

جامعة غرداية  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



الآليات الداعمة لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق  
تخصّص: قانون خاص

إشراف الدكتور:  
- بن أوزينة امحمد

إعداد الطالبين:  
- قزیز عبد السلام  
- بوخطة امحمد عبد الناصر

السنة الجامعية:  
1443-1444هـ / 2022-2023م



جامعة غرداية  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



## الآليات الداعمة لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق

تخصص: قانون خاص

إشراف الدكتور:

- بن أوزينة امحمد

إعداد الطالبين:

- قزیز عبد السلام

- بوخطة امحمد عبد الناصر

السنة الجامعية:

1443-1444هـ / 2022-2023م

## الإهداء.

إلى من أرجو أن يكون شفيعنا يوم القيامة وأن نكون رففته  
في الفردوس الأعلى نبينا وحبينا محمد (صلى الله عليه  
وسلم).

إلى سر النجاح والفلاح إلى أعز ما نملك في هذه الدنيا  
الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما وجعل الجنة  
مصيرهما.

إلى من ترعرعنا معهم ونما غصننا بينهم إخواننا.  
إلى كل أصدقائنا والزملاء الذين شاركونا المشوار الدراسي.  
إلى كل من ساهم وساعد من بعيد أو قريب في هذه البحث.  
إلى كل من سعتهم الذاكرة ولم تسعهم المذكرة نهدي لهم هذا  
العمل المتواضع.  
إليهم جميعا ....

قزیز عبد السلام - بوخطة امحمد عبد الناصر

## شكر و عرفان

نحمد الله عزّ وجلّ على أن وفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع؛  
وألهمنا الصبر لتخطي المصاعب والعقبات التي واجهتنا أمام  
إنجاز مذكرتنا، وعملا منا بقول رسولنا سيدنا محمد  
(صلى الله عليه وسلم) من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

لذلك يقتضي منا المقام أن نتقدم بجزيل الشكر

للدكتور الفاضل : بن أوذينة امحمد بن إبراهيم

والذي لم يبخل علينا بشيء وإثراننا بالتوجيهات والنصائح القيمة  
طيلة فترة إنجاز المذكرة كما نشكر أعضاء لجنة المناقشة على  
قبولهم المناقشة،

كما لا ننسى جميع الدكاترة والعاملين في كلية الحقوق والعلوم  
السياسية في جامعة غرداية لهم منا جزيل التقدير والإحترام

قزیز عبد السلام - بوخطة امحمد عبد الناصر

## قائمة المختصرات

المختصرات	الدلالة
ج.ر	الجريدة الرسمية
ع	العدد
ط	الطبعة
م	المجلد
ف	الفقرة
ج	الجزء
ص	الصفحة
د ن	دون نشر
د ط	دار الطبع
ق.م.ج	القانون المدني الجزائري
ص ص	من الصفحة إلى الصفحة
إلخ	إلى آخره

# مقدمة

تعد الجزائر من الدول الناشئة التي تسعى إلى تحسين اقتصادها، وهذا من خلال مجال الصناعة، حيث يعتبر العقار الصناعي بيئة ملائمة للإستثمار وبحظى بمكانة كبيرة، حيث يتميز بخصائص منفردة، فحسن استغلاله وتسييره يساهم في جلب التكنولوجيا، وتوفير فرص العمل، ويحفز الاستثمارات المحلية ويجذب الاستثمارات الأجنبية، بما يعود للفائدة على الدولة. وايضا العقار الصناعي هو محور هام للتنمية الاقتصادية فهو البنية الأساسية التي يقوم عليها النشاط الصناعي بمختلف أنواعه وتتمتع الجزائر بمساحات شاسعة تمكنها من توفير أوعية عقارية صناعية ولكن المستثمر يعاني من إشكاليه استغلال هذا العقار نظرا للمعوقات التي تواجهه، لهذا تم وضع إطار تشريعي لتنظيم هذا القطاع بما يتماشى مع النظام السياسي والاقتصادي للدولة، وهذا ما يتضح جليا من خلال مجموعة من القوانين والتشريعات الجديدة التي تساعد على تطوير وتنظيم هذا القطاع، وهذا بتدعيمه بآليات تسمح بالإستغلال الأمثل له.

تعود أهمية البحث في هذا الموضوع إلى كونه متجدد ، ولأن العقار الصناعي أحد أهم برامج الحكومة الهادفة لتحقيق التنمية الاقتصادية خارج قطاع المحروقات، وأيضاً أهميته الكبيرة في ترقية التنمية الاقتصادية المحلية من خلال دوره في تكوين رؤوس الأموال وتوفير مناصب الشغل وكما يعتبر آلية لتنفيذ برامج الحكومة الهادفة لتحقيق التنمية الاقتصادية خارج قطاع المحروقات، ولوجود عدة نصوص قانونية تنظم العقار الصناعي في الجزائر، وكذا الوقوف على الصعوبات التي يعيشها المستثمر للتمكن من الحصول على الوعاء الاقتصادي المخصص للإستثمار.

تم اختيار هذا الموضوع لعدة لدوافع منها ما هو ذاتي ومنها ما هو موضوعي: الدوافع الذاتية: تتمحور في الرغبة لفهم طبيعة العقار الصناعي في الجزائر وكيفية تخصيصه في المجال الاستثماري، والسعي للجمع بين الجانب الأكاديمي والممارسة المهنية. أما الدوافع الموضوعية: يمكن إجمالها في عدم وجود دراسات شاملة وسابقة في هذا الموضوع لكون الدراسات القليلة الموجدة تناولت الموضوع من زوايا مختلفة، وعدم التطرق لهذا الموضوع



بالتفصيل، إضافة إلى صدور قوانين ومراسيم تنظيمية جديد في مجال العقار الصناعي والاستثمار لم يتم التطرق لها ومراجعة مضامينها وتطبيقاتها القانونية، فسعينا إلى البحث فيها وجمعها والبحث عن آخر التعديلات القانونية التي تشكل الإطار العام للعقار الصناعي. -عمليات تطهير العقار الصناعي التي شهدتها مختلف ولايات الوطن وبشكل مكثف في الآونة الأخيرة، أين أصبح موضوع تطهير العقار الصناعي واسترجاعه حديث الساعة، في إطار تطبيق الحكومة الجزائرية لسياستها الاستثمارية وهو ما دفعنا إلى تناول الواقع القانوني والعملية للاستثمار الصناعي بالدراسة والتحليل.

تهدف هذه الدراسة في ظل ما تشهده الجزائر من إصلاحات كبيرة في مجال الاقتصاد إلى التطرق إلى الآليات الداعمة للعقار الصناعي في الجزائر وتتجلى أساسا فيما يلي:

- باعتبار أن العقار الصناعي له دور استراتيجي في تحفيز الاستثمار الصناعي وطنيا كان أو أجنبيا، وعاملا حقيقيا لعصرنة وترقية النسيج الصناعي الذي عرف تأخرا مهما، ومن ثمة أصبح ضروريا الوقوف على النظام القانوني للعقار الصناعي ومدى مساهمته في جذب الاستثمارات.

-تبيين نمط تسيير هذا العقار والاجهزة المرافقة له، والوقف على المستوى التي تبذله، لأن تحسين أداءها وإلغاء البيروقراطية عاملين مهمين لتشجيع الاستثمار.

-إعطاء فكرة واضحة عن النظام القانوني لهذا العقار، والإجراءات التي يتسنى على المستثمرين إتباعها، وتوضيح الجهات التي ينبغي الاتصال بها عند العزم على إقامة مشروع استثماري.

-القيام بنظرة حول العقار الصناعي من خلال توضيح طريق منح عقد الامتياز والحقوق الناتجة عن هذا العقد التي تسمح باستغلال العقار الصناعي، وبالمقابل الالتزامات التي يتعين التقيد بها.

تناول بحثنا في هذا الموضوع العديد من الدراسات السابقة، بينت مختلف جوانبه القانونية والقضائية، ومن بين هذه الدراسات نذكر جملة من الدراسات وتتمثل في:

مذكرة أطروحة دكتوراه موسومة بـ النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، للطالبة سميحة حنان خوادجية، رسالة دكتوراه العلوم، شعبة القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، بجامعة قسنطينة 01، الجزائر، 2014-2015، حددت فيها الباحثة الإطار الزمني المتمثل في الإطار المؤسسي المكلف بتسيير العقار الصناعي منذ الاستقلال إلى غاية 2015، لاسيما تطور عقود استغلال العقار الصناعي إلى آخر تعديل فيها المتمثل في الأمر رقم 08-04.

بيد أننا قمنا في دراستنا بالتركيز على تحليل النصوص التشريعية والتنظيمية كما هو ساري العمل بها في الميدان وكذا بالاعتماد على المناشير والتعليقات الصادرة عن الجهات المختصة، علاوة على المقالات الصادرة عن بعض المختصين في مجال العقارات بالإضافة إلى المقابلات والملتقيات التي تم تنظيمها مع بعض الهيئات المرتبطة بالموضوع، كما تعتمد هذه الدراسة على بعض الإجهادات القضائية، وما استقر عليه القضاء في هذا المجال رغم قلة المنشورات، وكذا بعض النزاعات القضائية المطروحة والأحكام الصادرة بصدد التطبيق لمختلف النصوص المتعلقة بالعقار الصناعي.

وتمثلت الصعوبات التي واجهتنا أساسا على حد اطلاقنا في نقص المراجع خاصة الجديدة التي تناولت موضوع العقار الصناعي في المكتبات الوطنية والمكتبات الجامعية خلال دراستنا للموضوع لأنه كما هو معروف سريع التطور ويشهد تعديلات جديدة كل مرة، وإضافة إلى ضيق الوقت خاصة أن هذه الجزئية تتضمن تفاصيل ونصوص كثيرة تتطلب وقت وجهد كبير وتمحيص دقيق للموضوع من أجل الوقوف على مستجداته.

وبهدف الإحاطة بموضوع البحث تم صياغة الإشكالية التالية:

- كيف نظم المشرع الجزائري استغلال العقار الصناعي ؟

وتماشيا مع طبيعة الموضوع، وتحقيقا للأهداف اتبعنا في هذه الدراسة عدة مناهج، ممثلة في المنهج التاريخي وذلك لعرض التطور التاريخي التشريعي ودراسة تطور العقار الصناعي، فضلا عن الاستعانة بالمنهج التحليلي الذي يبرز من خلال تحليل النصوص القانونية المرتبطة بتنظيم تسيير واستغلال العقار الصناعي، ودراسة التشريعات والتعليمات التي حملت الإصلاحات الجديدة للهيئات المكلفة، ونقل صورة الاجراءات التي جاءت بها. واقتضت دراستنا إلى تقسيم موضع الآليات الداعمة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر إلى فصلين تناولنا في الأول ماهية العقار الصناعي وقسمناه الى مفهوم العقار الصناعي وتطوره في الجزائر، وحافضة العقار الصناعي. أما في الفصل الثاني تطرقنا إلى الهيئات الداعمة للعقار الصناعي والطبيعة القانونية لإستغلاله وتناولنا فيه تسيير العقار الصناعي والطبيعة القانونية للإستغلال العقار الصناعي والمنازعات المترتبة عنه.

**الفصل الأول:**

**ماهية العقار الصناعي**

## المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي وتطوره في الجزائر

العقار الصناعي يعتبر بمثابة المحرك الأساسي للتنمية الاقتصادية، والوعاء الأنسب لممارسة مختلف الاستثمارات الصناعية، لذا نجد لجوء عدة دول عموماً والجزائر خصوصاً إلى منحه عناية بالغة ضمن سياستها الاستراتيجية التي سطرتهـا والمخططات التنموية التي تتبعها، لذا ارتأينا من خلال هذا المبحث التطرق إلى مفهوم العقار الصناعي وذلك من خلال تحديد تعريفه في المطلب الأول، وأما في المطلب الثاني تطرقنا إلى تطور العقار الصناعي

### المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي

لتحديد مفهوم العقار الصناعي ينبغي أولاً الوقوف على معنيين وهما العقار والصناعة وهذا ما تطرقنا إليه في الفرع الأول، ثم تناولنا في الفرع الثاني مفهوم العقار الصناعي

#### الفرع الأول: تعريف العقار والصناعة

أولاً -العقار: عرّف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 ف 01 من الأمر 75-58 المؤرخ ف 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بأنه " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"<sup>1</sup>. عرفه الفقه " بأنه الشيء الثابت المستقر بحيزه بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا هدم أو اقتلع ومن ثم لا يمكن نقله بدون تلف والأرض هي خير مثال للعقار لأنها ثابتة مستقرة بحيزها وإن جاز نقل أشياء منها فإنما يكون ذلك بتفتيت أرضها أو بنزع بعض التربة والصخور، وكذلك البناء لأنه عقار ثابت ومستقر بحيزه ولا يمكن نقله من مكان لآخر إلا بهدمه أو هدم أجزاء منه، والأشجار والأغراس عقار لا يمكن نقلها إلا بإقتلاعها من الأرض المغروسة فيها"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر، ع78، الصادر في 30/09/1975.

<sup>2</sup> - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج08، ط03، منشورات الجبلي الحقوقية، لبنان، 1998، ص18.

ثانيا -الصناعة: تعرف الصناعة على أنها " تطبيق منهجي للمعارف التقنية والعلمية، وهي تطويع الطبيعة، وبالتالي تصبح الرسالة التقنية هي الأساليب التي يعتمد عليها الإنسان في عمله على الطبيعة"<sup>1</sup>.

ويمكن تعريفها: بمفهوم المخالفة للزراعة والتجارة، وهي نوع من تنظيم النشاط الاقتصادي لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: تعريف العقار الصناعي

إن المشرع الجزائري لم يقدم تعريف للعقار الصناعي، وإنما اكتفى بتعريف العقار فقط وارتكز فقط على أصناف العقار الصناعي ووضع القواعد والأدوات القانونية. إذ لا يوجد تعريف شامل وخاص للعقار الصناعي، فنجد أن المشرع لم يورد له تعريف خاص به بل اهتم فقط بتنظيم قواعده وأحكامه، وهذا يرجع إلى أن وظيفة المشرع هي إصدار القوانين وليس وضع التصرفات<sup>3</sup>.

لقد ربط الخبراء الاقتصاديين تعريف العقار الصناعي بمفهوم المال المخصص للاستثمار، حيث يتم الانفاق على الأصول العقارية (الأراضي أو المباني) خلال فترة زمنية محددة بقصد زيادة إنتاجيتها وإضافة جديدة في ثروة المجتمع.

كما عرف فقهاء الاقتصاد العقار الصناعي بأنه: أصل انتاجي ثابت يستثمر فيه وتوظف الاموال فيه بقصد التنمية وزيادة راس المال<sup>4</sup>.

---

1 - مغيب نعيم، قانون الصناعة، الترخيص للمؤسسات المصنعة، د ط، د ن، لبنان، 1996، ص 13.

2 - خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2015، ص 33.

3 - السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 14.

4 - محمد احمد سويلم، الاستثمارات الاجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الاسلامي، الطبعة الاولى، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، سنة 2009، ص 24.

## المطلب الثاني: تطور العقار الصناعي في الجزائر

مر تطور العقار الصناعي في الجزائر بمرحلتين أساسيتين وهما العقار الصناعي في ظل الاقتصاد الموجه وفي ظل الإنفتاح وسنتعرف على ذلك من خلال:

### الفرع الأول: العقار الصناعي في ظل الاقتصاد الموجه

إن أول تحديد للعقار الصناعي كان في إطار المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المؤرخ في 18/02/1973 المتضمن احداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية<sup>1</sup>، حيث نصت المادة الأولى من هذا المرسوم على ما يلي: تحدث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية تكلف بهندسة المدن ويكون مقرها لدى وزارة الأشغال العمومية والبناء وعندما ارتبط مفهوم المنطقة الصناعية بمسألة طبيعة عقد الملكية وكيفية تسييره وحمايته طرحت عدة إشكالات هذا إذا اعتبرنا أن هذه المناطق يجب معرفة حدودها حتى تخضع لنظام خاص في استغلالها، وقد صدرت عدة مراسيم تنفيذية لاحقة له والتي صدرت بعد مرور 10 سنوات أي في سنة 1984 والتي تضمنت تهيئة وإدارة وتسيير المناطق الصناعية<sup>2</sup>، وجاءت بتنظيم خاص بالاستثمار في مجال العقار الصناعي بشكل أوسع من الناحية القانونية من حيث الأهداف الاقتصادية، إلا أنه مع مرور الزمن لم يظهر بوضوح الدور الذي لعبه العقار الصناعي في تطوير وترقية الاقتصاد الوطني بسبب المشاكل القانونية والميدانية، أو بسبب الأزمة المالية مرت بها الجزائر<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم 73-45، المؤرخ في 18 فيفري 1973، المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر، ع20، 09 مارس 1973م.

<sup>2</sup> - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، ط01، الجزائر، 2009، ص 10.

<sup>3</sup> - مقالاتي مونة، العقار الصناعي كآلية لتشجيع الاستثمار، مداخله ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول " دور العقار في تحقيق التنمية المستدامة"، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي التبسي، يوم 13 ديسمبر 2017، تبسة الجزائر، ص03.

وفي هذا الصدد أصدرت الدولة القانون رقم 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص<sup>1</sup>، حيث فسحت المجال للخوارج الوطنيين، لكن ضمن الاقتصاد الموجه من قبل الدولة، واشترط هذا القانون توفر الجنسية الجزائرية والإقامة بالجزائر لكل مستثمر طبيعي أو أكثر، فقد نصت المادة 13 على أنه: "لا ينجز أي مشروع استثمار بقصد الإنشاء أو التوسيعات الجديدة يبادر به في إطار أحكام هذا القانون إلا بعد اعتماد مسبق إجباري ويمنح وفق الشروط والأشكال المحددة منه أدناه".

من خلال نص المادة أعلاه نستشف أنها كرّست تدخل الدولة في المجال الاقتصادي وفرضها الشرط الاعتماد المسبق ضمن أطر وشروط حددتها مع فتح الباب على مصراعيه للاستثمار الوطني الخاص، وبذلك زال الاقصاء الذي كان سائدا في الستينات والسبعينات واعترفت بقدراتهم وأهميتهم الاقتصادية والاجتماعية. بالإضافة إلى أن هذا القانون قد منح تسهيلات للحصول على الوعاء العقاري في المناطق المهيأة، عملا بالفقرة 01 المادة 24 منه التي تنص على أنه: "يستفيد المستثمر الخاص مقابل التزاماته، وطبقا للتشريع والاجراءات السارية من تسهيلات للحصول على قطع أرضية في حدود الإمكان حيث توجد المناطق المهيأة"<sup>2</sup>.

وحتى بعد صدور القانون رقم 88-01 المؤرخ في يناير 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>3</sup>، لم يتمكن العقار الصناعي في الجزائر من التخلص من تبعات النظام الاشتراكي في ظل ما ترتب عن مفهوم الأصول العقارية المتبقية

<sup>1</sup> - القانون رقم 82-11، المؤرخ في 21 أوت 1982، المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، ج ر، ع34، سنة 1982.

<sup>2</sup> - حساين سامية، التدخل التشريعي لحماية الاستثمار العقاري، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، جامعة الوادي، يومي 11-12 ديسمبر 2013، الجزائر، ص 04.

<sup>3</sup> - قانون رقم 88-01، المؤرخ في 12 جانفي 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات الاقتصادية العمومية، ج ر، ع30، المؤرخة في 13 جانفي 1988.



حيث أصبحت هذه المناطق غير كافية للنهوض بالاقتصاد الوطني، واستمر ذلك إلى غاية صدور دستور 1989 وما تبعه من إصلاحات.

وعليه يمكن القول بأن العقار الصناعي خلال هذه الحقبة لم يستجيب لتطلعات وآفاق الاستثمار ومتطلبات النمو الاقتصادي، لا سيما بعد فشل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية في تسيير واستيعاب مشاكل العقار الصناعي، وهو ما أدى بالسلطات العمومية ذات الصلة إلى محاولة إيجاد آلية قانونية لتنظيم أحسن لهذه المواقع واستغلالها استغلالا اقتصاديا رشيدا<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: العقار الصناعي في ظل الانفتاح الاقتصادي

تمثلت مرحلة الاقتصاد الموجه في ركود الاستثمار، وبغية انعاش الاقتصاد لجأت الحكومة إلى تغيير السياسة الداخلية وبالتالي تغيير النظام الاقتصادي برمته، واعتمدت بذلك على نظام تشجيع الاستثمار الأجنبي الذي يعد من أهم الآليات الأساسية لتحقيق النمو الاقتصادي وهذا بجلب العملة الصعبة، وفي هذا الاتجاه فقد أحدث المشرع قطيعة مع استراتيجيات التنمية لثلاث عقود خلت (1963-1993) والتي كانت قائمة على إعطاء أولوية للاستثمارات العمومية وتهميش الاستثمارات الأجنبية، كما تم إساءة تنظيم عملية العقار خدمة للاستثمارات بنوعها، الأمر الذي أدى إلى سوء استغلاله وندرته بسبب ما أعطي له من مفهوم ضيق من الناحية القانونية<sup>2</sup>.

صاحب التعديل الدستوري لسنة 1989 العديد من الإصلاحات في كل المجالات، ومنها المجال الاقتصادي، حيث كان لا بد من تغيير المنظومة القانوني التي تحكم العقار الصناعي والاستثمار الوطني، وهو ما أدى بالمشرع الجزائري إلى محاولة إيجاد آلية قانونية لتنظيم أحسن للعقار الصناعي واستغلاله استغلالا اقتصاديا رشيدا،

<sup>1</sup> - لدرع نبيلة، إشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على واقع الاستثمار حوليا، جامعة الجزائر 01، م35، ع03، سنة2001، ص14.

<sup>2</sup> - حساين سامية، مرجع سابق، ص 95.

حيث أصدر المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 17 أكتوبر 1993 المتضمن ترقية الاستثمار<sup>1</sup>، والذي جاء بتنظيم جديد وخاص بالاستثمار في ميدان العقار الصناعي بشكل أوسع من الناحية القانونية، ومن حيث الأهداف الاقتصادية وذلك عبر مراسيم تنفيذية صادرة سنة 1994 والتي رسمت صدور هذه المناطق<sup>2</sup>.

واستمر الوضع على هذا الحال في الاستثمار الصناعي إلى غاية صدور القانون رقم 01-16 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001 والمصادق للأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، والأمر 01-04 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيرها وخصتها<sup>3</sup>، والذي نظم حدود استغلال العقار الصناعي حسب المفهوم الجديد، وفي هذه السنة جاء المشرع بمفهوم جديد للعقار الصناعي من خلال النص على نوع جديد من المناطق وهي المناطق التي يتطلب تتميتها مساهمة خاصة من الدولة.

وكذا صدور المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المتعلق بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمرسوم 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 وتسييرها<sup>4</sup>،

1 - المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 17/10/1993 يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، ع64 سنة 1993.

2- لدرع نبيلة، مرجع سابق، ص 14

3 - القانون رقم 01-16، المؤرخ في 21 أكتوبر 2001، المصادق للأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر، ع47، سنة 2001.

4 - المرسوم التنفيذي 09-153، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر، ع27، الصادر في 06 ماي 2009.

ولكن بقي مشكل المستثمرين الوهميين ، وهو ما أدى بالمشرع لأن يغير من السياسة في تنظيم العقار بموجب تعديل جديد أين أقرت الدولة بموجب الأمر رقم 04-08<sup>1</sup>، المعدل للأمر 11\_06، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، نفس السياسة التشجيعية حيث كرست الامتياز ولكن ألغت التنازل نهائيا لأنه كان يعبر عن انتهاز المستثمرين له، ومنه اقتصرت عملية تنظيم العقار الصناعي فقط على منح الامتياز بالمزاد العلني أو منح الامتياز بالتراضي، دون التنازل وذلك من أجل غلق الباب على المستثمرين الوهميين الذين يطمعون في الحصول على العقار لاكتسابه فقط، فقامت بإنشاء وكالات تمثل الدولة لتسيير ملف الاستثمار والعقار الموجه للاستثمار من شأنها تقريب المستثمر من الإدارة العمومية. ومنه بقيت الدولة مالكة للوعاء العقاري (الأرض) حتى ولو قام المستثمر بالبناء عليها حيث يملك البناية فقط ويمكن له التنازل عليها بعقد موثق لمستثمر جديد كل هذا تطبيقا لسياسة تشجيع الاستثمار<sup>2</sup>.

حيث ألغي المشرع الجزائري بعد سنة 2008 التنازل واقتصر فقط على الامتياز بالمزاد العلني أو منح الامتياز بالتراضي لغلق الباب على المستثمرين الوهميين الذين يطمعون في الحصول على العقار لاكتسابه فقط، لتقوم الحكومة في قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بإلغاء الامتياز بالمزاد العلني والاكتفاء بالامتياز بالتراضي، وما يمكن استخلاصه مما سبق أن العقار الصناعي في الجزائر يفتقر للتعريف القانوني، وهو ما يتعارض مع الأهمية الكبيرة التي يتمتع بها كأداة أساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية، وغالبا ما كان المشرع أو السلطة التنفيذية يشيران إلية تحت أطر أخرى، و ربما هذا ما أثر على دوره الاقتصادي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - الأمر 04-08، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، ع49، المؤرخ في 03 أكتوبر 2008.

<sup>2</sup> - حساين سامية، انتقال العقار الصناعي من العائق إلى الحافز، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية تيزي وزو، ع01، سنة 2019، ص98.

<sup>3</sup> - لدرع نبيلة، مرجع سابق، ص 14

## المبحث الثاني: حافظة العقار الصناعي

يتطلب الاستثمار في المجال الصناعي مساحات عقارية شاسعة لا نجدها إلا عند الدولة، لذلك عملت هذه الأخيرة، عبر مختلف قوانينها، على تكوين حافظة (وعاء) للعقار الصناعي، بما يساعد على توفير المناخ الأنسب لجلب الاستثمارات وتنمية الاقتصاد الوطني، ويقصد بحافظة العقار الصناعي الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار في المجال الصناعي ولفظ الأوعية العقارية جمع للفظ الوعاء العقاري الذي يعني الأرض.

## المطلب الأول: الأوعية العقارية المخصصة لتركيز العقار الصناعي

يعد تشجيع وترقية الاستثمار وتوسيع نطاق تأسيس الصناعات بما يلبي حاجيات الاقتصاد الوطني ويهيئ المناخ اللازم لدعم المشروعات الصغيرة والمتوسطة، العامل الأساسي لإنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاطات التي تعد أداة فعالة لتحقيق الأهداف التنموية على المستويين الوطني والمحلي.

## الفرع الأول: المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

يستند إنشاء هذه المناطق على نظرية معترف بها عالميا هي نظرية التوطين الصناعي، التي مفادها البحث عن أنسب المواقع وعليه أخذت الجزائر بهذا المبدأ منذ الاستقلال، بل وله جذور تعود إلى العهد الاستعماري ظهرت، بناء على ذلك، المناطق الصناعية التي تنشئها الدولة وتأوي مركبات ووحدات صناعية كبيرة، ومناطق النشاطات، التي تكون بمبادرات محلية أي تنشئها البلديات والولايات لاستقبال الصناعات الصغيرة والمتوسطة بهدف دفع حركة التنمية المحلية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - تجاني محمد بشير، مفاهيم وآراء حول تنظيم الإقليم وتوطين الصناعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1987، ص30.

## أولا-المناطق الصناعية

في عام 1973 ظهرت ما تسمى بالمناطق الصناعية، وذلك بصدور القانون رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية المذكور سابقا، حيث حدد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات والولايات، وعبر كامل التراب الوطني، وتم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم 84/55 المؤرخ في: 03 مارس 1984<sup>1</sup>.

### 1- تعريف المناطق الصناعية

تعد المناطق الصناعية ظاهرة حضارية، وعادة ما يطلق عليها التسميات التالية: النطاق الصناعي، المستوطنة الصناعية الميدان الصناعي المنطقة الصناعية، ومهما اختلفت التسميات فهي تشير إلى تلك المساحة من الأرض التي تضم مجموعة من المصانع مزودة بالخدمات والمرافق اللازمة، وتوزع هذه المساحة إلى أقسام صغيرة يخصص كل منها إنشاء مصنع معين، وذلك بما يوافق أنواع الصناعات المراد إنشاءها وخصائصها والأرض التي تستخدمها واحتياجاتها من المرافق والخدمات<sup>2</sup>.

كما تعرف أيضا: تجاور أكثر من منشأة صناعية بغض النظر عن سعة إنتاجها (صغيرة أو كبيرة) في منطقة جغرافية واحدة، وهي تتسم إما بتكامل عمودي لمراحل إنتاج متجانس معين من المواد الخام إلى المنتجات النهائية أو بتكامل أفقي للنشاطات المترابطة بنفس المرحلة أو المقابلة أو القريبة منها بمدخلات أو مخرجات تكميلية، أو بتكامل خطي من خلال السلع والخدمات التي تمد مجموعة من العمليات الصناعية مثل إنتاج قطع الغيار<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - بوجردة مخاوف، مرجع سابق، ص 12

<sup>2</sup> - موسى بن منصور، البعد البيئي في اختيار مواقع المناطق الصناعية اليومين الدراسيين حول التحليل الموقعي للمناطق الصناعية في الجزائر -دراسة حالة المنطقة الصناعية برج بوعريريج، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي البشير الإبراهيمي برج بوعريريج، 18-17 ماي 2010، الجزائر.

<sup>3</sup> - هويشا معروف، تحليل الإقتصاد الإقليمي والحضري، ط01، عمان، دار صفاء للنشر والتوزيع، 2001، ص313.

## ثانيا - مناطق النشاطات

مناطق النشاط هي عبارة عن المناطق التي تم إنشاؤها بموجب قرار اتخذت في إطار تطبيق الأمر رقم 74-26، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، حيث تم إنشاء 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية بمساحة إجمالية تقدر بـ 7500 هكتار. فلا نجد قانون أو تنظيم خاص بها وواضع في المنطقة التشريعية، لذلك فهي تستند إلى قواعد التهيئة والتعميم<sup>1</sup>.

وفيما يخص مهمة سير مناطق النشاطات فقد استندت في أول الأمر إلى البلديات بمقتضى الأمر رقم 74-266 المذكور أعلاه لهذا فإن البلديات خصصت تجزيئات من الأراضي التابعة للأملك الخاصة للبلديات من أجل إقامة مناطق نشاطات، ثم أحيلت إلى الوكالة العقارية الوطنية والوكالات العقارية المحلية<sup>2</sup>.

### 1-تعريف مناطق النشاطات

فحسب بعض التقارير الاقتصادية لا يوجد أي تعريف معياري لمناطق النشاط أنه يمكن اعتبارها أنها مجموعة من عقارات محتفظ بها لإنجاز نشاطات اقتصادية لفائدة المؤسسات تقع ضمن مواقع مهينة ومسيرة من طرف المتعاملين العموميين (البلديات)<sup>3</sup>. وهناك تعريف آخر:

هي عبارة عن مناطق صغيرة الحجم والمساحة، وأنشأت وجهزت لاستقطاب صناعات صغيرة متوسطة ذات طابع محلي كنشاط إنتاج السلع والخدمات<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - الأمر رقم 74-26، المؤرخ في 28 فيفري 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر، ع 19، سنة 1974

<sup>2</sup> - معفي لعزیز، " الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري"، الفعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر، م 14، ع 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2006، ص ص 131-132.

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

<sup>4</sup> - معفي لعزیز، مرجع سابق، ص 132.

### ثالثاً: الفرق بين المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

يمكن التمييز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاط اعتماداً على المعايير الآتية:

- من الجانب القانوني والتنظيمي: تنشأ المناطق الصناعية والمؤسسات القائمة بتسييرها بمرسوم، أما مناطق النشاط ناتجة عن مبادرات محلية، وقد تنشأت بقرار صادر عن الوالي بمبادرة المجلس الشعبي البلدي أو الوكالات العقارية الولائية.
- من جانب حجم المناطق: مناطق النشاط أقل نسبياً من حجم المناطق الصناعية، ومن النادر أن تزيد مساحتها عن 100 هكتار، في حين كثير من المناطق الصناعية تتجاوز هذه المساحة.
- من جانب طبيعة النشاطات: إذا كانت المناطق الصناعية تأوي مركبات ووحدات صناعية كبيرة مناطق النشاط تستقبل في غالب الأحيان وحدات صغيرة ومتوسطة، إضافة إلى وحدات تابعة لقطاع الخدمات (توزيع، تجارة، تخزين)<sup>1</sup>.
- من جانب التهيئة وتسيير المناطق: مناطق النشاطات ليست محددة بصفة دقيقة، وقد تكون مندمجة في النسيج العمراني، كما أنها لا يوجد مؤسسة مكلفة بتسييرها، فهذه المهمة موكلة مباشرة للجماعات المحلية، أو عن طريق الوكالات العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

### الفرع الثاني: المناطق الخاصة والمناطق الحرة

#### أولاً: المناطق الخاصة

إن أول ظهور لما يسمى بالمناطق الخاصة، كان في إطار قانون 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار حيث منحت امتيازات قانونية اقتصادية تحفيزية، للاستثمار في هذه المناطق، ونظم المشرع العقار لصناعي في هذه المناطق على شكل نوعين رئيسيين من المناطق هما: المناطق الواجب ترقيتها، مناطق التوسع الاقتصادي<sup>2</sup>.

1 - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 69

2 - بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 19

## 1- المناطق الواجب ترقيتها

هي تلك المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، كون أنها تعرف تخلفا مما يستلزم دعم الدولة لإعادة هيكلة وتنشيط قواعد الإنتاج والخدمات، وقد عرفت المادة 51 من القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية المناطق المطلوب ترقيتها<sup>1</sup>. على أنها: وحدات ترابية تحتاج إلى تنمية، وتقتضي منح تدابير تشجيعية وتحفيزية ذات طابع اقتصادي، اجتماعي وضريبي في إطار قوانين المالية والمخططات الوطنية للتنمية".

أما المرسوم التنفيذي رقم 94-321، المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار<sup>2</sup>. قد أدخل معايير، أخرى تم تعريف المناطق المطلوب ترقيتها بالبلديات التي تعرف تأخرا هاما بالنسبة للمستوى الوطني أو المستوى الولائي في إشباع الاحتياجات الاجتماعية في درجة التجهيز، وفي مستوى المداخل، وهي مناطق تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك صادر عن السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية، والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية، ما يمكن استنتاجه أن المشرع قد استغنى عن المفاهيم الخاصة المذكورة في كثير من القوانين المالية، فأدمج مفهوم المناطق المحرومة، مناطق الجنوب، مناطق أقصى الجنوب، المناطق المعزولة، المناطق الواجب تنميتها، في مفهوم واحد هو المناطق المطلوب ترقيتها<sup>3</sup>.

أما في سنة 2001 تم إعادة تنظيم المناطق الواجب ترقيتها، بموجب القانون رقم 01-02 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة<sup>4</sup>،

1 - القانون رقم 87-03، المؤرخ في 27 يناير سنة 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، ج. ر، عدد 05، صادر في 28 يناير 1987. (ملغى)

2 - المرسوم التنفيذي رقم 94-322، المؤرخ 17 أكتوبر 1994، المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار، ج. ر، ع 57، سنة 1994.

3 - شايب باشا كريمة، "دور قوانين الاستثمار في تنظيم العقار الصناعي في الجزائر"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد خاص، الملكية والقانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص 132.

4 - قانون رقم 01-20 مؤرخ في 12 ديسمبر سنة 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج. ر، ع 77، الصادرة في 15 ديسمبر 2001.



وقد حصرت المادة 80 منه المناطق المطلوب ترقيتها في: الأقاليم المتميزة بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية، وتواجه صعوبات خاصة . الأقاليم الريفية المحرومة، التي تتميز بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية، وتواجه صعوبات خاصة، المناطق الحضرية الحساسة المتميزة، بوجود مجموعات كبرى، أو أحياء سكنية متدهورة وبإخلال توازن حاد بين السن والشغل، وكذا كل إقليم يتطلب أعمالا ترقيوه خاصة من طرف الدولة<sup>1</sup>.

### 2- مناطق التوسع الاقتصادي

تشكل مناطق التوسع الاقتصادي، الفضاء الثاني للمناطق الخاصة بالاستثمار، وتتميز هذه المناطق بأنها حديثة النشأة حيث لم يتعرض لها قانون التهيئة العمرانية وتعرف بأنها تلك الفضاءات والأراضي الجيواقتصادية التي تتطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي، متكاملة وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية، أو الهياكل القاعدية والتي يجب تجميعها، والرفع من قدرتها، كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية، لإنتاج السلع والخدمات وتطهيرها<sup>2</sup>.

الهدف الأساسي من تكوين مناطق التوسع الاقتصادي، هو الوصول على المدى القصير، أو المتوسط إلى إبراز بعض المناطق المشتملة على عناصر ذات حيوية اقتصادية بواسطة مجموعة من الإعانات المكيفة والوقتية ذات طابع اقتصادي مالي وضريبي، إذن فالهدف يكمن في التجانس الاقتصادي والاجتماعي ووجود الموارد الطبيعية والبشرية، أو الهياكل القاعدية، ويجب أن تتوفر هذه الشروط لكي تعتبر المنطقة منطقة توسع اقتصادي<sup>3</sup>. هذا يعني أن عبارة مناطق التوسع الاقتصادي، تتضمن تدخل عنصرين متكاملين هما: عنصر التوازن الفضائي، وعنصر التهيئة وهي بالتالي تشمل الفضاءات المتجانسة من حيث التهيئة العمرانية، والعملية من حيث التجهيزات القاعدية القابلة للاستعمال، وقد نصت المادة

1 - شايب باشا كريمة، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر، 2019، ص 37.

2 - بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 19

3 - شايب باشا كريمة، دور قوانين الاستثمار في تنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 133

05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 على كفيات تحديد قائمة مناطق التوسع الاقتصادي، التي تكون على أساس نتائج التحليل التي تأخذ بعين الاعتبار: اعتماد معيار تحليل مؤشرات التخطيط الاقتصادي كالموارد المالية والبشرية، وتطهير وسائل الاتصال والتزويد بالطاقة .  
اعتماد معيار دراسة الأشغال التحضرية، والمخططات المحلية، والجهوية والوطنية في مجال التهيئة العمرانية وشغل الأراضي.

إن وزارة التهيئة العمرانية، اقترحت إنشاء مناطق التوسع الاقتصادي في المدن الكبرى ومناطق التوسع السياحي بهدف جلب الاستثمار في المناطق التي تعاني تخلف في التنمية<sup>1</sup>.

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

ظهر هذا النوع الجديد من المناطق في إطار الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار<sup>2</sup>، حيث أدخل هذا النوع في النظام الاستثنائي للاستثمار، غير أن تحديد وتنظيم إستغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية، وطبيعة العقارات الواقعة عليها، قد ترك لصلاحيه هيئة عمومية جديدة تسمى المجلس الوطني للاستثمار، الذي يقوم بتحديد وتنظيمها على ضوء أهداف مخطط تهيئة الاقليم وذلك عن طريق تنظيم لاحق، الذي لم يصدر بعد، علما أن هذا الأمر قد ألغى جميع المناطق السابق ذكرها في إطار القانون 93-12 المنصوص عليه أنفا بنص المادة 34 من الأمر المذكور أعلاه<sup>3</sup>.

### ثانيا: المناطق الحرة

تعرف على أنها "منطقة محدودة ومسورة بحاجز فاصل توضع فيها البضائع لغايات التخزين، أو التصنيع مع تعليق كافة أنواع الرخص والرسوم والضرائب المترتبة عليها وكأنها خارج البلاد"<sup>4</sup>.

1 - محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، 2019، ص 46، ص 47.

2 - الأمر 01-03، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتضمن تطوير الاستثمار، ج ر، ع 47، لسنة 2001 المعدل والمتمم بالأمر، 06-08 المؤرخ في 15 جويلية 2006، ج ر، ع 47، لسنة 2006.

3 - بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 26.

4 - حضاونة محمد قاسم، الاستثمار في المناطق الحرة، ط 01، دار الفكر عمان، الأردن، سنة 2010، ص 19.

وتوفيرا لمتطلبات البيئة الاستثمارية الكفيلة بجذب الاستثمارات اللازمة للنهوض بعملية الارتقاء الاقتصادي، عمدت الدولة الجزائرية لتوجيه أجزاء متميزة من أراضيها لإنشاء منطقة حرة، ووفرت لها إطار قانوني لإنشائها وإدارتها بل وجسدت هذا النظام من خلال إنشاء المنطقة الحرة بلارة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-106<sup>1</sup>.

فالمناطق الحرة مجال محدد إداريا، أو جغرافيا خاضعا لنظام جمركي يسمح بحرية استيراد السلع والخدمات، والعتاد ومواد أخرى بهدف إنتاج مواد متجهة للتصدير أو التخزين. عرف المشرع الجزائري المناطق الحرة بتبيان بعض الخصائص وهي أنها: تتم فيها عمليات الاستيراد والتصدير، أو التخزين أو التحويل أو إعادة التصدير وفق إجراءات جمركية، تتم المعاملات التجارية فيها بعملات قابلة للتحويل<sup>2</sup>.

لكن لم يجد الأمر طريقا إلى أرض الواقع بل بالعكس فقد تم إلغاء منطقة بلارة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-01 وتم تحويلها إلى منطقة صناعية وبعدها تم إلغاء الأمر رقم 02-03 بموجب القانون 06-10 المؤرخ في 24 جوان 2006 وفشل المناطق الحرة كألية لتنفيذ الاستراتيجية الجزائرية، في مجال الاستثمار يحتاج إلى تفسير حيث ورد في تصريح مجلس الوزراء يوم الأحد 26 جوان 2005 مضمونه أن الجزائر ليست راغبة في إنشاء مناطق حرة فوق إقليمها لأنها غير مقتنعة بأهمية هذه المناطق كألية تساهم في التنمية الاقتصادية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 97-106، المؤرخ في 05 أبريل 1997، المتضمن المنطقة الحرة بلارة

<sup>2</sup> - شايب باشا كريمة، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 43

<sup>3</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 35

## المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للعقار الصناعي

لنفهم طبيعة العقار الصناعي القانونية، يستلزم منا التطرق إلى التصنيف القانوني للأموال العقارية وخصائص كل واحدة منها، وبناء على ذلك سنبين طبيعة العقار الصناعي عن الأنظمة العقارية.

### الفرع الأول: التصنيف القانوني للأموال العقارية

إن المشرع صنف الأملاك العقارية طبقاً لنص المادة (3) ، من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري إلى ثلاث أصناف هي الأملاك الوطنية ، أملاك الخواص و الأملاك الوقفية هذه الأخيرة التي نستبعدنا من مجال دراستنا لخصوصيتها كونها صنف قانوني ليس له صلة بمجال العقار الصناعي الاستثماري باعتبارها أملاك حسبها مالكيها لأغراض خيرية أو ذات منفعة عامة و تخضع لقانون خاص بها، أما الأملاك الوطنية فهي تنقسم إلى أملاك وطنية عامة و خاصة و هذا يعني أنه إذا كان الملك العمومي يمثل شكل للملكية العامة فإن الملك الوطني الخاص هو ملكية خاصة للإدارة، الجزء الهام من حافظة هذا العقار الذي يتحكم في قوامه التقني أدوات التهيئة والتعمير تمتلكه الدولة وجماعاتها الإقليمية، وبالتالي يدخل في عداد الأملاك الوطنية الخاصة، نظراً لطبيعته الاقتصادية التي يسري عليها القانون الخاص و إن كان ذلك لا يمثل القاعدة العامة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: تعريف وخصائص الأملاك الوطنية الخاصة

#### أولاً: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة

لقد نصت المادة 688 من ق.م.ج، >> تعتبر أموالاً للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى أو نص قانوني لمصلحة عامة، أو الإدارة أو

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 31

لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة اشتراكية، أو لوحدية مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية»<sup>1</sup>.

وبالرجوع إلى القانون المنظم للأموال الوطنية يتضح بأنه لم يرد تعريفا واضحا للأموال الوطنية الخاصة، ولقد عرفها بعض الفقهاء بأنها:

أموال الدولة الخاصة هي الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة، ولا تخصص للنفع العام، وللدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الحق في استغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع لأحكام القانون الخاص<sup>2</sup>.

### ثانيا: خصائص الأملاك الوطنية الخاصة

تؤدي الأملاك الوطنية الخاصة وظيفة امتلاكية ومالية، ومبدئيا تخضع لأحكام القانون الخاص وهذا حسب ما ورد في المادة 03 من القانون 90-30 المعدل والمتمم بأن الأملاك الوطنية الخاصة تهدف لتحقيق أغراض امتلاكية ومالية<sup>3</sup>.

تندمج الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة إما بإلغاء تخصيصها أو بتجريد توابع الأملاك العامة من ضمنها مع بقائها في ملكية الدولة والجماعات المحلية، إدراجه في ملك خاص طبقا للقانون على حسب الطريقة العادية وغير العادية. ومن بين هذه الخصائص فإن الأملاك الوطنية الخاصة يجوز التصرف فيها بنقل الملكة والتنازل عنها وطرحها للإستثمارات الوطنية أو الأجنبية أو خوصصتها بالطريقة القانونية بها المعمول<sup>4</sup>.

1 - الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر، ع78، الصادر في 30/09/1975.

2 - السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص154.

3 - القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-

14، المؤرخ في 20/07/2008، ج ر، ع 44، سنة 2008

4 - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط10، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر، سنة 2014، ص 117-118.

### الفرع الثالث: الفرق بين الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوطنية العامة

لقد جاء الفرق بين الأملاك الخاصة والعامة في نص المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية حيث بين لنا أن المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية حول الأملاك الوطنية الخاصة، حيث نصت هذه المادة على:

تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكيه ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة<sup>1</sup>.

الأملاك العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا التنازل عنها ما دامت مخصصة للنفع العام أو المرافق العامة، وهذا ما جاء في نص المادة 4 من القانون 90-30، الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز. ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة بالأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية. وتخضع ادارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر المادة (03)، القانون 90-30، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة(04)، القانون 90-30، المرجع السابق.

### ملخص الفصل الأول

تتاول في هذا الفصل الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي ودوره في الاقتصاد و أهمية الصناعة كما أعطى لمحة تاريخية على تطور العقار الصناعي في الجزائر و المرحلتين المهمتين التي خاضتهما الجزائر و التي تمثلت سابقا في ظل الاقتصاد الموجه و ما شملته من سلبيات أدت الى ركود الاقتصاد ، مما دفع البلاد بانتهاج سياسة الانفتاح الاقتصادي من أجل إنعاش اقتصاد، لذلك أوجدت عبر مختلف قوانينها، على تكوين حافطة (وعاء) للعقار الصناعي، بما يساعد على توفير المناخ الأنسب لجلب الاستثمارات وتنمية الاقتصاد الوطني، و كما تم تحديد طبيعة العقار الصناعي حيث جعلته ضمن الأملاك الخاصة من أجل التسهيل و توفير مناطق صناعية للمستثمرين المحلي والأجنبي

## الفصل الثاني:

الهيئات الداعمة للعقار

الصناعي والطبيعة القانونية

لإستغلاله



## المبحث الأول: تسيير العقار الصناعي

للتطرق إلى الوسائل القانونية لاستغلال العقار الصناعي، لابد من معرفة الهيئات المخولة لمنحه، وقد تطورت هذه الجهات بتطور التشريعات والتنظيمات المسيرة للعقار الموجه للاستثمار والتي جاءت على صنفين هيئات عمومية وطنية وهيئات محلية

### المطلب الأول: الهيئات والمؤسسات العمومية الوطنية لإستغلال العقار الصناعي

#### الفرع الأول: المجلس الوطني للاستثمار

أنشئ المجلس الوطني للاستثمار بموجب أحكام المادة 18 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار حيث نصت على إنشاء مجلس وطني للاستثمار لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات يوضع تحت رئاسة رئيس الحكومة<sup>1</sup>.

#### أولاً: مهام المجلس الوطني للاستثمار

قد أسندت له عدة مهام حددتها الفقرة الثانية من المادة سالفه الذكر أهمها تكليفه بالمسائل المتصلة باستراتيجية الاستثمارات و سياسة الدعم ، و كذا الموافقة على الاتفاقيات المبرمة بين الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و المستثمر، الموافقة على المعايير لاختيار المشاريع التي تهم الاقتصاد الوطني، يحدد قائمة النفقات ، يقدر الأموال الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الاستثمار، و بصدر قانون الاستثمار 22\_18، المتضمن قانون الاستثمار تم تقييد مهام المجلس وهذا ما جاء في المادة 17 من القانون 22-18 حيث تم حصرها في اقتراح استراتيجية الدولة في مجال الاستثمار<sup>2</sup>، و تنسيق وتقييم تنفيذها، وإعداد تقرير تقييمي سنوي يرسل إلى رئيس الجمهورية.

<sup>1</sup> -أنظر المادة18، من الأمر 01-03، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - القانون رقم 22-18، المؤرخ في 24 يوليو 2022، يتعلق بالاستثمار، ج ر، عدد 50، سنة 2022.

### ثانيا: تشكيلة المجلس الوطني للإستثمار

وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 22-297 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022، تشكيلة المجلس و سيره<sup>1</sup>، حيث يوضع المجلس تحت سلطة الوزير الأول أو رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته و يتشكل من الأعضاء الآتي ذكر :- (الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية - الوزير المكلف بالطاقة والمناجم، - الوزير المكلف بالعمل والتشغيل -الوزير المكلف بالمالية -الوزير المكلف بالصناعة -الوزير المكلف بالاستثمار الوزير المكلف بالتجارة -الوزير المكلف بالفلاحة - الوزير المكلف بالسياحة، -الوزير المكلف بالبيئة، -الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة).

### الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار

لقد جاء في نص القانون أن الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، المنشأة بموجب المادة 6 من الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001<sup>2</sup>، تسمى من الآن فصاعدا "الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار"، وقد تم الإبقاء على النص القانوني المنظم للوكالة مؤقتا وهو المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09/10/2006م يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها<sup>3</sup>،

إلى غاية صدور التنظيم الجديد الذي يتولى تحديد تنظيم الوكالة وسيرها وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الإتاوة، ليصدر بعدها المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها<sup>4</sup>، وفصل في مهام الوكالة وتشكيلتها.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 22-297، المؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2022، الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للإستثمار وسيره، ج ر، ع60، تاريخ 18 سبتمبر 2022.

2 - انظر المادة 06، الأمر رقم 01-03، مرجع سابق.

3 - المرسوم التنفيذي رقم 06-356، المؤرخ في 09/10/2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر، عدد 64، الصادرة في 11 أكتوبر 2006.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وسيرها، ج ر، عدد 60، تاريخ 18 سبتمبر 2022.

وتكف الوكالة حسب نص القانون، بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية بترقية وتمثين الاستثمار في الجزائر وكذا في الخارج من خلال التعريف بمناخ الاستثمار وجاذبية الجزائر، وذلك من خلال الاتصال بالتمثيلات الدبلوماسية والقنصلية الجزائرية بالخارج. وقد أعاد تنظيم وتشكيل الوكالة الوطنية لتطوير للاستثمار مع تغيير تسميتها إلى "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار"، ومنحها دور المروج الحقيقي والمرافق للاستثمارات عوضا عن دورها السابق الذي ينحصر في تسجيل الاستثمارات ومتابعتها فقط، كما منحها صلاحيات إضافية جديدة تتماشى حسب ما يتطلع إليه المشرع من أجل دفع عجلة الاستثمار، طبقا للمرجعية التي يسري عليها برنامج الدولة الداعم للقطاع الاقتصادي على ضوء المبادئ التي يرسخها هذا القانون الجديد، القائمة على مبدأ حرية الاستثمار ومبدأ الشفافية والمساواة في التعامل مع الاستثمارات<sup>1</sup>.

### أولا-تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حسب المرسوم التنفيذي رقم 22-298

أشارت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 22-298<sup>2</sup>، إلى تسمية الوكالة وتعريفها، حيث تم استبدال تسمية السابقة للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار"، إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار"، وتدعى في صلب النص "الوكالة".

وعرفت الوكالة بأنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير الأول، يحدد مقر الوكالة في مدينة الجزائر، حيث كانت سابقا تخضع للوزير المكلف بالاستثمارات، لتخضع بموجب المرسوم التنفيذي 22-298 إلى وصاية الوزير الأول، وهو ما يتطلب مرونة ومهارة كافيين لمواجهة مختلف المشاكل التي تعترض السير الحسن لهذه الهيئة الإدارية. كما

1 - أمينة كوسام، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22\_18، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، ع 02، جامعة سطيف 2، الجزائر، سنة 2022، ص 99.

2 - انظر المادة 02، المرسوم التنفيذي 22-298، مرجع سابق.

يبين الأهمية البالغة التي تحتلها الوكالة من حيث خضوعها مباشرة لوصاية الوزير الأول دون وجود واسطة بينهما.

فالوكالة إذن تعتبر شخص من أشخاص القانون العام ذات طابع إداري تعمل على تسهيل الإجراءات الإدارية، للحصول على المشاريع الاستثمارية من قبل المستثمرين ومرافقتهم إلى غاية الانتهاء من المشروع<sup>1</sup>.

### ثانيا-الشباك الوحيد المركزي للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية

تم إنشاء الشباك الوحيد المركزي بموجب المادة 19 من ال قانون 22-298<sup>2</sup>، حيث يعتبر هذا الشباك المحاور الوحيد ذو الاختصاص الوطني للقيام بالإجراءات اللازمة لتجسيد ومرافقة وترقية المشاريع الاستثمارية الكبرى والاستثمارات الأجنبية ويهدف إنشاء هذا الشباك بعجله قطبا ترويجيا للاستثمار في الجزر على المستوى الدولي كما أنه سيضطلع بدور المستشرف لتحديد المجالات ذات الإمكانيات العالية لجذب الاستثمار إليها.

اما بالنسبة لتسييره فسيكون مشترك بين القطاعات ذات صلة بالاستثمار الاجنبي المباشر والتي تضمن:

- جميع تجسيد المشاريع الاستثمارية
- منح المقررات والتراخيص وكل الوثائق التي لها علاقة بممارسة النشاط المرتبط بالمشروع الاستثماري
- متابعة الالتزامات المكتتبه من طرف المستثمر<sup>3</sup>.

1 - أمينة كوسام، مرجع سابق، ص 102.

2 - المادة (19)، من القانون 22-298، مرجع سابق.

3 - بوعافية سمير، بولطيف بلال، مساهمة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) في دعم وترقية الاستثمار، دراسة حالة الشباك الوحيد اللامركزي لولاية برج بوعريبيج، مجلة العلوم الإدارية المالية، ع02، جامعة برج بوعريبيج، الجزائر، سنة 2022، ص226.

### ثالثا- مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب قانون الاستثمار الجديد

حسب المادة 18 ف02 من قانون 22-18، المؤرخ في 24 يوليو 2022<sup>1</sup>، تكلف الوكالة

بالتسيق مع الإدارات والهيئات المعنية بما يأتي:

- ترقية وتثمين الاستثمار في الجزائر وكذا في الخارج وجاذبية الجزائر، بالاتصال مع الممثلات الدبلوماسية والقنصلية الجزائرية بالخارج،
  - إعلام أوساط الأعمال وتحسيبهم،
  - ضمان تسيير المنصة الرقمية للمستثمر،
  - تسجيل ملفات الاستثمار ومعالجتها،
  - مرافقة المستثمر في استكمال الإجراءات المتصلة باستثماره،
  - تسيير المزايا، بما فيها تلك المتعلقة بحافزة المشاريع المصرح بها أو المسجلة قبل تاريخ إصدار هذا القانون.
  - متابعة مدى تقدم وضعية المشاريع الاستثمارية.
- وإضافة الي هذا أوكل المشرع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مهام أخرى جديدة تتمثل في مهمة الترويج للاستثمار ومهمة إنشاء منصة رقمية للمستثمر.

### 1- مهمة الترويج للاستثمار

تعمل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على العمل بالاتصال مع الممثلات الدبلوماسية والقنصلية الجزائرية بالخارج، حيث تهدف أنشطة بناء السمعة إلى زيادة وعي المستثمرين المحتملين بنقاط القوة في البلد المضيف والترويج له كوجهة استثمارية جذابة، واحاطتهم بمعطيات الاقتصاد الجزائري، مما يسمح لهؤلاء بتوجيه أموالهم ومشاريعهم إلى الجزائر<sup>2</sup>.

1 - القانون رقم 22-18، مرجع سابق.

2 - أمينة كوسام، مرجع سابق، ص 108.

وتتم عملية الترويج عبر أنشطة التسويق العامة (الموقع الإلكتروني وخدمات الويب، حيث تتم عملية الترويج للاستثمار عبر الوسائط التكنولوجية كما هو الأمر بالنسبة للموقع الإلكتروني للوكالة السابقة، أو من خلال صفحاتها الإلكترونية، والتلفزيون، والمواد المطبوعة، والمواد الترويجية مثل الكتيبات).

## 2- إنشاء منصة رقمية للمستثمر

من الأنظمة الجديدة المستحدثة في قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18، إنشاء منصة رقمية للمستثمر يسند تسييرها إلى الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، وتسمح المنصة بتوفير كل المعلومات اللازمة على الخصوص حول فرص الاستثمار في الجزائر والعرض العقاري والتحفيزات والمزايا المرتبطة بالاستثمار إضافة إلى الإجراءات ذات الصلة بالمنصة الرقمية للمستثمر هي الأداة الإلكترونية لتوجيه الاستثمارات ومرافقتها ومتابعتها منذ تسجيلها وخلال فترة استغلالها، وهي تضمن إزالة الطابع المادي لجميع الإجراءات واستكمال جميع الإجراءات المتعلقة بالاستثمار عبر الإنترنت، وتسمح بتكثيف الإجراءات الواجب اتباعها حسب نوع الاستثمار ونوع الطلبات. وتكون مترابطة مع الأنظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات والإدارات ذات العلاقة مع فعل الاستثمار<sup>1</sup>.

وحسب المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298<sup>2</sup>، تهدف المنصة الرقمية إلى ما

يأتي :

- التكفل بعملية إنشاء الشركات والاستثمارات وتبسيطها وتسهيلها .
- تحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية.
- ضمان شفافية الإجراءات التي يتعين القيام بها وكيفيات فحص ومعالجة ملفات المستثمرين.
- الإسراع في معالجة ملفات المستثمرين ودراسا قبل الإدارات المعنية،

<sup>1</sup> - أمينة كوسام، المرجع السابق، ص 109.

<sup>2</sup> - القانون رقم 22-298، مرجع سابق.

- السماح للمستثمرين بمتابعة تقدم ملفاتهم عن بعد،
- تحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد ومردودية الإنتاج وجودة الخدمة المقدمة،
- تحسين أداء المرافق العامة وجعلها أكثر إتاحة وذات ولوج أسهل بالنسبة للمستثمرين،
- تنظيم التعاون الفعال بين مصالح الإدارة المعنية بفعل الاستثمار،
- السماح بالتبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية.

### الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

انشأت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي<sup>1</sup>.

أما الفقرة الأولى من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 199 عرفت الوكالة على أنها: « تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت تسمية (الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري) وتدعى في صلب النص (الوكالة) تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>2</sup>».

بالتالي فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها. مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة أعلاه<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12 - 126، المؤرخ في 19 مارس 2012.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - بوحفص جلاب نعاة، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأثرها في توجهات السوق العقارية وأفاقها، ملتقى وطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، الجزائر، ص 2.

## أولاً: المهام المخولة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في إطار تسيير العقار الصناعي

على أساس اعتبار الوكالة مرفق عمومي كما يدل إسمها عليها، فقد كلفها المشرع بتسيير خدمة عمومية تتمثل في العمل على تفعيل سياسة الدولة من خلال المساهمة في تسيير العقار الصناعي عموماً، بالتالي فإن المهام المسندة للوكالة قد تم تحديدها بنوع من التفصيل وذلك في الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 السالف الذكر.

حيث تنص المادة 03 منه على مايلي: << يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري... >> وعليها يمكن تصنيف اختصاصات الوكالة على وجه الخصوص إلى مهام عامة تتمثل في الوساطة، الترقية والضبط العقاري<sup>1</sup>.

### 1- الوساطة العقارية

تؤدي الوكالة الوطنية للوساطة العقارية والضبط العقاري دور الوسيط العقاري، وهو ما أكدت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 حينما نصت على أنه: << يمكن للوكالة أن تتولى أيضا مهمة وساطة عقارية وعلى هذا الأساس فهي تسيير، وفقا لاتفاقية ولحساب المالكين للعقارات بكل أنواعها >>

فهى على هذا النحو تسعى إلى التقريب بين المالكين للعقار الموجه للاستثمار والمستثمرين الذين هم بحاجة ماسة إلى أوعية عقارية لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية.

وبالتالي فإن عملية الوساطة التي تتولاها الوكالة تكون بين مالكي العقارات والمستثمرين، ويكون ذلك أساسا في استقبال المستثمرين على الترشح لنيل حق الامتياز، وتقوم الوكالة بالإشراف على متابعة إبرام العقد بالتراضي لعقد الامتياز على أن يتولى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا تحرير عقد الامتياز<sup>2</sup>.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، مرجع سابق.

2 - لعماري وليد، بن بوعزيز آسيا، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ودورها في الاستثمار العقاري، ملتقى حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2013، ص 08.



من خلال كل هذا يتمثل الدور الأساسي للوكالة في:

- التسيير بموجب اتفاقية الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية.
- ترقية الحافظة العقارية.
- تسويق الحافظة العقارية.
- إنشاء آلية تجسد الطلبات وفق نظام يواكب المستثمرين لتوجههم من أجل إقامة مشاريعهم الاستثمارية<sup>1</sup>.

## 2- الترقية العقارية

بالرجوع إلى المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، للوكالة صفة المتعهد بالترقية العقارية، مؤهلة لاكتساب الأملاك العقارية بغرض التنازل عنها مجددا بعد تهيئتها وتجزئتها لاستعمالها في إطار ممارسة نشاطات إنتاج السلع والخدمات، فالوكالة تتصرف كمرقي عقاري بعد اكتسابها الأصول العقارية لإعادة بيعها بعد تهيئتها وتجزئتها لوضعها في خدمة المشاريع الخدماتية أو الإنتاجية هذا مما يساهم في تحسين العرض العقاري<sup>2</sup>.

للوكالة صفة المرقي العقاري فهي مؤهلة للقيام بما يلي:

- تهيئة الأوعية العقارية لانجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي.
  - انجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري وحرفي ومكاتب.
- وهي مؤهلة أيضا للقيام بصفة مباشرة أو غير مباشرة بتسيير المناطق والفضاءات المخصصة للنشاط الاقتصادي، وهذا ما جاء في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - بن طيبة صونية، إستراتيجية التنمية الصناعية في ظل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ملتقى حول النظام

القانوني للعقار الصناعي الواقع والمأمول، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2017، ص 4.

<sup>2</sup> - انظر المادة 03، المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 12-126، مرجع السابق.

ومهام الوكالة بالترقية العقارية تتعلق بكل الأوعية العقارية الموجهة لإنجاز مناطق صناعية أو البنايات ذات الطابع الصناعي والتجاري والحرفي والمكاتب في سبيل المساهمة في ترقية البنايات المرتبطة بالنشاط الاقتصادي، فهي تعد تاجرة في تعاملاتها مع الغير. أما المنشآت الصناعية أو المباني أو المخازن التابعة للمؤسسات المنحلة والمؤسسات العمومية الإقتصادية فإن الوكالة لا يمكنها ان تعاود تجديد المنشأة أو البناية والقيام بأعمال الترقية عليها، لأنها ليست بمالكة لها والعمل الذي تقوم به الوكالة بصفة عامة يدخل في إطار ترقية الاستثمارات بالنسبة للعقارات التي تسييرها لفائدة الغير أو المالكين<sup>1</sup>.

### 3- الضبط العقاري

أما مهمة الضبط العقاري التي تتولي الوكالة في المادة 6 من الامر 03 /01 حددتها في مهمة الملاحظه فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي وتقدم في هذا الإطار المعلومات الهيئه المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقاري وآفاقه ونشاط بالنسبه للوكاله في المساهمه من اجل إبراز سوق العقار الموجه للاستثمار المقصود بالهيئه المختصة محليان المذكوره في المادة 06 هو الجهات المحليه المتدخله في السوق العقاري الصناعي المحلي سواء كانوا مالكين او مسيرين<sup>2</sup>.

وتقوم أيضا بتقديم كافة المعلومات للهيئة صاحبة القرار المختصة محليا بالعرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية وآفاقه، والمساهمة في إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار، كما أنها تقوم بنشر المعلومات حول الأصول العقارية المتوفرة الاقتصادي، كما تقوم بإعداد بنك معلومات يجمع العرض الوطني حول أصول العقار الصناعي مهما كانت طبيعته القانوني<sup>3</sup>.

1 - لعماري وليد، بن بوعزيز آسيا، مرجع سابق، ص 08.

2 - الأمر 03-01، مرجع سابق.

3 - غامنية نورية، حيتالة معمر، الإطار المؤسسي وتسيير العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري والبيئة، ع02، الجزائر، السنة 2021، ص03.

## الفرع الرابع: أهم الضمانات القانونية المستحدثة في ظل قانون الإستثمار 22/18

### أولاً: حرية الإستثمار

أبرز تلك الضمانات القانونية ما يتعلق بحرية الإستثمار وهي ضمانات مكفولة لكل شخص سواء كان طبيعي أو معنوي وطنيا أو أجنبيا يتمتع بإقامة أو غير مقيم، وهذا مانصت عليه المادة 03 من قانون الإستثمار 22-18 حيث تنص: حرية الإستثمار: كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا، مقيم أو غير مقيم، يرغب في الإستثمار، هو حر في إختيار استثماره وذلك في ظل احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>1</sup>.

ومن أبرز تجليات حرية الإستثمار ما أقرته الحكومة الجزائرية لجذب الاستثمار الخارجي للجزائر الأجنبي، وذلك من خلال إلغاء قاعدة 51/49 القاعدة المثيرة للجدل والتي رأى فيها بعض المنتهكون أنها تشكل معوقا للاستثمار في الجزائر بالنسبة للأجنبي، وهذا المسعى يعطي إشارة قوية حسب الخبراء في جدية ورغبة السلطات الجزائرية في جلب الاستثمار الخارجي، فقد خسرت الجزائر من جراء عزوف المستثمرين الأجانب مليارات الدولارات وذلك بسبب القيود المفروضة على الاستثمار الأجنبي .

وعليه في ظل حرية الإستثمار ترفع القيود ويتحقق مبدأ التوازن في المصالح ويصبح للمنافسة والتميز عنوانا ويكون لإستثمار قيمة مضافة<sup>2</sup>.

1 - القانون 22-18، مرجع سابق.

2 - بن أودينة امحمد، الفضة محمد، الآليات القانونية المستحدثة لتطوير الإستثمار بالجزائر في ظل القانون 22-18، مداخلة ثنائية ضمن فعاليات الملتقى الوطني الافتراضي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تامنغست، 17 ديسمبر 2022، الجزائر، ص14.

### ثانيا: إنشاء لجنة عليا وطنية للطعون

تنشأ على مستوى رئاسة الجمهورية لجنة عليا للطعون، تتكلف بالدراسة والبت في الطعون والشكاوى التي يقدمها المستثمرون، وهذا ما نصت عليه المادة 11 من قانون الإستثمار 22-18 حيث تنص: "تنشأ لدى رئاسة الجمهورية لجنة وطنية عليا للطعون المتصلة بالإستثمار، ترسل الطعون إلى اللجنة في أجل لا يتجاوز شهرين ابتداء من تبليغ القرار موضوع الاعتراض، ويجب عليها أن تبت في هذه الطعون في أجل لا يتجاوز شهرا واحدا ابتداء من تاريخ إخطارها. ويمكن للمستثمر، زيادة على ذلك، أن يرفع في هذا الشأن طعنا قضائي أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للتشريع المعمول به، وتحدد تشكيلة اللجنة وسيرها وكذا كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم<sup>1</sup>.

يرى العديد من الخبراء أن وضع هذه اللجنة تحت إشراف أعلى سلطة في البلاد يعتبر توجها قويا لتكريس ضمانات قانونية لفائدة للمستثمر، فإنه بإمكانه توجيه الطعن للجنة العليا الوطنية للطعون في حال سحب أو رفض منح المزايا وكذا رفض إعداد المقررات والوثائق والتراخيص من الإدارات المعنية؛ وهذا ما نصت عنه المادة 6 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296 المؤرخ في 4 سبتمبر 2022 الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالإستثمار وسيرها، كما أنه بإمكان المستثمر رفع طعن قضائي موازي أمام الجهات القضائية المختصة وهذا ما نصت عليه المادة 11 الفقرة 3 من قانون الاستثمار 22-18، وعند وجود خلاف بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية يمكن اللجوء إلى المصالحة والوساطة والتحكيم في حال وجود اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف تنص في هذا الشأن، وهو ما يعطي ضمانات قانونية للمستثمر الأجنبي للولوج إلى السوق الجزائرية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - من القانون الإستثمار 22-18، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - بن أودينة امحمد، الفضة محمد، مرجع سابق، ص16.

## المطلب الثاني: الهيئات المحلية لاستغلال العقار الصناعي

### الفرع الأول: الولاية

بالرجوع إلى القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية فهي تمثل الدائرة الإدارية غير الممركزة للدولة وتساهم مع الدولة في إدارة وتهيئة الإقليم والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وحماية البيئة<sup>1</sup>، ويعد الوالي ممثل الدولة على مستوى الولاية ويتمتع بالشخصية المعنوية الإقليمية والاستقلال المالي، وهو همزة الوصل بين الولاية والسلطة المركزية، فهو يتصرف بإسم الدولة على المستوى المحلي، ويعتبر مندوب للحكومة والممثل المباشر الوحيد لكل وزير من الوزراء<sup>2</sup>،

ومن خلال الصلاحيات الممنوحة له ترأسه للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، وبصدر الأمر رقم 04-08 المذكور سابقا تم حصر صلاحيات الوالي في الترخيص بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني، ولكن بتعديل المادة 05 منه بموجب القانون رقم 11-11 أصبح الوالي الوحيد المخول له الترخيص بمنح الامتياز بالتراضي، بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - القانون رقم 07-12، المؤرخ في 21 فبراير 2012، المتعلق بالولاية، ج ر، ع 12، الصادرة في 2012/02/29 .

<sup>2</sup> - زادي سيد علي، دور بعض الأجهزة المنظمة لعملية استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، مجلة معارف، ع19، جامعة البويرة، ديسمبر، 2015 ص52.

<sup>3</sup> - القانون رقم 11-11، المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر، ع40، الصادرة في 20 يوليو 2011.

ثم بعد ذلك عدلت المادة 05 من القانون 08-04 للمرة الثانية بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015، بحيث خولت للوالي سلطة إصدار قرار منح الامتياز بالتراضي ببناء على اقتراح المدير الولائي المكلف بالاستثمار<sup>1</sup>.

وفي هذا الإطار صدرت التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 06 أوت 2015 التي تضمنت كفاءات تطبيق الأحكام الجديدة المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة إلى إنجاز مشاريع استثمارية، وعليه تم إنشاء لجنة ولائية مكلفة بدراسة وضعية تقدم المشاريع الاستثمارية على مستوى كل ولاية يترأسها الوالي<sup>2</sup>.

فيما يرى البعض أن تركيز وحدة القرار في يد الوالي قد يثير عدة إشكالات، مما يستوجب معه التفكير في تحديد صلاحيات الوالي فيما يتعلق بقرارات تخصيص القطع الأرضية الصناعية، من خلال ضمان مشاركة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وأعضاء المجتمع المدني بأعداد متساوية مع أعضاء الإدارات العامة، وضمان الشفافية في القرارات وشروط المنح<sup>3</sup>.

كما أن تمثيل الوالي للدولة على المستوى المحلي باعتباره الأداة المحورية لمنح العقار الصناعي هو سلاح ذو حدين خاصة إذا أسئ استعماله لصالح أشخاص معينين، وهذا ما حدث فعليا في الكثير من الولايات بتميز بعض المستثمرين المقربين<sup>4</sup>.

1 - الأمر رقم 15-01، المؤرخ في 23 يوليو 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر، ع40، الصادرة في

23 يوليو 2015، تعدل احكام المادة 5 من الامر رقم 08-04، المعدلة بدورها بموجب المادة 15 من القانون رقم 11-11.

2 - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص85.

3 - خوادجية سميحة، مرجع سابق، ص 59.

4 - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص70.

## الفرع الثاني: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقاري

تأسست لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07 - 120 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها<sup>1</sup>، تعمل هذه اللجنة على دراسة طلبات المستثمرين الراغبين في الحصول على وعاء عقاري بهدف إنجاز مشاريع استثمارية، وباعتبار اللجنة هيئة عمومية.

## أولاً-تشكيلة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقاري

لقد تم ذكر تشكيلة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار التي يرأسها الوالي أو ممثل له في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المذكور أعلاه، وتضم جميع القطاعات المعنية وقد حيت عدلت لتصبح مديرية الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمارات هي أمانة اللجنة كما يمكن إسناد مهمة ومتابعة المشاريع الاستثمارية وتقييمها إلى لجنة فرعية تقنية،

تضم اللجنة : (- مدير أملاك الدولة - مدير التخطيط والتهيئة العمرانية - مدير السكن والعمران - مدير النقل - مدير البيئة - مدير الإدارة المحلية - مدير المصالح الفلاحية - مدير الصناعة - مدير التجارة - مدير السياحة - مدير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية - مدير التشغيل - مدير الجهاز المكلف بتسيير المناطق الصناعية - ممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليمياً - ممثلين عن المكلفين بترقية المناطق الصناعية - ممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري - مدير الوكالة العقارية في الولاية - رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع - ممثل

1 - المرسوم التنفيذي رقم 10-20، المؤرخ في 12/01/2010، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج ر، ع 04، المؤرخة في 17/01/2010.

عن كل غرفة من غرف التجارة والصناعة والحرف والفلاحة - ممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها بترقية الاستثمار -المدير المكلف بالطاقة والمناجم - مديرالثقافة - مدير الموارد المالية - مع إمكانية الاستعانة بأي شخص يمكن مساعدته في أداء مهامه).

### ثانيا: مهام اللجنة

تبعاً للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 تتعدد مهامها وتتمثل في<sup>1</sup>:

- إنشاء ومسك بنك معلومات فيما يتعلق الأوعية العقارية المتوفرة على مستوى الولاية والموجه للاستثمار
- تحديد استراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية وضبط الإستعمال الرشيد للعقار.
- استقبال ملفات المستثمرين ومساعدتهم على تحديد موقع مشاريعهم.
- تقييم شروط السوق العقارية المحلية
- اقتراح إنشاء مناطق صناعية جديدة على الحكومة.
- اقتراح إنشاء مناطق نشاطات جديدة.
- متابعة المشاريع على مستوى الولاية من حيث التقييم والانجاز، مع معاينة بدء النشاط فيها.
- التنسيق مع الوالي فيما يخص منح العقار الصناعي.

يبدو أن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار هي الأخرى مسها تضارب مواقف المشرع، بأن استبعدها بموجب نص المادة 48 المعدلة والمتممة للمادة 05 من الأمر 04-08 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015، حيث ألغى دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وخول سلطة الاقتراح للمدير الولائي المكلف بالاستثمار.

ليتراجع بعد ذلك ضمن قانون المالية لسنة 2020 بموجب أحكام المادة 118 منه بتعديل المادة 5 من الأمر 04-08 بنصه على: >> يرخص الامتياز بالتراضي بموجب قرار من الوالي

<sup>1</sup> - من المرسوم التنفيذي رقم 10-20، مرجع سابق



بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية مناطق النشاط...<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: الشباك الوحيد اللامركزي للإستثمار

وهو الممثل المحلي للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، حيث توجد في كل ولاية شباك وحيد، يدير مدير الوكالة بالإضافة الى الممثلين المحليين عن الإدارات والهيئات ذات العلاقة مع الإستثمار قصد تقديم التسهيلات الإدارية وضمان ترقية الإستثمار، ونجد ان الشباك الوحيد اللامركزي يعمل على الترويج للإستثمارات والقيام بالتسهيلات امام المستثمر في التوجيه والتسهيلات الإدارية دون تحمل عناء التنقل والانتظار ويعتبر هذا الاجراء محفز نوعا ما ويحد الى مستوى معين من بيروقراطية الإدارة.

اضافة الى الشبائيك الوحيدة و دورها في الترويج للإستثمارات تم انشاء المنصة الرقمية للمستثمر يسند تسييرها الى الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار التي تسمح بتوفير المعلومات اللازمة و لا سيما منها فرص الإستثمار في الجزائر، والعرض العقاري و التحفيزات و المزايا المرتبطة بالإستثمار والاجراءات ذات الصلة، كما تسمح هذه المنصة بربط المستثمر مع الهيئات والإدارات المكلفة بالعملية الإستثمارية و ازالة الطابع المادي عن جميع الاجراءات والقيام بهذه الاجراءات بواسطة الانترنت ، كما تشكل المنصة الرقمية اداة للتوجيه ومرافقة الإستثمار ومتابعتها انطلاقا من تسجيلها واثناء فترة استغلالها<sup>2</sup>.

1 - القانون رقم 19-14 المؤرخ في 11 ديسمبر 2019، المتضمن قانون المالية لسنة، 2020 ج ر، ع 81، سنة 2020.

2 - بوعافية سمير، بولطيف بلال، مرجع سابق، ص 227.

#### الفرع الرابع: مدير أملاك الدولة

إذا كان الأصل أن الوزير المكلف بالمالية هو المتصرف بإسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، فإنه من أجل ذلك يفوض مدير أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود بدلا عنه وهذا عملا بأحكام المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 بحيث تمثل مديرية أملاك الدولة وزارة المالية على المستوى المحلي<sup>1</sup>.

لقد منحت له هذه الصفة لتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة طبقا لنص المادة 08 من المرسوم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، إذ تتولى مديرية أملاك الدولة تنظيم وتنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة للأملاك الدولة وحمايتها وتسييرها، وتقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة ويحفظ نسخ أصلية منها<sup>2</sup>.

ومن أبرز العقود التي يتولى تحريرها هو عقد الامتياز لمنحه الطابع الرسمي طبقا لنص المادة 10 من الأمر رقم، 08-04 ونظرا للعبء الكبير الموكل لإدارة أملاك الدولة التي تقوم ب: دور المتعاقد، الخبير، الموثق، دور المتابع والمراقب ودور المالكة للأملاك العقارية... إلخ<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر، ع 69، الصادرة في 19 ديسمبر 2012.

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 91-65، المؤرخ في 2 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر، ع 10، الصادرة في 2 مارس 1991.

<sup>3</sup> - انظر المادة 10، من الأمر رقم 08-04، مرجع سابق.

## المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لإستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عن استغلاله

اختلفت طرق وكيفيات استغلال العقار الصناعي بتطور وتنوع النصوص القانونية التي وضعها المشرع، ومدى فعالية ونجاعة هذه الطرق في إزالة المعوقات التي تحول دون استغلال هذا النوع من العقار، واعتمد في ذلك على نوعين من العقود لاستغلال العقار الصناعي قبل صدور الأمر 04-08 بداية بعقد التنازل، (المطلب الأول)، لينتقل تدريجيا إلى عقد الامتياز القابل للتنازل، ليعتمد بعد صدور الأمر 04-08، على عقد الامتياز الغير قابل للتنازل في (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: عقد التنازل وعقد الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي

إستغلال العقار الصناعي يكون بموجب عقدين بدايتا بعقد التنازل الذي استغني عليه المشرع الجزائري واكتفى بعقد الأمتياز كوسيلة وحيدة للإستغلال العقار الصناعي وهذا ما سنتطرق إليه في الآتي.

### الفرع الأول: عقد التنازل كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي

#### أولا: عقد التنازل كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي

إن عقد التنازل في مجال العقار الصناعي هو العقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبني أو غير مبني بمقابل مالي (البيع)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، عبر الرابط التالي: [www. Aniraef.dz](http://www.Aniraef.dz) \ تاريخ الإطلاع يوم 03ماي2022م، على الساعة 09:00.

وأيضاً 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، كما أن هذا العقد ينصب أساساً على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية والتي تكون غير مخصصة أي متوفرة، غير أنه قد تميز هذه العقود إحتوائها لبعض الشروط، استثنائية وغير مألوفة في القانون العام، كالتنازل على شرط فاسخ وبواسطة دفتر الشروط مثلاً. ولعل أول ظهور لهذا العقد كان في المناطق الصناعية، ثم تطور نوعاً ما في إطار الاستثمار الإقتصادي الوطني الخاص<sup>1</sup>.

## ثانياً: التنظيم القانوني لعقد التنازل

### 1 - عقد التنازل في إطار الاحتياطات العقارية

تنص المادة 10 من الأمر 74/26، المتضمن الاحتياطات العقارية، ومن خلالها نستنتج أن أراضي الاحتياطات العقارية التابعة للبلدية والمخصصة لإنجاز الاستثمارات تخصص بصفة مباشرة لصالح الدولة أو الجماعات المحلية إذا كانت البلدية هي صاحبة الاستثمار وهذا طبقاً لإجراءات إدارية داخلية .

أما إذا تعلق الأمر بمشاريع خاصة تقوم بها غير الدولة أو إحدى هيئاتها المحلية، فيتم الحصول على أراضي عن طريق التنازل من قبل مصلحة أملاك الدولة. فالتنازل يخص الاستثمارات التي يقوم بها الخواص أما الاستثمارات العمومية فتكون أمام تخصيص للقطعة الأرضية والتنازل عنها يكون علني ويتم البيع بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي على أساس قائمة تتضمن المرشحين للشراء وتفتح للجمهور قصد الاطلاع عليه<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 62.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 74-26، المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر، ع 19 ل 21 فيفري 1974.

## 2- عقد التنازل بالنسبة للمناطق الصناعية

طبقا لنص المادة 06 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، والمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-451 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها<sup>1</sup>.

تقوم المؤسسات المكلفة بتهيئة وتسيير المناطق الصناعية بعد اكتسابها لملكية العقارات التابعة لإدارة أملاك الدولة عن طريق عقود تنازل إدارية مشهورة، تتنازل خلالها أملاك الدولة عن ملكيتها لفائدة هذه المؤسسات والتي تقوم بدورها بإعادة التنازل عنها أو بيعها لفائدة المستثمرين بواسطة عقود توثيقية و مشهورة لدى المحافظة العقارية، وقد تكون العقارات المراد اكتسابها ملكا للخواص، وواقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية، فإن هذه الأجهزة أو المؤسسات تقوم بشراء هذه العقارات من مالكيها بواسطة عقود توثيقية عادية ومشهورة، ثم تقوم بإعادة بيعها بذات الطريقة المشار إليها آنفا، وبعد اكتسابها من طرف الأجهزة المكلفة بإدارة المناطق الصناعية، فإنها تقوم بتجزئتها، والحصول على رخصة التجزئة، ثم تقوم بتهيئتها من جهة التعمير قبل تنازلها للمستثمرين عن ملكيتها<sup>2</sup>.

## 3- عقد التنازل بالنسبة لمناطق النشاطات

ويكون التنازل عن العقارات التابعة للجماعات المحلية بما فيها الأراضي المتوفرة في مناطق النشاط لصالح أشخاص القانون الخاص عن طريق المزاد العلني كأصل واستثناء يتم عن طريق التراضي، وفقا لما هو منصوص عليه بالمواد 118، 112، من القانون 90-08

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-451، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة، والعمومية التابعة للدولة وتسييرها، ج ر، ع 60، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك الوطنية والعمومية والخاصة، ج ر، ع 69، لسنة 2012.

<sup>2</sup> - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 62.

المؤرخ في 07 أبريل 1990 المتضمن قانون البلدية، وتتكفل الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بإعداد عقد التنازل المرفق عادة بدفتر الشروط<sup>1</sup>،

وهذا ما أخذ به الاجتهاد القضائي الجزائري، حيث قام بإدراج دفتر الشروط ضمن عقد التنازل ما يبين أن العقد يتضمن جملة من الشروط لا يجوز فيها المناقشة كعدم تغيير وجهة الأرض والالتزام بإنجاز المشروع الاستثماري لجعله يكون شبيه لعقود الإذعان المتعارف عليها في القانون المدني.

#### 4- عقد التنازل بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها

نصت المادة 89 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالأماكن الوطنية على أنه: "يمكن بيع الأماكن العقارية التابعة للأماكن الوطنية الخاصة، والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها، إذ ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، ويكون ذلك بالشروط والأشكال والكيفيات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها"<sup>2</sup>.

وتنفيذا لأحكام هذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المحدد لشروط إدارة الأماكن الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة<sup>3</sup>، حيث أقر هذا المرسوم على أن عملية التنازل عن الأماكن الوطنية الخاصة للدولة يكون كقاعدة عامة عن طريق المزاد العلني واستثناء عن طريق التراضي.

1 - القانون رقم 90-08، المؤرخ في 7 أبريل سنة 1990، يتعلق بالبلدية، ج ر، ع15، سنة 1990.

2 - المادة 89، القانون رقم 90-30، مرجع سابق.

3 - أنظر المادة 11، من المرسوم التنفيذي رقم 91-454، مرجع سابق

### ثالثا: عقد التنازل في إطار الأمر 06-11

بعد صدور هذا الأمر المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي حدد كفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة بالدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>1</sup>، أصبح عقد التنازل ينحصر في صنفين من الأصول المكونة للحافظة العقارية، وهما الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية والأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات الاقتصادية العمومية المحلة.

#### 1- التنازل عن الأصول المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية

وقد كان هذا بعد صدور المرسوم التنفيذي 07-122 الذي فتح مجال التنازل عن الأصول العقارية المبنية دون الأصول العقارية غير المبنية، أين كرس المشرع الجزائري في ظل هذا المرسوم آلية التنازل المباشر على الأصول العقارية المتبقية المبنية. وتحدد طبيعة التنازل حسب مكان وقوع الأصول العقارية المبنية، فإذا كانت تقع في مناطق يكون الطلب فيها كبير على العقار، يتم التنازل عن طريق المزاد العلني، أما إذا كان بمناطق الطلب فيها عكس ذلك يكون التنازل على أساس التراضي، وفقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 07-122<sup>2</sup>.

#### 2- التنازل عن الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية

إن المناطق الصناعية تكون ملكا للمؤسسات المهيأة، والتي تحولت لها ملكية هذه العقارات بموجب عقود التنازل من قبل إدارة أملاك الدولة، وبعد تهيئة هذه المؤسسات لهاته العقارات تقوم

<sup>1</sup> - الأمر رقم 06-11، المؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، ع 53، سنة 2006 (ملغى) .

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 07-122، المؤرخ في 23/04/2007، المحدد لشروط وكفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة، وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج ر، ع 27، سنة 2007. (ملغى)

بدورها بالتنازل لفائدة المستثمر ، كما جاء ذلك واضحا بنص المادة 06ف02 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 1984/03/03 المتعلق بالمناطق الصناعية<sup>1</sup>، إضافة الى انه يمكن للمستفيد التنازل عن القطعة الارضية التي تحصل عليه بعد إحترامه للشروط القانونية.

وبالإضافة الى ما سلف فقد جاء الأمر 11-06، الذي نص على تحويل الامتياز إلى تنازل<sup>2</sup>، إذا أنجز المستفيد المشروع الاستثماري، وأيضاً المرسوم التنفيذي رقم 07-122، ينص كذلك على التنازل بالمزاد العلني على الأصول العقارية المبنية وغير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة<sup>3</sup>،

بقي هذا الإجراء سارياً إلى غاية صدور الأمر 08-04، الذي حدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>4</sup>، الذي تم بموجبه استبعاد فكرة التنازل كعقد من عقود استغلال العقار الصناعي.

### الفرع الثاني: الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي

يعتبر عقد الامتياز آخر ما اعتمده الدولة في إستغلال العقار الصناعي، وقد جاء هذا بعد جملة من الإصلاحات قام بها المشرع الجزائري حيث كان يعتمد فيما مضى على عقد التنازل الذي لم يكن له دور كبير في تنظيم مجال العقار، فقام بإلغاء هذا الأخير وتم الإعتماد على عقد الإمتياز كوسيلة وحيدة استغلال العقار الصناعي، وتبعاً لذلك فإنه لابد من الوقوف على تعريف هذا العقد بشيء من التفصيل.

1 - أنظرالمادة 06، المرسوم التنفيذي رقم 84-55، المؤرخ في 1984/03/03 المتعلق بالمناطق الصناعية، ج ر، ع 10، سنة 1984.

2 - الأمر رقم 11-06، مرجع سابق.

3 - المرسوم التنفيذي رقم 07-122، مرجع سابق.

4 - الأمر رقم 08-04، مرجع سابق.



### أولاً: تعريف عقد الامتياز الصناعي

لقد تعددت التعاريف القانونية والفقهية الخاصة به، كما وجد مجالاً واسعاً للاهتمام به من طرف المشرع الجزائري، بحيث تناوله ضمن العديد من النصوص القانونية فحدد تعريفه ونطاق إعماله، ومن أجل ذلك سنتناول ذلك فيما يلي:

كان أول بروز له في فرنسا بحيث كان الفقه الفرنسي يرى فيه " أن الالتزام وليد أمر انفرادي تصدره السلطة مانحة الامتياز بما لها من ولاية أمر، ويرضخ له الملتزم اختياراً لقبوله شروط الملتزم"، إلا أن مجلس الدولة الفرنسي أهمل هذا الرأي لاعتماده على فكرة السلطة العامة، وأيد فكرة المرفق العام، ثم ما لبث أن اعتبر عقد الامتياز من عقود القانون المدني<sup>1</sup>.

وهناك من ذهب إلى تعريف الامتياز بأنه عقد إداري يتولى الملتزم - فرد كان أو شركة - بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العامة فضلاً عن الشروط التي تضمنها الإدارة لعقد الامتياز وهذا التعريف مأخوذ من كتب القانون الإداري وهو خاص بامتياز المرفق العام وليس الامتياز الخاص بالأملك الخاصة التابعة للدولة الممنوحة للمستثمر من أجل إقامة مشروعه الاستثماري<sup>2</sup>.

في حين عرفه بعضهم بأنه: عقد الامتياز في العقار الصناعي يتجسد في عقد إداري تعده مصالح أملك الدولة المختصة إقليمياً، ويكون مرفقاً بدفتر الأعباء يحدد برنامج الاستثمار وشروط الامتياز ويخول للمستفيد شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص الحق في الانتفاع من قطعة أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة والمخصصة للمشاريع الاستثمارية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - إبراهيم الشهاوي، عقد امتياز المرفق العام B.O.T - دراسة مقارنة -، مؤسسة طوجي، القاهرة، سنة 2003، ص 28.

<sup>2</sup> - محمود سردو، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بني العفلائية والتبذير، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، م 11، ع 02، سنة 2019، ص 57.

<sup>3</sup> - بوحفص جلاب نغاعة، النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر، مجلة الفكر البرلماني، ع 22، سنة 2009، ص

ويعرف بأنه: عقد التزام المرفق العام هو عقد إداري يتعهد أحد الافراد او الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية وطبقا للشروط التي توضع له لأداء خدمة للجمهور وذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدته محدد من الزمن واستيلائه على الارباح<sup>1</sup>.

## 2-التعريف القانوني

فقد عرفه المشرع الجزائري حسب المرسوم التنفيذي رقم 94-322 بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار، ضمن الفقرة الأولى من دفتر الشروط النموذجي الملحق به >> الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة...<sup>2</sup><<

في حين عرفه المرسوم التنفيذي رقم 09-152 من خلال نموذج دفتر الشروط الملحق به بأنه >> هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة، لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قيد إنجاز مشروع استثماري<sup>3</sup><<

كما عرفته المادة 19ف01 من الأمر 08-14، المتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>4</sup>. >> منح الامتياز بأنه يشكل استعمال الأملاك الوطنية العمومية، المنصوص عليها في هذا القانون

1 - عوابدي عمار، القانون الإداري، ج02، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة1979، ص440.

2 - المرسوم التنفيذي رقم94-322، المؤرخ 17أكتوبر 1994، المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار، ج ر، ع57، سنة 1994.

3 - المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 2 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثماريه، ج ر، ع 27، الصادر في 06 ماي 2009.

4 - قانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 يوليو 2008 يعدل ويتمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، ع44، سنة2008.

والأحكام التشريعية المعمول بها، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز، بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز، حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال محل منشأه عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التعمير منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز<sup>1</sup>،

### ثانيا: خصائص عقد الامتياز

من خلال التعريفات السابقة يمكن القول إن عقد الامتياز يتمتع بمجموعة من الخصائص تتمثل في:

**1- عقد إداري:** وهذا ما أكدته المادة الرابعة 04 من الأمر 04-08 حيث جاء فيها يكرس الامتياز المذكور في المادة الرابعة أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرقا بدفتر اعباء يحدد بدقة برنامج الإستثمار وكذا بنود وشروط منح الإمتياز<sup>2</sup>.

**2- عقد طويل ومحدد المدة:** فهو من العقود الزمنية والذي لا يمكن إلا أن يكون ممتدا مع الزمن، ويقدر ما يمتد يكون تغير الظروف محتملا، فيمنح الامتياز لمدة أدناه ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة لتجديد مرتين، على ألا تتجاوز مدة تسعة وتسعون (99) سنة طبقا لأحكام المادة 24 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152<sup>3</sup>.

**3- عقد شكلي:** هو العقد الذي لا يتم بمجرد تراضي المتعاقدين بل يجب لتمامه فوق ذلك اتباع شكل مخصوص يعينه القانون<sup>4</sup>، فأوجب المشرع توفر ركن الشكلية في عقد الامتياز بنص المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي.

1 - انظر القانون 08-14، المرجع السابق.

2 - انظر المادة 04، الأمر 08-04، مرجع سابق.

3 - انظر المادة 24، المرسوم التنفيذي، 09-152، مرجع سابق.

4 - السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 150.

4- يكون مقابل إتاوة إيجاريه: وهذا ما جاء في نص المادة 9 من الأمر رقم 08-04 المعدلة وفقا للمادة 15 من قانون المالية لسنة 2012 وكذا المادة 12 من قانون ترقية الاستثمار لسنة 2016 وعلى صاحب الامتياز دفع الإتاوة الإيجارية في أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ تبليغه<sup>1</sup>.

5- يرتب حق انتفاع: وهذا ما تم تجسيده في عقد الامتياز، بأن يتم الشروع في الانتفاع من قبل صاحب الامتياز بمجرد تسلمه عقد الامتياز بمقتضى المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي المطبق على منح الامتياز بالتراضي للمرسوم التنفيذي رقم 09-152 والتي جاء فيها >> تجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة وبدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة<sup>2</sup><<.

ثالثا: الصيغ القانونية لمنح عقد الإمتياز في العقار الصناعي

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

لقد قام المشرع الجزائري بإلغاء هذه الصيغة بمقتضى القانون رقم 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011<sup>3</sup>، إلا أننا رأينا أنه لأبد من الإشارة إلى هذه الصيغة التي كان معمولا بها والتي أقرها المشرع في الأمر 08-04 في مادته 03 عن طرق الحصول على الوعاء العقاري الموجه للاستثمار حيث تبنت هذه المادة طريقتين أولها هي المزاد العلني كقاعدة عامة في منح امتياز العقار الصناعي، أما الاستثناء فكان عن طريق التراضي<sup>4</sup>.

1 - القانون رقم 16-09، المتعلق بترقية الاستثمار، المؤرخ في 03 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، ع 46، سنة 2016.

2 - المادة (20)، المرسوم التنفيذي 09-152، مرجع سابق.

3 - القانون رقم 11-11، مرجع سابق.

4 - المادة (03)، الأمر 08-04، مرجع سابق.

### أ- تعريف صيغة المزاد العلني

بالنظر إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-152 نرى أنه لم يعرف أسلوب المزاد العلني بصفة عامة لكن نجد أنه تم تعريفه في المادتين 03،02 حيث أنه قسم أسلوب المزاد العلني إلى نوعين ولكل نوع تعريف خاص به، حيث تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-152 على أنه:

>> يقصد بالمزاد العلني المفتوح عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز في الأرضية المعنية وذلك لإنجاز مشروع استثماري وفقا لقواعد التهيئة والتعمير المطبقة<sup>1</sup> <<.

في حين نجد أن المادة 03 قد عرفت أسلوب المزاد العلني المحدود وتنص على >> يقصد بالمزاد العلني المحدود عرض الامتياز عن طريق المنافسة في أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة سابقا والذي سيشترك فيه المستثمرين الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط<sup>2</sup> <<.

### 2- أسلوب التراضي كصيغة مستحدثة ووحيدة في منح امتياز العقار الصناعي

قد اعتمد المشرع على أسلوب التراضي في منح امتياز العقار الصناعي في المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 حيث نجد أن المشرع الجزائري حصر طرق منحه في طريقة وحيدة وهي التراضي<sup>3</sup>، عكس ما كان يعتمد قبل هذا التعديل في الأمر 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية،

1 - المرسوم التنفيذي، 09-152، مرجع سابق.

2 - المرسوم التنفيذي، 09-152، المرجع السابق.

3 - القانون رقم 11-11، مرجع سابق.

(أ) - مفهوم التراضي:

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا لأسلوب التراضي، مقارنة مع أسلوب المزاد العلني الذي خصص له تعريف في المرسوم التنفيذي رقم 90-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. ولكن بالرجوع إلى قانون الصفقات العمومية نجد أنه المشرع عرف التراضي في المادة 45 من المرسوم الرئاسي 15-247، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، على أنه:

<< إجراء تخصيص صفقة لمعامل متعاقد واحد دون الدعوى الشكلية إل المنافسة<sup>1</sup> >>

(ب) - الترخيص بمنح امتياز العقار الصناعي بالتراضي

بالرجوع إلى أحكام الأمر رقم 08-04 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الذي عدل بموجب قانون المالية التكميلي 2011 حيث جاء في نص المادة 15 منه:

<< يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي:

بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات،

- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة،

<sup>1</sup> - المرسوم الرئاسي رقم 15-247، المؤرخ في 12 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج ر، ع50، سنة 2015.

- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي. وبعد موافقة وزير القطاع المختص<sup>1</sup> >>

وأيضاً قام المشرع بتعديل فيما يخص ترخيص الامتياز بالتراضي بموجب قانون المالية التكميلي 2015 حيث جاء بالجديد ضمن نص المادة 48 المعدلة والمتممة للمادة 05 من الامر 04-08 على أنه: >>يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي :

- بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف، كلما تطلب الأمر ذلك، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات،
  - بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة،
  - بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة<sup>2</sup>.
- حيث ألغى دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، وخول سلطة الاقتراح للمدير الولائي المكلف بالاستثمار.

وجاء قانون المالية 2020 أيضاً بتعديل جديد فيما يخص ترخيص الامتياز بالتراضي في نص المادة 118 المعدلة للمادة 5 من الأمر 04-08 على أنه:  
>>يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي:

1 - القانون رقم 11-11، مرجع سابق.

2 - القانون رقم 01-15، المؤرخ في 23 يوليو 2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر، ع 40، سنة 2015.

بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات<sup>1</sup>.

ومن خلال ذلك نلاحظ أن المشرع أعاد دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار للإقتراح.

#### رابعاً: شروط إبرام عقد الإمتياز في العقار الصناعي

يعتبر عقد امتياز العقار الصناعي مثل بقية العقود يخضع للأركان المتعارف عليها ليكون صحيحاً، وهي رضا، محل، سبب وشكلية، بحيث يكون ركن الرضا في اختيار كل طرف من أطراف العقد للأفراد، وذلك عن طريق الإيجاب والقبول فيكون الإيجاب من الإدارة المانحة للعقار التي تحكمها قواعد خاصة في اختيار المتعاقد معها، إذ يجب أن يبرم العقد من طرف ممثلها وهو المدير الولائي لأملاك الدولة المفوض من قبل وزير المالية وفي المقابل صاحب مشروع الاستثمار الذي يكون منه القبول

أما المحل فهو الذي تراضى الطرفان عليه والذي يقتضي التزامات على عاتق الطرفين ويشترط فيه أن يكون موجود أو قابل للوجود، معين أو قابل للتعيين وأن يكون مشروعاً وينصب على العقار الذي يكون تابعا للأملاك الخاصة للدولة.

أما السبب فهو الغرض الذي يرغب المتعاقد الوصول إليه وهو انجاز مشروع استثماري، شريطة أن يكون مشروع وغير مخالف للنظام والآداب العامة، وأخيراً الشكلية في عقد الامتياز وهي ذلك القالب الذي يفرغ فيه محتوى العقد.

<sup>1</sup> - القانون رقم 19-14 المؤرخ في 11 ديسمبر 2019، المتضمن قانون المالية لسنة 2020، ج ر، ع 81، سنة 2019.



## 1-الشروط المتعلقة بأطراف العقد

ينشأ عقد الامتياز بطرفين وهما: الدولة مانحة الامتياز، والمستثمر المستفيد من الامتياز والذي قد يكون شخصا طبيعي أو معنوي، وطني أم أجنبي.

### أ) -الشروط بالنسبة للسلطة المانحة للامتياز

فيما يخص الإدارة المانحة الامتياز: لم يشترط المشرع أي شرط مما يرجعنا إلى القواعد العامة، وقد جاء القانون 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، في المادة 10 منه: << أن إدارة أملاك الدولة هي التي تعد عقد منح الامتياز<sup>1</sup> >>.

وهذا العقد يكون بين صاحب الامتياز والإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الامتياز حسب الحالة:

- 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 للمحافظة 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 منح 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 الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي:

<sup>1</sup> - الأمر رقم 04-08، مرجع سابق.

- بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواضحة داخل محيط مدينة جديدة.
- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي<sup>1</sup>.

#### ب) - الشروط بالنسبة للمستثمر طالب الامتياز

فيما يخص طالب الامتياز كطرف ثاني في العقد وهو المستثمر الذي لم يصدر بشأنه شروط خاصة، وبالتالي تحكمه الشروط العامة في التعاقد، ووفقا لنص المادة 03 من الأمر 04-08 فالامتياز يمنح على أساس دفتر أعباء بالتراضي لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية، أو الأشخاص الطبيعيين الخاضعين للقانون الخاص<sup>2</sup>.

#### ج) - الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية محل عقد الامتياز

حسب المادة السادسة من المرسوم التنفيذي: 09-152، أن يكون العقار محل الامتياز تابعا للأملاك الخاصة للدولة وغير مخصص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة واقعا في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات سبب طبيعتها مع مراعاة الاستثناءات الواردة في المادة الثانية 02 من الأمر 04-08 المعدلة بالمادة 61 من الأمر 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014م المتضمن قانون المالية لسنة 2015<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - القانون رقم 11-11، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 04-08، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 14-10، المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر، ع12، سنة 2014.

وقد جاءت كما يلي:

- الأراضي الفلاحية والقطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.

(د) - الشروط المتعلقة بالاستغلال في منح عقد الامتياز

وأول شرط لهذا الاستغلال حسب نصوص المواد 28، 22، 21، 10 من المرسوم التنفيذي 09-152 استيعاب مشروع استثماري مع احترام قواعد التعمير ومعايير الهندسة المعمارية والبيئية، كما جاء في نص المادة 03 من ذات المرسوم وغير المطابقة لقواعد التهيئة والتعمير تكون الأولوية لأدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في مخطط لتهيئة التعمير، مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>.

كما أن احترام قواعد حماية البيئة، تعد من الشروط الأساسية لاستغلال العقار الصناعي، كما أكدت ذلك المادة 15 من القانون 03-10 المؤرخ في 19/06/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المرسوم التنفيذي 09-152، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - القانون رقم 03-10، المؤرخ في 19/06/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر، ع43، سنة

خامسا: إجراءات إبرام عقد الإمتياز

1- إجراءات ما قبل قرار منح عقد الإمتياز

بصدور التعليلة الوزارية المشتركة المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز للعقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية<sup>1</sup>، والتي جاء في مضمونها أنه يحق لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص يرغب في الحصول على امتياز بالتراضي على الأرض او عقار موجه للاستثمار يجب ان يودع ملفا متضمنا طلبا مرفوقا بدراسة تقنية واقتصاديه لدى مديره الصناعة والمناجم المؤهلة إقليميا بحيث تحدد فيها مجال النشاط والتقييم الكمي و المالي للمشروع المدة التقديرية لانجاز المشروع، التكنولوجيات، المستعملة، والتمويل وكل التدابير المستعملة للمحافظة على البيئة، وكذا مناصب الشغل التي يمكن توفيرها.

وتعتبر هذه المرحلة أول إجراء يقوم به الشخص المرشح للاستفادة من حق امتياز العقار الصناعي سواء كان شخصا طبيعيا او معنويا<sup>2</sup>.

دراسة الملف : حيث تؤكل مهمة دراسة الطلبات الحصول على حق الامتياز للمدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي بدوره يستشير مديريات الولاية المعنية مباشرة بذات المشروع كل ما اقتضت الضرورة ذلك ،وبعد استنشاره المديريات الولائية تلتزم هذه المديريات بإبداء الرأي من اجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام وفي حاله عدم الرد يعتبر الرأي ايجابيا ،وبعد استكمال الملف وفق الإجراءات المشار إليها يرسل الملف على الوالي مرفوقا بتقرير تقييم مبرر من اجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ الحصول على آراء المديريات المعنية،وتعد مرحله

<sup>1</sup> - التعليلة الوزارية المشتركة رقم 01، المؤرخة في 6 اوت 2015، المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ الأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

<sup>2</sup> - عكاكة فاطمة الزهراء، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، ع02، جامعة الأغواط، 2021، ص350

دراسة الملف المقدم من طرف المرشح للاستفادة من حق منح الامتياز الإجراء الثاني بعد إعداد الملف<sup>1</sup>.

## 2- إجراءات ما بعد قرار منح عقد الامتياز الصناعي

من خلال قيام الوالي بالبحث في طلب الامتياز لمشاريع الاستثمار، باتخاذ قرار منح الامتياز بالتراضي، مع تبليغه إلى المستثمر دون أجل، وإرسال ذات الملف إلى مديرية أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة، من أجل إعداد عقد الامتياز. كما أضافت التعليمات الوزارية أن القرار بالقبول المتخذ من قبل الوالي يحوز على قوة التنفيذ من قبل كل مصالح الدولة<sup>2</sup>. بعد ذلك يأتي دور مدير أملاك الدولة بتفويض من وزير المالية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، هذا ما أكدته المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 التي جاء فيها: << يمكن الوزير المكلف بالمالية ... أن يمنح تفويضا بموجب قرار للمدير الولائي لأملاك الدولة لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها<sup>3</sup>>>. يتولى مدير أملاك الدولة مهمة تحرير عقد الامتياز وإعطائه طابعا رسميا، إذ تنص المادة 10 من الأمر رقم 08-04 على: << يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز<sup>4</sup>>>.

1 - عكاكة فاطمة الزهراء، المرجع السابق.

2 - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01، مرجع سابق.

3- المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ر، ع 69، الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 2012.

4 - الأمر رقم 08-04، مرجع سابق.

- تنص المادة 15 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي بعنوان القدرات المالية على أنه: >> يتعين على المستفيد من الامتياز أن يقدم مخطط تمويل للعملية المذكورة في دفتر الشروط هذا ويجب أن يوضح مخطط التمويل هذا ما يأتي:
- التكلفة المالية التقديرية للمشروع كما هو محدد في المادة 14 أعلاه.
  - مبلغ القسط الشخصي (رأس المال الخاص للمستفيد من الامتياز)
  - مبلغ الاعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها<sup>1</sup>.
  - يفسخ الامتياز في أي وقت وباتفاق الطرفين، بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط .
  - في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط وبعد توجيه اعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ولكن بدون جدوى، تباشر الجهات القضائية المختصة في إجراء إسقاط الحق طبقاً لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009.
  - عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، يمكن منح صاحب الامتياز أجلاً إضافياً يتراوح من سنة إلى ثلاث (3) سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع
  - في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي، فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الدولة تعويضاً مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10 % على سبيل التعويض. تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليمياً فائض القيمة.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 09-152، مرجع سابق.

- عند إنجاز البناء في الآجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض.
- عند عدم إنجاز المشروع في الآجال المحددة عدم مطابقة البناء مع البرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، فإنه لا يمكن صاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض.
- عند النطق بهدم البناء من طرف القضاء المختص، فإنه يتعين على صاحب الامتياز وبمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.
- تحول الامتيازات والرهنون التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق<sup>1</sup>.

### **المطلب الثاني: المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي في الجزائر**

لقد احاطت بالعقار الصناعي إشكالات قانونية ومنازعات عديدة، نتيجة لكثرة التعديلات التي عرفها عبر مراحل تنظيمه ومحاولات المشرع ضبط الإجراءات المحيطة باستغلاله ضمن إطار قانوني مناسب له، بما يتماشى مع سياسة جذب الاستثمار.

### **الفرع الأول: المنازعات الناتجة عن الامتياز كآلية وحيدة لإستغلال العقار الصناعي**

نتيجة استغلال العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز تنشأ العديد من النزاعات بين طرفيه، منها ما قد ينشأ قبل منح امتياز استغلال العقار الصناعي، أي قبل إنجاز المشروع أصلاً، وبعد منح امتياز استغلال العقار الصناعي، أي بعد الانطلاق في إنجاز المشروع الاستثماري

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 09-152، المرجع السابق.

### أولاً: المنازعات الناتجة قبل منح عقد الامتياز

ونذكر منها العراقيل الإدارية والتباطؤ في منح عقود الامتياز فالمستثمر يعاني من عدة عراقيل إدارية، والتباطؤ في دراسة طلبات الاستفادة من الأملاك الوطنية الخاصة بموجب عقد الامتياز، وهذا ما يعود بالسلب على المشروع الاستثماري ويؤخر عملية إنجازه، والتي تتمثل في مقررات الترخيص التي لا ترقى لدرجة العقد الرسمي، مما يجعلها تخالف الشروط الشكلية اللازمة في التصرفات الواردة على العقار مما يعطل عملية انطلاق المشاريع الاستثمارية<sup>1</sup>،

### ثانياً: المنازعات الناتجة بعد منح عقد الامتياز

#### 1- المنازعات في عدم مشروعية قرار المنح وحالات سحبه

قد تتعلق المنازعة في قرار منح الامتياز بسبب عدم مشروعية هذا المنح أصلاً وذلك لعدم احترام الشروط القانونية لمنحه، كما يمكن أن تترتب المنازعة نتيجة سحب قرار منح الامتياز بدون تعويض في حالة عدم احترام المستثمر لرخصة البناء، عملاً بالمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، وفي حالة عدم قيام المستفيد بإنجاز مشروعه الاستثماري في المدة المحددة له، فيكون للوكالة الوطنية لترقية وتطوير الاستثمار الحق في السحب الجزئي أو الكلي لهذه الامتيازات، وذلك وفق نفس الإجراءات التي تم بها المنح<sup>2</sup>، طبقاً للمادة 12 من الأمر رقم 08-04، فيكون بموجب قرار إداري صادر عنها دون المساس بالأحكام القانونية الأخرى والمعمول بها في حالة عدم احترام المستفيد لأحكام هذا المرسوم<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - سهام مسكر، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة2، لونيبي علي، ع11، الجزائر، سنة2007، ص346.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 09-152، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - الأمر الأمر 08-04، مرجع سابق.



والمنازعة في قرار سحب الامتياز تنصب على إلغاء القرار الإداري القاضي بالسحب أو الحصول على التعويض من المستفيد في حالة تأكيد السحب، ولإدارة أن تسحب الامتياز في حالة عدم قيام المستثمر بإنجاز المشروع في المدة المحددة، وفي هذا صدر قرار عن مجلس الدولة تحت رقم 052933 المؤرخ في 29-04-2010،

وإذا استحق المستفيد التعويض تلتزم الدولة بدفعه بعنوان فائض القيمة المحتملة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض، وفي حالة هدم البناية بناء على حكم قضائي على المستفيد من عقد الامتياز إعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية على نفقته<sup>1</sup>.

## 2- المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز

يكون السحب في غالب الأحيان في حالة التنفيذ الجزئي للمشروع، وكذلك يمكن للإدارة المختصة أن تقوم بفسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية ودون اللجوء إلى القضاء، وهو ما يسمى بإسقاط الحق والذي يعني فسخ الإدارة للعقد بإرادة منفردة لاسيما عند قيام الملتزم بخطأ جسيم، وباعتبار أن هذا العقد يقع على أملاك وطنية عامة<sup>2</sup>.

وبالرجوع لنص المادة 12 من الأمر رقم 04-08 نجد أنه: « يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز التشريع الساري المفعول وللالتزامات التي يتضمنها بدفتر الأعباء اتخاذ الإجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً..... ».

1 - سهام مسكر، مرجع سابق، ص 347.

2 - المادة 12، من الأمر 04-08، المرجع السابق

## الفرع الثاني: الجهات القضائية المختصة في الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي

للفصل في النزاعات الناتجة عن استغلال العقار الصناعي هناك جهتين لهما الاختصاص في الفصل في النزاع وهما القضاء الإداري والقضاء العادي.

### أولاً: القضاء الإداري

لقد وضع المشرع معياراً لتحديد الإختصاص في الفصل في المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي وهو المعيار العضوي وانطلاقاً منه يتبين لنا أن القضاء الإداري هو صاحب الإختصاص وهذا طبقاً للمادة 07 من قانون الإجراءات المدنية والتي تقابلها المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد<sup>1</sup>، إذا أن جميع المنازعات التي تكون فيها الإدارة سواء الدولة أو الولاية أو البلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري طرفاً فإن الإختصاص يعود للمحاكم الإدارية، فانطلاقاً من هذا المفهوم يمكن القول أن العقود الإدارية التي تبرمها الإدارة تكون من اختصاص القضاء الإداري كقاعدة عامة<sup>2</sup>، وبخصوص منازعات العقار الصناعي فإن اختصاص القضاء الإداري ينعقد بمناسبة المنازعات المتعلقة بالأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة إذا مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى إبرام العقود المتعلقة باستغلال تلك الأراضي كما ذكرنا سابقاً، فإذا كان قرار فسخ عقد الإمتياز أو سحب الإمتياز صادر عن الوالي ولم يرقى إلى أن يكون عقد إداري بعد فإن أساس الإختصاص يكون للقاضي الإداري كما يلي:

في حالة ما تعلق الأمر بمنح حق الإمتياز ورفضه أو عدم الرد على طلب الإمتياز حالاً في الآجال المحددة، فإنه يمكن الطعن في هذا القرار أمام القاضي الإداري على أساس المعيار العضوي، وكذلك في المنازعات في سحب جزء من الإمتيازات فإن السحب يكون من إختصاص القاضي الإداري باعتبار المعيار العضوي والموضوعي معاً.

<sup>1</sup> - القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، ع 21، سنة 2008.

<sup>2</sup> - بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 107.

اما فيما يخص فسخ عقد الإمتياز فإنه كقاعدة عامة يكون من إختصاص القضاء الإداري، خاصة إذا كان واقع على أملاك وطنية عمومية لأنه يكون على شكل ترخيص بالإستغلال أو شغل للأمكنة، فهنا يمكن القول إن الإختصاص للقضاء الإداري بصفة مطلقة على أساس توفر المعيار العضوي والموضوعي في هذا العقد الذي يحتوي على صفات القرار الإداري فقط<sup>1</sup>.

### ثانيا: القضاء العادي

يختص القضاء العادي بالفصل في المنازعات بين المستثمرين داخل المنطقة الصناعية أو التي تقوم بين أحد المستثمرين والهيئة المكلفة بتسيير المناطق الصناعية، وفي دعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على العقود تم شهرها طبقا للمادة 85 من المرسوم رقم 67/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و كذلك عقد الامتياز هو يرتب حق عيني عقاري بمجرد شهره، كما يقع على أملاك وطنية خاصة و التي يمكن التصرف فيها و تأجيرها، و بهذه المواصفات يقترب من العقد المدني عن العقد الإداري، و على اعتبار أنه عقد إيجار طويل المدة فهو عمل تجاري . ويختص القضاء العادي بالفصل في المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي بين صاحب الامتياز والغير وبالفصل في طلبات البنوك أو المؤسسات المالية من أجل مباشرة الحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز في حالة عدم امتثال صاحب حق الامتياز لدفع المبلغ المستحق عند حلول أجل الدين<sup>2</sup>.

1 - بوجردة مخلوف، المرجع نفسه، ص108.

2 - سهام مسكر، مرجع سابق، ص149.

## ملخص الفصل الثاني

نخلص في هذا الفصل بأن المشرع الجزائري بين الهيئات الوطنية و المحلية المسؤولة عن تسيير العقار الصناعي ، ومع صدور قانون الإستثمار 2022 نرى أن الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار تم تغيير اسمها الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار من طرف المشرع ، وأوكل لها بعدة مهام وصلاحيات محددة على سبيل الحصر، سواء في الجانب الإعلامي أو التنسيق والمتابعة والتسيير وغيرها، وقد أضاف لها بشبابيك وحيدة، شبك وطني خاص بالمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، وشبابيك لامركزية خاصة بالاستثمارات المحلية، ومنصة رقمية للمستثمر. وأما المجلس الوطني للإستثمار أبقى عليه نظرا لأهميته في دفع العجلة الاقتصادية و مكانته التأسيسية في التسيير ، وقد حدد له بعض المهام و الاختصاصات المعينة التي لا يتجاوزها ، مثل رسم خطة إستراتيجية للسياسة الإستثمارية في الجزائر ، وتنظيمها وتنفيذها وتحرير تقرير سنوي يرفع لرئيس الجمهورية، وأما مهامه السابقة، فقد أوكلت للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، وهذه نقطة إيجابية عندما جعل هذه الهيئات المسيرة للعقار الصناعي في الجزائر تحت وصاية الوزير الأول لتفعيل دورها وتسهيل عملية المراقبة والمتابعة والتنسيق.

كما تم منح الإستثمار عن طريق الامتياز كآلية وحيدة لإستغلال العقار الصناعي على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة وغرض المشرع من ذلك إشباع الاحتياجات المقترنة بإنجاز مشاريع استثمارية مع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها، وذلك على أن يكون منح الامتياز عن طريق التراضي وهو النمط الوحيد الموجه لفائدة المستثمرين بعد التخلي عن نموذج المزاد العلني الذي انتهجه سابقا.

خاتمة

وفي ختام هذه الدراسة نستخلص بأن العقار الصناعي يعد الوسيلة المثلى في خدمة التنمية الاقتصادية، هو ع نطاق محدد يتوفر على قواعد ومنشآت تسمح بخلق المناخ المناسب للإستثمار، مما دفع المشرع الجزائري بإصدار العديد من القوانين والمراسيم من أجل تطوير هذا القطاع لأهميته الكبرى مما أدى ذلك شهود الجزائر عدة مراحل لتطور القطاع الصناعي، تمثلت سابقا في ظل الاقتصاد الموجه وما شملته من سلبيات أدت الى ركود الاقتصاد، مما دفع البلاد بانتهاج سياسة الانفتاح الاقتصادي من أجل إنعاش اقتصاد، كما حددت طبيعة العقار الصناعي حيث جعلته ضمن الأملاك الخاصة من أجل التسهيل وتوفير مناطق صناعية للمستثمرين المحلي والأجنبي

وفي سبيل اعتمدت على عدة أساليب وآليات في سياستها الاستثمارية فأحدثت عدة هيئات وطنية ومحلية مسؤولة عن تسيير العقار الصناعي هدفها التنظيم ومحاولة توفير المواقع العقارية المناسبة والمهياة لإستقبال مختلف النشاطات وشهدت هي الأخرى عدة تعديلات منها القانون 18-22 الذي يعتبر آخر تعديل وهو المعمول به والغاية منه محاولة التخفيف من العراقيل التي لا تزال تعيق العقار الصناعي بدوره في ترقية الاستثمار، حيث جاء بعدة إضافات منها إعادة تشكيل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتغيير تسميتها إلى "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار"، من خلال تعزيز صلاحياتها والتي ستسمح لها بلعب دور مهم في مرافقة المستثمرين وتدعيمها بشبابيك وطنية ومحلية ومنحها دور المروج الحقيقي والمرافق للاستثمارات من خلال خلق منصة رقمية للمستثمر كآلية جديدة لمرافقة المستثمرين، وتسيير حافظة المزايا والأنظمة التحفيزية وذلك للإشراف والمتابعة المباشرة للإستثمار،

وأما المجلس الوطني للاستثمار أبقى عليه لأهميته في دفع العجلة الاقتصادية ومكانته التأسيسية في التسيير بحيث حدد له بعض المهام والصلاحيات كرسم خطة إستراتيجية للإستثمار والسهر على تنسيقها وتنظيمها ومتابعتها وإجراء تقييم لها ورفع تقرير سنوي لرئيس الجمهورية،

كما اعطى ضمانات كافية للمستثمرين من كالعامل في حرية وعدم التدخل ومبدأ المساواة و ضمانت تحويل الأموال وحماية المستثمر وملكيته الفكرية وتوفير البيئة الأمنية المناسبة للإستغلال من خلال استقرار في القوانين كما تم منحه حوافز مالية من اجل تشجيع عملية الإستثمار، وقام بإستحداث لجنة عليا للطعون لفائدة المستثمر يشرف عليها رئيس الجمهورية.

كما قام المشرع الجزائري أيضا بإيجاد إطار قانوني جديد يسمح في عملية وتسهيل استغلال العقار الصناعي تجلى في صدور الأمر 08-04 الذي عدل الأمر 11-06، حيث ألغى تماما التنازل واقتصر على منح الامتياز بالمزاد العلني أو منحه بالتراضي، ليتم فيما بعد الإبقاء على التراضي بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وتقريب المستثمر من الإدارة العامة مع إعطاء المزيد من التسهيلات والتحفيزات من طرف المؤسسات المسيرة للعقار الصناعي.

وتبعا لما سبق عرضه نقترح بعض التوصيات والإقتراحات نذكر منها ما يلي:

- تبني أفكار ابداعية في عملية الاصلاح الاقتصادي، تركز على مبادئ الشفافية والمسائلة والمشاركة.
- الجدية والصرامة الحكومية في تفعيل دور الاليات القانونية والمؤسساتية في مكافحة الفساد الاداري خاصة بما يتمثل في الجانب الصناعي.
- تحديد طبيعة النشاطات حسب احتياجات الولاية من حيث الموقع وطبيعة المنطقة.
- الإنتقال من مرحلة سن النصوص والإلغاء والتعديل المستمر إلى مرحلة تطبيق ما تم النص عليه، فاملحظ أن العديد من القوانين ظلت حبرا على ورق ومل تعرف الطريق إلى التطبيق إلى يومنا هذا.
- الإبقاء على آلية الإمتياز الغير القابل للتنازل وعدم، وذلك بتخليها عن عدم وتحويل العقار عن طبيعة الأصلية وإستغلاله لأغراض أخرى لا تمت بصلة للصناعة.

# قائمة المصادر والمراجع



## المصادر:

### 1- النصوص القانونية

#### - القوانين:

- القانون رقم 82-11، المؤرخ في 21 أوت 1982، (يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني)، ج ر، ع 34، سنة 1982.
- القانون رقم 87-03، المؤرخ في 27 يناير سنة 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، ج. ر، عدد 05، صادر في 28 يناير 1987. (ملغى)
- القانون رقم 88-01، المؤرخ في 12 جانفي 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات الاقتصادية العمومية، ج ر، ع 30، المؤرخة في 13 جانفي 1988.
- القانون رقم 90-08، المؤرخ في 7 أفريل سنة 1990، يتعلق بالبلدية، ج ر، ع 15، سنة 1990.
- القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، المؤرخ في 20/07/2008، ج ر، ع 44، سنة 2008.
- القانون رقم 01-16، المؤرخ في 21 أكتوبر 2001، المصادق للأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر، ع 47، سنة 2001.
- قانون رقم 01-20 مؤرخ في 12 ديسمبر سنة 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر، ع 77، الصادرة في 15 ديسمبر 2001.
- القانون 03-10، المؤرخ في 19/06/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر، ع 43، سنة 2003.
- القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، ع 21، سنة 2008.
- القانون رقم 11-11، المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر، ع 40، الصادرة في 20 يوليو 2011.

- القانون رقم 12-07، المؤرخ في 21 فبراير 2012، المتعلق بالولاية، ج ر، ع 12، الصادرة في 2012/02/29 .

- القانون رقم 15-01، المؤرخ في 23 يوليو 2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر، ع 40، سنة 2015.

- القانون رقم 16-09، المتعلق بترقية الاستثمار، المؤرخ في 03 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، ع 46، سنة 2016.

- القانون رقم 19-14 المؤرخ في 11 ديسمبر 2019، المتضمن قانون المالية لسنة 2020، ج ر، ع 81، سنة 2020.

- القانون رقم 22-18، المؤرخ في 24 يوليو 2022، يتعلق بالاستثمار، ج ر، عدد 50، سنة 2022.

#### الأوامر:

- الأمر رقم 74-26، المؤرخ في 20 فيفري 1977، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر، ع 19، المؤرخ في 21 فيفري 1974.

- الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر، ع 78، الصادر في 1975/09/30.

- الأمر 01-03، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتضمن تطوير الاستثمار، ج ر، ع 47، لسنة 2001 المعدل والمتمم بالأمر، 06-08 المؤرخ في 15 جويلية 2006، ج ر، ع 47، لسنة 2006.

- الأمر رقم 06-11، المؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، ع 53، سنة 2006 (ملغى) .

- الأمر 08-04، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، ع 49، المؤرخ في 03 أكتوبر 2008.

- قانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 يوليو 2008 يعدل ويتم القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، ع44، سنة2008.

- الأمر 10-14، المؤرخ في 30ديسمبر2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر، ع12، سنة 2014.

- الأمر رقم 01-15، المؤرخ في 23 يوليو 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر، ع40، الصادرة في 23 يوليو 2015، تعدل احكام المادة 5من الامر رقم 04-08، المعدلة بدورها بموجب المادة 15من القانون رقم 11-11.

#### المراسيم:

- المرسوم 45-73، المؤرخ في 18 فيفري 1973، المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر، ع20، 09 مارس 1973م.

- المرسوم التنفيذي رقم 84-55، المؤرخ في 03مارس1984، المتعلق بالمناطق الصناعية، ج ر، ع 10، سنة 1984.

- المرسوم رقم 91-65، المؤرخ في 2مارس1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر، ع 10، الصادرة في 2مارس1991.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة، والعمومية التابعة للدولة وتسييرها، ج ر، ع 60، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك الوطنية والعمومية والخاصة، ج ر، ع 69، لسنة 2012.

- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05/10/1993 يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، ع64 سنة 1993.

- المرسوم التنفيذي رقم 94-322، المؤرخ 17أكتوبر 1994، المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار، ج ر، ع57، سنة 1994.

-المرسوم التنفيذي رقم 97-106، المؤرخ في 05أفريل1997، المتضمن المنطقة الحرة بلارة

- المرسوم التنفيذي رقم 06-356، المؤرخ في 09/10/2006، يتضمن صالحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر، عدد 64، الصادرة في 11 أكتوبر 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12 - 126، المؤرخ في 19 مارس 2012.
- المرسوم التنفيذي 07-122، المؤرخ في 23 أبريل 2007، المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة، وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج ر، ع 27، سنة 2007. (الملغى)
- المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 2 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، ع 27، الصادر في 06 ماي 2009.
- المرسوم التنفيذي 09-153، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها، ج ر، ع 27، الصادر في 06 ماي 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 10-20، المؤرخ في 12 جانفي 2010، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج ر، ع 04، المؤرخة في 17 جانفي 2010.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ر، ع 69، الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 2012.
- المرسوم الرئاسي رقم 15-247، المؤرخ في 12 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج ر، ع 50، سنة 2015.
- المرسوم التنفيذي رقم 22-297، المؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2022، الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للإستثمار وسيره، ج ر، ع 60، تاريخ 18 سبتمبر 2022.

- المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وسيرها، ج ر، عدد 60، تاريخ 18 سبتمبر 2022.  
**التعليمات:**

- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01، المؤرخة في 06 أوت 2015، المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ الأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

## المراجع

### 1 - الكتب المتخصصة:

- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، ط01، الجزائر، 2009.
- حضاونة محمد قاسم، الاستثمار في المناطق الحرة، دار الفكر عمان، الطبعة الأولى، الأردن، سنة، 2010 .
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط10، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر، سنة 2014.
- سويلم محمد احمد، الاستثمارات الاجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الاسلامي، الطبعة الاولى، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، سنة 2009.
- الشهاوي إبراهيم، عقد امتياز المرفق العام B.O.T - دراسة مقارنة -، مؤسسة طوجي، القاهرة، سنة 2003.
- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، الجزائر، سنة 2019، ط01.
- مغبغب نعيم، قانون الصناعة، الترخيص للمؤسسات المصنعة، د ط، دن، لبنان، 1996.

### 2 - الكتب العامة:

- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 08، ط03، منشورات جبلي الحقوقية، لبنان، 1998.
- هويشا معروف، تحليل الإقتصاد الإقليمي والحضري، الطبعة الأولى، عمان، دار صفاء للنشر والتوزيع، 2001.

### 3- البحوث الجامعية

#### الأطروحات:

- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2015.
- زادي سيد علي، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر، سنة 2021، ص80.

#### المقالات العلمية

- أمينة كوسام، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 18\_22، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، ع 02، جامعة سطيف 2، الجزائر، سنة 2022.
- بوحفص جلاب نعاة، النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر، مجلة الفكر البرلماني، ع22، سنة 2009.
- بوعافية سمير، بولطيف بلال، مساهمة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) في دعم وترقية الاستثمار، دراسة حالة الشباك الوحيد اللامركزي لولاية برج بوعريريج، مجلة العلوم الإدارية المالية، ع02، جامعة برج بوعريريج، الجزائر، سنة 2022.
- حساين سامية، انتقال العقار الصناعي من العائق إلى الحافز، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية تيزي وزو، ع01، سنة 2019.
- زادي سيد علي، دور بعض الأجهزة المنظمة لعملية استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، مجلة معارف، ع19، جامعة البويرة، ديسمبر، 2015.
- سردو محمود، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بني العقلانية والتبذير، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، م11، ع02، سنة 2019.

- سهام مسكر، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، ع11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة02، لونيبي علي، الجزائر، سنة2007.
- شايب باشا كريمة، "دور قوانين الاستثمار في تنظيم العقار الصناعي في الجزائر"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد خاص، الملكية والقانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.
- عكاكة فاطمة الزهراء، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، ع02، جامعة الأغواط، 2021.
- غامنية نورية، حيتالة معمر، الإطار المؤسسي وتسيير العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري والبيئة، ع02، الجزائر، السنة 2021.
- لدرع نبيلة، إشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على واقع الاستثمار حوليا، جامعة الجزائر 01، م35، ع03، سنة2001.

#### -المؤتمرات والندوات العلمية:

- بن أودينة امحمد، الفضة محمد، الآليات القانونية المستحدثة لتطوير الإستثمار بالجزائر في ظل القانون 22-18، مداخلة ثنائية ضمن فعاليات الملتقى الوطني الافتراضي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تامنغست، 17ديسمبر2022، الجزائر.
- بوحفص جلاب نعاة، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأثرها في توجهات السوق العقارية وأفاقها، ملتقى وطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، الجزائر.
- حساين سامية، التدخل التشريعي لحماية الاستثمار العقاري، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، جامعة الوادي، يومي-11-12ديسمبر 2013، الجزائر.



- لعماري وليد، بن بوعزيز آسيا، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ودورها في الاستثمار العقاري، ملتقى حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2013.

### المطبوعات الجامعية

- تجاني محمد بشير، مفاهيم وآراء حول تنظيم الإقليم وتوطن الصناعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1987.

- عمار عوابدي، القانون الإداري، ج02، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة1979.

- معفي لعزیز، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر، م14، ع02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2006.

### المواقع الإلكترونية

- موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، عبر الرابط التالي:  
Www. Aniraef.dz \تاريخ الإطلاع يوم 03 ماي 2022م، على الساعة 09:00.

# الفهرس

## الفهرس

الترقيم	المحتوى
	الإهداء
	قائمة المختصرات
02	مقدمة
	<b>الفصل الأول: ماهية العقار الصناعي</b>
07	المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي وتطوره في الجزائر
07	المطلب الأول تعريف العقار الصناعي
07	الفرع الأول: تعريف العقار والصناعة
08	الفرع الثاني: تعريف العقار الصناعي
09	المطلب الثاني: تطور العقار الصناعي في الجزائر
09	الفرع الأول: العقار الصناعي في ظل الاقتصاد الموجه
11	الفرع الثاني: العقار الصناعي في ظل الانفتاح الاقتصادي
14	المبحث الثاني: حافظة العقار الصناعي
14	المطلب الأول: الأوعية العقارية المخصصة لتركيز العقار الصناعي
14	الفرع الأول: المناطق الصناعية ومناطق النشاطات
17	الفرع الثاني: المناطق الخاصة والمناطق الحرة
22	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للعقار الصناعي
22	الفرع الأول: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة وخصائصها
23	الفرع الثاني: الفرق بين الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوطنية العامة
25	ملخص الفصل الأول
	<b>الفصل الثاني: الهيئات الداعمة للعقار الصناعي والطبيعة القانونية لإستغلال</b>
27	المبحث الأول: تسيير العقار الصناعي
27	المطلب الأول: الهيئات والمؤسسات العمومية الوطنية لإستغلال العقار الصناعي
27	الفرع الأول: المجلس الوطني للاستثمار
28	الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار
33	الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

## الفهرس

37	الفرع الرابع: أهم الضمانات القانونية المستحدثة في ظل قانون الإستثمار 22/18
39	المطلب الثاني: الهيئات المحلية لاستغلال العقار الصناعي
39	الفرع الأول: الوالي
41	الفرع الثاني: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات والضبط العقاري
43	الفرع الثالث - الشباك الوحيد اللامركزي للاستثمار
44	الفرع الرابع: أملاك الدولة
45	المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لإستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عن استغلاله
45	المطلب الأول: عقد التنازل وعقد الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي
45	الفرع الأول: عقد التنازل كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي
50	الفرع الثاني: الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي
65	المطلب الثاني: المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي في الجزائر
65	الفرع الأول: المنازعات الناتجة عن الامتياز كآلية وحيدة لإستغلال العقار الصناعي
68	الفرع الثاني: الجهات القضائية المختصة في الفصل في منازعات إستغلال العقار الصناعي
70	ملخص الفصل الثاني
72	خاتمة
75	قائمة المصادر والمراجع
	الفهرس
	الملخص

# الملخص

## المخلص

تهدف هذه الدراسة إلى إلقاء نظرة على العقار الصناعي في الجزائر لإعتبره عامل هام، فنجد لجوء كثير من الدول ومنها الجزائر إلى منحه عناية خاصة ضمن سياستها التنموية التي تتبعها، وهذا من خلال النصوص القانونية التي تسعى إلى استحداثها بشكل مستمر، وبإنشاء مختلف الهيئات والمؤسسات التي تعمل على تسيير وإستغلال العقار الصناعي بهدف القضاء على المشاكل والعراقيل التي يواجهها المستثمر المحلي والأجنبي.

**الكلمات المفتاحية:** العقار الصناعي، المناطق الصناعية، عقد الإمتياز، الإستثمار.

### Summary:

This study aims to take a look at the industrial real estate in Algeria as an important factor, we find that many countries, including Algeria, resort to giving it special attention within its development policy, and this through the legal texts that seek to develop it continuously, and the establishment of various bodies and institutions that work on the management and exploitation of industrial real estate in order to eliminate the problems and obstacles faced by the local and foreign investor .

**Keywords:** Industrial Real Estate, Industrial Zones, Concession Contract, Investment.