



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة د. الطاهر مولاي - سعيدة -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة لنيل شهادة الماستر

التخصص: قانون اقتصادي

## التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر

تحت إشراف الدكتور:  
هامل هواري

من إعداد الطالب:  
جلاجل عبد الحميد

لجنة المناقشة:

الدكتور: بن أحمد الحاج ..... رئيسا.  
الدكتور: هامل هواري ..... مشرفا ومقررا.  
الأستاذ: ثابتي بوحانة ..... عضوا مناقشا.

السنة الجامعية: 2015/2014

# اهداء



الحمد لله الذي وفقني إلى هذا وبفضله عز وجل تمكنت من إتمام هذا العمل المتواضع .

أهدي ثمار جهدي ونجاحي إلى والدي الكريمين أبي وأمي أغلى ما في الوجود.

إلى زوجتي ، إلى إخوتي وأخواتي

كما اهدي هذا العمل إلى كل أصدقائي و موظفي ادارة

الأملآك الوطنية.

# كلمة شكر

بعد حمد الله تبارك وتعالى حق حمده، الذي وفقني لإتمام عملي  
على هذا النحو مع الإعراف لأهل الفضل في هذا البحث  
واجب و أكيد فإني أجزل الشكر و الإمتان و أسجل  
بكل تقدير و إحترام فضل

الأستاذ المشرف الدكتور هامل هواري

الذي ساعدني في إنجاز هذه المذكرة المتواضعة

كما لا يفوتني التنويه بفضل أساتذة كلية الحقوق و العلوم السياسية  
بجامعة الدكتور مولاي الطاهر بسعيدة وعلى رأسهم عميد الكلية وإلى  
كل من كان لي عوناً في إثراء هذا العمل المتواضع  
من قريب أو من بعيد

شكراً



## مقدمة:

يعد العقار الصناعي البنية التحتية و الركيزة الأساسية في الحياة الاقتصادية لأي بلد، و الجزائر على غرار دول العالم يحظى فيها هذا المجال بالاهتمام الكبير من اجل المحافظة عليه و ترقيته، وهذا يتضح جليا من خلال الترسانة القانونية الضخمة و المتنوعة التي جاءت لتنظيمه منذ الاستقلال إلى غاية اليوم.

و مع انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق و نهاية سياسة احتكار الدولة للمجال الاقتصادي، يطرح بالحاح متزايد مسألة تنظيم العقار الصناعي بوصفه الخيار الأمثل و الأكثر جدوى في نظر البعض ، للنهوض بالاقتصاد الوطني و مواجهة التحديات الكبيرة الناجمة سواء عن الأزمات الاقتصادية المالية ، أم دخول حقبة ما بعد الطفرة النفطية و ما تطرحه من موجبات إعادة هيكلة الاقتصاد و دور القطاع الخاص في هذه العملية<sup>(1)</sup> .

ولما كان العقار الصناعي يشكل عاملا مهما في تحقيق الاستثمار، فقد اهتمت الدولة الجزائرية و في إطار مختلف سياساتها في تطوير و ترقية الاستثمار و تحقيق التنمية الاقتصادية من خلال تبني سياسة استثمارية بترسانة من الضمانات القانونية بداية بالمرسوم التشريعي رقم: 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، مروراً بالأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم وكذا المراسيم التنفيذية المتعلقة به.

غير أن تحقيق هذه السياسة و تطويرها لا يعتمد فقط على قرار الاستثمار والذي يكرس بعض المزايا والإعفاءات التي تمنحها الدولة للمستثمرين، بل يتطلب منهج قانوني كامل لمعالجة رؤوس الأموال الوافدة على إقليمها أو ما يعرف بـ"السياسة الاستثمارية في الدولة " وتقضي هذه السياسة بأن يكون للدولة تنظيم متكامل ينظم الاستثمار منذ بدايته إلى نهايته، إذ أنه وبالإضافة إلى تشريع الاستثمار والذي يعالج انتقال رؤوس الأموال وتوظيفها لا بد من وجود تشريعات نوعية أخرى تعالج موضوعات هامة تتصل بالاستثمار وتؤثر فيه بصورة مباشرة، كتشريعات الملكية العقارية وتنظيم الاستغلال العقاري، هذا الأخير الذي يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق وتجسيد هذه السياسة.

ذلك أنه ومن أهم المشاكل التي تواجه الدولة في مجال الاستثمار و أول العقبات التي يتلقاها المستثمر الخاص ميدانيا مهما كانت طبيعة مشروعه الاستثماري هي إشكالية توفير الوعاء العقاري الاستثماري أو الأساس العقاري.

(1)-انظر محمد دياب ، " الخصخصة من الاحتكار العام إلى الاحتكار الخاص"،مجلة عالم المعرفة، الكويت، العدد507، فبراير 2001 ص87

أو بعبارة أخرى إشكالية توفير العقار المبني أو القطعة الأرضية التابعة لأملاك الدولة العامة أو الخاصة، والمهياة لأن توجه لاستقبال المنشأة أو المصنع أو المشروع الاستثماري أو عموماً ذلك الفضاء المخصص للأنشطة الصناعية.

و تتجلى أهمية الموضوع في بيان الأنظمة القانونية التي تحكم وتسير العقار الصناعي، و الكشف عن نظرة المشرع للعقار الصناعي كآلية أساسية في الاستثمار و التنمية. و على ضوء دراسة التنظيم القانوني للعقار الصناعي يتحدد الإطار القانوني الذي يطبق على عقود استغلال العقار الصناعي في مجال دعم و تطوير الاستثمار.

أما عن الأسباب التي كانت دافعا لاختيار هذا الموضوع فهي أسباب ذاتية تتمثل في متابعة موضوعات الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة بما فيها العقار الصناعي، و تخصصي في القانون الاقتصادي و اتصال موضوع العقار الصناعي بذلك.

أما الأسباب الموضوعية فنتمثل في محاولة دراسة التنظيم الذي يخضع له العقار الصناعي بالتحليل و المقارنة و إبراز أي غموض او عدم انسجام في أحكامه و مدى انعكاس ذلك على الاستثمار. و كذا أن تنظيم العقار الصناعي و رغم الجهود المبذولة لتحقيق الأهداف المرجوة منه ، إلا انه يسير بخطى تكاد تكون متعثرة ، بل ويشكل عقبة أمام الاستثمار في نظر الكثير.

يمكن حصر إشكالية الموضوع محل البحث في التساؤل التالي:

ما هو النظام القانوني الذي اعتمده المشرع الجزائري لتنظيم العقار الصناعي كآلية لتحفيز الاستثمار؟ و من هي الجهات المكلفة بادرته وتسييره في إطار دعم الاستثمار؟ وكيف يتم استغلاله؟ وما هي المنازعات الناجمة عن الاستغلال في إطار تشجيع ودعم الاستثمار؟

و لمعالجة هذه الإشكالية سيتم الاعتماد على عدة مناهج في هذا البحث وأهمها المنهج التحليلي، المنهج الوصفي، المنهج المقارن، في إطار التكامل المنهجي.

للإجابة عن الإشكالية المطروحة، يتم تقسيم الموضوع إلى فصلين أساسيين:

حيث سيتم التعرض في **الفصل الأول** إلى الإطار التشريعي و المؤسسي لتنظيم العقار الصناعي وتحديد تعريف العقار الصناعي و كذا تمييزه عما يشابهه من العقارات الموجهة للاستثمار مع بيان تقسيم العقار الصناعي إلى مناطق و أملاك عقارية تخضع في إدارتها وتسييرها إلى أجهزة محددة قانوناً.

ثم يتم التطرق في **الفصل الثاني** إلى طرق و كئففات استغلال هذه المواقع و الأملاك العقارية ، و شكل العقود المبرمة على هذه المواقع أو هذه الثروة الوطنية، و ما يترتب عن ذلك من مشاكل ميدانية و أنواع عديدة من المنازعات التي قد تتعدد وسائل الفصل فيها خاصة بعد إلغاء احتكار الدولة لهذه الأراضي و فتح المجال للتعامل فيها.

## الفصل الأول: الإطار التشريعي و المؤسسي لتنظيم العقار الصناعي

يحتل العقار الصناعي مكانة هامة في النظام القانوني والاقتصادي الجزائري، لكونه وسيلة اقتصادية تستخدم بهدف جذب الاستثمارات الأجنبية و تحفيز الاستثمارات المحلية بما يعود على الدولة بفوائد من جوانب متعددة، و قد ارتبط ظهور العقار الصناعي بتوسع حركة الاستثمار وتوسع أنشطته و تعدد أشكاله بتطور التجارة الدولية و خاصة بعد التحولات التي شهدها العالم في هذه العقود الأخيرة<sup>(1)</sup>.

وإن تحديد الإطار القانوني لتنظيم و ضبط العقار الصناعي يقتضي منا التطرق إليه من خلال معرفة مفهوم هذا المصطلح ونطاقه المكاني، مع بيان الهيئات التي وضعها المشرع لضبط تسيير وإدارة هذا العنصر الاقتصادي الهام . و من هنا يكون من الضروري الوقوف على ماهية العقار الصناعي من خلال استعراض تعريفه و نطاقه المكاني و ذلك في ( المبحث الأول ) على أن نتناول في ( المبحث الثاني) النظام المؤسسي لضبط العقار الصناعي.

### المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي ونطاقه المكاني

حتى نحدد مفهوم العقار الصناعي لابد أولا من البحث عن تحديد تعريف للعقار الصناعي وبيان نطاقه الجغرافي او المكاني و تمييزه عن ما يشابهه من مفاهيم .

وبما أن دراستنا تركز على التنظيم القانوني للعقار الصناعي فان هذا المبحث يعتبر كتقديم لكل ما يلي سواء من تحديد لمناطق العقار الصناعي وما يليه من إدارة وتسيير و كذا ضبط و إستغلال هذه العقارات الخاصة والهامة في الاقتصاد الوطني.

و عليه سنتطرق في (المطلب الأول) إلى تعريف العقار الصناعي ، ثم نقوم بتمييزه في( المطلب الثاني) عن العقار السياحي وعن العقار الفلاحي ثم عن العقار السكني وذلك لأن كل من هذه الأنواع تكون محلا للإستثمار وبالتالي لابد من تحديد العقار الصناعي بتمييزه عن هذه الأخيرة .

### المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي.

(1)- موهوبي محفوظ ، مركز العقار من منظور الإستثمار ، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال ،كلية الحقوق بودواو ،جامعة بومرداس ، الجزائر ، 2009 ، عن موقع : <https://www.sndi.cerist.dz> ، تم الاطلاع يوم : 2015 /05/24 ، ص 04 .



إن التعريف بالعقار الصناعي لا بد أن يكون بشقيه اللغوي والاصطلاحي، فبالنسبة للتعريف اللغوي فالإشكال غير مطروح لأن القواميس اللغوية تعرف الكلمتين على انفصال (العقار الصناعي)، و لغويا يمكن تعريف كل كلمة لوحدها، أما التعريف الإصطلاحي فالمشرع كعادته لم يعرف العقار الصناعي تاركا الأمر للفقهاء.

و عليه سنتناول التعريف بالعقار الصناعي في هذا المطلب من خلال التعريف به لغويا (الفرع الأول) ، و تعريفه الاصطلاحي (الفرع الثاني) .

## الفرع الأول: التعريف اللغوي

سنعرف الكلمتين على الترتيب: كلمة العقار ثم كلمة الصناعي.

### العقار:

معنى عقار في معجم اللغة العربية المعاصرة عقار (مفرد) : ج عقارات (لغير المصدر) : (1) مصدر عقر . (2) كل ملك ثابت له أصل غير منقول كالأرض والدار- باع بعض عقاراته -صادرت الدولة أمواله وعقاراته -، ما له دار ولا عقار : لا يملك شيئا العقار الحر : كل ملك خالص الملكية يأتي بدخل سنوي دائم يسمى ريعا<sup>(1)</sup>.

و يعرف على أنه، كل ما له أصل وقرار كالأرض، والدار، والعقار هو جمع عقارات، إذن يتجلى المفهوم اللغوي للعقار كونه قيمة مادية غير قابلة للانتقال، ومتصلة بالأرض، وقد يكون هذا الأخير حسب التعريف اللغوي دائما عقارا أصليا مرتبط بالأرض، أو عقارا بالتخصيص يخدم العقار الأصلي<sup>(2)</sup>.

### الصناعي:

صفة لما يتعلق بمجموعة المهن المنتجة لأموال مادية من خلال العمل على مواد أولية.

## الفرع الثاني : التعريف الإصطلاحي

(1)- المعجم الوسيط ، مجمع اللغة العربية، مكتبة الشروق الدولية، لبنان ،2004،ص408.

(2)- موهوبي محفوظ ، المرجع السابق،ص05.

قد وردت عدة تسميات في شأن العقار الصناعي فسمي بالعقار الموجه للاستثمار وبالعقار الاقتصادي.

لا يوجد تعريف شامل وخاص للعقار الصناعي سواء على المستوى التشريعي أو على مستوى الفقه، فبالرجوع إلى كل النصوص التشريعية والتنظيمية التي أصدرها المشرع الجزائري في خصوص العقار الصناعي، نجد أنه لم يورد له تعريفا خاصا بل اهتم فقط بتنظيم قواعده وأحكامه، وهذا راجع إلى أن وظيفة المشرع هي إصدار القوانين وليس وضع التعريفات، وعليه يبقى على الفقه دور التعريف<sup>(1)</sup>.

غير أن الفقه لم يجمع على تعريف محدد و واضح للعقار الصناعي رغم وجود تعريفات للعقار، فقد عرف الفقيه عبد الرزاق أحمد السنهاوري العقار على أنه: " الشيء الثابت المستقر بحيزه، بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا هدم أو اقتلع، ومن ثم لا يمكن نقله دون تلف، والأرض و هي خير مثال للعقار لأنها ثابتة مستقرة بحيزها، وإذا جاز نقل أجزاء منها فإنما يكون ذلك بتفتيت سطحها أو نزاع بعض الأتربة والصخور. وكذلك البناء عقار لأنه ثابت مستقر بحيزه ولا يمكن نقله من مكان إلا آخر إلا بهدمه أو هدم أجزاء منه، والأشجار و الأغراس عقار، ولا يمكن نقلها إلا باقتلاعها من الأرض التي هي مغروسة فيها<sup>(2)</sup>.

و العقار الصناعي كما ذكرنا لم يعرف في القوانين، وأغلب الدراسات والأبحاث إكتفت بتعداد أصناف العقارات الصناعية وتعريف كل منها، ولعل ذلك يرجع إما لوضوح تعريفه أو بساطته لارتباطه بمفهوم العقار أو لصعوبة إيجاد تعريف للعقار الصناعي يمكنه أن ينطبق على كل أصنافه وأنواعه .

هناك من يعرف العقار الصناعي على أنه : تلك القطعة من الأرض التابعة لأملاك الدولة العامة أو الخاصة والمهياة لأن تكون موطن المنشأة أو المصنع أو المشروع

الإستثماري " ، ويعرف كذلك على أنه " : ذلك الفضاء المخصص للأنشطة والذي يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الصناعي تميزا له عن العقار الفلاحي والعقار السكني<sup>(1)</sup>

(1)- منصور أسماء، عقد الإمتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 ، الجزائر ، 2014 ، عن موقع: <https://www.sndi.cerist.dz> ، تم الاطلاع يوم: 2015/05/24 ، ص11.

(2)- عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998 ، ص 14 .

(1)- فسيح حمزة ، التنظيم القانوني لإستغلال العقار الصناعي في عملية الإستثمار ، رسالة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية ،كلية الحقوق، بن عكنون ، الجزائر ، 2005 ، عن موقع: <http://bu.univ-alger.dz> ، تم الاطلاع يوم: 2015/05/24 ، ص03.

ما يلاحظ أن التعريف الأول حصر العقار الصناعي على القطع الأرضية ، ولكن من المعلوم أن المنشأة أو المصنع في حد ذاته عقار. وما يلاحظ على بعض التعريفات أنها ماثلت بين العقار الصناعي و العقار الاقتصادي في حين أن العقار الصناعي جزء من هذا الأخير.

وهناك تعريف آخر للعقار الصناعي بأنه : " مجموعة العقارات الموجهة و المخصصة لإنجاز مشاريع صناعية أو إستثمارية " و عليه يدخل تحت نطاق هذا التعريف كل العقارات الموجهة لذلك الغرض بغض النظر عن صنفه سواء كان مملوك للدولة أو مملوك للخواص أو ملكا وقفيا (2).

ويعرّف العقار الصناعي كذلك على أنه الحيز المكاني، أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الصناعية، سواء كان مبنيا، أو غير مبنيا، مستغلا، أو غير مستغلا(3) ، ولقد عرف هذا الأخير منذ الاستقلال عدة أنظمة للاستثمار فيه نظرا لأهميته ، فكانت في بداية السبعينات فكرة تقسيمه ضمن مناطق صناعية، إلا أن الإشكال الذي ظهر يتعلق بطبيعة عقد الملكية في هذه المناطق، وكيفية تسييره وحمايته إذا ما اعتبرنا هذه الأخيرة مناطق تخضع لنظام خاص في استغلاله، بالنظر للشروط القانونية والإدارية المنظمة لذلك.(4)

والمشرع الجزائري كما سبق الإشارة إليه لم يتعرض لتعريف العقار الصناعي ولكنه قام بتحديد القطع الأرضية التي تدخل في نطاق العقار الصناعي الموجه للاستثمار وذلك بعد إصداره للأمر: 04-08 المؤرخ في: 01 سبتمبر 2008 الذي ألغى الأمر: 06-11 المؤرخ في: 30 أوت 2006 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ( انظر الملحق رقم: 01) ، وفي مادته الثانية حصر الأراضي التي تدخل ضمن نطاق العقار الصناعي أو العقار الموجه للاستثمار

وذلك بمفهوم المخالفة(1) حيث جاءت المادة: 02 بالاستثناء أي الأراضي المستثناة من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر وهي:

- الأراضي الفلاحية.

(2)- عياد وهاب، العقار السياحي ، مذكرة تخرج ، المعهد الوطني للقضاء ، الجزائر ، 2003 ، ص 04

(3)- موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص 47.

(4)- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 05

(1)- منصور أسماء، المرجع السابق، ص 11

- القطع الأرضية الواقعة داخل محيطات مناطق التوسع والمواقع السياحية والضرورية لانجاز برامج استثمارية تدخل ضمن مخطط التهيئة السياحية.
  - القطع الأرضية المتواجدة داخل المحيطات المنجمية.
  - القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث واستغلال المحروقات.
  - القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية.
  - الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والثقافية.
- حيث وبمفهوم المخالفة أن جميع العقارات غير التابعة للأراضي السابق ذكرها فهي تدخل ضمن تصنيف العقار الصناعي أو الموجه للاستثمار.
- وبالتالي يمكن أن نخلص إلى تعريف للعقار الصناعي على أنه: " كل قطعة أرض أو منشأة أو بناء وتوابعه يكون مهياً ومخصص لانجاز الأنشطة الصناعية أو لتخزين منتوجات صناعية، دون إهمال المنقول الذي يصبح عقاراً بالتخصيص بحكم ارتباطه وخدمته للعقار المخصص له".

### المطلب الثاني: تمييز العقار الصناعي عن ما يشابهه من مفاهيم.

بعد أن تعرفنا على العقار الصناعي من خلال التعريفات التي جاء بها الفقه والنصوص التشريعية المتعلقة به، سوف نتطرق لبعض المفاهيم القانونية التي يلتبس مفهومها مع مفهوم العقار الصناعي في كونها هي أيضاً محل للإستثمار ، وكذلك من حيث طريقة إستغلالها والنظام القانوني المنظم لها ، كما نميز من حيث إمكانية السماح للإستثمار الأجنبي فيها من منعه.

وبالتالي سنميز العقار الصناعي عن ثلاث أنواع من العقارات المشابهة والتي تكون محلاً للإستثمار من خلال ثلاث فروع كالآتي:

الفرع الأول: تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي.

الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي.

الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني.

الفرع الأول: تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي.

إن الاهتمام بالعقار السياحي بدأ مع الانفتاح الاقتصادي، أين ازدادت قيمة العقار السياحي حديثاً ، بحيث أنه كان سابقاً غير مؤطر بالنظر لعدم الاهتمام بالمجال السياحي كمصدر هام للاقتصاد الوطني<sup>(1)</sup> و قد عرّف المشرع العقار السياحي في المادة:20 من القانون:03-03<sup>(2)</sup> المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية بقوله: " يتشكل العقار السياحي القابل للبناء، المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية، والخاصة، وتلك التابعة للخواص"، كما أن المادة: 03 فقرة 02 من القانون السالف الذكر نصت على مناطق التوسع السياحي على أنها تعد في أصلها تلك المناطق المخصصة أصلاً للسياحة.

والنظام القانوني للعقار السياحي يركز على قوانين أهمها القانون رقم: 01-03 المؤرخة:2003/02/17 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة و القانون رقم:02-03 المحدد القواعد العامة للاستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ والقانون: 03-03 المؤرخة:2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية. غير أنه بصدر القانون رقم:04-08 المؤرخ في: 01 سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ألغى الكثير من أحكام القانون رقم: 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية سالف الذكر. بالتالي أصبح القانون رقم:04-08 قانوناً مشتركاً يتعلق بكل العقار السياحي والعقار الصناعي.

و يجب الإشارة إلى أن الإستثمار الأجنبي في العقار الصناعي محفز وبامتيازات مختلفة، كذلك الأمر بالنسبة للعقار السياحي إذ يُمنح بصيغة الإمتياز بالتراضي بقرار من الوالي بعد أخذ موافقة الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء وموافقة الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر شروط.

وبالتالي فأكثر نوع عقاري تقارباً مع العقار الصناعي هو العقار السياحي، خاصة بعد صدور القانون رقم: 04-08 وإلغائه لأحكام القانون القانون رقم: 03-03 ، فأصبح العقار السياحي يمنح بالامتياز ، بعد أن كان يباع أو يؤجر .

## الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي.

(1) - موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص57.

(2) - الأمر رقم: 03-03 المؤرخ في: 17 فبراير 2003 ، يتعلق بالمناطق السياحية، الجريدة الرسمية عدد رقم: 11 بتاريخ: 19 فبراير 2003 .

يخضع العقار الصناعي للأمر رقم: 03-01 (1) المؤرخ في: 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، و إلى القانون رقم: 04-08 (2) المؤرخ في: 01 سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية. هذا دون التعرض إلى كل النصوص التي تنظم العقار الصناعي.

أما العقار الفلاحي فيرتبط مباشرة بالأراضي الفلاحية، أو التي تكون مخصصة للزراعة، سواء كانت محل إستغلال أم لا، وتعد الأراضي الفلاحية متنوعة بالنظر لتنوع المجال الجغرافي الواقعة فيه، سواء كانت في سهول، أو في جبال، أو في صحراء (3).

وقد عرّفت المادة: 04 من قانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري الأراضي الفلاحية بأنها كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا، أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً، أو بعد تحويله. أما العقار الصناعي فهي أراضي تم تخصيصها لإنجاز مشروع استثمار صناعي إنتاجي، أو خدمي.

والعقار الفلاحي ينظمه القانون: 10-03 المؤرخ في: 15 أوت 2010 والذي يحدد شروط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والمرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المؤرخ في: 23 ديسمبر 2010 المحدد لكفاءات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذلك القانون رقم: 08-16 المؤرخ في: 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي وكذا القانون: 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية هذا ودون التطرق لكل النصوص الخاصة.

وتنظيم العقار الفلاحي في الجزائر امتاز بخصوصية هامة، وهي أن الجزء الكبير من الأراضي الفلاحية تابعة للدولة بالمقارنة مع الملكية الخاصة، حيث أن سياسة الاستثمار العمومي ( على اختلاف أنماط تسييره في ظل التوجه الاشتراكي أو اقتصاد السوق ) في القطاع الفلاحي كانت هي المهيمنة في ظل غياب قطاع خاص قوي وحيوي.

وإن الإستثمار الأجنبي في العقار الصناعي مفتوح و بتحفييزات كبيرة لأن المراد هو تشجيع جلب رؤوس الأموال الأجنبية خاصة منه الاستثمار المباشر بما يحققه كقيمة مضافة

(1)- الأمر رقم: 03-01 المؤرخ في: 17 فبراير 2003، المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم: 47 بتاريخ: 22 أوت 2001.

(2)- الأمر رقم: 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد: 49 مؤرخة في: 03 سبتمبر 2008

(3)- موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص47.

للاقتصاد الوطني طبقا للمادة الأولى من الأمر رقم: 03-01 " يحدد هذا الأمر النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية و الأجنبية ... "

إذ جاء الأمر رقم: 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار لتحديد النظام المطبق على الاستثمارات الوطنية و الأجنبية ، خاصة منه من كان مصحوبا بالتكنولوجيا الحديثة<sup>(1)</sup> ، كذلك جاء في الأمر مبدأ ضمانة المعاملة الأجانب بنفس معاملة الجزائريين طبيعيين أو معنويين كانوا.

أما الإستثمار الأجنبي في العقار الفلاحي فهو مستبعد كلية، فلا يمكن للأجنبي سواء لوحده أو بالشراكة مع جزائري أن يستثمر في العقار الفلاحي ولو كانت شركة جزائرية ويملك أجنبي أسهم فيها، حيث نصت المادة: 04 من القانون رقم: 03-10 المحدد لكيفيات و شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة على أن الامتياز يمنح لشخص من جنسية جزائرية .

### الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني.

لقد تم التطرق لعرض القوانين الرئيسية المنظمة للعقار الصناعي و في مقدمتها كل من الأمر رقم: 03-01 المؤرخ في: 20 أوت 2001 و الأمر رقم: 04-08 المؤرخ في: 01 سبتمبر 2008 ، أما العقار السكني فيخضع تنظيمه بالإضافة للأمرين السابقين إلى عدة قوانين هي: القانون رقم: 03-87 المتعلق بالتهيئة العمرانية و القانون رقم: 07/86 المؤرخ في: 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية الذي أعتبر بمثابة قفزة نوعية في مجال تعبئة الإستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية، لكن هذا القانون و لأسباب ظرفية و اقتصادية أظهر محدوديته و عدم نجاعته ، لذلك تم إلغاؤه بعد سبع سنوات من دخوله حيز التطبيق بموجب المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

و ما يتميز به النظام القانوني لتسيير العقار السكني هو و جود نظام هجين في التسيير أين تختلط فيه الوظيفة الاقتصادية بالوظيفة الاجتماعية التي تقوم بها الدولة ، حيث تقوم هذه الأخيرة كل مرة بإجراء استثنائي فيما يتعلق بالتنازل و الغرض منه إشراك الأفراد في اكتساب بعض عقاراتها وتحديدًا فيما يخص التنازل في الأملاك الوطنية العقارية الخاصة ذات الطابع السكني والمهني ، التجاري ، والحرفي. والذي أخذ به بادئ الأمر في القانون رقم: 01-81<sup>(1)</sup> المؤرخ في: 07

(1)- انظر المادة: 10 من الأمر رقم: 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم السابق الذكر.

(1)- القانون: 01-81 المؤرخ في: 07/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية وديوان الترقية والتسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة

فيفري 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة لدولة والجماعات المحلية وديوان الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية ، والذي ألغي بموجب القانون: 06-2000 المؤرخ في: 23 نوفمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 ، ثم صدر مرسوم نظم عملية التنازل وهو المرسوم التنفيذي: 03 - 269 المؤرخ في: 07 أوت 2003 الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لديوان الترقية و الترقية العقارية الموضوعة في حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004 .

### المطلب الثالث: تحديد نطاق العقار الصناعي.

تُعد الجزائر من خلال كل المقومات المتوفرة لديها ، إحدى أهم البلدان النامية التي تمتلك ثروات هائلة و متنوعة كالمواد الأولية و الثروة الطاقوية، التي يمكن إستغلالها من جلب الإستثمارات سواء كانت وطنية أو أجنبية. و من أهم هذه المقومات نجد العقار الصناعي الذي يعد الفضاء و القاعدة التي تستقر فيها مجمل النشاطات الاستثمارية مهما كان نوعه.

وستحدث في هذا المطلب عن موضوع هام ، ألا وهو مجال أو نطاق العقار الصناعي الذي يمكن إقامة إستثمارات عليه . و تلك العقارات الصناعية الموجهة للإستثمار ، بتحديد أصنافه و مناطق تواجده ، بإعتباره من أهم عوامل جذب الإستثمارات في الجزائر، و التي يعول عليها حاليا لتوفير دخل جديد للخزينة العمومية، و عليه قسمنا هذ المطلب إلى ثلاث فروع ، نتطرق إلى كل نوع من أنواع العقار الصناعي الموجه للإستثمار .

### الفرع الأول: الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.

وستعرض في هذا الفرع إلى المناطق الخاصة أولا ثم المناطق الحرة ثانيا.

#### أولا: المناطق الخاصة.

ظهر نظام المناطق الخاصة أول مرة في إطار المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المؤرخ في: 05 أكتوبر 1993 المتضمن ترقية الإستثمار، حيث تم منح امتيازات قانونية و



اقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق ، و قد نظم هذا المرسوم التشريعي المناطق الخاصة في شكلين رئيسيين هما:

## 1- المناطق الواجب ترقيتها ( Z.A.P ( Zone à Promouvoir

وبالرجوع إلى أحكام القانون: 87-03<sup>(1)</sup> المتعلق بالتهيئة العمرانية، نجد ان المشرع في المادة: 51 منه حفز الاستثمار في هذه المناطق ،حيث جاء فيها: " سعيًا وراء ضمان تنمية المناطق الواجب ترقيتها طبقًا للخطة الوطنية للتهيئة العمرانية ، سيتم في إطار قوانين المالية، و عند الاقتضاء عن طريق التنظيم اتخاذ إجراءات تشجيعية وتحفيزية ذات طابع اقتصادي و اجتماعي و جبائي، تختلف و تكيف حسب كل منطقة"

وطبقًا للمادة: 18 من القانون رقم: 01-20 المؤرخ في: 12 ديسمبر 2001 و التعلق بتهيئة الاقليم و التنمية المستدامة، يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أحكاما و ترتيبات خاصة لتنمية المناطق الواجب ترقيتها تنمية مدعمة ، حيث تتميز على الخصوص بأنها:

- 1- أقاليم متميزة بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية، وبعدم كفاية نسيجها الصناعي و الخدماتي.
- 2- مناطق حضرية حساسة تتميز بوجود مجموعات كبرى أو أحياء سكنية متدهورة باختلال توازن حاد بين السكن و الشغل.
- 3- كل إقليم آخر يتطلب أعمالا ترقية خاصة من طرف الدولة.

أما عن كيفية تحديد المناطق الواجب ترقيتها، فقد أحال القانون رقم: 01-20 السابق الذكر ، ضبط و تحديد مناطق الواجب ترقيتها و تصنيفها و الإجراءات النوعية الخاصة بها للتنظيم ، الذي لم يصدر لحد الآن.

غير انه و بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 91-321<sup>(1)</sup> المؤرخ في : 14 سبتمبر 1991 نجد المادة الأولى فقرة: 2 منه تنص على أنه: " تتكون المناطق الواجب ترقيتها من البلديات التي تحدد قائمتها و تراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية و السلطة المكلفة بالجماعات المحلية و السلطة المكلفة بالمالية بعد استشارة السلطات المحلية...".

(1) - القانون رقم: 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد 05 لسنة 1987 و الملغى بموجب المادة: 60 من القانون رقم: 01-20 و المتعلق بتهيئة الاقليم و التنمية المستدامة  
(1) - المرسوم التنفيذي رقم: 91-321 ، مؤرخ في: 14 سبتمبر 1991 ، يعدل المرسوم التنفيذي رقم: 89-09 المؤرخ في 07 فبراير 1989 و المتضمن كليات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة: 51 من القانون رقم: 87-03 المؤرخ في 27 يناير 1989 ، المتعلق بالتهيئة العمرانية، ج ر عدد 44 بتاريخ: 25 سبتمبر 1991.

أما بالنسبة لقانون الاستثمار، أحال المرسوم التشريعي رقم: 93-12 المذكور آنفا تكوين المناطق المطلوب ترقيتها و ضبط حدودها إلى المرسوم التنفيذي رقم: 91-321 سالف الذكر. مع احترام الشروط التي نصت عليها المادة: 51 من القانون رقم: 87-03 السابق الذكر، الذي بين أن المناطق الواجب ترقيتها تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها و تراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية، وبعد استشارة السلطات المحلية، وعلى أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديموغرافية، والمادية، والاجتماعية، الاقتصادية و المالية للبلديات<sup>(2)</sup>.

ما يلاحظ من خلال هذا المرسوم هو أن المشرع قد أدمج مفهوم المناطق المحرومة، مناطق الجنوب، مناطق الجنوب الأقصى، المناطق المعزولة، المناطق الواجب تنميتها في مفهوم المناطق المطلوب ترقيتها.

وقد ورد تحديد البلديات الواجب ترقيتها بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرفي: 09 أكتوبر 1991 يحدد قائمة البلديات في الملحق المتعلق بهذا القرار و يشمل 671 بلدية موزعة على 48 ولاية.

## 2- مناطق التوسع الاقتصادي (Zones d'expansion économique) Z E E.

لقد نص على هذه المناطق المرسوم التشريعي: 93-12 المتعلق بتطوير الاستثمار الملغى بموجب الأمر رقم: 03-01 و يقصد بمناطق التوسع الاقتصادي، أو الأراضي الجيواقتصادية، و التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكاملة، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية البشرية او الهياكل القاعدية، والتي يجب تجميعها والرفع من قدراتها، كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها ويلاحظ ان هذه المفاهيم والمعايير المذكورة أعلاه، أنها جاءت واسعة و غامضة في بعض الحالات إلى حد يصعب معه صياغتها لإنشاء منطقة ما كمنطقة للتوسع الاقتصادي، الأمر الذي صعب من مهمة الإدارة في تكريس هذه المعايير لإيجاد مثل هذه مثل هذه المناطق و حال دون ظهورها على ارض الميدان إلى غاية الوقت الحاضر<sup>(1)</sup>.

## 3- المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة.

(2) - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 20

(1) - المرجع نفسه، ص 22

مواصلة لدعم سير عجلة الاستثمار تم اصدار الأمر رقم: 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار و الذي تضمن في المادة: 10 فقرة: 01 منه ، هذا النوع من النظام الاستثنائي للاستثمار.

على ان يتولى المجلس الوطني للاستثمار المنشأ بموجب المادة : 18 من الأمر رقم: 03-01 المؤرخ في: 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم ،تنظيم وتحديد هذه المناطق ، على ضوء أهداف مخطط تهيئة الإقليم، حيث جاء في نص المادة: 03 فقرة: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-355 المؤرخ في: 09 أكتوبر 2006 على انه: "يسهر المجلس على ترقية تطوير الاستثمار طبقا لأحكام الأمر: 03-01. و في هذا يرى الأستاذ بوجردة مخلوف في مؤلفه "العقار الصناعي " أن المجلس الوطني للاستثمار مخول كذلك لتحديد نظام استغلال لهذه المناطق<sup>(2)</sup>.

## ثانيا: المناطق الحرة.

المناطق الحرة حقيقة اقتصادية اليوم يظهر أثرها في الاقتصاد العالمي اليوم، حيث أن العديد من الدول عرفت هذا النوع من التجارب و هي في تزايد مستمر.

و لقد اقترحت لجنة الإحصاء التابعة لمنظمة الأمم المتحدة (L'ONU) تعريفا للمناطق الحرة حيث جاء فيه: "المنطقة الحرة هي مجال جغرافي حدوده ثابتة ومدخله مراقب من طرف مصلحة الجمارك، حيث يمكن للسلع القادمة من الخارج عبور الحدود الجمركية دون الخضوع للحدود أو للمراقبة، ما عدا تلك التي يمنع دخولها من طرف القانون، ثم تستطيع لاحقا الخروج دون أن تخضع لحقوق أو مراقبة الصادرات. إن السلع من مختلف الأنواع توجه إلى الخارج باستثناء تلك التي يمنع خروجها من طرف القانون"<sup>(1)</sup>

و ظهر مصطلح المنطقة الحرة في النظام القانوني الجزائري لأول مرة بموجب قانون المالية لسنة 1993<sup>(2)</sup> في المادة: 93 منه التي تعدل المادة: 01 فقرة رقم: 01 من قانون

(2) يلاحظ هنا ان المشرع خول المجلس الوطني للاستثمار تحديد هذه المناطق طبقا لمحتوى نص المادة: 10 فقرة اخيرة من الأمر رقم: 03-01 سالف الذكر حيث تنص على انه : " يحدد المجلس الوطني للاستثمار المذكور في المادة: 18 أدناه المناطق المذكورة في الفقرة 1 أعلاه ... " و يتوافق مع ذلك نص المادة: 03 فقرة: 01 بند: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-355 المؤرخ في: 09 أكتوبر 2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار و تشكيلته و تنظيمه و سيره . غير انه لم يمنع صراحة لهذا المجلس اختصاص بتحديد نظام او كفاءات استغلال و تسيير هذه المناطق.

(1) - بلعوزين علي و مداني احمد، دور المناطق الحرة كحافز لجلب الاستثمار الأجنبي المباشر-دراسة حالة المنطقة الحرة "بلارة"، أعمال الملتقى الدولي آثار و انعكاسات اتفاق الشراكة على الاقتصاد الجزائري، المنعقد أيام : 13 و 14 نوفمبر 2006 ، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف ، الجزائر، عن موقع : <http://www.droit-dz.com/forum> ص 45

(2) - المرسوم التشريعي رقم : 93-01 المؤرخ في: 19 يناير 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية عدد رقم: 04 بتاريخ: 20 يناير 1993.

الجمارك رقم: 07-79 و التي نصت على أنه: "... يمكن إنشاء مناطق حرة في القطر الجمركي لا تخضع كلية أو جزئياً للتشريع والتنظيم الجاري بهما العمل وفق الشروط التي سيحددها قانون خاص".<sup>(3)</sup>

ثم تمت محاولة تنظيم المناطق الحرة لأول مرة ضمن قانون للاستثمار بموجب المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، و هي تعد جزءاً من الأملاك الوطنية العمومية للدولة مضبوطة المساحة و الحدود طبقاً لنص المادة: 02 المرسوم رقم: 320/94 المؤرخ في: 17 أكتوبر 1994 والمتضمن نظام المناطق الحرة إذ عرفت المناطق الحرة في كونها: "مساحات مضبوطة الحدودها تمارس فيها أنشطة و خدمات صناعية و/ أو تجارية طبقاً للشروط الواردة في المواد: 25 إلى: 34 من المرسوم التشريعي رقم: 93-12 المؤرخ في 1993/10/05 والمذكور أعلاه و وفق أحكام هذا المرسوم".

ويمكن أن تشمل أرض الأساس على مطار أو ملك وطني مينائي أو تقع بالقرب من ميناء أو مطار أو منطقة صناعية، فإذا تضمنت المنطقة الحرة كلياً أو جزئياً، ميناء أو مطاراً يبقى التشريع و التنظيم في مجال الأملاك الوطنية والأنشطة المينائية أو المطارية مطبقاً عليها، لاسيما فيما يخص المهام المرتبطة بممارسة صلاحيات السلطة العمومية.

بعد هذا صدرت عدة نصوص وقوانين تنظيمية لهذا الموضوع، تتمثل في:

- القانون رقم: 17-94 يحدد تنظيم الصرف الخاص بالمناطق الحرة .
- المرسوم التنفيذي رقم: 95-94 439 معدل ومكمل للمرسوم التنفيذي رقم: 94-320 المتضمن نظام المناطق الحرة السابق الذكر.
- المرسوم التنفيذي رقم: 97-106 يتعلق بالمنطقة الحرة لبلارة<sup>(1)</sup> .
- الأمر رقم: 01-03 يتعلق بتطوير الاستثمار .
- الأمر 02-03 (الملغى) الذي تبنى نظام للمناطق الحرة .

<sup>(3)</sup> - العزيزي كريم، التنظيم القانوني للمناطق الحرة في ظل قانون الإستثمار المقارن-دراسة مقارنة-، رسالة ماجستير، فرع ادارة ومالية، معهد الحقوق و العلوم الإدارية الحقوق، الجزائر، 2001، عن موقع: <https://www.sndi.cerist.dz>، تم الاطلاع يوم: 2015/05/25، ص12.

<sup>(1)</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 97-106 المؤرخ في: 05 افريل 1997، يتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة، الجريدة الرسمية عدد رقم: 20 بتاريخ: 06 افريل 1997.

نظم هذا الأمر الاخير المناطق الحرة لا غير، وهدف إلى تحديد القواعد العامة التي تحكم المناطق الحرة وكذا النظام التحفيزي المطبق على الاستثمارات المنجزة في هذه المناطق<sup>(2)</sup>.

لكن لم يجد الأمر طريقا إلى أرض الواقع، بل بالعكس فقد تم إلغاء منطقة بلارة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 01-05<sup>(3)</sup> و تم تحويلها الى منطقة صناعية و بعدها تم إلغاء الأمر رقم: 02-03 بموجب القانون رقم: 10-06 المؤرخ في : 24 جوان 2006<sup>(4)</sup>.

و قد نصت المادة : 02 فقرة 3،2 من المرسوم التنفيذي رقم: 94-320 على أنه : " ... وتحدث المنطقة الحرة بمرسوم تنفيذي بناء على إقتراح الوزير المكلف بالمالية، ويحدد موقعها الجغرافي وحدودها وقوامها و مساحتها ، وعند الإقتضاء يحدد الأنشطة التي يسمح بممارستها فيها... "

ونصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 97-106 سالف الذكر على أنه: " يتضمن هذا المرسوم إنشاء منطقة حرة بموقع "بلارة"، في ولاية جيجل، كما يضبط وضعيتها الجغرافية و حدودها و قوامها و مساحتها، و كذلك الأنشطة المسموح القيام بها."

فتم اختيار ولاية جيجل و بالتحديد منطقة بلارة بعد دراسة قامت بها الوكالة الوطنية لتنمية الإقليم(ANAT) مابين 16 منطقة أخرى . بطلب من وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها (apsi) فالاختيار عاد بالدرجة الأولى لما تتمتع به هذه المنطقة من مقومات النجاح ،أهمها:<sup>(1)</sup>

- 1- الميناء التجاري بجن جن جديد بسعة أربعة ملايين طن سنويا.
- 2- مطار فرحات عباس ذو طبيعة وطني دولي ، يجعل المنطقة على بعد 30 دقيقة من العاصمة، وساعة من أوروبا المتوسطية.
- 3- السكك الحديدية تربط ولاية جيجل بالميناء ، والمنطقة الحرة مع خط الربط الوطني.
- 4- الشبكة الطرقية ذات أهمية جهوية وطنية.

(2)- انظر المادة:01 من الأمر 02-03 المؤرخ في: 19 جويلية 2003، يتعلق بالمناطق الحرة ،الجريدة الرسمية عدد رقم:43 بتاريخ:20 جويلية2003 و الموافق عليه من قبل البرلمان بموجب القانون رقم:03-11 المؤرخ في:25 اكتوبر 2003، الجريدة الرسمية عدد رقم:64 بتاريخ:26 اكتوبر2003.

(3)- المرسوم التنفيذي رقم:01-05 المؤرخ في: 03 يناير 2005،الجريدة الرسمية عدد رقم:04 بتاريخ:09 يناير2005  
(4)- القانون رقم: 10-06 المؤرخ في: 24 جوان 2006، يتضمن إلغاء الأمر رقم:02-03 المؤرخ في:19 جوان 2003 و المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد رقم:42 بتاريخ:25 جوان 2006.  
(1)- العزيمي كريم ، المرجع السابق،ص36.

وعلى غرار نظيراتها من الدول الأخرى ، منح المشرع الجزائري مجموعة من الحوافز الضريبية والجمركية للمستثمر داخل المنطقة الحرة ، المتمثلة في:

إعفاء الاستثمارات المقامة بالمنطقة الحرة من جميع الضرائب والرسوم و الإقتطاعات ذات الطابع الجبائي وشبه الجبائي والجمركي عدا<sup>(2)</sup> :

-الحقوق والرسوم المتعلقة بالسيارات السياحية غير المرتبطة بالإستغلال.

-المساهمات والاشتراكات في النظام القانوني للضمان الإجتماعي.

## الفرع الثاني: الأملاك العقارية في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

و تنقسم إلى مناطق صناعية ومناطق نشاطات.

### أولاً: المناطق الصناعية les zones industrielles.

لم يعرف المشرع الجزائري المناطق الصناعية من خلال النصوص القانونية التي نظمها من خلالها ، لذا سناحاول الإستئناس ببعض المحاولات ، إذ عرف خبراء منظمة الأمم المتحدة للتنمية و الصناعة المناطق الصناعية بأنها<sup>(1)</sup> : " عبارة عن مساحة أرضية مهيئة و مخصصة لإقامة مشاريع صناعية ، تنشأ عموماً بقرار من رئيس البلدية ، و يشترط أن تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية ، و يتوقف نجاحها على الموقع الذي تحتله بالنسبة لشبكة الطرق ، و قنوات التوزيع ،بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاته " ، أما بالنسبة للجزائر فكان أول ظهور لهذه المناطق سنة: 1973 وذلك بصدور المرسوم رقم : 45-73 المؤرخ في:1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية،

(2)-انظر المادة:28 من المرسوم التشريعي رقم:93-12 ،مؤرخ في:05 اكتوبر1993، المتضمن ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد رقم:64 بتاريخ:10 اكتوبر 1993 (الملغى بالأمر رقم:01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار).

(1)- ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، مذكرة تخرج ، المعهد الوطني للقضاء ، الجزائر ، 2009 ، ص 15

فحددت شروط ايجاد 77 منطقة صناعية على إقليم البلديات و الولايات عبر كامل التراب الوطني.

قد اعتبرت هاته المناطق القلب النابض للصناعة الجزائرية في تلك الحقبة من الزمن ،تم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم:84-55 المؤرخ في:03 مارس 1984 والتضمن ادارة المناطق الصناعية.

غير انه في مناطق النشاط الصناعي التي تم إنجازها من قبل الجماعات المحلية (البلديات والولايات)، بدت النقائص جليا في عدم تهيئة هذه المساحات التي تبقى بعيدة عن المواصفات وأدنى المقاييس المطلوبة خاصة ما يتعلق بقنوات المياه الصالحة للشرب وتصريف المياه والكهرباء والطرق، والأهم من ذلك أنه تحويل وجهة العديد من هذه القطع الارضية لصالح إنجاز سكنات وعقارات تجارية<sup>(2)</sup>.

وفيما سجلت الهيئات المختصة خلال السنوات الماضية تناقصا للمساحات القابلة للاستغلال خاصة في محيط المدن الكبرى شمال البلاد، ظلت عقارات عدد من المؤسسات والشركات التي أوقفت نشاطها وحتى تلك التي تم حلها نهائيا بسبب الإفلاس أو لعامل آخر، غير مستغلة لسنوات، وبقي الغموض يكتنف مسألة تسيير العقار في مجال يخضع لمضاربات عديدة ، فالمناطق الصناعية التي تم إنشاؤها وتسييرها بمقتضى منشور وزاري صدر عام1975 كانت تخضع لإجراءات محددة وواضحة بقيت نظريا فقط وبعيدة عن التجسيد بصورة سليمة في الميدان.

## ثانيا: مناطق النشاطات les zones d'activité.

جاء القانون رقم:82-11 المؤرخ في:21 افريل 1982 و المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص بالتنازل، حيث أن المستثمر الخاص و المعتمد من طرف الإدارة يمكنه الاستفادة من عقد التنازل على العقار الصناعي في حدود مناطق النشاط المنشأة و المهياة خصيصا لذلك الاستثمار و خارج المناطق الصناعية.

و مناطق النشاط هي تلك المناطق التي تم إنشاؤها بموجب قرارات اتخذت في إطار تطبيق الأمر رقم:74-26 المؤرخ في:20 فيفري 1974 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات حيث تم إنشاء 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية بمساحة إجمالية تقدر ب: 7500 هكتار.

(2) - المرجع نفسه ، ص 16

و أسندت مهمة تسيير مناطق النشاطات في أول الأمر إلى البلديات بمقتضى الأمر رقم: 26-74 المتضمن تكوين إحتياجات عقارية لصالح البلديات ثم أحيلت إلى الوكالة العقارية الوطنية و الوكالات العقارية المحلية ، فالوكالة العقارية الوطنية تم إنشائها بموجب المرسوم رقم: 03-86 المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية ، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي<sup>(1)</sup> ، وتتولى الوكالة العقارية المبادرة بأي إجراء من طبيعته أن يسهل عمل البلديات وتحقيق الأهداف المسطرة لها في مجال الإحتياجات العقارية و البرمجة و التسيير العمراني كما تتولى تطبيق ذلك<sup>(2)</sup> .

كما خول المرسوم رقم: 04-86 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية البلديات بغية تنفيذ عمليات تكوين إحتياجاتها العقارية و بيعها ، أن تنشأ في كل بلدية مؤسسة عمومية ذات طابع إقتصادي ، غير انه تم الغاء المرسومين رقم: 03-86 و 04-86 على التوالي بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 405-90 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك.

وبموجب المادة: 02 من المرسوم المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك ، تتولى الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين تسيير الممتلكات العقارية الحضرية على مستوى البلدية ، وذلك طبقا للمادة: 73 من قانون التوجيه العقاري التي نصت على أنه: تسيير الحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية هيئات التسيير و التنظيم العقاريين.

غير انه تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم: 405-90 سالف الذكر، بالمرسوم التنفيذي رقم: 408-03 حيث أسندت المادة: 02 منه إلى الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين ، مهمة تسيير الحافظة العقارية الحضرية للجماعات المحلية مع إمكانية إنشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات و الدوائر للولاية نفسها<sup>(1)</sup> .

### الفرع الثالث: الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

نتناول من خلال هذا الفرع الأصول المتبقية عن المؤسسات الاقتصادية المحلة ثم الأصول الفائضة عن المؤسسات العمومية الاقتصادية.

(1)- المادة: 02 من المرسوم رقم: 03-86 ، المؤرخ في: 07 يناير 1986 ، المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، الجريدة الرسمية، عدد رقم: 01، الصادرة بتاريخ: 08 يناير 1986 ، .

(2)- المادة: 03 من نفس المرسوم .

(1)- المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 408-03 ، المؤرخ في: 05 نوفمبر 2003 ، المعدل و المتمم للمرسوم رقم: 405-90 ، عدد رقم: 68، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ: 19 نوفمبر 2003 .



## 1- الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة:

تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة المتوفرة ، وهو نفس التعريف الذي جاء في المادة: من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152 المحدد لشروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ، أنه كان المقصود بالأصول العقارية المتبقية المعنية بأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 09-152: حسب المادة: منه: "الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية المحلة ؛ الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات الاقتصادية المحلة".

وتعد أصولا متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة وهي تشمل بذلك كل الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية EPE المحلة وكذا الأصول التابعة للمؤسسات العمومية المحلية EPL المحلة بما فيها المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري EPIC ، وهذا ما ورد ف نص المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-153 المحدد لشروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية بنصها: "الأصول العقارية المتبقية المعنية بأحكام هذا المرسوم (09-153) هي تلك التابعة:

- للمؤسسات العمومية المحلية المحلة

- للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة.

وفي ظل اتجاه السياسة الاقتصادية الدولة إلى خوصصة المؤسسات التي لوحظ فيها أنها تكتسب مقومات البقاء تم حل باقي المؤسسات الأخرى، حيث تم خوصصة نسبة كبيرة من المؤسسات العمومية الاقتصادية وذلك منذ صدور الامر رقم: 95-26 المؤرخ في: 26 اوت 1995 المتعلق بخوصصة المؤسسات العمومية الذي ألغي بموجب الامر رقم: 04-01 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيرها و خوصصتها<sup>(1)</sup>.

غير أن عملية خوصصة المؤسسات العمومية أو تصفيتها عرفت عدة مشاكل تتعلق بالعقارات التي كانت تتمثل في الأصول المتبقية، وذلك راجع لعدم تحديد الطبيعة القانونية لاصل الملكية العقارية لتلك المؤسسات، وبقي هذا الاشكال رغم أن المادة: 26 من الامر: 01-03 المؤرخ

(1) - ساسي سليم، المرجع السابق، ص 21

في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار نصت على أنه: "تتشأ الدولة انطلاقا مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المنحلة قصد ضمان تمثيلها لتطوير الاستثمار حافظة عقارية وغير منقولة يسند تسييرها إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار."

## 2- الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

بالنسبة للأصول الفائضة فهي العقارات التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي بقيت قائمة في حالة نشاط، أي المؤسسات التي لم يتم خصصتها أو تصفيتها، حيث تعد الأصول الفائضة عقارات غير لازمة لنشاط المؤسسة الاقتصادية، بمعنى أنها زائدة عن حاجات ومتطلبات المؤسسة، وقد عملت الدولة منذ مدة على استرجاعها وطرحها في السوق العقارية بحيث كانت أولى المبادرات للقيام بذلك ما تضمنه نص المادة: 85 من قانون المالية لسنة 2005<sup>(1)</sup>.

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم: 07-122 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ومن بعده المرسوم التنفيذي رقم: 09-153 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>(2)</sup> أين تم تحديد هذه العقارات وتقرر استرجاعها رسميا من قبل الدولة وقد أسند تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري<sup>(3)</sup>.

وقد نص المشرع الجزائري في نص المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-153 الاملاك العقارية التي تعد زائدة عن متطلبات المؤسسة العمومية. حيث تعد أصولا فائضة وغير لازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية لاسيما:

- الاملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند صدور المرسوم التنفيذي: 09-153.
- الاملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.

(1)- المادة: 85 من القانون 04-21، المؤرخ في: 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية العدد 85، بتاريخ: 29 ديسمبر 2004.

(2)- المرسوم التنفيذي: 09-153 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها.

(3)- المادة: 13 من المرسوم التنفيذي: 09-153 سابق الذكر.

- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجتمعات عقارية أوسع تكون ملك للمؤسسة العمومية أو ملك للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها.
  - الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير، والتي لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.
  - بالإضافة إلى ذلك الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسات العمومية.
- وتعتبر ، زيادة على ذلك ، أصولا فائضة ، الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

### المبحث الثاني: النظام المؤسسي لتسيير العقار الصناعي

من أجل تحقيق الأهداف والنتائج المبتغاة من العقار الصناعي الموجه للإستثمار، كان لزاما إخضاع تسيير هذا الأخير إلى مؤسسات تكفل تسييره على أحسن وجه، لذا أنشأ المشرع الجزائري نظام مؤسسي يضم مجموع من المؤسسات تعنى بإقتناء العقار الصناعي و تهيئته و كذا مراقبة عمليات استغلاله ليكون جاهزا لاستقبال مشاريع استثمارية صناعية عليه.

و يمكن تقسيم هذه المؤسسات إلى مؤسسات لها اختصاص الوطني وأخرى تنشط محليا على مستوى الولاية، وإن كانت تتفاوت من حيث الصلاحيات الموكلة لكل واحدة منها ، فانها تشترك في هدف واحد وهو تفعيل أحسن الوسائل و الطرق لاستغلال العقار الصناعي في دعم المشاريع الاستثمارية مع ضرورة تثمين هذا الملك العقاري الوطني الهام<sup>(1)</sup>. و هذا ماركز عليه المشرع الجزائري من خلال إسناد تسيير العقار الصناعي بداية إلى أعلى هرم السلطة التنفيذية الذي حولها تحديد النظام العام الذي يحكم العقار الموجه للإستثمار وهذا ما سنحاول ان نوضحه من خلال ( المطلب الأول) الذي خصصناه للهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة للعقار الصناعي الموجه للإستثمار ثم (المطلب الثاني) الذي خصصناه للهيئات المحلية على مستوى الولاية المعنية بتسيير للعقار الصناعي.

### المطلب الأول: الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة للعقار الصناعي.

(1)- خوادجية حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، رسالة دكتوراه ، شعبة القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة 1، 2014، عن موقع : <https://www.sndi.cerist.dz> ، تم الاطلاع يوم : 2015 /05/24 ، ص118

من أجل ضمان التسيير الحسن للعقار الصناعي الموجه للإستثمار أوجد المشرع الجزائري مجموعة من الهيئات والأجهزة المركزية تتكفل بتسييره وتنظيمه ومن بينها) المجلس الوطن للإستثمار )،(الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ) ، (الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري )،(لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات والضبط العقاري) (الشباك الوحيد اللامركزي).

و نتطرق لهذه الهيئات و المؤسسات التي تتميز إما : باختصاصها الوطني كمجلس الوزراء او المجلس الوطني للاستثمار ( الفرع الاول) او الوزير المكلف بالاستثمار(الفرع الثاني) او الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ( الفرع الثالث) او باختصاص جهوي على اكثر من ولاية و تمارسه الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ( الفرع الرابع).

### الفرع الأول: مجلس الوزراء والمجلس الوطني للإستثمار

يُعنى تسيير العقار الصناعي من قبل أعلى هيئة سياسية بالدولة و هو مجلس الوزراء و كذا المجلس الوطني للاستثمار ذو التشكيل الوزاري أيضا و الذي سنتناولهما في هذا الفرع على التوالي.

#### أولاً: مجلس الوزراء

يتكون مجلس الوزراء من جميع الطاقم التنفيذي المكون من جميع الوزراء المشكلين للحكومة المعينة بموجب مرسوم رئاسي .

ويتأسس رئيس الجمهورية مجلس الوزراء طبقا للصلاحيات المحددة له في الدستور وبيت المجلس في جميع القضايا والملفت الوطنية المتعلقة بتنفيذ برنامج رئيس الجمهورية ومن بين تلك الملفات والقضايا منح الامتياز على أراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية<sup>(1)</sup> ، إذ أن الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي يكون بناء على قرار من مجلس الوزراء الذي يعتبر شرطا وجوبي وهذا على حسب المادة: 06 من الأمر: 04-08 ، والمشاريع التي تكون محلا لمنح الامتياز عن طريق التراضي هي تلك التي لها طابع الأولوية وتشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن والمحدثة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة وتساهم في تنمية المناطق المحرومة. ويكون الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من طرف مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.

#### ثانياً: المجلس الوطني للإستثمار :

(1)- المرجع نفسه، ص132.

يعتبر المجلس الوطني للإستثمار من أجهزة الإستثمار التي تم إنشاؤها بموجب الأمر رقم: 03-01 المتعلق بتطوير الإستثمار في الفصل الأول الذي جاء بعنوان " المجلس الوطن للإستثمار " من الباب الرابع الذي جاء بعنوان " أجهزة الإستثمار " ضمن المواد من: 18 إلى: 20 منه ، حيث جاء في المادة: " ينشأ مجلس وطني للإستثمار يدعى في صلب النص المجلس ، يرأسه رئيس الحكومة " .

و لكن سرعان ما تم تعديل الأمر رقم: 03-01 بموجب الأمر: 08-06 المتعلق بتطوير الإستثمار ، الذي ألغى المادتين: 19 و 20 من الأمر رقم: 03-01 و عدل المادة: 18 السابق الذكر و التي أصبحت تنص بعد التعديل على انه: " ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الإستثمارات ، مجلس و طني للإستثمار... و يوضع تحت سلطة و رئاسة رئيس الحكومة " .

و تم تنظيم المجلس الوطني للاستثمار بالمرسوم التنفيذي رقم: 06-355<sup>(1)</sup> المتعلق بصلاحيات المجلس الوطن للإستثمار وتشكيلته وتنظيمه و سيره ، الذي جاء تماشياً مع محتوى الأمر رقم: 08-06 المتعلق بتطوير الإستثمار .

#### أ) تنظيم المجلس الوطني لتطوير الإستثمار:

يتكون المجلس من الأعضاء الذين حددتهم المادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-355 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للإستثمار وتشكيلته وتنظيمه و سيره . ويجتمع المجلس مرة كل 03 أشهر على الأقل ويمكن إستدعاؤه عند الحاجة بناء على طلب من رئيسه أو بطلب أحد أعضائه، وتتوج أعمال المجلس بقرارات وتوصيات وآراء طبقاً لنص المادة 05 و 06 من نفس المرسوم التنفيذي.

ب) مهام المجلس الوطني للاستثمار: تتمثل مجمل مهام المجلس الوطن للاستثمار بكونه:

- يقترح إستراتيجية تطوير الإستثمار و أولوياته.
- يدرس البرنامج الوطن لترقية الإستثمار و يوافق عليه و يحدد الأهداف في مجال تطوير الإستثمار.
- يقترح ملائمة التدابير التحفيزية للإستثمار مع التطورات الملحوظة.
- يدرس مقاييس تحد يد المشاريع التي تكتسي أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني و يوافق عليها

(1) - المرسوم التنفيذي رقم: 06-355 المؤرخ في: 05 افريل 2006، يتضمن بصلاحيات المجلس الوطن للإستثمار وتشكيلته وتنظيمه و سيره ، الجريدة الرسمية عدد رقم: 64 بتاريخ: 11 اكتوبر 2006.

- يفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم ، في ما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الإستثنائي .
- يضبط قائمة النفقات التي يمكن إقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الإستثمار وترقيته.
- يقترح على الحكومة كل التدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الإستثمار و تشجيعه.
- يحث على إنشاء وتطوير مؤسسات و أدوات مالية ملائمة لتمويل الإستثمار ويشجع على ذلك و يعالج كل مسألة أخرى متعلقة بالإستثمار.

### الفرع الثاني: الوزير المكلف بترقية الاستثمارات

الوزير منصب سياسي و بهذه الصفة يمارس الوزير سلطة سياسية يعتبر مسئولاً عنها أمام رئيس الجمهورية في ظل الدستور الحالي، وهو يرأس إدارة الوزارة، وبهذه الصفة يمارس نشاط إداريا واسعا وهو الممثل القانوني للدولة التي يبرم باسمها العقود، ويقوم بكل عمل أمام القضاء سواء كمدعي و مدعى عليه، و هو الأمر الرئيسي بصرف النفقات العمومية أي انه يعطي الأمر بالدفع داخل وزارته.

و قد حدد المرسوم التنفيذي: 11-16 المؤرخ في: 25 يناير 2011 ، صلاحيات وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار<sup>(1)</sup>.

حيث نصت المادة الأولى منه أنه: " في إطار السياسة العامة للحكومة، يمكن لوزير الصناعة وترقية الاستثمار إقتراح عناصر السياسة الوطنية في المجال الصناعي و ترقية الاستثمار. كما يتابع و يراقب تطبيق هذه السياسة، طبقاً للقوانين المعمول بها .

و بعنوان العقار الصناعي و ترقية الاستثمار تنص المادة: 09 من نفس المرسوم على انه:

- يسهر على تناسق مجموع التدابير و الأجهزة المحفزة على تطوير الإستثمار ، كما يقترح التحسينات الضرورية .
- يقترح أي نشاط و إجراء يرمي إلى تطوير السوق المالي و وضع وسائل للتمويل تكون مكيفة مع الإستثمار .
- يضمن متابعة المشاريع الإستثمارية الكبرى .
- يشارك في تحسين شروط الحصول على العقار الإقتصادي .

(1) - المرسوم التنفيذي رقم: 11-16 المؤرخ في: 25 يناير 2011 ، يتضمن صلاحيات وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية عدد رقم: 05 بتاريخ: 26 يناير 2011.

- يسهر على وضع مؤسسات و هيئات الوساطة و تنظيم السوق العقاري الإقتصادي والسير الحسن لها .

- يشجع على خلق مناطق صناعية جديدة و مناطق نشاط لها علاقة بتطوير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة .

- ينفذ برنامج التطهير و إعادة التهيئة و ترقية و تسيير المناطق الصناعية و مناطق النشاط و يضمن متابعة تطبيق قرارات المجلس الوطني للإستثمار .

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

تصنف الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ضمن المرافق العامة ذات الطابع الوطني وذلك لارتباطها بشخص معنوي عام هو الدولة<sup>(1)</sup>، و في هذا نصت المادة: 21 من الأمر رقم: 03-01 المتعلق بتطوير الإستثمار على " :تنشأ لدى رئيس الحكومة وكالة وطنية لتطوير الإستثمار تدعى في صلب النص "الوكالة" ، كما نصت المادة: 01 من المرسوم التنفيذي رقم: 356-06 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار وتنظيمها وسيرها على " :تنشأ لدى رئيس الحكومة وكالة وطنية لتطوير الإستثمار، تدعى في صلب النص "الوكالة" و حسب ما جاء في المادة: 21 من الأمر رقم: 03-01 فهي تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، أما المرسوم التنفيذي رقم: 356-06 سالف الذكر، فقد أضاف من خلال المادة: 01 منه أنها ذات طابع إداري، و حسب المادة: 02 من نفس المرسوم فمقر الوكالة يقع في مدينة الجزائر، كما لها هياكل غير مركزية على المستوى المحلي.

#### مهام الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار :

من أجل أن تؤدي الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار مهامها على أحسن وجه و بكل دقة حدد لها المشرع جملة من المهام منها ما هو منصوص عليه في الأمر 03-01 وأخرى منصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم: 356-06 ووفقا لما سيتم عرضه:

#### أ) المهام المنصوص عليها في الأمر: 03-01 المتعلق بتطوير الإستثمار

(1)- عبد القادر بابا، سياسة الإستثمارات في الجزائر و تحديات التنمية في ظل التطورات العالمية الراهنة ، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، فرع التخطيط ،كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير ،جامعة الجزائر ،2014، عن موقع : <https://www.sndl.cerist.dz> ، تم الاطلاع يوم : 2015 /05/24 ، ص 157 .

- ضمان ترقية الإستثمارات وتطويرها ومتابعتها.

- إستقبال المستثمرين المقيمين وغير المقيمين وإعلامهم ومساعدتهم.

- منح المزايا المرتبطة بالإستثمار.

- التأكد من إحترام الإلتزامات التي تعهد بها المستثمرون<sup>(1)</sup>

### ب) المهام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي: 06-356

وهنا نتحدث عن مهمة الوكالة التي جاءت بعنوان المساهمة في تسيير العقار الاقتصادي وهي:

- إعلام المستثمرين عن توفر الأوعية العقارية.

- ضمان تسيير الحافظة العقارية الموجهة للإستثمار.

- تجميع كل معلومات المفيدة لفائدة بنك المعطيات العقارية المؤسس على مستوى الوزارة المكلفة بترقية الإستثمار.

- تمثيل الوكالة على مستوى الأجهزة المتداولة للهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي<sup>(2)</sup>

### الفرع الرابع: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)

تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مؤثر محوري في تسيير و إدارة العقار الصناعي على اعتبارها الهيئة التي منحها القانون مهمة تسيير الحافظة العقارية الموجهة للإستثمار، اعتمادا على قانونها الأساسي المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم: 07-119 المؤرخ في 23 أفريل 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي ( انظر الملحق رقم: 02)، وكذا المرسوم: 12-126 المؤرخ في: 19 مارس 2012 المعدل والمتمم للمرسوم رقم: 07-120.

وطبقا لما جاء في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 07-119 المؤرخ في: 23 أفريل 2007، فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هيئة حكومية أنشأت في

<sup>(1)</sup>-المادة: 21 من الامر: 03-01 ، يتعلق بتطوير الاستثمار، معدل ومتمم، مؤرخ في: 20 اوت 2011، الجريدة الرسمية عدد رقم: 47 بتاريخ: 22 اوت 2001.

<sup>(2)</sup>-المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-356 المؤرخ في: 09 اكتوبر 2006 ، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها وسيورها ، الجريدة الرسمية عدد رقم: 64 بتاريخ: 11 اكتوبر 2006.



شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية، وضعت تحت وصاية الوزارة المكلفة بالصناعة وترقية الاستثمار.

تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 07-119 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونه الأساسي وهي تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، ومقرها بمدينة الجزائر ويمكن إنشاء هيكل محلية للوكالة عبر كامل التراب الوطني.

ولقد حدد المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه المهام الموكلة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وهي كما يلي:

### مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

أسند المرسوم التنفيذي 07-119 للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري عدة مهام وهي كالآتي: ( انظر الملحق رقم: 02 )

- حسب المادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-119 المعدل والمتمم المتعلق بالتسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأملاك الخاصة للدولة<sup>(1)</sup>، الموجودة في المناطق الصناعية وفي مناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الإقتصادي.
- وحسب المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-119 المعدل والمتمم تتولى مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الإقتصادي وتقدم لهذا الغرض المعلومات حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقاري وآفاقه.
- كما للوكالة حسب نص المادة: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-126 المعدل للمرسوم التنفيذي: 07-126 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، صفة المرقي العقاري.

وهي مؤهلة بهذه الصفة للقيام بما يلي:

- تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الإقتصادي.
- إنجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري .

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 07-119 المؤرخ في 23 افريل 2007 ، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و يحدد قانونها الاساسي، الجريدة الرسمية عدد رقم: 27 بتاريخ: 25 افريل 2007 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 12-126 ، المؤرخ في: 19 مارس 2012 ، الجريدة الرسمية عدد رقم: 25 بتاريخ: 25 مارس 2012 .

- وهي أيضا مؤهلة بصفة مباشرة أو غير مباشرة بتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

## المطلب الثاني : الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة للعقار الصناعي.

على المستوى المحلي نجد ان مهمة ادارة وتسيير العقار أوكلت ايضا الى هيئات ومؤسسات فعليا هي المتصل المباشر بالعقار الصناعي على راسها نجد والي الولاية ثم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار ثم مديريتي املاك الدولة والحفظ العقاري.

### الفرع الأول: الوالي

يعين الوالي بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية طبقا للمادة:78 الفقرة:9 من الدستور ، ويمثل الوالي في التنظيم الإداري الجزائري جهازا لعدم التركيز ، إذ يعمل باسم السلطة المركزية، ويتخذ القرارات باسم الوزراء ، وهو بذلك حلقة وصل بين السلطة المركزية واللامركزية مما يجعل من دوره ذا أهمية بالغة لامتزاجه بين السلطتين معا، فهو يد السلطة المركزية على السلطة المحلية<sup>(1)</sup>.

أما في يخص دور الوالي في تسيير حافظة العقار الصناعي فانه وفيما يخص الأراضي التابعة لأملاك الخاصة الدولة بما فيها الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأراضي الفائضة المسترجعة من المؤسسات العمومية الاقتصادية ، فان الوالي في إطار صلاحياته كممثل للدولة على مستوى الولاية، فانه يترأس لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار<sup>(2)</sup> وهو المخول قانونا بالترخيص بمنح الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي بموجب قرار ماضي من طرفه وهذا ما نصت عليه المادة: 05 من الأمر: 06-11 وكذلك الأمر: 08-04 الذي ألغى الأمر: 06-11.

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

(1) - خواجية حنان ، المرجع السابق ، ص132.

(2) - المادة:03 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم:07-122 المؤرخ في 23 افريل 2007 ، يحدد شروط و كفيات تسيير الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الاصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

يكلف مدير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الاستثمار، تحت سلطة الوالي، بأمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار و ترقية الإستثمار (CALPIREF)<sup>(2)</sup>، التي تملك بنك معلومات مكون من مجموعة معطيات مستخرجة من طرف مصالح أملاك الدولة و الصناعة و الأجهزة المكلفة بالعقار) في تشكيلة و سير اللجنة انظر المرسوم التنفيذي رقم: 10-20 المؤرخ في: 2010/01/12 الملحق رقم: 03 )، و تدرس اللجنة اقتراح منح الإمتياز بالتراضي وبالدينار الرمزي للمتر مربع.

### مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار و ترقية الاستثمار:

من خلال بنك المعلومات الذي تمتلكه اللجنة، يمكنها القيام بالمهام التالية:

- اقتراح منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود على الأراضي.
- تحديد إستراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية.
- المساهمة في الضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار الإستراتيجية التي تحددها الولاية مع أخذ التجهيزات العمومية على الخصوص بعين الاعتبار.
- اقتراح كل طلبا امتياز محتمل يمنح بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار عن طريق الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.
- مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراض مهياة و مجهزة تكون موجهة لاستقبال الاستثمارات.
- مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها.
- وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للاستثمار تحت تصرف المستثمرين، بواسطة كل وسائل الاتصال.
- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
- اقتراح إنشاء مناطق صناعية جديدة على الحكومة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- اقتراح إنشاء مناطق نشاطات جديدة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

(2) - المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-20 المؤرخ في: 12 يناير 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمار وضبط العقار و تشكيلها و سيرها.

- متابعة إقامة المشاريع الاستثمارية وتقييمها.

- متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية الجارية.

- معاينة بدء نشاط المشاريع الاستثمارية.

غير ان المشرع طبقا للمادة :48 من الأمر رقم:01-15 المؤرخ في:23 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 و التي تعدل المادة:05 من الامر رقم:04-08 سابق الذكر، تم التخلي عن هذه اللجنة . وصدرت في هذا الشأن التعليمات الوزارية المشتركة رقم:001 المؤرخة في:06 اوت 2015 المتضمنة الاجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ الاحكام المتعلقة بمنح الامتياز على العقارات التابعة للاملاك الخاصة للدولة لانجاز المنشآت الاستثمارية.

### الفرع الثالث: مديرتي أملاك الدولة و الحفظ العقاري

يوجد على مستوى كل ولاية مديريةية لأملاك الدولة ومديرية للحفظ العقاري، تشكل المصالح الخارجية للمديرية الهامة للامالك الوطنية الخاضعة السلطة السلمية لوزير المالية، وتجدر الإشارة في هذا المطاف، أن للوالي سلطة رئاسية يمارسها على مديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري على التوالي بصفته ممثلا للدولة بناء على القانون المتعلق بالولاية و بصفته ممثل الحكومة على مستوى الولاية<sup>(1)</sup>.

و قد منح وزير المالية تفويضا للمدير الولائي لأملاك الدولة على مستوى الولاية لإدارة أملاك الدولة إقليميا بما فيها الموجهة للاستثمار، بحيث تنص المادة: 183 من المرسوم التنفيذي: 12-427 المؤرخ في:16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة على مايلي: " يمكن لوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و 3 من المادة: 120 من القانون 90-30 المؤرخ في:01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم ، أن يمنح تفويضا بموجب قرار للمدير الولائي لأملاك الدولة لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي و السهر على حفظها"<sup>(1)</sup>

وقد منح وزير المالية وزير الاقتصاد في تلك المرحلة بموجب القرار المؤرخ في: 20 جانفي 1992 تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، و إعطائها الطابع الرسمي و السهر على حفظها.

(1) - خوادجية حنان ، المرجع السابق ،ص153

(1) - كسايسية أحمد، محاضرات أقيمت على الطلبة المترشحين لإدارة الاملاك الوطنية ،مقياس تسيير الاملاك الوطنية ، تخصص املاك الدولة و الحفظ العقاري،المدرسة الوطنية للضرائب دفعة 2009-2010 غير منشورة.

وتقوم مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية بمهمة إعداد العقود الإدارية المتضمنة منح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار، مرفقا بدفتر الشروط المحدد لبرنامج الاستثمار، باعتباره الآلية الوحيدة لاستغلال العقار الصناعي بعد صدور الأمر رقم: 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، إلى جانب ذلك، يكلف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا باتخاذ الإجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة، عند إخلال المستفيد بالتزاماته و هو ما أكدته المادة: 12 من الأمر: 04-08 المذكور أعلاه التي جاء فيها: " يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول وللالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة، بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا".

## الفصل الثاني: استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار و المنازعات المترتبة عنه.

نظم المشرع الجزائري كيفية استغلال العقار الصناعي في إطار تشجيع وترقية الاستثمار بموجب قواعد تتمثل في عقد التنازل سابقا وعقد منح الامتياز حاليا، وذلك من خلال إصدار الأمر: 06-11 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، والذي ألغي بموجب الأمر: 08-04 المؤرخ في: 01 سبتمبر 2008 الذي حدد شروط وكفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

إلا أنه وبعد صدور الأمر 08 - 04 تم إلغاء العمل بعقد التنازل، ولذلك عدة خلفيات كان أهمها القضاء على المضاربة في العقار، وتم الإبقاء على الامتياز كنمط وحيد لاستغلال الأصول العقارية عن طريق التراخي ، بعدما تم إلغاء أسلوب المزاد العلني بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

كما أن عملية استغلال العقار الصناعي سواء بموجب عقد التنازل أو الامتياز قد ينتج عنهما نزاعات يكون من الضرورة طرحها أمام القضاء، الذي يتحدد اختصاصه النوعي على ضوء طبيعة كل نزاع. وقد يطرح النزاع للحل بواسطة طرق ودية كالصلح أو الوساطة أو عن طريق التحكيم الذي أصبح سمة تميز الاستثمار<sup>(1)</sup>.

وعليه قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين نتناول في المبحث الأول طرق استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمبحث الثاني نتطرق فيه إلى المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار.

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

(1)- فسيح حمزة ،المرجع السابق،ص79

بالتعمن في جل النصوص القانونية التي تتعلق بالعقار الصناعي أو العقار الموجه لانجاز مشاريع استثمارية نجد أن المشرع الجزائري قد اعتمد في مجال استغلال هذا الأخير نوعين من العقود أولهما عقد التنازل الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم: 73-45 المؤرخ في: 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية<sup>(1)</sup>، حيث كان المستثمر يكتسب العقار عن طريق التنازل إما بعقد توثيقي مشهر أو عقد إداري مشهر. وبصدور الأمر رقم: 93-12 المؤرخ في: 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ظهر ما عرف بالامتياز لأول مرة ليستغل به العقار الصناعي.

و ما يلاحظ كذلك على القوانين المنظمة للعقار الصناعي انه طرأت عليها تعديلات كثيرة، وهذا ما أدى إلى وجود تغيير في هذه العقود حيث أن المشرع الجزائري منح للمستثمر إمكانية استغلال العقار الصناعي عن طريق التنازل فقط في أول مرة، ثم مر استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار عن طريق الامتياز كطريق أصلي وعقد التنازل كاستثناء، وبصدور الأمر رقم: 08-04 المؤرخ في: 01 ديسمبر 2008 والمحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية أصبح العقار الصناعي يستغل عن طريق عقد واحد فقط وهو الامتياز. بناء على كلما سبق سناحول من خلال هذا الفصل دراسة عقد التنازل في المبحث الأول وعقد الامتياز في المبحث الثاني.

### المطلب الأول: عقد التنازل

من خلال هذا المطلب سناحول تحديد اعطاء مفهوم لعقد التنازل في العقار الصناعي في الفرع الأول ثم من خلال الفرع الثاني نبين مجال تطبيق عقد التنازل في إطار الأمر: 11-06.

### الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل في مجال العقار الصناعي.

التنازل كلمة يقصد بها التخلي عن شيء ، سواء كان عمل أو شيء ، و اصطلاحاً التنازل هو عملية تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية

و إن عقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع كلها تسميات لعقد يصب في نتيجة واحدة ، وهي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية وشاملة، وبمفهومها التقليدي المعروف في القانون العام ، ويشترط في هذا التنازل أن تكون الأملاك العقارية المراد التنازل

(1) - المرجع نفسه، ص81

عنها غير مخصصة، أي أملاك متوفرة، أو بعبارة أخرى أن لا تكون موضوعاً في تصرف و خدمة وزارة أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري<sup>(1)</sup>.

وأول ظهور لهذا العقد كان في المناطق الصناعية ثم تطور نوعاً ما في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص كمايلي :

### أولاً: عقد التنازل بالنسبة للمناطق الصناعية

لقد تم التنازل من قبل الدولة على مثل هذه المناطق إلى مؤسسات تتولى إدارة وتهيئة المنطقة الصناعية حسب إحدى الحالات التالية:

\* إما مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي أنشئت في إطار أحكام المرسوم رقم: 200-83 المؤرخ في: 19 مارس 1983 المذكور أعلاه إذا أقيم في المنطقة الصناعية المعنية مايلي:

- أعمال ذات مصلحة محلية.

- أعمال متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة.

\* وإما مؤسسة ذات طابع اقتصادي أنشئت حسب كفاءات منصوص عليها في المرسوم، إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية أعمال ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة.

\* وإما وحدة متخصصة أنشئت في إطار قوانين وتنظيمات معمول بها إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية أعمال نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة.

وتتم عملية الإدارة عن طريق دفتر الشروط الخاص بإدارة المناطق الصناعية المحدد عن طريق القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 5 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذج المتعلق بإدارة المناطق الصناعية<sup>(2)</sup>، وعملية التسيير تقوم بها مؤسسات عمومية صناعية وتجارية تنشأ وفق كفاءات محددة بمرسوم، وفي هذا الإطار ظهرت مؤسسات التسيير بصفة مؤقتة وذلك في انتظار تحديد المعيار القانوني المطبق لتحديد طبيعة هذه

(1)-منصور أسماء، المرجع السابق، ص20.

(2)-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 05 مارس 1984 يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية العدد: 10 بتاريخ: 06 مارس 1984.



المؤسسات حيث كان تنظيم هذه المؤسسات في أول الأمر محدد بميثاق و الأمر المتعلق بالتسيير الجماعي للمؤسسات في ذلك الوقت<sup>(1)</sup>.

تقوم المؤسسات المكلفة بتهيئة و تسيير المناطق الصناعية بتلقي العقارات واكتساب ملكيتها بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية والتي قد تكون ضمن أملاك الدولة حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكيتها لفائدة هاته المؤسسات بواسطة عقود تنازل إدارية مشهورة<sup>(2)</sup>، وبعدها تقوم هذه الأجهزة المهيأة باكتساب هذه العقارات تقوم بإعادة التنازل أو البيع لفائدة المستثمرين وبواسطة عقود توثيقية ومشهورة لدى المحافظة العقارية طبقا لنص المادة: 06 فقرة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

### ثانيا: عقد التنازل بالنسبة لمناطق النشاطات.

لقد عرف عقد التنازل في إطارا لقانون: 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، وبصدر القانون رقم: 90-25 وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 90-405، تم إنشاء الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين بحيث أسندت لها مهمة حيازة العقارات لحساب الجماعات المحلية، حيث تعود ملكية هذه العقارات في الأصل لهذه الجماعات، وهذا ما نصت عليه المادة: 03 فقرة: 01 من المرسوم التنفيذي رقم: 90-405 سالف الذكر، وبخصوص الأراضي المخصصة لإقامة مناطق نشاطات فقد قامت هذه الوكالات بالحصول على ملكيتها من الجماعات المحلية المتمثلة في البلدية، لتقوم بعد ذلك بتهيئتها وتجزئتها، وفي الأخير تقوم بالتنازل عن هذه القطعة الأرضية أو بيعها لفائدة المستثمرين.

### ثالثا: عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها.

عرفت هذه المناطق مفهوم عقد التنازل طبقا للقانون رقم: 90-30 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأحكام الوطنية إذ نص عليه ضمن أحكام المادة: 89 منه والتي جاء فيها: " يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية ويكون ذلك بالشروط والأشكال والكيفيات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها " . وتنفيذا لهاته المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم: 12-724 المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط إدارة و تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

(1)-فسيح حمزة، المرجع السابق، ص25

(2)-انظر المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-454 المؤرخ في: 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها، الجريدة الرسمية، العدد 60، لسنة 1991، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012، يحدد لشروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك الوطنية العمومية و الخاصة، الجريدة الرسمية العدد: 69 لسنة 2012.

والعمومية التابعة للدولة ،فطبقا لهذا المرسوم تكون عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة بصفة أصلية عن طريق المزاد العلني و هذا ما ورد في المادة:10 من المرسوم نفسه ، واستثناءا عن طريق التراضي طبقا لما جاء في المادة:161 من قانونا المالية لسنة 1992 التي نصت على أنه يمكن التنازل عن الأراضي العقارية المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية بالتراضي و بمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين والمقصود بهم الجماعات الإقليمية والجمعيات أو الهيئات، وكذا المؤسسات العمومية والمتعاملين العموميين الخواص أو تعاونية عقارية<sup>(1)</sup>، وذلك على أساس دفتر أعباء يحدد شروط إنجاز التنازل و كفاءات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته، إلا أن تطبيق نص المادة: 161 والقيام بعملية التنازل المباشر على العقار الصناعي أدى إلى ظهور العديد من المشاكل أهمها المضاربة على الأراضي الممنوحة، الأمر الذي سرع بالتراجع عنها وإلغاؤها بموجب المادة:181 من قانون المالية لسنة1994<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: مجال تطبيق عقد التنازل في إطار الأمر:06-11.

لقد رأينا أن عقد التنازل بالنسبة للعقار الصناعي عرف العديد من النصوص القانونية أهمها في إطار المناطق الصناعية، وكذا مناطق النشاط وفي إطار المناطق المطلوب ترقيتها، إلا أنه وبعد صدور الأمر:06-11 المؤرخ في: 30 أوت 2006 الذي حدد كفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، أصبح عقد التنازل محصورا على صنفين من الأصول المكونة للحافظة العقارية، وهما الأصول العقارية المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، وكذا الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية. و عليه سيتم دراسة عقد التنازل على الأصول المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، وبعدها نتطرق إلى التنازل عن الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

### أولا: التنازل على الأصول المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة :

بالرجوع إلى الملحق الثاني والثالث من المرسوم التنفيذي رقم:7-122 المحدد لشروط و كفاءات سير الأصول المتبقية عن المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعي، نجدهما على التوالي يتضمنان دفتر الشروط للتنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي على الأصول العقارية المتبقية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة.

(1)-انظر المادة:161 من القانون رقم: 91-25 المؤرخ في: 18 ديسمبر 1991 ،يتضمن قانون المالية لسنة 1992 ، الجريدة الرسمية عدد رقم:65 بتاريخ:18 ديسمبر1991.

(2)-انظر المادة:181 من المرسوم التشريعي رقم: 93-98 المؤرخ في: 29 ديسمبر 1993 ،يتضمن قانون المالية لسنة 1994 ، الجريدة الرسمية عدد رقم:87 بتاريخ:31 ديسمبر1994.

بقي هذا الإجراء ساريا إلى غاية صدور الأمر: 04-08 الذي حدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الذي تم بموجبه استبعاد فكرة التنازل كنمط لاستغلال العقار الصناعي.

## ثانيا: التنازل عن الاصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية

تنص المادة: 32 من المرسوم التنفيذي: 07-122 على تكريس عمليات التنازل أو منح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، وذلك بعقد تعدد إدارة أملاك الدولة .

و إن العقد الإداري الذي تعدد إدارة أملاك الدولة وفقا لدفتر الشروط يقصد به عقد الامتياز، أما بالنسبة للعقد التوثيقي فيقصد به عقد التنازل، وبالرجوع إلى الملاحق الأربعة المرفقة بالمرسوم: 07-122 لا نجد منها ما يتضمن الاصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، مما يعني أن استغلال هذه العقارات يكون بموجب عقود التنازل التي تكون موثقة ومشهرة.، حيث ان المناطق الصناعية تكون ملكا للمؤسسات المهياة والتي تحولت لها ملكة هذه العقارات بموجب عقود تنازل من قبل إدارة أمالك الدولة، وبعد قيام هذه المؤسسات بعملية التهيئة ، تقوم بالتنازل عن الاصول لفائدة المستثمرين بموجب عقود بيع تخضع للشروط العامة المؤلفة في بيع العقار بحيث تكون عقود موثقة ومشهرة، وهذا ما جاء في نص المادة: 06 فقرة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية<sup>(1)</sup>.

كما يمكن للمستثمر الذي تحصل على عقد الملكية أن يقوم بالتنازل عن القطعة الارضية التي تحصل عليها، لكن بشرط الحصول على الرأي المسبق للمؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية والتي يجب عليها بدورها التاكد من عدة شروط، من بينها أن القطعة الارضية محل التنازل موجهة لاستقبال نشاط يلائم طبيعة المنطقة الصناعية.

وما تجدر الإشارة إليه أن الأمر 06-11 والمرسوم التنفيذي 07-121 كان ينص على تحويل الامتياز إلى تنازل إذا انجاز المستفيد منه المشروع الاستثماري وكذا فان المرسوم التنفيذي رقم 07-122 ينص كذلك على التنازل بالمزاد العلني على الأصول العقارية المبنية وغير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة<sup>(1)</sup>، وإذا حول الامتياز إلى تنازل فانه يتم اقتطاع مبالغ الإتاوات الايجارية من مبلغ التنازل، وعقد التنازل هنا هو عقد إداري يحرره مدير

(1)-انظر المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 84-55 المؤرخ في: 03 مارس 1984 ،المتعلق بالمناطق الصناعية،الجريدة الرسمية عدد رقم: 10 بتاريخ: 06 مارس 1984.

(1)-انظر الملحق الثاني والملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المتضمنين دفتر الشروط للتنازل بالمزاد العلني وبالتراضي على التوالي للأصول العقارية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة جريدة رسمية العدد رقم: 27 لسنة

أملاك الدولة المختص حسب المادة:07 من الأمر رقم: 11/06 وفي حالة عدم التزام المستفيد للالتزامات المقررة بدفتر الأعباء يفسخ عقد التنازل أمام الجهة القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص وهذا طبقاً للأمر: 11/06 الذي تم إلغائه بموجب الأمر رقم:04/08<sup>(2)</sup>.

### **المطلب الثاني: عقد الامتياز**

لقد جاءت المادة: 23 من القانون رقم: 12/93 المؤرخ في: 15/10/1993<sup>(3)</sup> لتتنص على ظهور حق الامتياز كمفهوم جديد لعقود استغلال العقار الصناعي سواء بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها أو بالنسبة لمناطق التوسع الاقتصادي و التي لم يكن لها وجود على أرض التطبيق.

سنتناول في هذا المطلب مفهوم عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي من خلال ثلاثة فروع، حيث نتطرق في الفرع الأول إلى تحديد مفهوم عقد الامتياز والفرع الثاني نتناول فيه شروط وكيفيات منح هذا العقد، أما الفرع الثالث نتعرض إلى الحقوق الممنوحة للمستثمر في عقد الامتياز في إطار تشجيع الاستثمار.

### **الفرع الأول: التعريف بعقد الامتياز في العقار الصناعي.**

إن منح الامتياز أو عقد الامتياز كآلية حديثة و وحيدة لاستغلال العقار الصناعي والعقار الموجه للاستثمار عامة ، يعد مفهوماً جديداً يستدعي البحث فيه والتعريف به خاصة وأن المشرع الجزائري لم يعط تعريفاً للعقار الصناعي ولم يجعله ضمن القوام التقني للعقار<sup>(1)</sup>.

### **أولاً: التعريف الفقهي لعقد الامتياز.**

لقد عرف الأستاذ سليمان محمد الطماوي عقد الامتياز بأنه: "عقد إداري يتولى الملتمزم فرداً أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لتسيير المرافق العامة فضلاً عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز " <sup>(2)</sup>.

(2)-ساسي سليم ،المرجع السابق،ص37

(3)-انظر المادة: 23 من القانون رقم: 12/93، السابق الذكر.

(1)- منصور أسماء، المرجع السابق،ص26

(2)- سليمان محمد الطماوي،الاسس العامة للعقود الادارية،دراسة مقارنة،الطبعة الخامسة،مطبعة جامعة عين شمس،مصر

ويعرفه الأستاذ أحمد محيو: الامتياز هو اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل مرفق عام، ورغم أنه عبارة عن صك تعاقدية فإن دراسته ترتبط أيضا بالنظرية العامة للمرفق العام لأنه هدفه هو تسيير مرفق عام، إن دراسته تدخل إذا ضمن نطاق العقود و دراسة المرافق العامة وباعتباره أسلوبا للتسيير يكمن الامتياز بتولي شخص يسمى صاحب الامتياز أعباء مرفق خلا فترة من الزمن ... (3).

و عرفه الأستاذ عمار عوابدي بأنه: عقد التزام المرفق العام هو عقد إداري يتعهد احد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته و تحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية ، وطبقا للشروط التي توضع له ،لأداء خدمة للجمهور ،و ذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن و استيلائه على الأرباح" (4).

### ثانيا : تعريف عقد الامتياز وفق القضاء:

تعتبر الأحكام والاجتهادات القضائية بالجزائر في مجال عقد الامتياز في العقار الصناعي قليلة جدا مقارنة مع باقي المنازعات المطروحة على الجهات القضائية الادارية ومقارنة بباقي الدول كفرنسا، وما يمكن الرجوع اليه هوالقرار الصادر عن مجلس الدولة الجزائري الغرفة الثالثة بتاريخ: 2004/03/09 في القضية رقم: 2001/910 بين شركة نقل للمسافرين ضد رئيس بلدية وهران و تناول عقد الامتياز كما يلي: "...و حيث أن عقد الامتياز التابع لأمالك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأمالك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه..." (1)

### ثالثا: التعريف التشريعي لعقد الإمتياز.

عرفه المشرع الجزائري في القانون رقم: 17/83 المؤرخ في: 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المياه في المادة: 21 على أنه عقد من عقود القانون العام تكلف بموجبه الإدارة شخصا إعتباريا قصد ضمان أداء الخدمات للصالح العام، وعلى هذا الأساس لا يمكن أني منح الإمتياز إلا لأصالح الهيئات والمؤسسات العمومية، وكذا المجموعات المحلية ويضيف في الفقرة الثانية أنه عقد إداري يبرم بين الإدارة وشخص طبيعي أو اعتباري خاضع للقانون العام أو الخاص، قصد استعمال الملكية العامة للمياه. (2)

(3)- أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 03، سنة 1979، ص440

(4)- عمار عوابدي، القانون الاداري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص197

(1)- منصور اسماء، المرجع السابق، ص440

(2)- انظر المادة: 21 من القانون رقم: 83-17 المؤرخ في: 16 جويلية 1983، يتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية عدد رقم: 30، لسنة 1983.

وهذا القانون ألغي بموجب القانون رقم: 05-12 المؤرخ في: 04 أوت 2005 والذي نص في المادة: 76 منه أنه يسلم إمتياز إستعمال الموارد المائية التابعة للأملاك العمومية الطبيعية للمياه الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص.<sup>(3)</sup>

ويعرف عقد الامتياز في القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في المادة: 04 على أنه " العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الاملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية<sup>(4)</sup>.

### **الفرع الثاني: شروط و كيفيات منح عقد الامتياز**

يمنح الامتياز على العقار الصناعي في اطار دعم الاستثمار في جملة من الشروط بكيفيات محددة قانونا سواء كان المستثمر شخصا طبيعيا او معنويا خاصا او عاما .

### **أولا: شروط منح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي**

سنتطرق أولا لشروط منح الإمتياز المتعلقة بأطرافه ثم المتعلقة بالعقار الصناعي محل عقد الامتياز وأخيرا شروط الإستغلال.

#### **1- شروط منح الإمتياز المتعلقة بأطراف الإمتياز.**

أطراف الإمتياز هم الإدارة مانحة الإمتياز من جهة وطالب الإمتياز في هذه المرحلة.

#### **أ- فيما يخص الإدارة مانحة الإمتياز:**

<sup>(3)</sup>-انظر المادة: 176 من القانون رقم: 05-12 المؤرخ في: 04 أوت 2005، يتعلق بالمياه ، الجريدة الرسمية عدد رقم: 60، لسنة 2005.

<sup>(4)</sup>-انظر المادة: 04 من القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15 أوت 2010، المحدد لكيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية عدد رقم: 46، مؤرخة في: 18 أوت 2010.

## الفصل الثاني: استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار و المنازعات المترتبة عنه

لم يشترط المشرع أي شرط مما يرجع إلى القواعد العامة، وقد جاء في القانون 04-08 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية السابق الذكر، أن إدارة أملاك الدولة هي التي تعد عقد منح الإمتياز. وهذا العقد يكون بين صاحب الإمتياز والإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الإمتياز حسب الحالة<sup>(1)</sup>:

- ❖ الوزير المكلف بالقطاع في حالة الأملاك التابعة للدولة.
- ❖ الوالي في حالة الأملاك الوطنية التابعة للولاية.
- ❖ رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الأملاك التابعة للبلدية.
- ❖ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في حالة الأملاك التابعة للحافظة العقارية الموكل إليها تسييرها.

بالإضافة لهذا العقد يشترط أن يرفق بدفتر شروط وفق ما جاء في المرسومين التنفيذيين للأمر السالف الذكر، وأن يتضمن العقد في حد ذاته شروط منع التنازل أو الإيجار من الباطن.

وقد أكدت المادة: 15 من القانون رقم: 11-11 المؤرخ في: 18 جوان 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 على صيغة الترخيص بمنح الإمتياز بالتراضي بقرار من الوالي<sup>(1)</sup>:

- ❖ بناء على إقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الإقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- ❖ بناء على إقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة.
- ❖ بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي.

### ب- فيما يخص المستثمر طالب الإمتياز:

وهو الطرف الثاني في العقد فلم ترد شروط خاصة و بالتالي يتم الرجوع الى الشروط العامة في التعاقد كالأهلية و كلما جاء في هذا الاطار هو أن الإمتياز يمنح على أساس دفتر أعباء بالتراضي لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين

(1)-انظر المادة: 10 من الامر رقم: 04-08 سالف الذكر.

(1)-انظر المادة: 15 من القانون رقم: 11-11 المؤرخ في: 18 جويلية 2011 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد رقم: 40، بتاريخ: 20 جويلية 2011. التي تعدل المادة: 05 الامر رقم: 04-08 سالف الذكر.

أوالمعنويين الخاضعين للقانون الخاص طبقا لما جاء في المادة:03 من الامر رقم:04-08-08 المذكور اعلاه.

وهنا ينبغي الإشارة الى انه على المستثمر الراغب في الحصول على عقار صناعي لإنجاز مشروعه ان يقدم طلب الحصول على الامتياز إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار "A.N.D.I" على مستوى الشبائيك الوحيدة على مستوى كل ولاية أو إلى لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار "C.A.L.P.I.R.E.F" و التي تعتبر مؤهلة لتسليم التصريح بالاستثمار للمترشح المعني، ويجب أن يحتوي هذا الطلب على ما يلي:

➤ مساحة العقار موضوع الاستثمار و موقعه بدقة.  
➤ يرفق طلب بتصريح يقر فيه أنه لا يحوز بصفة مالكا في المنطقة المقصودة، لقطعة أرضية تسد حاجته في الاستثمار.

تقوم الوكالة أو اللجنة بإرسال ملف الطلب إلى الوالي المختص إقليميا حسب الإجراءات المعمول بها ليقوم بدراستها.

- يجب على الوالي أن يبلغ رأيه خلال أجل لا يتجاوز شهر واحد، إلى الوكالة التي تبلغ المتعامل بقرارها.

- يعد قرار الترخيص المنح من طرف مديرية أملاك الدولة بالولاية و الذي يمضي من طرف الوالي ثم يحول إلى مدير أملاك الدولة الولائي الذي يقوم بتحرير عقد منح الامتياز، ويسجل و يشهر بالمحافظة العقارية المختصة.

- يجب أن يحتوي مقرر المنح، على الأجل الممنوح للمستثمر قصد انجاز مشروعه إذا كان استثماره ذو أهمية خاصة للاقتصاد الوطني<sup>(1)</sup>.

## 2-شروط منح الإمتياز المتعلقة بالعقار محل الإمتياز.

إن المشرع بنص المادة :02 من الأمر:04-08-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاص ةللدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حدد نطاق العقارات الموجهة للإستثمار المعنية بنظام الإمتياز لكل الأملاك الوطنية الخاصة ماعدا:

- ❖ الأراضي الفلاحية.
- ❖ القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات منجمية.

(1)- بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 78.



- ❖ القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات وإستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- ❖ القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانات الدولة.
- ❖ القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.

وبالتالي يشترط في الأرض محل منح الإمتياز أنت كون تابعة للأملاك الوطنية الخاصة وغير المستثناه قانونا من مجال تطبيق الأمر رقم: 08-04 أي غير مستثناة من نظام الإمتياز وحسب ماجاء في المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152 فيشترط أن لا تكون مخصصة أو في طور تخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها، ويتشترط أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير<sup>(1)</sup> كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير بإستثناء المشاريع الإستثمارية التي يستلزم تمرکزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.

### 3- شروط منح الإمتياز المتعلقة بالإستغلال.

أول شرط متعلق بالإستغلال جاء في بداية دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 09-153 الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، وذلك في تعريفه للإمتياز على أنه الإتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من أرضية متوفرة فيها الشروط السابقة الذكر لصاحب الإمتياز ، وذلك من أجل إستيعاب مشروع إستثماري و هذا أول شرط متعلق بالإستغلال، أي لا يمنح الإمتياز إلا لإستيعاب مشروع إستثماري وكل تغيير في وجهتها أوفي استعمالها يؤدي لفسخ عقد الإمتياز<sup>(2)</sup>.

ولابد من إنجاز المشروع الإستثماري أو القيام بعملية التعمير أو البناء مع إحترام قواعد التعمير و معايير الهندسة المعمارية والبيئية<sup>(3)</sup>، و في المطابقة لقواعد التهيئة والتعمير تكون الأولوية لأدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في مخطط التهيئة والتعمير، ثم مخطط شغل الأراضي طبقا للقانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة العمرانية والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 91-

(1)- انظر المادة: 06 من المرسوم التنفيذي 121/07 المؤرخ في 2007/4/23، المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/8/30 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 2007/4/25.

(2)- انظر المواد: 10 و 28 و 21 و 22 من المرسوم التنفيذي: 09-152، المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

(3)- انظر المادة: 06 من المرسوم التنفيذي نفسه.

176 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخص الهدم، وتسليم ذلك.

أما بالنسبة للاستثمارات ذات البعد الوطني أو الجهوي فقد أوجب القانون رقم: 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية في نص المادة: 50 منه ان تكون هذه الاستثمارات محل دراسة في مدى تأثيرها على التهيئة العمرانية على ان تحدد طريقة هذه الدراسة عن طريق التنظيم، دون صدور هذه النصوص التنظيمية التطبيقية الاخير<sup>(1)</sup>.

بالإضافة إلى ذلك فإن حماية البيئة يرجعنا لعدة قوانين، منها ماجاء في قانون المياه<sup>(2)</sup> وأخرى في قانون الغابات، دون نسيان ما يتعلق باحترام قواعد حماية البيئة فهي تعد أولوية وشرطا أساسيا لاستغلال العقار الصناعي، وقد نص القانون رقم: 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على أنه لكل مشروع أو عمل من شأنه التأثير على البيئة يخضع مسبقا لدراسة التأثير أو لموجز التأثير على البيئة<sup>(3)</sup>.

#### 4- بداية تنفيذ الامتياز ومدته:

بعد إمضاء الوالي قرار منح الامتياز، يكرس بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة و يوقع عليه صاحب الامتياز، بعد توقيعه على دفتر الشروط النموذجي، وفور إتمام هذه الاجراءات، يبدأ صاحب الامتياز في إنجاز مشروعه، ويثبت تاريخ حيازة الارض بمحضر يمثل تاريخ انطلاق عقد الامتياز ، تعده مديرية أملاك الدولة بالولاية، هذا المحضر له أهمية كبيرة خاصة في حساب مواعيد تنفيذ المشروع الاستثماري، و في هذا الجانب يتعرض صاحب الامتياز لمتابعة و رقابة، لانه ملزم بالانطلاق في تنفيذ الاشغال في الآجال المحددة في دفتر الشروط.

أما مدة الامتياز فتمنح لمدة لا تقل عن 33 سنة قابلة للتجديد مرتين تصل إلى 99 سنة<sup>(4)</sup> ، أما في حالة عدم التجديد، مالك البنايات ملزم بدفع للدولة المالكة للأرضي، إتاة إيجارية سنوية يتم تحديدها من طرف إدارة أملاك الدولة إستنادا إلى سعر السوق العقاري.

(1)- اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري -أهداف حضري ووسائل قانونية-، بدون رقم طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص57

(2)- القانون رقم: 05-12، المؤرخ في: 04 اوت 2005، يتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد رقم: 60، لسنة 2005

(3)- انظر المادة: 15 من القانون: 03-10، المؤرخ في: 19 جوان 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43، لسنة 2003

(4)- أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي 322/94، المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن منح الامتياز استغلال المناطق الخاصة،" وقد تعدلت هذه المادة بموجب القانون 04/08 المذكور سابقا و ذلك في المادة 4 منه" كانت المدة تتراوح ما بين 20 سنة الى 40 سنة".

## 5-أتاوة عقد الامتياز:

و هنا نفرق بين حالتين:

### أ- بالنسبة للاستثمارات المنجزة قبل صدور الأمر: 04-08 :

يمنح عقد الامتياز بالكيفية التالية:

➤ بالدينار الرمزي طوال المدة الممنوحة لصاحب حق الامتياز لإنهاء إنجاز مشروعه.  
➤ مقابل دفع إتاوة إيجارية طوال المدة المتبقية لإنجاز المشروع، و هذا في حالة ما إذا لم يتم المتعامل بإنجاز مشروعه في المدة المحددة في عقد الامتياز، و طلب مدة إضافية للإنجاز حسب الشروط السابقة الذكر، هذه المدة المتفق محددة بموجب المادة: 140 من القانون 12/93 و يكون دفع الإتاوة كما يلي:

◆ تدفع هذه الإتاوة الإيجارية عن كل المدة المتبقية، سنويا و مقدما و يمكن مراجعتها في إطار التشريع المعمول به فيما يخص الإتاوة "Redevence".  
◆ أما بالنسبة لعقد الامتياز المقرر بناء على اتفاقية تربط المتعامل مع الدولة مباشرة و ليس عن طريق دفتر الشروط، فإن تحديد ثمن الامتياز يكون بالدينار الرمزي طوال مدة الاتفاقية<sup>(1)</sup>.

### ب- بالنسبة للاستثمارات المنجزة بعد صدور الأمر: 04-08 :

تمثل الاتاوى المستحقة في عقد منح الامتياز حقا للخزينة العمومية و بالتالي و الاتاوى تمنح للإدارة كمقابل الانتفاع بالعقار محل العقد، و تحدد ب: 20/1 أي: 05% من القيمة التجارية النفعية للعقار الممنوح امتيازاه و طريقة تقييم هذه الاملاك محددة طبقا للتشريع المعمول به من طرف مصالح أملاك الدولة. علما أن هذه الاتاوة تخضع لتخفيض يتم تطبيقه كما يأتي:

-90% خلال فترة إنجاز الاستثمار المحددة بثلاث سنوات (3 سنوات)

(1)- أنظر المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المتعلق بتطوير الاستثمار السابق الذكر.

- 50% خلال فترة الاستغلال المحددة بثالث سنوات (3 سنوات) تدفع سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا ، و في حالة التأخر في الدفع يحق لإدارة أملاك الدولة تحصيل هذا الحق بكل الطرق القانونية.

كذلك تملك الإدارة (ادارة املاك الدولة) الحق في تعيين الاتاوة كل 11 سنة، وإن لم يجدد الامتياز، للإدارة الحق في تحصيل إتاوة إيجارية سنوية عن العقارات محل المنح بالامتياز. مع بقاء حق الادارة دائما في فسخ الامتياز إذا لم يحترم المستفيد بنود دفتر الشروط.

### ثانيا: كيفية منح الامتياز في مجال العقار الصناعي:

يتم منح الامتياز بصفة أصلية طبق للأمر: 04-08 عن طريق المزاد العلني<sup>(1)</sup> كما أجاز المشروع استثناء منح الامتياز عن طريق التراضي غيرانه بموجب بقانون المالية التكميلي رقم: 11-11 أصبح الامتياز يمنح عن طريق التراضي فقط.

#### 1- صيغة منح عقد الامتياز عن طريق المزاد العلني:

يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني ويكون ذلك بعد الترخيص به بموجب:

- ✓ قرار من الوزير المكف بالصناعة وترقية الاستثمارات، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية.
- ✓ قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لمحيط مدينة جديدة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسييرها وذلك طبقا لمخطط تهيئة المدينة الجديدة.
- ✓ قرار من الوالي المختص إقليميا من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وتسييرها<sup>(2)</sup>.

طبقا لأحكام الأمر رقم: 04-08 فإن المزاد العلني يكون على نوعين وهما:

#### أ- المزاد العلني المفتوح:

هو عرض الامتياز عن طريق المنافسة، لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعنية وذلك لإنجاز مشروع استثماري وفق قواعد التهيئة و التعمير المطبقة<sup>(3)</sup>

(1)-انظر المادة: 03 من الامر رقم: 04-08 ، السالف الذكر.

(2)-انظر المادة: 05 من الامر نفسه.

(3)-انظر المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152، السابق الذكر

## ب-المزاد العلني المحدود:

عرض الامتياز عن طريق المنافسة، على الأرضية الموجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا والذي يشارك فيه المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط<sup>(1)</sup>.

يقوم الوزير المختص قطاعيا أو الوالي باختيار نمط الامتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدد وفقا لأحكام المواد: 08 ، 09 ، 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152 .

ثم يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطع الأرضية لفائدة الراسي عليه المزاد من طرف مديرية أملاك الدولة، ويشهر العقدب المحافظة العقارية ويسلم للمستفيد نسخة مشهرة من العقد لتمكينه من الانطلاق في عملية الانتفاع والاستغلال.

وفي مقابل الانتفاع بالعقارات الممنوحة في اطار الامتياز يتم دفع الإتاوة مسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا وفي حالة التأخير في الدفع يتم تحصيل الإتاوة المستحقة بالطرق القانونية<sup>(2)</sup> مع احتساب غرامة تأخير.

و عند انقضاء كل فترة إحدى عشر 11 سنة يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية كماهي محددة من إدارة أملا كالدولة واستنادا إلى السوق العقاري.

## 2- صيغة منح عقد الامتياز عن طريق التراضي:

أجاز المشرع استثناءا منح الامتياز عن طريق التراضي و ذلك بموجب المادة: 06 من الأمر: 04-08 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية في الحالات المحددة ضمن المادة: 07 على سبيل الحصر من نفس الأمر وقد أكدت على هذا التعليلة الصادرة عن المدير العام للأملك الوطنية تحت رقم: 7875 بتاريخ: 30 جوان 2009 اكدت على اشتراط المشرع أن يتم الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من مجلس الوزراء بناءا على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.

والحالات التي يمكن منح الامتياز فيها لمشاريع استثمارية عن طريق التراضي و فق المواد: 07 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على أراضي التابعة لأملك الخاصة التابعة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية هي:

(1)-انظر المادة: 03 من نفس المرسوم التنفيذي.

(2)-انظر المواد: 140-154 منقانون المالية لسنة 1992 الجريدة الرسمية عدد رقم: 65، لسنة 1991.

- المشاريع الاستثمارية التي لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية.
- المشاريع الاستثمارية التي تشارك في تلبية الطلب الوطني للسكن.
- المشاريع الاستثمارية المحدثة بقوة لمناصب شغل أو القيمة المضافة .
- المشاريع الاستثمارية التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة.

### 3- الجهة المختصة بمنح الإمتياز عن طريق التراضي:

بموجب المادة: 34 من قانون المالية لسنة: 2013<sup>(1)</sup> تم تعديل المادة: 05 من الأمر رقم: 08-04 المحدد لشروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية و عليه أصبح الإمتياز بالتراضي يرخص بقرار من الوالي بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات و ضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية و كذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات.

### الفرع الثالث : الحقوق و الضمانات التي يمنحها عقد الامتياز للمستثمر:

تختلف الحقوق المترتبة عن الامتياز في مجال العقار الصناعي عن تلك المقررة لصاحب الامتياز في مجال الامتياز وفق القواعد العامة ، فمن أهم الحقوق المقررة لصاحب الامتياز وفق القواعد العامة هي الحق في اقتضاء رسوم من المنتفعين من المرفق العام ، ونظرا لكون موضوع الامتياز في مجال العقار الصناعي ليس مرفقا عاما و إنما ملك عقاري من الأملاك الخاصة للدولة فإن الامتياز في هذه الحالة يرتب حقوقا أقرها الأمر رقم: 04-08 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية و المراسيم التطبيقية له ثلاث حقوق و هي الحق في الحصول على رخصة البناء ، الحق في ترتيب رهن رسمي ، الحق في التنازل بعد إتمام المشروع<sup>(2)</sup>.

(1)-القانون رقم: 12-12 المؤرخ في: 36 ديسمبر 2012 ، المتضمن قانون المالية بسنة 2013.

(2)-منصور أسماء، المرجع السابق، ص58.

## أولاً: الحق في الحصول على رخصة البناء.

تنص المادة: 11 من الأمر رقم: 04-08 السابق الذكر على مايلي: " يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء كما يسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسم لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز و كذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض محل الامتياز و ذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط".

و رخصة البناء لم يعرفها المشرع ضمن القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير إلا انه في المجال الفقهي قد وردت لها عدة تعاريف من بينها " هي الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيع أو معنوي ،في إقامة أي بناء جديد مهما كان أهميته ،حتى و لو كان عبارة عن جدار سائد أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة مع المصالح التقنية لمديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية.

إن المشرع قد ألزم بضرورة الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في أي عمل من أعمال البناء سواء تعلق الأمر بتشييد بناية لأول مرة أو توسيع بناية قائمة أو تدعيمها أو تسييجها.

كما حدد المشرع الجزائري الأشخاص الذين لهم الحق في الحصول على هذه الرخصة طبقا لنص المادة: 50 من القانون: 90-25 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم التي نصت على أن " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع احترام الصارم لاحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ، وهذا الحق يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم ".وبالتالي فمن خلال هذه المادة يمكن أن نستخلص بأن المشرع الجزائري قد ربط حق البناء بملكية الأرض ،إلا انه بمجيء المرسوم التنفيذي رقم: 19-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة ،شهادة التقسم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك و على وجه الخصوص من خلال المادة: 34 منه التي نصت على انه: "ينبغي أن يتقدم طلب رخصة البناء و التوقيع عليه من المالك أو وكيله أو المستوَجِر لديه المرخص له قانونا أو الحائز أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية... "(1)

(1) - اقلولي ولد رابع صافية ،المرجع السابق ،ص 139

يفهم من هاته المادة أن المشرع قد وسع من نطاق الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء من مالك الأصل للعقار إلى الأشخاص آخرين و هم على وجه التحديد كل من الحائز، المستأجر المرخص له قانونا و الوكيل و الهيئة صاحبة التخصيص .

من خلال ما سبق يتضح لنا جليا ان المشرع الجزائري نظم حق الحصول على رخصة البناء في اطار الاستثمار خارج النصوص القانونية الخاصة بالتعمير و البناء اذ بموجب المادة: 11 من الامر رقم: 04-08 قد منح لصاحب الامتياز الحق في الحصول على رخصة البناء وقبلها في المادة: 51 من قانون المالية لسنة 1998 اين منح لصاحب الامتياز في الاملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة البناء، في حين انه قد نص ضمن التشريعات المنظمة للتهيئة والتعمير تحديدا ضمن المواد المذكورة سابقا على سبيل الحصر لا المثال على الاشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء.

### **ثانيا: الحق في إنشاء رهن رسمي.**

للمستفيد من الامتياز الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز و كذا على البنائيات المقرر إقامتها على الاراضي الممنوح إمتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط (1).

وطبقا لما جاء به المشرع ضمن القانون المدني فإنه يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون و أهلا للتصرف فيه (2) كما يجب أن يكون المال المرهون عقارا (3).

طبقا لنص المادة: 11 من الامر 04-08 فان المشرع قد خول لصاحب حق الامتياز رهن الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز ،هنا يظهر الاختلاف بين التشريعات مما قد يؤدي إلى وجود مشاكل في هذا المجال بالإضافة إلى هذا يشترط أن يكون المال المرهون مما يصح التعامل فيه بالمزاد العلني (4) وهنا نصطدم بواقع أن البنوك ترفض قبول طلب قرض المستثمر الذي يقدم الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز كضمان أي رهن رسميلانها يمكن بيعه بالمزاد العلني.

### **ثالثا: الحق في الحصول على المزايا و المساعدات المتفق عليها.**

(1)-انظر المادة: 11 من الأمر رقم: 04-08 ، السابق الذكر

(2)-انظر المادة: 884 من الأمر: 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بموجب القانون رقم: 05-07 المؤرخ

في: 13 ماي 2007 ، الجريدة الرسمية عد رقم: 31 بتاريخ: 13 ماي 2007

(3)-انظر المادة: 886 ، فقرة اولى من نفس القانون.

(4)-انظر الفقرة الثانية من نفس المادة .



قد يتضمن عقد منح الامتياز في اطار دعم الاستثمار التزام الادارة بمنح المستثمر بعض المزايا المادية والقانونية وذلك قصد تمكينه من انجاز المشروع محل الامتيازات، ومثال ذلك التزام الدولة بتقديم قروض لحامل الامتياز وكذا منح تسهيلات ائتمانية او تخصيص دعم من الخزينة العامة للمشروع للاستثماري اذا كان ذا مردود و اهمية للاقتصاد الوطني، او كأن يمنح احتكار قانوني يكون معه التزام بعد منح الترخيص لغيره بنفس النشاط.

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

كان المأمول من العقار الصناعي ان يكون القاطرة التي تقود الاستثمار، غير انه اصبح يشكل عائقا كبيرا نحو تطور هذا الاخير نتيجة المنازعات العديدة التي يطرحها .

و بما ان استغلال العقار الصناعي بواسطة عقود التنازل والامتياز ، فان هذه الاخيرة ترتب علاقة تعاقدية بين طرفي العقد، هذه العلاقة قد ينجر عنها في مراحل مختلفة نزاعات مختلفة تكون بين المستثمر المستفيد من العقار و الادارة المانحة اوبين المستغل والغير حول العديد من المنازعات التي تثار.

بناء على ما سبق وأمام عدد المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي وتنوعها، سنحاول من خلال هذا المبحث تحديد طبيعة هذه المنازعات، وبيان كيفية الفصل فيها، و لذلك نخصص في المطلب الأول: تحديد طبيعة المنازعات باستغلال المتعلقة بالعقار الصناعي، ونخصص المطلب الثاني للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي.

### المطلب الأول: تحديد طبيعة المنازعات باستغلال المتعلقة بالعقار الصناعي

تتشكل المنازعات العقارية، من جميع المسائل القانونية العالقة في ميدان ملكية العقار الصناعي في حد ذاته أو عملية الإنتفاع به في إطار الإستثمار، حيث تؤثر هذه المسائل سلبا في دعم الإستثمار و تنمية الإقتصاد الوطني إذا بقيت عالقة من دون ايجاد حل لها سواء تعلق الأمر بالعقار في إطار المناطق الصناعية، أو في إطار قوانين الإستثمار<sup>(1)</sup>.

تنوزع طبيعة المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي حسب العقود المنظمة لاستغلاله ، و من هنا يمكن تصنيف المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي حسب طبيعة العقد إلى صنفين:

(1) - فسيح حمزة ، المرجع السابق، ص135

منازعات متعلقة بعقد التنازل على العقار الصناعي ومنازعات متعلقة بمنح الإمتياز على العقار الصناعي

### الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بعقد التنازل:

لقد اعتمد عقد التنازل كنمط لاستغلال العقار الصناعي فيما مضى، ومنذ بداية التشريع في هذا المجال إلى غاية سنة 2008 بعد صدور الأمر: 04-08 المتعلق بمنح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة للإستثمار تم إلغاء التنازل واعتمد الإمتياز كنمط واحد ووحيد لاستغلال العقار الصناعي.

إلا أنه بخصوص المنازعات المتعلقة بعقود التنازل على العقار الصناعي يجدر بنا تناولها رغم إلغاء العمل به، لأنه هنالك العديد من عقود التنازل التي تمت على العقار الصناعي وظهرت بشأن ذلك العديد من المنازعات التي تتطلب حولا قانونية وتتطلب الفصل فيها، وبالتالي يتم تصنيف المنازعات المتعلقة بالتنازل إلى:

### أولاً: المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي:

إن ظهور عراقيل و مشاكل تحول دون اكتساب المستثمرين و المتعاملين للعقارات الصناعية محل استثمارهم، يؤدي إلى نشوب عدة نزاعات<sup>(1)</sup>، سنجملها في الصور التالية:

#### 1- عدم اتفاق المستثمرين و المؤسسة المهيأة:

لقد تعرضنا في الجزء الاول من هذا البحث الى أنه وجدت مؤسستين لادارة وتسيير العقار الصناعي بالمناطق الصناعية ، تتكفل الاولى بتهيئة العقار عن طريق القيام باعمال التجزئة، وذلك بعد القيام بإجراءات اكتساب بصفة قانونية ثم تقوم باشغال التهيئة، ثم تتدخل بعد ذلك المؤسسة المهيأة لتقوم بإعادة التنازل عن هذه العقارات لفائدة المستثمرين وذلك بواسطة عقود موثقة ومشهره.

الا أن هذه المؤسسات على الصعيد العملي واجهت عدة مشاكل قانونية خاصة في إطار معاملتها مع الاشخاص المستغلين نشبت عنها عدة نزاعات تمثلت فيمايلي:

كان هناك نزاع حول عدم الاتفاق بين المستثمرين والمؤسسة المهيأة على سعر التنازل بحيثطالب المستغل بإعادة التنازل لفائدته على أساس سعر الاقتناء أي الثمن الذي اشترت به المؤسسة العقار، في حين تطالب المؤسسة بإعادة التنازل على أساس السعر الحقيقي للعقار<sup>(1)</sup>

(1)- بوجردة مخلوف ، المرجع نفسه، ص 89.

(1)-بوجردة مخلوف ، المرجع نفسه، ص 90 .

وهو سعر السوق (La valeur vénale) على اعتبار هذه المؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تسعى لتحقيق الربح، وهذا حسب المرسوم رقم: 84-56 المؤرخ في: 03 مارس 1984 والمتضمن تنظيم مؤسسات تسيير الناطق الصناعية وعملها<sup>(1)</sup>.

وأمام هذا الاشكال تم التوصل إلى حل وسط يخدم الطرفين المهياً والمستثمر وهو أن تكون عملية إعادة التنازل لفائدة المستثمر على أساس سعر الاقتناء الذي اشترت به المؤسسة أو مهياً العقار بإضافة تكاليف التهيئة وهامش ربح معقول<sup>(2)</sup>.

و بشأن ذلك صدرت تعليمية مشتركة بين وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة و وزارة المالية تتعلق بكيفيات وشروط تطهير العقار الصناعي، بحيث جاءت بحلول بخصوص سعر التنازل تمثلت فيما يلي:

- ❖ بالنسبة لقطع الاراضي المهياً والممنوحة للمستفيدين دون عقد توثيقي والذين يكونون قد دفعوا سعر التنازل أو جزء منه هنا يقدر سعر التنازل على أساس قيمة قطعة الارض بالإضافة إلى قيمة أشغال التهيئة، وفي هذه الحال يجب تسوية وضعية هذه القطعة الارضية مباشرة أو بعد تكملة الثمن وبعقد توثيقي.
- ❖ أما إذا قام المستفيد بأشغال التهيئة بنفسه فيجب خصم مبالغ التهيئة التي صرفها من مبلغ التنازل الذي يدفعه.
- ❖ بالنسبة لقطع الاراضي الممنوحة والتي لم تكن محل أي دفع، في هذه الحالة سعر التنازل المطبق ينبغي أن يكون محين حتى وإن كانت حيازتها سابقة مع احتساب هامش الربح آخذين بعين الاعتبار سنة سنة 1993 كحد فاصل، وهذا بالنظر إلى الإجراءات الجديدة التي جاء بها المرسوم التشريعي رقم: 93-12 المتضمن ترقية الإستثمار وكذا المراسيم التنفيذية وتتمثل هاتين الحالتين فيما يلي:

1- بالنسبة للمستثمر الذي التزم بالشروط المنصوص عليها بموجب التشريعات و التنظيمات المعمول بها قبل تاريخ 1993، بمعنى أنه انتهى من إنجاز مشروعه الاستثماري ولم تسوى وضعيته، في هذه الحالة يجب التمييز بين امرين:<sup>(3)</sup>

(1)-فسيح حمزة، المرجع السابق، ص137

(2)-انظر التعليمية الوزارية المشتركة رقم: 01 بين وزارة المالية و وزارة الصناعة و إعادة الهيكلة، المؤرخة في: 08 أكتوبر 1999، المتعلقة بكيفيات و شروط تطهير العقار الصناعي.

(3)-فسيح حمزة، المرجع السابق، ص140

## الفصل الثاني: استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار و المنازعات المترتبة عنه

أ- إذا كان المستثمر قد دفع ثمن التنازل الذي حددته إدارة أملاك الدولة، بصفة عامة هنا يعتبر الشخص مالكا، ويكون على مصالح أملاك الدولة أن تنفذ التزامها بإعداد عقد الملكية.

ب- أما إذا كان المستثمر لم يدفع ثمن التنازل بعد، فهنا تقوم مصالح أملاك الدولة بمتابعة المستثمر وإجباره على دفع الثمن، بكل الطرق القانونية الإدارية والقضائية.

(2)- بالنسبة للمستثمر الذي لم ينفذ الشروط المنصوص عليها بموجب التشريعات والتنظيمات المعمول بها قبل تاريخ 1993، هنا وجب الأخذ بعين الاعتبار ما إذا كان المستثمر قد انتهى من إنجاز مشروعه، أم لم ينته.

أ- في حالة ما إذا كان المشروع الاستثماري تم إنجازه، هنا تحل المشكلة عن طريق التنازل أو البيع مباشرة لفائدة المستثمر المعني بواسطة قرار ولائي والذي يسمح بالتنازل عن هذه العقارات مقابل دفع الثمن الحقيقي للعقار وقت إبرام العقد .

ب- أما في حالة أن المشروع الاستثماري لم ينته من إنجازها نكون أمام تنفيذ جزئي للمشروع، و عليه يمكن **هكذا** النزاع عن طريق منح المستثمر حق الامتياز بموجب قرار ولائي مع السماح له بالمطالبة بتحويله إلى تنازل في حالة إتمام المشروع.

### 2- في حالة عدم قيام أجهزة التهيئة باستخراج أو نشر رخصة التجزئة وعدم القيام بأشغال التهيئة و التجهيز:

كما قد تقوم نزاعات في حالة عدم قيام أجهزة التهيئة باستخراج أو نشر رخصة التجزئة، وبالتالي عدم قيامها بأشغال التهيئة والتجهيز، بغض النظر عن الأسباب العملية او التقنية المؤدية الى ذلك و التي ليس للمستثمري دخل فيها .

وفي هذا الصدد يكون الحل الراجح للنزاع هو تحديد السعر على أساس خصم جميع النفقات المتعلقة باستخراج، رخصة التجزئة و التهيئة التي يقوم بها المستثمر، و ذلك من السعر المقرر في عملية إعادة التنازل والواجب دفعه، و المقرر كما تم ذكره على أساس سعر السوق دون سقوط الالتزام باستخراج وشهر رخصة التجزئة الذي يبقى قائما.

### 3- في حالة عدم اكتساب أجهزة التهيئة لبعض العقارات خاصة تلك المملوكة للخواص:

وقد يثار النزاع بشدة في حالة عدم اكتساب أجهزة التهيئة أو مؤسسات التسيير لبعض العقارات والتي كانت تعود ملكيتها للخواص وهذا ما حال دون ملكية المؤسسات لهذه العقارات.

## الفصل الثاني: استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار و المنازعات المترتبة عنه

وبصدور التعليمية الوزارية المتعلقة بكيفيات وشروط تطهير العقار الصناعي أكدت على وجوب اكتساب ملكية الاوعية العقارية من قبل مؤسسات التهيئة والتسيير بعقد رسمي قبل القيام بأي تنازل، و في هذه الحالة يمكننا التمييز بين وضعيتين:

❖ الأولى هي أن مالكي هذه العقارات من الخواص كانوا يرفضون بيعها بالتراضي لهذه الأجهزة وهنا بإمكان المؤسسات المهيئة و عن طريق الوالي المكلف بتطبيق مخطط

❖

توجيهي للتعمير و الذي تقع المنطقة الصناعية في إطاره، المباشرة في تطبيق إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة مع تعويض المالكين تعويضا عينيا أو نقديا، ومن هنا تكتسب المؤسسات هذه العقارات ثم تقوم بإعادة بيعها لفائدة المتعاملين.

❖ أما الوضعية الثانية، فهي أن هذه المؤسسات لا تستطيع شراء هذه العقارات المملوكة للخواص بالسعر الحقيقي للسوق، و الحل المقترح في هذه الحالة هو إمكانية تخصيص اقتطاعات مالية من ميزانية الدعم التي تقدمها الدولة لهذا النوع من المؤسسات، و ذلك باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري "E.P.I.C" و التي تتكون ميزانيتها في الأساس من العمليات التجارية و الأرباح التي تحققها لحسابها<sup>(1)</sup>.

### 4- في حالة مسؤولية المتعامل عن الأضرار التي يوقعها:

تكون هذه الأضرار ناتجة بسبب الأشغال التي يقوم بها المستثمر، أو كل من يعمل بإذنه كالمقاول، فتلحق هذه الأضرار مثلا بالطرقات داخل المنطقة، أو بشبكة التهيئة العامة المقامة من طرف أجهزة التهيئة، فطبقا للقواعد العامة فان التعويض يكون كاملا وعلى عاتق المستثمر وحده، وذلك طبقا للمادتين 182، 124 من القانون المدني<sup>(2)</sup>.

و إذا كانت المسؤولية غير محدودة، وامتدت الأضرار إلى التجزئات الأخرى فإن التعويض يكون لمالكي هذه التجزئات طبقا للقواعد العامة للقانون دائما.

### ثانيا: منازعات فسخ عقد التنازل:

إن عقد التنازل في أول الأمر كان كقاعدة عامة يتم مصحوبا بشرط فاسخ يتعلق في الأساس بأمرين:

(1)-فسيح حمزة، المرجع السابق، ص65

(2)-أنظر المواد: 124 و 182 من الامر 58/75 المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

❖ تعلق فسخ عقد التنازل بشرط مدى إنجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار المعتمد وفي المواعيد المقررة له وحسبما هي محددة وفق دفتر الشروط المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك المتعلق بشروط بيع الاراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأملك الخاصة للدولة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برنامج الإستثمارات، حيث جاء تطبيقاً للمادة: 164 من قانون المالية لسنة 1992، بحيث أنه يفسخ عقد البيع إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط، وذلك بعد معاينة عدم الانجاز وفق دفتر الشروط، وفي حالة ثبوت ذلك بمحضر يوجه للمعني إنذارين برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام، وفي حالة عدم استجابة المعني، يباشر مدير أملك الدولة بالولاية بإجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء.

❖ والشرط الثاني يتمثل في عدم بيع وتأجير القطعة الارضية المتنازل عنها أي عدم إمكانية بيعها، وأمام هذا النزاع القائم تم اقتراح حل من طرف الإدارة المعنية يتمثل في إلغاء هذا الشرط الفاسخ، وذلك بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري<sup>(1)</sup>.

الملاحظ أن المنازعات المتعلقة بعقد التنازل عن العقار الصناعي أصبحت محدودة بعد اعتماد الامتياز كمنط وحيد لمنح الاستغلال على العقار الصناعي.

### الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز:

تتنوع المنازعات المترتبة عن عقد بالامتياز، و هنا يجب الإشارة إلى أن منازعات عقد الامتياز لتسيير مرفق عام أو الشغل المؤقت للأملك العمومية، و التي تعتبر منازعة إدارية مهما كانت طبيعة الأطراف، و المنصوص عليها بموجب المواد: 193، 192 و 194 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المحدد لشروط وكيفيات ادارة وتسيير الأملك العمومية والخاصة التابعة للدولة، و التي لا تتعلق بالعقار الصناعي، و منه فهي لا تدخل في إطار دراستنا.

ويمكن تقسيم منازعات هذا النوع من العقود بالنظر الى مراحل تكوينه الى ثلاث منازعات:

أولاً: المنازعات المتعلقة بقرار رفض منح الامتياز.

ثانياً: المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الامتياز.

ثالثاً: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز.

(1) -فسيح حمزة، المرجع السابق، ص147

## أولاً: المنازعات المتعلقة بقرار رفض منح الامتياز:

في بداية الأمر كان الامتياز في إطار المرسوم التشريعي رقم: 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار عن طريق قرار إداري صادر عن وكالة ترقية الاستثمار آنذاك ، أو اللجنة الولائية لدعم الاستثمار ، غير انه قد يحدث أن لا ترد الوكالة أو اللجنة على طلب المعني بالامتياز في الآجال المحددة (الأجل المحدد بستين 60 يوماً من تاريخ إيداع الطلب) أو ترد عليه بالرفض أو تمنح المستثمر نظام غير النظام الذي طلبه<sup>(1)</sup>.

فهنا وطبقا للمواد: 09 ، 14 و 20 من المرسوم التشريعي 93-12 يمكن للمستثمر أن يرفع طعنا إداريا للفصل في قرار الرفض الصريح أو الضمني للوكالة إلى السلطة الوصية عليها، و يكون الطعن في شكل عريضة مدعمة بالوثائق والحجج اللازمة ويوجه الى لرئيس الحكومة باعتباره السلطة الوصية على الوكالة طبقا للمادة: 06 من الامر: 01-03 و الذي له أن يفصل في طلب في أجل 15 يوماً من يوم إيداع الطلب بقرار إداري غير قابل للطعن القضائي.

و قد تدارك المشرع بموجب القانون رقم: 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار وصحح الوضع بموجب المادة: 07 منه و أصبح يمكن للمستثمرين الذي يرون انهم غبنوا الطعن في قرار الصادر سالفاً أمام القضاء.

و مع صدور الأمر رقم: 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمراسيم التنفيذية له ، أصبح الإمتياز يمنح مباشرة بموجب عقد تبرمه إدارة أملاك الدولة بناء على المزايدات كأصل واستثناء عن طريق التراضي، وبصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 رقم: 11-11 تم إلغاء المزداد العلني وأبقي على التراضي كنمط وحيد لمنح الإمتياز بموجب قرار صادر عن الوالي . غير أن ما يلاحظ هو ان المشرع الجزائري لم يوضح الطريقة التي من خلالها يتم الطعن في العقد المبرم من مصالح أملاك الدولة، وبالتالي لا يوجد ما يمنع المنازعة القضائية عوضاً عن تقديم الطعن أمام رئيس الحكومة ، و يخضع النزاع في العقد هنا للقواعد العامة في ذلك.

## ثانياً: المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الإمتياز.

كان الامتياز في إطار المرسوم التشريعي رقم: 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار يمنح عن طريق قرار إداري. وتنص المادة: 46 من المرسوم التشريعي سالف الذكر على أنه: "تسحب جزئياً أو كلياً الإمتيازات الممنوحة و فق نفس اجراءات منحها، دون المساس

(1) بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص99

بالاحكام القانونية الاخرى المعمول بها في حالة عدم احترام احكام هذا المرسوم التشريعي ماعدى في حالة القوة القاهرة "

وتظهر هذه المنازعة حال إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته كعدم انجاز المشروع في المدة المحددة(التي تكون 03 سنوات قابلة لتجديدها مرة واحدة على ألا تتجاوز مدة منح الامتياز في كل الاحوال) ، فللإدارة" وكالة الترقية ودعم الاستثمار "الحق في السحب الجزئي لقرار الامتياز عن طريق قرار إداري ودون المساس بالأحكام القانونية الأخرى المعمول بها، في حالة عدم احترام المستثمر المستفيد لأحكام هذا المرسوم.

غير انه لايمكن أن تسحب هذه الامتيازات المذكورة في قانون الاستثمار إذا اثبت المستثمرحالة القوة القاهرة في عدم الانجاز الأمر الذي يستدعي تدخل القضاء لحل مثل هذا النزاع خاصة وان هناك مسالة قانونية مادية يخضع تقديرها إلى القضاء وهي تقدير حالة القوة القاهرة، غير انه يمكن للادارة أن تقوم بسحب الامتيازات دون التعويض في حالة عدم قيام المستثمر بانجاز المشروع في المدة المحددة، هذا كله أمام القضاء الإداري وطبقا لأحكام القانون العام(1).

بصدور الأمر: 04-08 السالف الذكر تغير الأمر بحيث أصبح سحب الإمتياز يتم عن طريق القضاء، وتظهر هذه المنازعة عندما لا يقوم المستفيد بانجاز مشروعه في المدة المحددة. و يترتب عن إخلال المستفيد بالتزامه هذا، اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز، لدى الجهات القضائية المختصة و بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

وتدفع الدولة نتيجة إسقاط حق الامتياز تعويضا مستحقا للمستثمر من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية وذلك بناءا على محضر معاينة، كما أن مبلغ التعويض لايتجاوز قيمة المواد وسعر اليد العاملة، وفي حالة نطق الجهة القضائية المختصة بهدم البنايات، يتعين على المستفيد من حق الامتياز، القيام بإعادة القطعة الأرضية إلى حالتها الطبيعية(2)، غير انه لا يمكن سحب هذه الامتيازات كما سبق ذكره إذا اثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم الانجاز(3).

و لم يبقى متصورا الا المنازعات التي تنشأ بين صاحب الإمتياز و والغير حول الحدود اوحول التعدي الذي قد يتسبب فيه صاحب الإمتياز للغير، في هذه الحالة يجب التمييز بين عدة افتراضين :

الافتراض الأول:إذا كان النزاع متعلقا بأصل الملكية أي بملكية العقار:

(1)-فسيح حمزة ،المرجع السابق،ص99  
(2)-المادة 12 من الأمر 04/08، السابق الذكر.  
(3)-بوجردة مخلوف ، المرجع السابق، ص 100.



- فترفع الدعوى من الغير الذي وقع عليه تعدي ضد الإدارة باعتبارها المالكة.

- أما في الحالة العكسية أين يكون الغير هو المعتدي فترفع الدعوى من صاحب الإمتياز ضد الغير مع إدخال الإدارة المالكة في الدعوى، أوترفع الدعوى من الإدارة ذاتها وبصفة أصلية لحماية هذا الملك.

الافتراض الثاني: أما إذا كان النزاع يتعلق بفعل صادر عن المستثمر مثل تعديه على الغير، هنا الدعوى ترفع من الغير ضد صاحب الإمتياز.

### ثالثا: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز

تتمثل حالات فسخ عقد الامتياز فيما يلي :

➤ في حالة عدم تنفيذ المستثمر لالتزاماته بانجاز المشروع، وهنا يتم الفسخ دون اللجوء إلى القضاء، إذا كان العقد واقعا على الأملاك الوطنية العمومية فتقوم الإدارة عن طريق الوالي بتوجيه اعذر للمستفيد، قبل ستة (06) أشهر من إتباع إجراءات الفسخ، أما بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة مثل المناطق الخاصة، فيجوز طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 94-322 فسخ العقد دون اللجوء إلى القضاء و في أي وقت، وذلك باتفاق الطرفين، شريطة احترام مدة (06) اشهر للاعدار.

➤ كما يفسخ هذا العقد عن طريق القضاء في حالة عدم احترام المستفيد للالتزامات المفروضة عليه، ولاسيما الاخلال بانجاز مشروعه الاستثماري حسب الشروط والأجال المحددة في دفتر الشروط.

بالإضافة إلى الحالات السابقة هنالك حالات أخرى لفسخ هذا العقد وهي:

➤ حالة التأجير الثانوي أو التنازل عن حق الامتياز دون موافقة الوكالة و إدارة أملاك الدولة صراحة و كتابيا.

➤ تغيير استعمال العقارات الممنوحة أو جزء منها، لأغراض غير تلك التي وجه إليها الامتياز وفق ما تنص عليه المادة: 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-153 المؤرخ في: 02 ماي 2009 ، كتغيير طبيعة النشاط المتفق عليه في دفتر الشروط<sup>(1)</sup>.

(1) - انظر المادة: 09 من دفتر الأعباء المحددة لبنود وشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 09-153 المؤرخ في: 02 ماي 2009 نصت على انه: "لا يمكن للمستفيد من الامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله، ويمنع المستفيد صراحة أيضا استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوح امتيازها الأغراض غير تلك التي منحت له من أجلها"

وتجدر الإشارة هنا و كما سبق بيانه أن المشرع أجاز للإدارة اللجوء إلى إسقاط حق الامتياز الواقع على الأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وذلك كما هو موجود في مجال الامتياز الواقع على المرافق العامة غير أن الاختلاف بينهما هو ان إسقاط الامتياز في مجال القواعد العامة يتم بدون اللجوء إلى القضاء في حين أن فسخ الامتياز في مجال العقار الصناعي يتم عن طريق القضاء وذلك كتحفيز لحماية حقوق المستثمر وعدم هدرها من طرف الإدارة<sup>(1)</sup>.

وإذا كان المشرع قد نص على امكانية اللجوء الى القضاء فإنه لم يحدد الجهات المختصة و لم يتعرض للطرق البديلة لحل المنازعات والتي يتميز بها الاستثمار .

### المطلب الثاني: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي

يطرح العقار الصناعي الكثير من النزاعات، ويعود ذلك أساسا إلى عدم وجود مسح شامل للأملاك العقارية يضاف إليه وجود ترسانة نصوص قانونية معتبرة، وسياسة عقارية غير مستقرة تغيرت كل مرة باختلاف التوجهات الاقتصادية .

و في ظل هذا الوضع، يتدخل القضاء في حل النزاعات المطروحة أمامه، و المتعلقة إما بتحديد مسؤولية الإدارة من خلال أو المتعامل في حالة إخلال كل منهما بالتزاماته، كما يتدخل لتقدير مدى مشروعية تصرفات الإدارة أو الاستفادة في مجال تنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي<sup>(1)</sup>.

وعليه قد يكون القضاء الإداري هو المختص في حل هذه النزاعات، كما قد يكون القضاء العادي هو المختص، و ذلك بناء على معايير وأحكام قانونية معينة.

وقد يتم اللجوء الى طرق ودية لحل النزاعات كالوساطة او الصلح والتي نظمها المشرع في قانون الاجراءات المدنية والادارية ، في حين قد يتم طرح النزاع اما اجهزة التحكيم بمقتضى القانون وبتفاه أطراف العقد نظرا لأن التحكيم اصبح سمة مميزة للاستثمار و خاصة و ذلك لما فيه من ميزات تمنح ضمانات و للمستثمر الاجنبي خاصة .

(1) - منصور اسماء، المرجع السابق، ص85

(1) - فسيح حمزة، المرجع السابق، ص155

وعليه سنتعرض في الفرع الاول من هذاالمطلب للفصل في منازعات إستغلال العقار الصناعي عن طريق القضاء ،ثم نتناول الفصل في منازعات إستغلال العقار الصناعي وديا في الفرع الثاني منه.

### الفرع الأول: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي عن طريق القضاء.

سنحاول من خلال هذا الفرع تبيان المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي الخاضعة للقضاء الإداري أولا ، ثم نبين المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي الخاضعة للقضاء العادي ثانيا.

#### أولا: اختصاص القضاء الإداري:

لقد كرس المشرع في قانون الاجراءات المدنية والادارية<sup>(1)</sup>المعيار العضوي من خلال نصه في المادة: 800 منه على أن النزاع يكون من اختصاص القاضي الإداري، عندما يكون أحد أطرافه شخصا ذو طابع إداري.

إنطلاقا من هذا المفهوم، يمكن القول أن العقود الإدارية التي تبرمها الإدارة تكون من إختصاص القضاء الإداري كقاعدة عامة، ويجد هذا المبدأ تبريره بالنسبة لعقد التنازل المنصوص عليه بموجب القانون رقم:83-11 المتضمن الإستثمار الإقتصادي الخاص، وكذا قانون المالية لسنة1985 وكذا المرسوم رقم: 86-05 ، او بالنسبة لعقد الامتياز المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم:93-12 والمراسيم التنفيذية له،بالإضافة الى الامر 03-01 والمتضمن تطوير الإستثمار.

ومنه فإننا سنتعرض في تحليلنا لاختصاص القضاء الاداري الى كل من العقدين " الامتياز و التنازل" لمعرفة متى يكون القاضي الإداري مختصا في حل النزاعات الناجمة عنهما.

(1)-القانون رقم:08-09،المؤرخ في:25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية،الجريدة الرسمية عدد21،لسنة 2008

## 1- بالنسبة لعقد التنازل:

لقد برز عقد التنازل عن العقارات لفائدة المستثمرين، في إطار قانون المالية لسنة 1985<sup>(2)</sup>، حيث يتم بناء على قرار إداري صادر عن الوالي، فهو بذلك عقد إداري واحد أطرافه شخص إداري الشيء الذي يحتم اختصاص القاضي الإداري، في حل كل المنازعات المتعلقة بفسخه.

أما عن سبب فسخ عقد التنازل فهذا راجع لأنه كان مصحوبا بشرط فاسخ في دفتر الشروط الخاص به، يتعلق بمدى إنجاز المستثمر للمشروع المتفق عليه و حسب الكيفيات و الآجال المتفق عليها<sup>(3)</sup>.

ففي حالة عدم انجاز المشروع من طرف المستفيد في الآجال المحددة فإن الوكالة المكلفة بمتابعة الاستثمار تحرر محضرا بذلك و تحيل الملف إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا حتى يباشر إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء الإداري.

أما عن القرار الصادر بالفسخ فهو حكم تقرييري و ليس منشيء، فالفسخ هنا مقرر بقوة القانون.

## 2- بالنسبة لعقد الامتياز:

عملا دائما بنص المادة: 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يكون الاختصاص للقضاء الإداري بحسب المعيار العضوي الذي أخذ بها لمشروع الجزائري، فإن جميع المنازعات التي تكون فيها الإدارة سواء الدولة أو الولاية أو البلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري طرفا فيها يعود الاختصاص فيها للمحاكم الإدارية بصفة ابتدائية أو اختصاص مجلس الدولة بصفة ابتدائية ونهائية فيما يخص القرارات المركزية تبعا للمادة: 09 من قانون العضوي رقم: 01-98 والمتعلق بمجلس الدولة، وبخصوص المنازعات المتعلقة بالعقارات الخاصة التابعة للدولة فإن المدير الولائي لأملاك الدولة هو الذي يتولى إبرام العقود المتعلقة باستغلال تلك العقارات .

ونصت المادة: 10 من الأمر: 08-04 المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة على أن عقد الامتياز يحرره مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، فعقد الامتياز هو عقد إداري وعليه فينفس السياق نصت المادة: 12 على أن مدير أملاك الدولة المختص إقليميا هو الذي يتولى رفع دعوى إسقاط الامتياز والأصح فسخ عقد الامتياز أمام الجهة القضائية المختصة، وبالتالي وطبقا للمعيار العضوي فإن الاختصاص

(2)-انظر المادة 151 من القانون 21/84 المؤرخ في 1984/12/24 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية عدد 72 المؤرخة في 1984/12/31.  
(3)- انظر المادة: 06 من القانون 05-86، السابق الذكر.

## الفصل الثاني: استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار و المنازعات المترتبة عنه

يكون للمحاكم الإدارية، فكل منازعة حول فسخ عقد الامتياز على الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة يعود الاختصاص فيها للقضاء الإداري بصفته صاحب الولاية العامة لكل نزاع تكون الإدارة طرفاً فيه بعد توجيه اعدارين للمستثمر للمستفيد من عقد الامتياز<sup>(1)</sup>

و أما بالنسبة لمسألة التعويض عن فسخ عقد الامتياز فان الدولة تدفع تعويضاً للمستثمر بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أنجزها المستثمر على القطعة الأرضية على أساس الأشغال المنجزة بصفة نظامية.

وفي حالة ما إذا قضي بهدم البنايات المنجزة فانه يتعين على المستثمر أن يعيد القطعة الأرضية إلى حالتها الأصلية، وتنقل مباشرة بعد فسخ الامتياز، الامتيازات والرهون المقيدة على القطعة الأرضية من طرف المستثمر إلى مبلغ التعويض الذي يستحقه هذا الأخير<sup>(2)</sup>.

### ثانياً: اختصاص القضاء العادي:

إن اختصاص القضاء العادي في حل النزاعات المترتبة عن عقد التنازل و الامتياز، يكون عن طريق معرفة محل العقد، و كذا موضوع هذا الأخير.

#### 1- بالنسبة لعقد التنازل:

و المقصود بعقود إعادة التنازل التي تبرمها مؤسسات إدارة وتسيير المناطق الصناعية مع المتعاملين أو المستثمرين داخل المناطق الصناعية، وذلك بموجب عقود توثيقية ومشهرة.

و عليه فالنزاع الذي يثور أمام القاضي العادي في شأن هذه العقود يكون على أساس أنها عقود مدنية موثقة و مشهرة، زيادة على ذلك أن أطراف النزاع ليسوا أشخاصاً معنوية عمومية إدارية، فطبيعة العقد هو مدني، والنزاعات الناجمة تتمثل في:

- أ- إلزام المؤسسة المهيئة بإتمام إجراءات عقد البيع و تسوية الملكية.
- ب- كذلك بالنسبة لدعوى تحديد ثمن التنازل، التي يرفعها المستثمر المستفيد من منح الامتياز على العقار في إطار المناطق الصناعية أو مناطق النشاط، ضد مؤسسات التهيئة و ذلك أما القضاء العادي<sup>(3)</sup> والمحاكم صاحبة الولاية العامة في النظر في الدعاوى العادية حسب قواعد الإختصاص الإقليمي المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(1) انظر المادة: 16 من دفتر الأعباء وشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 09-153، السابق ذكره.

(2) انظر المادة: 12 من الامر رقم: 08-04، السابق ذكره.

(3) المرجع نفسه، ص 109.

## 2- بالنسبة لعقد الامتياز:

بالنظر الى أطراف النزاع فبدون أي شك ان المنازعات التي تنشأ بين صاحب الامتياز المستفيد من حق عيني عقاري والغير حول عقد الامتياز سواء التي ترفع من الغير والتي ترفع من طرف صاحب الامتياز تخضع للقضاء العادي لكونها بين الخواص.

و بما ان تحديد المنازعة الإدارية يتم بناء على صفة الشخص الإداري المراد مخصصته تطبيقا للمعيار العضوي المكرس بالمادة: 800 من قانون الإجراءات المدنية، فانه بمفهوم المخالفة يقوم إختصاص القاضي العادي للنظر في طلبات البنوك أو المؤسسات المالية فيما يخص الصيغة التنفيذية التي تمكنها مباشرة إجراءات الحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز، في حالة عدم إمتثال صاحب الامتياز لدفع المبلغ المستحق عند حلول أجل الدين.

ويقوم اختصاص القاضي العادي عند إلزام الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، بإتمام إجراءات البيع ونقل الملكية، باعتبار المؤسسة العمومية ذات طابع صناعي وتجاري تخضع في معاملاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري، وبالتالي اختصاص القاضي العادي.

ويقوم كذلك اختصاص القاضي العادي، في حالة عدم تنفيذ المستثمر التزاماته<sup>(1)</sup>، فيما يخص تسديد الحصص المالية المرتبطة بأشغال صيانة شبكة الطرق، وصيانة الهياكل اللازمة الأساسية للمنطقة الصناعية، لفائدة المؤسسة المكلفة بتسيير المنطقة الصناعية.

## الفرع الثاني: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي بالطرق البديلة

هناك الطرق الودية لحل النزاعات المرتبطة بالعقار الصناعي و تتمثل في الصلح والوساطة والتحكيم والتي اوردها المشرع في قانون الاجراءات المدنية والادارية، مع مراعاة أن الصلح والوساطة يرتبط اساسا بوجود الدعوى القضائية ، وبالتالي تم تسميتها بالطرق الودية لأنها تتم في إطار الدعوى القضائية ولا تمثل بديلا عنها. بينما التحكيم إجراء نجده مستقلا عن الدعوى القضائية.

## أولا : الصلح والوساطة.

(1)-انظر المادة: 08 من المرسوم رقم: 55-84 المؤرخ في: 03 مارس 1984 و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 05 مارس 1984 المتعلق بالمناطق الصناعية ،الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في: 06 مارس 1984.

يعتبر الصلح والوساطة طريقتين لتسوية النزاعات وديا، لتقليص المدة وتقاديا لبطء في حل النزاعات، و تتعرض فيما يلي لأحكام الصلح، ثم لأحكام الوساطة.

## 1- الصلح:

تم تعريف الصلح بالمادة: 459 من القانون المدني بأنه: "عقديني به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه باستثناء ما تعلق بالحالة الشخصية أو النظام العام".

والصلح كطريق بديل لحل النزاعات الإدارية خصها لمشرع بمجموعة من المواد التي تحدد إطاره القانوني وصوره ومجاله، كم أشار الى الجهات القضائية المختصة للقيام به وكذا آثاره على القضية المفصول فيها بواسطة إجراء الصلح.

و بداية جاءت المادة: 04 من القانون: 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية والتي نصت على أنه: " يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف أثناء سير الخصومة في أية مادة كانت " .

والإطار القانوني للصلح نظمه المشرع من المواد: 954 الى: 956 من ذات القانون بحيث أدرج فيه المجال الذي يجوز فيه الصلح من حيث اختصاص الجهات القضائية لمباشرته، وكذا الوقت الذي يتم فيه الصلح.

ورغم جواز الصلح في جميع المواد إلا أن بعض إجراءاته تختلف بين، القضاء العادي والقضاء الإداري.

فبالنسبة لإجراءات الصلح في القضاء العادي ، يجوز للخصوم التصالح تلقائيا أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة، و يثبت الصلح في محضر يوقع عليه الخصوم، والقاضي، وأمين الضبط، ويودع بأمانة ضبط الجهة القضائية، فالخصومة التي تنتهي بالصلح لا يصدر في شأنها حكما قضائي إنما يصبح للصلح القوة التنفيذية.

أما الصلح في القضاء الإداري، فليس إجباريا في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إنما جعله المشرع إجراء جوازيا يخضع لتقدير القاضي الإداري، وله اجراءؤه في أي مرحلة تكون عليها الخصومة، بسعي من الخصوم أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الخصوم<sup>(1)</sup>

(1)- انظر المادة: 990 من القانون: 08-09، المؤرخ في: 25 فيفري 2008، السابق الذكر

، و يحزر القاضي محضرا في حال التوصل الى صلح يبين ماتم الاتفاق عليه ،ويكون هذا الاخير غير قابل لأي طعن.

والصلح يجوز في دعاوى فسخ عقود التنازل أو الامتياز التي تكتسي الصفة الادارية، والتي تكون الادارة طرفا فيها ، ويجوز الصلح في دعاوى المستثمر لفحص مدى شرعية تصرف الادارة التي قد تمس بمصلحته والتعويض المناسب للضرر، لكن لا يجوز الصلح في دعوى الالغاء التي يرفعها المستثمر لإلغاء القرار الإداري المخالف للقانون لأنه لا صلح على عدم المشروعية ، كما يستبعد الصلح في الدعاوى الاستعجالية.

والمسائل المتعلقة بالنظام العام فلا يجوز الصلح عليها فالضرائب والرسوم المستحقة إذا كان حق تحصيلها نهائيا وليست محلا لنزاع، فلا يجوز الصلح بشأنها، كما لا يجوز الصلح في أحكام قانون العمل إذا أصيب العامل واستحق تعويضا ولا يجوز الصلح على هذا الحق، ولا يجوز الصلح على الأموال العامة للدولة لأنها تخرج من دائرة التعامل<sup>(1)</sup>.

## 2- الوساطة:

تعتبر الوساطة إحدى الطرق الفاعلة لتسوية النزاعات بين الأشخاص من خلال إجراءات سرية وسريعة يقوم بها شخص ثالث محايد<sup>(2)</sup> يقوم على محاولة تقريب وجهات النظر بين أطراف النزاع بغية الوصول إلى تسوية تكون مرضية لجميع الأطراف.

وتتطلب الوساطة المشاركة المباشرة لأطراف النزاع ومحاميهم في حال وجودهم، بحيث يعطى كل طرف الفرصة للتعبير عن وجهة نظره .بعد ذلك يقوم الوسيط بمساعدة الأطراف على تحديد حاجاتهم ومصالحهم الفعلية، ومساعدتهم على إيجاد الأهداف المشتركة<sup>(3)</sup>.

وقد تعرضت المادة: 994 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية للوساطة ، حيث على القاضي عرض إجراءات الوساطة على الخصوم في جميع المواد باستثناء قضايا شؤون الأسرة و القضايا العمالية وكل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام.

(1)- عروي عبد الكريم، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية "الصلح و الوساطة القضائية"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق

جامعة الجزائر 1، الجزائر 2012 ، عن الموقع : <https://www.sndl.cerist.dz> ، تم الاطلاع يوم : 2015 /05/24 ،

ص 28.

(2)-انظر المادة: 998 من القانون:08-09، المؤرخ في:25 فيفري 2008، السابق الذكر.

(3)- عروي عبد الكريم، المرجع السابق، ص79.



وقد حدّد المشرع الجزائري مدة الوساطة بثلاثة أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة، بطلب من الوسيط عند الاقتضاء وموافقة الخصوم، و يكون للقاضي سلطة مراقبة سير الوساطة ويتخذ إن اقتضى الأمر التدابير اللازمة لتسهيل مهمة الوسيط.

ويتضمن الأمر بتعيين الوسيط الآجال الأولى الممنوحة للوسيط للقيام بمهمته وتاريخ رجوع القضية إلى الجلسة، وفي حالة انتهاء مهمة الوسيط بنجاح، يحرر محضر اتفاق مصادق عليه من قبل القاضي بموجب أمر غير قابل للطعن، ويعد محضر الاتفاق سنداً تنفيذياً<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني: التحكيم

كثيراً ما يتم اللجوء الى التحكيم بوصفه وسيلة ودية لفض منازعات الاستثمار فيظلتضاربالمصالح بين الدول المضيفة التي تسعى الى تحقيق تنميتها الاقتصادية و بين اهداف المستثمرين الذي يعسون الى تحقيق اعلى هامش من الارباح .

و في ظل تنامي دور الاستثمار وقوة الشركات والتكتلات الاقتصادية اصبح الانفتاح على التحكيم ظاهرة قانونية تزداد اتساعاً يوماً بعد يوم فعلى المستوى الإقليمي عم الاعتراف بشرعية التحكيم كافة أفراد الجماعة الدولية على اختلاف نظمها القانونية، واختلاف أوضاعها الاقتصادية، وباتت كافة دول العالم بقطع النظر عن نظامها السياسي والاجتماعي والاقتصادي وعن درجة نموها الاقتصادي تترك له مكاناً يتزايد في تحقيق العدالة، وتحيط مؤسساته الوطنية فيها بالرعاية وعلى المستوى الموضوعي اتسع نطاق القابلية للتحكيم ليشمل مجالات كانت بالأمس القريب بعيدة عنه، كما هو الحال مثلاً في المنازعات التي تكون الدولة، أو أحد شخصياته العامة طرفاً فيه، خاصة العقود الإدارية بمعناها الفني لهذا المصطلح<sup>(2)</sup>.

وقد برر البعض اللجوء للتحكيم كبديل لتسوية منازعات العقود الادارية ذات الطبيعة الدولية منها عقود الامتياز في حسم هذه المنازعات بعيداً عن ساحات القضاء الداخلي، باعتبار أن هذا الأخير غير متخصص في عقود الاستثمار، كما أن أحد أطراف هذه العقود الدولية هم أشخاص أجنب يخبون من التدخلات السياسية للدولة المتعاقدة في قضائها الداخلي، وخاصة دول العالم الثالث، مما يؤدي بهما لى العزوف عن الاستثمار في هذه الدول<sup>(3)</sup>.

(2)-انظر المادة: 1004، المرجع نفسه

(3)-علي سليمان الطماوي، مدى تآثر نظرية العقد الاداري بالتوسع في اللجوء الى التحكيم -دراسة مقارنة-، رسالة دكتوراه،

كلية الحقوق، جامعة القاهرة، مصر 2012 عن موقع: <http://www.droit-dz.com> ، تم الاطلاع يوم : 2015 /05/24

، ص 04 .

## الفصل الثاني: استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار و المنازعات المترتبة عنه

وقد فصل المشرع الجزائري في جواز لجوء الجهات الادارية الى التحكيم في نزاعاتها حيث نصت المادة: 975 من قانون الاجراءات المدنية والادارية على انه: "لايجوز للأشخاص العامة المذكورة في المادة: 800 أعلاه، أن تجري تحكيما إلا في الحالات الواردة في الاتفاقيات الدولية التي صادقت عليها الجزائر وفي مادة الصفقات العمومية".

وتنص المادة: 1006فقرة:02 من نفس القانون المشار إليه أعلاه انه: ولا يجوز للأشخاص المعنوية العامة أن تطلب التحكيم ماعدا في علاقتها الاقتصادية الدولية أو في إطار الصفقات العمومية".

و تبعا للمادة:17 من الامر رقم:01-03 المؤرخ في:20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم يخضع كل خلاف بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية يكون بسبب المستثمر أو بسبب إجراء إتخذته الدولة الجزائرية ضده ،للجهات القضائية المختصة، إلا في حالة وجود إتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية، تتعلق بالمصالحة والتحكيم، أو في حالة وجود إتفاق خاص ينص على بند تسوية أو بند يسمح للطرفين بالتوصل إلى إتفاق بناء على تحكيم خاص"

و تنص المادة:1039 من القانون رقم:08-09 المؤرخ في:25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية : " يعد التحكيم دوليا بمفهوم هذا القانون ،التحكيم الذي يخص النزاعات المتعلقة بالمصالح الاقتصادية لدولتين على الأقل".

## خاتمة:

في ختم هذه الدراسة و بعد أن تعرضنا للتنظيم القانوني والمؤسسي الذي يخضع له العقار الصناعي و الذي رأينا من خلاله أن المشرع الجزائري قد أحاط العقار الصناعي الموجه للاستثمار بمنظومة قانونية معتبرة ، و هذا باعتبار العقار الصناعي من أهم أدوات تحفيز الاستثمار . فقد رأينا أن المشرع حدد توزيعه الجغرافي كما عهد بتسييره وإدارته إلى أجهزة ومؤسسات من أجل محاربة ندرته و كذا تسهيل عملية الحصول عليه .

و على ضوء النصوص التنظيمية المختلفة عالجتنا مختلف عمليات الاستغلال الواردة على العقار الصناعي الموجه للاستثمار سواء تعلق الأمر بالتنازل أو الامتياز غير القابل للتنازل والذي أصبح الإطار القانوني الوحيد لمنح العقار الصناعي .

و تم التوصل من خلال هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

- 1 - أن جزءا معتبرا من المشاكل التي يتخبط فيها العقار الصناعي في الجزائر سببها عدم وجود سياسة تشريعية واضحة في مجال الاستثمار، أو لنقل أن السياسة الاستثمارية كانت في الغالب مبتورة عن الوضعية الحقيقية للعقار، وما نتج عنه من كثرة النصوص القانونية و صعوبة تطبيقها و التي أثرت سلبا على رقي هذا القطاع و عدم تحقيقه للنتائج المرجوة منه.
- 2 - إذا كانت إرادة السلطات العمومية، و منذ 1993 قد اتجهت و بصفة جديدة إلى إحداث إصلاحات حقيقية فيما يخص العقار الصناعي، باتخاذها جملة من القوانين و التنظيمات على اختلاف تسلسلها الإداري الرامية إلى تحقيق أحسن استغلال للمواقع العقارية في عملية الاستثمار من جهة، و إلى إصلاح الوضع القائم الناجم عن السياسات الماضية لتنظيمه، إلا أن العقار الصناعي في الجزائر يبقى يعاني من جملة من العقبات، سواء من حيث تحديده او من حيث كيفية استغلاله و ما يطرحه من نزاعات تطرقنا إلى جانب منها في هذا البحث .
- 3 - انعدام سياسة وطنية شاملة أو مخططات وطنية متناسقة مع مخطط التهيئة الإقليمية لتنظيم المواقع الصناعية تأخذ في الحسبان الخصوصيات المميزة لكل إقليم.
- 4 - تم معالجة ملف استغلال العقار الصناعي عبر قوانين مختلفة و متفرقة، و ما زاد الإشكال أكثر هو تنظيمه في قوانين المالية.
- 5 - ضعف الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي، و تسييرها بموجب نصوص تجاوزها الزمن، و كذا غياب الإمكانيات المالية في كثير الأحيان.

(6) - انعدام سوق عقاري حر، و قلة المعلومات الضرورية حول الموجودات العقارية، فحتى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لا تتوفر على المعلومات الكافية على ما هو متوفر من مواقع عقارية.

قائمة الملاحق:

الملحق رقم 01:

- الأمر رقم: 04-08 المؤرخ في: 01 سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

#### الملحق رقم 02:

- المرسوم التنفيذي رقم: 07-119 المؤرخ في: 05 ربيع الثاني عام: 1428 الموافق لـ: 23 أبريل سنة 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي.
- المرسوم التنفيذي رقم: 07-121 المؤرخ في: 05 ربيع الثاني عام: 1428 الموافق لـ: 23 أبريل سنة 2007 يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11 - 06 المؤرخ في: 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة: 2006 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- المرسوم التنفيذي رقم: 07-122 المؤرخ في: 05 ربيع الثاني عام: 1428 الموافق لـ: 23 أبريل سنة 2007 يحدد شروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى الناطق الصناعية.

#### الملحق رقم 03:

- المرسوم التنفيذي رقم: 10-20 المؤرخ في: 12 يناير 2010 ،يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار.

#### الملحق رقم 04:

- نموذج عقد منح امتياز بالتراضي في إطار الامر: 04-08.

قائمة المراجع و المصادر:

أولاً: الكتب:

- 1) أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 03، سنة 1979.
- 2) أفلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري - أهداف حضرية ووسائل قانونية-، بدون رقم طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014 .
- 3) بوجردة خلوف، العقار الصناعي، طبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2006.
- 4) سليمان محمد الطماوي، الاسس العامة للعقود الادارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، مطبعة جامعة عين شمس، مصر، 1991.
- 5) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الثالثة، .
- 6) عليوش قربوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون - الجزائر
- 7) عمار عوابدي، القانون الاداري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.

### ثانيا : الرسائل و المذكرات:

#### أ) رسائل دكتوراه:

- 1) عبد القادر بابا ، سياسة الاستثمارات في الجزائر و تحديات التنمية في ظل التطورات العالمية الراهنة ، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، فرع التخطيط ، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر ، 2014 ، عن موقع : <https://www.sndl.cerist.dz> ، تم الاطلاع يوم : 2015/05/24.
- 2) علي سليمان الطماوي، مدى تآثر نظرية العقد الاداري بالتوسع في اللجوء الى التحكيم – دراسة مقارنة- ، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة ، مصر 2012، عن موقع : <http://www.Droit-dz.com> ، تم الاطلاع يوم : 2015 /05/24.
- 3) خوادجية حنان ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، رسالة دكتوراه ، شعبة القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة 1 ، 2014 ، عن موقع : <https://www.sndl.cerist.dz> ، تم الاطلاع يوم : 2015 /05/24.

#### ب) مذكرات الماجستير:

- 1) العزيزي كريم ، التنظيم القانوني للمناطق الحرة في ظل قانون الإستثمار المقارن-دراسة مقارنة- ، رسالة ماجستير، فرع ادارة ومالية ،معهد الحقوق و العلوم الإدارية الحقوق ، الجزائر، 2001، عن موقع : <https://www.sndl.cerist.dz> ، تم الاطلاع يوم: 2015/05/25.
- 2) موهوبي محفوظ ، مركز العقار من منظور الإستثمار ، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال ،كلية الحقوق بودواو ،جامعة بومرداس ، الجزائر ، 2009، عن موقع : <https://www.sndl.cerist.dz> ، تم الاطلاع يوم : 2015 /05/24.
- 3) منصور أسماء، عقد الإمتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري ،كلية الحقوق، جامعة الجزائر1 ، الجزائر ، 2014 ، عن موقع : <https://www.sndl.cerist.dz> ، تم الاطلاع يوم : 2015/05/24.

4) عروي عبد الكريم، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية " الصلح و الوساطة القضائية " ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 ، الجزائر 2012 ، عن الموقع : <https://www.sndl.cerist.dz> ، تم الاطلاع يوم : 2015 /05/24 .

5) فسيح حمزة ، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2005، عن موقع : <http://bu.univ-alger.dz> ، تم الاطلاع يوم: 2015/05/24 .

### ج- مذكرات المدرسة العليا للقضاء:

1) ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج ، المعهد الوطني للقضاء ، الجزائر ، 2009

2) عياد وهاب، العقار السياحي ، مذكرة تخرج ، المعهد الوطني للقضاء ، الجزائر ، 2003

### ثالثا: المقالات:

- محمد دياب ، " الخصخصة من الاحتكار العام الى الاحتكار الخاص" ، مجلة عالم المعرفة، الكويت، العدد 507، فبراير 2001 .

### رابعا: القواميس:

- مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، مكتبة الشروق الدولية ، لبنان ، 2004 .

### سادسا: الملتقيات و الاعمال الدراسية:

- بلعزوزين علي و مداني احمد، دور المناطق الحرة كحافز لجلب الاستثمار الأجنبي المباشر-دراسة حالة المنطقة الحرة "بلارة"، أعمال الملتقى الدولي آثار و انعكاسات اتفاق الشراكة على الاقتصاد الجزائري، المنعقد أيام : 13 و 14 نوفمبر 2006 ، جامعة حسينية بن بوعلي الشلف ، الجزائر عن موقع : <http://www.droit-dz.com/forum> تم الاطلاع يوم: 2015/06/01

### سابعا: المحاضرات:

- كسايسية محمد، محاضرات أقيمت على الطلبة المترشحين لادارة الاملاك الوطنية ، مقياس تسيير الاملاك الوطنية ، تخصص املاك الدولة و الحفظ لعقاري، المدرسة الوطنية للضرائب دفعة 2009-2010 غير منشورة .

### ثامنا: النصوص القانونية:

#### أ) القوانين والاورام:

- 1) الأمر 58/75 ، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني لمعدل والمتمم.
- 2) القانون 02/82 ، المؤرخ في 06 فيفري 1982 ، المتضمن رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء. جريدة رسمية 06 لـ 09 فيفري 1982م.
- 3) القانون 11/82 ، المؤرخ في 21 أوت 1982 ، المتضمن الإستثمار الإقتصادي الوطني الخاص. جريدة رسمية 34 لـ 24 أوت 1982 .

- (4) القانون 21/84، المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1985. جريدة رسمية 72 لـ 31 ديسمبر 1984م.
- (5) القانون 03/87، المؤرخ في 27 جانفي 1987، المتضمن التهيئة العمرانية، جريدة رسمية 05 لـ 28 جانفي 1987م.
- (6) القانون 25/88، المؤرخ في 12 جويلية 1988، المتضمن توجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية. جريدة رسمية 28 لـ 13 جويلية 1988 .
- (7) القانون 25/90 ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم جريدة رسمية 50 لـ 19 نوفمبر 1990م.
- (8) القانون 29/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن التهيئة و التعمير، جريدة رسمية 52 لـ 02 ديسمبر 1990م المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 ( ج ر عدد 51 /2004م.
- (9) القانون 25/91 ، المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1992 جريدة رسمية 65 لـ 18 ديسمبر 1991 .
- (10) المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في: 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري
- (11) المرسوم التشريعي 93/12، المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتضمن ترقية الإستثمار، ج ر 64 لـ 06 أكتوبر 1993م.
- (12) المرسوم التشريعي 93/18، المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994 جريدة رسمية لـ 30 ديسمبر 1993 م .
- (13) القانون 02/97، المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998 جريدة رسمية 89 لـ 31 ديسمبر 1997 م.
- (14) القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 30/05/1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.
- (15) الأمر 03/01 ، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتضمن تطوير الإستثمار ج ر عدد 47 لسنة 2001م المعدل والمتمم بالأمر 08/06 المؤرخ في 15 يوليو سنة 2006 ج ر عدد 47 لسنة 2001 .
- (16) القانون 20/01، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ، المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة . ج ر عدد 77 لـ 15 ديسمبر 2001م.
- (17) القانون رقم 02-08 المؤرخ 25 صفر عام 1423 الموافق 8 مايو سنة 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتتهيئها ج ر عدد 34 لسنة 2002.
- (18) الأمر 02/03، المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتضمن المناطق الحرة ج ر عدد 43 لـ 20 جويلية 2003م الملغى بموجب الامر 10/06 المؤرخ في 24/10/2006 ج ر عدد 42 لسنة 2006
- (19) القانون رقم: 21/04 المؤرخ في 31/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ج ر عدد 85 لسنة 2004
- (20) الامر 04/06 المؤرخ في 15 يوليو سنة 2006 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006 ج ر عدد 47 لسنة 2006



- (21) الأمر 11/06 لمؤرخ في 30 غشت سنة 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الخاصة الدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ( ج ر عدد 2006/53 )
- (22) الأمر رقم 04/08 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة الدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ( ج ر عدد 49 لسنة 2008 ).
- (23) القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية جريدة رسمية عدد 21 لسنة 2008 م.

### ب) المراسيم التنفيذية :

- (1) المرسوم التنفيذي 45/73، المؤرخ في 18 فيفري 1973، المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية جريدة رسمية 20 لـ 09 مارس 1973م.
- (2) المرسوم التنفيذي رقم 304/82 متعلق برخصة البناء وتجزئة الأراضي ج ر عدد 41 لسنة 1982.
- (3) المرسوم التنفيذي 55/84، المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن إدارة المناطق الصناعية . جريدة رسمية 10 لـ 06 مارس 1984 م .
- (4) المرسوم التنفيذي 56/84، المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية . جريدة رسمية 10 لـ 06 مارس 1984 م .
- (5) المرسوم التنفيذي 05/86، المؤرخ في 07 جانفي 1987، المتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة و تعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا، كما تحدد كيفيات هذا البيع. جريدة رسمية 01 لـ 08 جانفي 1986م.
- (6) المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 8 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في: 2006/01/07 المحدد لكيفيات تسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم ( ج ر عدد 26/91 و 01/2006 )
- (7) المرسوم التنفيذي 321/91 ، المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي 09/89 المؤرخ 03/87 المؤرخ في 07 فيفري 1989 المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتضمن التهيئة العمرانية ج ر عدد 44 لـ 25 سبتمبر 1991 م .
- (8) المرسوم التنفيذي 320/94، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن شروط تعيين و ضبط و تسيير المناطق الحرة في إطار ترقية الإستثمار. ج ر عدد 67 لـ 19 أكتوبر 1994م.
- (9) المرسوم التنفيذي 321/94، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها ج ر عدد 67 لـ 19 أكتوبر 1994 م .
- (10) المرسوم التنفيذي 322/94، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة. جريدة رسمية 67 لـ 19 أكتوبر 1994م.

- (11) المرسوم التنفيذي 106/97، المؤرخ في 05 أفريل 1997م ، المتضمن إنشاء المنطقة الحرة "بلارة" بولاية جيجل. ج ر عدد 20 لـ 06 أفريل 1997م الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01/05 المؤرخ في 03/01/2005 ج ر عدد 04 لسنة 2005.
- (12) المرسوم التنفيذي 321/97، المؤرخ في 24 أوت 1997، المتضمن تحديد كفاءات تكفل الدولة كليا أو جزئيا بنفقات المنشآت القاعدية المرتبطة بإنجاز الاستثمارات الواقعة في المناطق الخاصة. جريدة رسمية 57 لـ 27 أوت 1997م.
- (13) المرسوم التنفيذي 483/97، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المتضمن تحديد كفاءات منح قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه. جريدة رسمية 83 لـ 17 ديسمبر 1997م.
- (14) المرسوم التنفيذي 282/01 ، المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 ، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار. جريدة رسمية 55 لـ 26 سبتمبر 2001م و الذي ألغى المرسوم التنفيذي 319/94، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن وكالة ترقية الإستثمار و دعمه و متابعته.
- (15) المرسوم التنفيذي رقم 355-06 المؤرخ في 09/10/2006 ج ر عدد 46 لسنة 2006 المحدد لتشكيلة وصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار.
- (16) المرسوم التنفيذي رقم 356-06 المؤرخ في 09/10/2006 ليحدد لصلاحيات وتنظيم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ج ر عدد 64 لسنة 2006
- (17) المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 5 جمادى الثانية عام 1411 الموافق 22 ديسمبر سنة 1990 ج ر عدد 56 لسنة 1990 الذي حدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين العدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 10 رمضان عام 1424 الموافق 5 نوفمبر سنة 2003 والذي أحدث الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين ج ر عدد 68 لسنة 2003.
- (18) المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الاساسي ج ر عدد 27 لسنة 2007.
- (19) المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 المتضمن تطبيق احكام الامر 06-11 ج ر عدد 27 لسنة 2007.
- (20) المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 المحدد لشروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ج ر عدد 27 لسنة 2007
- (21) المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012 ، يحدد لشروط و كفاءات إدارة و تسيير الاملاك الوطنية العمومية و الخاصة، الجريدة الرسمية العدد: 69 لسنة 2012.

### ج) التعليمات والقرارات :

- (1) التعليمية الوزارية المشتركة الصادرة 08 سبتمبر سنة 1999 عن وزير المالية الوزير المنتدب المكلف بالميزانية ووزير الصناعة وإعادة الهيكلة المتعلقة بتطهير العقار الصناعي.
- (2) قرار من وزير الاقتصاد مؤرخ في 20 يناير سنة 1992 يتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة ج ر عدد 30 لسنة 1992 .

الصفحة	<u>الفهرس:</u>	العنوان
-	.....	شكر
-	.....	إهداء
01	.....	مقدمة:
04	.....	الفصل الأول: الإطار القانوني لتنظيم و ضبط العقار الصناعي
04	.....	المبحث الأول : مفهوم العقار الصناعي ونطاقه المكاني
04	.....	المطلب الأول : تعريف العقار الصناعي
05	.....	الفرع الأول: : التعريف اللغوي
06	.....	الفرع الثاني: التعريف الإصطلاحي

- 08 .....المطلب الثاني: تميز العقار الصناعي عن ما يشابهه من مفاهيم.....
- 09 .....الفرع الأول: تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي.....
- 10 .....الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي.....
- 11 .....الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني.....
- 12 .....المطلب الثالث: تحديد نطاق العقار الصناعي.....
- 13 .....الفرع الأول: الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.....
- 19 .....الفرع الثاني: الأملاك العقارية في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.....
- 21 .....الفرع الثالث: الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.....
- 25 .....المبحث الثاني: النظام المؤسسي لضبط العقار الصناعي.....
- 25 .....المطلب الأول: الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة للعقار الصناعي.....
- 26 .....الفرع الأول: مجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار.....
- 27 .....الفرع الثاني: الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.....
- 29 .....الفرع الثالث: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI).....
- 30 .....الفرع الرابع: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF).....
- 32 .....المطلب الثاني: الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة للعقار الصناعي.....
- 32 .....الفرع الأول: الوالي.....
- 33 .....الفرع الثاني: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF).....
- 34 .....الفرع الثالث: مديرتي أملاك الدولة و الحفظ العقاري.....
- 36 .....الفصل الثاني: استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار و المنازعات المترتبة عنه.....
- 36 .....المبحث الأول: طرق استغلال العقار الصناعي في إطار استثمار.....
- 37 .....المطلب الأول: عقد التنازل.....

37	الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل في مجال لعقار الصناعي.....
40	الفرع الثاني: مجال تطبيق عقد التنازل في إطار الأمر: 11-06.....
42	المطلب الثاني: عقد الامتياز.....
42	الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز في العقار الصناعي.....
45	الفرع الثاني: شروط و كفاءات منح عقد الامتياز.....
53	الفرع الثالث: الحقوق و الضمانات التي يمنحها عقد الامتياز للمستثمر.....
56	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار
56	المطلب الاول: تحديد طبيعة المنازعات باستغلال المتعلقة بالعقار الصناعي.....
57	الفرع الاول : المنازعات المتعلقة بعقد التنازل.....
61	الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز.....
66	المطلب الثاني : الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي.....
66	الفرع الأول: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي عن طريق القضاء
70	الفرع الثاني: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي بالطرق البديلة.....
75	خاتمة:.....
76	الملحقات.....
94	قائمة المراجع:.....
101	الفهرس:.....