأصول المتبقية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة، ليتم تكريسها بعقود إدارية، يتم إعدادها من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة، بعد إمضاء المستفيد على دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في 22-04-2007 المتضمن لجملة من الشروط التي ينبغي على المتنازل له التقيد واحترامها، كإلزامية انجاز المشروع بطريقة مطابقة، وضرورة البدء في مزاولة هذا النشاط الاستثماري، وعدم تغيير وجهته، وعدم

<sup>1</sup> - حيث نصت المادة 23 من المرسوم التنفيذي 07-122 على أنه: "تتم عملية التنازل عن الأصول العقارية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية بصيغة المزاد العلني أو بالتعهدات المختومة إذا كان موجودا على مستوى:

- بلديات الجزائر وعنابة وقسنطينة، وهران.  
- مجمل بلديات مقر الولاية، ومقر الدائرة للولايات الأخرى في شمال البلاد، ومقر بلديات الهضاب العليا، أما بالنسبة للبلديات الأخرى وكذا مجمل ولايات جنوب البلاد، يتم التنازل عنها بالتراضي".

<sup>2</sup> - أنظر المادة 06 من الملحق الثالث المتضمن دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 07-122.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

بيع هذا العقار أو تأجيره أو التنازل عليه كهبه إلا بعد انجاز المشروع الاستثماري، وإلا وقع تحت طائلة الفسخ لعقد التنازل.

إلا أن تطبيق ذلك إعترضته بعض الصعوبات، حيث شهدت هذه الآلية نوع من التأخر غير المقبول سواء من حيث الإعداد أو من حيث التسليم، وذلك بحجة الحفاظ على الذمة العقارية العمومية وحمايتها من التبذير وإخضاعها لتسيير أكثر صرامة، وعلى إثر ذلك صدرت المذكرة رقم 010337 المؤرخة في 28-09-2009، المتعلقة بتصفية المؤسسات العمومية غير المستقلة المحللة عن المديرية العامة للأموال الوطنية<sup>1</sup>. بهدف معالجة هذه الوضعيات، ضاربة أرض الحائط بقائده توازي الأشكال ومبدأ المشروعات والاحتكام للقانون<sup>2</sup> مرة أخرى. إذ جاء ضمن مضمونها باستثناء شركات العمال التي سلمت لها عقود تنازل مشهورة، فإن مجمل العمليات الأخرى سيتم متابعتها وفقا لآلية الامتياز الغير قابل للتنازل المكرسة بموجب الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، وحتى وإن كانت شركات العمال تحوز على وعود بالبيع منذ سنين عديدة، أو قام عمالها السابقين ببيع أسهمهم، ومن ثم تغيير الطبيعة القانونية للشركة كشخص معنوي.

ثالثا: عقد التنازل عن الأصول العقارية الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية .

يتعين علينا في هذا المجال التمييز في الأملاك العقارية الفائضة بين أمرين، الأمر الأول يتمثل في الأصل العقاري الفائض غير اللازم موضوعيا و تمتلكه المؤسسة، أما الأمر الثاني يتمثل في الأصل العقاري الذي تحوزه المؤسسة على سبيل الانتفاع فقط وليس له سند ملكية.

<sup>1</sup> - أنظر مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2009، ص 193.

<sup>2</sup> - أنظر في هذا المجال، أحمد خروع، دولة القانون في العالم العربي والإسلامي بين الأسطورة والواقع، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2008، ص 81.



## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

ففي الأصل العقاري الذي تملكه المؤسسة، يتعين علينا الرجوع إلى النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وبالخصوص المرسوم التنفيذي 94-415 المؤرخ في 28-11-1994 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 24 من قانون المالية لسنة 1994<sup>1</sup>، الذي يميز بين الأصول المنفصلة للمؤسسة والتي يعود فيها القرار إلى الجمعية العامة للمؤسسة، والتنازل عن الأصول المكونة للنشاط الاقتصادي، والتي يعود فيها الاختصاص آنذاك إلى الجمعية العامة لصندوق المساهمة الذي تتبعه المؤسسة، أو إلى الوزير الوصي على القطاع باعتباره مفوضا عن الجمعية العامة للصندوق.<sup>2</sup>

ومن ذلك نستنتج، أن الأصول العقارية الفائضة باعتبارها أصولا منفصلة عن المؤسسة، وهي غير لازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة، ويعود قرار التنازل عنها إلى الجمعية العامة للمؤسسة بناء على تقرير مجلس إدارة المؤسسة، حيث تقوم الجمعية العامة للمؤسسة بتعيين خبير أو مكتب حسابات مكلف بتقييم سعر افتتاحي أدنى واقتراحه بالنسبة لكل ملك أو كل حصة ليتم عرضه للبيع.<sup>3</sup>

وقبل القيام لعملية التنازل يجب القيام ببعض الإجراءات اللازمة، والمتمثلة على الخصوص في نشر بيع أصول المؤسسة في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، وفي جريدتين يوميتين وطنيتين باللغتين الوطنية والأجنبية على الأقل، حيث يوضح فيها بيان طبيعة هاته الأصول، سعر البيع الافتتاحي، تاريخ بيع هذه الأملاك، وكذا محل البيع وكيفية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - أنظر ج ر عدد 80 مؤرخة في 07 ديسمبر 1994.

<sup>2</sup> - حيث تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 94-415 على أنه: "ترخص الجمعية العامة بيع عناصر الأصول المنفصل بعضها عن بعض بناء على تقرير مجلس إدارتها وبعد الاستماع إلى مندوب الحسابات، وتقرر الجمعية العامة لصناديق المساهمة أو الوزير المكلف بالمساهمات الذي يتصرف كمفوض للجمعية العامة لصناديق المساهمة ببيع عناصر الأصول التي يمكن أن تكون نشاطا اقتصاديا مستقلا بناء على تحرير الوزير المعني بالقطاع".

<sup>3</sup> - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 94-415 المؤرخ في 28-11-1994، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 94-415 المؤرخ في 28-11-1994، المرجع السابق.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

وحسب ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي 94-415 المؤرخ في 28-11-1994، فإن بيع هاته الأصول يتم عن طريق المناقصة. وفي حالة تساوي العروض يستفيد عمال المؤسسة الراغبون في ممارسة نشاط مستقل من حق الأولوية والأفضلية بنسبة أقصاها (10%) من سعر السوق المحدد، شريطة على أن يتعهدوا باستعمال الأصول المتحصل عليها وعدم بيعها خلال مدة سنتين<sup>1</sup>.

ويجب أن يشمل القرار القاضي بالتنازل على جرد لجميع الأملاك المعروضة للبيع وتحديد طبيعتها، وتحديد السعر الافتتاحي للبيع، وتاريخ سحب دفتر الشروط وتحديد الصلاحيات لمجلس الإدارة المكلف بعمليات الأصول<sup>2</sup>.

أما بالنسبة لشكل عقد التنازل عن هذه الأصول، فإنه إذا كان الأصل العقاري الفائض تملكه المؤسسة فإن الأصل العقاري محل التنازل يكون بموجب عقد توثيقي، أما إذا كان الأصل العقاري تحوزه الدولة، فإنه يسجل ضمن الأملاك الخاصة للدولة، ثم يتم التنازل عنه بموجب عقد إداري، يحرر من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة.

وحسب بعض الإحصائيات الصادرة عن الوزارة فلقد قدرت قيمة الأصول العقارية الفائضة ما يقارب 889.14 هكتار من الأراضي العارية، وهو ما جعل مجلس مساهمات الدولة يصدر قرار بتاريخ 20-10-

2003 يتضمن استرجاع الأصول العقارية الفائضة وإدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة<sup>3</sup>.

وظل الأمر يسوده الغموض فيما يخص آليات التصرف (بالتنازل أو عن طريق منح الامتياز) بخصوص هذه الأصول الفائضة، نظرا لعدة أسباب من بينها هو أن جرد هذه الأصول الفائضة يتطلب وقتا

<sup>1</sup> - أنظر المادة 07 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 94-415 المؤرخ في 28-11-1994، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 94-415 المؤرخ في 28-11-1994، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - مقتبس عن سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 228.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

طويلا من قبل الجمعيات العامة للمؤسسات العمومية وشركات مساهمات تسيير الدولة، بالإضافة إلى عدم صدور نصوص سواء تشريعية أو تنظيمية تبين كيفية التصرف في أصول هذه الحافطة العقارية. ولكن رغم التوصيات العديدة التي قام بها المختصون في هذا المجال سعيا منهم لتجاوز هذه الوضعيات خاصة وأنه لم تصدر أي نصوص تنظيمية توضح كيفية التصرف في هذه الأصول. إلى غاية صدور قانون المالية لسنة 2005<sup>1</sup>، الذي وضع أحكاما تقضي بتحويل الأصول الفائضة وغير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية إلى الدولة وبصفتها هي الحائزة لكل أسهم المؤسسة. ثم يليه التدبير التشريعي الذي جاء به المشرع في المادة 54 من القانون 16-05 المؤرخ في 31-12-2005 المتضمن قانون المالية لسنة 2006، الذي جاء في مضمونه، منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والتي تدخل ضمنها الأراضي الفائضة غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة عن طريق الامتياز مع إمكانية التنازل عنها فيما بعد. وبقي الوضع على هذا الحال إلى صدور المرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في 23-04-2007 والذي نص هو الآخر على صيغة منح الامتياز مع إمكانية التنازل فيما بعد وبصدور الأمر 08-04 المؤرخ في 01-12-2008 والذي نص في المادة 03 منه على الامتياز الغير قابل للتنازل وجعله الآلية الوحيدة التي بموجبها يتم استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي الموجهة للاستثمار متراجعا بذلك عن آلية التنازل.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 85 من القانون 04-21 المؤرخ في 31-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر عدد 85، مؤرخة في 30-12-2004.

المبحث الثاني:

عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي

Contrat de concession

انتهجت الجزائر أسلوب الامتياز كآلية للاستثمار في العقار الصناعي في سبيل تطوير آليات التنمية الصناعية، ولإعادة بعث الاقتصاد الوطني من جديد وتحرير النشاط الاقتصادي، وإقامة صناعة وطنية قادرة على تنويع الصادرات وتحرير الاقتصاد الوطني من التبعية للمحروقات، فبادر المشرع بإصدار بعض النصوص التشريعية التي فتحت المجال أمام الاستثمار الأجنبي سواء بصفة مباشرة أو غير مباشرة، كالقانون 90-10 المؤرخ في 14 أفريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض، والمرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 15 أكتوبر 1993 والخاص بترقية الاستثمار، والأمر 06-08 المؤرخ في 15 جويلية 2006<sup>1</sup>. المعدل والمتمم للأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتضمن تطوير الاستثمار الذي الغي بموجب قانون الاستثمار الجديد الصادر سنة 2016<sup>2</sup>. وقد جاءت هذه النصوص تدعيما وتعزيزا لجملة من الإصلاحات الاقتصادية المجسدة للاستثمار على أرض الواقع، وحتى يتناسب الشكل القانوني مع التوجه الاقتصادي المبني على حرية الاقتصاد وحرية الاستثمار وحرية المنافسة حسب مانص عليه التعديل الدستوري لسنة 2016<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- أنظر ج ر عدد 49 مؤرخة في 19- 07- 2006.

<sup>2</sup>- القانون 16-09 مورخ في 03 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 46 مؤرخة في 03 أوت 2016 الذي ألغى الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 باستثناء المواد 06 و18 و22 منه، وأبقى على النصوص التنظيمية سارية المفعول الى غاية صدور النصوص التنظيمية لهذا القانون حسب ما جاء في المادة 38 منه.

<sup>3</sup>- المادة 43 من القانون 16-01 المؤرخ في 06 مارس 16 المتضمن التعديل الدستوري، ج ر عدد 14 بتاريخ 07 مارس 2016.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

فقد تكونت لدى الحكومة الجزائرية قناعة، تتمثل في أن تحقيق التنمية الاقتصادية مرهون بمدى التعاون بين القطاع الوطني الخاص والقطاع الأجنبي الخاص، لذلك جاءت الإصلاحات الاقتصادية موازاة مع توفير إطار تشريعي يسمح بجلب وتشجيع الاستثمار الأجنبي<sup>1</sup>.

واستكمالاً لإنجاح الإطار التشريعي المحدد للنظام القانوني للاستثمار صدرت مجموعة من الأوامر والمراسيم التنفيذية المنظمة لكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بداية بالأمر 06-11 المؤرخ في 20 أوت 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>2</sup> والذي ألغي بموجب الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، تجسيدا وتطبيقا للمبادئ المنصوص عليها في القوانين المتصلة بالاستثمار الأجنبي كضمان المساواة بين المستثمر الأجنبي والمستثمر الوطني، وللمحافظة على ديمومة وثبات النظام القانوني للاستثمار، وتطبيق نفس النظام القانوني على المستثمر الأجنبي والوطني على حد سواء. وهذا ما كرسه المؤسس الدستوري ضمن تعديل سنة 2020.<sup>3</sup>

وبناء على ذلك سنحاول التطرق لمفهوم عقد الامتياز (مطلب أول)، ولأحكام عقد الامتياز في ظل قوانين الاستثمار (مطلب ثاني).

<sup>1</sup> - أنظر فوزية زغموش، مداخلة ألقيت في الملتقى الوطني، حول الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، موسومة بعنوان دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر يومي 18 و19 نوفمبر 2015، ص 2.

<sup>2</sup> - أنظر ج ر عدد 53، مؤرخة في 30 أوت 2006.

<sup>3</sup> - المادة 61 من المرسوم الرئاسي 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، ج ر عدد 82 مؤرخة في 30 ديسمبر 2020.

## المطلب الأول:

### مفهوم عقد الامتياز للعقار الصناعي:

يعتبر عقد الامتياز الصناعي من أهم العقود الإدارية المسماة الذي تكفل المشرع الجزائري بتحديدته وبتبيان أسسه القانونية.

ويعرف العقار على أنه: ((مجموع الأراضي وكل ما تصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية (Les actifs résiduels) التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول العقارية الفائضة (Les actifs ex dentaire) التي نملكها أو تحوزها المؤسسة في حالة نشاط الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة))<sup>1</sup>.

وعليه فإنه يتم دراسة عقد الامتياز في مفهوم قوانين الاستثمار الصناعي (فرع أول)، ولخصائص ومميزات عقد الامتياز في العقار الصناعي (فرع ثاني).

## الفرع الأول:

### عقد الامتياز في مفهوم قوانين الاستثمار الصناعي

إن أول ظهور لفكرة عقد الامتياز في المجال الصناعي كان تطبيقا لنص المادة 23 من المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتضمن ترقية الاستثمار، كمفهوم جديد لاستغلال العقار الصناعي سواء بالنسبة لمناطق التوسع الاقتصادي أو بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها، حيث نصت على أنه: ((يمكن للدولة أن تمنح بشروط امتيازيه، قد تصل إلى الدينار الرمزي تنازلات عن أراضي تابعة للأمالك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة)).

<sup>1</sup> - سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 23.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

وتطبيقا لذلك صدر المرسومين التنفيذيين 320-94<sup>1</sup> و 321-94<sup>2</sup> المؤرخين في 17 أكتوبر 1994 والذين حددا شروط عقد الامتياز وكيفيات إبرامه لكل من المناطق الحرة التي تشكل جزء من المناطق العامة وكذا بالنسبة للمناطق الخاصة التي تشكل جزء من أملاك الدولة الخاصة.

لذلك فقد اهتمت عدة نصوص قانونية من أوامر ونصوص تنظيمية بتعريف عقد الامتياز في العقار الصناعي وبتحديد مضمونه، على غرار ما جاء في المرسومين التنفيذيين 322-94 (أولا)، و 07-121 (ثانيا) وما نص عليه التشريع في هذا الإطار (ثالثا)، ليستكمل بما بينه التنظيم، وخصوصا في ظل المرسوم 09-152 (رابعا).

### أولا: تعريف عقد الامتياز في العقار الصناعي حسب المرسوم التنفيذي 322-94

عرفته المادة 05 من المرسوم التنفيذي 322-94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994<sup>3</sup>. بأنه: "الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة".

### ثانيا: تعريف عقد الامتياز في العقار الصناعي حسب المرسوم التنفيذي 121-07

بموجب دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، تم التنصيص على تعريف حق الامتياز كما يلي: "حق الامتياز هو عقد الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من قطعة

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الحرة، ج ر عدد 67 مؤرخة في 19-01-1994.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الخاصة، ج ر عدد 67 مؤرخة في 19-01-1994.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر عدد 67 ، مؤرخة في 19-01-1994.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

أرضية متوافرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص قصد استخدامه في مشروع خاص"<sup>1</sup>.

نستنج من خلال هذا التعريف بأن حق الامتياز هو العقد الذي من خلاله تمكن الدولة ولمدة معينة الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين من القانون الخاص، من الانتفاع بقطعة أرضية متوافرة تابعة للأملك الخاصة للدولة لتمكينه من مشروع استثماري.

وما يلاحظ من خلال هذا التعريف بأنه تم الخلط بين حق الامتياز وعقد الامتياز إذ الحق هو الغاية والعقد هو وسيلة لنشوء هذا الحق.

وعلى ضوء هذه الملاحظة فكان بالأحرى تعريف الامتياز بأنه: (هو حق ينشأ بموجب عقد رسمي

الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من قطعة أرضية متوافرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص قصد استخدامه في مشروع خاص).

### ثالثاً: تعريف الامتياز في العقار الصناعي حسب الأمر 04-08

عرف الأمر 04-08 الامتياز الصناعي كما يلي: ((هو عقد تخول الدولة ممثلة في إدارة أملك الدولة حق انتفاع بقطعة أرضية غير مخصصة أو غير محتملة التخصيص أي متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري))<sup>2</sup>.

وبهذا التعريف فإن المشرع لم يهتدي إلى تعريف جامع مانع لحق الامتياز، إذ أنه بهذا التعريف يكون كذلك قد أخلط بين الحق "حق الامتياز" والعقد الذي هو الوسيلة التي تجسد هذا الحق.

<sup>1</sup> - أنظر المرسوم التنفيذي 07-121 المؤرخ في 23 أفريل 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، ج ر عدد 27، مؤرخة في 25 أفريل 2007.

<sup>2</sup> - المادة 10 من الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49، مؤرخة في 03 سبتمبر 2008.



رابعاً: تعريف الامتياز في العقار الصناعي حسب المرسوم التنفيذي 09-152:

لقد عرف المرسوم التنفيذي 09-152 الامتياز في العقار الصناعي بموجب دفتر الشروط الملحق به كما يلي: (( منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري))<sup>1</sup>.

بناء على هذه التعاريف المستمدة من الأوامر والمراسيم التنفيذية الخاصة بكيفيات وشروط منح الامتياز لإقامة مشاريع صناعية استثمارية، يمكننا أن نستنتج بعض المميزات التي يتميز بها الحق والعقد معاً، وهو ما سنتناوله في الفرع الثاني.

### الفرع الثاني:

#### خصائص ومميزات عقد الامتياز في العقار الصناعي

إن هذا الحق يمنح لشخص طبيعي أو معنوي خاضعاً للقانون الخاص أو العام، يسمى بالمستفيد

يمنح حق الامتياز بعقد لمدة زمنية محددة وبالتالي فهو حق يتجسد استغلاله بعقد زمني محدد المدة.

-يرتب منح حق الامتياز حق انتفاع وبالتالي فعقد منح الامتياز هو عقد ناقل لحق الانتفاع وليس عقداً

ناقلاً للملكية والذي يخول للشخص المعين من الانتفاع بالعقار محل الاستثمار.

-حق الامتياز هو حق عينيا فهو يرتب حقاً عينيا على العقار محل العقد.

-يمنح حق الامتياز على أساس دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات السلطة المانحة لحق الامتياز

وصاحب الامتياز.

<sup>1</sup> - نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27، مؤرخة في 06 ماي 2009، ص 7.

- يترتب على منح الامتياز دفع إتاوة إيجاربه سنوية<sup>1</sup>.

إن هذه الخصائص المبينة أعلاه تقودنا إلى القول أن حق الامتياز في العقار الصناعي الذي يمنح بعقد لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص أو القانون العام من طرف الدولة لغرض الانتفاع بعقار مقابل دفع إتاوة سنوية، وهذا العقد هو ذو طبيعة قانونية ذات مرونة (أولا) تناسب موضوع تجسيد الاستثمار وتفتح المجال أمام مشاركة القطاع الخاص والأجنبي إلى جانب القطاع الوطني الصناعي في تحقيق التنمية الاقتصادية الوطنية (ثانيا).

أولا: مرونة الطبيعة القانونية لعقد الامتياز في العقار الصناعي

إن طبيعة عقد الامتياز في العقار الصناعي تتعايش مع نظام اقتصاد السوق في إطار احترام المستثمر للقوانين المعمول بها ولدفتر الشروط<sup>2</sup>.

يصدر منح الامتياز في شكل قرار صادر عن الوالي المختص، حيث يسمح هذا القرار لإدارة أملاك الدولة ي من تحرير عقد الامتياز على أساس قرار المنح، وقد نصت المادة 10 من الأمر 04-08 على أنه ((يكرس الامتياز المذكور في المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز)).

فعقد الامتياز اعتبره القانون عقد شكلي، وهو ما نصت عليه المادة 19 من الدفتر النموذجي لمنح

الامتياز عن طريق التراضي، والتي نصت على ما يلي: "يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على

1- فايضة سقار، الامتياز بالتراضي كآلية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة، الجزائر، ص 09.

2- أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، سنة 2013، ص 48.

القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة..... قرار تفويض وزارة المالية.....  
... بتاريخ".

زيادة على الصبغة الإدارية لعقد الامتياز في العقار الصناعي والذي أوجب المشرع من خلاله أفرغ هذا  
العقد في الشكل الرسمي.

وبالرجوع لمضمون عقد الامتياز نجد أنه يجمع بين تطبيق أساليب القانون العام(1) وأساليب القانون  
الخاص(2).

### 1-مظاهر القانون العام في عقد الامتياز للعقار الصناعي:

إن عقد الامتياز للعقار الصناعي يقع على الأملاك الخاصة التابعة للدولة، فهو مقترن بالقانون العام  
من خلال ما يبرز فيه من صفة سلطوية للإدارة في القانون العام، ومن خلال الشروط التنظيمية  
الموضوعة من قبل الإدارة<sup>1</sup>.

فأول مظهر من مظاهر القانون العام، هو وجود شخص معنوي عام، ويعني ذلك أن يكون أحد أطراف  
العقد شخص من أشخاص القانون العام ممثلة في الدولة أو أحد الأشخاص المعنوية  
الإقليمية(الولاية أو البلدية). وضرورة أن يكون أحد أطراف العقد الإداري شخصا معنويا هو عنصر  
بديهي، لأنه لا يجوز أن وصف العقد بأنه عقد إداري إلا إذا كان أحد أطرافه على الأقل جهة إدارية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص282.

<sup>2</sup> - آكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية،  
جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، سنة 2013، ص49.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

كما تنص المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي، أن الدولة ممثلة في وزير المالية، الذي يفوض المدير الولائي لأملاك الدولة بإعداد عقد الامتياز، والذي يتعاقد باسم الدولة وتحت إشرافها ولحسابها<sup>1</sup>.

أما ثاني مظهر من مظاهر القانون العام هو تضمين عقد الامتياز في العقار الصناعي مجموعة من الشروط التنظيمية.

فيما يكشف عن اتجاه نية الإدارة إلى الأخذ بأسلوب القانون العام أن يتضمن العقد شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص سواء قررت تلك الشروط امتيازات للإدارة لا يتمتع بها المتعاقد معها، أو حقوق استثنائية للمتعاقد معها<sup>2</sup>.

ومن تطبيقات ذلك بعض الشروط التنظيمية والامتيازات التي تضمنها المرسوم التنفيذي 09-152 ودفتر الشروط النموذجي الملحق به، حيث تنص المادة الأولى منه على ما يلي: "القطعة الأرضية موضوع الامتياز هذا موجهة لاستيعاب مشروع استثماري، كل تغيير في وجهتها أو استعمالها كلياً أو جزئياً لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ عقد الامتياز".

فهذا الشرط التنظيمي موضوع لصالح الإدارة مالكة العقار الصناعي، فإذا ما حدث وأن أستغلها المستثمر في غير غرضها المرصودة له، يفسخ عقد الامتياز في العقار الصناعي بشكل تلقائي ومباشر من طرف الإدارة.

كما تنص المادة 13 الفقرة 2 من المرسوم 09-152 على ما يلي: "عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط

<sup>1</sup> - أنظر مراد بلكعبيبات، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، دفاتر السياسة والقانون، العدد السابع، جوان 2012، ص 232.

<sup>2</sup> - أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري، المرجع السابق، ص 50.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

ورخصة البناء، يمكن منح صاحب الامتياز أجلا إضافيا يتراوح من سنة إلى ثلاث سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع".

بناء على هذه المادة فهذا الشرط التنظيمي موضوع لصالح المتعاقد المستثمر من أجل تشجيعه على استكمال مشروعه الاستثماري وتمديد فترة الانجاز مرة أخرى لكن بشرط ضرورة احترام المستغل لالتزاماته وبرنامجه.

لكن يمكننا القول إجمالاً فان كل الشروط التنظيمية التي نص عليها دفتر الشروط النموذجي لعقد الامتياز هي شروط تصب في مصلحة الإدارة، فانتهاج الدولة لسياسة التشديد والتصلب في وضع شروط تنظيمية في عقد الامتياز يقوم على نوع من الواقعية التي تدعوا من وجهة نظر الدولة إلى حماية الرصيد العقاري الوطني للعقار الصناعي والحفاظ عليه وهو ما يمثل من هذا المنظور حماية المصلحة العامة<sup>1</sup>.

### 2- مظاهر القانون الخاص في عقد الامتياز للعقار الصناعي:

يخضع عقد الامتياز في العقار الصناعي إلى ضرورة توافر أركان العقد الخاصة، من تراضي وما يقتضيه ذلك من تطابق الإرادتين وخلوهما من العيوب بالإضافة إلى ركني المحل والسبب والشكلية التي يتطلبها هذا العقد .

لكنه لا يكفي بهذه الأركان العامة المعهودة بل يجب أن يتضمن مجموعة من الشروط المتعلقة بموضوع الامتياز كمدة العقد.

<sup>1</sup> - سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 281.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

كما يتميز عقد الامتياز في العقار الصناعي بأنه عقدا زمنيا، يمثل الزمن فيه عنصرا جوهريا، فالزمن يحدد مقدار المنفعة بالأرضية أو بالأصل العقاري محل الامتياز وانقضاءه معقود بانقضاء الزمن<sup>1</sup>.

يمنح الامتياز الصناعي لمدة أدناها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين على أن لا تتجاوز مدة تسعة وتسعون (99 سنة)<sup>2</sup>، ومن أجل تجسيد الانتفاع بالقطعة الأرضية أو الأصل العقاري محل الامتياز فور تسليم عقد الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأمالك الدولة<sup>3</sup>.

ويتجلى لنا اقتراب عقد الامتياز في العقار الصناعي في بعض مظاهره من عقود القانون الخاص من حيث أنه يخول لصاحبه حقا عينيا عقاريا يتضمن عنصر الاستعمال والاستغلال لمدة محددة على القطعة الأرضية المتوفرة أو على الأصل العقاري، وتستبقي الدولة في يدها حق الرقبة، دون تمكن صاحب الامتياز من جمع شتات عناصر الملكية، إلا أن المباني والمنشآت المقررة في المشروع الاستثماري والمعينة قانونا، بناء على شهادة المطابقة تكرر ملكيتها إجباريا من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها بمبادرة من هذا الأخير بعقد موثق<sup>4</sup>.

ويعتبر عقد الامتياز في العقار الصناعي هو نقل حقا عينيا عقاريا يلزم شهره بالمحافظة العقارية حتى ينتج آثاره القانونية في مواجهة الطرفين الدولة أو أحد أشخاصها العامين والمستثمر الأجنبي والغير.

<sup>1</sup> - سميحة حنان خواجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر المرجع نفسه ص 284.

<sup>2</sup> - حيث تنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 على أنه: "يمنح حق الامتياز لمدة أدناها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسع وتسعون (99 سنة)".

<sup>3</sup> - تنص المادة 28 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 على أنه: "تجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة وبدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأمالك الدولة بعد تسليم عقد الامتياز فوراً".

<sup>4</sup> - سميحة حنان خواجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 284.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

إن المرونة التي يتميز بها عقد الامتياز في العقار الصناعي وذلك لمزجه بين أساليب القانون العام وأساليب القانون الخاص تجعل منه آلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي تناسب مع السياسة الاستثمارية التي سعت الجزائر إلى تطبيقها من أجل تطوير الاستثمار الصناعي.

### المطلب الثاني:

#### أحكام عقد الامتياز في ظل قوانين الاستثمار

لقد خضعت أحكام عقد الامتياز لمجموعة من النصوص القانونية منها ما جاء ضمن قوانين الاستثمار ومنها جاء ضمن قوانين المالية المتعاقبة دون أن تصدر نصوص تنظيمية تنظمه وتوضح إجراءاته مما جعله عرضة للاستنزاف والضياع في كثير من الأحيان.

وبذلك بادر المشرع بإصدار الأمر 06-11 المؤرخ في 20 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية<sup>1</sup>، متضمننا بذلك أجهزة تنظيمية تكون قاعدة قانونية تسمح للمستفيد من حق الامتياز، في حالة رغبته في التنازل بناء على طلبه من تحويل حق الامتياز الممنوح له إلى تنازل وذلك حسب ما يتضمنه هذا العقد من شروط وبناء على ما ينص عليه دفتر الشروط. والقاسم المشترك الذي كان يجمع بين هذه النصوص التشريعية التي تحكم عقد الامتياز قبل صدور الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008<sup>2</sup> هو إمكانية تحويل ملكية هذا العقار كاملة غير منقوصة وذلك في حالة انجاز المستغل لهذا المشروع.

<sup>1</sup> - الأمر 06-11 المؤرخ في 20 أوت 2006، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 53، مؤرخة في 30 أوت 2006

<sup>2</sup> - الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49، مؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

ولذلك فإنه سيتم دراسة عقد الامتياز قبل صدور الأمر 04-08(فرع أول)، ودراسته بعد صدوره(فرع ثاني).

### الفرع الأول:

أحكام عقد الامتياز قبل صدور الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008

إن أول تنظيم لعقد الامتياز في العقار الصناعي كان بموجب المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، حيث تضمن هذا النص آلية الامتياز القابل للتنازل بشرط انجاز المشروع وبناء على طلب المستغل.

وفي هذا الإطار نصت المادة 23 منه على ما يلي: ((يمكن الدولة أن تمنح شروط امتيازيه قد تصل إلى الدينار الرمزي في الأراضي التابعة للأمالك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة)).  
وتطبيقاً للمرسوم 93-12 صدر المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 والذي من خلاله تقوم الدولة بالتصرف في حق من حقوقها المتمثل في عنصر من عناصر ملكيتها بأن تخول لشخص طبيعي خاضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم حق الانتفاع بما يشمل من استغلال واستعمال ليتم التنازل عن ملكية الرقبة عند تحقق الشرط الواقف والمتمثل في إنهاء المشروع الاستثماري<sup>1</sup>.

وما يمكن استنتاجه من استقراء أحكام المرسوم التنفيذي 94-322 ودفتر الشروط الملحق به المتضمن كيفية تطبيق المادة 23 من المرسوم التشريعي 93-12 أن عقد الامتياز يحتوي على شروط تنظيمية وشروط تعاقدية وبذلك فهو يجمع بين العمل التعاقدي والعمل الانفرادي للإدارة. أما الشروط

<sup>1</sup>-أنظر المادة 06 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، المرجع السابق.



## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

التنظيمية فلقد تم تفصيلها في المرسوم التنفيذي 94-322 ودفتر الشروط الملحق به، وهي كذلك تتألف من شقين شق إجرائي وشق موضوعي.

فالشق الإجرائي نصت عليه المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، حيث يلتزم فيه المترشح بمجموعة من الالتزامات تتمثل على الخصوص في:

- تقديم طلب يبين فيه بدقة مساحة القطعة الأرضية المطلوبة وموقعها بالضبط وفي نفس الوقت يقدم فيه تصريح بالاستثمار لدى وكالة ترقية الاستثمار ودعمه ومتابعته (APSI)<sup>1</sup>.

- يجب إرفاق هذا الطلب بتصريح شرطي يتعهد من خلاله المستغل بأنه لا يحوز بأي صفة لقطعة أرض تسد حاجات مشروع<sup>2</sup>.

- يتم عرض الملف والطلب على الوالي المختص لتتم دراسته حسب الإجراءات التنظيمية المعمول بها، حيث يجب على الوالي أن يبدي رأيه إلى وكالة ترقية الاستثمار ومتابعته في أجل (1) شهر، والتي يتوجب عليها أن تعلم هي بدورها المستثمر بنتائج دراسة الطلب.

- وفي حالة القبول، يبلغ مقرر المنح إلى مدير أملاك الدولة في الولاية، مع بيان الأجل المخول للمستثمر قصد انجاز مشروع، وفي حالة ما إذا كان المستثمر مرتبطا باتفاقية، وذلك إذا كان هذا الاستثمار

يشكل أهمية خاصة للاقتصاد الوطني، حسب ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التشريعي 93-12.<sup>3</sup>

أما الشروط الموضوعية فهي تتشكل من مجموعتين من الشروط، شروط متعلقة بالعقار موضوع الامتياز وشروط متعلقة بالانتفاع والاستغلال.

<sup>1</sup> - هذه الوكالة التي تم إنشاؤها بموجب المادة 07 من المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993.  
<sup>2</sup> - أنظر البند الثاني من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لانجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة  
- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، ج ر عدد 67، مؤرخة في 19 أكتوبر 1994، ص 25.  
<sup>3</sup> - أنظر البند الثالث من دفتر الشروط النموذجي، المرجع السابق.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

ولقد نظم المشرع الجزائري الشروط المتعلقة بالانتفاع والاستغلال بشكل تفصيلي في بنود دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 93-12، حيث أنه يتوجب على المستغل للعقار الصناعي الانتفاع بالأرض تبعاً للغرض الذي خصصت له، وضمن الآجال المحددة قانوناً لانجاز هذا المشروع والمحدد بـ 03 سنوات يبدأ حسابها من تاريخ قرار منح الامتياز<sup>1</sup>. كما أنه يمكن تمديد أجل انجاز المشروع من طرف وكالة دعم وترقية الاستثمار ومتابعته (APSA) لمدة تساوي المدة التي استحال خلالها على صاحب الامتياز القيام بالتزاماته، إذا تبين أن ذلك يعود لأسباب قاهرة جعلت من تحقيق الالتزام مستحيلاً.

وترخص إدارة الأملاك الوطنية الشروع بالانتفاع والاستغلال بالقطعة الأرضية بمجرد ما يتم تبليغ الوكالة بمقرر منح الامتياز ويتم إثبات تاريخ الحيازة بمحضر يمثل تاريخ بداية انطلاق الامتياز، والذي يمتد لفترة تتراوح ما بين 20 إلى 40 سنة تبعاً لأهمية ونوع الاستثمار حسب ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994.

ولصاحب الامتياز الحق في تجديد مدة الانجاز بمدة تساويها عند انقضائها، بطلب صريح يبلغ إلى مدير أملاك الدولة في الولاية قبل ( 6 ) أشهر من تاريخ انتهاء مدة الانجاز، ولا يمكن بأي حال من الأحوال تجديد الامتياز تجديداً ضمناً<sup>2</sup>.

ويمنح الامتياز كذلك بالدينار الرمزي على طول المدة اللازمة لانجاز المشروع، وبعد الانتهاء من الانجاز يلتزم بدفع إتاوة ايجارية سنوية، تحدد تبعاً للتشريع المعمول به، فإذا حدث وأن تأخر في دفعها يتابع

<sup>1</sup> - أنظر البند الرابع من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لانجاز استثمارات في المناطق الخاصة، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - البند الخامس من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لانجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة، المرجع السابق.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

بتحصيلها بكل الطرق القانونية<sup>1</sup>. كما يلتزم مستغل العقار الصناعي بدفع الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى الناجمة عن عقد حق الامتياز المقررة ضمن قوانين ترقية الاستثمار المختلفة وكذلك ضمن قوانين المالية المتعاقبة<sup>2</sup>.

ورغم وجود هذه النصوص، إلا أن هذه الإتوات أصبحت لا تشكل التزاما حقيقيا يقع على عاتق مستغل العقار الصناعي بالنظر إلى قلة أهميتها، مما جعل من مصالح أملاك الدولة في كثير من الأحيان لا تعطي أهمية لتحصيلها أو عدم الانتظام في تحصيلها والمطالبة بها قبل إعداد عقد منح الامتياز وتسليمه للمستغل، مما أثار ملاحظات عديدة في هذا المجال<sup>3</sup>.

ولا يمكن لمستغل العقار الصناعي تأجيله من الباطن أو التنازل عن حقه في الامتياز لشخص آخر إلا بشرط حصوله على موافقة مكتوبة وصريحة من طرف وكالة ترقية الاستثمار (A P S I) وإدارة أملاك الدولة التي يقع في دائر اختصاصها العقار<sup>4</sup>.

بالإضافة لوجود شروط تنظيمية يحتوي عقد الامتياز على شروط أخرى تعاقدية على الرغم من قلتها فننا نجدها ضمن عدة نصوص قانونية كمدة عقد الامتياز التي نص عليها في المادة 05 من المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، حيث تم تحديد المدة الدنيا ب (20) سنة والمدة القصوى هي (40) سنة تاركا تحديدها لإرادة الأطراف المتعاقدة ضمن هذا المجال.

<sup>1</sup> - البند الخامس من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لانجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - البند السابع من دفتر الشروط النموذجي، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - أنظر المذكرة رقم 2037 مؤرخة في 18 أبريل 2005، المتعلقة بالتنازل أو/و منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2005، ص 05.

<sup>4</sup> - أنظر البند 11 من دفتر الشروط النموذجي، المرجع السابق.

- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المرجع السابق.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

وتظهر كذلك هذه الشروط التعاقدية عند فسخ العقد سواء بمبادرة من طرفي العقد أو بمبادرة من صاحب الامتياز شريطة توجيهه لإشعار مسبق قبل (6 أشهر) من رغبته في عملية الفسخ.

كما يمكن فسخ عقد الامتياز في أي وقت، فإن فسخ عقد الامتياز بين الإدارة وصاحب الامتياز يمكن أن تتم قبل تنفيذ العقد أو بعده وذلك بإعلانه عن نيته في فسخ العقد مقابل قبول الإدارة لهذا الفسخ<sup>1</sup>. وهو ما يعرف في القانون الخاص بالتقاييل أو التفاسخ والذي يعتبر صورة من صور انحلال العقد الذي ينجم عنه إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد<sup>2</sup>.

لكن المشرع قد بادر بإلغاء الأحكام السابقة والمخالفة لهذا الأمر لا سيما المتعلقة بالمرسوم التشريعي 12-93 المتعلق بترقية الاستثمار بموجب المادة 35 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم.

أما فيما يخص مدة الانجاز للاستثمارات محل عقد الامتياز، فإنه يتم الاتفاق بين صاحب الامتياز مع الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار على أجل يحدد مسبقاً لانجاز المشروع عند اتخاذ قرار منح الامتيازات التي يستفيد منها هذا المستثمر والتي يبدأ سريانها من تاريخ تبليغ هذا القرار، إلا في حالة ما إذا قررت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار تمديد الأجل<sup>3</sup>.

غير أنه في حالة عدم إثبات احترام آجال الانجاز الممنوحة طرف الوكالة الوطنية لدعم و ترقية الاستثمار (A N D I) تقوم الوكالة بسحب المزايا بنفس الأشكال ودون أي مساس بالأحكام القانونية الأخرى لا سيما سحب قرار الامتياز.

<sup>1</sup> - وهو ما أكده البند 12 من دفتر الشروط النموذجي، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - للتفصيل أكثر في الموضوع، أنظر عبد الرزاق السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد مصادر الالتزام، المجلد الثاني، الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان ط3، 1998، ص 777.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 13 من الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، المرجع السابق.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

غير أنه ما يمكن ملاحظته أن المشرع لم ينص على إمكانية تحويل حق الامتياز إلى تنازل في ظل الأمر 03-01، فهل يمكن أن نفسر ذلك باستغناء المشرع عن آلية التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية؟

والجواب عن هذا السؤال هو أن عدم تحديد الأمر 03-01 لمسألة إمكانية التنازل لا يعد ذلك تراجعاً عنه وذلك لوجود نصوص أخرى تنظمه وخصوصاً ضمن قوانين المالية وتؤكد وجود التنازل غير المباشر وذلك لإرساء نوع من الانسجام بخصوص حافطة العقار الصناعي من جهة ونظراً لتسجيل بعض النتائج السلبية التي نتجت عن تطبيق آلية التنازل المباشر لصالح المستثمر من جهة أخرى، لذلك تبنى المشرع عقد الامتياز مع إمكانية الاستفادة لطلب التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة بعد إتمام انجاز مشروعه الاستثماري، وعلى ذلك توالت التعديلات لمسائل استغلال العقار الصناعي خصوصاً ما تعلق منه بعقد الامتياز ضمن قوانين المالية سواء بإلغاء بعض المواد أو بتعديلها بدءاً بقانون المالية 1994<sup>1</sup>. ولم تصدر أي نصوص تنظيمية جديدة تحدد منح الامتياز، إلى غاية صدور الأمر 95-27 المؤرخ في 31 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية 1996<sup>2</sup> مؤكداً على مبدأ الاستغلال أي منح الامتياز مع إمكانية تحويله إلى تنازل، والذي بدوره أضاف بعض الأحكام ضمن ما جاء في نص المادة 148 المعدلة للمادة 117 من المرسوم التشريعي 93-18، حق المستثمر في تأسيس رهن لصالح هيئات القرض يشمل الحق العيني الناشئ عن حق الامتياز فضلاً عن البنائيات المشيد عليها تقدم كضمان لصالح هذه الهيئات المقرضة من أجل تمويل المشروع المقرر، ومن أجل تفادي رفض المؤسسات المالية

<sup>1</sup>-انظر المادة 117 من المرسوم التشريعي 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 يتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر عدد 88، مؤرخة في 30 ديسمبر 1993.

<sup>2</sup>- أنظر ج ر عدد 82، مؤرخة في 31 ديسمبر 1995.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

منح القروض المالية لصاحب حق الامتياز بسبب عدم وجود عقود ملكية على الأراضي المقام عليها هذا الاستثمار.

وتمتد هذه الأحكام حتى إلى المستفيدين من حق الامتياز إلى الأراضي الخاصة التابعة للدولة الواقعة في المناطق الخاصة المنصوص عليها في المادة 23 من المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار مع التأكيد على بطريق الامتياز الذي يمكن تحويله إلى تنازل.

وفي ذات السياق صدر قانون المالية لسنة 1998، الذي تضمن تعديلا آخر للمادة 117 من المرسوم التشريعي 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، بموجب المادة 51 منه<sup>1</sup>، حيث تضمن هذا التعديل أن منح الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية يتم بصيغتين:

- القاعدة العامة، أن الامتياز يمنح بالمزاد العلني لفائدة هيئات عمومية أو معترف بمنفعتها العمومية، أو إلى جمعيات لا تتسم بطابعها السياسي، أو إلى المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي، أو إلى أشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص.

- ويمنح بصفة استثنائية بالتراضي لفائدة المستثمرين الذين استفادوا من المزايا المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.

كما أنه وفي كلتا الحالتين سواء منح الامتياز بالمزاد العلني أو بصيغة التراضي فإنه يعطي الحق لصاحبه من تأسيس رسمي للاستفادة من القرض أو لطلب رخصة البناء.

وبموجب المادة 51 الفقرة ما قبل الأخيرة والتي أكدت على إمكانية تحويل هذا الامتياز إلى تنازل والتي نصت على أنه (( يمكن لأصحاب حق الامتياز الذين ينجزون مشاريعهم الاستثمارية وفق الشروط

<sup>1</sup> - أنظر المادة 51 من القانون 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر عدد 89، مؤرخة في 31 ديسمبر 1997.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

والآجال الممنوحة في عقد الامتياز من استعمال اكتساب أراضي تستعمل كوعاء لمشاريعهم الاستثمارية على أساس سعر التنازل، كما هو محدد عند إعداد منح الامتياز، ويستفيد أيضا من إسقاط الأتاوى الاجارية المدفوعة إذا التمسوا تحويل منح الامتياز إلى تنازل في أجل أقصاه (2) سنتين بعد الآجال المنصوص عليها في عقد الامتياز للانتهاء من مشاريعهم الاستثمارية)).

وبصدور قانون المالية لسنة 2003<sup>1</sup> وبموجب المادة 80 منه تم إدماج آلية الامتياز دون تحديد شروطه وأعبائه لفائدة المستثمرين العقارات المبنية والغير مبنية المكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والتي تم إسناد تسييرها للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وفقا لأحكام المادتين 26 و27 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار، حيث يتم الترخيص بمنح الامتياز من طرف الوزير المكلف بالأموال الوطنية.

وفي سياق البحث عن استقرار النظم القانوني الكفيل باستغلال العقار الصناعي وتطهيره صدر قانون المالية لسنة 2006<sup>2</sup>، والتي نصت المادة 54 منه على ما يلي: ((... لاحتياجات المشاريع الاستثمارية ومع مراعاة أدوات التهيئة التعمير المعتمدة يمكن منح الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة عن طريق الامتياز لفائدة الشركات أو المؤسسات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين، أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص)).

وبذلك تم إلغاء صيغتي منح الامتياز (المزاد العلني / والتراضي) التي جاء بها قانون المالية لسنة 1998.

كما حددت المادة 54 من قانون المالية 2006 المدة الدنيا لحق الامتياز ب 20 سنة قابلة للتجديد.

<sup>1</sup> - الصادر بالقانون 02- 11 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002، ج ر عدد 86، مؤرخة في 25 ديسمبر 2002.

<sup>2</sup> - الصادر بموجب القانون 05- 16 المؤرخ في 31 ديسمبر 2005، ج ر عدد 85، مؤرخة في 31 ديسمبر 2005.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

كما يستفيد صاحب الامتياز من حقه في الحصول على رخصة البناء وذلك طبقا للتشريع المعمول به، بالإضافة إلى استفادته من تأسيس رهن عقاري يتعلق بالحق العقاري ضمانا للقرض الذي يمنح للمستثمر لتمويل مشروعه الاستثماري.

وفي حالة عدم انجاز المستفيد من حق الامتياز لمشروعه بعد سنتين(2) من الأجل المحدد في عقد الامتياز فان عقد الامتياز يلغى بقوة القانون، ودون ترك أي فرصة للمناقشة أو معرفة الأسباب التي أدت إلى عدم انجازه الفعلي لهذا المشروع، كما كان عليه الأمر في التشريعات السابقة، أما في حالة التزام المستثمر بانجاز مشروعه الاستثماري فان القانون قد منحه إمكانية تحويل حق الامتياز إلى تنازل، وذلك بموجب نص الفقرة 03 من المادة 54 من قانون المالية لسنة 2006.

كم أضافت المادة 54 ضمن فقرتها الرابعة(04) من نفس القانون، يمكن لصاحب الامتياز من الاستفادة من تملك الأرض التي استعملت كوعاء لمشروعه الاستثماري على أساس السعر الحقيقي عند إبرام عقد الامتياز، كما يستفيد أيضا من خصم الأقساط المدفوعة<sup>1</sup>.

وباستعمال طريقة التفسير بمفهوم المخالفة يمكننا أن نستنتج من هذا النص أنه في حالة عدم انجاز المستثمر لمشروعه في الأجل المحدد في عقد الامتياز، فإنه في حالة طلب التنازل فان سعر التنازل يحدد عند التنازل فقط، كما أنه لا يمكنه خصم الأقساط المدفوعة في عقد الامتياز.

ونظرا لعدم صدور نصوص تطبيقية لآليات استغلال العقار الصناعي وخصوصا ضمن قوانين المالية المتعاقبة، مما أدى بمديري أملاك الدولة والحفظ العقاري في بعض الولايات إلى منح حق الامتياز دون

<sup>1</sup> - أنظر المذكرة رقم: 2037 مؤرخة في 18 أبريل 2005 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية(وزارة المالية) المتعلقة بالتنازل و/أو منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجموعة النصوص(تعليمات- منشورات- مذكرات) خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، سنة 2005، ص.05.



## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

عقود إدارية مسجلة ومشهرة يتضمن مجموعة من البنود والشروط المتعلقة بمنح هذا الحق، وأحياناً أخرى تم منح حق الامتياز على الأراضي التابعة لأمالك الدولة ولكن لمدة تقل عن عشرون(20) سنة المنصوص عليها قانوناً<sup>1</sup>.

وفي سياق متصل وأمام تسجيل التجاوزات تم تسجيل استمرار إبعاد السلطة التنفيذية للسلطة التشريعية من عملية تنظيم آليات استغلال العقار الصناعي حيث لجأت السلطة التنفيذية إلى التشريع بأوامر، وفارضة بذلك لسياسة الأمر الواقع، ففُتدرت الأمر 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية<sup>2</sup>. الذي ألغى بدوره أحكام المادة 117 المعدلة والمتمة من المرسوم التشريعي 93-18 المؤرخ في 28 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994.

ولقد جاء هذا النص بشروط إجرائية(أولاً) وشروط موضوعية (ثانياً) تتعلق بعقد الامتياز.

أولاً: الجانب الإجرائي لعقد الامتياز في ظل القانون 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006

ويتلخص الجانب الإجرائي في التراخيص التي تسلمها الهيئات المكلفة بعملية الاستثمار والتي تتوزع بين مختلف هذه المصالح.

وتتلخص في منح ترخيص منح حق الامتياز على الأراضي التابعة لأمالك الدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الذي يكون بموجب لائحة صادرة عن المجلس الوطني للاستثمار (CNI) فيما يخص المشاريع

<sup>1</sup>- أنظر المذكرة رقم: 2037 مؤرخة في 18 أبريل 2005 الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية(وزارة المالية) المتعلقة بالتنازل و/أو منح حق الامتياز للأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة، مجموعة النصوص(تعليمات- منشورات- مذكرات) خاصة بأمالك الدولة والحفظ العقاري، سنة 2005، ص 05.

<sup>2</sup>- ج ر عدد 53، مؤرخة في 30 أوت 2006 الملغى بموجب الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

التي تستفيد من نظام الاتفاقية وفقا لأحكام الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، وقرار الوالي الذي يكون بناء على اقتراح من لجنة تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار (CALPIREF<sup>1</sup>) بالنسبة للمشاريع الأخرى.

أما فيما يخص منح حق الامتياز على الأصول العقارية المتبقية والفائضة يكون بموجب لائحة صادرة عن المجلس الوطني للاستثمار (CNI) بالنسبة للمشاريع الاستثمارية التي تستفيد من نظام الاتفاقية وفقا لأحكام الأمر 01-03 وبين ترخيص من لجنة ولائية يرأسها الوالي المختص بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)، حيث يكرس هذا الترخيص بمنح الامتياز بناء على صدور قرار من الوالي<sup>2</sup>.

أما عن كيفية منح الامتياز فانه يمنح كقاعدة عامة بالمزاد العلني بالنسبة للأراضي والأصول العقارية التي يكون فيها طلب كبير على العقار، أو بالنسبة للمناطق التي يقل فيها العرض العقاري أو يكون فيها محدود ويتعلق الأمر ب:

-بلديات ولاية الجزائر وعنابة وقسنطينة، وهران.

-بلديات مقر الولاية، ومقر الدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد.

-بلديات مقر الولاية في الهضاب العليا<sup>3</sup>.

كما يخضع منح الامتياز عن طريق المزاد العلني، سواء كان عن طريق المزايدة الشفوية أو عن طريق التعهدات المختومة لضمان النشر الواسع قبل ثلاثين (30) يوما على الأقل في جريدتين وطنيتين،

<sup>1</sup> - أنظر المادة 05 من الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عنه في الأراضي التابعة لأمالك

الدولة الخاصة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادتين 22 و25 من المرسوم التنفيذي 07-122، المرجع السابق الذكر.

<sup>3</sup> - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 07-121 المرجع السابق الذكر.

- المادة 07 من المرسوم التنفيذي 07-122، المرجع السابق الذكر.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

بالإضافة إلى نشر هذا الإعلان في الإدارات العمومية والمصالح والمؤسسات المعنية (الولاية، البلديات،

الدوائر، أملاك الدولة، الضرائب، الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

(ANDI)، الغرفة التجارية والصناعية)، وعن طريق كل وسائل الاتصال.

كما يجب أن يحتوي إعلان منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني على أكبر قدر من المعلومات حول

الأرضية والأصل العقاري خصوصا التعيين الدقيق للمساحة، الموقع، السعر الافتتاحي للإتاوة

السنوية، مدة الامتياز المحددة بـ 20 سنة، نوع النشاط الاستثماري الذي ممكن ممارسته، مكان

وتاريخ إجراء المزايدة الشفوية، تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة، تاريخ فتح المزايدة<sup>1</sup>.

كما يفرض القانون على الشخص المشارك في المزايدة دفع كفالة كضمان تمثل (10%) من مبلغ الحد

الأدنى للحصة التي يكون مزيادا عليها، يقوم بدفعها لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة نقدا أو

بواسطة صك مؤشر عليه، كما يجب على الطرف المترشح للمزايدة أن يقدم الوصل المسلم له بتعمده

أو بتقديمه إلى مكتب المزاد في المزايدة الشفوية وذلك قبل بدء العملية<sup>2</sup>.

وتختلف إجراءات منح الامتياز عن طريق المزايدة عنه في إجراءات المزايدة الشفوية، حيث تتطلب هذه

الأخيرة، حيث يعلن الموظف الذي يرأس جلسة المزايدة الثمن الأدنى المعروض المبين في الملتصقات.

تكون المزايدات بمبلغ لا يقل عن ألف دينار (1000 دج) إذا لم يتجاوز الثمن الأدنى المعروض خمسمائة

ألف دينار (500.000 دج) وبألفي دينار (2000 دج) عند ما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف

دينار (500.000 دج).

<sup>1</sup>-أنظر المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي المحدد لبنود الشروط المطبقة على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 07- 121 المؤرخ في 23- 04- 2007، ج ر عدد 27، مؤرخة في 25 أفريل 2007.

<sup>2</sup>-أنظر المادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 07- 121 المؤرخ في 23- 04- 2007، المادة 05 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 07- 122 المؤرخ في 23- 04- 2007، المرجع السابق.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

لا يعلن عن منح حق الامتياز عن طريق المزايدات الشفوية إلا بعد انطفاء شمعتين موقدتين على التوالي وبفارق دقيقة واحدة بينهما على المزايدة نفسها. وإذا لم تقع أي مزايدة خلال مدة اشتعال هذين الضوءين ، يعلن المزاد لصالح صاحب العرض الذي أوقدت الشمعتان لصالح عرضه.

لا يعلن المزاد حتى تتم مزايدة واحدة بمبلغ الثمن الأدنى المعروض ولا يمكن تخفيض هذا السعر في الجلسة نفسها.

إذا لم تجر أية مزايدة، يؤخر منح حق الامتياز ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها لاحقاً وتعلن إجراءاتها حسب نفس أشكال الجلسة الأولى.

وإذا قدم شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد مزايدات متساوية أو عطاء متساويا يخولهم حقوقاً متساوية في الفرز بالمزاد العلني، تجري مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص دون سواهم، وإذا لم تقع أي مزايدة، تجرى القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد.<sup>1</sup>

كما يجوز للشخص أن ينيب عنه شخص آخر في هذا المزاد بشرط أن يثبت ذلك بوكالة مصادق عليها من الوكيل وتودع لدى مكتب المزاد، بشرط إثبات قدرة الموكل على الوفاء المالي.<sup>2</sup>

كما يجب على الراسي عليه المزاد أن يعين في محضر المزاد موطناً له داخل إقليم اختصاص مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً وإلا اعتبر تبليغه بكل العقود اللاحقة هو مقر البلدية التي جرى فيها المزاد.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>-المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي الأول، المحدد للبنود والشروط المطبقة على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27 مؤرخة في 25 أفريل 2007، ص13.

<sup>2</sup>- المادة 06 من دفتر الشروط النموذجي الأول، المرجع السابق، ص14

<sup>3</sup>-المادة 07 من دفتر الشروط النموذجي الأول، المرجع السابق، ص14.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

بمجرد إثبات رسو المزاد على أحد المترشحين، يتكفل المحاسب برد الكفالة التي يسلمها للمزايدين الذين لم يرسو عليهم المزاد أو لذوي حقوقهم بناء على تقديمهم لقسيمة الدفع أو وصله، بعد أن يضع المدير الولائي لأملاك الدولة عبارة تدل على أن المزاد لم يتم لصالح هذا الأخير.<sup>1</sup>

بينما يخصم مبلغ الكفالة الذي تم دفعه من قبل الشخص الذي رسا المزاد لصالحه من ثمن المزايدة<sup>2</sup>. ويتحمل الشخص الراسي عليه المزايدة، ابتداء من يوم المزاد الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي تثقل أو قد تثقل القطعة الأرضية خلال مدة الامتياز. والذي يجب أن يخضع من يوم انتفاعه بالمزاد إلى تحمل الأعباء العمومية الخاصة بالمدينة والطرق وغيرها وإلى كل التنظيمات الإدارية المعدة أو المراد إعدادها بدون أي استثناء أو تحفظ وبدون تقديم أي طعن ضد الدولة.<sup>3</sup>

كما يتحمل الطرف الراسي عليه المزايدة زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن حق الامتياز على قدر نسبة الثمن الأدنى المعروض لكل حصة، مصاريف الإعلانات والملصقات والنشرات، وكل المصاريف الأخرى المستحقة قبل المزايدة، حقوق الطابع لأصل محضر البيع والملحقات المشتركة كدفتر الشروط والمخططات الإجمالية، وحقوق تسجيلها، أجر مصلحة أملاك الدولة، حقوق التسجيل، رسم الشهر العقاري، وثمان النسخة التنفيذية إذا اقتضى الأمر.<sup>4</sup>

يتم دفع المصاريف السابقة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة في أجل أقصاه (15) يوماً ابتداء من تاريخ المزايدة، وبعد انقضاء هذا الأجل يتم اعذر الراسي عليه المزاد لیسدد في أجل (7) سبعة أيام مبلغ مزايدته مضافا إليه غرامة تقدر ب 2% من المبلغ المستحق، وفي حالة عدم التزام الراسي

<sup>1</sup> - المادة 05 الفقرة 02 من دفتر الشروط النموذجي الأول، المرجع السابق، ص 14.

<sup>2</sup> - المادة 05 الفقرة 01 من دفتر الشروط النموذجي الأول، المرجع السابق، ص 14.

<sup>3</sup> - المادة 13 من دفتر الشروط النموذجي الأول، المرجع السابق، ص 15.

<sup>4</sup> - المادة 14 من دفتر الشروط النموذجي الأول، المرجع السابق، ص 15.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

عليه المزداد، فإن ذلك يعد تراجعاً أو تخلياً عن طلب حق الاستفادة من حق الامتياز على الأرضية أو الأصل العقاري.

علاوة على ذلك يمكن للمجلس الوطني للاستثمار منح حق الامتياز بالتراضي على الأراضي الأملاك الخاصة للدولة أو الأصول العقارية مهما كان موقعها والموجهة لمشاريع استثمارية مستفيدة من نظام الاتفاقية وفقاً لأحكام الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم.

ثانياً: الجانب الموضوعي لعقد الامتياز في ظل القانون 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006

وهي شروط تتعلق بالانتفاع والاستغلال وقد نظمها المشرع في دفاتر الشروط الملحقة بالمرسومين التنفيذيين 07-121 و 07-122 المؤرخين في 23-04-2007، حيث يتعين على صاحب الامتياز الانتفاع بالأرض أو الأصل العقاري طبقاً للغرض الذي خصصت له ولا يمكنه تحت طائلة الفسخ الفوري أن يؤجر من الباطن أو يتنازل عن حق الامتياز أو أن يستعمل جزء أو كل القطعة الأرضية المتنازل عنها لأغراض غير تلك التي منحت من أجلها<sup>1</sup>.

تكرس عملية الحيابة و بدء الانتفاع من المستفيد على القطعة الأرضية الممنوحة عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة بعد تسليم عقد الامتياز<sup>2</sup>. يمثل نقطة انطلاق الامتياز الذي يمنح لمدة أدناها (20) سنة قابلة للتجديد<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 09 الملحق الثاني لدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27 مؤرخة في 27 أبريل 2007، ص 19.

<sup>2</sup> - المادة 20 من الملحق الثاني لدفتر الشروط النموذجي، المرجع السابق، ص 20.

<sup>3</sup> - المادة 04 من الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة، المرجع السابق.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

كما يمكن للمستثمر صاحب الحق في الامتياز طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل، وذلك بشرط إنجازه الفعلي للمشروع ووضعه في الخدمة وذلك وفقا لبنود دفتر الشروط وبعد تأكد الإدارات والهيئات المؤهلة من ذلك<sup>1</sup>.

يجب على المستفيد من حق الامتياز الشروع في انطلاق انجاز مشروعه الاستثماري خلال مدة يبدأ حسابها من تاريخ تسليمه رخصة البناء، على أن تمتد آجال انطلاق الأشغال وتنفيذها في حالة وجود قوة قاهرة حالت دون تنفيذها، وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر على المستفيد من حق الامتياز الوفاء بالتزاماته، وإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل قوة قاهرة<sup>2</sup>.

كما يخول حق الامتياز للمستفيد منه في الحصول على رخصة البناء ويسمح له بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض، يقع على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز<sup>3</sup>.

ويعتبر كل مستفيد من حق الامتياز عارفا تمام المعرفة بالقطعة الأرضية التي اكتسب عليها حق الامتياز وأن يأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع، دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإتلاف أو وجود أخطاء في التعيين أو لأي أسباب أخرى<sup>4</sup>.

يمنح حق الامتياز بدون ضمان في قياس المساحة، ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة.

<sup>1</sup> - المادة 10 من الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 21 من الملحق الثاني لنموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27 مؤرخة في 25 أفريل 2007، ص 20.

<sup>3</sup> - المادة 08 من الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - المادة 04 من الملحق الثاني لدفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27، مؤرخة في 25 أفريل 2007، ص 18.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

غير أنه إذا وجد في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وكذلك في المساحة المعلنة، فإنه يحق لأحد طرفي العقد أن يفسخ العقد، غير أنه إذا توفر أحد الشرطين فقط، فإنه لا يحق قبول أي طلب فسخ أو تعويض.

و يجوز كذلك طلب الفسخ إذا ما أدمج حق الامتياز ملكية أو جزء منها غير قابلة أن تكون محلا لحق الامتياز<sup>1</sup>.

وتحتفظ الدولة بملكية التحف الفنية والأثرية والبنىات والفسيفساء والنقوش الخفية والتماثيل والميداليات والمزهريات والكنوز والنقود القديمة والأسلحة و المناجم والمعادن الموجودة أو التي يمكن أن تكتشف فوق أو تحت الأرض محل منح حق الامتياز<sup>2</sup>.

يمنح حق الامتياز على أرض تابعة لأملاك الدولة مقابل دفع إتاوة إيجاربه سنوية، فعند ما يتم منح الامتياز بالتراضي يكون مبلغ الإتاوة السنوية (20/1) أي بنسبة (5%) من القيمة التجارية للقطعة الأرضية، والذي يمثل كذلك السعر الافتتاحي في حالة منح الامتياز عن طريق المزاد العلني.

أما عند ما يمنح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني فان مبلغ الإتاوة السنوية يمثل ناتج عملية المزايدة<sup>3</sup>، بحيث يكون تسديد إتاوة السنة الأولى للامتياز عند إعداد العقد الإداري للامتياز<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - الفقرتين 03 و04 من المادة 04 للملحق الثاني لدفتر الشروط، المرجع السابق الذكر، ص18.

<sup>2</sup> - المادة 06 من الملحق الثاني لدفتر الشروط، المرجع السابق الذكر، ص18.

<sup>3</sup> - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 07-121 المؤرخ في 23-04-2007 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - المذكرة 4420ال، مؤرخة في 11-06-2007، المتعلقة بشروط وكيفيات تسيير الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار والأصول المتبقية والأصول الفائضة والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2007، ص08.



## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

ويدفع مبلغ الإتاوة السنوية الثابتة سنويا خلال مدة الامتياز(20سنة) وبصفة مسبقة لدى مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً<sup>1</sup>، وفي حالة تسجيل تأخر عن دفع هذه الإتاوة يتم اللجوء إلى تحصيلها بالطرق القانونية<sup>2</sup>.

وما جعل مبدأ ترقية العقار الصناعي أمراً لم يتم الوصول إليه، فهو مجرد كلام نظري وذلك بسبب اعتماد الأعوان المكلفون بعملية تقييم القيمة التجارية الحقيقية للعقار الصناعي، تعتمد على عوامل قديمة أو قد تم إعدادها لسداسيات قديمة، رغم أن إجراء هذا التقييم يستلزم الأخذ بعين الاعتبار جميع العناصر المرتبطة بالسوق العقاري الحر، كالاتصال بالوكالات العقارية، والمقاولون العموميون والخواص<sup>3</sup>.

وبموجب التعلية رقم 107 المؤرخة في 26 جويلية 2008، تم التعليق المؤقت الموجه لمنح الاستثمار، والأراضي التابعة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، مما أدى إلى استبعاد تطبيق الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، الذي كان يسمح بتحويل حق الامتياز إلى تنازل، بالرغم من أن ملفات بعض المترشحين كانت قد عرفت مراحل متقدمة (تسديد أسعار بعض العقارات الصناعية، عقود ممضية ومسجلة تنتظر عملية شهرها فقط).

وبالتالي تتضح لنا الدور الذي كانت تلعبه التنظيمات الداخلية في تنظيم وتسيير العقار الصناعي ضاربة أرض الحائط بمبدأ المشروعية الذي يعتبر من المبادئ الأساسية التي تقوم عليها دولة القانون، هذه

<sup>1</sup> المادة 12 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 07-121 المؤرخ في 23-04-2007، المرجع السابق، ص12.

<sup>2</sup> أنظر المادة 16 من الملحق الأول لنموذج دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 07-121 المؤرخ في 23-04-2007، المرجع السابق، ص15.

<sup>3</sup> المذكرة 2388 مؤرخة في 26 مارس 2007، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ووزارة المالية، المتضمنة إعداد وتحليل تقارير دراسة السوق العقارية، مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2007، ص49.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

التنظيمات التي من المفترض لا يتعد دورها تقديم التعليمات والتوجيهات أو إعطاء بعض التفسيرات التي تساعد الموظفين على تنفيذ النصوص القانونية والتقيد بهذه النصوص بمختلف أنواعها.

و ما يكرس وهمية السوق العقارية الحرة أيضا، أنه بالنسبة للمشاريع المقبولة في المجلس الوطني للاستثمار (C N I) والمستفيدة من نظام الاتفاقية طبقا لأحكام المادتين 10 و12 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم فبالإضافة لاستفادتها من نظام الامتياز بالتراضي فإنه يمكن منحها تخفيضات في سعر الإتاوة الايجارية السنوية<sup>1</sup>.

بالإضافة إلى ما جاء ضمن المادة 82 قانون المالية لسنة 2008<sup>2</sup>، والتي نصت على إمكانية منح حق الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية بالدينار الرمزي في حالة انجازها في المناطق المحرومة أو لفائدة مشاريع ذات منفعة اقتصادية قصوى، على أساس دفتر شروط، وهو ما يجعلنا نطرح التساؤل عن ما هو المعيار المتبع في تحديد ومعرفة المشاريع الاستثمارية ذات منفعة قصوى أو ذات منفعة دنيا؟<sup>3</sup>.

والجواب على ذلك هو غموض النصوص الذي يراد من وراءه استفادة فئة معينة على حساب الفئات الأخرى.

وبالفعل فلم تمض سنتان على صدور الأمر 06-11 وباعتماد التشريع بأوامر بموجب الأمر 08-04 المؤرخ 01 سبتمبر 2008 تم إلغاء الأمر 06-11، وذلك بإخضاع الحافطة العقارية لآلية منح الامتياز الغير قابل للتنازل من جديد.

<sup>1</sup> -المادة 11 من الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، الملغى بموجب الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لكيفيات وشروط منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق الذكر.

<sup>2</sup> -القانون 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، ج ر عدد 82 مؤرخة في 30 ديسمبر 2007، والتي ألغيت بموجب المادة 15 من الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المرجع سابق الذكر.

<sup>3</sup> - مقتبس عن سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص253.

## الفرع الثاني:

أحكام عقد الامتياز بعد صدور الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008

ومن أجل سد الطريق في وجه بعض المضاربين قررت السلطة التنفيذية إصدار الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، الذي كان يهدف إلى حماية العقار العمومي الذي يعتبر ثروة غير قابلة للتجديد وإخضاعه للآلية الوحيدة للاستغلال المتمثلة في منح الامتياز الغير قابل للتنازل الذي يخول لصاحبه حق الانتفاع والاستغلال على الأصل العقاري دون ملكية الرقبة.

وتطبيقا لهذا الأمر وبعد حوالي 08 أشهر من صدوره صدر المرسومين التنفيذيين 152-09 و153-09 المؤرخين في 02 ماي 2009<sup>1</sup>، لتكون بذلك هذه النصوص التشريعية والتنظيمية الإطار القانوني الجديد والوحيد لعملية استغلال حافظة العقار الصناعي الموجهة لعملية الاستثمار.

وقد شمل هذا الإطار القانوني الوحيد (الامتياز الغير قابل للتنازل)، الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والأصول العقارية المتبقية المبنية والغير مبنية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والأصول العقارية الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، لا سيما الأراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ومناطق النشاط<sup>2</sup>.

حيث حددت نص المادة 03 من الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، طريقة منح هذا الامتياز والتي جاء نصها كما يلي: (( يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء، عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي على الأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو

<sup>1</sup> - ج ر عدد 27 مؤرخة في 06 ماي 2009.

<sup>2</sup> - أنظر المذكرة 4390 بتاريخ 20 أفريل 2011، المتعلقة بالقطع الأرضية الواقعة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاط محل التصرف قبل 01 سبتمبر 2008، مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأمالك الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2011.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية بشرط احترام قواعد التعمير المعمول به.

تخضع الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لنفس الشروط المحددة في الفقرة أعلاه).

كما نصت المادة 07 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية<sup>1</sup> على أنه: ((يعاد إدماج الأراضي الموجودة في المناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ضمن الأملاك الخاصة للدولة، وتخضع أيضا لأحكام هذا المرسوم الأراضي الموجودة بمناطق النشاطات و المتوفرة عند تاريخ نشر هذا الإعلان في الجريدة الرسمية)).

هذا النص الذي كان الغرض منه تبيان تنظيم آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي وكان سليما من حيث الصياغة، مبرزا في ذلك آلية الامتياز كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي، واستبعاد التنازل والذي أصبح مرهونا بسياسة الدولة وتغيير توجهاتها.

هذا فيما يخص الناحية الشكلية لهذه النصوص. أما من الناحية الموضوعية فلقد أصبح عقد وبشروط أخرى، مما يقتضي تناول عقد الامتياز بعد صدور الأمر 08-04، بشروطه التنظيمية (أولا) وشروطه التعاقدية (ثانيا).

<sup>1</sup> - ج ر عدد 27 بتاريخ 06 ماي 2009.

أولاً: الشروط التنظيمية لعقد الامتياز في ظل الأمر 04-08

إن هذه الشروط تتشكل من جانبين، جانب إجرائي وآخر موضوعي، حيث يتضمن الجانب الإجرائي مجموعة من الإجراءات السابقة وأخرى لاحقة يتوجب يتعين على المترشح لاقتناء الحافطة العقارية للعقار الصناعي القيام بها.

إن هذه الإجراءات المسبقة تقع على عاتق المستثمرين الأجانب بمجرد طلبهم للحصول على وعاء عقاري، حيث يتعين عليهم مراعاة هذه الإجراءات المسبقة وذلك من خلال التقدم وجوباً إلى الوكالة الوطنية لدعم وترقية الاستثمار (ANDI) للتصريح بهذا الاستثمار وذلك حسب ما جاء في نص المادة 04 مكرر 1 من الأمر 01-03<sup>1</sup>، وفقاً للوثيقة المنصوص عليها في المرسوم 08-98 المؤرخ في 24 مارس 2008 المتعلق بشكل التصريح بالاستثمار، وطلب مقرر منح المزايا.

غير أنه يعفى المستثمرين الأجانب من إحضار الرخصة الإدارية الصادرة عن الوالي والمنصوص عليها في المادة 01 من المرسوم 83-344 المؤرخ في 21 ماي 1983 المعدل لبعض أحكام المرسوم 64-15 المؤرخ في 20 جانفي المتعلق بحرية المعاملات<sup>2</sup>.

وبغض النظر عن الأحكام السابقة، يجب خضوع كل مشروع استثماري أجنبي مباشر، أو استثمار بالشراكة مع رؤوس أموال أجنبية إلى الدراسة المسبقة من قبل المجلس الوطني للاستثمار (CNI) وما يدعم الجانب اللائحي كذلك هو أنه فرضت قيود على المستثمرين الأجانب في الاستثمار الأجنبي المباشر هو تقييد الملكية للأسهم بنسبة تقدر ب (49%)، عند انجازها للاستثمارات مهما كان القطاع

<sup>1</sup> - حيث تنص المادة 04 مكرر 1 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم على أنه: "تخضع الاستثمارات المنجزة في النشاطات الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات قبل انجازها إلى تصريح بالاستثمارات لدى الوكالة المذكورة في المادة 06 من أدناه.....".

<sup>2</sup> - ج ر عدد 21 لسنة 1983.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

الذي تنشط فيه، حيث لانجاز هذه الاستثمارات تكون فيه المساهمة الوطنية المقيمة بنسبة ( 51% ) على الأقل من رأس المال الاجتماعي مقسمة على عدد من الشركاء ويهدف هذا القيد إلى عدم هيمنة المستثمر الأجنبي.

وفي سياق متصل، نصت المادة 04 مكرر 1 من الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم على أنه: ((..... لا يمكن انجاز الاستثمارات الأجنبية إلا في إطار شراكة تمثل فيها المساهمة الوطنية المقيمة بنسبة ( 51% ) على الأقل من رأس مال الاجتماعي. ويقصد بالمساهمة الوطنية جمع عدة شركاء)).

وأضافت المادة 04 مكرر الفقرة 1 من نفس الأمر في هذا الشأن بنصها على ما يلي: (( يجب على الاستثمارات الأجنبية المنجزة بالشراكة مع المؤسسات العمومية الاقتصادية، أن تستوفي جميع الشروط المنصوص عليها في المادة 04 مكرر أعلاه.

كما تطبق هذه الأحكام في فتح رأس مال المؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة فتح رأس مال المؤسسات العمومية الاقتصادية على المساهمة الأجنبية)).

ويبدو فرض تطبيق حد أقصى على ملكية الأجانب الذي فرض بموجب هذه النصوص على المستثمر عند إنجازه لاستثمارات جديدة أو في حالة انجازه لاستثمارات بالشراكة أو مع المؤسسات العمومية الاقتصادية، لا سيما عند الخوصصة عن طريق فتح رأس مال المؤسسات العمومية الاقتصادية على المساهمة الأجنبية هو خيار سليم اتخذته المشرع الجزائري وحسنا ما فعل<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - في حين لاقى هذا الشرط معارضة من بعض رجال القانون الذين وبعض الاقتصاديين الذين يرون أن فتح رأس مال المؤسسة العمومية الاقتصادية على المساهمة الأجنبية هو مجازفة حقيقية.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

وهذا ما ثمنته الوصاية في الحالات الميدانية حيث أنه بتاريخ 23 نوفمبر 2010 تمت برمجة عملية

منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصل العقاري المتبقي التابع لأصول المؤسسة المحلة "R CTC"

والتي رسا فيها المزاد على الشركة ذات الأسهم المسماة "Concrète technologie Algérien" فرع

LAFARGE AGREGAT « HOLDING، وبموجب المراسلة رقم: 00162 المؤرخة في

09 جانفي 2011 من السيد المدير العام للأملاك الوطنية تم توجيهها إلى السيد مدير أملاك الدولة

لولاية قسنطينة حول منح هذا الامتياز العقاري المتبقي للأصل العقاري بعد ما أبدت مديرية أملاك

الدولة لولاية قسنطينة تحفظها على هذه المزايدة ورفضت العرض المقدم من طرف هذا المستثمر،

فاعتبرت الوصاية ( المديرية العامة للأملاك الوطنية) هذا الموقف سليم، على اعتبار أن وجوب

التحقيق مسبقا من الشروط المنصوص عليها في المادة 58 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009،

المعدل لأحكام الأمر 03-01، تضيف هذه المراسلة على أنه ينبغي استبعاد مشاركة الأشخاص الطبيعية

الأجنبية أو الأشخاص المعنوية التي تضم شركاء أجانب إلى غاية التحقق من شرط التقيد بالحد

الأقصى للملكية<sup>1</sup>.

وحسب هذه الإجراءات المعقدة المفروضة مسبقا على المستثمرين الأجانب وتشجيع المساهمة الوطنية

دون سواها والتي قد لا تتوفر على أرقى التكنولوجيا وبالتالي تضعف هؤلاء المستثمرين باهتمامهم

بالاستثمار الوطني ولن تخاطر شركات أجنبية في عملية توظيف أموالها في ظل عدم الاستقرار القانوني

والسياسي.

<sup>1</sup> -مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري) سنة 2011، ص 47.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

ويكون منح الامتياز بالمزاد العلني محدودا إذا كان المشروع الاستثماري المراد انجازه على القطعة الأرضية يتطلب نوع من الاحتراف والتكنولوجيا لان المستثمرين يجب أن تتوفر فيهم الشروط المؤهلات، ويعد منح الامتياز عن طريق المزاد العلني فيما عدا ذلك مفتوحا وفقا لقواعد التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

ويتم منح الامتياز بنفس الإجراءات السابقة المذكورة ولا سيما أحكام الأمر 1-06، حيث يتم المنح إما عن طريق المزايدة الشفوية أو عن طريق المزايدات المختومة مع ضرورة الالتزام بجميع الإجراءات المذكورة من نشر لإعلان المزايدة وتضمينه لأكبر قدر من المعلومات من تعيين دقيق وأصل للملكية، والموقع والمساحة وكذلك الوضعية القانونية للعقار محل المزايدة.

كما يستفيد استثنائيا مع صيغة المنح بالتراضي للامتياز استنادا لأحكام المادة 07 من الأمر 04-08 المؤرخ في 20 أوت 2008:

-الاستثمارات ذات الأهمية والأولوية الوطنية مثل الاستثمارات الإنتاجية التي تساهم مساهمة فعالة في عملية الاستيراد للقطاعات الإستراتيجية للاقتصاد الوطني.

- المشاريع التي تساهم في تقليص البطالة والتحول التكنولوجي في المنطقة.

-المشاريع التي لها مساهمة في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة، والتي تحدد قائمتها عن طريق المجلس الوطني للاستثمار.

ويتم منح الامتياز حسب صيغته، حيث منح الامتياز حسب الحالة، فقد يكون منحه الامتياز بالتراضي مهما كانت طبيعة العقار من مجلس الوزراء وذلك باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>-أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 ، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 06 من الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المرجع السابق.



## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

أما في ما يخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني يتوزع بين الوالي المختص إقليميا وباقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار (C A L P I R E F) وبين الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار، لما تكون الأرضية العقارية أو الأصل العقاري مسير من قبل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (A N I R E F)، أو لما يكون محل الامتياز عن طريق المزاد العلني عبارة عن أصل متبقي أو أصل فائض بما فيها الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية<sup>1</sup>.

كما أنه وعملا بالنصوص التنظيمية المنظمة للأمر 04-08، لا يمكن توجيه الأصول المتبقية والفائضة الواقعة داخل القطاعات العمرانية لمشاريع استثمارية<sup>2</sup>، حيث يمكن لها أن تكون محل تخصيص من الوزير المكلف بالمالية وذلك بناء على اقتراح وزير القطاع المختص، وذلك من أجل إيواء مرافق عمومية أو لتجهيزات عمومية وذلك باستثناء الأصول الواقعة في القطاعات المعمرة المتواجدة داخل المناطق المهيأة<sup>3</sup>.

أما فيما يتعلق بالجانب الموضوعي لعقد الامتياز فهو متكون من مجموعة من الشروط، منها شروط متعلقة بالعقار محل الامتياز وشروط متعلقة باستغلال العقار الموجه للاستثمار.

فيما يخص الشروط المتعلقة بالعقار محل الاستثمار فقد جاء ذكرها على سبيل الحصر ضمن أحكام

المادة 02 من الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، فيجب أن لا يشمل الامتياز الأراضي التالية:

<sup>1</sup>-أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 09- 153 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز بالتراضي على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 09- 153 المؤرخ في 02 ماي 2009، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - أنظر المذكرة رقم 10270 ال، مؤرخة في 27 سبتمبر 2009، المتعلقة بالأصول المتبقية و الفائضة للمؤسسات العمومية المحلة والقطع المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأحكام الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2009.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

-الأراضي الفلاحية بنص القانون وكذلك ما أكدت عليه المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية وذلك رغم تسجيل عدم اعتراض بعض مديري أملاك الدولة على استعمال هذه الأراضي الفلاحية لأغراض انجاز مشاريع استثمارية<sup>1</sup>.

-الأراضي الواقعة داخل المحيطات المنجمية.

-الأراضي الواقعة داخل محيطات البحث واستغلال المحروقات، ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.

-الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانات الدولة ذات الطابع الاجتماعي.

-الأراضي الواقعة داخل المحيطات الثقافية والأثرية.

ويشترط كذلك أن تكون الأراضي محل الامتياز تابعة للأموال الخاصة للدولة أو جماعاتها الإقليمية<sup>2</sup>.

-أن تكون غير مخصصة ولا في طور التخصيص لصالح مؤسسات عمومية تابعة للدولة، إلا أن هذا الشرط لم يتم التقيد به في كثير من الأحيان، إذ تم تسجيل تنازل عن أراضي تابعة لأموال الدولة أو جماعاتها الإقليمية المخصصة لمصالح عمومية أو مؤسسات عمومية ذات طابع إداري كانت محل تنازل أو منح حق امتياز لانجاز مشاريع استثمارية قبل إلغاء تخصيصها، وهو ما أكدته كذلك المذكرة رقم 2037 المؤرخة في 18 أفريل 2005.

-أن تكون الأراضي محل الامتياز واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير حسب ما هو محدد في أدوات التعمير، أي أن تكون قابلة لاستيعاب مشاريع استثمارية حسب جاء به المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير (P D AU) وكذا مخطط شغل الأراضي (P O S).

<sup>1</sup>-وهو ما أكدته المذكرة رقم 2037 المؤرخة في 18 أفريل 2005 المتعلقة بالتنازل أو منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2005، ص2.

<sup>2</sup>- المادة 07 من المرسوم التنفيذي 09- 152 المؤرخ في 02 ماي 2009، المرجع السابق الذكر.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

الأصول المتبقية والأصول الفائضة المتواجدة داخل القطاعات المعمرة لا يمكنها أن تكون محل امتياز، غير أنه يمكنها أن تكون محل تخصيص لفائدة مؤسسات عمومية ومصالح عمومية ذات طابع إداري<sup>1</sup>. فضلاً عن ذلك فقد نصت المذكرة رقم 4420 المؤرخة في 11 جوان 2007 على جملة من الشروط وذلك بإعطاء عناية خاصة من أجل تثمين القطع الأرضية من خلال تحديد المساحة للقطعة الأرضية الممنوح عليها حق الامتياز مع ضرورة تحديد الاحتياجات الفعلية للمشروع وتجنب عملية المنح العشوائي والمؤقت الذي تنشأ عنه كثير من الجيوب العقارية المتبقية أو قطع أرضية محصورة، غير أنه في الواقع فإن الإدارة لم تلتزم بهذه الشروط المذكورة آنفاً، مما أدى إلى تسجيل الكثير من التجاوزات والخروقات حسب ما أوردته المذكرة رقم 2037 المؤرخة في 18 أبريل 2005<sup>2</sup>، فهذه الخروقات تمثلت في التنازل أو منح الامتياز لبعض الجيوب العقارية ذات قيمة حضرية عالية من أجل تجسيد مشاريع استثمارية داخل المناطق المعمرة للبلديات كما هي محددة في مخططات التوجيه للتهيئة والتعمير.

أما فيما يخص شروط استغلال العقار الموجه لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار، تتمثل في عملية الانتفاع بالقطعة الأرضية أو الأصل العقاري محل الامتياز وذلك بعد تسليم عقد الامتياز عن طريق محضر تسليم يعده المدير الولائي للأموال الدولة، يعتبر بمثابة نقطة انطلاق تاريخ بدء الامتياز<sup>3</sup>. وبمجرد انتقال حيازة القطعة الأرضية، يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين على أن لا تتجاوز مدة أقصاها 99 سنة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 05 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المذكرة رقم 2037 ال، مؤرخة في 18 أبريل 2005، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 20 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27 مؤرخة في 06 ماي 2009، ص12.

<sup>4</sup> - المادة 04 من الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المرجع السابق.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

وعند شروع المستفيد من حق الامتياز في الحيازة فانه لا يستطيع المطالبة بأي ضمان تجاه الدولة، حيث يفترض فيه معرفته الجيدة والتامة بالقطعة الأرضية أو الأصل العقاري دون أن يكون له الحق في الضمان أو طلب التعويض في الثمن أو طلب أي تخفيض الثمن بسبب وجود أخطاء في التعيين أو في قياس المساحة فلا يمكنه بأي حال من الأحوال مطالته للدولة بأي ضمان.

كذلك لا يمكن للمستفيد طلب الاستفادة من ضمان الدولة لحق الارتفاق (Droit de servitude) فهو يستفيد من الارتفاقات الايجابية و يتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية، الدائمة منها والمنقطعة التي يمكن لها أن تثقل القطعة الأرضية أو الأصل العقاري محل عقد الامتياز.

فإذا حدث وأن اكتشف المستفيد من حق الامتياز ممتلكات ثقافية أو معادن ثمينة أو مناجم في باطن القطعة الأرضية محل عقد الامتياز ففي هذه الحالة يجب عليه إعلام مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً بذلك فوراً، الذي بدوره يقوم بإعلام مدير الثقافة للولاية من أجل القيام باتخاذ الإجراءات اللازمة<sup>1</sup>.

وباعتبار صاحب الامتياز له حقا عينيا عقاريا يقره له القانون ويحميه، ناجما عن عقد الامتياز على فان القانون أعطاه حق استصدار رخصة البناء وإمكانية إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض العقاري على الحق العقاري الناجم عن حق الامتياز، من أجل تمويل مشروعه الاستثماري.

كما أنه وحسب ما جاء ضمن نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، أنه في حالة ما إذا كان محل عقد الامتياز قطعة أرض عارية، يمكن لصاحب حق الامتياز التنازل عن هذا الحق أو تأجيله من الباطن، ولا يكون ذلك إلا بعد إعلام مديرية أملاك الدولة المختصة وموافقها

<sup>1</sup> - المادة 23 من المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

المسبقة عن هذا التأجير من الباطن أو هذا التنازل، وبشرط إتمام انجاز هذا المشروع الاستثماري ومعاينة البدء في هذا النشاط من قبل الهيئات المختصة. وفي حالة ما إذا كان الأصل العقاري مبني، فإن المستفيد من هذا الحق يمكنه التنازل عن مجموع الامتياز للحق العقاري وذلك خلال خمس (5) سنوات، يبدأ حسابها من تاريخ منح الامتياز، وكل تصرف يقوم به صاحب حق الامتياز خلاف ذلك يعد باطلا بطلانا وليس له أي أثر قانوني.

ويكون منح حق الامتياز لمدة أدامها ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين، على أن لا تتجاوز تسعة وتسعون سنة (99 سنة)، وذلك مقابل دفع المستفيد من هذا الحق لإتاوة مالية إيجازية ذات طابع تنظيمي لأن الدولة تتدخل في تحديدها ثم تحصيله وذلك حسب الطبيعة القانونية لعقد الامتياز.

فإذا كان منح هذا الامتياز بالمزاد العلني يحدد السعر الافتتاحي من قبل مصالح أملاك الدولة المختصة وذلك حسب القيمة التجارية، وبمجرد تحديد مبلغ الإتاوة السنوية والتي تمثل (5 %) أي (20/1) من المبلغ النهائي المعلن عنه المعلن عنه عند إرساء المزاد<sup>1</sup>.

وفي حالة منح الامتياز بالتراضي فإن مبلغ الإتاوة يمثل (5 %) أي (20/1) من القيمة التجارية للأصل العقاري أو الأرض التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لا سيما الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية ومناطق النشاط.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، المرجع السابق.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

غير أن تحديد الإتاوة الأيجارية السنوية أنه لا أهمية له، وذلك لأن المشاريع الاستثمارية التي تستفيد من الامتياز بالتراضي يمكن لها أن تستفيد من تخفيض مبلغ هذه الإتاوة، وذلك بعد قرار من مجلس الوزراء، وبناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار<sup>1</sup>.

وإنه في كل الحالات سواء تعلق الأمر بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي فإن مبلغ هذه الإتاوة السنوية يكون موضوع تحيين لكل فترة(11) سنة وذلك على أساس تقرير تقييمي تعده مصلحة أملاك الدولة المختصة وذلك استنادا إلى عامل السوق العقاري<sup>2</sup>.

وتعد كذلك من أهم الالتزامات التي تقع كذلك على كاهل صاحب حق الامتياز، التزامه بدفع بعض الحقوق والرسوم الناجمة عن هذا العقد كحق التسجيل ورسم الإشهار العقاري مع خضوعه للرسم العقاري في بعض الحالات و التزامه ببعض الضرائب والرسوم الناشئة عن هذا المشروع الاستثماري بعد ذلك<sup>3</sup>. وإنه بالإضافة لهذه الشروط التنظيمية التي وردت في الأمر 04-08 والنصوص التنظيمية له توجد كذلك شروط تعاقدية تم التنصيص عليها كذلك في نفس الأمر.

### ثانيا:الشروط التعاقدية لعقد الامتياز في ظل الأمر 04-08

وتعتبر من بين الشروط التعاقدية التي نص عليها المشرع في تنظيمه لعقد الامتياز والتي تم تحديدها ب ثلاثة وثلاثون(33)سنة كحد أدنى و تسعة وتسعون(99)سنة كحد أقصى وهو ما يقارب المدة التي نص عليها القانون لحياة الشركات التجارية ولم يمنع القانون من الاتفاق على تجديد هذه المدة الدنيا مرتين

<sup>1</sup> - أنظر المادة 08 من الأمر 08- 04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 08 من الأمر 08- 04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008.

<sup>3</sup> -أنظر المذكور رقم 372 المؤرخة في 14 جانفي 2010 والمتعلقة بالتكاليف الناجمة عن عقد الامتياز، مجموعة النصوص(تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2010، ص45.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

والأخذ بالمدة القصوى مباشرة خصوصا في المشاريع الاستثمارية التي تكون فترة استهلاكها طويلة المدى وذلك بالنظر لحجم وطبيعة هذا المشروع كأن تكون وحدة إنتاجية مهمة<sup>1</sup>.

وتتجلى الشروط التعاقدية لعقد الامتياز كذلك في عملية انطلاق الأشغال وأجال التنفيذ وهي الشروط التي جاء التنصيص عليها ضمن دفاتر الشروط الملحقه بالمرسومين التنفيذيين 152-09 و 153-09 المؤرخين في 02 ماي 2009، حيث أن الشروع في بدء انجاز المشروع وانطلاق الأشغال فهو يخضع لاتفاق الطرفين فلم تحدد مدة وتركت نقاط في نموج دفتر الشروط وبمفهوم الموافقة فهي تخضع للاتفاق الطرفين وتغليب مبدأ سلطان إرادة الطرفين في المناقشة بالنظر لحجم المشروع وأهميته على شرط أن يبدأ حساب المدة من تاريخ تسليم رخصة البناء.

وإن ربط حساب مدة انجاز المشروع برخصة البناء يمكن أن يكون وسيلة للتماطل لأن تسليم رخصة البناء قد تدوم مدة طويلة، أو تكون محل تأجيل مما يجعل صاحب المشروع يتذرع بعدم تسليمها. لذلك كان من الأجدر بالمشرع أن يمهل صاحب الامتياز بأجل قدره ثلاث (03) سنوات تبدأ من تاريخ حيازته للعقار التي تثبت بمحضر يعده مدير أملاك الدول المختص، مع إمكانية تمديد هذا الأجل المتضمن انطلاق وتنفيذ الأشغال وذلك لوجود سبب قاهرا أو لاستحالة تنفيذ هذا الالتزام أو لوجود حادث فجائي جعل من تنفيذ هذا الالتزام مرهقا الذي لا يعفي صاحبه من الإعفاء من تنفيذ هذا

<sup>1</sup> -أنظر المذكرة رقم 07875 المؤرخة في 30 جويلية 2009، المتضمنة لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار والأصول المتبقية والأصول الفائضة والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأمالك الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2009، ص3.

الالتزام، ولكن لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا يمكن صاحبه من تمديد الأجال الممنوحة للانجاز<sup>1</sup>.

## الفصل الثاني:

### المنازعات الناجمة عن منح واستغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي

تتمتع الجزائر بوفرة في العقار الصناعي ولكن المستثمر يعاني سواء في عملية منحه أو استغلاله وذلك بسبب عدم ثبات النصوص التي تؤطره من جهة من جهة، ولعدم وضوح الذمة العقارية للدولة من جهة أخرى، وكذلك لوجود عراقيل إدارية تحول دون السماح للمستثمر من الانطلاق في مشروعه، أو استغلاله في غير ما خصص له، في غياب وجود رقابة صارمة.

وأمام انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق، سعت السلطة إلى إيجاد وسائل قانونية لتسيير الحافطة العقارية للعقار الصناعي وطرق استغلالها، فعملت على إيجاد إصلاحات اقتصادية، بوضع منظومة قانونية تحفز الاستثمار الوطني والأجنبي، وتعمل على إيجاد العقار الاقتصادي حتى تشجع الاستثمار الصناعي، غير أن العقار الصناعي عرف عدم استقرار في المنظومة القانونية بسبب سرعة التعديلات لاسيما في قوانين المالية، بالإضافة إلى غموض النصوص القانونية، خاصة مع تأخر إصدار المراسيم التنظيمية، وحتى صدور تعليمات من وزارة المالية مخالفة أو مناقضة للمنظومة القانونية<sup>2</sup>.

مما أدى في بعض الأحيان إلى تبذير أو عدم الاستغلال العقلاني لمساحات كبيرة من الحافطة العقارية للعقار الصناعي والتي تشكل في أغلبها أملاك وطنية خاصة، هذه التراكمات وغيرها أدت إلى حدوث

<sup>1</sup> - أنظر المادة 21 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27، مؤرخة في 06 ماي 2009.

<sup>2</sup> - نور الدين زبدة، استثمار العقار الصناعي في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 10 مجلد 02، جوان 2018، ص. 730.



## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

مشاكل قانونية ميدانية ، ونشوء نزاعات إدارية وقضائية، لهذا كان الحل بنظر المشرع يكمن في عقد الامتياز الغير قابل للتنازل لتمسك الدولة بالملكية لتفادي النزاعات التي رتبها عقد التنازل، إلا أن عقد الامتياز هو بدوره رتب منازعات، وسنتعرض إلى تحديد الطبيعة القانونية لمنازعات استغلال العقار الصناعي(مبحث أول)ولتحديد الجهات القضائية المختصة للفصل في هذه المنازعات(مبحث ثاني).

### المبحث الأول:

#### تحديد الطبيعة القانونية لمنازعات استغلال العقار الصناعي

إن منازعات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي تنقسم إلى منازعات تتعلق بتسوية الوضعية القانونية لهذه العقارات والتي أدت إلى عدم استفادة هؤلاء المستثمرين من هذه الحافطة العقارية الموجهة خصيصا للمستثمرين، والتي يرجع السبب الرئيسي فيها إلى السياسة العقارية التي تنتهجها السلطات منذ الاستقلال.

ومنازعات متعلقة بعقود استغلال هذه الحافطة العقارية، سواء تعلق الأمر بمرحلة إبرام هاته العقود، أو مدى تنفيذ المستثمر للالتزامات الواردة في هذه العقود، بالإضافة إلى السلطة الممنوحة للإدارة في مراقبة ومتابعة المقصرين في هذه الالتزامات وما يترتب على ذلك من مسؤولية. وعليه فسنتعرض للمنازعات الناجمة عن تسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي في(مطلب أول)، وللمنازعات الناجمة عن عقود استغلال العقار الصناعي في (مطلب ثاني).

## المطلب الأول:

### المنازعات الناجمة عن تسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي

بالرغم من أن أغلب القطع الأرضية كانت مبنية ومشغولة من طرف هؤلاء المستثمرين، إلا أن

وضعيتهما القانونية لا تزال لم يتم تسويتها بعقود رسمية، وهو الوضع الذي أدى إلى نشوء علاقات

متوترة، أدت في بعض الأحيان إلى إثارة مناعات خصوصاً بين المستثمرين والمسيرين.

والسبب في ذلك يرجع إلى عوامل مختلفة نذكر منها عائق وصعوبة تحويل ملكية الحافطة العقارية

للعقار الصناعي، وذلك لعدم وجود لأصول الملكية العقارية أو لصعوبة تحديدها وعدم تطهير وضعيتها

القانونية وخصوصاً لأصل ملكية العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية،<sup>1</sup> على هذا الأساس

سنتعرض المنازعات الناجمة عن تسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي (فرع أول) وللمنازعات

الناجمة عن العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية (فرع ثاني).

## الفرع الأول:

### منازعات نقل ملكية العقار الصناعي

لقد بذلت السلطات العمومية جهوداً كبيرة وقامت بإصلاحات جذرية بغية تطهير الوضعية القانونية

للعقار الصناعي، سواء على مستوى المناطق الصناعية أو فيما يخص الوضعية القانونية للأصول

المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، أو ما تعلق بالأصول الفائضة التابعة للمؤسسات

الاقتصادية في حالة نشاط، حيث عملت السلطات على عملية استرجاع هذه الأصول والأراضي بصفة

تدرجية كما تم إدماجها ضمن الذمة العقارية للأموال الخاصة التابعة للدولة.

<sup>1</sup> - سهام مسكر، المنازعات المترتبة على استغلال العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 11، ص 345.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

كما أن تطهير الوضعية القانونية لحافطة العقار الصناعي لم يكن بالأمر السهل حيث عرفت إشكالات أدت إلى نشوء منازعات بسبب عدم وجود أصول ملكية تبرر وجود هذا التراث العقاري.

مما خلق صعوبات أدت إلى نشوء منازعات على مستويين، منازعات متعلقة بنقل ملكية العقار الصناعي إلى المؤسسات المكلفة بالترقية(أولا) أما النوع الثاني من المنازعات يتمثل في منازعات نقل ملكية العقار الصناعي من الهيئات المختصة إلى المتعاملين الاقتصاديين(ثانيا).

### أولا: منازعات نقل ملكية العقار الصناعي إلى المؤسسات المكلفة بالترقية

و يتمثل نقل هذه الملكيات أساسا في عملية بيع لقطع أرضية عارية تم نزع ملكيتها لصالح الأجهزة المكلفة بعملية الترقية من أجل القيام بعدة عمليات تتمثل أساسا في تهيئتها وتجزئتها، ثم تجهيزها، ليتم بعد ذلك إعادة التنازل عنها لفائدة المتعاملين.

لذلك عرفت العملية الأولى لتحويل ملكيات هذه القطع العارية إلى الهيئات المكلفة بالترقية<sup>1</sup> خصوصا في المناطق الصناعية، بعض المنازعات، والتي نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر، حيث أنه بتاريخ 12 ديسمبر 1972، و28 فيفري 1976 عن الوالي موضوعهما نزع الملكية للمصلحة العامة لإنشاء منطقة صناعية، القرار الأول يخص مساحة تقدر ب1 هكتار و34 آر و72 سنتيار، أما القرار الثاني يخص مساحة قدرها 78 آر و10 سنتيار، حيث وأنه تبعا للقرار الأول فإن المساحة المقدرة ب1 هكتار و34 آر و72 سنتيار تعود ملكيتها لشخص يدعى(ع ح) وهي داخلة ضمن محيط المنطقة الصناعية، حيث أقدم على بناء وحدة بلاط على هذه المساحة، وعندئذ قام الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية برفع دعوى ضد السيد (ع ح) أمام مجلس قضاء قسنطينة(الغرفة الإدارية) يطلب فيها بإصدار أمر يقضي بهدم

<sup>1</sup> وتمثل هذه الهيئات المكلفة بالترقية في المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في العمران C N E R U، المؤسسات العمومية الاقتصادية U R B، الوكالات العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين A G E R F U.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

هذه الوحدة، لأن القطعة الأرضية واقعة في نطاق نزع الملكية للمنفعة العمومية، حيث أصدر مجلس قضاء قسنطينة (الغرفة الإدارية) بتاريخ 29 أبريل 1981 قرار يقضي برفض الدعوى المرفوعة من طرف الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية والوالي الهادفة إلى تهديم وحدة البلاط المشيدة من قبل المدعى عليه (ع ح).

حيث تم الطعن في هذا القرار أمام الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى، فأصدرت هذه الأخيرة قرار بتاريخ 27-11-1982 تحت رقم 28303، لصالح المدعى عليه (ع ح) الذي أيد القرار الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة (الغرفة الإدارية)<sup>1</sup>.

وفي سياق متصل تم تسجيل الكثير من المنازعات في المنطقة الصناعية بعين مليلة ولاية أم البواقي حيث تم نزع الملكية على مجموعة من الورثة ولم يتم تعويضهم بسبب السياسة العقارية التي كانت سائدة في ذلك الوقت، مما أدى بهم إلى رفع دعوى أمام القضاء، فتسبب ذلك إلى تعطيل مئات المشاريع التنموية<sup>2</sup>.

ولقد تم تسجيل تباطؤ في تحويل ملكية بعض العقارات أو عدم تسويتها القانونية في بعض المناطق الصناعية كالمنطقة الصناعية بسيدي خالد ولاية البويرة المتربعة على 358 هكتار، والمنطقة الصناعية بزعرور ولاية تيبازة المتربعة على مساحة قدرها 120 هكتار<sup>3</sup>.

وقد عرفت مناطق النشاط المنشأة بمبادرة من الجماعات المحلية هي الأخرى مشاكل مشابهة للمناطق الصناعية في رصيد الاحتياطات العقارية البلدية، ففي منطقة النشاط ببوشطاطة ولاية سكيكدة تم

<sup>1</sup> - المجلة القضائية عدد رقم 03 لسنة 1989، الجزائر، ص 169.

<sup>2</sup> - Rapport N°1. intitulé zone industrielle dans L este Algerien. ANAT. Année 2004, p65.

<sup>3</sup> - أنظر التقرير المتضمن إحصاء المناطق الصناعية حسب الولايات الصادر عن وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، ص - 03 - 04.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

الاعتراض على تحويل الأرضية المقدر مساحتها ب 5.5 هكتار لصالح البلدية و التي كانت مخصصة كمنطقة نشاط بسبب أن أصل ملكيتها عمومية (أراضي غابية) وهو ما أدى بدوره إلى تعطيل مئات المشاريع الاستثمارية<sup>1</sup>.

وقد تم تسجيل نفس الملاحظات بخصوص أصول الملكية لمجموعة من مناطق النشاط بالمنطقة الموجودة بتمالوس الموجودة بولاية سكيكدة والتي تقدر مساحتها بحوالي 11 هكتار، والتي اعترضت إدارة الغابات ومصالح الفلاحة على قرار تحويل ملكيتها بحجة أنها تدخل ضمن الأملاك الغابية، وكذلك الأمر بالنسبة بالنسبة لمنطقة النشاط بالقصور بولاية بجاية والتي قدرت مساحتها ب 9.15 هكتار والتي كان عائق تحويل ملكيتها في أن أصل ملكيتها هو أملاك غابية كذلك<sup>2</sup>.

كما تشير الإحصائيات إلى أن النصيب الأكبر من المنازعات حول مناطق النشاط كان على الأراضي التي تعود ملكيتها للخوادم والتي قدرت مساحتها بنسبة 10% من المساحة الإجمالية لمناطق النشاط<sup>3</sup>.

كما شهدت مناطق أخرى للنشاط توقفا للأشغال والتوسيع أو الاستثمار على غرار ما حدث في منطقة للنشاط بولاية برج بوعريبيج على مساحة للنشاط تقدر ب 196 هكتار والتي شهدت توقفا عن النشاط أدى إلى نزاع في العدالة بين الوكالة العقارية المحلية وبعض الخوادم بسبب إدعائهم لامتلاكهم لهذه القطعة الأرضية. وكذلك حدوث منازعات أخرى في منطقة المنصورة بولاية برج بوعريبيج لنفس

<sup>1</sup>-أنظر تقرير إحصاء قائمة النشاط حسب الولايات الصادر عن وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، ص18.

<sup>2</sup>- تقرير إحصاء قائمة النشاط حسب الولايات الصادر عن وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، المرجع السابق، ص19.

<sup>3</sup> - Conseil National Economique et Social ,Rapport sur la configuration de Foncier en Algérie ,Une contrainte au Développement Economique et social ,24eme session, p61.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

السبب والمتمثل نشوب منازعات بين المستثمرين وخواص يدعون بامتلاكهم لهاته الأراضي آلت هي الأخرى للقضاء للفصل فيها<sup>1</sup>.

ويعود السبب الرئيسي لهذه المنازعات وخصوصا في مناطق النشاط الى أصول ملكيتها تعود للخواص وتم الاستيلاء عليها من طرف البلديات ودمجها ضمن الاحتياطات العقارية دون أن يتم تسوية وضعها بصفة قانونية سواء عن طريق نزع الملكية للمنفعة العمومية أو بطرق قانونية أخرى ودون تعويض هؤلاء الخواص عن ذلك. ولما كثرت المنازعات حول ذلك، تم إصدار منشور من طرف وزارة المالية تحت رقم: 001582 بتاريخ 10 أفريل 2004. تم توجيهه إلى مديري أملاك الدولة على مستوى كل الولايات، يحثهم على تعويض الخواص الذين تم دمج ممتلكاتهم العقارية ضمن الاحتياطات العقارية البلدية في ظل الأمر 26-47<sup>2</sup>، وتسجيل بعض الخروقات تتعلق أساسا بهذا الموضوع واستمر الوضع على هذا الحال بتسجيل هذا النوع من المنازعات بين الملاك القدامى والجدد وهو الأمر الذي كان حجر عثر في وجه الخصصة والاستثمار بشتى أنواعه.

ولقد ثبتت الخروقات تتعلق بالتعويض، حيث صدرت قرارات قضائية تقضي بتعويض هؤلاء الخواص، وهذا ما يجسده القرار رقم 24719 المؤرخ في 28-07-2006، والذي ألزم البلدية تحمل مسؤولية تعويض مالكي هذه الأراضي، والتي صدر فيها قرار ولائي بإدماج ملكية هؤلاء الخواص ضمن الاحتياطات العقارية البلدية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - التقرير المتضمن إحصاء مناطق النشاط حسب الولايات، المرجع السابق، ص 33-34.

<sup>2</sup> - مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2004.

<sup>3</sup> - مجلة مجلس الدولة العدد رقم 08، منشورات الساحل، عين بن بيان، الجزائر، سنة 2006، ص 225.

ثانياً: منازعات نقل ملكية العقار الصناعي من الهيئات المختصة إلى المستثمرين

لقد سجل تماطل في عملية منح عقود الملكية من الهيئات البائعة والمكلفة بالترقية إلى المستفيدين، وبالتالي بقي الأمر دون المستوى المطلوب ودون الأهداف المراد الوصول إليها ، وهو ما تعكسه النسب المسجلة حول العملية (24% من المناطق الصناعية في نهاية أفريل من سنة 1998 و 35% سنة 1999)<sup>1</sup>.

ولكن الوضعية العقارية كانت أكثر تعقيدا منه في مناطق النشاط، حيث ولغاية سنة 2004، حوالي 10000 مستثمر تحصلوا على عقود ملكية، وحوالي 13000 مستثمر يحوزون على قرار تخصيص<sup>2</sup>، وهذه القرارات لا ترقى إلى مرتبة العقد الرسمي حتى وإن كانت سابقة التاريخ لعقود ملكية، وهذا حسب الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا حسب ما جاء في القرار رقم 18236 المؤرخ في 28-10-1998 الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قضية (ش ب) ضد ورثة (ت ح)<sup>3</sup>.

وعلى العموم فلقد شهدت مناطق النشاط تأخرا في إعداد عقود الملكية لصالح المستثمرين الاقتصاديين الذين تم منحهم قرارات تخصيص وهو ما شهدته مناطق النشاط الواقعة في كل من عين الذهب، وبرواقية ، وقصر البخاري بولاية المدية<sup>4</sup>. وهذه الوضعية هي نتيجة حتمية للوضعية المعقدة التي شهدتها هاته المناطق للأسباب السابقة الذكر (المتتمثلة في التعقيدات والصعوبات المتعلقة بنقل الملكية إلى الأجهزة المعنية)، بالإضافة إلى هاته الأسباب هناك أسباب أخرى تتمثل في التأخر المسجل من

<sup>1</sup>-وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، برنامج تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط ، الإشكالية والحوصلة والأفاق، ماي سنة 2000، ص11.

<sup>2</sup> - Conseil National Economique et social. Commission perspectives de développement Economique et social. Op cit. p62.

<sup>3</sup> - المجلة القضائية، العدد 01، لسنة 1999، ص81.

<sup>4</sup> - أنظر التقرير الصادر عن وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، المتضمن إحصاء مناطق النشاط حسب الولايات، ص24.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

طرف وكالات الترقية والبلديات في تجهيز هذه المناطق بسبب نقص الموارد المالية والبشرية وهو ما كان عائقا في إعداد سندات الملكية لصالح المستفيدين.<sup>1</sup>

و هناك أسباب أخرى شكلت عاملا مهما في خلق بعض الصعوبات كانت سببا في إثارة منازعات في عملية استغلال العقار الصناعي ، وهي تجاوز بعض الممثلين المحليين لسلطاتهم وصلاحياتهم المنوطة بهم في توزيع الأراضي الموجهة لعملية الاستثمار، فعلى سبيل المثال لا الحصر تم منح العديد من القطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بالرغم من وقوعها خارج المحيط العمراني وبطريقة مخالفة للتنظيم المعمول به<sup>2</sup>. إذ أن السلطات المحلية ليس من اختصاصها وليست مؤهلة للتنازل عن هذا نوع من الأراضي التابعة للدولة، حيث أن منحها يجب تحت طائلة البطلان أن يخضع لإجراءات وشكليات محددة قانونا ، متمثلة على الخصوص في اختيار الأرضية من طرف اللجنة الولائية ، قرار الترخيص من الوالي، ومنح اعتماد من الديوان الوطني لتوجيه الاستثمار الخاص الوطني.

كما طالب مديري أملاك الدولة المتعاملين بتسوية الوضعية القانونية للأراضي الممنوحة لهم، ولأجل ذلك أصدرت المديرية العامة للأمالك الوطنية مذكرة تحت رقم 2584 بتاريخ 23 مارس 2008، تتضمن إجراءات التسوية على النحو الآتي بيانه:

-في حالة الأراضي الممنوحة من طرف اللجان الولائية للاستثمار في إطار المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985، والتي لم تستكمل إجراءاتها كليا: إن ملفات الاستثمار كانت في السابق تتكون من رأي موافقة من طرف لجنة اختيار الأرض، وقرار احتجاز يصدره الوالي، واعتماد يسلم من الديوان الوطني لتوجيه الاستثمار الخاص الوطني، غير أن بعض المستثمرين لم يحصلوا على جميع الوثائق المطلوبة

<sup>1</sup> - سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص322.

<sup>2</sup> - أنظر المرسوم 86- 05 المؤرخ في 07 جانفي 1986، المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تمتلكها الدولة وتعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا، كما يحدد كيفية هذا البيع، ج ر عدد 01، مؤرخة في 08 جانفي، 1986.



## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

والمشار إليها أعلاه ولن يمكنهم الحصول عليها، لأن الجهاز القانوني المسؤول عن إصدارها قد تم إلغاؤه، وهو الشيء الذي زاد في الأمر تعقيدا، وأدى في كثير من الأحيان إلى زيادة في عدد المنازعات، وللتكفل بهذه الوضعية فقد حثت المديرية العامة للأموال الوطنية على ضرورة تسوية جميع الملفات العالقة مع إعطاءها جميع الحلول للإشكاليات المطروحة وأمرت بإعداد عقود التنازل للمتعاملين المعنيين وذلك بشرط حصولهم في تلك الفترة على رأي بالموافقة من قبل لجنة اختيار الأرض أما بخصوص محطات الخدمات فإنه ينبغي اعتبار الاعتماد الممنوح من طرف شركة "نفطال" بمثابة رأي بالموافقة وتكون متابعة هذه التسوية على أساس هذا الاعتماد<sup>1</sup>.

-أما الحالة الثانية فتتمثل في منح السلطات المحلية الأراضي الواقعة خارج المحيطات العمرانية من أجل إنجاز مشاريع استثمارية:

فإنه من أجل التكفل بالحالات المماثلة، ينبغي على مديري أملاك الدولة أن يأخذوا بعين الاعتبار مقررات منح الأراضي الممنوحة لهم من قبل السلطات المحلية، كما ينبغي عليهم القيام بعملية التسوية للأوعية العقارية وتسليم عقود الملكية للمعنيين، غير أنه ينبغي أن تكون التسوية على أساس أسعار الاحتياطات العقارية البلدية وقت عملية المنح لأنه ليس من المعقول أن تكون هذه التسوية على أساس القيمة التجارية الحالية لا يمكن مطالبهم بتسديد القيمة على هذا الأساس<sup>2</sup>.

ولقد جاء في المنشور 02 المؤرخ في 20-09-1986 على أنه في حالة ما إذا أدرجت الأرضية ضمن محيط التعمير وكانت مساحتها تفوق 5000 م<sup>2</sup> تطبق على هذه المساحة أسعار الاحتياطات العقارية البلدية والفائض يتم تقييمه على أساس أرض فلاحية، أي بالهكتار. أما الأراضي الواقعة خارج المحيطات

<sup>1</sup>-أنظر المذكرة رقم 2548 المؤرخة في 23 مارس 2008، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات- مذكرات خاصة بأموال الدولة و الحفظ العقاري)، سنة 2008، ص44- 45.

<sup>2</sup>- المذكرة رقم 2548 بتاريخ 23 مارس 2008، المرجع السابق، ص44.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

العمرانية التي منحها في إطار الاستثمار يتم التنازل عنها لما تكون مساحتها تفوق 5000 م<sup>2</sup> فإنه يتم تطبيق القيمة التجارية على أساس سعر الاحتياطات العقارية، والفائض يتم تقييمه على أساس أرض فلاحية، أي بالهكتار.

وفي سياق متصل ومتعلق بنقل الملكية العقارية الصناعية للمستثمرين وبسبب تجاوز ممثلين محليين لحدود سلطتهم، صدر عن مجلس الدولة القرار رقم 6110 المؤرخ في 11-03-2002، والذي يقضي بإلغاء القرار الصادر عن المجلس القضائي بتيزي وزو، الذي يلزم بلدية أولاد هداج ممثلة في رئيسها بتسوية وضعية المدعي (ب م)، فيما يخص القطعة الأرضية الواقعة ضمن منطقة النشاط لأن رئيس المندوبية التنفيذية البلدية قد منح بموجب القرار رقم 97/10 المؤرخ في 16-02-1997، لعدد من المستفيدين يفوق عددهم الخمسون شخص بموجب قرارات استفادة من بينهم المستأنف عليه (ب م)، وهو ما يخالف المادة 73 من القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري، وبالتالي القرار الصادر لفائدة المستأنف عليه بتخصيص القطعة الأرضية مخالفا للقوانين السارية المفعول<sup>1</sup>.

ودائما ومن أجل الوقوف على أغلب المنازعات المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للعقار، ونظرا لتجاوز بعض المسؤولين لصلاحياتهم خصوصا على المستوى المحلي، مما أدى بالمستثمرين إلى اللجوء المحاكم من أجل الظفر بحقوقهم، سنستعرض لقضية السيد (س ع و) ضد ضد الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية قسنطينة، حيث تتلخص وقائع هذا النزاع، أنه وبمقتضى مداولة صادرة عن المندوبية التنفيذية لبلدية ديدوش مراد المؤرخة في 13-08-1995 تحت رقم

<sup>1</sup> - جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، كليك للنشر، ط 1، سنة 2009، ص 607-608.

1995/46، مصادق عليها من طرف رئيس الدائرة الحامة بوزيان، منح السيد (س ع و)، ثلاث قطع أرضية تقع بالمنطقة الصناعية ديدوش مراد تبلغ مساحتها 3309م<sup>2</sup>.

وتبعاً لعد لحصوله على عقد ملكية، قام السيد (س ع و) برفع دعوى ضد الوكالة لإتمام إجراءات نقل الملكية القطع الأرضية تقع بالمنطقة عيسى بن حميدة بلدية ديدوش مراد.

على إثر ذلك أصدرت محكمة زيغود يوسف القسم العقاري الحكم المؤرخ في 05-05-2004 تحت رقم

03/89 يقضي برفض الدعوى، لأن الوكالة لم تكن تتعامل مع السيد (س ع و) ولم تبع له أي قطعة

أرض، وبتاريخ 24-04-2005، أيد مجلس قضاء قسنطينة في قراره رقم 04/1416 الحكم المستأنف<sup>1</sup>.

وبتاريخ 22-05-2006، أعاد السيد (س ع و) رفع دعوى بموجب عريضة افتتاحية مسجلة بكتابة

ضبط محكمة زيغود يوسف بواسطة محاميه ضد الوكالة الولائية، لإلزامها بإتمام إجراءات نقل

الملكية للعقارات Q42-Q41-Q40 الكائنة بالمنطقة الصناعية عيسى بن حميدة بلدية ديدوش مراد

التي منحت له بموجب عقد تخصيص منذ 1995.

وبالرغم من جملة الدفع المقدمة من الوكالة، أصدرت محكمة ريغود يوسف القسم العقاري حكمها

بتاريخ 31-01-2007، يقضي بإلزام الوكالة بإتمام إجراءات نقل الملكية، فقامت الوكالة باستئناف هذا

الحكم أمام مجلس قضاء قسنطينة، الذي أيد بدوره الحكم المستأنف في قرار له تحت رقم

07/179 بتاريخ 20-10-2007 وعلى إثر ذلك قامت الوكالة العقارية طعن بالنقض أمام المحكمة العليا،

التي أصدرت القرار رقم 545816 بتاريخ 15-10-2009، يقضي بقبول الطعن شكلاً وموضوعاً، وبنقض

وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 20-10-2007، وهذا بدون

<sup>1</sup> - مقتبس عن سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 325.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

إحالة مع تمديد النقض للحكم المستأنف وتوجه السيد (س ع و) بواسطة محاميه أمام القضاء الإداري، ورفع دعوى ضد نفس أطراف القضية، أي الوكالة العقارية والبلدية، وبنفس موضوع الدعوى، حيث أصدر مجلس قضاء قسنطينة (الغرفة الإدارية)، القرار المؤرخ في 01-04-2010، تحت رقم 2009/1822، يقضي بإخراج البلدية من الخصام والتصريح بعدم الاختصاص النوعي، كون الوكالة مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC).

واستكمالاً للمراحل السابقة عرض الملف على محكمة التنازع التي أصدرت القرار المؤرخ في 31/01/2011 تحت رقم 97، يقضي باختصاص القاضي العادي في النزاع، وإلغاء القرار الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، وإحالة القضية والأطراف أمام هذه الأخيرة للفصل فيما طبقاً للقانون.

وبالفعل صدر عن المحكمة العليا القرار رقم 806309 المؤرخ في 11/10/2012، يقضي بإبطال ونقض القرار الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة المؤرخ في 20/10/2007، لأن المدعي الأصلي لم يقدم أمام القضاء أي عقد رسمي مشهريثبت هذه المعاملة مع الوكالة العقارية، وبذلك لا يجوز للقضاة إجبار الأطراف على تحرير العقد والتدخل في سلطان الإرادة ومخالفتهم أحكام المادتين 324 مكرر و793 من القانون المدني<sup>1</sup>.

وفي كثير من الأحيان وفي إطار منازعات تطهير الحافظة العقارية الصناعية لصالح المستثمرين، فإن بعض المنازعات، كان بسبب التعليمات والمذكرات التي تصدرها الإدارة المركزية، حيث يمكن ذكر حالتين على سبيل المثال لا الحصر:

<sup>1</sup> - نقلاً عن سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 326.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

تتمثل الحالة الأولى: في تجميد عقد الامتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للدولة وذلك بموجب البرقية رقم 247 المؤرخة في 23 جويلية 2000 الصادرة عن الإدارة المركزية بوجود تلاعبات في التنازل عن الأراضي التابعة للدولة، ويعود سببها لعدم وضوح القوانين المتعلقة بهذا المجال. ودائما وفي نفس الإطار ، صدرت مذكرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 2037 المؤرخة في 18 أفريل، 2005، والتي جاءت لتحث مديري أملاك الدولة كالاتي:

الامتيازات بالتراضي التي تم منحها قبل صدور البرقية رقم 247 المؤرخة في 23 جويلية 2000، يجب أن تتم تسويتها عن طريق إعداد عقود منح الامتياز لفائدة المستثمرين المعنيين ولكن بشرط تسديد المبلغ المحين (Actualise) للإتاوة، أما فيما يخص الامتياز الممنوح بعد صدور البرقية السالفة الذكر، فيجب الاعتراض على تسويتها بصفة قطعية. ويجب العمل على اتخاذ جميع الإجراءات القانونية من أجل المحافظة على الأوعية العقارية.

تتمثل الحالة الثانية: في تعليق ملفات التنازل عن قطع أرضية واقعة بالمناطق الصناعية وكذلك مناطق النشاط من طرف الهيئات المكلفة بالترقية وذلك لفترة طويلة ويعود السبب في ذلك لرفض مصالح المحافظات العقارية شهر هذه العقود، مبررة هذا الرفض لوجود تعليمات سابقة صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والتي تنص على وجوب إخضاع استغلال العقار الصناعي للتنظيم الجديد المتمثل في الأمر 08-04 الذي كرس صيغة الامتياز الغير قابل للتنازل<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2005، ص 07.

## الفرع الثاني:

### منازعات العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية

لقد شهد العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية سواء المحلة أو في حالة نشاط هو الآخر منازعات متعددة.

والسبب الرئيسي لهذه المنازعات هو عدم نقل ملكية هذا الرصيد العقاري لذمة هذه المؤسسات، خصوصا في مرحلة الإصلاحات الاقتصادية، والتي كانت حيازتها لهذه العقارات في الغالب بموجب سندات لا ترقى إلى سند ملكية وليست لها قيمة قانونية كقرارات التخصيص مثلا، أو هي مصنفة ضمن أملاك الدولة، وهو ما زاد في الأمر تعقيدا من حيث تطهير الوضعية القانونية لهذه العقارات، بل دعت إنشاء مؤسسات عمومية على أراضي محصاة كأمالك شاغرة، تركها المعمرون بعد الاستغلال، من دون القيام بشهر قرارات الإعلان عن شغورها بالمحافظة العقارية في حين هي لا تزال باسم الملاك السابقين<sup>1</sup>.

فسجلت منازعات تتعلق بالعقار الصناعي المتبقي التابع للمؤسسات العمومية المحلة (أولا)، للعقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية في حالة نشاط (ثانيا).

### أولا: منازعات العقار الصناعي المتبقي التابع للمؤسسات العمومية المحلة

إن الغموض وعدم الوضوح في أصل في أصل ملكية العقار التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذلك المحلية هو ما كان سببا للتأخر في إقفال عملية التصفية للكثير من المؤسسات، واستمرت على هذا الحال لعدة سنوات، وهو ما فتح المجال لعديد الانحرافات من قبل المكلفين بعملية التصفية.

<sup>1</sup>- Voir :Rachid saadoun , privatisation des entreprises industrielles en Algérie, analyse histoire et developement,These de doctorat ,Université lyon2,Anne 2012,page 154.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

ويجب التمييز في هذا المجال التمييز بين ثلاث أنواع من المنازعات وهي منازعات العقار الصناعي المتبقي التابع للمؤسسات العمومية المحلة الممنوح لفائدة العمال (1)، و المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي المتبقي المشغول من طرف الغير (2)، والمنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي المتبقي التابع للمؤسسات العمومية المحلية (3).

### 1- منازعات العقار الصناعي المتبقي التابع للمؤسسات العمومية المحلة الممنوح لفائدة

#### العمال:

لقد تم تسجيل العديد من المنازعات بخصوص العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية المحلة الممنوح لفائدة العمال خصوصا بعد حل هاته المؤسسات التي كانت توظف عددا كبيرا من العمال الذين تم تسريحهم بعد صدور قانون الحل، مما أدى ببعض عمال هاته المؤسسات المحلة إلى رفع دعاوى والدخول في منازعات سواء ضد رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو ضد مصلحة أملاك الدولة.

وفي هذا الإطار قام مجموعة من عمال أسواق الفلاح بغليزان برفع دعوى قضائية أمام المجلس القضائي لمجلس قضاء مستغانم (الغرفة الإدارية)، ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية غليزان ومن معه، يطلبون فيها إلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي بإخلاء المحل الرئيسي لأسواق الفلاح لصالحهم<sup>1</sup>

إلا أن المجلس القضائي لمستغانم (الغرفة الإدارية) أصدر قرارا لانتفاء الصفة للمطالبة بالعقار الذي تتكون منه المؤسسة، وهو ما جعل عمال المؤسسة يقدمون التماس بإلغاء القرار والتصدي من جديد

<sup>1</sup> - أنظر القرار رقم 008547 المؤرخ في 06-05-2003 الصادر عن مجلس الدولة (الغرفة الرابعة)، قضية عمال أسواق الفلاح بغليزان ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي، مجلة مجلس الدولة العدد 03، جوان 2003، - ص ص، 164، 166.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

بإلزام المستأنف عليه(رئيس المجلس الشعبي البلدي وكل شاغل بإذنه) بإخلاء المكان مؤسسين استئنافهم على عدم أخذ قضاة المجلس بعين الاعتبار للنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بعملية حل وتصفية المؤسسات العمومية، لأن هذه النصوص تعطي الحق للعمال في تكوين شركات عمالية والاستفادة من حق شراء أصول المؤسسة المحلة، وأنه تبعا لهذه النصوص شكل العمال المستأنفون ملفا لاقتناء العقار المكون لذمة سوق الفلاح، وتحصلوا على وعد بالبيع من طرف مديرية أملاك الدولة<sup>1</sup>.

حيث أيد مجلس الدولة قرار المجلس القضائي(الغرفة الإدارية) لولاية لمستغانم الصادر بتاريخ 2000/12/11، لأنه وبعد حل المؤسسة بموجب القانون 294/94 المؤرخ في 25-09-1994 وصدور قرار حل مؤسسة أسواق الفلاح بغليزان وإحالة عماله على البطالة التقنية بتاريخ 18/12/1994، استفاد العمال من تعويضات التأمين عن البطالة، وبذلك فقد اختاروا إحالتهم على صندوق التأمين عن البطالة، عوض الانتظام في شركة يتم تشكيلها حسب الإشكال التي ينص عليها القانون التجاري، وبهذا المعنى، فإن المستأنفين عمال أسواق الفلاح المحلة تنتفي عليهم الصفة للمطالبة بالأصل العقاري المتبقي الذي تتكون منه المؤسسة<sup>2</sup>.

وفي بعض الحالات ظهرت منازعات حتى في حالة ثبوت صفة عمال المؤسسة المحلة للمطالبة بالأصول العقارية المتبقية، وتمثلت هذه المنازعات في رفض عمال المؤسسة المحلة لسعر تقييم العقارات المتبقية

<sup>1</sup> -أنظر القرار رقم 1008547 المؤرخ في 06-05-2003 الصادر عن مجلس الدولة (الغرفة الرابعة)، قضية عمال أسواق الفلاح بغليزان ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي، مجلة مجلس الدولة العدد 03، جوان 2003، - ص ص، 164، 166.

<sup>2</sup> -أنظر القرار رقم 1008547 المؤرخ في 06-05-2003 الصادر عن مجلس الدولة (الغرفة الرابعة)، قضية عمال أسواق الفلاح بغليزان ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي، مجلة مجلس الدولة العدد 03، جوان 2003، - ص ص، 164، 166.



## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

وهو ما حصل على إثر حل مؤسسة (ENAL)، أين تم إدماج أصولها العقارية المتبقية ضمن الأملاك الخاصة للدولة تطبيقاً للمادة 23 من قانون المالية التكميلي لسنة 1994، ثم منحها عن طريق الامتياز

الغير قابل للتنازل لفائدة شركة العمال المسماة "المكتبة السعيدة" المنبثقة عن المؤسسة المحلة.

كما ترتب على ذلك تحديد مبلغ الإتاوة السنوية للامتياز منازعات بين مديرية أملاك الدولة لولاية سعيدة والشركة المنبثقة عن هؤلاء العمال، لأن مبلغ الإتاوة أخذ بعين الاعتبار سعر ملكية الجدران مضافاً إليها (+) القيمة التجارية لحق الإيجار.

وبالنظر لخصوصية الأملاك محل الامتياز، حيث نصت المذكرة رقم 08693<sup>1</sup> التي نصت على تسوية مبلغ الإتاوة السنوية، وذلك بإتباع نفس الطريقة المحددة بموجب المنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ في 2009-08-12، والذي تم توضيحه بالمذكرة رقم 106646 المؤرخة في 2009-10-07 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية<sup>2</sup>.

والتي يتضح منها أنه في طريقة حساب الإتاوة الإيجارية السنوية، يجب التقيد بالقيمة التجارية للجدران تماشياً مع السوق العقارية الحرة (+) يضاف إليها نسبة (10%) على قيمة العقار تأخذ في الاعتبار النشاط التجاري والصناعي الممارس سابقاً في الأصل العقاري المتبقي ومن ثمة فإن مبلغ الإتاوة الإيجارية يحدد على أساس جمع مجمل القيمة التجارية للجدران مضافاً إليها نسبة 10% على قيمة العقار تمثل نسبة تأخذ في عين الاعتبار النشاط الصناعي أو التجاري الممارس سابقاً في الأصل العقاري المتبقي.

<sup>1</sup>-أنظر المذكرة رقم 08693 المؤرخة في 05 سبتمبر 2011، المتعلقة بنزاع بين مديرية أملاك الدولة لولاية سعيدة وشركة العمال المنبثقة حول مبلغ الإتاوة السنوية، (مجموعة النصوص تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2011، ص128.

<sup>2</sup>-مجموعة النصوص تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، سنة 2009، ص198.

2- منازعات متعلقة بالعقار الصناعي المتبقي المشغول من طرف الغير:

لقد أحصيت العديد من الحالات للأصول المتبقية مشغولة من طرف أشخاص طبيعيين أو معنويين على أساس سندات مختلفة، دون أن يتم تسوية وضعية شغل هذه الأماكن، لأجل ذلك أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية المذكورة رقم 09755 المؤرخة في 13 سبتمبر 2009، للتكفل بعملية تطهير هذه الوضعية<sup>1</sup>.

على أن يكون هذا التطهير وفق الآليات التالية:

لما تكون الأصول المتبقية مستغلة من طرف متعاملين على أساس ترخيص سابق لقانون المالية التكميلي 2006، (الذي نص في المادة 28 منه على تحويل أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة لفائدة الدولة مقابل تكفل الخزينة العمومية بجميع خصومها)، فإنه ينبغي تسوية حالات الشغل عن طريق منح الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل وذلك وفقا لأحكام الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، ولو كان الترخيص بالشغل سابقا لقانون المالية التكميلي 2006.

لما تكون الأصول العقارية المتبقية مستغلة من طرف متعاملين على أساس ترخيص بعد نشر قانون المالية التكميلي لسنة 2006، فهنا نكون أمام منح غير شرعي، ومن ثم ينبغي على مصالح أملاك الدولة أن تستعمل كل الوسائل القانونية لاسترجاع كل الأملاك خالية من أي شغل قبل أن يتم تسليمها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، لأنه ابتداء من نشر قانون المالية التكميلي لسنة 2006، والذي يبدأ سريان تطبيقه ابتداء من 19 جويلية 2006، أصبحت أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية ملقا للدولة.

<sup>1</sup> - مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2009، ص 180.

3-منازعات متعلقة بالعقار الصناعي المتبقي التابع للمؤسسات العمومية المحلية:

لقد تم تحويل التحويل بالمجان لفائدة الدولة لكل الأصول العقارية المحلة التابعة للجماعات المحلية وذلك بموجب نص المادة 23 من قانون المالية التكميلي لسنة 1994<sup>1</sup>

غير أن هذه الأحكام لم يتم تطبيقها في الميدان وهو ما جاء في القرار 18977 الصادر عن مجلس الدولة المؤرخ في 04-10-2005<sup>1</sup> والذي ألغى قرار مقرر صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية عين التوتة ولاية باتنة مضمونه الاعتراض على شغل عقار متبقي كان ضمن حيازة مؤسسة عمومية محلية تمتلكها الجماعات المحلية، وبموجب هذا القرار الذي أكد على تصرف مديرية أملاك الدولة للولاية وذلك استنادا لنص المادة 23 من قانون المالية التكميلي لسنة 1994.

ثانيا:منازعات العقار الصناعي التابع للمؤسسات الاقتصادية والمحلية في حالة نشاط

لقد وجدت أغلب المؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية صعوبات في إثبات ملكيتها أو في تبرير ملكيتها لهذا التراث العقاري وهو ما ترتب عليه عدة منازعات.

وفي إطار عملية التسوية للأمالك التي تمت حيازتها من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية على سبيل الانتفاع .

ونذكر من ذلك النزاع الذي دخل فيه الديوان المني للحبوب ( OAIC)، الذي يعتبر مؤسسة عمومية اقتصادية تتربع على مساحة 51700 م<sup>2</sup> في منطقة النشاط بأم البواقي، والذي دخل في نزاع أمام القضاء مع بعض الخواص بسبب إدعائهم لملكية لأصل هذه الأرض<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 639 - 641.

<sup>2</sup> - Rapport N° :01 intitulé zone industrielle et zone d'activité dans Leste Algérien ,ANAT, Anne 2004 ,P230.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

و في إطار عملية تسوية الأملاك التابعة للدولة، والتي كانت تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية على سبيل الانتفاع، صدر المنشور رقم 002 المؤرخ في 12 أوت 2009، الذي كان يهدف إلى تحديد الكيفيات والإجراءات التي وضعها حيز التنفيذ وذلك من أجل التكفل ومعالجة عملية تسوية هذه الأملاك وفق الآليات التالية:

- في حالة ما إذا ما قامت المؤسسة العمومية الاقتصادية بتسديد السعر الإجمالي للتنازل وتم إمضاء عقد الملكية فإنه ينبغي متابعة عملية هذا التنازل عن طريق شهر هذا العقد، الذي ينبغي أن يتضمن بند إضافي ينص على منع المؤسسة من أي تنازل عن هذه الأملاك والأراضي مستقبلا، وكذا بند خضوع هذه المؤسسة لأحكام الأمر 04-08، أي بمعنى خضوعها لأحكام الامتياز الغير قابل للتنازل، وفي حالة ما إذا رفضت المؤسسة المعنية توقيع العقد الجديد المتضمن لبند عدم التنازل، فإنه يتعين إعلام هذا الأخير في شكل إنذار بأن المبلغ الذي تم دفعه لن يسترد ويعتبر كتسبيق لحق الشغل.

- وفي حالة ما إذا ما قامت هذه المؤسسات بالدفع الجزئي لمبلغ التنازل، فإنها ستتم إعادة النظر في مثل هذه الملفات وذلك حسب صيغة منح الامتياز الغير قابل للتنازل، على أن يتم اعتبار المبلغ المسدد جزئيا من طرف المؤسسة المعنية كتسبيق لمنح إتاحة الامتياز، أما فيما يخص المؤسسات التي سددت مبلغ التنازل كليا أو جزئيا ولم يتم تسليمها عقود البيع، فإنه يجب التكفل بها في إطار صيغة منح الامتياز الغير قابل للتنازل وذلك تطبيقا لأحكام الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008<sup>1</sup>.

وبالرغم من كل هذه التدابير المتخذة كحلولة فلم تسلم المؤسسات العمومية المحلية من هذه المنازعات والسبب في ذلك يعود إلى إنشاء أغلبها على رصيد الاحتياطات العقارية البلدية، لذلك صدرت التعليمة

<sup>1</sup> - مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2009، ص 204 - 205.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

الوزارية المشتركة بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة المالية تحت رقم 6127 بتاريخ 12-25-1996 والتي جاءت بالخطوط العريضة من أجل تسوية الوضعية القانونية للأصول العقارية، التي حازت عليها المؤسسات العمومية المحلية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية وذلك من أجل تخطي بعض العوائق التي اعترضت هذه العملية، وقد جاءت هذه التدابير على النحو الآتي:

- لما تكون هذه الأراضي أصل ملكيتها أملاك عمومية، فإنه لا يمكن أن تكون بأي حال من الأحوال محل تنازل أو تحويل للمؤسسة العمومية المحلية، نظرا للطبيعة التي تتميز بها الأملاك الوطنية العمومية وذلك في عدم قابليتها للتنازل ولا للحجز، ولكن يمكنها أن تكون محل منح امتياز فقط.

- لما تكون هذه الأراضي أصل ملكيتها أملاك خاصة للدولة يتعين التمييز بين حالتين:

الحالة الأولى: إذا كانت هذه الأملاك الخاصة للدولة واقعة في الحدود العمرانية المحددة سابقا ضمن الاحتياطات العقارية البلدية فإنه في هذه الحالة تطبيق أحكام التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 31 جويلية 1994، والمتعلقة بإعداد عقود الملكية للمتعاملين الخواص والعموميين.

وإنه وتطبيقا للتعليمات السابقة وما دامت الأراضي قد تم منحها للمؤسسات العمومية المحلية قبل صدور قانون التوجيه العقاري 90-25، فإنه يتم تحويل الملكية لهذه المؤسسات على أساس سعر التنازل عن الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية المحددة في المرسوم 86-02 المؤرخ في 01-01-1986<sup>1</sup>، وإنه يتم تحويل ملكية هذه الأراضي للمؤسسات على أساس السعر الحقيقي.

<sup>1</sup>- أنظر المرسوم 86-02 المؤرخ في 07 جانفي 1986 الذي يضبط كيفية تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية أو في أسعار بيعها، ج رعد 01، مؤرخة في 08 جانفي 1986.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

وأخذا في الاعتبار للصعوبات المالية التي تعانيها الجماعات المحلية، فإن التسديد يكون على مراحل دون أن يتجاوز مدته (05) سنوات ويتم تكريس نقل الملكية على أساس عقد يحرر من طرف إدارة أملاك الدولة على أساس وثيقة تتضمن الالتزام بتسديد السعر الحقيقي.

-لما تكون الأراضي أصل ملكيتها تابع للخواص فإنه ينبغي التمييز بين حالتين:

الحالة الأولى: إذا كانت الأراضي أصل ملكيتها تابع للخواص وواقعة الحدود العمرانية المحددة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية سابقا فإنه ينبغي أن تتم التسوية على أساس المنشور الوزاري المشترك رقم 0310 المؤرخ في 13 جانفي 1980<sup>1</sup>.

حيث يتم التحويل القانوني لملكية هذه الأراضي بقرار من الوالي بناء على اقتراح من المجلس الشعبي البلدي، باعتبار أن هذه الأراضي قد أدمجت بقوة القانون ضمن الاحتياطات العقارية البلدية.

الحالة الثانية: إذا كانت هذه الأراضي في أصل ملكيتها تابعة للخواص خارج الحدود العمرانية المحددة سابقا ضمن الاحتياطات العقارية البلدية، فإنه في هذه الحالة ينبغي على الجماعات المحلية القيام بالإجراءات اللازمة لتسوية هذه الوضعية مع المالك الأصلي والملاك المعنيين بالتراضي.

### المطلب الثاني :

#### المنازعات الناجمة عن عقود استغلال العقار الصناعي

لقد عرف العقار الصناعي تطورا من حيث استغلاله، فظهر أولا عقد البيع أو ما يطلق على تسميته بعقد التنازل، غير أن تطبيق هذا العقد في الميدان نجم بعض المشاكل خصوصا من حيث عدم التزام بعض المستثمرين بدفاتر الشروط، بل وفي بعض الأحيان وصل الأمر إلى تحويل الحافطة العقارية

<sup>1</sup> - la circulaire interministérielle été cite par instruction interministérielle n°157 du 09/11/1996 ,p100.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

للعقار الصناعي عن الوجهة التي خصصت لها ولما تراكمت المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي قررت المديرية العامة للأملاك الوطنية توقيف التنازل المباشر ومنح الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة مع إمكانية منح التنازل في حالة انجاز المشروع الاستثماري.

وحسب دراسة أجريت من طرف المركز الوطني للدراسة والسكان الخاصة بالتحليل والتنمية (LE CNEAP) فان نسبة 85% من الذين منح لهم عقد الامتياز لم يحترموا التزاماتهم فيما يتعلق بعملية الانطلاق في عملية انجاز المشاريع التي تم التصريح بها<sup>1</sup>.

وأمام وجود هذه الوضعيات على أرض الواقع والتي أدت بالاقتصاد الوطني إلى الهاوية وأدت بالعقار الصناعي إلى الاستنزاف والتبذير، ومن اجل حماية هذا العقار العمومي الموجه للاستثمار تم إخضاعه للامتياز الغير قابل للتنازل، وعليه فانه يمكن دراسة المنازعات المتعلقة بإبرام وتنفيذ عقد التنازل (فرع أول)، ومنازعات متعلقة بإبرام وتنفيذ عقد الامتياز (فرع ثاني).

### الفرع الأول:

#### المنازعات المتعلقة بإبرام وتنفيذ عقد التنازل

لقد أثار عقد التنازل عن العقار الصناعي في الواقع العملي جملة من المنازعات بين المتعامل الاقتصادي والإدارة المانحة ، في عملية استغلال هذا العقار، وتتعلق هذه المنازعات بمراحل مهمة من يمر بها العقد وهو في مرحلة إبرامه ، كعدم الاتفاق على سعر التنازل عن القطعة الأرضية الموجهة للاستثمار (أولا) وعدم استكمال إجراءات التنازل من قبل الإدارة المانحة للعقار (ثانيا) كما ارتبطت

<sup>1</sup> - Conseil National Economique et Social, op cit ,p68.

بعض المنازعات بفسخ عقد التنازل في ابرز صورها المتمثلة في مطالبة العديد من المستثمرين بإلغاء الشرط الفاسخ(ثالثا).

أولاً: التنازع حول عدم الاتفاق على سعر القطعة الأرضية الموجهة للاستثمار

إن السبب الرئيسي لهذا النوع من التنازع يكمن في عدم التوافق على السعر الذي بيعت به هذه القطع الأرضية والتي شغلت بموجب قرار تخصيص ولم يتم تسوية وضعيتها القانونية، وذلك لاختلاف وجهات النظر حول السعر الحقيقي لهذه العقارات خصوصاً بين المؤسسات المكلفة بالترقية والمستفيدين من القطع الأرضية الموجهة لعملية الاستثمار.

وهو الأمر الذي أدى بالمستثمرين داخل المنطقة الصناعية إلى مطالبتهم بأن يكون سعر إعادة التنازل على أساس سعر الاقتناء أو الشراء المحدد من قبل إدارة أملاك الدولة، أي على أساس الثمن الذي تحصلت بموجبه مؤسسات الترقية على هذا العقار، وفي نفس الوقت كانت مؤسسات الترقية تطالب على أن يكون الثمن على أساس السعر الحقيقي للعقار أي استناداً لسعر السوق (Valeur vénal)<sup>1</sup> باعتبارها مؤسسات عمومية اقتصادية، تهدف إلى تحقيق الربح وتضفي بالطابع على عملية بيع هذه القطع الأرضية وبغرض تحقيق الربح من وراء ذلك<sup>2</sup>.

وللحد من هذه المنازعات صدرت تعليمة وزارية مشتركة بين الوزارة المكلفة بالصناعة وإعادة الهيكلة والوزارة المنتدبة المكلفة بالميزانية، سنة 1999<sup>3</sup>. والتي تشكل الإطار الأساسي لعملية تطهير العقار

<sup>1</sup> - مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص94.

<sup>2</sup> - مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص94.

<sup>3</sup> - Circulaire inter ministérielle Relative au Modalité et Condition Assainissement du Foncier Industrielle du 08 septembre 1999, publiée recueil de texte ( instruction- circulaire- notes relative des domaines et a la conservation foncière ),année 1999,p06.



## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

الصناعي وأعطت حلولاً للوضعيات الصعبة والمعقدة وتتلخص هذه الحلول في محاور ثلاث نلخصها كآليتي:

ويخص المحور الأول، القطع الأرضية التي دفع ثمنها، فينبغي بذلك إعداد بشأنها عقود التنازل وإفراجها في شكلها الرسمي واستكمال إجراء شهرها أمام المحافظة العقارية.

ويتمثل المحور الثاني في القطع الأرضية التي لم يتم دفع ثمنها وإنه وحسب القاعدة العامة المنصوص عليها في الشريعة العامة (القانون المدني) فإن ثمن البيع يكون مستحقاً في وقت تسليم المبيع<sup>1</sup>، وعليه فالمستثمر ملزم بدفع ثمن العقار محل التنازل وقت إبرام العقد، وذلك حتى ولو كان تقييم ثمن التنازل في مدة سابقة.

ولكن هذا الإجراء تم تجاوزه وذلك لوجود بعض التعسف في حالة تطبيقه خصوصاً أثناء عملية تقدير الثمن أنه يعتمد على معايير للتقييم غير واضحة وغير عادلة، بالتالي فتكون عملية إعادة التنازل عن الأراضي لفائدة هؤلاء المتعاملين على أساس سعر الاقتناء الذي تحصلت عليه المؤسسة المكلفة بالترقية وذلك بإضافته تكاليف التهيئة والتجهيز والدراسة وهامش معقول للربح<sup>2</sup>.

ويتضمن المحور الثالث القطع الأرضية التي تم دفع أثمانها جزئياً يتوجب فيها على المستفيد دفع سعر التنازل والمحدد حسب ما ورد ذكره في الفقرة الثانية المنشور الوزاري المشترك مع خصم دفع الثمن جزئياً.

<sup>1</sup> نصت المادة 388 من الأمر 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 على أنه: "يكون ثمن المبيع مستحقاً في الوقت الذي يقع فيه تسليم المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك.....".

<sup>2</sup> - Voir :circulaire interministérielle relative aux modalités et conditions d'assainissement du foncier industriel du 08 septembre 1999,P04.

ثانياً: منازعات مرتبطة بعدم استكمال الإجراءات من طرف الإدارة المانحة

في غالب الأحيان كان يتم تسجيل التأخر من المستفيدين من هذه العقارات لغرض إقامة المشاريع الاستثمارية من حيث القيام ببعض الإجراءات اللازمة وهو ما تسبب في كثير من الأحيان الخوض في منازعات بين الإدارة والمتعامل ويعود السبب في هذه المنازعات في غالب الأحيان إلى المتعامل نفسه. غير أنه في بعض الأحيان ما كانت الإدارة هي السبب في وجود منازعات بينها وبين المتعاملين وذلك بسبب تقاعسها في استكمال إجراءات التنازل.

وفي قضية الحال حيث استفاد السيد (ح) بموجب القرار الصادر عن السيد الوالي بتاريخ 1989/10/15 تحت رقم 1110 الذي يقضي بترخيص تنازل عن قطعة أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة في إطار الاستثمار تقدر مساحتها ب 4000 م<sup>2</sup> متواجدة خارج المحيط العمراني لولاية تيبازة .

ورغم إلحاح السيد (ح) بطلباته المتكررة باستكمال الإجراءات المتعلقة بقطعة الأرض لصالحه، إلا أن مديرية أملاك الدولة لولاية تيبازة رفضت هذه الطلبات بحجة انقضاء المدة القانونية المحددة. وهو ما دفعه إلى رفع تظلم إداري لدى السيدة والي ولاية تيبازة، التي أمرت بإعادة دراسة الملف، لأن مسؤولية التأخير تتحملها الإدارة، لا سيما في إعداد المخطط الطبوغرافي وكذلك عملية تقييم هذا العقار.

لكن رفض الملف قد استمر من قبل المفتش الجهوي، الذي ذكر أنه كان يستلزم إلغاء الاستفادة، لأن المعني لم يتقدم في الوقت المحدد قانوناً، وأن التسوية تتم على أساس أحكام المرسوم التنفيذي 94-

322 الذي يكرس منح الامتياز القابل للتنازل<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 148 المؤرخة في 11- 01- 2003 الموجهة من المدير العام للأمالك الوطنية إلى مدير أملاك الدولة لولاية تيبازة، موضوعها الاستثمار الوطني الخاص -قضية السيد(حمداني حبيب)، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأمالك الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2003، ص31- 32.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

إلا أن المديرية المركزية تدخلت هي الأخرى بالمذكرة رقم 48 المؤرخة في 11 جانفي 2003<sup>1</sup> والتي أوجبت متابعة التنازل عن القطعة الأرضية المذكورة لفائدة المستثمر، وذلك طبقا للقانون والتنظيم المعمول بهما آنذاك والمتمثل في أحكام المرسوم 86-05 المؤرخ في 07 جانفي 1986 ونصوصه التطبيقية، شريطة أن يستوفي المتعامل الشروط المنصوص عليها قانونا، وأن تتم عملية التنازل على أساس القيمة التجارية الحالية.

### ثالثا: منازعات فسخ عقد التنازل

إن عقد التنازل عن العقار الصناعي قد وجد ليرتبط بشرط فاسخ يتعلق بشرط انجاز المشروع الاستثماري في الميعاد المحدد له، حيث يتم رفع هذا الشرط من خلال تقديم المستثمر تقديم شهادة مطابقة نصت عليها القوانين السارية المفعول آنذاك<sup>2</sup>.

و في حالة معاينة الحالة العكسية، تتم معاينة عدم هذا الانجاز من طرف الديوان الوطني لتوجيه ومتابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة، الذي يقوم على أثر هذه المعاينة بتحرير محضر عدم الانجاز، ويقوم بإرسال نسخة منه إلى المدير الفرعي لأملاك الدولة بالولاية ليباشر ليباشر دعوى الفسخ أمام القضاء<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المذكرة رقم 148 مؤرخة في 11-01-2003 الموجهة من المدير العام للأملاك الوطنية إلى مدير أملاك الدولة لولاية تيبازة، موضوعها الاستثمار الوطني الخاص - قضية السيد (ح)، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأمالك الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2003، ص 31-32.

<sup>2</sup> أنظر المادة 06 من المرسوم 86-05 المؤرخ في 07 جانفي 1986 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تمتلكها الدولة وتعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا، ج ر عدد 01، مؤرخة في 08 جانفي 1986.

<sup>3</sup> المادة 06 الفقرة 03 من المرسوم 86-05 المؤرخ في 07 جانفي 1986، المرجع السابق.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

وبعد الدخول في اقتصاد السوق وقصد إيجاد سوق حرة تتماشى مع هذه التوجهات تم إلغاء الشرط الفاسخ بموجب التعليمية رقم 219 المؤرخة في 04 أبريل 1999<sup>1</sup> هذا الشرط المتعلق بعدم إمكانية بيع هذه العقارات تحت طائلة فسخ عقد التنازل، لأن هذا الشرط قد أثار عدد كبير من المتعاملين الاقتصاديين.

وعلى الرغم من عدم تمكن عدد كبير من المتعاملين الاقتصاديين من إنجاز مشاريعهم الاستثمارية، إلا أنهم قد استفادوا من أحكام إلغاء الشرط الفاسخ، وعلى إثر ذلك صدرت التعليمية رقم 219 المؤرخة في 04 أبريل 1999<sup>2</sup> التي تفيد عدم الاعتراض على المعاملات، التي تتضمن نقل الملكية للأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المتضمنة ذكر البند المتعلق بالشرط الفاسخ ضمن العقود التي يتم تحريرها لهذا الغرض.

كما تبني المشرع في ظل أحكام المرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في 23 أبريل 2007<sup>3</sup>، عقد التنازل عن الأصول العقارية المتبقية المبنية حيث رتب على عدم احترام المستفيد بنود دفتر الشروط فسخ عقد التنازل بقوة القانون طبقاً لأحكام المادة 120 من القانون المدني<sup>4</sup> وذلك بعد توجيهه اعدارين عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأحكام الدولة والحفظ العقاري)، سنة 1999، ص ص 41، 43.

<sup>2</sup> مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأحكام الدولة والحفظ العقاري)، سنة 1999، ص ص 41، 43.

<sup>3</sup> المرسوم 07-123 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر عدد 27، مؤرخة في 05-04-2007.

<sup>4</sup> تنص المادة 120 من القانون المدني: "يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخاً بحكم القانون عند عدم الالتزام بالوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها ودون حاجة إلى حكم قضائي. وهذا الشرط لا يعفي من الاعذار، الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين".

<sup>5</sup> المادتين 08 و16 من دفتري الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 07-123 المؤرخ في 23-02-2007، المرجع السابق -

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

غير أنه بالرجوع إلى نص المادة 120 من القانون المدني الجزائري، نستشف منها بعض المفاهيم حول عملية الفسخ الذي يتم بالاتفاق بين المتعاقدين وهي الحالة التي يتفقان فيها على عملية الفسخ عند إخلال أحدهما بالتزامه ففي ادني مراتب التدرج هو الاتفاق أن يكون العقد مفسوخا إذا لم يقم أحدهما بتنفيذ هذا العقد دون حاجة إلى حكم قضائي ، وهنا يمكن اعتباره شرطا فاسخا في حين نجد انه في عقد التنازل المشار إليه انه إذا لم يحترم المتنازل له بنود دفتر الشروط فان عملية الفسخ تتم بمبادرة من الإدارة باعتبارها تتمتع بامتيازات السلطة العامة غير أن نية المشرع هنا واضحة القصد منها يعتبر العقد مفسوخا ودون اللجوء إلى استصدار حكم قضائي يقضي بذلك وحتى في حالة اللجوء الى الفسخ القضائي فان الحكم الصادر بشأن هذا الفسخ يكون حكما كاشفا لا مقررًا.

وتدفع الدولة تعويضا في حالة ما إذا كان الإخلال بالالتزام سببه قوة قاهرة بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أتى بها المستثمر أو مستغل العقار والمتمثلة في أشغال البناء التي قد أنجزها بموجب رخصة بناء ودون أن يفوق مبلغ التعويض المحدد من مصالح الدولة اليد العاملة وقيمة مواد البناء المستعملة<sup>1</sup>.

ومن بين المنازعات التي أثارها عقد التنازل هو القرار رقم 1578 المؤرخ في 07-06-2005 الصادر عن مجلس الدولة<sup>2</sup> حول النزاع القائم بين ( ب م ) و ( ع ح ) ومن معهم ضد بلدية ذراع السمار يتمحور حول إدراج السيد ( ب م ) المتنازل له ضمن العقد الإداري الصادر عن البلدية بتاريخ 02/08/1999، المتضمن منح قطعة أرض مساحتها 7403م<sup>2</sup> لفائدة ( ع ح ) من أجل بناء مصنع بلاط.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 07-122، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 656.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

علما أنه بتاريخ 21-05-1197 قد تنازل (ع ح) بالبيع عن حصته لفائدة السيد (ب م) بموجب عقد توثيقي، لذلك رفع ورثته طلبا قضائيا من أجل تعديل العقد الادري المحرر بتاريخ 02-08-1999، على ضوء العناصر المنوه عليها بمعنى تعديل العقد الإداري باسم المتنازل الثاني.

وفي سياق متصل صدر حكم عن محكمة بركة بمجلس قضاء باتنة بتاريخ 30 أكتوبر 2008، بشأن النزاع القائم بين الوكالة الولائية العقارية لولاية باتنة ضد المدعي عليهما (أ و) و (ب م) ومن خلال حيثيات الحكم السالف، تبين أن الوكالة أبرمت عقد بيع لفائدة المدعي عليهما لقطعة أرضية بمساحة 1600م<sup>2</sup> كائنة بمنطقة النشاط ببركة من أجل إقامة مشروع استثماري يتمثل في إنشاء وحدة لصناعة مواد البناء بتاريخ 11-09-2004 وتم شهره بالمحافظة العقارية 26-09-2004، وكان على المستفيدين البدء في الأشغال بعد سنة من تملكهما للعقار الصناعي إلا أن المدعي عليهما لم يقوما بأي مشروع بحجة عدم توفر السيولة اللازمة، وعليه تم فسخ عقد التنازل المبرم بين الطرفين مع إرجاع الوكالة الثمن المدفوع للمدعي عليهما مع اقتطاع الوكالة لمبلغ قدره 10.000 دج كتعويض لها<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني:

#### المنازعات المتعلقة بإبرام وتنفيذ عقد الامتياز

يستند عقد الامتياز إلى فكرة الانتفاع كما سبقت الإشارة إليه. فكرة استغلال العقار دون حصوله على حق الرقبة، أو إلى فكرة الإيجار الطويل لمدة (33) ثلاثة وثلاثون سنة قابلة للتجديد مرة واحدة أقصاها (99) تسعة وتسعون سنة<sup>2</sup> بهدف المحافظة على الأملاك الوطنية الخاصة، لهذا تنطبق عليه

<sup>1</sup> - سايس جمال، المرجع نفسه، ص 674.

<sup>2</sup> - المادة 04 من الأمر 08-04 المؤرخ في 01-09-2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49، مؤرخة في 03-09-2008.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

أحكام القانون الخاص، غير أن العقد الإداري يحرره مدير أملاك الدولة ويكون العقار قابلاً للمنح عن طريق التراضي مقابل منح إتاوة شهرية كما حددته المادة 09 من القانون 11-11 المؤرخ في 18-07-2011 المتضمن قانون المالية التكميلي 2011. مع إمكانية تحيين هذه الإتاوة بعد انقضاء مدة (11) إحدى عشرة سنة.

ويمكن تقسيم المنازعات المترتبة عن إبرام وتنفيذ عقد الامتياز إلى ثلاثة أنواع من المنازعات، منازعات متعلقة برفض طلب منح الامتياز (أولاً) ومنازعات مرتبطة بالشروط القانونية لمنح لامتياز (ثانياً) ومنازعات فسخ عقد الامتياز (ثالثاً).

### أولاً: المنازعات المتعلقة برفض طلب منح الامتياز

قد يعاني المستثمر عدة عراقيل إدارية وتباطؤ في دراسة طلبات الاستفادة من الأملاك الوطنية الخاصة بموجب عقد الامتياز مما يؤخر في عملية انجاز المشروع الاستثماري تتمثل أساساً في مقررات التخصيص التي لا ترقى إلى درجة العقد الرسمي، بما يخالف الشكل الرسمي بما يخالف الشكلية اللازمة في التصرفات الواردة على العقار، مما يعطل عملية انطلاق المشاريع الاستثمارية<sup>1</sup>.

ولتحديد البدائل الممنوحة للمترشح في طلب رفض منح الامتياز يتعين علينا أن نميز بين ثلاثة أنواع من الطلبات، طلبات المستثمرين الأجانب، وطلبات المستثمرين المستفيدين من الامتيازات تبعا للأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، وطلبات المستثمرين دون الاستفادة من الامتيازات.

<sup>1</sup> -أنظر قرار المحكمة العليا، قرار رقم 18236 المؤرخ في 28/10/1998، الغرفة العقارية، المجلة القضائية العدد 01 لسنة 1999، ص 81.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

بالنسبة لطلبات المستثمرين الأجانب وطلبات المستثمرين المستفيدين من الامتيازات، فإن الأمر يستلزم تصريحا للاستثمار، صادرا عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)<sup>1</sup>.

مع الدراسة المسبقة للمجلس الوطني للاستثمار كإجراء مسبق<sup>2</sup> يخول له إمكانية الترشح لطلب منح العقار الموجه للاستثمار الصناعي، أمام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار.

وهنا يكون المترشح أمام أمرين فيمكن أن يحضى طلبه بالقبول من طرف هذه اللجنة الموضوعة تحت إشراف وزارة الصناعة وترقية الاستثمار، كما يمكن أن يكون مصير هذا الطلب هو الرفض لمنح التصريح الذي بدوره لا يمكن للمترشح الاستفادة من القطعة الأرضية المراد انجاز عليها هذا المشروع الاستثماري.

وعملا بنص بالمادة 07 مكرر 1 من الأمر 03-01، فإنه يجوز للمستثمر الذي يرى بأنه وقع في تعسف بسبب رفض الاستفادة من التصريح أو المزاي من الطعن الإداري خلال (15) خمسة عشر يوما الموالية لتاريخ تبليغ القرار بالرفض لدى اللجنة التي استحدثت بموجب الأمر 03-01 والتي تحدد تشكيلتها وسيرها عن طريق التنظيم<sup>3</sup>، وذلك من خلال إيداع هذه العريضة على مستواها، على أن تتضمن هذه العريضة ببعض البيانات التي جاء التنصيص عليها في المرسوم 357-06 والمتمثلة على الخصوص في:

- اسم مقدم العريضة وعنوانه وصفته.

- مذكرة تعرض الوقائع والوسائل.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 04 مكرر من الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم، المرجع السابق.  
<sup>2</sup> - المادة 04 مكرر الفقرة 03 من الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المرجع السابق.  
<sup>3</sup> - أنظر المرسوم التنفيذي 06-357 المؤرخ في 09-10-2006 المتضمن تشكيل لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 64 مؤرخة في 11 أكتوبر 2006.



- كما يجب أن ترفق العريضة بمختلف المستندات والوثائق الثبوتية<sup>1</sup>.

تبت اللجنة في الطعن المقدم لها في أجل شهر(01) شهر من تاريخ إيداعه، والذي بدوره يوقف القرار المطعون فيه بقوة القانون في شكل اجتماع تداولي يصح بحضور ثلاثة من أعضائها، على أن يرجح صوت الرئيس في حالة تساوي الأصوات ويتخذ القرار الذي يتم تبليغه للأطراف المعنية حالتي:  
الحالة الأولى: رفض طعن المستثمر بسبب القيام به خارج الآجال أو لعدم تأسيسه.

الحالة الثانية: قبول طعن المستثمر ويكون قرار اللجنة ملزما للوكالة<sup>2</sup>.

وفي كل الحالات لا يمنع الطعن المذكور أنفا المستثمر من تقديم طعنا قضائيا أمام الجهات القضائية المختصة للمنازعة في القرار الإداري الصادر عن الوكالة<sup>3</sup>، غير أن الإشكال الذي يثار هو في حالة رفع المستثمر للدعوى الإدارية أمام القضاء للفصل في النزاع وبتابع الإجراءات تكون المواعيد قد فاتت المستثمر أمام اللجنة، مع العلم أن المشرع لم يوضح نقطة توقف المواعيد أو انقطاعها.

وفي إطار المنازعات المرتبطة برفض طلب منح الامتياز، بالنسبة لطلبات المستثمرين المباشرة، يرسل المترشح للامتياز بصفة مباشرة، طلبا إلى اللجنة مرفقا بدراسة تقنية اقتصادية للمشروع، تتضمن هوية واسم الشركة التي تحمل المشروع، ونسخة من القانون الأساسي، طبيعة النشاط، هيكل الاستثمار من مباني وتجهيزات، مناصب الشغل، خطة تمويل تبين مبلغ التمويل لحق الامتياز ومبلغ

<sup>1</sup> - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 06- 357 المؤرخ في 09- 10- 2006، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 07 مكرر1 من الأمر 01- 03، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المادة 07 مكرر فقرة 02 من الأمر 01- 03، المرجع السابق.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

القروض التي يمكن أن تمنح له أو المتوفرة لديه، الأرض المطلوبة، تحديد مساحتها وموقعها، دراسة التأثير على البيئة، احتياجات المشروع من غاز وكهرباء وماء<sup>1</sup>.

كما يتعين على اللجنة أن تفصل في الطلبات في أجل 30 ثلاثون يوما بعد دراسة الملف التقني الاقتصادي للمشروع<sup>2</sup>. فإذا رأت أن هذا المشروع مهما تقوم هذه اللجنة بتدوين اقتراحات منح الامتياز عن طريق التراضي ضمن محاضر يوقعها الأعضاء الحاضرون، ليتخذ الوالي بعد ذلك قرار منح الامتياز بالتراضي<sup>3</sup>.

ومن كل ما سبق يتضح لنا أن تدوين اللجنة للاقتراحات بعدم الموافقة على طلب منح الامتياز للمتشرح في المحاضر التي يوقعها الأعضاء في هاته اللجنة، لا يشكل قرارا إداريا، لأن هذه الاقتراحات وهذه المحاضر المعدة للمناقشات ما هي سوى تمهيدا أو أعمالا تمهيدية لصناعة القرار الإداري، والقرار الإداري الوحيد القابل للطعن بدعوى الإلغاء هو القرار الإداري النهائي الصادر عن الوالي الذي يتضمن رفض منح الامتياز.

### ثانيا: المنازعات المتعلقة بالشروط القانونية لمنح الامتياز

قد تكون المنازعة منصبة على قرار عقد الامتياز وذلك بسبب عدم مشروعيته، لعدم احترام الشروط القانونية لمنحه مثل صدور قرار منح الامتياز من سلطة غير مختصة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 10- 20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 10- 20 المؤرخ في 12 جانفي 2010، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المادة 05 من الأمر 08- 04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المرجع السابق

<sup>4</sup> - أنظر القرار رقم 11950 المؤرخ في 09- 03- 2004، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، منشورات الساحل، عين بن بيان، الجزائر، 2004، ص212.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

كما قد يترتب عن هذه المنازعات سحب القرار بدون تعويض في حالة عدم احترام المستثمر لرخصة البناء<sup>1</sup>. وفي حالة عدم قيام المستفيد من انجاز مشروعه الاستثماري في المدة المحددة له، مما يعطي الحق لوکالة ترقية الاستثمار ومتابعته ودعمه من الحق في السحب الكلي أو الجزئي لهذه الامتيازات وذلك بإتباع نفس الإجراءات التي تمت بها عملية المنح<sup>2</sup>.

أي أن السحب يكون بموجب قرار إداري صادر عن الوكالة، وذلك دون المساس بالأحكام القانونية الأخرى المعمول بها.

غير أنه لا يمكن سحب هذه الامتيازات إذا أثبت المستثمر حالة القوة القاهرة التي كانت سببا في عدم قيامه بتنفيذ التزاماته وعدم تمكنه من انجاز هذا المشروع، لكن الأمر في هذه الحالة يستدعي تدخل القضاء، لأن القوة القاهرة مسألة موضوعية تخضع لتقدير القاضي<sup>3</sup>.

وتنصب المنازعة في قرار سحب الامتياز على إلغاء القرار الإداري القاضي بالسحب أو بالحصول على تعويض من المستفيد في حالة تأكيد السحب، ذلك أن الإدارة يمكن لها أن تسحب قرار الامتياز من دون تعويض، وذلك في حالة ما ثبت أن عدم تمكن قيام المستثمر من انجاز المشروع في المدة المحددة قانونا<sup>4</sup>. وإذا استحق المستفيد التعويض فإن الدولة تلتزم بدفعه بعنوان فائض القيمة المحتملة التي أنجزها المستثمر على القطعة الأرضية بصفة نظامية مع اقتطاع نسبة (10%) عشرة بالمائة على سبيل

<sup>1</sup> المادة 22 من المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02-05-2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 12 من الممر 08-04، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة 46 الفقرة 02 من المرسوم التشريعي 93-12

<sup>4</sup> وهذا ما جاء في القرار رقم 052933، المفهرس تحت رقم 930 المؤرخ في 29-04-2010، الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الرابعة، القسم الأول غير منشور، نقلا عن سهام مسكر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 11، ص 349.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

التعويض، وفي حالة هدم البناية بناء على حكم قضائي، على المستفيد من عقد الامتياز إعادة القطعة محل الامتياز إلى حالتها الأصلية وذلك على نقته.

كما تجدر الإشارة إلى أن سحب قرار الامتياز هو سحب مخالف لقواعد القانون الإداري التي تقضي بسحب القرارات الغير مشروعة، في حين أن قرار منح الامتياز هو قرار مشروع وقت إصداره، وعليه فإنه يجوز للإدارة سحبه، متى ثبت لها عدم مشروعيته وذلك لتصحيح الخطأ الذي وقعت فيه، إلا أن القرار المشروع يكسب المستفيد منه حقوق فلا يجوز سحبه لضمان عدم رجعية القرار الإداري، ويشترط لسحب القرار الإداري، أن يتم السحب خلال (04) أربعة أشهر من تبليغ القرار المطعون فيه<sup>1</sup>. و بالرجوع لأحكام عقد الامتياز نجد أن سحب القرار يمنع العقد ليس لعدم مشروعيته قرار منحه أو لتصحيح خطأ إداري، بل هو نتيجة خطأ المستفيد من هذا الامتياز وذلك بعدم تنفيذ الالتزامات المحددة في دفتر الشروط وهو ما يخالف قواعد القانون الإداري.

لكن على الرغم من الإشكالات التي يطرحها، إلا أن المشرع اعتبره أنسب طريقة وأفضل حل للاستثمار في هذا العقار، بما يحافظ على الأملاك الخاصة التابعة للدولة، وأحسن حل للمنازعات خلال السنوات الماضية.

### ثالثاً: منازعات فسخ عقد الامتياز

بالإضافة إلى السحب الذي يكون في غالب الأحيان في حالة التنفيذ الجزئي للمشروع، فإنه بإمكان الإدارة المختصة أن تقوم بفسخ عقد الامتياز بصفة منفردة دون اللجوء للقضاء ( وهو ما يسمى إسقاط الحق، ويعني فسخ الإدارة للعقد بإرادة منفردة لا سيما عند قيام الملتزم بخطأ جسيم).

<sup>1</sup> - أنظر المادة 829 من القانون 08-09 المؤرخ في 23-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج ر عدد 21 لسنة 2008.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

أو باعتبار أن هذا العقد يقع على أملاك وطنية عامة<sup>1</sup>. ويكون هذا الفسخ في حالة إفلاس أو تصفية أو حل المنطقة الحرة، وكذلك في حالة تلف تام أو جزئي للمنطقة الحرة بفعل حادث طارئ، مما يجعل استغلالها مستحيلا، وكذلك في حالة عدم احترام المستفيد لأحد بنود شروط الاتفاقية النموذجية، أو أحكام دفتر الشروط، وقد يصل الأمر إلى تجريده من حقوقه بقوة القانون<sup>2</sup>.

وما تجدر الإشارة إليه هو أن هذا النوع من المنازعات يبقى مجرد أحكام قانونية فقط لم يطرح منازعات من قبل أو في الوقت الحالي، ما دام لم توجد إلا منطقة حرة واحدة بجيجل، كما أن المشرع في الأمر 02-03 المؤرخ في 19-10-2003 المتضمن المناطق الحرة بدوره لم يتطرق إلى فسخ عقد الامتياز في المناطق الحرة.

أما بالنسبة للفسخ في الأملاك الوطنية الخاصة، وطبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17-10-1994 المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة، فإنه يمكن فسخ عقد الامتياز في أي وقت باتفاق الطرفين، وبمبادرة من صاحب الامتياز، شريطة أن يوجه اعتذارا إلى الإدارة المانحة وذلك قبل (06) ستة أشهر من مباشرة إجراءات الفسخ، كما يمكن أن يكون الفسخ بمبادرة من الإدارة المانحة للامتياز وذلك في حالة عدم احترام المستفيد للالتزامات المفروضة عليه، لا سيما ما يتعلق بانجاز المشروع حسب الشروط والأجال المحددة في دفتر الشروط، ففي كل هذه الحالات يفسخ العقد بقوة القانون<sup>3</sup>. أي أن القرار القضائي الصادر بالفسخ يكون حكما تقريريا يقر حالة الفسخ ولا ينشئها<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 14 من الاتفاقية النموذجية الملحقة بالمرسوم التنفيذي 94-320 المؤرخ في 17-10-1994 المتضمن المناطق الحرة، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 15 من الاتفاقية النموذجية الملحقة بالمرسوم التنفيذي 94-320 المؤرخ في 17-10-1994 المتضمن المناطق الحرة، المرجع السابق

<sup>3</sup> - البند 12 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17-10-1994 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، المرجع السابق الذكر.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

كما قد يفسخ عقد الامتياز في حالة التأجير الثانوي أو التنازل عن حق الامتياز، دون موافقة الوكالة وإدارة أملاك الدولة على ذلك بصفة كتابية وصرحة، وكذلك في حالة استعمال القطع الأرضية الممنوحة للامتياز لأغراض غير التي خصصت لها أو لغير الغرض الذي خصصت له، كتغيير النشاط في دفتر الشروط.

وفي هاتين الحالتين، يتم فسخ عقد الامتياز بقوة القانون من الإدارة المانحة وبصفة فورية ودون اللجوء للإجراءات القضائية.

لكن بعد صدور الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، أصبح فسخ عقد الامتياز في حالة إخلال صاحب حق الامتياز وعدم احترامه لالتزاماته، أو في حالة عدم احترام المستفيد لبند دفتر الشروط، يتم تنبيهه بواسطة (02) اعدارين برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، بعد ذلك يباشر مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً الإجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز أمام الجهات القضائية الجهة المختصة<sup>2</sup>.

ويمكن حصر عدة حالات للإخلال بالالتزامات التي يتضمنها دفتر الشروط وهي:

- حالة إنجاز البناءات في الآجال المحددة لكنها غير مطابقة للبرنامج المحدد أو رخصة البناء:

<sup>1</sup> - سهام مسكر، المرجع السابق الذكر.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 12 من الأمر 08- 04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المرجع سابق الذكر.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

تمت معاينة هذه المخالفة من طرف المصالح المختصة بالتعمير<sup>1</sup>، حيث يتم إسقاط حق الامتياز بدون أي تعويض وذلك حسب ما نصت عليه المادة 22 من المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009.

لأن صاحب الامتياز في عملية إنجازها للبنانية المقررة في المشروع الاستثماري لم يلتزم برخصة البناء المسلمة له، وعند نطق الجهة القضائية بهدم البنانية، فإنه يتعين على المستفيد من الامتياز القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية على حسابه الخاص<sup>2</sup>.

- حالة عدم إنجاز البنانيات المقررة لعملية الاستثمار:

يتم إسقاط حق الامتياز أمام الجهة القضائية المختصة لأن المستفيد من حق الامتياز قد أخل بالتزاماته المنصوص عليها في دفتر الشروط وذلك حسب ما نصت عليه المادة 12 من الأمر 08-04.

وفي هذا الموضوع ادعت الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية قسنطينة، ممثلة في مديرها في عريضة افتتاح دعوى لدي أمانة ضبط محكمة زيغود يوسف (القسم العقاري)، بتاريخ 07-11-2010 والمسجلة تحت رقم 2010/707 والمشهرة لدى المحافظة العقارية للحامة بوزيان، ضد المدعي عليه (د ح)، تلتبس فيها فسخ عقد الامتياز المؤرخ في 15-11-2000 والمشهد بتاريخ 06-12-2000 حجم 37 رقم 67، تلتبس فيها القضاء على المدعي عليه وكل من يحل محله أو تحت إشرافه، الخروج من القطعة الأرضية، الكائنة بالمنطقة الصناعية ديدوش مراد، لعدم إنجاز المشروع رغم مرور (10) عشر سنوات.

<sup>1</sup>- المادة 12 من المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، المرجع السابق الذكر.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، المرجع السابق الذكر.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

وقد أجاب المدعي عليه بواسطة محاميه بمذكرة جوابية مؤرخة في 27-12-2010، أن المدعية لا تملك صفة التقاضي، وأن القطعة الأرضية محل عقد الامتياز لا تزال تابعة لبلدية ديدوش مراد، وأنه قد باشر الإجراءات الأولية من أجل تحقيق مشروعه، لكنه نتيجة لحصول نزاع بين بلدية ديدوش مراد والمستثمر (ب هـ)، صدر على إثر هذا النزاع قرار قضائي، يقضي بإضافة مساحة له تقتطع من المساحة الأرضية الممنوحة للمدعي عليه (د ح).

وردت المدعية بموجب مذكرة إضافية مؤرخة في 10-01-2011، بثبوت صفتها في الدعوى، لأن مهمتها تتمثل في تسيير الوعاء العقاري الذي كان تابعا للبلديات.

وبعد اكتفاء الطرفين من تبادل العرائض، أدرجت القضية للنظر فيها والنطق بالحكم في الجلسة المؤرخة في 24-01-2011، صدر على إثر ذلك الحكم رقم 2010/707 المؤرخ في 24-01-2011 والذي قضى بعدم صفة الوكالة العقارية في الدعوى، لأنها لم تكن طرفا في العقد المراد فسخه، حيث طلب الفسخ يكون في العقود الملزمة للجانبين، ويقدم من أحد المتعاقدين عملا بنص المادة 119 من القانون المدني، وهو ما يثبت تجاهل قضاة الموضوع أحكام المادة 73 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، التي أكدت على بطلان أي معاملة من الجماعات الإقليمية في تسيير وعائها العقاري لصالح الخواص وإسناد هذه المهمة للوكالات المحلية.<sup>1</sup>

-حالة انجاز المشروع في أجله المحدد وبدء الأشغال، ثم الانحراف عن الغرض المخصص له، وكذلك حالة التنازل أو التأجير من الباطن لحق الامتياز وذلك قبل إتمام إنجاز المشروع الاستثماري وتشغيله بدون رخصة ممنوحة من طرف إدارة أملاك الدولة.

<sup>1</sup> - مقتبس عن سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق الذكر، ص 350.



## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

في هذا المجال نصت المادة 15 دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 على ما يلي: "لا يمكن للمستفيد من الامتياز تحت طائلة الإسقاط أن يتنازل أو يؤجر من الباطن منح الامتياز قبل إتمام المشروع و تشغيله، ويمنع المستفيد صراحة أيضا تحت طائلة الإسقاط، من استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منحت من أجلها".

وقد يترتب عن الإخلال بهذه الشروط إسقاط حق الامتياز أمام الجهات القضائية المختصة، وذلك بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، مقابل دفع الدولة كنتيجة لإسقاط هذا الحق تعويضا مستحقا بعنوان فائض القيمة المحتملة التي أضافها المستثمر من خلال إنجاز هذه الأشغال على القطعة الأرضية بصفة نظامية، دون أن يتجاوز مبلغ التعويض قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة، مع اقتطاع نسبة (10%)، على أن تتكفل مصالح أملاك الدولة بقيمة تحديد فائض القيمة المحتملة.<sup>1</sup>

-وفي الحالة الموالية وهي حالة يمكن أن نصادفها بكثرة وتتمثل حالة عدم انجاز المشروع ضمن الآجال المحددة في عقد الامتياز:

هذا الأجل الذي يبدأ حسابه ابتداء من تسليم رخصة البناء<sup>2</sup>، حيث أن القانون أجاز منح أجلا إضافيا يتراوح بين (01) سنة إلى (03) ثلاث سنوات كحد أقصى حسب طبيعة وأهمية المشروع، بشرط التقيد

<sup>1</sup>- المادة 05 من الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق الذكر.

<sup>2</sup>- المادة 21 من المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق الذكر.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

واحترام طبيعة المشروع ورخصة البناء<sup>1</sup>، وإذا لم يستكمل المشروع الاستثماري في الأجل الإضافي الممنوح، يمكن لمدير أملاك الدولة المختص أن يسقط حق الامتياز أمام الجهات القضائية المختصة. ويترتب على ذلك الإسقاط دفع تعويض من الدولة كمقابل لفائض القيمة التي أضافها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال عملية الانجاز بصفة نظامية، دون أن يتجاوز هذا التعويض نسبة (10%) من قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة. وتحدد مصالح أملاك الدولة المختصة فائض القيمة<sup>2</sup>. أما في حالة عدم إتمام المشروع في الأجل المحدد في عقد الامتياز، مع عدم مطابقة البناية للبرنامج المحدد أو رخصة البناء فإنه لا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفادة من تعويض.

### المبحث الثاني:

#### طرق الفصل في منازعات عقود استغلال العقار الصناعي

يعتبر العقار من أكثر المجالات التي تكثر فيها المنازعات وذلك لعدم وجود آليات حقيقية لتطهيره، خصوصا مع عدم استكمال عملية المسح العقاري الشامل للحافطة العقارية بأكملها، وكذلك لوجود نصوص قانونية مبعثرة ناتجة عن سياسة عقارية غير مستقرة وغير واضحة المعالم اختلفت باختلاف التوجهات الاقتصادية والسياسية.

وفي غياب الاستقرار في المنظومة القانونية التي عرفها العقار الصناعي، والتي تنج عنها منازعات مختلفة مرتبطة بالعقار الصناعي في حد ذاته أحيانا أو بآليات استغلاله أحيانا أخرى.

<sup>1</sup>- المادة 21 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 09- 152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق الذكر.

<sup>2</sup>- المادة 21 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 09- 152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

وفي ظل غياب الاستقرار ووجود نزاعات يتدخل القضاء في حل هذه النزاعات المرتبطة بالعقار الصناعي، إما لتحديد مسؤولية المتعاقد مع الإدارة في التزاماته الملقاة على عاتقه في حالة الإخلال بها، أو لتقدير مشروعية تصرفات الإدارة التي قد تمس بمصلحة المتعاقد.

وكنتيجة لذلك و اختصارا لحل الخصومة في وقت قصير، فقد نص المشرع ضمن قانون الإجراءات

المدنية والإدارية الجديد على إمكانية اللجوء إلى ثلاث طرق ودية بديلة لحل النزاعات (مطلب أول).

غير أن الطرق الودية يمكن اعتبارها نادرة الحدوث من الناحية الواقعية وذلك بسبب تمسك الإدارة

بمواقفها أو لامتناع الإدارة عن حضورها جلسة الصلح، أو حتى في حالة حضور الممثل القانوني للإدارة

أو محامها غالبا ما يرفض هذا الحل، مبررا ذلك أنه مكلف فقط بمتابعة المنازعات التي تخص الإدارة

أمام القضاء وتقديم العرائض والأجوبة أو استلامها باسمها بصفته ممثلا قانونيا للإدارة، وليس من

صلاحياته إجراء أي اتفاق أو صلح مهما كان مضمونه أو قيمته لأنه غير مكلف بذلك، ولا يريد تحمل

أي مسؤولية في ذلك. كما أن معظم الجهات الإدارية ليس لها ممثلين قانونيين دائمين لذلك بقيت

الطرق البديلة مجرد عمل روتيني،<sup>1</sup> بسبب تحول طبيعته من إجراء إلزامي إلى إجراء اختياري يؤدي إلى

الفصل في المنازعات بالطرق القضائية(مطلب ثاني).

### المطلب الأول:

#### الطرق الودية للفصل في منازعات عقود استغلال العقار الصناعي

استحدث المشرع الجزائري وسائل مساعدة وبديلة في حل النزاعات التي أثقلت كاهل القضاء، وذلك

بغية تحقيق السرعة وتجنب طول مدة الفصل فيها وهي طرق نابعة من قيم المجتمع الجزائري ومن

<sup>1</sup> - أنظر بشير بلعيد، القواعد الإجرائية أمام المحاكم والمجالس القضائية، دار البعث، قسنطينة، الجزائر، سنة 2000، ص122.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

شيمه النابعة من أعرافه وقيمه وتقاليده التي تدعو إلى القيام بالعمل الخيري ونبذ الفرقة والتنازع والتي كثيرا ما كان يلجأ إليها عند انعقاد المجالس العرشية التي قد تصل إلى مرفق القضاء وتسويتها عن طريق هذه الطرق البديلة وفق تدابير الصلح والوساطة (فرع أول) أو وفق التحكيم (فرع ثاني) الذي يعتبر إجراء مستقلا عن الدعوى القضائية.

### الفرع الأول:

#### الصلح والوساطة

يعتبر الصلح والوساطة من الطرق البديلة لحل النزاعات وديا وذلك من أجل تجنب طول الوقت في الفصل في المنازعة، ولنتعرض في ما يلي لأحكام الصلح (أولا) ثم لأحكام الوساطة (ثانيا).

#### أولا: الصلح

لقد عرفت المادة 459 من القانون المدني الصلح بأنه: "الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا، وذلك بأن يتنازل كل واحد منهما على وجه التبادل عن حقه".

كما نصت المادة 04 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف أثناء سير الخصومة في أية مادة كانت".

كما نصت المادة 990 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup> على أنه "يجوز للخصوم التصالح تلقائيا، أو بسعي من القاضي، في جميع مراحل الخصومة".

باستقراء هذه النصوص يتضح لنا أن الصلح هو عقد ينهي به الأطراف المنازعة في حالة وجودها أو يجنب الأطراف التنازع، وهذا بأن يتنازل كل طرف عن مطالبه أو حقوقه.

<sup>1</sup> - القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21-2008.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

كما أن فكرة الصلح قد تقلص الفوارق، بحيث يكون الأطراف أمام القاضي وهو يقوم بمحاولة الصلح في مرتبة الأفراد. ويوقع الصلح في مستوى واحد بين الأطراف دون النظر إلى الامتياز أو السلطة الممنوحة للمتعاقدين

والصلح الوارد في القانون المدني<sup>1</sup> ذو طابع موضوعي، لم يأت المشرع المدني بأي توضيح لكيفية مباشرته

وقد وضع قانون الإجراءات المدنية والإدارية كيفية مباشرة إجراءاته. حيث نصت المادة 04 منه على أنه يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف أثناء سير الخصومة وفي أي مادة كانت. ورغم جواز الصلح في كل المواد إلا أن إجراءاته تختلف بين القضاء العادي والإداري.

بالنسبة لإجراءات الصلح في القضاء العادي، يجوز للأطراف التصالح تلقائياً وبسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة<sup>2</sup>، وقد أعطى المشرع مجالاً واسعاً للقاضي وذلك وفق ما يراه مناسباً بخصوص الوقت والمكان الذي يراه مناسباً لإجراء هذا الصلح، ما لم توجد نصوص خاصة في القانون تنص على خلاف ذلك<sup>3</sup>.

ويثبت الصلح في القضاء العادي بمحضر صلح يوقع عليه الخصوم والقاضي وأمين الضبط، ويودع بأمانة ضبط الجهة القضائية، والخصومة التي تنتهي بالصلح لا يصدر بشأنها أي حكم قضائي، وإنما يصبح للصلح القوة التنفيذية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - و الصلح الوارد في القانون المدني نصت عليه المواد من 459 إلى 466.

<sup>2</sup> - المادة 990 من القانون 08-09 المتضمن ق إ م إ، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 991 من القانون 08-09 المتضمن ق إ م إ، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 993 من القانون 08-09 المتضمن ق إ م إ، المرجع السابق.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

ويتضح من ذلك أن الصلح يبدأ اختياريا وقت اللجوء إليه وينتهي في صورة جبرية بإلزام وتنفيذ ما تم الاتفاق عليه بين الأطراف المتصالحة.

أما إجراءات الصلح في القضاء الإداري، لم تعد تكتسي طابعا إجباريا في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، إنما جعلها المشرع إجراء جوازيا متروكا لتقدير لجهة القضائية الإدارية، بشرط أن يكون لها الاختصاص الإقليمي والنوعي<sup>1</sup>.

والصلح في القضاء الإداري يتم في أي مرحلة تكون عليها الخصومة<sup>2</sup>، بسعي من الخصوم أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم وبموافقة الخصوم<sup>3</sup>، بعد أن كان يقوم به القاضي في ظل الأمر 66-154 المعدل والمتمم.

هدفه التوفيق بين الطرفين المتنازعين متى أرادوا ذلك ولا يقع عليهم إلزاما من القاضي بل ينصح به الخصوم ويبصرهم بمحاسنه، ويتم إجرائه بمكتبته أو بقاعة المداولات المخصصة عادة لإجراء الصلح بحسب ما يراه مناسبا، وإذا تم إجراء عملية الصلح يحرر رئيس تشكيلة الحكم محضرا يبين فيه ما تم الاتفاق عليه، والذي يأمر فيه بتسوية هذا النزاع وغلق الملف، ويكون هذا الأخير غير قابل لأي طعن<sup>4</sup>.

وجواز الصلح في القضاء الإداري لا يكون إلا في القضاء الكامل<sup>5</sup>، ومعنى ذلك جواز الصلح في فسخ عقود التنازل أو الامتياز ذات الطابع الإداري، أو التي تكون الإدارة طرفا فيها، وجواز الصلح في دعاوى

<sup>1</sup> - أنظر المادة 974 من القانون 08-09 المتضمن ق إ م إ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 971 من القانون 08-09 المتضمن ق إ م إ، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 972 من القانون 08-09 المتضمن ق إ م إ، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - المادة 973 من القانون 08-09 المتضمن ق إ م إ، المرجع السابق.

<sup>5</sup> - حيث نصت المادة 970 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 على أنه: "يجوز للجهات القضائية الإدارية إجراء الصلح في مادة القضاء الكامل".

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

المستثمرين لفحص مدى مشروعية تصرف الإدارة التي قد تمس بمصلحته مع تعويض الضرر  
بالكيفية المناسبة.

لا كن لا يجوز الصلح في دعوى الإلغاء التي يرفعها المستثمر لإلغاء القرار الإداري لمخالفته للقانون، لأنه  
لا صلح في عدم المشروعية، كما يستبعد الصلح من الدعاوى الاستعجالية<sup>1</sup>.

وباستقراء المادة 970 من القانون 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإننا نجد أنها  
تكلت عن الصلح بصيغة العموم حيث جاءت العبارة عامة وبعد ذلك تم تخصيص الصلح وارتباطه  
بدعاوى القضاء الكامل فقط ومن ذلك نستنتج أن المبدأ العام هو إجراء الصلح على مستوى المحاكم  
الإدارية باعتبارها جهة الولاية العامة في النزاعات الإدارية ولأن دعاوى القضاء الكامل ترفع إليها حتى  
ولو كانت السلطات الإدارية المركزية طرفاً فيها.

وباعتبار مجلس الدولة هيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية عن طريق الاستئناف أو النقض،  
لا سيما أنه يفصل كقاضي اختصاص كدرجة أولى وأخيرة في دعاوى الإلغاء والتفسير وفحص  
المشروعية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية<sup>2</sup>. وبالتالي استبعاد الصلح كقاعدة عامة أمام  
مجلس الدولة، ويمكن اللجوء للصلح في حالة الاستئناف والنقض الموجه ضد الأحكام الفاصلة في  
دعاوى القضاء الكامل<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- عطاء الله بوحميده، الصلح والنزاع الإداري من خلال القانون 08-09، المجلة الجزائرية للعلوم الاقتصادية والسياسية، عدد 02،  
سنة 2012، ص41.

<sup>2</sup>- أنظر المواد من 901 إلى 903 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المرجع السابق.

<sup>3</sup>- سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق الذكر، ص356.

## ثانيا: الوساطة

الوساطة أسلوب من أساليب الحلول المساعدة لحل النزاعات، تقوم على إيجاد حل ودي للنزاع خارج أروقة القضاء عن طريق الحوار وتقريب وجهات النظر بمساعدة شخص محايد، وأهم ميزة في الوساطة أن النزاع مع الخصم يضل خصوصيا وسريا بعيدا عن علنية الجلسات، هذا الشخص الذي يتم اختياره للوساطة يجب أن يحظى بالقبول<sup>1</sup>.

كما يمكن تعريف الوساطة، بأنها إحدى الطرق الفعالة لفض النزاعات بين الأشخاص، بعيدا عن عملية التقاضي من خلال إجراءات سرية وسريعة، تقوم على تقريب وجهات النظر بين أطراف النزاع بغية الوصول إلى تسوية، فإذا ما نجحت الوساطة فإنها ستوفر للمتنازعين وقتا ومالا، إذ تستغرق إجمالا وقتا أقل من التحكيم، فضلا عن كونها أقل كلفة<sup>2</sup>.

إن مجال الوساطة أوسع من مجال الصلح المنصوص عليه في المنازعات الإدارية، بحيث يقوم الوسيط بتحرير محاضر مختلفة، وتوصيات يوجهها إلى الجهة الإدارية المعنية لتحسين سير المرفق العام<sup>3</sup>. ويتعين على القاضي عرض الوساطة على الطرفين في جميع المواد ما عدا، قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية وكل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام، وإذا قبل الخصوم هذا الإجراء تنشأ الوساطة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الرحمان بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات البغدادي، باش جراح الجزائر، د ط، سنة 2009، ص523.

<sup>2</sup> - ناريمان عبد القادر، اتفاق التحكيم والموضوعات التي يشملها، الحديد في القانون التجاري، أبحاث منتقاة ومهداة من الفقهاء والقضاة العرب، د دن، مصر، د ط، سنة 2005، ص217.

<sup>3</sup> - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، منشورات الشروق للإعلام والنشر، الجزائر، د ط، د س ن، ص104.

<sup>4</sup> - يقاش فراس، الوساطة كطريق بديل لحل النزاعات، في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2011، ص70.



## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

وبعد ذلك يعين القاضي شخصا محايدا، له صفات حدتها المادة 998 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup>. تكون له دراية بالموضوع ودون أن تكون له سلطة الفصل فيه، يسمى الوسيط، يكلف بسماع الخصوم ووجهة نظرهم، محاولا تقريب وجهات نظرهم ومساعدتهم على إيجاد حلول مناسبة.

إلى جانب إسناد الوساطة لشخص طبيعي، يمكن إسناد الوساطة لجمعية<sup>2</sup>.

وقد حدد المشرع الجزائري مدة الوساطة ب(03) ثلاث أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة بطلب من الوسيط عند اللزوم وموافقة الخصوم حسب ما نصت عليه المادة 996 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. والقاضي يمكنه إنهاء الوساطة، إما بطلب من الوسيط أو الخصوم تلقائيا، إذا لاحظ عدم جدواها<sup>3</sup>.

وفي حالة الاتفاق، يحرر محضر اتفاق مصادق عليه من قبل القاضي، بموجب أمر غير قابل للطعن، ويعتبر محضر هذا الاتفاق سندا تنفيذيا<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني:

#### التحكيم

في ظل التنافس التجاري والصناعي الذي تعيشه الدول والذي تسعى من ورائه لتحقيق تنمية اقتصادية شاملة ومتكاملة عن طريق تطوير وتنمية استثماراتها الوطنية والأجنبية في ظل المعطيات

---

<sup>1</sup>- حيث نصت المادة 998 من القانون 08- 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "يجب ان يعين الشخص الطبيعي المكلف بالوساطة من بين الأشخاص المعترف لهم بحسن السلوك والاستقامة، وأن تتوفر فيه الشروط الآتية:  
1- أن لا يكون قد تعرض لعقوبة عن جريمة مخلة بالشرف، وأن لا يكون ممنوعا من حقوقه المدنية،  
2- أن يكون مؤهلا للنظر في المنازعة المعروضة عليه،  
3- أن يكون محايدا ومستقلا في ممارسة الوساطة،  
تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم."

<sup>2</sup>- أنظر المادة 997 من القانون 08- 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق الذكر.

<sup>3</sup>- أنظر المادة 1002 من القانون 08- 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق الذكر.

<sup>4</sup>- أنظر المادة 1004 من القانون 08- 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق الذكر.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

الدولية الجديدة الراهنة الرامية إلى عوامة اقتصاد السوق، يسعى المستثمرون الأجانب إلى إيجاد سبل قانونية ووسائل قانونية تؤدي إلى التنصل من خضوعها للقانون الوطني للدولة المتعاقدة، بتطبيق قواعد القانون الدولي، إما على أساس قانون الإرادة أو على أساس خضوعها لأحكام قانون التحكيم التجاري الدولي، خصوصا وأن المستثمرين الأجانب لا يحبذون اللجوء إلى قضاء المحاكم الوطنية، بحجة عدم وجود قضاء وطني متخصص ونقص خبرة قضائه، وهي كلها عبارة عن حجج جعلت من قانون الإرادة، والتحكيم التجاري الدولي الوسائل المقنعة من وجهة نظر المستثمر الأجنبي للفصل في منازعاته التعاقدية مع الدولة المضيفة في حالة حصولها.

غير أن عقود استغلال العقار الصناعي المشتملة على عنصر أجنبي التي تكون محلا لتنازع القوانين لا تخضع لقانون الإرادة بل تخضع لقانون موقع العقار وبالتالي فإن منازعاته تكون من اختصاص المحاكم الوطنية.

وما يفند فكرة التمسك باختصاص المحاكم الوطنية في حالة وجود نزاع في استغلال العقار الصناعي حتى ولو تضمنت العلاقة عنصرا أجنبيا، هي فئة الإسناد التي تكرسها قواعد تنازع القانون الدولي الخاص الجزائري في مسألة تنفيذ العقد، وكذا العقار<sup>1</sup>، وهذا ما نصت عليه الفقرة 03 من المادة 18 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، حيث جاء فيها: "..... غير أنه يسري على العقود المتعلقة بالعقار قانون موقعه".

<sup>1</sup> - أنظر المادة 17 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المرجع السابق الذكر.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

وإنه بالرجوع لنص المادة 18 نجد أن المشرع الجزائري قد جعل من العلاقات التعاقدية التي تنظمها العقود، يحكمها القانون المختار من المتعاقدين إذا كانت له صلة حقيقية بالمتعاقدين أو العقد، والذي من نتائجه يجعل إخضاع النزاع الناشئ عنها، من اختصاص محكمة مكان انعقاد العقد.

وفي حالة عدم إمكان ذلك، يطبق قانون الموطن المشترك أو الجنسية المشتركة، وفي حالة عدم إمكان ذلك، يطبق قانون محل إبرام العقد. وهذا كقاعدة عامة ثم يأتي الاستثناء في الفقرة الأخيرة من هذه المادة، وهو تطبيق قانون الموقع على العقود المتعلقة بالعقار، أي أن العقود التي يكون محلها عقارا فإنه يطبق عليها قانون موقع هذا العقار.

فضلا عن ذلك، يعتبر معيار موقع العقار الأكثر استجابة لتحديد المحكمة المختصة في النزاع، بفضل ما تتمتع به روابط مادية وثيقة بالأرض التي يقع عليها العقار، فضلا عما يتمتع هذا المعيار من ديمومة وثبات يجعلان منه معيارا ذا قيمة أعلا<sup>1</sup>، لهذا العرض الاختصاص يعود إلى المحاكم التي يقع بها العقار لارتباط عقود الاستثمار التي تستهدف بناء المنشأة الصناعية بالإقليم الذي يوجد عليه الاستثمار، وكذلك الشأن بالنسبة للاختصاص التشريعي مهما اختلفت جنسية الطرفين المتنازعين وطبيعة الدعوى القضائية، وعلى صعيد آخر، يتميز مكان موقع العقار بكونه يسهل مهمة القاضي، ويسهل إجراءات التحقيق والخبرة لوقوعها في نفس المكان<sup>2</sup>.

حتى وإن كان مبدأ إقليمية النزاع وجيها من الناحية الموضوعية والقانونية للأسباب المشار إليها سلفا، إلا أن هذا المبدأ قد لا يجد طريقه إلى التطبيق بسهولة عند ما يعجز البنك أو المؤسسة المالية المقرضة على تنفيذ أمر الحجز على حق الامتياز الصادر عن المحكمة المحلية، لأن الشركة الأجنبية ليس

<sup>1</sup>-حسن طالبي، تسوية المنازعات في القانون الجزائري للاستثمارات، رسالة دكتوراه دولة في القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005-2006، ص 290.

<sup>2</sup> - Voir: Issad Mohand, droit international prive, les règle de conflits, OPU, 1986, p 141.

لها أملاك بالجزائر حتى يتم حجزها، أو أن الأملاك لا تفي بالغرض، لكون المبالغ المحكوم بها لفائدة الطرف الوطني يمكن أن تتجاوز بكثير قيمة الأملاك المطلوبة للحجز.

ومن جانب آخر يمكن أن نستنتج نقصا في مبدأ إقليمية النزاع من جانب آخر، أنه مثلا في حالة تقرير مدير أملاك الدولة رفع دعوى قضائية أمام المحاكم الوطنية ضد شركة أجنبية لعدم التزامها بدفتر الشروط، في حين أن هذه الأخيرة قد غادرت التراب الوطني تاركة وراءها الأشغال بدون إنجاز، في مثل هذه الحالة يصدر ضدها حكم غيابي ويصبح هذا الحكم ليس له أي قيمة تذكر لأنه لم يعد يوجد ما يمكن حجزه من أملاكها حتى يغطي الضرر.

و يعرف التحكيم بأنه: «>> هو اتفاق بين طرفين أو أكثر على إخراج نزاع أو عدد من النزاعات من اختصاص القضاء العادي، وأن يعهد بها إلى هيئة تتكون من محكم أو أكثر للفصل فيه بقضاء ملزم»<sup>1</sup>.

ويعرف أيضا بأنه: «>> تقنية تهدف لإعطاء حل لمسألة تتعلق بالعلاقات بين شخصين أو عدة أشخاص، من طرف شخص أو عدة أشخاص - المحكم أو المحكمين- يستمدون سلطتهم من اتفاق خاص ويحكمون بناء على ذلك الاتفاق دون أن يكونوا مكلفين بتلك المهمة من طرف الدولة»<sup>2</sup>.

وقد قام في الجزائر جدل فقهي امتد إلى ساحة القضاء حول قدرة الأشخاص المعنوية العامة الدخول طرفا في اتفاق التحكيم، باعتبار أن الدولة وتوابعها من أشخاص القانون العام، يتمتعون بالحصانة القضائية، والتي تعني عدم جواز إخضاع المنازعات التي تكون الأطراف السابقة لغير قضاء هذه الدولة،

<sup>1</sup> - انظر، قمر عبد الوهاب، التحكيم في منازعات العقود الإدارية في القانون الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، د ط، سنة 2009، ص 18  
<sup>2</sup> - أنظر، عبد العزيز قادري، الاستثمارات الدولية، التحكيم التجاري الدولي ضمان الاستثمارات، دار هومة، الجزائر، ط 2، سنة 2006، ص 223.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

وهو ما يعني في المقابل عدم اختصاص أي قضاء آخر، سواء كان قضاء رسميا في دولة أجنبية أو قضاء تحكيميا في مثل هذه المنازعات.

وأهمية ذلك، يكمن في تحديد إمكانية الدولة وجماعاتها الإقليمية والدوائر التابعة لها ذات الطابع الإداري الدخول كطرف في اتفاق التحكيم، باعتبار عقود التنازل والامتياز الواردة على العقار الصناعي- بخلاف وجود بعض الاستثناءات، تكون الدولة أو أحد أشخاص القانون العام طرفا فيها<sup>1</sup>.

وبين مؤيد ومعارض لهذا الجدل الفقهي، تدخل المشرع أنهى هذا الجدل حيث نصت المادة 975 من قانون الإجراءات الإدارية والمدنية على أنه: «>> لا يجوز للأشخاص العامة المذكورة في المادة 800 أعلاه، أن تجري تحكيميا إلا في الاتفاقيات الدولية التي صادقت عليها الجزائر وفي مادة الصفقات العمومية». و تنص المادة 1006 الفقرة 02 من القانون المشار إليه أعلاه على أنه: «>> . . . . ولا يجوز للأشخاص المعنية العامة أن تطلب التحكيم ما عدا في علاقاتها الاقتصادية الدولية أو في إطار الصفقات العمومية».

كما تضيف المادة 17 من الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار على أنه: «>> يخضع كل خلاف بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية يكون بسبب المستثمر أو بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية ضده، للجهات القضائية المختصة، إلا في حالة وجود اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية، تتعلق بالمصالحة والتحكيم، أو في حالة وجود اتفاق خاص ينص على بند تسوية يسمح للطرفين بالتوصل إلى اتفاق بناء على تحكيم خاص».

<sup>1</sup> - حسن طالبي، المرجع السابق، ص 341.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

باستقراء هاته النصوص نصل إلى حكم عام يتمثل في حظر عملية التحكيم على الدولة والأشخاص المعنوية العامة باستثناء إذا تعلق النزاع بمصالح اقتصادية دولية، وهو ما يبين تبني المشرع للمعيار الاقتصادي ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الذي يغطي كل عملية ترتبط بحركة رؤوس الأموال والبضائع خارج الحدود الوطنية، أو إذا تعلق الأمر باقتصاد دولتين على الأقل، على عكس ما كان عليه الوضع ضمن المرسوم التشريعي 93-08 المؤرخ في 25-04-1993<sup>1</sup> الذي كان يعتمد على معيارين أحدهما اقتصادي والآخر قانوني.

وبالتالي فإن النزاع المتعلق باستغلال العقار الصناعي العمومي، وإن كان أحد أطرافه شخص معنوي عام يتمثل في الدولة، إلا أنه لا يجمع بين مقوماته الصفة الدولية من حيث ارتباطه بمصالح التجارة الدولية ولا يتعدى في علاقاته الحدود الوطنية.

ولا كن مهما يكن من أمر يبقى التحكيم يمثل حل مقبولا وبديلا في العقود الدولية وذلك بالنظر للتعقيدات التي تعرفها الإجراءات القضائية.

ونعتقد في رأينا، أنه حتى ومع وجود التحكيم التجاري الدولي أثبت الواقع فعاليته كوسيلة لتسوية النزاعات بين الدولة والمستثمر الأجنبي في عقود الاستثمار المباشر، غير أنه لم يرد بشأن التحكيم الدولي أي نزاع يتعلق بالعقار الصناعي أو عقود استغلاله وأنه لا وجود لتدويل منازعات العقار الصناعي ولا لآليات استغلاله في الواقع الاستثماري.

<sup>1</sup> - المرسوم التشريعي 93-08 مؤرخ في 25-04-1993 يعدل ويتمم الأمر 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 27، مؤرخة في 27-04-1993

ولا كن مهما يكن من أمر فان التحكيم يبقى يمثل حلا بديلا ومقبولا لتسوية منازعات العقود الدولية بالنظر إلى طول المدة والتعقيدات التي تعرفها الإجراءات القضائية<sup>1</sup> في تسوية عقود استغلال العقار الصناعي، وهو ما سنتناوله في المطلب الموالي.

### المطلب الثاني:

#### الطرق القضائية للفصل في منازعات عقود استغلال العقار الصناعي

إن كل دعوى ترفع أمام القضاء يجب أن تنتهي بحكم قضائي مهما كانت صيغته ومضمونه ولو كان بالشطب، أي أن القاضي ملزم بالنظر والفصل في كل دعوى رفعت أمامه، وفي حالة امتناعه يعتبر مرتكبا لجريمة إنكار العدالة، وكل المنازعات المرفوعة أمام الجهات القضائية الإدارية التي تحتوي على البنود التعاقدية التي لم تحترم، فإن القاضي الإداري هو من يختص بالنطق بالجزاءات اللائحية الموجودة في بنود دفتر الشروط.

لكن قد يتوزع الاختصاص للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي بين القضاء الإداري (فرع أول) والقضاء العادي (فرع ثاني).

<sup>1</sup> - أنظر، عبد العزيز قادي، الاستثمارات الدولية، التحكيم التجاري الدولي ضمان الاستثمارات، دار هومة، الجزائر، ط2، سنة 2006، ص224.

## الفرع الأول:

### اختصاص القضاء الإداري للفصل في منازعات عقود استغلال العقار الصناعي

يقصد بالاختصاص القضائي، الأهلية القانونية لجهة قضائية معينة للنظر في النزاعات، وبالتالي فان موضوع اختصاص القضاء الإداري يطرح ضرورة معرفة النزاع الذي يعود فيه الفصل للقاضي الإداري لمعرفة هدفين أساسيين، يتمثل الهدف الأول في توزيع الاختصاص بين القضاء الإداري والقضاء العادي، ويتمثل الهدف الثاني في توزيع الاختصاص بين الجهات القضائية<sup>1</sup>.

فلا تخضع العقود الإدارية مثلا إلى رقابة قاضي تجاوز السلطة، لأنها من الأعمال الثنائية بل تخضع لرقابة القضاء الكامل، كما يرى الدكتور محمد عاطف أن قضاء التعويض والطعون الخاصة بالعقود الإدارية بصفة خاصة يدخل في ولاية القضاء الكامل<sup>2</sup>.

وترمي دعاوى القضاء الكامل إلى فحص مدى تصرف شرعية الإدارة والحكم بإلغائه إذا ثبت عدم شرعيته، ثم تتصدى للتعويض المناسب جبرا للضرر الناجم عن هذا العمل غير المشروع الضار<sup>3</sup>.

لقد كرس المشرع الجزائري العمل بالمعيار السائد عند تحديد الاختصاص النوعي للمحاكم فأصبحت هي الجهة المختصة بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، وذلك عملا بأحكام المادة

<sup>1</sup> - رشيد خلوفي، القضاء الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د ط، 2002، ص220.

<sup>2</sup> - محمود عاطف البناء، الوسيط في القضاء الإداري، دار الفكر العربي القاهرة مصر، د ط سنة 1990، ص 120.

<sup>3</sup> - عمار عوابدي، مبدأ تدرج فكرة السلطة الرئاسية، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، د ط، سنة 1998، ص593.



## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

800 من ق إ م<sup>1</sup>، والتي جاء نصها متطابق مع مضمون نص المادة الأولى من القانون 98-02 المتضمن صلاحيات المحاكم الإدارية وعملها وسيرها.

والتي كانت تعتمد على المعيار العضوي، الذي يقوم فيه اختصاص القاضي الإداري بالنظر إلى أطراف النزاع، ولتقدير العمل الإداري الذي يمس بمصلحة المتعاقد.

وفي الحالتين سواء تعلق الأمر بعقود التنازل، أو عقود الامتياز فإن النزاع يتعلق بأمالك تابعة للأمالك الوطنية الخاصة، حيث يختص الوزير المكلف بالمالية، والوالي، ورئيس المجلس الشعبي البلدي، كل واحد فيما يخصه بصفته ممثلاً أمام القضاء كمدعي أو مدعى عليه<sup>2</sup>.

ويقوم اختصاص القاضي الإداري في عقود استغلال العقار الصناعي على بالنظر إلى أطراف النزاع أحياناً (أولاً) وعلى تقدير العمل الإداري الذي يمس بمصلحة المتعاقد (ثانياً).

### أولاً: اختصاص القاضي الإداري القائم بالنظر إلى أطراف النزاع

نصت المادة 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 على أنه: «لا يمكن في أي حال من الأحوال ومهما كان السبب مطالبة الدولة بأي ضمان ولا حتى أن تكون طرفاً، لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع وجب على المستفيد من منح الامتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال».

فانه في حالة الأرض الموجهة لانجاز مشروع استثماري صناعي يقوم اختصاص القاضي الإداري وذلك بالنظر إلى مالك الرقبة في حالة إدعاء الغير بملكية هذا العقار الموجه للاستثمار الصناعي.

<sup>1</sup> - حيث نصت المادة 800 من ق إ م، على أنه: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

وتختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها".

<sup>2</sup> - أنظر المادة 125 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، المرجع السابق الذكر.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

أما فيما يخص، الاختصاص النوعي فيما يخص طلبات إلغاء العقود التوثيقية التي تكون الإدارة طرفا فيها. فقد ثار حولها تنازعا إيجابيا وسلبيا بين مجلس الدولة والمحكمة العليا، إذ تمسكت كل جهة باختصاصها أحيانا و بعدم اختصاصها أحيانا أخرى.

وقد أنهت محكمة التنازع هذا الجدل الإجرائي القائم بين المحكمة العليا ومجلس الدولة حول مسألة هذه العقود التوثيقية التي تكون الإدارة طرفا فيها وذلك بموجب القرار رقم 73 المؤرخ في 21 ديسمبر 2008، والذي ذهب فيه أن مجلس الدولة هو المختص نوعيا بالفصل في دعاوى العقود التوثيقية، التي تكون الإدارة طرفا فيها وذلك وفقا لمبدأ المعيار العضوي، وهو المبدأ المكرس وفقا للمادة 800 من ق إ م إ التي تنص بأن >> المحاكم الإدارية ..... تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات الإدارية ذات الصفة الإدارية طرفا فيها >><sup>1</sup>.

وبالتالي فإن الاختصاص القضائي بشأن العقود التوثيقية التي تكون الإدارة طرفا فيها، إذا كان محلها منح قطعة أرض تابعة للدولة أو جماعاتها الإقليمية، موجهة للاستثمار الصناعي، يكون أمام الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي، أو المحكمة الإدارية في حالة تنصيبها.

أما فيما يخص الاختصاص الإقليمي، فيؤول الى الجهة القضائية الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه فإن لم يكن له موطن معروف يعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر، مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي لمحكمة التنازع، قسم الوثائق، عدد خاص، الجزائر، سنة 2009، ص 32.

<sup>2</sup> - تنص المادة 37 من القانون 08-09 المتضمن قانون إ م إ، على أنه: "يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معروف، فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له..... <<..

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

ومنه فإن عقود استغلال العقار الصناعي بنوعها (عقد التنازل والامتياز) والتي كانت الدولة أو إحدى جماعاتها المحلية طرفا فيها من أجل إقامة مشاريع استثمارية، تجعل الاختصاص النوعي من اختصاص القاضي الإداري، مع الإشارة لوجود بعض الاستثناءات الواردة على هذه القاعدة والمتمثلة على الخصوص أنه:

في عقود التنازل والامتياز التي تم تحريرها سابقا من طرف مركز الدراسات والأبحاث التطبيقية للتعمير في المناطق الصياغة، لا سيما العقود المحررة من طرف الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين، بشأن مناطق النشاط، فإن الاختصاص للفصل في المنازعات فيها يعود للقضاء العادي وذلك بالنظر إلى الطبيعة القانونية لهذه المؤسسات (EPE EPIC).

أما بالنسبة لعقد التنازل فلقد خصصنا دراسته في ظل الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية، وكذا المرسوم التنفيذي 85-06 المؤرخ في 07 جانفي 1985 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنشاء الاستثمارات الخاصة.

وفي ظل الانفتاح الاقتصادي للجزائر على اقتصاد السوق، صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19-02-1992 المحدد لشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأماكن الخاصة للدولة، والذي من خلاله أبدت السلطات عن نيتها في الاستمرار في تبني عقد التنازل، من خلال إصدارها للمرسوم 07-122 المؤرخ في 29-04-2007 المتعلق بالأصول العقارية المتبقية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة، والعامل المشترك بين هذه النصوص هو عقد التنازل الذي يعتبر

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

الوسيلة القانونية المباشرة لاستغلال العقار الصناعي، والذي يتخذ الشكل الإداري لدخول الإدارة كطرف فيه.

وإعمالاً للمعيار العضوي فإن اختصاص القاضي الإداري، يعد اختصاصاً مطلقاً في المنازعات المتعلقة بإبرامه وتنفيذه أو فسخه<sup>1</sup>.

أما بالنسبة لعقد الامتياز الذي يعتبر أسلوب تعاقدى حديث النشأة، والذي تأرجح تنظيمه بين قوانين الاستثمار وقوانين المالية المتعاقبة، لأن جل عقود التنازل والامتياز المحررة سابقاً من قبل مركز الدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير في المناطق الصناعية والعقود المحررة من قبل الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بشأن مناطق النشاط، التي يعود الفصل في منازعاتها للقضاء العادي، وذلك بالنظر إلى الطبيعة القانونية لهذه المؤسسات كونها مؤسسات ذات طابع اقتصادي أو ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC-EPE).

وبعد ذلك قررت السلطة التنفيذية أن تنظم وتظهر الوضعية القانونية للحافطة العقارية الصناعية وذلك لما رأت أن هذه الحافطة لا يمكن استمرارية تنظيمها عن طريق فوانين المالية، فبادرت بإصدار الأمر 11-06 المؤرخ في 30 سبتمبر 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح التنازل والامتياز عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية<sup>2</sup>، والذي لم يدم تطبيقه مدة طويلة حيث تم إلغاؤه بموجب الأمر 04-8 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008.

فتم الإبقاء على الإطار العام من ناحية تحرير عقد الامتياز، وذلك من حيث بقاء الإدارة طرفاً فيه أو من حيث تحريره، وهو ما يجعل كل النزاعات المثارة بشأنه سواء من حيث إبرامه أو تنفيذه أو فسخه

<sup>1</sup> - أنظر المادة 802 من ق ا م ا، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - ج ر عدد 53 مؤرخة في 30 أوت 2006.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

من اختصاص القاضي الإداري، عملا بأحكام المادة 800 من القانون 08-09 المؤرخ في 23 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وهو الاتجاه الذي سار فيه مجلس الدولة (الغرفة الإدارية) في قراره رقم 1950 المؤرخ في 09-03-2004 في قضية (ش ن م) ضد رئيس بلدية وهران، والذي جاء فيه: " فعن الوجه المتضمن عدم الاختصاص النوعي قضى أن عقد الامتياز التابع لأمالك الدولة عقدا إداريا تمنح بموجبه السلطة للمستغل للاستغلال المؤقت للأمالك الوطنية بشكل استثنائي ويهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه، وعليه فإن القضاء الإداري هو المختص للبت في النزاع، ويتعين رد هذا الدفع لأنه في غير محله"<sup>1</sup>.

ثانيا: اختصاص القاضي الإداري القائم على تقدير العمل الإداري الذي يمس بمصلحة المتعاقد

يمكن وضع افتراضات حتى يتضح تقدير القاضي الإداري لعمل الإدارة تجاه المتعاقد معها سواء في عقد الامتياز أو عقد التنازل، والتي يمكن دراستها على النحو الآتي:

- إن الاستثمارات المستفيدة من مزايا أو امتيازات في إطار الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم<sup>2</sup>، وكذلك الاستثمارات الأجنبية<sup>3</sup> التي يجب أن تخضع للدراسة المسبقة من طرف المجلس الوطني للاستثمار هي ملزمة قبل إنجازها الحصول على تصريح من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)

<sup>1</sup> مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 05، منشورات الساحل، عين بنيان الجزائر، سنة 2004، ص 213

<sup>2</sup> المادة 04 ف1 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة 04 مكرر من نفس الأمر السابق الذكر.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

هذا التصريح الذي يعد كإجراء تمهيدي وجوبي للترخيص بمنح الامتياز، وإنه في حالة عدم الحصول على هذا الترخيص مؤثر عليه من الوكالة يثبت الحصول على هذه الامتيازات أو دراسة الطلب فيما يخص الاستثمارات الوطنية، سيحرم هذا المترشح من الحصول على العقار الصناعي<sup>1</sup>.

ففي هذه الحالة يجوز للمستثمر الذي رفض طلبه في الحصول على الامتيازات أو من الحصول على التأشير في التصريح من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، رفع طعن إداري أمام اللجنة المختصة في مجال الاستثمار، هذا الطعن الذي يعتبر اختياري، كما أنه لا يغني عن الطعن القضائي، حسب ما جاء التنصيص عليه في المادة 07 مكرر 01، التي نصت على أنه: "... ويمارس هذا الطعن دون المساس بالطعن القضائي الذي يستفيد منه المستثمر....".

فإذا أصبحت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)، طرفا في النزاع فإنه ينبغي البحث في النظام القانوني لهذه الوكالة، وبالرجوع لذلك نجد أنها عبارة عن مؤسسة وطنية عمومية مكلفة بممارسة نشاط معين تلبية لحاجيات المجموعة الوطنية في مختلف مجالات حياة الدولة<sup>2</sup>، فهي هيئة إدارية مركزية، لها شبابيك على مستوى الولايات، ولا تتمتع هذه الشبابيك بالشخصية المعنوية ولا حق التقاضي، وبالتالي فإن الطعن القضائي في القرارات الصادرة عن هذه الوكالة، يؤول الاختصاص فيه الى مجلس الدولة، لأن النزاع يتعلق بالتصريح الذي يعتبر بمثابة قرار إداري، كما نجد أنه في المادة 801 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قد قصر اختصاص المحاكم الإدارية للفصل في منازعات المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري المحلية دون الوطنية، وبمفهوم المخالفة فإن المنازعة في القرارات الصادرة عن المؤسسات العمومية الوطنية تكون أمام مجلس الدولة.

<sup>1</sup> - المادة 04 مكرر 01 من الأمر 01-03، المرجع السابق الذكر.

<sup>2</sup> - نادية حسان، دور لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار، المجلة الجزائرية للعلوم الاقتصادية والسياسية، العدد 02، سنة 2008، ص 103.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

وهو ما تؤكد المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تقضي بأنه: «يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية، كما يختص في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة».

وبالتالي فإنه يتعين على المستثمر الذي تم رفض طلبه بمنح الامتيازات أو تم رفض التأشير على تصريحه لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)، رفع دعوى مباشرة أمام مجلس الدولة خلال (04) أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بالقرار الإداري مرفق بنسخة من قرار الرفض محل النزاع، كما أنه يجوز له في حالة الرفض تقديم تظلم إداري خلال (04) أربعة أشهر يسري تاريخها من تاريخ التبليغ الشخصي للمطالبة بمراجعة قرارها، قبل اللجوء إلى مجلس الدولة، ويختلف أثر رفع الدعوى باختلاف موقف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار من التظلم<sup>1</sup>.

ففي حالة رفض الوكالة بيد أ سريان أجل (02) شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ الرفض، لتقديم الطعن القضائي أمام مجلس الدولة، في حالة سكوت الوكالة المتظلم أمامها عن الرد لمدة (02) شهرين، يعد بمثابة قرار بالرفض، فيبقى للمتظلم أجل شهرين آخرين من تاريخ أجل انتهاء الشهرين السابقين لتقديم طعنه القضائي أمام مجلس الدولة، ويثبت إيداع التظلم أمام الجهة الإدارية بكل الوسائل المكتوبة ويرفق مع العريضة.

- كما يقوم اختصاص القاضي الإداري لفحص مدى مشروعية القرار الذي يمس بمصلحة المتعاقد، والذي تركز سلطة القاضي فيه على فحص مدى مشروعية هذا القرار الإداري، وإلغاء آثاره القانونية في حالة عدم شرعيته، أو تأييده في حالة التأكد من شرعيته.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 830 من القانون 08-09، المرجع السابق الذكر.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

لكن السؤال الذي يطرح نفسه في هذا المجال هل يمكن إلغاء عقد امتياز بموجب قرار إداري صادر عن الوالي المختص دون اللجوء إلى القضاء؟

وللإجابة عن هذا السؤال، نستعرض القرار الصادر عن مجلس الدولة تحت رقم 5803 بتاريخ 11-02-2002، الذي يقضي بعدم إمكانية والي الجزائر سحب عقد الامتياز بموجب قرار إداري، إلا في آجال محددة قانونا، والثابت في الحال أن الوالي أصدر قرار إداري بإلغاء عقد الامتياز تحت رقم 129 بتاريخ 14-04-1999 الممنوح للمستأنف عليها شركة (إ. ا . ع) بموجب قرار اتخذه السيد الوزير المحافظ لمحافظة الجزائر الكبرى، بعد انقضاء المدة، يعد تجاوزا للسلطة.

وفي المقابل وتأييدا للقرار رقم 1954 المؤرخ في 16-11-1997 المتضمن إلغاء القرار رقم 1050 المؤرخ في 11-12-1995 المتعلق بمنح حق الامتياز على قطعة أرضية في إطار دعم الاستثمار، قضى مجلس الدولة بشرعية إبطال قرار منح الامتياز رقم 1050، لأن مقرر منح الامتياز تم على أساس ملكية الدولة للقطعة الأرضية محل الامتياز، بينما هي ملك للبلدية<sup>1</sup>.

- كما يقوم اختصاص القاضي الإداري لفحص مدى مشروعية تصرف الإدارة الذي يمس بمصلحة المتعاقد تطبيقا للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه، تختص المحاكم الإدارية بالفصل في دعاوى القضاء الكامل، وهي الدعوى التي ترمي إلى فحص مدى شرعية تصرف الإدارة والحكم بإلغائه إذا ثبتت عدم شرعيته والتصدي للتعويض المناسب جبرا للضرر الناجم.

ويدخل في هذا السياق دعوى إلزام الإدارة بإشهار عقد استغلال العقار الصناعي، حيث تحصل السيد (ح م) على قطعة أرضية لغرض الاستثمار بتاريخ 10-10-1998 بموجب عقد بيع إداري تحت رقم 99،

<sup>1</sup> - جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 596.



## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

وبعد عدة سنوات أراد أن يعطي لهذه الوثيقة الصبغة الرسمية، ولكن رغم عديد اتصالاته بالإدارة لكنها لم تستجب لطلبه.

وبعد التصدي للدعوى قضى مجلس الدولة بقراره رقم 6110 بتاريخ 11-03-2003، بإلزام البلدية بأن تقوم بإجراءات إشهار العقد الإداري المحرر بتاريخ 10-10-1998، المتضمن بيع قطعة أرض مساحتها 400، لغرض الاستثمار<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني:

#### اختصاص القضاء العادي للفصل في منازعات عقود استغلال العقار الصناعي

لقد ثبت اختصاص القضاء العادي في حالات إلزام الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين، وذلك في حالة عدم إتمام إجراءات البيع ونقل الملكية، على اعتبار أنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وتخضع في معاملاتها مع الغير لأحكام القانون التجاري، وبالتالي يكون القاضي العادي المختص للفصل في منازعاتها مع الغير.

ويقصد بالغير، هو كل من يتعامل مع المؤسسة باستثناء الأشخاص العمومية المذكورة في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وهو ما أكدته مجلس الدولة في قراره رقم 4841 بتاريخ 15-04-2003، الذي أكد من خلاله أن قضاة الدرجة الأولى لما تمسكوا باختصاصهم في تنفيذ النزاع المتعلق بتنفيذ العقد المؤرخ في 31-01-1994، الذي أبرمته الوكالة المحلية مع (أ ح)، خالفوا أحكام المادة 07 من قانون الاجراءات المدنية السارية آنذاك، لأنه حسب مقتضيات المادة 24 من المرسوم 90-405 المؤرخ في 22-12-1990 المحدد لقواعد

<sup>1</sup> - جمال سايس، المرجع السابق الذكر، ص 607.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

إنشاء وتنظيم الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعدل والمتمم، الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري<sup>1</sup>.

كما يقوم اختصاص القضاء العادي في حالة عدم تنفيذ المستثمر لالتزاماته، بخصوص تسديد الحصص المالية، المرتبطة بأشغال صيانة شبكة الطرق، وكذلك صيانة الهياكل الأساسية اللازمة للمناطق الصناعية، لفائدة المؤسسة المكلفة بتسيير المنطقة الصناعية حاليا (شركة التسيير العقاري SGI)، باعتبارها شركة ذات أسهم SPA.

وفي هذا الإطار صدر قرار رقم 351919 المؤرخ في 24-01-2007 عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا، يقضي بأن المؤسسة المتواجدة بالمنطقة الصناعية ملزمة بدفع التكاليف والاشتراكات وأنه التزام قانوني ناشئ عن شغل قطعة أرضية بها. عملا بأحكام المادة 08 من المرسوم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984<sup>2</sup>.

كما يقوم اختصاص القاضي العادي بالنسبة لعقود التنازل أو الامتياز المحررة من طرف مركز الدراسات والانجازات في التعمير (U R B A)، التي كانت لها صلاحية بيع الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية للمتعاملين عن طريق عقود توثيقية.

ونفس الشيء ينطبق على العقود المحررة من طرف الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، هذه الصلاحية التي أحييت لها بموجب المادة 73 من قانون التوجيه العقاري 90-25، حيث أوكلت لها مهمة تسيير الحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية فيتم تكليف موثق لإعداد

<sup>1</sup> - أنظر مجلة مجلس الدولة، العدد 04، منشورات الساحل، عين بنيان، الجزائر، سنة 2004، ص 77.

<sup>2</sup> - القرار رقم 351919 المؤرخ في 24-01-2007 الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا، في قضية مؤسسة الانجاز والبناء للجزائر، ضد مؤسسة تسيير المناطق الصناعية للجزائر، مجلة المحكمة العليا، العدد 01 لسنة 2007 ص 233.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

عقود الاستفادة من القطع الأرضية المتوفرة في مناطق النشاط أو خارجها الموجهة لفائدة الاستثمار لصالح الخواص.

ويعتبر اختصاص القاضي العادي كتحصيل حاصل لطرفي العقد، على اعتبار أن المؤسسات المكلفة بالترقية والتسيير، هي عبارة عن مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وأن كل النزاعات المثارة بشأن تنفيذ أو إبطال أو فسخ هذه العقود هي من اختصاص القضاء العادي (المدني)، ما دام أن اختصاص القضاء الإداري ينحصر في المنازعات المتعلقة بالعقود الإدارية، طبقا للمادة 800 من ق إ م !.

وتطبيقا لأحكام المادة 515 من ق إ م إ، أن القسم العقاري هو المختص بالنظر في الدعاوى المتعلقة، بإبطال، أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المتعلقة بعقود استغلال العقار الصناعي الموجهة للاستثمار، المشهورة والمحررة من طرف المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري. وينعقد الاختصاص الإقليمي وجوبا أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار<sup>1</sup>، ويبقى القسم المدني هو المختص بالنظر في المنازعات المرتبطة بعقود الاستفادة من القطع الأرضية الموجهة لإقامة مشاريع استثمارية.

كما يقوم اختصاص القاضي العادي بالنظر في المنازعات المتعلقة بالحق العيني الناتج عن حق الامتياز، حيث يعتبر حق الامتياز حقا عينيا عقاريا قابلا للتنازل، والتأجير من الباطن، كما أنه قابلا للحجز التنفيذي، ويكون القاضي العادي مختصا بالنظر في بعض المنازعات المتعلقة به كما أثبتته الاجتهادات القضائية المتعلقة بهذا المجال.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 40 من القانون 08- 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

حيث أنه تنفيذاً للقرار الممهور بالصيغة التنفيذية الصادر عن مجلس قسنطينة بتاريخ 01-18-2009 تحت رقم 2008/366 المؤيد للحكم الصادر عن محكمة لخراب بتاريخ 27-04-2008 تحت رقم 06/2008 الذي قضى بإلزام المدعى عليها (مؤسسة ف) لبيع السيارات الخفيفة والثقيلة، بأدائها للمدعية (ش ذ م م ق ب خ)، الدين الذي هو في ذمتها لفائدة الدائن.

وبمقتضى أمر صادر عن رئيس محكمة لخراب بتاريخ 03-11-2009 تحت رقم 03/917 تم مباشرة الحجز التنفيذي على حق الانتفاع الوارد على قطعة أرض عمرانية موجهة للاستثمار، تابعة للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، علماً أن مؤسسة (ف) المستفيدة من حق الامتياز قد تخلفت عن إنجاز مشروعها الاستثماري.

و على إثر ذلك باشرت الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، برفع دعوى إستعجالية التمسست من خلالها بإبطال أمر حجز تنفيذي على حق الانتفاع، وقد قضى الأمر المؤيد بقرار الغرفة الاستعجالية في مجلس قضاء قسنطينة المؤرخ في 02-04-2010 تحت رقم 2010/1129، بانعدام حق الامتياز، لعدم إنجاز المشروع الاستثماري، والحجز التنفيذي يقع على حق الانتفاع وليس على العقار الموجه لانجاز مشروعه الاستثماري<sup>1</sup>.

حيث طعنت الشركة ذا المسؤولية المحدودة (ق) و (ب خ ل) بالنقض في القرار الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة (الغرفة الاستعجالية) القاضي ببطان إجراء الحجز التنفيذي على حق الانتفاع الواقع على القطعة الأرضية، فقضت المحكمة العليا (الغرفة المدنية القسم الثاني) بتاريخ 21-07-2011، بقرارها تحت رقم 708856، الذي قضى بعدم جواز الحجز على حق الامتياز، لأن هذا الحق ليس حق عينيا

<sup>1</sup> - مقتبس عن سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 376.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

عقاريا، إنما حقا شخصيا. فضلا عن أن حق الامتياز محل الحجز التنفيذي المطلوب إبطاله منعما لعدم إنجاز المستفيد من الامتياز مشروع، وعليه فإن قضاة الاستعجال بقضائهم كما فعلوا، لم يخالفوا القانون.

والثابت في قرار المحكمة العليا المؤرخ في 21-07-2011 تحت 708865، أن تكييف حق الامتياز بالحق الشخصي لا العيني في غير محله، لأن المادة 11 من الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، أكدت على أنه حق عيني عقاري، لا كنه يختلف عن حق الملكية، لأنه يمنح للمستفيد حق الاستغلال والاستعمال، دون حق الرقبة الذي يظل في ذمة الأشخاص العمومية، فيجتمع في الأرض الموجهة للاستثمار حقان عينيان، حق الرقبة للشخص العمومي، ويسمى مالك الرقبة، وحق امتياز للمستثمر صاحب الامتياز<sup>1</sup>. غير أنه ينبغي الإشارة إلى أمر في غاية الأهمية، وهو أنه قبل صدور الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، فإن الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية وفي ظل سريان المرسوم 122-07، قد أسندت تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري "ANIREF"، التي تعتبر (مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري)، على أساس اتفاقية مبرمة بينها وبين مالك المنطقة، خاضعة حسب أحكام المادة 22 من المرسوم 122-07، لنظام الامتياز قابل للتنازل، حيث تكرر عقود الامتياز المتعلقة بالأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية، عملا بأحكام المادة 32 من المرسوم المشار إليه أعلاه بعقد توثيقي.

وبهذا المفهوم فإن عقود الامتياز المكرسة بعقود توثيقية بين سنتي 2007 و2008 والتي تخص الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية تخضع في نزاعاتها لاختصاص القضاء العادي. غير أنه وبموجب المادة 33 من قانون المالية لسنة 2013<sup>2</sup>، التي جاء فيها: «تؤهل إدارة أملاك الدولة بطلب من الهيئات

<sup>1</sup> - سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 377.

<sup>2</sup> - القانون 12-12 المؤرخ 26 ديسمبر 2012 يتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج ر عدد 72 مؤرخة في 20-12-2012.

## الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

والمؤسسات العمومية المالكة لتحديد مبلغ الإتاوة السنوية للامتياز، والإعداد المجاني لعقود الامتياز غير قابل للتنازل في إطار الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية>>.

إن هذه التدابير والأحكام هي التي جعلت من القاضي العادي غير مختص في المنازعات المرتبطة بتنفيذ أو فسخ أو إبطال عقود الامتياز المحررة بعد سنة 2008.

في نهاية هذا الباب، نستنتج أن مشكل العقار ليس في وفرته بقدر ما هو في عدم استقرار النصوص القانونية المنظمة له، والمرتبطة بسياسة الحكومة في توجيه هذا الاستثمار فمن عقد التنازل اتجه المشرع لعقد الامتياز القابل للتنازل، ثم لعقد الامتياز الغير قابل للتنازل، غير أن هذا التطور التشريعي والتغيير في النظام القانوني للعقار الصناعي في كل مرة، رتب بدوره منازعات.

وقد استقر المشرع على نظام الامتياز الغير قابل للتنازل، لحل كل الإشكالات السابقة، غير أن هذا النظام، يستدعي تسوية الملفات العالقة في ظل القوانين السابقة، مع العلم أن اعتماد هذه الطريقة لاقى اعتراض من قبل المستثمرين الذين كانوا قد وضعوا ملفاتهم على أساس عقد التنازل، ورتب منازعات ارتبطت أساسا، بتعطيل أو رفض طلبات الحصول على قرار منح الامتياز، أو عدم مشروعية هذا القرار، أو سحب قرار منح الامتياز أو فسخه، أو في تجديد عقد الامتياز. كما أن المشرع قد منح حق الانتفاع للمستثمر وجعله قابلا للحجز.

# خاتمة

يرتبط تحقيق السياسة الاستثمارية، في الدولة بقوانين نوعية تعالج موضوعات هامة تتصل بالاستثمار، وتؤثر فيه بصفة مباشرة، منها قوانين الملكية العقارية التي تنظم عملية استغلال العقار، هذا الأخير الذي يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق وتجسيد هذه السياسة. وبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية و يمكن له التحكم في الإنماءات الاقتصادية بمختلف أشكالها، فلاحية، عمرانية، صناعية.

وهناك ارتباط عضوي بين الملكية العقارية والوضعية الاجتماعية والاقتصادية للأفراد والأمم، لذلك اهتمت جل قوانين العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قوانين تنظم كل التصرفات التي ترد عليها، بوضع قواعد تحدد قوامها المادي.

مر العقار الصناعي بعدة مراحل، بدأت بإنشاء المناطق الصناعية التي كانت جلبها بيد المؤسسات العمومية الاقتصادية، ثم جاءت مناطق النشاط التي وضعت من أجل توفير الأوعية العقارية للمستثمر الخاص الوطني في إطار مشاركته في التنمية الاقتصادية، لتأتي مرحلة الانفتاح على المستثمر الأجنبي التي حاول فيها المشرع إحداث مناطق خاصة يوفر من خلالها أوعية عقارية خاصة للمستثمرين.

فالمالك متى شعر بأن ملكيته غير مستقرة، فإنه لا يتوانى في استغلال عقاره ، الاستغلال الكامل والملائم، والذي يسهم في إنعاش الاقتصاد العام ورفاهية المجتمع، هو ما دفع بالكثير من الدول إلى الاهتمام به، وبإيجاد الإطار القانوني الأمثل الذي يتم بموجبه تنظيم آليات تسييره واستغلاله، نظرا لما يكتسبه من أهمية بالغة، فكلما تم تنظيمه وتسيير آليات استغلاله بقواعد موضوعية وإجراءات شكلية سهلة بعيدا عن التعقيد، كان في ذلك تحفيزا للاستثمار ولرؤوس الأموال المدخرة، سواء كانت بالداخل أو بالخارج وهو ما يعود على الاقتصاد الوطني بالنفع وتسريع وتيرة التنمية.



وقد بادرت الجزائر في إطار مختلف سياساتها بتطوير وترقية الاستثمار، من خلال توفير المواقع العقارية المناسبة والمهيئة لاستقبال النشاطات الصناعية، بهدف تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين سواء كانوا وطنيين أو أجانب.

غير انه نظرا للتحويلات التي مرت بها الجزائر أثرت على السياسة العقارية، والتي شهدت بعض التغييرات، من منتصف الثمانينات وبداية التسعينات وهو ما نتج عنه إصدار ترسانة من القوانين، جسدت التحول في تنظيم تسيير واستغلال حافظة العقار الصناعي.

وإنه لا يتوقف النقاش على مدى تحفيز النظام القانوني لتسيير العقار الصناعي واستغلاله القائم على نظام الامتياز الغير قابل للتنازل بل يتجاوزه، لأن إرساء النظام القانوني لحافظة للعقار الصناعي، هي: محصلة تراكم تاريخي وقانوني وعلاج ظرفي لهذا الموضوع، حيث تميز ولوقت طويل بنصوص قانون مشتتة ومبعثرة وتتسم بالتعقيد والغموض، ولا تسمح أحيانا بتطبيقها تطبيقا مثاليا، فعوض إتباع السلطة منهجا مستمرا ودقيقا، ظلت تعمل بقوانين موروثية عن الزمن الماضي، الذي كان قوامه النظام الاشتراكي.

وفي ظل تسجيل الفشل في تنظيم وتسيير واستغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي، عملت السلطات على إعادة تنظيمه في نصوص قانونية مبعثرة، تراوحت بين قوانين المالية المصادق عليها في فترات متعاقبة، وقوانين الاستثمار، وبين نصوص خاصة، دون وضع إطار تشريعي واضح ومحدد ينظم مسعى حافظة هذا العقار، ويبين طرق تسييره واستغلاله بصفة دقيقة، مما جعل الأمر يشوبه نوع من التناقض في طريقة منح الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار الصناعي، وفتح الأمر على مصرعيه للمضاربين، وبالتالي الدخول في مضاربة عقارية غير مسبوقه لم نشهدها من قبل.

كما أصبحت معالجة هذا الموضوع تتم عبر قوانين المالية، بل الأدهى من ذلك، تعديل قوانين المالية المتتالية وقانون الأملاك الوطنية بأحكام خاصة، وهو ما يدل على عدم التوفر على مقومات الإدارة الراشدة القائمة على الشفافية لإرساء دولة القانون، وغياب الإرادة السياسية في تنظيم هذا المسعى، الذي كان هو السبب الأكبر في ذلك. لأنه وحسب ما كان منتظرا في تلك الفترة، أي في سنة 2004، هو تنظيم مشروع قانون للعقار الصناعي والذي دام التحضير له لمدة سنتين، لكنه لم ير النور وتم دمجها ضمن قانون المالية لسنة 2004.

ولوقت طويل لم يجد الانسجام القانوني ضالته فيما يخص موضوع عقود استغلال العقار الصناعي، حيث خضعت كل حافطة عقارية لآلية استغلال مستقلة عن الأخرى، تآرجحت بين الامتياز، والتنازل، والإيجار، فعلى سبيل المثال لا الحصر، استثنيت الأصول العقارية المتبقية المبنية، في ظل المرسوم 07-122 المؤرخ في 23-04-2007 من آلية الامتياز القابل للتنازل وخضعت لآلية التنازل المباشر.

وتعددت المحاولات من أجل إيجاد الانسجام القانوني بين النصوص، مما تسبب في عدم ثبات النصوص وعدم استمرارها، بالإضافة لوجود فراغات قانونية في كل مبادرة تشريعية، وكذا لعدم صدور نصوص تنظيمية توضح بصفة دقيقة كيفيات منح الحافطة العقارية الصناعية، والشروط التي يجب على المستفيد الالتزام بها، مما تسبب في غموض النصوص وانعدام الشفافية.

وميز هذا الغموض جل النصوص القانونية في صياغتها، وكأن الأمر كان مقصودا، حتى أن الأمر 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، تميزت صياغته القانونية بالغموض والركاكة في الأسلوب، وأن جل موادها جاءت بصيغة التخيير وكانت في صياغة إحدى موادها كالاتي: >> يمنح الامتياز

أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي. . . . . >>. وهذا يفهم منه حسب هذه الصياغة وجود آليتين لاستغلال العقار الصناعي.

إلا أن الترسنة القانونية المشار إليها وككل مرة تم إعادة النظر فيها بإلغاء الأمر 06-11 بموجب الأمر 08-04 الذي بدوره كرس آلية الامتياز غير قابل للتنازل، حيث يمنح لصاحبه حق الانتفاع دون ملكية الرقبة، لأجل إقامة مشروعه الاستثماري مقابل دفع إتاوة سنوية تحين كل إحدى عشر (11) سنة. لكن نظرا للظروف التي مرت بها الجزائر، والتي كانت السبب الرئيسي في إدخال تعديلات على جملة من القوانين من بينها الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، حيث جاء ضمن هذا التعديل التنصيص على منح الامتياز بالتراضي (Concession gré à gré)، كصيغة وحيدة، بقرار من الوالي، وبناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية تحدد من طرف مصالح أملاك الدولة تمثل (20/1) من القيمة التجارية للقطعة الأرضية أو الأصل العقاري، يتم تحيينها كل (11) إحدى عشر سنة مع الاستفادة من بعض التخفيضات، سواء خلال فترة الانجاز أو خلال فترة الاستغلال.

لكن آلية منح الامتياز بالتراضي كانت هي الأخرى غير ناجحة إلى حد ما، وهو ما فتح الأبواب للرشوة والمحسوبية، من خلال تسهيل تخصيص الأراضي لأشخاص لا يستحقونها، أو ليس لهم علاقة بالاستثمار أصلا.

وضمن إجراء تعديل قانون الاستثمار صدر قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ليدمج أحكام تعديل الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار، جاء ضمن مضمون هذا التعديل، خضوع الاستثمارات الأجنبية في إطار الشراكة مع المؤسسات العمومية الاقتصادية، أو في حالة خصصة المؤسسات العمومية

الاقتصادية لقاعدة (49%-51%)، وتطبيق نفس القاعدة في حالة إنجاز الاستثمارات من قبل المتعاملين الأجانب، على أن تمثل فيها المساهمة الوطنية نسبة 51% على الأقل من رأس المال الاجتماعي. وفي تطور آخر للمسار التشريعي للاستثمار، صدر قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الذي تضمنت المادتين 47 و48 منه استحداث حق الشفعة لفائدة الدولة والمؤسسات العمومية الاقتصادية، على كل التنازلات على حصص المساهمين الأجانب، أو لفائدة المساهمين الأجانب، وكل تصرفات التنازل عن الحقوق العينية العقارية المتبعة من طرف شركات أجنبية تخضع للتشريع الجزائري، سواء تم إبرام العقد داخل التراب الوطني أو خارجه.

وبذلك فإن المشرع بهذا التعديل قد خالف أحكام المادة 14 من الأمر 03-01، التي أكدت على المساواة في المعاملة بين الأشخاص الطبيعية والمعنوية الوطنية والأجنبية، وهو ما خلق نوع من التوتر والاضطراب في نفسية المستثمرين الأجانب، لأن فرص جلب الاستثمارات الأجنبية تتطلب توفر عوامل عديدة لتوطيد هذه الثقة، ومن هذه العوامل، عامل الاستقرار القانوني والثبات التشريعي، اللذان يعتبران أساس نجاح هذا الاستثمار.

إن إرساء النظام القانوني لعقود استغلال العقار الصناعي، كان حبيس الإرادة السياسية، من خلال سيطرة وحق السلطة التنفيذية على السلطة التشريعية وهو ما لمسناه من خلال هذه الدراسة، والمتمثل على الخصوص في سيطرة السلطة التنفيذية على النشاط التشريعي في مجال عقود استغلال العقار الصناعي، عن طريق التشريع بأوامر، لينقلب هذا التشريع قاعدة عامة بعد أن كان استثناء، وذلك في غياب وجود معارضة برلمانية حقيقية لممارسة هذا الاختصاص، بل تعدى الأمر ذلك إلى صدور تنظيمات داخلية عن السلطة العامة تمس بالمنظومة القانونية للعقار الصناعي، رغم أن دورها من المفروض كان يجب أن لا يتعدى تقديم تعليمات وتفسيرات وتوجيهات للموظفين على مساعدتهم

لتنفيذ النصوص القانونية بمختلف أنواعها، سواء الموظفين التابعين لها أو التابعين لقطاعات أخرى، لهم علاقة بموضوع العقار الصناعي.

كما ثبت في مرات عديدة صدور تعليمات ومذكرات ومناشير، أو حتى برقيات حول موضوع العقار الصناعي، وهي في مضمونها مخالفة تماما لما جاء به التشريع والتنظيم في هذا المجال، ضاربة بذلك عرض الحائط لمبدأ المشروعية الذي تقوم عليه دولة القانون، ومخالفة بذلك لقائدة مبدأ توازي الأشكال الذي يعكس تدرج النظام القانوني في الدولة.

ومنه يتبين هيمنة مجموعة على الدولة في استعمالها للأسلوب الإداري لتسيير واستغلال العقار الصناعي، لأسباب مختلفة، بغرض تحقيق أهداف ومصالح شعبية، أو لتكريس الضبابية والغموض على هذه النصوص بهدف خدمة مصالح شخصية، حيث أنه قبل تعديل الأمر 04-08 بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، كان العقار الصناعي يشهد تضخما في إنشاء الإطار المؤسسي بالإضافة إلى خلق مراكز عديدة في ما يخص اتخاذ القرار وانقسام المسؤوليات فعلى سبيل المثال خضع العقار الصناعي للمؤسسات السياسية الآتية، مجلس الحكومة، مجلس الوزراء، مجلس مساهمات الدولة، المجلس الوطني للاستثمار، بالإضافة إلى وزارات متعددة مما يجعله محل تجاذب لجهات مركزية متعددة تجعله في وضع متناقض دائما.

كما شهد العقار الصناعي تضخما في الأجهزة الإدارية التي تدخلت في تسيير حافظته، والتي كانت ذات طبيعة قانونية متعددة، ودون وجود تنسيق بين هاته الأجهزة، مما سبب تنازعا بين فيما بينها. بالإضافة إلى بعض الصعوبات التي واجهت هذه الأجهزة في عملية التسيير، لأن كثير من هذه الأجهزة التي تم استحداثها، لم يكن لها القدرة على تأدية مهمتها في التسيير على أكمل وجه بسبب المشاكل المالية التي واجهتها،

بالإضافة إلى غياب الدولة في بعض الأحيان من خلال منحها لهذه الأجهزة لصلاحيات ذات تأثير ولم تصدر نصوص قانونية توضح كيفية التسيير، على غرار الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) والتي كان ينتظر منها الكثير، خاصة مهمتها من الناحية القانونية، المتمثلة، التسيير، الترقية، الوساطة والضبط العقاري، على مكونات العقار الاقتصادي العمومي.

عدم تطهير الوضعية القانونية لحافطة العقار الصناعي، لأن التحويل القانوني لهذه الحافطة لم يتم بالطريقة القانونية، في غالب الأحيان، حيث تم الاستيلاء على كثير من الأراضي دون القيام بإجراءات الإدماج المحددة في الأمر 74-26 المتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية ونصوصه التطبيقية، مما تسبب في وجود منازعات حالت دون حصول المتعاملين الاقتصاديين على سندات الملكية في كثير من الأحيان، رغم إنجازهم لمشاريعهم الاستثمارية. ونفس الشيء بالنسبة للأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية، حيث ورثت هذه المؤسسات تراثا عقاريا معتبرا من خلال إعادة الهيكلة من الأملاك المؤممة والشاغرة، دون القيام بتطهير الوضعية القانونية لها، وهو ما شكل عائقا كبيرا أمام الخوصصة، لاسيما عند القيام بتفعيل الأصول العقارية المتبقية والفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

ومن خلال تحليلنا لموضوع عقود استغلال العقار الصناعي، واستعراض المشاكل المتعلقة به لتحقيق الأهداف المرجوة ووضع إستراتيجية شاملة، تقوم على تامين الذمة العقارية للعقار الصناعي وتفعيل وسائله القانونية، وإنه لا يتأتى ذلك إلا من خلال البحث عن حلول واقتراحات تتمثل في:

-وضع إستراتيجية واضحة وطويلة المدى من خلال العمل على استقرار المنظومة القانونية المنظمة لحافطة العقار الصناعي، و الابتعاد عن التعديلات العشوائية للنصوص القانونية التي تنظم هذه

الحافظة، والتي أصبحت تشكل تعديلات صارخة على القواعد القانونية للدولة، وتجعل المستثمر يشعر بالقلق، في حالة الإبداء عن نيته في الاستثمار.

- العمل على إيجاد إطار قانوني واضح من خلال وضع قوانين تتسم بالدقة والوضوح وقابلة للتطبيق بصرامة في ظل الاستثمار وحرية المنافسة التي يتميز بها نظام اقتصاد السوق، مع العمل على وضع آليات للرقابة لضمان تطبيقها.

- العمل على جمع النصوص المبعثرة والغير معروفة أحيانا للمستثمر، ووضع نظام قانون أساسي ينظم هيئات تسيير الحافظة العقارية للعقار الصناعي.

- القيام بإصلاحات من خلال بسط سيادة حكم القانون وخضوع الكل حكما ومحكومين لسلطان القانون والعمل على إيجاد الاستقرار القانوني والثبات التشريعي، لأنه ثبت وفي كثير من الأحيان تعديل قوانين صادرة عن المجلس الشعبي الوطني بتعليمات أو مناشير وتعليمات وزارية، وهو ما يعد تعدد صاخر على القواعد القانونية للدولة و الدوس على مبدأ المشروعية الذي يبني دولة القانون.

# قائمة المصادر و المراجع



## أولا: المراجع العامة

### أ- باللغة العربية:

- 1- أحمد خروع، دولة القانون في العالم العربي والإسلامي بين الأسطورة والواقع ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ط2، سنة 2008.
- 2- آسيا دوة ،خالد رامول، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2007.
- 3- أشرف توفيق شمش الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، ، دار النهضة العربية، سنة 1996.
- 4- بشير بلعيد، القواعد الإجرائية أمام المحاكم والمجالس القضائية، دار البعث، قسنطينة، الجزائر، سنة 2000.
- 5- بن حامد لعشب، عقد الإذعان في القانون المدني الجزائري والمقارن، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، سنة 2008.
- 6- جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، ، دار كليك للنشر، ط1، سنة 2009
- 7- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الادارية، منشورات الشروق للإعلام والنشر الجزائري، د س ن.
- 8- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية تحليلية، دار هومة الجزائر، سنة 2002.
- 9- صبري فارس الهيتي، التخطيط الحضري، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان، د ط، 2009
- 10- صونية بن طيبة، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، سنة 2010.
- 11- عمار عوابدي، مبدأ تدرج فكرة السلطة الرئاسية، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، سنة 1998.

- 12- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد حق الملكية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان، ط3، سنة 1998.
- 13- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد مصادر الالتزام، المجلد الثاني، الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، ط3، سنة 1998.
- 14- عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري دراسة تطبيقية لأسس القانون الإداري، منشأة المعارف الإسكندرية، سنة 1990.
- 15- عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات البغدادي، باش جراح الجزائر، ط1، سنة 2009.
- 16- عبد الوهاب قمر، التحكيم في منازعات العقود الإدارية في القانون الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، سنة 2009.
- 17- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية ، دار هومة، الجزائر، سنة 2015 .
- 18- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر ، 2016.
- 19-عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري ، دار المعرفة، الجزائر، سنة 2000 .
- 20-عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة الجزائر، سنة 2011
- 21-عبد الوهاب قمر، التحكيم في منازعات العقود الإدارية في القانون الجزائري ، دار المعرفة، الجزائر، سنة 2009.
- 22-عبد العزيز قادري ، الاستثمارات الدولية، التحكيم التجاري الدولي ضمان الاستثمارات، دار هومة، الجزائر ط2، سنة 2006.
- 23-فضيل العيش، الصلح في المنازعات الإدارية، منشورات مؤسسة الشروق للإعلام والنشر، الجزائر،

د س ن.

- 24- محمود عاطف البنا، الوسيط في القضاء الإداري ، دار الفكر العربي القاهرة مصر ، سنة 1990.
- 25- ناصر لباد، القانون الإداري ، التنظيم الإداري ، الجزء الأول ، ، د د ن، د س ن.
- 26- ناريمان عبد القادر، اتفاق التحكيم والموضوعات التي يشملها، الجديد في القانون التجاري، أبحاث منتقاة ومهداة من الفقهاء والقضاة العرب ، د د ن ، مصر، سنة 2005.
- 27- هاني حامد الضمور، التسويق الدولي ، دار وائل، عمان الأردن، ط 3 ، سنة 2004.

## ب- باللغة الفرنسية:

- 1-Issad Mohand,droit international prive ,les règle de conflits, OPU,1986.
- 2-Taher Khalfoun,Le domaine public en Droit Algérien ,Réalité ou fiction, L'harmattan, Paris, France, Anne 2000.

## ثانيا: المراجع المتخصصة

### أ- باللغة العربية

- 1- الجيلالي عجة، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية من اشتراكية التسيير إلى الخصخصة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2006.
- 2- عبد الرحمان فريد، المناطق الحرة ، الشركة المصرية لفن الطباعة، القاهرة، سنة 1976.
- 3- مراد بلكعبيات، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، د د ن، سنة 2017 .
- 4- مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، ط3، سنة 2009.
- 5- محمد رسول، جغرافية الصناعة، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، القاهرة، د س ن.
- 6- محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي ، د.د.ن ، ط1، سنة 2009.

ب- باللغة الفرنسية:

- 1-Adel Adim Liela,Les Privatisations des Entreprises Public dans les Pays du Maghreb édition international, Alger,1998.
- 2- Boris Gombac ,Les zone franches en Europe ,Brulante-Bruxelles-,1991.
- 3- Mohamed Boussoumah, établissement public office de publication universitaire, Alger ,2012.

ثالثا: النصوص القانونية :

أ- الدساتير:

- 1-دستور 76 الصادر بموجب الأمر 76-97 المؤرخ في 22-11-1976 ، ج ر عدد94، مؤرخة في 24 نوفمبر 1976.
- 2-دستور 1989 المصادق عليه بموجب استفتاء 23 فيفري 1989، ج ر عدد9 مؤرخة في 01 مارس 1989.
- 3-دستور 1996، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07ديسمبر 1996، ج ر عدد 76 ، مؤرخة في 08ديسمبر 1996 المعدل والمتمم.
- 4-دستور 2016، الصادر بموجب القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06مارس 2016 ج ر عدد 14 مؤرخة في 07مارس 2016 المعدل والمتمم.
- 5-دستور 2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-422 المؤرخ في 30ديسمبر 2020 ج ر عدد 82 مؤرخة في 30ديسمبر 2020.

ب-التشريعات:

- 1- الأمر رقم 67-24 المؤرخ في 18 جانفي 1967 المتضمن قانون البلدية، ج ر عدد 06 ، مؤرخة في 18 جانفي 1967.
- 2- الأمر رقم 71-74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية، ج ر عدد 19 لسنة 1974.
- 3- الأمر 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 المتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97 ، مؤرخة في 30 نوفمبر 1971.
- 4- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية، ج ر عدد 19 ، مؤرخة في 05 مارس 1974.
- 5- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر عدد 78 ، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975.
- 6- الأمر 75-59 المؤرخ في 19 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم ، ج ر ، عدد 78 ، مؤرخة في 26 سبتمبر 1975 .
- 7- الأمر رقم 95-22 المؤرخ في 26 أوت 1995 المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية ، ج ر عدد 48 ، مؤرخة في 03-09-1995.
- 8- الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 يتضمن قانون المالية لسنة 1996 ، ج ر عدد 82 ، مؤرخة في 31 ديسمبر 1995.
- 9- الأمر 97-12 المؤرخ في 19 مارس 1997 يعدل ويتمم الأمر 95-22 المؤرخ في 26 أوت 1995 المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية، ج ر عدد 15 ، مؤرخة في 19 مارس 1997.

- 10-الأمر رقم 04-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصيتها المعدل والمتمم، ج ر عدد 47 ، مؤرخة في 20 أوت 2001.
- 11- الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار ، الملغى ، ج ر عدد 47، مؤرخة في 22 أوت 2001،
- 12-الأمر رقم 02-03 المؤرخ في 13 يوليو 2003 المتعلق بالمناطق الحرة، ج ر، عدد 43، مؤرخة في 20-07-2003.
- 13- الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49، مؤرخة في 03 سبتمبر 2008.
- 14- الأمر رقم 01-15 المؤرخ في 23 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر عدد 40 ، مؤرخة في 23 جويلية 2015.
- 15- القانون رقم 11-82 المؤرخ في 21 أوت 1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، ج ر عدد 34، مؤرخة في 21 أوت 1982.
- 16- القانون رقم 02-86 المؤرخ في 06 فيفري 1986 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة أراضي البناء، ج ر عدد 06 ، مؤرخة في 09 فيفري 1986.
- 17- القانون رقم 03-87 المؤرخ في 27 جانفي 1987، يتعلق بالتهيئة العمرانية، ج ، عدد 05، مؤرخة في 28 جانفي 1987.
- 18- القانون رقم 01-88 المؤرخ في 12-01-1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر، عدد 02، مؤرخة في 02-01-1988.
- 19- القانون رقم 25-88 المؤرخ في 12-07-1988 والمتضمن توجيه الاستثمارات الوطنية الخاصة ، ج ر عدد 28 ، مؤرخة في 13 جويلية 1988.

- 20- القانون رقم 90-08 المؤرخ في 17 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية، ج ر عدد 15 ، مؤرخة في 15 أفريل 1990.
- 21- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 ، مؤرخة في 18 نوفمبر 1990.
- 22- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، ج ر عدد 52 ، مؤرخة في 02 ديسمبر سنة 1990.
- 23- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 أفريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم، ج ر عدد 21 ، مؤرخة في 8 ماي 1991 معدل ومتمم.
- 24- القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر عدد 65 ، مؤرخة في 18 ديسمبر 1991.
- 25- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 64 ، مؤرخة في 10 أكتوبر 1993.
- 26- المرسوم التشريعي رقم 94-08 المؤرخ في 26-05-1994 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994، ج ر عدد 33 ، مؤرخة في 28 ماي لسنة 1994.
- 27- القانون رقم 95-25 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية للدولة ج ر عدد 55، مؤرخة في 27-09-1995.
- 28- القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر عدد 77، مؤرخة في 15 ديسمبر 2001.
- 29- القانون رقم 01-12 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001 المتضمن قانون المالية لسنة 2002، ج ر عدد 79 ، مؤرخة في 23 ديسمبر 2001.

- 30-القانون رقم 11-02 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 ، ج ر عدد 86،  
مؤرخة في 25 ديسمبر 2002.
- 31- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج  
ر عدد 43 ، مؤرخة في 19 جويلية 2003.
- 32-القانون رقم 22-04 المؤرخ في 29-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر عدد 35،  
مؤرخة في 30-12-2004.
- 33-القانون رقم 10-06 المؤرخ في 24 جوان 2006، المتضمن إلغاء الأمر 02-03 المؤرخ في 19-07-2003،  
المتعلق بالمناطق الحرة، ج ر عدد 42 ، مؤرخة في 25-06-2006.
- 34- القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر  
عدد 21 ، مؤرخة في 23 أبريل 2008.
- 35-القانون رقم 02-10 المؤرخ في 28 جويلية 2010 يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة  
الإقليم، ج ر عدد 61 ، مؤرخة في 21 أكتوبر 2010.
- 36- القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011 يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37 ، مؤرخة في 03 جويلية  
2011.
- 37-القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي 2011، ج ر عدد  
40 ، مؤرخة في 20 جويلية 2011.
- 38-القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية، ج ر عدد 12 مؤرخة في 29 فيفري  
2012.
- 39-القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج ر عدد 72  
بتاريخ 30 ديسمبر 2012.



40-القانون رقم 08-13 المؤرخ في 30ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر عدد68بتاريخ 2013-12-31.

41-القانون 09-16 المؤرخ في 03أوت2016يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد46مؤرخة في 03أوت2016.

## -المراسيم التنظيمية:

1-المرسوم رقم 45-73 المؤرخ في 28 فبراير 1973 يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر عدد 20 ، مؤرخة في 09 مارس 1973.

2- المرسوم رقم 80-276، المؤرخ في 22نوفمبر 1980، المتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني ، ج ر عدد، 48، مؤرخة في 25 نوفمبر 1980.

3- المرسوم رقم 82-190 المؤرخ في 29ماي 1982المحدد لصلاحيات البلدية والولاية واختصاصاتها في قطاعي الإسكان والتعمير، ج ر عدد 22 ، مؤرخة في 01جوان 1982.

4-المرسوم رقم 82-02 المؤرخ في 09 أكتوبر 1982المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج ر عدد 06 ، مؤرخة في 09-02-1982.

5-المرسوم رقم 83-200 المؤرخ في 19مارس 1983 المتضمن تحديد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيورها، ج ر ، عدد، 12، مؤرخة في 22مارس1983.

6-المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 يتعلق بإدارة المناطق الصناعية وعملها، ج ر عدد 10 الصادرة ، مؤرخة في 06 مارس 1984.

7-المرسوم رقم 84-56 المؤرخ في 03 مارس 1984 يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، ج ر عدد 10 ، مؤرخة في 06 مارس 1984.

8-المرسوم رقم 84-57 المؤرخ في 03مارس1984 يتضمن إنشاء المنطقة الصناعية بسكيدة، ج ر عدد 10 مؤرخة في 06مارس 1984.

- 9- المرسوم رقم 58-84 المؤرخ في 03 مارس 1984 يتضمن إنشاء المنطقة الصناعية حاسي الرمل، عدد 10 مؤرخة في 06 مارس 1984.
- 10- المرسوم رقم 59-84 المؤرخ في 03 مارس 1984 يتضمن إنشاء المنطقة الصناعية آرزيو، عدد 10 مؤرخة في 06 مارس 1984.
- 11- المرسوم رقم 60-84 المؤرخ في 03 مارس 1984 يتضمن إنشاء المنطقة الصناعية حاسي مسعود عدد 10 مؤرخة في 06 مارس 1984.
- 12- المرسوم رقم 05-86 المؤرخ في 07-01-186 المحدد لشروط بيع الأراضي الذي تملكها الدولة وتعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا كما يحدد كفيات هذا البيع ، ج ر عدد 01، مؤرخة في 6 جانفي 1986 .
- 13-- المرسوم رقم 02-86 المؤرخ في 07 جانفي 1986 يضبط كفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية أو في أسعار بيعها، ج ر عدد 01 ، مؤرخة في 08 جانفي 1986.
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتضمن إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ج ر عدد 56 ، مؤرخة في 26-12-1990.
- 15 - المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14/09/1991 المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها، ج ر عدد 44 ، مؤرخة في 25-09-1991.
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط الأملاك العامة والخاصة للدولة وتسييرها، ج ر عدد 60 ، مؤرخة في 24-11-1991.
- 17- المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17-10-1994 المتعلق بالمناطق الحرة، ج ر عدد 67 ، مؤرخة في 19-10-1994.

- 18- المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر عدد 67 ، مؤرخة في 19 أكتوبر 1994.
- 19- المرسوم التنفيذي رقم 95-404 المؤرخ في 02 ديسمبر 1995 يتضمن إنشاء المجلس الوطني لمساهمات الدولة ج ر ، عدد 75 ، مؤرخة في 06 ديسمبر 1995 .
- 20- المرسوم التنفيذي رقم 97-106 المؤرخ في 05-04-1997 يتضمن إنشاء المنطقة الحرة بلارة (ولاية جيجل)، ج ر عدد 20 ، مؤرخة في 06 أبريل 1997.
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 97-321 المؤرخ في 24 أوت 1997 يحدد كفاءات تكفل الدولة كلياً أو جزئياً بنفقات المنشآت القاعدية المرتبطة بانجاز الاستثمارات الواقعة في المناطق الخاصة، ج ر عدد 57 ، مؤرخة في 27 أوت 1997.
- 22- المرسوم الرئاسي رقم 98-48 المؤرخ في 11 فبراير سنة 1998 يتضمن الشركة الوطنية للبحث عن المحروقات وإنتاجها ونقلها وتحويلها وتسويقها "سوناطراك"، ج ر عدد 7 مؤرخة في 15 فبراير 1998 المعدل والمتمم.
- 23- المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 55 ، مؤرخة في 26 سبتمبر 2001.
- 24- المرسوم التنفيذي رقم 01-283 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 الذي يتضمن الشكل الخاص بأجهزة إدارة المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ج ر ، عدد 55 ، مؤرخة في 26 سبتمبر 2001.
- 25 - المرسوم التنفيذي رقم 01-352 المؤرخ في 10-11-2001 المحدد لشروط ممارسة حق السهم النوعي وكفاءات ذلك ج ر عدد 67 مؤرخة في 11-11-2001.

- 26-المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05-11-2003، المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي 405-90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين، ج ر عدد 68 ، مؤرخة في 09-11-2003.
- 27-المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09-10-2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، ج ر عدد 64 ، مؤرخة في 11 أكتوبر 2006.
- 28-المرسوم التنفيذي رقم 06-357 المؤرخ في 09-10-2006 المتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 64 ، مؤرخة في 11 أكتوبر 2006.
- 29- المرسوم التنفيذي رقم 07-123 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر عدد 27 مؤرخة في 05-04-2007.
- 30-المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23-04-2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المعدل والمتمم، ج ر عدد 27، مؤرخة في 25-04-2007.
- 31-المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 30 أبريل 2007 المتضمن تحديد لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، ج ر عدد 27 مؤرخة في 25 أبريل 2007.
- 32- المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-111 المؤرخ في 30 أوت 2006، الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، ج ر عدد 27 مؤرخة في 25 أبريل 2007.
- 33-المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23-04-2007 المحدد لشروط و كيفيات تسيير الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة

- للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج ر عدد 27 مؤرخة في 25-04-2007.
- 34-المرسوم التنفيذي رقم 08-100 المؤرخ في 25 مارس 2008 يحدد صلاحيات وزير الصناعة وترقية الاستثمار، ج ر، عدد 17 مؤرخة في 30 مارس 2008.
- 35-المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27، مؤرخة في 06 ماي 2009.
- 36-المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة وغير المستقلة المحلة، ج ر عدد 27 مؤرخة في 06 ماي 2009.
- 37-المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 المتضمن تحديد لجنة المساعدة على تحديد الموقع، وترقية الاستثمار وضبط العقار، ج ر عدد 4 مؤرخة في 17 جانفي 2010.
- 38- المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أفريل 2007، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، ج ر، عدد 17 مؤرخة في 25 مارس سنة 2012.
- 39- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط و كيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69، مؤرخة في 19 ديسمبر 2012.
- 40-المرسوم التنفيذي رقم 14-107 المتتم للمرسوم التنفيذي 07-08 المؤرخ في 11 جانفي 2007 المحدد لقائمة النشاطات والسلع والخدمات المستثناة من المزايا المحددة في الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، ج ر عدد 15 مؤرخة في 15-03-2014.

41-1 مرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير -  
وتسليمها، ج ر عدد 07 مؤرخة في 12 فيفري 2015.

## د- قرارات وزارية مشتركة

1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة  
المناطق الصناعية، ج ر عدد 10 بتاريخ 06 مارس 1984.

2- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة  
التابعة لأمالك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لإنشاء مشاريع استثمارية وكفايات ذلك وبمضمون  
دفتر الشروط النموذجي، ج ر عدد 25 مؤرخة في 01 أبريل 1992 .

## هـ- التعليمات:

### هـ- 1 -التعليمات باللغة العربية:

التعليمية رقم 04382 المؤرخة في 15-08-2000 المتضمنة إلغاء الشرط الفاسخ، مجموع النصوص  
والمنشورات، وزارة المالية، سنة 2000.

### هـ- 2 -التعليمات باللغة الفرنسية

1-instruction N° 199 du 30 mars 2011, Portant fonctionnement du guichet unique  
de l'agence national de développement de l'investissement (Andi), (secrétaire  
général de ministère du l'intérieure des collectivité locales).

2-Instruction interministérielle N°001 du 06 aout 2015 portant modalités en ouvre  
des nouvelles disposition relatives à la concession des biens immobiliers  
relevant du domaine privé de L'état destines à la réalisation de projets  
d'investissements. (Ministre de l'intérieur et des collectivité locale/ministre de  
finance/ministre de l'industrie).

## و- المناشير:

-Circulaire inter ministérielle Relative au Modalité et Condition Assainissement du Foncier Industrielle du 08 septembre 1999, publiée recueil de texte (instruction-circulaire-notes relative des domaines et a la conservation foncière, année 1999).

## ي- المذكرات:

### ي-1 – المذكرات باللغة العربية:

1- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 148 المؤرخة في 11-01-2003 الموجهة من المدير العام للأموال الوطنية إلى مدير أموال الدولة لولاية تيبازة، موضوعها الاستثمار الوطني الخاص –قضية السيد (حمداني حبيب)، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2003.

2- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 2037 المؤرخة في 18 أبريل 2005 المتعلقة بالتنازل أو منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2005.

3- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت 2388 المؤرخة في 26 مارس 2007 ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية وزارة المالية، المتضمنة إعداد وتحليل تقارير دراسة السوق العقارية، مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2007.

4- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية 4420 المؤرخة في 11-06-2007، المتعلقة بشروط وكيفيات تسيير الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار والأصول المتبقية

- والأصول الفائضة والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات-مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2007.
- 5- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 1243 بتاريخ 09 فيفري 2008، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص (تعليمات-منشورات-مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2008.
- 6- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 2548 المؤرخة في 23 مارس 2008، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص (تعليمات -منشورات-مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2008.
- 7-المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 07875 المؤرخة في 30 جويلية 2009، المتضمنة لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار والأصول المتبقية والأصول الفائضة والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، مجموعة النصوص (تعليمات-منشورات-مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2009.
- 8- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 372 المؤرخة في 14 جانفي 2010 والمتعلقة بالتكاليف الناجمة عن عقد الامتياز، مجموعة النصوص (تعليمات-منشورات-مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2010.
- 9- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 08071 المؤرخة في 28-10-2010 المتعلقة ببعض الأحكام التي تضمنها قانون المالية التكميلي لسنة 2010 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص (تعليمات -منشورات -مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2010.



- 10-المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 4390 المؤرخة 20 أفريل 2011، المتعلقة بالقطع الأرضية الواقعة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاط محل التصرف قبل 01 سبتمبر 2008، مجموعة النصوص (تعليمات-منشورات-مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2011.
- 11- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 08693 المؤرخة في 05 سبتمبر 2011، المتعلقة بنزاع بين مديرية أملاك الدولة لولاية سعيدة وشركة العمال المنبثقة حول مبلغ الإتاوة السنوية، (مجموعة النصوص تعليمات- منشورات-مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2011.
- 12- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 3138 المؤرخة في 31 مارس 2013 ، المتعلقة بترقية الاستثمار وإشهار العقود.
- 13- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 04663 بتاريخ 12 ماي 2013 ، تتعلق بمنح العقار الصناعي.
- 14- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 502 المؤرخة في 16 جانفي 2014 تتضمن كيفية حسب حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري، وأتعاب أملاك الدولة.

## ي-2 – المذكرات باللغة الفرنسية:

-Ministre de la participation et promotion de l'investissement,  
Note N°533 intitulée cadre D'émergence de Marche foncier en Algérie ,Mai 2006.

## رابعاً: رسائل الدكتوراه

### أ- باللغة العربية:

1-حسن طالبي،تسوية المنازعات في القانون الجزائري للاستثمارات، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه دولة في القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية2005-2006.

2-راضية بن مبارك،تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام،كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، السنة الجامعية، 2015-2016.

3-سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون الخاص، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة قسنطينة1،الجزائر سنة الجامعية 2014-2015.

4-منور أوسرير،المناطق الحرة في ظل المتغيرات الاقتصادية العالمية، مع دراسة لبعض البلدان النامية أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية، تخصص تحليل اقتصادي، جامعة الجزائر، 2004-2005.

5-عبد الله بلوناس، الاقتصاد الجزائري الانتقال من الخطة إلى اقتصاد السوق ومدى إنجاز أهداف السياسة الاقتصادية،أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود ومالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير،جامعة الجزائر،السنة الجامعية 2004-2005.

6-عايدة مصطفىوي،النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة2،السنة الجامعية-2013 2014.

### ب- باللغة الفرنسية:

- Rachid saadoune , privatisation des entreprises industrielles en Algérie, analyse histoire et developement,These de doctorat ,Université lyon2,Anne 2012.

## خامسا: مذكرات الماجستير

- 1-أكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، سنة 2013.
- 2-حمزة فسيح، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004-2005.
- 3-صهيب خبابة، دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة، في المنطقة الأورو مغربية، دراسة مقارنة بين فرنسا والجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في اطار مدرسة الدكتوراه الاقتصاد الدولي والتنمية المستدامة، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس سطيف 1 الجزائر، السنة الجامعية 2011-2012.
- 4- عبد الحميد جبار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001-2002.

## سادسا: المقالات والأبحاث

### أ- المقالات والأبحاث باللغة العربية:

- 1-سهم مسكر المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 11.
- 2-عطاء الله بو حميدة، الصلح والنزاع الإداري من خلال القانون 08-09، المجلة الجزائرية للعلوم الاقتصادية والسياسية، عدد 02، سنة 2012.
- 3- فوزي نعيبي، إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص بالجزائر (دراسة ميدانية)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد 04 جزء 37 لسنة 1999.

- 4-فايزة سقار الامتياز بالتراضي كآلية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري،  
مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر.
- 5-محمود سردو، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير، الأكاديمية للدراسات  
الاجتماعية والإنسانية، جامعة خميس مليانة، الجزائر، المجلد 11، العدد 02.
- 6-مراد بلكعبيات، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، دفاتر السياسة والقانون،  
العدد السابع، جوان 2012.
- 7-منور أوسيرير، دراسة نظرية عن المناطق الحرة، (مشروع منطقة بلارة)، مجلة الباحث العدد 02،  
جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2003.
- 8-نور الدين زبدة، استثمار العقار الصناعي في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية  
والسياسية، العدد 10، مجلد 02، جوان 2018.
- 9-نادية حسان، دور لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار، المجلة الجزائرية للعلوم الاقتصادية  
والسياسية، العدد 02، سنة 2008.
- 10-يقاش فراس، الوساطة كطريق بديل لحل النزاعات، في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد،  
مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2011.

## ب- المقالات و الابحاث باللغة الفرنسية:

1-Akroun Yakout, Le foncier industriellement Algérie Localisation et mode d'accès, Journée d'étude intitulée, droit et propriété en Algérie-perspective ethnographique, Revue Algérien des sciences Juridiques Economiques Et politiques ,Année 2013.

2- Djilali Tachouar, Kheir Eddine Tachouar ,Dissolution et mise en Faillite des entreprise publiques revue Algérienne des science politiques Et Economique Volume :36N°2 ,Anne 1998.

## سابعاً: التقارير

### أ- التقارير باللغة العربية:

1- تقرير إحصاء مناطق النشاط حسب الولايات، الصادر عن وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وترقية الاستثمار.

2- تقرير وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، برنامج إعادة تأهيل و عصنة المناطق الصناعية، ومناطق النشاط، الإشكالية، الحوصلة والأفاق، ماي 2000.

### ب- التقارير باللغة الفرنسية:

1-Conseil National Economique et Social ,Rapport sur la configuration de Foncier en Algérie ,Une contrainte au Développement Economique et social ,24eme session.

2-Rapport N°1. intitule zone industrielle dans L este Algerien. ANAT. Année 2004 .

3-Ministre de L aménagement de territoire et de L'Environnement, Projet SNAT ,2025,Bilan diagnostic,thimatique,industrie AZ 21 ,Juillet,2004.

### ثامناً: الملتقيات

1- اتحاد الغرف العربية الخليجية، ندوة حول المناطق الحرة ودورها في تشجيع الاستثمار، دبي ، 1988،

2-أحمد نبيل محمد الجداوي، المناطق الحرة في مصر النشأة والتطور. الأهمية. الملتقى العربي الأول حول الأساليب الحديثة في تنظيم وإدارة المناطق الحرة، الشارقة، 27-31مارس 2005

- 3- فوزية زغموش، مداخلة ألقىت في الملتقى الوطني، حول الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، موسومة بعنوان دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر يومي 18 و19 نوفمبر 2015.
- 4- مريزيق عاشور، دور المناطق الحرة كشكل من أشكال الاستثمار الأجنبي المباشر في تحقيق التنمية الاقتصادية الإقليمية- تجارب مختارة- الملتقى الوطني الأول أفاق التنمية الإقليمية والمكانية في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة أدرار، الجزائر 2013-2014.
- 5- وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، برنامج تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط، الإشكالية والحوصلة والآفاق، ماي سنة 2000.

## تاسعا: المجالات القضائية

- 1- المجلة القضائية عدد رقم 03 لسنة 1989، الجزائر.
- 2- المجلة القضائية، العدد 01، لسنة 1999، الجزائر
- 3- مجلة مجلس الدولة، العدد 03، منشورات الساحل، عين بن بيان الجزائر، جوان، 2003.
- 4- مجلة مجلس الدولة، العدد 05، منشورات الساحل، عين بن بيان، الجزائر، 2004.
- 5- مجلة مجلس الدولة العدد رقم 08، منشورات الساحل، عين بن بيان، الجزائر، سنة 2006
- 6- مجلة المحكمة العليا، العدد 01 لسنة 2007.
- 7- مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي لمحكمة التنازع، قسم الوثائق، عدد خاص، الجزائر، سنة 2009.

## عاشرا: المعاجم والقواميس

- 1- منجد الطلاب، دار المشرق، د ب ن، د ط، د س ن.
- 2- يوسف شكري فرحات، معجم الطلاب عربي-عربي، دار الكتب العلمية، بيروت لبنان، ط6، 2004.

## إحدى عشر: المواقع الالكترونية

1-WWW. ANIREF. DZ

2-WWW. ANDI. DZ

.- [http:// arab. Doing business. org / reports / global. Reports / doing business – 2012.](http://arab.Doingbusiness.org/reports/global.Reports/doingbusiness-2012)

# الفهرس



الصفحة	المحتوى
01	المقدمة
14	الباب الأول: الحافضة العقارية للعقار الصناعي
15	الفصل الأول: تنظيم وتسيير الحافضة العقارية للعقار الصناعي
16	المبحث الأول: التنظيم القانوني للمناطق المهيأة والمناطق الخاصة
17	المطلب الأول: التنظيم القانوني للمناطق الصناعية
18	الفرع الأول: الإجراءات القانونية والتنظيمية لإنشاء المناطق الصناعية وتسييرها
24	الفرع الثاني: تحديدا لطبيعة القانونية للهيئات التي تداولت على تسيير المناطق الصناعية
25	أولا: الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم
25	ثانيا: المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني
26	ثالثا: المؤسسة العمومية المحلية ذات الطابع الاقتصادي
27	رابعا: مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي
27	خامسا: وحدة متخصصة
29	سادسا: شركات تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية
32	سابعا: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
34	1- خضوع الوكالة لأحكام القانون الإداري في علاقتها مع الدولة
35	2- خضوع الوكالة لأحكام القانون التجاري في علاقتها مع الغير
36	3- مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
38	المطلب الثاني: التنظيم القانوني لمناطق النشاط
39	الفرع الأول: الإجراءات القانونية والتنظيمية لإنشاء مناطق النشاط
44	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للحافضة العقارية في مناطق النشاط
47	المطلب الثالث: التنظيم القانوني للحافضة العقارية في المناطق الخاصة
49	الفرع الأول: المناطق المطلوب ترقيتها
49	أولا: المعيار الديمغرافي والجغرافي
49	المعيار الاقتصادي الاجتماعي والمالي
50	الفرع الثاني: مناطق التوسع الاقتصادي
52	الفرع الثالث: المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة

56	المبحث الثاني: التنظيم القانوني للمناطق الحرة والمؤسسة العمومية الاقتصادية
57	المطلب الأول: المناطق الحرة
57	الفرع الأول: مفهوم المناطق الحرة وتطورها التاريخي
57	أولاً: تعريف المناطق الحرة
58	ثانياً: خصائص المناطق الحرة
58	1- نظام جبائي مرن
59	2- الشمولية والعالمية
59	3- المساواة
59	4- انعدام المشاكل الإدارية
59	ثالثاً: التطور التاريخي لنشأة المناطق الحرة
61	الفرع الثاني: نماذج مختارة للمناطق الحرة في بعض الدول العربية
62	أولاً: المناطق الحرة بمصر
63	ثانياً: المناطق الحرة بالإمارات
64	1- المنطقة الحرة في جبل علي
64	2- المنطقة الحرة السعديات
64	3- المنطقة الحرة بعجمان
64	4- المنطقة الحرة بالفجيرة
65	الفرع الثالث: المنطقة الحرة بالجزائر
66	المطلب الثاني: المؤسسة العمومية الاقتصادية
67	الفرع الأول: الأصول العقارية التي تستغلها المؤسسة العمومية الاقتصادية
72	الفرع الثاني: العقار الصناعي الفائض والمتبقي للمؤسسات العمومية الاقتصادية
75	الفصل الثاني: شروط استغلال الحافظة العقارية للعقار الصناعي
76	المبحث الأول: الشروط القانونية الخاصة لاستغلال العقار الصناعي
77	المطلب الأول: الشروط القانونية الخاصة المتعلقة باستغلال المنطقة الصناعية
77	الفرع الأول: الشروط التي تقع على مستغل المنطقة الصناعية
78	الفرع الثاني: الشروط التي تقع على مانح الاستغلال في المنطقة الصناعية
79	أولاً: الالتزام بصيانة الهياكل والتهيئات والشبكات

80	ثانيا: الالتزام بالمراقبة والحماية للمنطقة الصناعية
81	المطلب الثاني: شروط استغلال المناطق الحرة والخاصة
81	الفرع الأول: الشروط القانونية المتعلقة باستغلال المناطق الحرة
82	أولا: الشروط التي تقع على مستغل المنطقة الحرة
82	1-الشروط التي تقع على مستغل المنطقة تجاه الهيئة مانحة الاستغلال
83	2- شروط تقع على مستغل المنطقة الحرة تجاه المتعاملين
84	ثانيا: الشروط التي تقع على الهيئة مانحة الاستغلال للمنطقة الحرة
88	الفرع الثاني: شروط استغلال المناطق الخاصة
91	المبحث الثاني: الشروط القانونية العامة لاستغلال العقار الصناعي
93	المطلب الأول: الشروط المتعلقة بالرخص الإدارية
94	الفرع الأول: رخصة التجزئة كإجراء تفرضه قواعد التعمير
93	أولا: صاحب طلب رخصة التجزئة
96	ثانيا: الملف المرفق بطلب رخصة التجزئة
98	الفرع الثاني: حصول مستغل العقار الصناعي على رخصة البناء
100	أولا: تقديم طلب رخصة البناء
103	ثانيا: أسباب رفض تسليم رخصة البناء
106	الفرع الثالث: شهادة المطابقة
109	المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالمحافظة على البيئة
109	الفرع الأول: الالتزام بالمحافظة على نظافة العقار الصناعي
110	الفرع الثاني: الالتزام بحماية البيئة من التلوث
112	المبحث الثالث: دور الهيئات المحلية في عملية استغلال العقار الصناعي
112	المطلب الأول: دور الوالي في عملية استغلال العقار الصناعي
113	الفرع الأول: دور الوالي في منح الامتياز قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011
114	الفرع الثاني: دور الوالي في منح الامتياز بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011
116	المطلب الثاني: دور مدير أملاك الدولة في إعداد عقد امتياز استغلال العقار الصناعي
116	الفرع الأول: دور مدير أملاك الدولة بصفته ممثلا لوزير المالية
117	الفرع الثاني: تكريس مدير أملاك الدولة لقرار منح الامتياز بقرار إداري

118	أولاً: تسجيل عقد الامتياز
120	ثانياً: الإشهار العقاري لعقد الامتياز
122	المطلب الثالث: الشباك الوحيد المركزي
122	الفرع الأول: نشأة الشباك الوحيد المركزي
122	الفرع الثاني: دور الشباك الوحيد المركزي في تبسيط إجراءات منح الامتياز
126	الباب الثاني: آليات استغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها
128	الفصل الأول: عقود استغلال العقار الصناعي
129	المبحث الأول: عقد التنازل كآلية لاستغلال العقار الصناعي
129	المطلب الأول: عقد التنازل في المناطق المهيأة
130	الفرع الأول: عقد التنازل في المناطق الصناعية
134	الفرع الثاني: عقد التنازل في مناطق النشاط
141	المطلب الثاني: عقد التنازل عن العقار الصناعي التابع لأمالك الدولة والأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية
141	الفرع الأول: عقد التنازل عن العقار الصناعي التابع للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية
150	الفرع الثاني: عقد التنازل عن الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية
151	أولاً: عقد التنازل عن الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في إطار الخصوصية
157	ثانياً: عقد التنازل عن الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات الاقتصادية المحلة
157	1- عقد التنازل عن الأصول العقارية المتبقية قبل صدور المرسوم التنفيذي 122-07
165	2- عقد التنازل عن الأصول العقارية المتبقية في ظل المرسوم التنفيذي 122-07
167	3- عقد التنازل عن الأصول العقارية الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية
171	المبحث الثاني: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي
173	المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز للعقار الصناعي
173	الفرع الأول: عقد الامتياز في مفهوم قوانين الاستثمار الصناعي
174	أولاً: تعريف عقد الامتياز في العقار الصناعي حسب المرسوم التنفيذي 322-94

174	ثانيا: تعريف عقد الامتياز في العقار الصناعي حسب المرسوم التنفيذي 121-07
175	ثالثا: تعريف عقد الامتياز في العقار الصناعي حسب الأمر 04-08
176	رابعا: تعريف عقد الامتياز في العقار الصناعي حسب المرسوم التنفيذي 152-09
176	الفرع الثاني: خصائص ومميزات عقد الامتياز في العقار الصناعي
177	أولا: مرونة الطبيعة القانونية لعقد الامتياز
178	1- مظاهر القانون العام في عقد الامتياز للعقار الصناعي
180	2- مظاهر القانون الخاص في عقد الامتياز للعقار الصناعي
182	المطلب الثاني: أحكام عقد الامتياز في ظل قوانين الاستثمار
183	الفرع الأول: أحكام عقد الامتياز قبل صدور الأمر 04-08
192	أولا: الجانب الإجرائي لعقد الامتياز في ظل القانون 11-06
197	ثانيا: الجانب الموضوعي لعقد الامتياز في ظل القانون 11-06
202	الفرع الثاني: أحكام عقد الامتياز بعد صدور الأمر 04-08
204	أولا: الشروط التنظيمية لعقد الامتياز في ظل الأمر 04-08
213	ثانيا: الشروط التعاقدية لعقد الامتياز في ظل الأمر 04-08
215	الفصل الثاني: المنازعات الناجمة عن منح واستغلال الحافطة العقارية للعقار الصناعي
216	المبحث الأول: تحديد الطبيعة القانونية لمنازعات استغلال العقار الصناعي
217	المطلب الأول: المنازعات الناجمة عن تسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي
217	الفرع الأول: منازعات نقل ملكية العقار الصناعي
218	أولا: منازعات نقل ملكية العقار الصناعي إلى المؤسسات المكلفة بالترقية
222	ثانيا: منازعات نقل ملكية العقار الصناعي من الهيئات المختصة إلى المستثمرين
229	الفرع الثاني: منازعات العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلية
229	أولا: منازعات العقار الصناعي المتبقي التابع للمؤسسات العمومية المحلة
230	1- منازعات العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية المحلة الممنوح لفائدة العمال
233	2- منازعات متعلقة بالعقار الصناعي المتبقي المشغول من طرف الغير
234	3- منازعات متعلقة بالعقار الصناعي المتبقي التابع للمؤسسات العمومية المحلية
234	ثانيا: منازعات العقار الصناعي التابع للمؤسسات الاقتصادية والمحلية في حالة نشاط

237	المطلب الثاني: المنازعات الناجمة عن عقود استغلال العقار الصناعي
238	الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بإبرام وتنفيذ عقد التنازل
239	أولاً: التنازع حول عدم الاتفاق على سعر الأرضية الموجهة للاستثمار
241	ثانياً: منازعات مرتبطة بعدم استكمال الإجراءات من طرف الإدارة المانحة
242	ثالثاً: منازعات فسخ عقد التنازل
245	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بإبرام وتنفيذ عقد الامتياز
246	أولاً: المنازعات المرتبطة برفض طلب منح الامتياز
249	ثانياً: المنازعات المتعلقة بالشروط القانونية لمنح الامتياز
251	ثالثاً: منازعات فسخ عقد الامتياز
257	المبحث الثاني: طرق الفصل في منازعات عقود استغلال العقار الصناعي
258	المطلب الأول: الطرق الودية للفصل في منازعات عقود استغلال العقار الصناعي
259	الفرع الأول: الصلح والوساطة
259	أولاً: الصلح
263	ثانياً: الوساطة
264	الفرع الثاني: التحكيم
270	المطلب الثاني: الطرق القضائية للفصل في منازعات عقود استغلال العقار الصناعي
270	الفرع الأول: اختصاص القضاء الإداري للفصل في منازعات عقود استغلال العقار الصناعي
272	أولاً: اختصاص القاضي الإداري القائم بالنظر إلى أطراف النزاع
276	ثانياً: اختصاص القاضي الإداري القائم على تقدير العمل الإداري الذي يمس بمصلحة المتعاقد
280	الفرع الثاني: اختصاص القضاء العادي للفصل في منازعات عقود استغلال العقار الصناعي
286	الخاتمة
291	المراجع
314	الفهرس

## ملخص:

يعتبر العقار الصناعي الوعاء الأنسب لكل مبادرة متعلقة بالاستثمارات الصناعية، إذ يمثل حلقتها الجوهرية، وأهم عوامل ازدهارها، حيث يراهن عليه لترقيتها وتطويرها نظرا للمكانة العظيمة التي يحتلها والتي يعكسها تكوين حافظته العقارية، ونمط تسييرها استغلالها من قبل الهيئات المخولة من قبل ذلك وفق آليات قانونية محددة تسمح بالاستثمار فيه.

لقد تم التوصل الى ضرورة اعادة النظر في الوسائل القانونية لاستغلال العقار الصناعي بتدعيمها واحاطتها بمنظومة قانونية متكاملة تضمن الأمن للمستثمرين وتحقق الرفاه الاقتصادي للدولة، وتقلص المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي.

## الكلمات المفتاحية:

-العقار الصناعي-تسيير-استغلال-عقد تنازل-عقد امتياز-مناطق صناعية-مناطق النشاط.

### Abstract:

Industrial propriety is the most appropriate vessel of any industrial investement inisitive,representing its core link,and the major factor in its prosperity because of the high status it occupies,with is reflected bay the composition,management and exploitation of its portfilio,via legal machanisms allowing the investement.

The necesity th ore-examine the legal means fore the appropraite exploitation of industrial propriety has been concluded,in order to providing and stangthening it with an integrated legal system that ensures sucurity for investors and realize the economie well-being of the state and reduces industrial property disputes.

### Kay words:

Industrial real estate-managing-exploitation-concession contract-frachise contract-industrial zones-activity zones.

### Abstrait:

La proprièe idnustrielle est l'assiette la plin appropriée d'investissement représentant son lien central, et le facteur majeure de sa prospérité en raison du statut élevé q'uelle occupe, qui ce traduit par la composition,la gestion et l'exploitation de son poretfeuille,via des mécanismes guridiques permettant l'investissement.

La nicessité de examiner les moyens guridiques pour l'exploitation appropriée de la proprié industrielle a été conclue,afin de fornir et de renforcer un système juridique intigré qui assure la sécurité des investisseurs réalise le bien etre économique de létat et réduire les conflits de la proprié industrielle.

### Les mots –clés

L immobiliers industriel-Gestion-Exploitation-Contrat de concession- Contrat de franchise-Zones industrielles- Zones d'activité.