

جامعة غرداية  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



عقود الإمتياز على العقار الصناعي في ظل الأمر 04/08

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

إشراف الأستاذ الدكتور:  
- بن أوزينة امحمد

إعداد الطالب:  
- قربوعي مصطفى

لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الرتبة	لقب واسم الأستاذ
رئيسا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر أ	زرباني محمد مصطفى
مشرفا ومقررا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر ب	بن أوزينة امحمد
مناقشا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر أ	عيساوي عبد القادر

نوقشت بتاريخ: 2024/06/05م

السنة الجامعية:

2024-2023/1446-1445هـ



جامعة غرداية  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



عقود الإمتياز على العقار الصناعي في ظل الأمر 04/08

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

إشراف الأستاذ الدكتور:  
- بن أوزينة امحمد

إعداد الطالب:  
- قربوعي مصطفى

لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الرتبة	لقب واسم الأستاذ
رئيسا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر أ	زرباني محمد مصطفى
مشرفا ومقررا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر ب	بن أوزينة امحمد
مناقشا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر أ	عيساوي عبد القادر

نوقشت بتاريخ: 2024/06/05م

السنة الجامعية:

1445-1446هـ/2023-2024م



﴿...إِنْ أُرِيدُ إِلَّا الْإِصْلَاحَ مَا اسْتَطَعْتُ وَمَا تَوْفِيقِي إِلَّا بِاللَّهِ عَلَيْهِ تَوَكَّلْتُ

وَإِلَيْهِ أُنِيبُ ﴿٨٨﴾﴾

الآية: 88 من سورة هود

## شكرو عرفان

الحمد لله على توفيقه وإحسانه والحمد لله على فضله وإنعامه الحمد لله على  
إكرامه الحمد لله حمدا يوافي نعمه ويكافئ مزيده

نشكر الله عز وجل الذي أمدنا بعونه ووهبنا من فضله ومكننا من إنجاز هذا العمل  
ولا يسعنا إلا ان نتقدم بالشكر الجزيل بعد الله تعالى إلى كل من ساهم في مساعدتنا  
على رأسهم الأستاذ المشرف "بن أودينة امحمد" لولا مساعدته ومشاركته المتفانية  
في كل خطوة من العملية، لم تكن هذه الورقة لتنجح. وكل من كان له الفضل في  
مشوارنا الجامعي من الأساتذة المحترمين وكل طاقم قسم الحقوق بجامعة غرداية،  
وشكرا لجميع المارين على الموضوع ، وأن الشكر يمتد إلى جميع من وجه وأرشد وقدم  
المساعدة لنا.

وفي الأخير نعتذر الى كل من لم يحضرنا إسمه أو نسيناه ونسأل العلي القدير الموفق في  
كل شيء أن يجزيهم عنا خير الجزاء  
والحمد لله رب العالمين.

## إهداء

بعد الحمد والشكر لله تعالى أتقدم بالشكر الجزيل لكل من كان سبب في وصولي إلى هذه المرتبة من العلم وأخص بالذكر الوالدين الذين كانا سبب في وجودي وأحاطاني بالرعاية، كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى الزوجة الكريمة التي حرصت على إكمال دراستي ووفرت لي الجو الملائم، كما لا أنسى كل من علمني وأخص بالذكر الأساتذة الكرام وخاصة الأستاذة بن أودينة امحمد الذي لم يبخل على بالجهد والتوجيه والنصيحة، والشكر موصول إلى الصديق موساوي لطيف دون أن أنسى كل من أعانني من قريب أو بعيد بالقليل أو الكثير على إنجاز مذكرتي

مصطفى

## قائمة المختصرات

المدلول	إختصار	الرقم
الجريدة الرسمية	ج ر	01
العدد	ع	02
الصفحة	ص	03
الطبعة	ط	04
Comité d'Assistance à la Localisation et à la Promotion des Investissements et de la Régulation du Foncier.	CALPIREF	05
Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière.	ANIREF	06

مقدمة

## مقدمة:

عرفت الجزائر بعد سنة 1989 تحولا مهما في سياستها العامة وهو انتقالها من النظام الإشتراكي الذي كانت تنتهجه الدولة منذ الإستقلال والذي يركز أساسا على الملكية الجماعية للوسائل إلى نظام أكثر انفتاحا والمتمثل في إقتصاد السوق والذي يركز أساسا على فكرة عزوف الدولة عن التدخل في المجال الإقتصادي نسبيا وفتح المجال أمام المستثمرين الخواص ليكونوا شريكا مهما لبناء الإقتصاد الوطني، مما جعل الدولة تدخل في رهان صعب وهو توفير المناخ الملائم للإستثمار من الناحية القانونية.

وقد عبر المشرع الجزائري عن هذا التوجه الجديد للسياسة الإقتصادية من خلال المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993<sup>1</sup> المتعلق بترقية الإستثمار والذي يعتبر إطارا عاما للاستثمار المباشر، وقد تلى هذا المرسوم عدة مراسيم وقوانين تصب في نفس الهدف، و ما يميز هذه القوانين هو مسألة الحفاظ على العقار الصناعي وعدم استنزافه حيث نصت كل القوانين والأوامر والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالإستثمار على صيغة التنازل على العقار الصناعي مما شكل خطرا على الحافظة العقارية للدولة وهذا ما أدى بالمشرع الجزائري إلى إصدار الأمر 04/08<sup>2</sup> الذي هو موضوع دراستنا والذي أبقى على صيغة الإمتياز الغير قابل للتحويل الى تنازل وكذلك أورد شروطا جديدة تتمثل في المزاد العلني ودفتر الأعباء.

يكتسي موضوع عقود الإمتياز بصيغته المتمثلة في عدم التنازل على العقار الصناعي أهمية بالغة، فهو من جهة يدفع بعجلة التنمية ويعطي فرصة للمستثمر في وضع بصمته في الإقتصاد الوطني، ومن جهة أخرى يحافظ على العقار الصناعي الذي يعتبر بالغ الأهمية، وتبرز أيضا أهمية الموضوع في تمكين المستثمر من معرفة أهمية العقار الصناعي والمحافظة

<sup>1</sup> المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 والمتعلق بترقية الاستثمار ج ر ع 64 الصادر في 10/10/1993.

<sup>2</sup> الأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ، ع 49، الصادر بتاريخ 03/09/2008.

عليه وإبراز المجهودات التي قام بها المشرع الجزائري ودوره في المحافظة على العقار الصناعي، كما تظهر أهمية الموضوع أيضا في إبراز أهم المحطات التي مر بها إستغلال العقار الصناعي .

ومما دفعني إلى إختيار الموضوع هو إثراء الموضوع وإضافة المستجدات التي طرأت بهدف تشجيع الباحثين والطلبة على التعمق والبحث أكثر وهذا يدخل في إطار تطوير البحث العلمي وعصرنته.

ومن خلال هذا البحث سطرنا بعض الأهداف التي نسعى إلى تحقيقها والمتمثلة فيما

يلي:

-بيان التطور التاريخي الذي مر به العقار الصناعي في الجزائر.

-تبيين إيجابيات وسلبيات النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع وبيان مدى توفيق المشرع الجزائري في تدارك الثغرات والنقائص.

-إبراز أهمية العقار الصناعي ودوره في الإقتصاد الوطني.

-إبراز ما جاء به الأمر 04/08 مقارنة بما سبقه من التشريعات في هذا المجال.

-بيان الضمانات التي منحها المشرع الجزائري للمستثمر في إطار صيغة عدم التنازل على العقار الصناعي.

-المنازعات التي تطرأ أثناء تنفيذ عقد الإمتياز وكيفية تعامل المشرع معها.

وأثناء عملنا لتحقيق أهداف البحث المسطرة واجهتنا صعوبات وعراقيل وتحديات أثناء الإعداد نذكر منها:

-ضيق الوقت المخصص لإنجاز المذكرة.

- صعوبة التوفيق بين إنجاز المذكرة من جهة والتزامات العمل والاسرة من جهة اخرى خاصة أن مقر العمل بعيد عن المنزل.

-كإشكالية للموضوع طرحنا السؤال الرئيسي التالي:

• ما مدى نجاعة عقود الإمتياز في استغلال العقار الصناعي في ضوء الأمر 04/08؟

ولتفكيك هذه الإشكالية نطرح الأسئلة:

• ما مدى نجاعة عقود الإمتياز الغير قابل للتنازل في استغلال العقار الصناعي؟

• ما هي اهم المشاكل التي نتجت عن هذه الصيغة من الاستغلال، وكيف واجه

المشرع الجزائري هذه المشاكل ؟

وللإجابة على هذه التساؤلات إعتدنا على مجموعة من المناهج العلمية ، حيث بدأنا بالمنهج التاريخي لإبراز أهم المحطات التاريخية التي مر بها العقار الصناعي في التشريع الجزائري، كما اعتمدنا على المنهج التحليلي أثناء تحليل وإستقراء النصوص القانونية، دون ان نغفل المنهج الوصفي الذي يعتبر من أهم المناهج العلمية.

للإجابة على الإشكالية اقترحنا خطة مقسمة إلى فصلين، حيث سنتناول في الفصل الأول "ماهية العقار الصناعي" والذي يتضمن المبحث الأول مفهوم العقار الصناعي ، ومن ثم سننتقل إلى المبحث الثاني الذي هو بعنوان حافظة العقار الصناعي.

ثم ننتقل إلى الفصل الثاني موضوع مذكرتنا والذي هو بعنوان " الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل في إطار الأمر 04/08" والذي يتضمن مبحثين، المبحث الأول "ماهية عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للإستثمار " ، ثم سننتقل إلى المبحث الثاني من فصلنا هذا والذي هو بعنوان "الأثار والمنازعات الواردة على عقد الامتياز وطرق زواله".

## مقدمة

---

وتنتهي الدراسة بخاتمة نسرِد فيها النتائج التي تحصلنا عليها خلال مناقشتنا للموضوع واقترح آراء وحلول للإشكاليات التي قد طرحناها في البداية.

**الفصل الأول:**  
**ماهية العقار الصناعي**

**تمهيد:**

يعتبر العقار الصناعي الركيزة الأساسية التي يركز على الإقتصاد الوطني وعامل مهم للإقلاع الإقتصادي، إذ يعتبر الوعاء الذي يحوي المشاريع الإستثمارية وله خصائص تميزه عن غيره من العقارات وهذا بهدف ضبطه وإحصائه، واللذان تعتبران المهمتان التي يركز عليهما المشرع الجزائري أثناء إعداده النصوص القانونية المتعلقة بالاستثمار.

وقد شهد العقار الصناعي في الجزائر عدة مراحل ومحطات قانونية حاول المشرع من خلالها إيجاد صيغة لاستغلاله تتماشى مع كل مرحلة، ولتحقيق هذه الأهداف سخر هيئات ومؤسسات تقوم على خدمة العقار وتنظيمه وجرده ، وهذا ما سنتناوله في هذا الفصل وذلك من خلال مبحثين، المبحث الاول الذي هو بعنوان مفهوم العقار الصناعي وسنتناول فيه التعريف والخصائص ،أما المبحث الثاني الذي هو بعنوان حافطة العقار الصناعي والهيئات الداعمة له والذي سنتناول فيه مكونات الحافطة والهيئات المساعدة والمكلفة بمتابعة وتأطير عملية الاستغلال.

## المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي

نظرا لأهمية العقار الصناعي ولعبه دورا محوريا في تحريك عجلة الإقتصاد الوطني وباعتباره القاعدة الأساسية التي يبنى عليها الإستثمار وجميع الأنشطة الإقتصادية للدولة يتوجب علينا تعريف وتحديد مفهوم العقار الصناعي، وأهم المراحل التاريخية التي مر بها.

## المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي

و سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف العقار الصناعي وتبيان خصائصه.

### الفرع الأول: التعريف اللغوي و الإصطلاحي

#### أولا: تعريف العقار لغة

يعرف العقار على أنه الأشياء الثابتة الحائزة على صفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلفتها أو بصنع صانع، لا يمكن نقلها دون ان يعتبرها تلف أوخلل.<sup>1</sup>

قانونا: فقد عرفه المشرع الجزائري من خلال المادة 683 من القانون المدني بأنه كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكلما عدا ذلك فهو شيء منقول.<sup>2</sup>

#### ثانيا: تعريف "الصناعي"

وهو نسبه إلى الصناعة وهي نشاط إقتصادي ظهر مع ظهور الثورة الصناعية.<sup>3</sup>

ونستنتج مما سبق ان العقار الصناعي يمكن تعريفه على النحو التالي:

<sup>1</sup> لعشاش محمد، منح الإمتياز على الأراضي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية في إطار أحكام الأمر 04/08 المعدل والمتمم، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعه زيان عاشور بالجلفة الجزائر، ع11، سبتمبر 2018، ص144.

<sup>2</sup> المادة 1/683 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائرية، ج ر رقم: 78 بتاريخ 1975/09/30 معدل ومتمم.

<sup>3</sup> محمد الفضة والأستاذ محمد بن أوزينة، الضمانات القانونية لاستغلال عقار صناعي في ظل القانون 18 /22 المتضمن قانون الإستثمار، مداخلة في الملتقى الوطني الافتراضي بعنوان الآليات القانونية المستحدثة لتطوير الإستثمار بالجزائر في ظل القانون 18 /22، كليه الحقوق والعلوم السياسية، جامعه تامنغاست يوم 17 ديسمبر 2022.

- من جهة نظر الجغرافيين يمثل المساحة الجغرافية أو الرقعة الأرضية أو الحيز المكاني المحدود لإقامة المنشآت الصناعية.

- ومن جهة نظر الإقتصاديين فقد فسروه لمفهوم المال المخصص للإستثمار بحيث هو إتفاق بين أصحاب الأراضي والمباني من جهة وأصحاب المال من جهة أخرى خلال فتره زمنية محددة من أجل التنمية وزيادة رأس المال كما يمكن استنتاج تعريف أدق للعقار الصناعي أنه كل حيز مكان مبني أو غير مبني مستقل أو غير مستقل خصص لإنجاز مشاريع صناعية.

### الفرع الثاني: خصائص العقار الصناعي:

يتميز العقار صناعي عن غيره من العقارات في كثير من المميزات نذكر منها:

#### أولاً: من حيث تكون العقار صناعي:

يعتبر العقار صناعي حديث النشأة حيث أنه ظهر بعد الإستقلال ومتماشيا مع النظام الإقتصادي والسياسي لتلك الفترة حيث كانت الدولة تركز النظام الاشتراكي الذي يكرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية فكانت أولى المحاولات لتنميته في السبعينات من خلال المرسوم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973.

#### ثانياً: من حيث كيفية الإستثمار في العقار:

إعتمد المشرع الجزائري في منحه رخصة الإستثمار في العقار الصناعي على صيغة عقد الإمتياز دون التنازل كما أنه وضع عدة شروط وإجراءات إدارية يلتزم على المستثمر إتباعها قبل استفادته من عقد الإمتياز.<sup>1</sup>

#### ثالثاً: من حيث توزيع المناطق:

يتكون العقار صناعي من عدة مناطق موزعة ومقسمة إلى مناطق صناعية, مناطق النشاط, مناطق خاصة, ومناطق حرة وما تبقي من أصول بعد حل كل المؤسسات العمومية.

<sup>1</sup> خالفي أميرة، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد اكلي محند أولحاج، 2019 ص10.

رابعاً: من حيث تعقيد المنازلات المنازعات المتعلقة باستغلال عقار الصناعي:

ويرجع هذا التعقيد إلى صعوبة فهم القوانين المطبقة على المنازعات الناتجة عن استغلال العقار الصناعي فهي مختلفة منها ما يتعلق بملكية المتعاملين ومنها ما يتعلق بمدى تنفيذ الإدارة أو المستثمر لعقود التنازل وعقود الإمتياز ومختلف شروطها.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: التطور التاريخي للعقار الصناعي

عرف العقار الصناعي تطوراً تاريخياً وذلك منذ سبعينيات القرن الماضي وذلك بعد صدور أول قانون يحدد الإطار الجغرافي والتقسيم العقار الصناعي إلى ثلاث أصناف رئيسية حسب قانون 45-73 المؤرخ في 1973/02/28 والبالغ عدد 77 منطقة صناعية على مستوى أقاليم البلديات والولايات ومناطق أنشطة ومناطق خاصة.<sup>2</sup>

حيث نميز لمرحلتين أساسيتين مر بهما العقار الصناعي وهما مرحلة ما قبل الإقتصاد الحر ومرحلة ما بعد الإقتصاد الحر.

#### الفرع الأول: مرحلة ما قبل الإقتصاد الحر (الإقتصاد الموجه)

حيث نصت المادة 02 من قانون 45-73 السالف ذكره على أنه: (تكلف اللجنة بجمع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني وتقديم كل رؤى أو عرض أو اقتراح وبصفة عامة كتقديم كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بالهندسة المدنية وذلك لترقية المناطق المذكورة على أحسن وجه وتنمية مناطق العمران المعنية).<sup>3</sup>

بعد ذلك صدرت مراسيم تنفيذية لاحقة وذلك سنة 1984 تهدف إلى تهيئة وإدارة المناطق الصناعية إلا أنه لم يظهر بوضوح الدور الذي يلعبه العقار الصناعي في الإقتصاد الوطني

<sup>1</sup> خالفي أميرة، المرجع السابق، ص10.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 45/73 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية ج ر، ع20 المؤرخة في 9 مارس 1973.

<sup>3</sup> سألت نور الدين، العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014/2015، ص52.

من حيث ترقيته وتطويره سواء بسبب المشاكل المتعلقة بالجانب القانوني أو الميداني التي أصبحت تعاني منها.

بعدها ظهر مفهوم جديد للعقار الصناعي وهو الأصول العقارية المتبقية في إطار قانون 88-01 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية حيث تم ضم العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الإقتصادية ضمن تنظيم العقار الصناعي في إطار تطوير قانون الإستثمار باعتبار ان هذا العقار ناتج عن حل بعض المؤسسات العمومية الإقتصادية وكذلك تلك التي مستها الخوصصة.

### الفرع الثاني: مرحلة ما بعد الإقتصاد الحر

وتميزت هذه المرحلة بظهور القطاع الصناعي الخاص إلى جانب القطاع العام مما أدى إلى تغيير القوانين التي تحكم الإستثمار إما من حيث الوعاء العقاري فإنه تم رد الاعتبار إلى الملكية العقارية الخاصة من خلال دستور 1989 ورفع كافة القيود التي كانت سابقا من خلال الأمر 26/74 المؤرخ في 20/04/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلدية اذ ينص على أنه: (يمنع منعاً باتاً التعامل في العقارات للبناء أو معدة للبناء أو قابلة للبناء على كل شخص طبيعي أو معنوي لكون التعامل في العقار المشار إليها أعلاه يكون من صلاحيات البلديات).<sup>1</sup>

بعد توجه الجزائر إلى الإقتصاد الحر والسماح بالخواص باستغلال العقار الصناعي في إطار الإستثمار توجهت الدولة إلى تحرير سوق الإستثمار وفتح الباب أمام الخواص الذين يمتلكون الجنسية الجزائرية وكذا الأجانب وذلك بصدور القانون 25/91 المؤرخ في 18/12/1991 المتضمن قانون المالية سنة 1992 حيث نص في مادته 161 على أنه: (مع مراعاة المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير يمكن التنازل على الأرض العارية المتوفرة التابعة لأمالك الدولة الخاصة بالتراضي التي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع إستثمارية يقوم بها

<sup>1</sup> حسين سامية، انتقال عقار صناعي في الجزائر من العائق الى الحافز، المجلة النقدية لقانون العلوم السياسية، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، 2019، ص 93.

المقيمون أو غير المقيمين وبمقابل غلاف مالي لفائدة المستثمرين المعنيين ذلك على أساس دفتر أعباء يحدد شروط إنجاز التنازل وكيفية الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزامه).<sup>1</sup>

وجاء المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية بالإستثمار مكرسا لما جاء في المادة 161 من قانون 25/91، حيث يعتبر إطارا منظما للإستثمارات الأجنبية المباشرة كما تناول لأول مرة نظام المناطق الخاصة والحررة ونظام العقود كم تطرق إلى الإستثمار في الجنوب الكبير وغيره ومن خلاله توسع مفهوم العقار خارج مجال المناطق المهيئة أو المناطق الصناعية.

وقد ظهرت لأول مرة صيغة التنازل على العقار الصناعي وذلك سنة 1994 حيث صدرت عدة مراسيم تنفيذية في هذا الصدد واستمر الوضع على هذا الحال إلى غاية صدور القانون 16/01 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001 المصادق للأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار والأمر 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الإقتصادية وسيرها وخصصتها وقد تلا هذا الأمر أوامر أخرى على غرار الأمر 08/06 المعدل والمتمم للأمر 03/01 وفيما بعد صدر الأمر 11/06 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة حيث رخص فيه المشرع الجزائري التنازل عن طريق الإمتياز مع منح التحفيظات والإمتيازات للمستثمرين الذين ينجزون مشاريعهم في الآجال المحددة، ومن سلبيات هذا الأمر أنه فسح المجال واسعا أمام المستثمرين الوهميين على حساب المستثمرين الحقيقيين لتحقيق أغراض مادية بحتة ومن سلبيات هذا الأمر عدم تحديد كيفية استغلال العقار الصناعي وتحديد طبيعته وكذا الجهة المانحة له.<sup>2</sup>

وهو ما أدى بالمشرع إلى إصدار الأمر 04/08 الملغي للأمر 11-06 حيث أبقى على نفس السياسة التشجيعية للإستثمار، حيث كرس الإمتياز الغير قابل للتحويل الى تنازل، وقد نص على هذا في مادته الثالثة ما نصه: (يمنح الإمتياز على أساس دفتر الأعباء عن

<sup>1</sup> حسين سامية، المرجع السابق، ص93.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص98.

طريق المزاد العلني المفتوح، المقيد أو بالتراضي على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع إستثمارية بشرط إحترام قواعد التعمير المعمول بها).<sup>1</sup>

عند تحليل هذه المادة يتضح لنا ان المشرع الجزائري أورد شروطا جديدة لاستغلال العقار الصناعي تتمثل في المزاد العلني ودفتر الأعباء.

---

<sup>1</sup> الأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ، ع49، الصادر بتاريخ 2008/09/03.

## المبحث الثاني: حافطة العقار الصناعي والهيئات المنظمة له

وسنتطرق في هذا المبحث إلى مكونات الحافطة و الهيئات المنظمة له.

### المطلب الأول: حافطة العقار الصناعي

نصت المادة الثانية من القانون 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية على: (أن الأملاك الوطنية تشمل على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية<sup>1</sup> التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة) وتتكون الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة.

- الأملاك العمومية والخاصة للبلدية.

- الأملاك العمومية والخاصة للولاية.

### الفرع الأول: الأملاك العمومية التابعة للدولة:

عرفتها المادة 25 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 على ( أنه الأملاك التي لا تتحمل تملك الخواص لها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها), كما عرفتها المادة 12 المعدلة من القانون 30/90 كما يلي: (تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة واما بواسطة مرفق عام شريطة أو تكيف في هذه الحالة, بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفها مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق وكذا الاملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور).<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية:

عرفتها المادة 17 من القانون 30/90 السالف الذكر كالتالي: (تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية على:

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية الجزائرية، ع44 الصادر بتاريخ 2008/08/03، المتضمن قانون الاملاك الوطنية.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية الجزائرية، ع52 الصادر بتاريخ 1990/12/02 المتضمن قانون الأملاك الوطنية معدل ومتمم.

- العقارات والمنقولات المختلفة الانواع، الغير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة والجماعات المحلية في إطار القانون.

- الأملاك والحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة والولاية والبلدية وإلى مصالحها ومؤسساتها العمومية التي تعود إليها الأملاك المحولة بصيغة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية والتي استولى عليها أو شغلت دون حق ومن غير سند واستردتها بالطرق القانونية).

وما يهنا في هذا المطلب هو الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة لأنها الوعاء الأساسي والرئيسي للإستثمار وهي التي تشكل الجزء الهام للحافظة العقارية أو الوعاء العقاري الصناعي بصفة خاصة والإستثمار بصفة عامة.

### أولا-المناطق الخاصة:

وقد نص عليها المشرع في المرسوم التشريعي 93-12 وقسمها إلى قسمين هامين هما:

-المناطق المطلوب ترقيتها (Z.a.p) Zone A Promouvoire

-مناطق التوسع الإقتصادي. Zone D'expansion Economique<sup>1</sup>

### 1: المناطق المطلوب ترقيتها:

وقد أنشأت الدولة هذه المناطق كمساعدة للبلديات المطلوب ترقيتها عن طريق إستحداث أنشطة تتولد منها مناصب شغل، ومن أجل ذلك قامت بمساعدة البلديات في إنجاز منشآت أساسية للإنتاج كمشاريع إستثمارية صناعية وقد أصدرت في هذا السياق قرار وزاري مشترك بتاريخ 29 أكتوبر 1991، وقد نص المرسوم رقم 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية

<sup>1</sup> المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقيه الإستثمار، ج ر، ع64 الصادرة بتاريخ 24 ربيع الثاني 1414.

الإستثمار على منح حق الإمتياز على أراضي المناطق المطلوبة ترقيتها ويمكن ان يتحول الإمتياز إلى تنازل بمجرد إنتهاء المشروع.<sup>1</sup>

وتظهر أهمية التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الخاصة للدولة في تحديد النطاق الجغرافي للعقار الصناعي وبالتالي تحديد القانون الواجب التطبيق والجهات القضائية المختصة في حالة نشوب نزاعات، وقد طرأ تغيير على هذا الصنف من الأراضي وذلك بإصدار الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار والذي ألغى المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بالإستثمار.

## 2: مناطق التوسع الإقتصادي:

لقد نص المشرع على هذا النوع من المناطق في المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بتطوير الإستثمار ويقصد بها تلك الفضاءات الجيواقتصادية التي تحوي خصائص مشتركة من التجانس الإقتصادي والإجتماعي متكاملة وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية والتي يجب تجميعها والرفع من قدراتها كي تكون كفيhle بتسهيل إقامة أنشطة اقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطورها.

## ثانيا - مناطق النشاط:

وقد أنشئت بمبادرة من البلديات بموجب القانون 25/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم و أوكلت مهمة تسييرها إلى مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أطلق عليها إسم الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين ويطلق عليها حاليا الوكالات للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين.<sup>2</sup>

وتعرف مناطق النشاط على أنها مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال النشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية الولائية والملاك الشاغلين.

<sup>1</sup> سالت نور الدين، مرجع سابق، ص18.

<sup>2</sup> شتوان حنان، العقار الصناعي لانعاش الإستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، دفاثر السياسة والقانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم الجزائر، ع15 جوان 2016، ص658.

وأما فيما يخص تسييرها فقد أسند إلى الوكالات العقارية التابعة للجماعات المحلية وذلك بموجب القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990.

وقد عرفت مناطق النشاط عدة محطات قانونية من حيث إنشائها وتنظيمها حيث كانت تنشأ بمبادرة محلية بقرار من والي الولاية ومداولة المجلس الشعبي البلدي ثم جاء بعد ذلك القانون 90-25 المعدل والمتمم والذي أوكل مهمة إنشاء مناطق النشاط إلى الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاري بعد ذلك تم تجميد عملية إنشاء هذه المناطق من الحكومة سنة 1998 إلى غاية صدور القوانين الخاصة بترقية الإستثمار خاصة الأمر 08-04 المتعلق بشروط منح الإمتياز على الأراضي الخاصة التابعة للدولة الموجهة للإستثمار وكذا القانون 11/10 المتعلق بالبلدية والقانون 12/07 المتعلق بالولاية والقانون 01/20 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.<sup>1</sup>

### ثالثاً - المناطق الصناعية:

#### 1-تعريفها:

في واقع الأمر لا يوجد تعريف محدد ومضبوط للمناطق الصناعية غير أنه يوجد بعض التعريفات الواردة في بعض المجالات والمقالات نذكر منها:

#### أ-تعريف وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة:

هي عامل حقيقي من عوامل ترقية وعصرنة النسيج العمراني وفي موضع آخر من نفس التقرير قالت: هي عامل مهم من عوامل الترسانة المحفزة للإستثمار.<sup>2</sup>

#### 2- أنواعها:

للمناطق الصناعية عدة أنواع وأشكال نذكر منها:

<sup>1</sup> العايب ريمة، النظام القانوني للعقار الإستثماري، محاضرات السنة الثانية ماستر، قانون أعمال، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2020، 2021، ص63.

<sup>2</sup> غني السعدية، الطبيعة القانونية للعقار الصناعي المخصص للإستثمار في التشريع الجزائري، مجلة دراسات البحوث القانونية السياسية، جامعه الشهيد حمى الأخضر، الوادي، ع3، 2022، ص167.

## أ- العناقد الصناعية:

وهي تجمعات جغرافية بعدد من المؤسسات المتجاورة جغرافيا والتي تربطها علاقات تكاملية ومصالح مشتركة في مجال معين وذلك بهدف دعم وتشجيع التنافسية.

ب- التكتل الصناعي الحضري: هو عبارة عن تشكيلات صناعية تجمع عدد من المنشآت المختلفة تقع في منطقة حضرية واحدة ولا يشترط تجانسها في الإنتاج أو ترابطها بمدخلات أو مخرجات.

## ج- مجتمعات الاستقطاب الصناعية:

هي تجمعات صناعية تضم عددا من المصانع ذات الحجم الكبير والقدرة القيادية المتميزة في الابتكار وهي تعمل في بيئة حضرية متقدمة يمكن أن تصبح مراكز جذب للعمل ورؤوس الأموال.<sup>1</sup>

## د- المجتمعات التعاونية للصناعات الصغيرة:

وهي تنظيمات صناعية صغيرة ومتوسطة الحجم توجه لمنتجات متشابهة أو متكاملة أو تستخدم نفس المواد أو السلع الشبه المصنعة أو تخدم عقدة صناعية أو مجتمعات لمنشآت كبيرة، كما تظم المجتمعات مختبرات ومراكز ومكتبات ومتاحف تخدم البحث والتحليل والتطوير إلى غير ذلك من مستلزمات الحياة كالسكن والمواصلات.<sup>2</sup>

## هـ- المجتمعات الصناعية الريفية:

وهي تتكون من تنظيمات إنتاجية وتسويقية متكاملة تؤسسها عادة التعاونيات الريفية المتخصصة وتعتمد على السعات الكبيرة للإنتاج.

## رابعاً- المناطق الحرة:

نص عليها المشرع الجزائري في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 320/94 المتضمن المناطق الحرة على أنها (مساحات مضبوطة حدودها تمارس فيها أنشطة صناعية أو تجارية أو

<sup>1</sup> ايمان خلفاوي، الساسية عناتي، المناطق الصناعية في الجزائر: الواقع والآفاق دراسة حالة المناطق الصناعية ومناطق النشاط لولايي قائمة وعناية، جامعة 8 ماي 1945، 2016، ص4.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص5.

خدمات طبقا للشروط الواردة في المواد من 25 إلى 30 من مرسوم (12/93) ويتم استحداثها بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة بناء على اقتراح وزير المالية.<sup>1</sup>

وقد أنشأت هذه المناطق بهدف التحفيز على التصدير، ولذلك حرصت الدولة على تسهيل الإجراءات الإدارية المرتبطة بهذه المناطق لا سيما تمكين المستثمرين من اقامة مشاريعهم وذلك بتزويدهم بالمياه والكهرباء وكل ما هو ضروري لممارسة النشاط الإستثماري، ويتم تسييرها من طرف شخص معنوي عام أو خاص وتقع عليه مسؤولية المحافظة على البيئة، وتجدر الإشارة إلى أنه في أرض الواقع لم يتم انشاء هذه المناطق باستثناء منطقة بلارة بولاية جيجل والتي تم الغائها سنة 2004 وذلك لعدم تحقيقها الاهداف المرجوة.<sup>2</sup>

#### خامسا- الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة:

##### أولا- تعريفها:

نصت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 2 ماي 2009<sup>3</sup> على أنه (تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة لمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحل المتوفرة).

-وتعتبر الأصول العقارية المتبقية وعاء مهما من الأوعية العقارية الموجهة للإستثمار لكن ظهر مشكل حال بينها وبين استغلالها بصفة جيدة ومفيدة للاقتصاد الوطني وهو الطبيعة القانونية أو بمفهوم آخر الملكية العقارية لتلك الأراضي بما أدى بالمشروع الجزائري إلى إسناد تسييرها وتنظيمها للوكالة الوطنية للاستثمار.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> العايب ريمة، مرجع سابق، ص66.

<sup>2</sup> خالفي أميرة، مرجع سابق، ص26، 27.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي 09/153 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الاصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية الجزائرية، ع27 الصادرة بتاريخ 2009/5/6.

<sup>4</sup> الهام غلاب وفاطمة الزهراء قنز، حافظه العقار الصناعي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، الجزائر سنة 2018

## ثانيا- كيفية جرد الأصول العقارية المتبقية:

نظر لانتشار وتوزع الأصول العقارية المتبقية في مناطق مختلفة من الوطن قام المشرع جزائري بإيجاد آلية تسمح بجرد تلك الأراضي وذلك بهدف استغلالها، ولقد نصت المادة 06 من المرسوم 153/09 على كيفية تحصيلها والتي هي كالآتي:

- إعداد جرد الأصول المتبقية من طرف مصفي لمؤسسات محلية.
- إرساله في مدة معينة ومحددة في القانون إلى مدير أملاك الدولة المختصة إقليميا.
- تقديم جرد إلى مدير أملاك الدولة مرفق ببطاقة تقنية لكل أصل متبقي.
- تجسيد عملية تسليم الجرد المرفق في بطاقة تقنية عن طريق محضر.
- توقيع محضر تسليم حضوريا من طرف المدير الولائي للأملاك الدولة.
- تقوم مصالح املاك الدولة بتسجيل أصول الأملاك العقارية المتبقية في سجل الأملاك التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة.

## سادسا: الأصول العقارية الفائضة

### 1-تعريفها:

عرفها المشرع الجزائري في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 153/09 كالآتي: يقصد بالأصل الفائض تلك الأملاك العقارية الغير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية.<sup>1</sup> كما عرفت المادة الرابعة من القانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023<sup>2</sup> على أنها الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية. وتعتبر هذه الأملاك تابعة لتلك المؤسسات الاقتصادية لكنها غير مستعملة وزائدة عن حاجتها وقد ذكر المشرع في نفس المادة أصناف هذه الأراضي وحددها كما يلي:

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر، ع27 الصادرة بتاريخ 2009/05/06.

<sup>2</sup> القانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية. ج ر ع73 الصادرة بتاريخ 2023/11/16

- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة
- الأملاك العقارية الغير مستعملة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير الازمة لنشاطاتها.
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير التي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.
- الأملاك العقارية المفروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.
- الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ هذا المرسوم في الجريدة الرسمية والتي اعيد ادماجها ضمن الأملاك الخاصة.

## 2- إجراءات جرد وتحصيل الأملاك الفائضة

- نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 153/09 السلف الذكر على اجراءات استرجاع هذه الأراضي كما يلي:<sup>1</sup>
- \* محضر تسليم يتم اعداده من الممثل المؤهل للمؤسسة ومدير أملاك الدولة المختص اقليميا بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للدولة والمحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الإقتصادية أو المهنية المتعهددة بالترقية للمنطقة الصناعية.
  - \* اعداد عقد تحويل الملكية لفائدة الدولة ومحضر التسليم بالنسبة للأملاك العقارية التي تعود ملكيتها الكاملة للمؤسسات العمومية الإقتصادية أو الهيئة المتعهددة بالترقية للمنطقة الصناعية.

<sup>1</sup> انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الاصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية الجزائرية، ع27 الصادرة بتاريخ 2009/05/06.

\* تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل الأملاك العقارية المسترجعة في سجل الأملاك الخاصة للدولة الغير مخصصة.

كما تجدر الإشارة إلى أنه يمكن استغلال الأراضي المتبقية والأراضي الفائضة في إطار عقد امتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود بقرار من الوزير المكلف بترقية الإستثمارات بناء على اقتراح من وكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.<sup>1</sup>

كما أضاف المشرع الجزائري انواع أخرى من الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية وذلك من خلال المرسوم التنفيذي 486/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 حيث نص في مادته الثانية على مجموعة من الأراضي المخصصة لإنجاز مشاريع إستثمارية نذكرها فيما يلي:

- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة والموجودة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.
- محيط المدن الجديدة.
- المناطق الصناعية.
- مناطق النشاط.
- الحظائر التكنولوجية.
- الأراضي الأخرى المهيأة.
- الأموال المتبقية التابعة للمؤسسات.
- الأموال الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية.

<sup>1</sup> انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الاصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية الجزائرية، ع27 الصادرة بتاريخ 2009/05/06.

## المطلب الثاني الهيئات المنظمة للاستغلال العقاري الصناعي

تطرقنا في المطلب الأول إلى تعريف العقار الصناعي ومراحل تطوره وكذا إلى خصائص العقار الصناعي وحافطة العقار الصناعي، وسنتطرق في هذا المطلب إلى الهيئات الداعمة له وتقسيمها ومهامها.

ونميز في هذا الموضوع بين نوعين من الهيئات الداعمة لاستغلال العقار الصناعي وهما -الهيئات الوطنية أو المركزية الداعمة.

-الهيئات المحلية الداعمة.

### الفرع الأول: الهيئات الوطنية المنظمة لاستغلال عقار الصناعي

وتتمثل فيما يلي:

- المجلس الوطني للاستثمار.

- الوكالة الجزائرية للترقية الإستثمار.

-الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

### أولاً: المجلس الوطني للاستثمار:

أنشئ بموجب الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار<sup>1</sup> وقد نصت المادة 18 من نفس المرسوم على ما يلي: ( ينشأ مجلس وطني للاستثمار يدعى في صلب النص "المجلس" يرأسه رئيس الحكومة) وقد عدلت هذه المادة بموجب الأمر 08/06 الذي ألغى المادتين 19 و 20 من الأمر 03/01 وعدل المادة 18 والتي أصبحت تنص بعد تعديلها على ما يلي ( ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الإستثمارات مجلس وطني للاستثمارات ويوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة).<sup>2</sup>

<sup>1</sup> الأمر 03/01 ج ر المؤرخة في 2001/08/22 ع 47 سنة 2001.

<sup>2</sup>. صفاء خيراء، علي سنوسي، الإطار العقاري صناعي مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، المجلد 14 ع 29 مارس 2022، ص 422.

## 1- تنظيم وتسيير المجلس الوطني للاستثمار:

- يتكون المجلس من أعضاء نصت عليهم المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 355/06 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 وهم كالاتي:<sup>1</sup>
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
  - الوزير المكلف بالمالية.
  - الوزير المكلف بالترقية الإستثمارات.
  - الوزير المكلف بالصناعة
  - الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
  - الوزير المكلف بتهيئة الإقليم والبيئة.
  - الوزير المكلف بالتجارة.
  - الوزير المكلف بالطاقة والمناجم.
  - والوزير المكلف بالسياحة.

كما نصت نفس المادة في فقرتها الثالثة على أنه ينص رئيس مجلس الادارة وكذا المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ملاحظين في اجتماعات المجلس ويقدم المدير العام للوكالة مشاريع واتفاقيات للمجلس وفقا للمادة 12 من الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المذكور سابقا.

كما نصت أيضا على أنه يمكن ان يستعين المجلس عند الحاجة بكل شخص نظرا لكفاءته أو خبرته في ميدان الإستثمار.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 355/06 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وسيره ج ر، ع64 الصادره بتاريخ 2006/10/11.

يجتمع المجلس مرة كل ثلاثة أشهر على الأقل ويمكن استدعائه عند الحاجة بناء على طلب من رئيسه أو أحد أعضائه وتتوج أعمال المجلس بقرارات وتوصيات وآراء وذلك طبقا للمادة 05 و06 من المرسوم السالف ذكر.

## 2- مهام مجلس الوطني للاستثمار:

تتمثل مهام المجلس الوطني للاستثمار فيما يلي:

- يقترح استراتيجية في تطوير الإستثمار وأوليائه.
- يدرس البرنامج الوطني لترقية الإستثمار ويوافق عليه ويحدد الأهداف في مجال التطوير الإستثمار.
- يقترح ملائمة التدابير التحفيزية للاستثمار مع التطورات الملحوظة.
- يدرس مقاييس تحديد المشاريع التي تكتسي اهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني ويوافق عليه.
- الفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم فيما يخص المناطق التي يمكن ان تستفيد من النظام الاستثنائي.
- يضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الإستثمار وترقيته.
- يقترح على الحكومة كل التدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الإستثمار وتشجيعه.
- يحث على انشاء وتطوير مؤسسات وأدوات مالية ملائمة لتمويل الإستثمار والتشجيع على ذلك.

## ثانيا: الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار:

تعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار من ضمن المرافق العامة للدولة ذات الطابع الوطني, حيث نصت المادة 21 من الأمر 01-03 المتعلق بالإستثمار سالف الذكر

<sup>1</sup> انظر الفقرة الثالثة من المادة 04 من المرسوم التنفيذي 355/06 المؤرخ في 9 اكتوبر 2006 يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وسيره ج ر ع64 الصادرة بتاريخ 2006/10/11.

على: (تنشئ لدى رئيس الحكومة وكالة وطنية لتطوير الإستثمار تدعى في صلب النص الوكالة).<sup>1</sup>

كما نصت المادة 21 على: الوكالة المذكورة في المادة 06 أعلاه مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي.<sup>2</sup>

ويظهر من خلال هذه المادة أن المشرع أعطى لهذه الوكالة صبغة الشخصية المعنوية والتتمتع بالإستقلال المالي.

ويجدر التذكير أنه تم إعادة تسمية هذه الوكالة من خلال قانون الإستثمار الجديد رقم 18/22 المؤرخ في 24 يوليو 2022 حيث نص في مادة 18 من الفصل الثالث ما نصه: تدعى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار المنشأة بموجب المادة 06 التي بقيت سارية المفعول ضمن الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الإستثمار من الآن فصاعداً الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وتدعى في صلب هذا النص الوكالة.<sup>3</sup>

### 1- مهام الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار:

شكلت القوانين السابقة عائقاً حقيقياً أمام المشاريع الإستثمارية وتعرضت لحملة من الانتقادات وذلك بسبب العراقيل الإدارية البيروقراطية مما أدى بالمشرع الجزائري إلى إصدار القانون 18/22 المتعلق بالإستثمار ووسع فيه من صلاحيات الوكالات الوطنية والمحلية المتعلقة بالإستثمار .

كما حدد المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 8 ديسمبر 2022 المتعلق بتحديد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وسيرها مهام هذه الوكالة وحددها فيما يلي:

<sup>1</sup> صفاء خبير، مرجع سابق، ص424.

<sup>2</sup> انظر المادة 21 من الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الإستثمار، ج ر، ع47، الصادر بتاريخ 2001/08/22.

<sup>3</sup> راجع المادة 18 من القانون 18/22 المؤرخ في 24/07/2022 المتعلق بالإستثمار، ج ر، ع31 الصادرة في 2022/07/28

أ- في مجال الإعلام:

- ضمان خدمة الإستقبال والإعلام لصالح المستثمرين في جميع المجالات الضرورية للإستثمار.
- جمع الوثائق الضرورية التي تسمح بالتعرف الأحسن على التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالإستثمار.
- وضع أنظمة إعلامية تسمح للمستثمرين بالحصول على كل المعطيات الضرورية لتحضير مشاريعهم.
- وضع بنوك بيانات تتعلق بفرص الأعمال والموارد والطاقات الكامنة على المستوى المحلي.
- وضع قاعدة بيانات بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية عن توفر العقار الموجه للإستثمار.

ب- في مجال التسهيل:

- وضع المنصة الرقمية للمستثمر وتسييرها.
- تقييم مناخ الإستثمار واقتراح التدابير التي من شأنها تحسينه.
- تقديم جميع المعلومات اللازمة لاسيما حول فرص الإستثمار في الجزائر والعرض العقاري والحوافز والمزايا المتعلقة بالإستثمار.
- كما أضاف المشرع بعض المهام وذلك من خلال المرسوم التنفيذي 111/24 المؤرخ في 13 مارس 2024 والذي عدل بعض المواد في المرسوم التنفيذي 298/22 ، وقد ذكرها في المادة الرابعة مكرر وهي كالاتي:<sup>1</sup>
- منح العقار الإقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية بصفة الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى التنازل.

المرسوم التنفيذي 111/24 المؤرخ في 13/03/2024 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 08/09/2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتسييرها.

- تحويل الإمتياز إلى تنازل بناء على طلب صاحب الإمتياز طبقا بالتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- تسيير وترقية العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة من أجل منح الإمتياز عليه.
- البت في توجيه الوفرة العقارية بغرض تهيئتها من طرف الوكالات العمومية المختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضاري بالتشاور مع القطاعات المعنية.
- تحديد الإستثمارات القابلة للحصول على العقار الإقتصادي مع مراعاة خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني والمحلي في إطار الأهداف المسطرة بالتشاور مع الولاية.<sup>1</sup>
- مسك وتحسين بطاقة العقار الإقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للإستثمار والمتضمن خصائص كل ملك عقاري.
- وضع كل المعلومات عن الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر.
- المساهمة في إعداد أدوات التعمير بغرض التعبير عن الاحتياجات في مجال الإستثمار.
- إكتساب كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابلا لإحتضان مشروع إستثماري لحساب الدولة.
- ممارسة حق الشفعة باسم الدولة على كل الأملاك العقارية ذات الملكية الخاصة القابلة لإحتضان مشروع استثماري.

## 2- تنظيم وسير الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار:

من أجل الفعالية الأكبر لهذه الوكالة قام المشرع الجزائري بالتطرق إلى كيفية إدارة وسير هذه الوكالة والتنظيم الهيكلي لها وهذا في نص المواد من 05 إلى 17 من المرسوم سالف الذكر نذكر منها:

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 111/24 المؤرخ في 2024/03/13 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 2022/09/08 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتسييرها.

- المادة الخامسة نصت على ما يلي: يدير الوكالة مجلس إدارة ويسيرها مدير عام.
- المادة السادسة من المرسوم: يحدد التنظيم الداخلي للوكالة وشبابيكها الوحيدة الذي يقترحه المدير العام ويصادق عليه مجلس الإدارة بموجب قرار مشترك بين السلطة الوصية الوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوطنية العمومية.

#### أ- مجلس الإدارة:

نصت عليه المادة السابعة من المرسوم المذكور أعلاه ويتشكل من:

- ممثل الوزير الأول رئيسا.

- ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية.

- ممثل وزير المكلف بالجماعات المحلية.

- ممثل الوزير المكلف بالمالية.

- ممثل الوزير المكلف بالإستثمار.

- ممثل الوزير المكلف بالتجارة.

وقد عدلت المادة السابعة المذكورة أعلاه بموجب المرسوم التنفيذي 111/24 المؤرخ في 13 مارس 2024 المذكور سابقا وذلك من خلال المادة الثالثة منه حيث نصت على ما يلي:<sup>1</sup>

يتشكل مجلس الإدارة من:

- ✓ ممثل الوزير الأول، رئيسا.
- ✓ ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية، عضوا.
- ✓ ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، عضوا.

<sup>1</sup> انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 08/09/2022 المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقيته الإستثمار وسيرها، ج ر، ع60 الصادرة بتاريخ 18/09/2022.

✓ ممثل الوزير المكلف بالمالية، عضوا.

✓ ممثل الوزير المكلف بالتجارة.

يتم تعيين أعضاء مجلس الإدارة بموجب قرار من السلطة الوصية على الوكالة بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد ويجب ان يكون أعضاء هذا المجلس ينتمون إلى رتبة مدير في الادارة المركزية على الأقل وتنتهي عهدة الأعضاء المعنيين بسبب وظيفتهم بآنتهاء هذه الوظيفة وفي حال انقطاع أحد الأعضاء يتم استخلافه حسب الاشكال نفسها.<sup>1</sup>

يجتمع مجلس الإدارة في دورة عادية مرتين في السنة بناء على استدعاء من رئيسه ويمكن ان يجتمع في دورات غير عادية بناء على استدعاء من رئيسه أو باقتراح من ثلثي اعضائه.<sup>2</sup>

#### ب- المدير العام للوكالة:

يعتبر المسؤول عن سير الوكالة وفقا للصلاحيات الممنوحة له في المرسوم 298/22 وفي إطار القواعد العامة في مجال التسيير الاداري والمالي للمؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري.<sup>3</sup>

يمكن للمدير العام للوكالة أن يستعين عند الحاجة بعد استشارة إدارة الوكالة بمستشارين وخبراء وفقا للتنظيم المعمول به.<sup>4</sup>

يساعد المدير العام في تسيير الوكالة أمين عام بالإضافة إلى مدير دراسات ومديرين ونواب مديرين ورؤساء دراسات.

<sup>1</sup> انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 08/09/2022 المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقيته الإستثمار وسيرها، ج ر، ع60 الصادرة بتاريخ 18/09/2022.

<sup>2</sup> أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 18/09/2022 المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقيته الإستثمار وسيرها، ج ر، ع60 الصادرة بتاريخ 18/09/2022.

<sup>3</sup> المادة 13 من من المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 08/09/2022 المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقيته الإستثمار وسيرها، ج ر، ع60 الصادرة بتاريخ 18/09/2022.

<sup>4</sup> راجع المادة 16 من المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 08/09/2022 المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقيته الإستثمار وسيرها، ج ر، ع60 الصادرة بتاريخ 18/09/2022.

### 3- هيكل الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار:

تتشكل الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار من عدة هياكل يطلق عليها اسم الشبائيك وهي

كالآتي:

#### أ- الشبائيك الوحيدة اللامركزية:

تعتبر هذه الشبائيك المحاور الوحيدة للمستثمر على المستوى المحلي، وترتكز مهامها على مساعدة ومرافقة المستثمرين في إتمام الإجراءات المتعلقة بالإستثمار، ويكلف ممثلو الإدارات والهيئات العمومية الممثلة في الشبائيك الوحيدة بجميع الأعمال ذات الصلة بمهامهم حسب المادة 26 من المرسوم التنفيذي 298/22 السالف الذكر، والتي عدلت بموجب المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 111/24 المذكور أعلاه.

#### ب- الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والإستثمارات الأجنبية:

وقد عرفته المادة 19 من القانون 18/22 كالآتي: الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والإستثمارات الأجنبية هو المحور الوحيد ذو الاختصاص الوطني ويكلف بالقيام بكل الإجراءات اللازمة لتجسيد ومرافقة المشاريع الإستثمارية الكبرى والإستثمارات الأجنبية.

يضم هذا الشباك ممثلي الهيئات والإدارات المكلفة مباشرة بتنفيذ الإجراءات المرتبطة بتجسيد المشاريع الإستثمارية خاصة تلك المكلفة بمنح المقررات والترخيص وكل وثيقة لها علاقة بالمشروع الإستثماري.<sup>1</sup>

وتتمثل هذه هي الهيئات فيما يلي:

- إدارة الضرائب.

- إدارة الجمارك.

<sup>1</sup> امينة كوسام، الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار في إطار قانون الإستثمار الجديد 18/22، مقال بمجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، م 05، ع 02، السنة 2022 ص 103.

- المركز الوطني للسجل التجاري.
- مصالح التعمير.
- الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار.
- المصالح البيئية.
- الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل.
- صناديق الضمان الاجتماعي للعمال الأجراء وغير الأجراء.
- إدارة أملاك الدولة.

### ج- المنصة الرقمية للمستثمر:

#### ج-1 تعريفها:

وقد عرّفها المشرع الجزائري في المادة 27 من المرسوم التنفيذي 298/22 على أنه الأداة الإلكترونية لتوجيه الإستثمارات ومرافقتها ومتابعتها منذ تسجيلها وخلال فترة استغلالها.

#### ج-2 أهدافها:

- وقد حددتها المادة 28 من المرسوم التنفيذي 298/22 وهي كالآتي:<sup>1</sup>
- التكلّف بعملية إنشاء الشركات والإستثمارات وتبسيطها وتسهيلها.
- تحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة الإقتصادية.
- ضمان شفافية الإجراءات التي يتعين القيام بها وكيفيات فحص ومعالجة ملفات المستثمرين.
- الإسراع في معالجة ملفات المستثمرين ودراستها من قبل الإدارة المعنية.
- السماح للمستثمرين بمتابعة تقديم ملفاتهم عن بعد.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 08/09/2022 المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقيّة الإستثمار وسيرها، ج ر، ع60 الصادرة بتاريخ 18/09/2022.

- تحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد ومردودية الأعوان وجودة الخدمة المقدمة.
- تحسين أداء المرافق العامة وجعلها أكثر إتاحة وذات ولوج أسهل بالنسبة للمستثمرين.
- تنظيم التعاون الفعال بين مصالح الإدارة المعنية بفعل الإستثمار.
- السماح بالتبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية.<sup>1</sup>
- السماح للمستثمر بالتسجيل الحصري لطلبه الحصول على العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية.<sup>2</sup>

#### 4-التنظيم الداخلي للوكالة:

تتكون الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار من عدة مصالح بينها المادة الثانية من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2024 المحدد للتنظيم الداخلي للوكالة والذي يتكون مما يلي:

- مدير الدراسات.
- مديرية الإدارة والمالية.
- الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والإستثمارات الأجنبية.
- الشبابيك الوحيدة اللامركزية.
- مكتب التنظيم العام.

أ- **مديرو الدراسات:** وقد حددتها المادة الثامنة من القرار الوزاري المذكور أعلاه وهي

كالآتي:

- مدير الدراسات المكلف بترقية الإستثمار والإتصال والتعاون ويساعده مديران 02 وستة رؤساء دراسات.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 08/09/2022 المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقيه الإستثمار وسيرها ، ج ر ، ع60 الصادرة بتاريخ 18/09/2022.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 111/24 المؤرخ في 13/03/2024 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 08/09/2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتسييرها.

- مدير الدراسات المكلف بالمرافقة والتسهيلات وتبسيط الإجراءات ويساعده مديران 02 وستة رؤساء دراسات.
- مدير الدراسات المكلف بالرقمنة وتسيير الأرضية الرقمية للمستثمر ويساعده مديران 02 وستة رؤساء دراسات.
- مدير الدراسات المكلف بمتابعة الإستثمارات وإعداد التقارير الإحصائية والدراسات الاستشرافية ويساعده مديران وأربعة رؤساء دراسات.
- مدير الدراسات المكلف بالتدقيق ومتابعة الشبائيك الوحيدة ويساعده مديران 02 وأربعة رؤساء دراسات.
- مدير الدراسات المكلف بالشؤون القانونية والمنازعات، ويساعده مديران وأربعة رؤساء دراسات.
- مدير الدراسات المكلف بالتفتيش ويساعده ثلاثة مدراء وستة رؤساء دراسات.
- مدير الدراسات المكلف بتسيير العقار الإقتصادي ويساعده كل من:
  - المدير المكلف بالتخطيط والاستراتيجية وترقية العقار ويساعده ثلاث رؤساء دراسات.
  - المدير المكلف بحافظة العقار ويساعده ثلاثة رؤساء دراسات.<sup>1</sup>
  - المدير المكلف بتسيير ومتابعة عمليات الإمتياز والتنازل ويساعده ثلاث رؤساء دراسات.

**ب-مديرية الإدارة والمالية:** وتتكون من 04 مديريات فرعية وهي:

- المديرية الفرعية للموارد البشرية.
- المديرية الفرعية للميزانية والمحاسبة.
- المديرية الفرعية للتوثيق والأرشفة.
- المديرية الفرعية للوسائل العامة.

<sup>1</sup> القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2024 المحدد للتنظيم الداخلي للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار.

وتتظم كل مديرية فرعية في مكاتب اثنين ، زيادة على ذلك يلحق بمدير الإدارة والمالية مكتب الأمن الداخلي.

ج-الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والإستثمارات الأجنبية: يتكون من ثلاث رؤساء دراسات و06 رؤساء مكاتب يساعدون مدير الشباك.

د-الشبابيك الوحيدة اللامركزية: وتتكون من أربع رؤساء مكاتب يساعدون مدير الشباك<sup>1</sup>.

### ثالثا: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هيئة حكومية أنشأت في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلالية المالية وضعت تحت وصاية الوزارة المكلفة بالصناعة وترقية الإستثمار.<sup>2</sup>

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

حددت مهام الوكالة في المواد من 03 إلى 10 من المرسوم التنفيذي 119/07 وتتلخص فيما يلي:

-تتولى الوكالة مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الإقتصادي العمومي المذكورين في المادة 05 و06 من هذا المرسوم.

- تتولى الوكالة مهمة تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تثمينها في إطار ترقية الإستثمار.

- يمكن للوكالة أن تتولى مهمة وساطة عقارية.

- تتولى الوكالة مهم الملاحظة فيما يخص العقار الإقتصادي العمومي وتقدم لهذا الغرض المعلومات للهيئة المقررة المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجيهات السوق العقارية وآفاقها.

<sup>1</sup> القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2024 المحدد للتنظيم الداخلي للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار.

<sup>2</sup> صفاء خيراء، علي سنوسي، مرجع سابق، ص425.

- تقوم الوكالة بنشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الإقتصادي وتضع لهذا الغرض بنك معطيات.

- تعد الوكالة جدول أسعار العقار الإقتصادي الذي تقوم بتحيينه كل 6 أشهر.

- إكتساب الاملاك العقارية بغرض التنازل عنها مجددا بعد تهيئتها وتجزئتها طبقا للتشريع المعمول به.

- الوكالة مؤهلة للقيام بكل الأعمال التي من شأنه أن تحفز تطورها.

## 2- تنظيم وسير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

يسير الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير عام.

### أ- مجلس الإدارة:

نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 119/07 على تشكيلة مجلس الإدارة الذي يتكون مما يلي:<sup>1</sup>

- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية

- ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية (خزينة/أملاك الدولة).

- ممثل عن الوزير المكلف بالعمران.

- ممثل عن الوزير المكلف بالصناعة .

- ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة.

- ممثل عن الوزير المكلف بالنقل.

- ممثل عن الوزير المكلف بالطاقة .

- ممثل عن الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئية.

<sup>1</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي 119/07، ج ر، ع 27 الصادرة بتاريخ 2007/04/25.

- ممثل عن الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم .
- ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار.
- يتأسس المجلس الوزير المكلف بترقية الإستثمارات أو ممثله.
- يحضر المدير العام للوكالة إجتماعات المجلس ويكون له صوت إستشاري.<sup>1</sup>
- ويمكن أن يستعين المجلس بأي شخص مختص يمكن أن يساعد المجلس.
- تتولى مصالح الوكالة أمانة المجلس.
- يعين أعضاء المجلس بقرار من الوزير المكلف بترقية الإستثمارات وبناء على اقتراح من السلطات التابعين لها لمدة 3 سنوات قابلة للتديد.
- يجتمع المجلس في دورة عادية بناء على استدعاء رئيسه ثلاث مرات في السنة ويمكن ان يجتمع في دورة استثنائية بطلب من رئيسه أو بإقتراح من ثلثي 3/2 أعضائه.<sup>2</sup>

#### ب- المدير العام للوكالة:

يعين المدير العام للوكالة بموجب مرسوم رئاسي وفقا للتنظيم المعمول به وتنتهي مهامه وفقا للاشكال نفسها.

#### ب-1مهام المدير العام للوكالة:

نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر على تحديد مهام المدير العام للوكالة وحددتها فيما يلي:

<sup>1</sup> راجع المادة 12 من المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 يتضمن إنشاء الوكالة الوطني للوساط والضبط العقاري ويحدد قانون الأساسي، ج ر، ع27 الصادر بتاريخ 2007/04/25..

<sup>2</sup> المادة 16 من المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 يتضمن إنشاء الوكالة الوطني للوساط والضبط العقاري ويحدد قانون الأساسي، ج ر، ع27 الصادر بتاريخ 2007/04/25..

- يعد التنظيم العام للوكالة ويقترحه على المجلس.
- يتمتع بسلطة التعيين والعزل ويمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة .
- يقترح مشاريع برامج نشاطات الوكالة ويعد البيانات التقديرية.
- يبرم ويوقع الصفقات والعقود والاتفاقيات في إطار التشريع.
- يبرم كل قرض في إطار التنظيم المعمول به.
- يمثل الوكالة في جميع أعمال الحياة المدنية ويمكنه التقاضي.
- يسهر على احترام التنظيم والنظام الداخلي وتطبيقهما.
- يعد في نهاية السنة تقريراً سنوياً عن النشاطات ويرسله إلى السلطة العمومية بعد مداولة المجلس.

#### رابعاً: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

##### 1-تعريفها:

أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي 488/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 وذلك تطبيقاً للمادة 07 من القانون رقم 17/23 المتعلق بمنح العقار الإقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي.<sup>1</sup>

توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة ويقع مقرها بولاية الجزائر، وتخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير، كما تخضع الوكالة للرقابة من طرف الدولة وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 488/23 المؤرخ في 28/12/2023 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج ر، ع85 الصادر بتاريخ 30/12/2023.

<sup>2</sup> المادة 02، 03، 04، المرسوم التنفيذي 488/23 المؤرخ في 28/12/2023 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج ر، ع85 الصادر بتاريخ 30/12/2023.

## 2-تنظيم وسير الوكالة:

- تتكون الوكالة من مجلس إدارة يديرها مدير عام.
- يرأس المجلس ممثل الوزير المكلف بالصناعة ويتشكل من:
  - ممثل الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية.
  - ممثلين (02) عن الوزير المكلف بالمالية.
  - ممثل الوزير المكلف بالطاقة.
  - ممثل الوزير المكلف بالإتصالات السلكية واللاسلكية.
  - ممثل الوزير المكلف بالصناعة.
  - ممثل الوزير المكلف بالسياحة.
  - ممثل الوزير المكلف بالبيئة.
  - ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات المصغرة.
  - ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار.
- يتولى المدير العام للوكالة أمانة المجلس.
- يعين أعضاء مجلس الإدارة بموجب قرار من الوزير المكلف بالصناعة بناء على اقتراح من الوزراء والسلطات التي يتبعونها لعهدة 03 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة.<sup>1</sup>

## 2-أ مهام مجلس الإدارة:

نصت المادة 14 من المرسوم 488/23 على مهام المجلس ونلخصها فيما يلي:

- ❖ مشاريع التنظيم الداخلي والنظام الداخلي للوكالة.
- ❖ إنشاء شركات.
- ❖ مخططات عمل متعددة السنوات في مجال الإستثمار والتنمية والاستغلال المرتبطة بموضوعها.

<sup>1</sup> راجع المواد 12 -13 من المرسوم التنفيذي 488/23 المؤرخ في 28/12/2023 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها نج ر، ع85 الصادر بتاريخ 2023/12/30.

- ❖ إستراتيجية الوكالة في المجال التجاري والتنمية الإقتصادية.
  - ❖ الإجراءات الخاصة بإبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات.
  - ❖ مخطط تنمية الوكالة على المدى القصير والمتوسط والطويل.
  - ❖ البرنامج السنوي للأنشطة والميزانية ذات الصلة.
  - ❖ التقرير السنوي للتسيير.
  - ❖ تقارير محافظي الحسابات.<sup>1</sup>
  - لا تصح مداوات المجلس إلا بحضور ثلثي 3/2 أعضائه وفي حالة عدم اكتمال النصاب يجتمع المجلس بعد الثمانية أيام الموالية وتصح حينئذ مهما كان عدد أعضاء الحاضرين.
  - لا يكون التنظيم الداخلي للوكالة نافذا إلا بعد مصادقة الوزير الوصي.
- الفرع الثاني: الهيئات المحلية المنظمة لاستغلال العقار الصناعي:**
- وتتمثل خصوصا فيما يلي:
  - الوالي
  - لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقاري والحفظ العقاري.
  - مديرية أملاك الدولة.

### أولا: الوالي:

يعتبر الوالي همزة وصل بين السلطة المركزية والسلطة اللامركزية المتمثلة في الولاية فهو بذلك يلعب دورا كبيرا في مجال تسيير حافظة العقار الصناعي فهو يترأس لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وهو مخول قانونا بالترخيص يمنح الإمتياز أو التنازل بالمزاد

<sup>1</sup> راجع المادة 14 من المرسوم التنفيذي 488/23 المؤرخ في 28/12/2023 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها الجريدة الرسمية عرقم 85 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

العلني أو بالتراضي بموجب قرار ممضي من طرفه وهذا طبقا للمادة 05 من الأمر 11/06 المتعلق بعقود الإمتياز على العقار الصناعي.<sup>1</sup>

- كما يعتبر الوالي في هذا المجال عضوا في اللجنة الولائية لاسترجاع الأموال الفائضة.

- ويتأسس الوالي اللجنة الولائية المتعلقة بالتنازل أو منح حق الإمتياز بالتراضي وعن طريق المزاد العلني المقترح أو بالتعهدات المختومة عن الأراضي المتبقية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وهذا طبقا للمادة 22 من المرسوم التنفيذي 122/07.

- ويتأسس الوالي أيضا لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وهذا طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 12 جانفي 2010 المتعلق بتنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار 11/06.<sup>2</sup>

### ثانيا: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار: CALPIREF

كانت هذه اللجنة سابقا تسمى (CALPI) لجنة الترقية ودعم ومتابعة الإستثمار وذلك في إطار النصوص التشريعية السابقة وكانت عبارة عن فرع محلي تابع للوكالة الوطنية لترقية ودعم ومتابعة الإستثمار (A.P.S.I) موجودة على كل ولاية.

أما التسمية الحالية للجهاز والتي هي لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار فقد تم النص عليها سنة 2006 من خلال الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30، وذلك في إطار المنظومة التشريعية السابقة للعقار الموجه لإنجاز المشاريع الإستثمارية.<sup>3</sup>

- بعدما جاء المرسوم التنفيذي 120/07 الذي تم من خلاله الإنشاء الفعلي للجنة وذلك في نص المادة الأولى من المرسوم والتي جاء فيها:

<sup>1</sup> صفاء خيرة، مرجع سابق، ص 426.

<sup>2</sup> راجع المادة 07 من المرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ في 2007/04/23 يحدد شروط و كيفية تسيير الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير مستقلة المحلة والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج ر، ع 27 الصادر بتاريخ 2007/04/25.

<sup>3</sup> عيساوي عبد القادر، دور جهاز الكالبيراف في مجال الاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية الإقتصادية، جامعة تمنغست الجزائر، م 10، ع 03، 2021، ص 609.

" تطبيقاً لأحكام الأمر 11/06 المادة الخامسة منه يهدف هذا المرسوم إلى تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها وتدعى في صلب النص "اللجنة"<sup>1</sup>.

وقد ألغي المرسوم 120/07 بموجب المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 12 جانفي 2010 والذي يعتبر النص التنظيمي الحالي المنظم للجنة، ومن بين الأسباب التي أدت إلى إلغاء المرسوم 120/07<sup>2</sup> هي إلغاء الأمر 11/06 بالأمر 04/08 وذلك تماشياً مع المنظومة القانونية المختصة للعقار الصناعي.

- تجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر وكلما دعت الضرورة إلى ذلك.<sup>3</sup>

- تفصل اللجنة في الطلبات في أجل أقصاه ثلاثون 30 يوماً.

- يتولى المدير المكلف بالصناعة وترقية الإستثمارات تسيير أمانة اللجنة تحت سلطة الوالي.

### 1- مهام لجنة الكليراف:

تتلخص مهام لجنة الكليراف في مهمتين رئيسيتين هما:<sup>4</sup>

- ضبط العقار وتحديد موقع مشروع الإستثمار.

- الرقابة وترقية الإستثمار.

### أ- ضبط العقار وتحديد موقع مشروع الإستثمار:

يعتبر العقار من أهم مستلزمات المشروع الإستثماري ولذلك كان لا بد من إعطائه الإهتمام الأكبر من حيث ضبطه وتنظيمه، وهذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم 120/07

<sup>1</sup> عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 609.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 2010/01/12 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقيه الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، ج ر، ع 04 الصادرة بتاريخ 2010/01/17.

<sup>3</sup> راجع المادة 04 من المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 2010 /01/12 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقيه الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، ج ر، ع 04 الصادر بتاريخ 2010/01/17.

<sup>4</sup> عيساوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 609.

بقولها: ( تكلف اللجنة بالمهام التالية :إنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية )، وعلى هذا الأساس أكد المشرع في المرسوم المذكور أعلاه على أن اللجنة تباشر جميع مهامها كهيئة متدخلة في عملية الإستثمار إنطلاقاً من بنك المعلومات والمعطيات التي تقدمها المصالح ذات الصلة على مستوى الولاية كمديرية أملاك الدولة باعتبارها السلطة المشرفة والمسيرة والتي بحوزتها المعلومات الدقيقة حول الحافظة العقارية الخاصة للدولة، ومديرية الصناعة وترقية الإستثمار ومختلف الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للإستثمار كالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (Aniref).<sup>1</sup>

وتتمثل مهمة لجنة الكالبيراف في مجال تحديد الموقع (والتي تعتبر من أهم المهام مكلفة بها) في توفير معلومات متعلقة بالعقارات الموجهة للإستثمار ووضعها تحت تصرف المستثمرين، وذلك عن طريق إنشاء بوابة إلكترونية على مستوى كل ولاية تتضمن كافة المعلومات حول العرض العقاري الموجه للمشاريع الإستثمارية.

كما تكلف اللجنة في هذا المجال بالمرافقة الميدانية للمستثمر، حيث أنه بعد تقديم الملف والقبول الأولي له يتم طلب رأي اللجنة والذي يتمثل دورها في مساعدة المستثمرين في التحديد الدقيق لموقع الوعاء العقاري الذي سينجز عليه المشروع وذلك بناء على الطلب الذي يقدمه المستثمر، والذي يكون مرفوقاً بدراسة تقنية وإقتصادية للمشروع.<sup>2</sup>

تفصل اللجنة في الطلبات المودعة في أجل 30 يوماً، وفي حالة القبول وبعد تحديد الموقع، تقترح منح الإمتياز بناء على هذا الاقتراح يصدر الوالي قراراً يمنح بموجبه حق الإمتياز لفائدة المستثمر.

كما يجدر التنبيه على أنه من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011. قد تم إلغاء النصوص التي تنص على تدخل لجنة الكالبيراف في منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني، وهذا نتيجة لإلغاء منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني عن طريق نفس القانون.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص613.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص614.

<sup>3</sup> عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص614.

## ب- الرقابة وترقية الإستثمار:

وتتجلى مهمة الرقابة من خلال لجنة تقنية منبثقة عن اللجنة الأم، حيث ترفع هذه اللجنة تقريرا عن عملية المتابعة كل ستة أشهر إلى اللجنة الأم.

وأما فيما يخص مهام اللجنة في مجال ترقية الإستثمار، فتتجلى من خلال ما ذكرناه سابقا، فكل المهام المنوطة بهذه اللجنة تهدف الى ترقية الإستثمار، إبتداء من تنظيم العقار والمحافظة عليه، إلى مسك طلبات المستثمرين ودراسة ملفاتهم. فيما بعد، ثم بعد ذلك إختيار الأرضية المناسبة للمشروع. كل هذا يدخل في إطار ترقية الإستثمار.<sup>1</sup>

كما تسعى اللجنة في إطار توفير الأوعية العقارية بمرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة. والتي تهدف إلى إنشاء أراضي مهيئة. ومجهزة تستقبل مشاريع إستثمارية.

ويجدر التنبيه إلى أن المشرع الجزائري قام بتعطيل لجنة الكالبيراف وذلك بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015. المؤرخ في 23 جويلية 2015 وخول مهامها للمدير الولائي المكلف بالإستثمار. غير أنه أعاد نشاطها في مجال الإستثمار، وذلك بموجب قانون المالية لسنة 2020، وذلك من خلال المادة 118 منه.

## ثالثا- مديرية أملاك الدولة:

تعتبر مديرية أملاك الدولة من المصالح الخارجية للمديرية. العامة للأملاك الوطنية، والتي تخضع للسلطة السلمية لوزير المالية. وعليه، فقد منح وزير المالية تفويضا للمدير الولائي للأملاك الدولة على مستوى الولاية لإدارة أملاك الدولة إقليميا، بما فيها الموجهة للاستثمار، بحيث تنص المادة 183 من المرسوم التنفيذي 427/12 على ما يلي: «يمكن الوزير المكلف بالمالية، في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و3 من المادة 120 من قانون 30\90 ان يمنح

<sup>1</sup> عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص616.

تفويضا بموجب قرار للمدير الولائي. لأمالك الدولة لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاص للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها.<sup>1</sup>

وتتلخص مهام مديرية أملاك الدولة في إطار استغلال العقار الصناعي. في إعداد العقود الإدارية المتضمنة منح الإمتياز على العقار الموجه للإستثمار. بالإضافة إلى ذلك. يكلف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا. باتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الإمتياز لدى الجهات القضائية المختصة عند إخلال المستفيد بالتزاماته. وهذا ما أكدته المادة 12 من الأمر 04/08 التي جاء فيها: "يترتب على كل إخلال، من المستفيد من الإمتياز للتشريع الساري المفعول، وللالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء. إلى اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الإمتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.<sup>2</sup>

ويجدر التنبيه إلى أن العقد الذي تعده أملاك الدولة. يعتبر مهم جدا. وضروري لاستغلال العقار صناعي، وذلك أنه ينشأ حق عيني عقاري للمستفيد.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص616.

<sup>2</sup> صفاء خيرة، مرجع سابق، ص428.

<sup>3</sup> جبوري أحمد، الهيئات المتدخلة في منح واستغلال العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري، م 3، ع1، جامعة البليدة 02، الجزائر، 2016/12/10، ص154.

### خلاصة الفصل:

من خلال ما تم دراسته نستنتج أن العقار الصناعي هو ذلك الحيز الجغرافي المحدود لإقامة منشآت صناعية والذي يكون مهياً لأصحاب المشاريع لتجسيد مشاريعهم، ويتميز بعدة خصائص سواء من حيث مراحل تكوينه أو من ناحية كيفية استغلاله أو من حيث توزيع المناطق، لقد عرف العقار الصناعي في الجزائر مرحلتين بارزتين، الأولى تتمثل في مرحلة ما قبل الإقتصاد الحر حيث تميز العقار حينها بضبابية وسوء تسير الإستقلال مما عرقل عملية الإستثمار، أما الثانية فتتمثل في مرحلة ما بعد الإقتصاد الحر حيث تميزت هذه المرحلة بظهور القطاع الخاص وبالتالي وجوب إيجاد عقار صناعي يحوي مشاريعهم، مما أدى بالمشروع الجزائري إلى استحداث أوعية جديدة والتي أطلق عليها مصطلح حافظة العقار الصناعي، والتي تتكون من ثلاث أصناف وهي الأملاك العمومية التابعة للدولة، الأملاك العمومية الخاصة للبلدية، والأملاك العمومية والخاصة للولاية.

وقد استحدثت المشرع الجزائري هيئات ومؤسسات تهدف إلى تسيير حافظة العقار الصناعي وأيضا حمايتها من الاستغلال الغير شرعي، وتنقسم هذه الهيئات إلى هيئات وطنية و هيئات محلية.

## الفصل الثاني:

الإمتياز الغير قابل للتحويل الى تنازل في

إطار الأمر 04/08

**تمهيد:**

تطرقنا في الفصل الأول إلى ماهية العقار الصناعي وحافطة العقار الصناعي والهيئات الداعمة له وسنتطرق في هذا الفصل إلى صيغة من صيغ استغلال العقار الصناعي المتمثلة في صيغة الإمتياز الغير قابل للتنازل التي اعتمدها المشرع الجزائري من خلال الأمر 04/08، وقد اعتمد هذا الأخير طريقتين لمنح العقار الصناعي والمتمثلتان في المزاد العلني والتراضي، وسنتناول كل هذه النقاط من خلال المبحث الأول تحت عنوان ماهية عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار ثم ننتقل للمبحث الثاني بعنوان الآثار و المنازعات الواردة على عقد الامتياز وطرق زواله.

## المبحث الأول: ماهية عقد الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الموجه للإستثمار

بعد مرور فترة قصيرة على صدور الأمر رقم 06-11، قام المشرع الجزائري بوضع نظام قانوني جديد ينظم الحصول على العقار الصناعي.

وقد هدف هذا الأمر إلى حماية العقار العمومي وتنظيم منح الإمتياز بصيغة غير قابلة للتنازل، حيثُ منح صاحب الإمتياز حق الانتفاع على الأصل العقاري دون أن يمتلك ملكية الملكية التقليدية.

### المطلب الأول: مفهوم عقد الإمتياز

بعد إصدار الأمر 04/08 تم تعميم نظام الإمتياز وتعتبر الخطوة الأساسية للحصول على العقار الصناعي، مع استثناء إمكانية تحويله إلى تنازل، وذلك إلى جانب اعتماد صيغة المزداد العلني كخطوة أساسية في عملية منح حق الإمتياز، وذلك بموجب المادة الأولى من الأمر 04/08<sup>1</sup>، و التي تم تعديلها واستبعاد صيغة المزداد العلني وذلك من خلال المادة 15 من القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011<sup>2</sup>.

وقد تم تعريف عقد الإمتياز بموجب المرسوم التنفيذي رقم 152/09 على أنه "العقد الذي يمنح حقا للشخص الطبيعي أو المعنوي من القانون الخاص الاستفادة من قطعة أرضية تابعة لأملاك الدولة لفترة معينة، بهدف استخدامها في مشروع استثماري، ويمكن لصاحب الحق في الإمتياز الاستفادة من هذا العقد لمدة تصل إلى 33 عامًا، قابلة للتجديد."<sup>3</sup>

<sup>1</sup> الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر ، ع 49 الصادر بتاريخ 03/09/2008 والملغي للأمر 06-11.  
<sup>2</sup> قانون 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر ع 40. الصادرة بتاريخ: 20/07/2011.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر ، ع 27 الصادر بتاريخ 06 ماي 2009، والذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23/04/2007 والمتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11.

وقد أوضح بأن الأمر رقم 04-08 يتضمن اثنين من الأساليب لمنح الإمتياز لاستغلال العقار الصناعي، وهما المزاد العلني والتراضي، وذلك من خلال قرار صادر عن الوالي المختص إقليمياً، إستناداً إلى اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار، وتحديد العقار على الأراضي التابعة لأملاك الدولة.<sup>1</sup>

وقد عرف أيضا في المرسوم التنفيذي رقم 04-332، والذي يتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية في المناطق الخاصة، حيث يتم منحه لفترة معينة للانتفاع بقطعة أرضية تابعة لأملاك الدولة، لاستخدامها في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة.<sup>2</sup>

أما المرسوم التنفيذي رقم 07-121، فيُعرّف الإمتياز على أنه "الاتفاق الذي يمنح من خلاله الانتفاع بقطعة أرضية تابعة لأملاك الدولة لإنجاز مشروع استثماري"، ويتضمن عقد الإمتياز كعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة، بناءً على دفتر الشروط الذي يحدّد بدقة شروط وبنود منح الإمتياز.<sup>3</sup>

يُعرّف عقد الإمتياز في القانون كنظام يتيح للدولة منح قطعة أرضية لمدة محددة لمستثمر معين بهدف تنفيذ مشروع اقتصادي مقابل دفع أجرة<sup>4</sup>، وقد عرفه آخرون كعقد رسمي تمنح بموجبه الدولة، مالكة الأصل، حق الانتفاع لمدة معينة لصالح شخص طبيعي أو معنوي لتنفيذ مشروع استثماري، وعادة ما يتم تسجيل عقود الإمتياز في المحافظة العقارية، تُعتبر عقود الإمتياز صيغاً قانونية يتم بموجبها إبرام عقود بين المستثمر والإدارة العقارية، وتتضمن دفاتر الشروط الملحقة بالعقد جميع الحقوق والالتزامات لكل من الجهتين.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17/10/1994، يتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الإستثمار، ج ر، ع67، الصادر في 14/10/199.

<sup>3</sup> المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121، يحدد شروط كيفية منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

<sup>4</sup> يحيوي أمر ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص137.

<sup>5</sup> بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط3، الجزائر، 2009، ص68.

وأكد قرار مجلس الدولة الجزائري أن عقد الإمتياز التابع لأملاك الدولة هو "عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الإمتياز للمستغل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل إستثنائي، وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة مؤقتة قابلة للرجوع فيها".<sup>1</sup>

من خلال هذا التعريف، يظهر أن مجلس الدولة يعترف صراحة بالطابع الإداري والعام لعقد الإمتياز، وبالسلطات الاستثنائية التي تمارسها الإدارة تجاه الطرف المتعهد.

### المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لمنح حق الإمتياز

سنعالج ضمن هذا المطلب مسألة الإجراءات والآثار من خلال فرعين وفقا لما يلي:

#### الفرع الأول: إجراءات إبرام العقد الإمتياز وفق المزاد العلني والتراضي

##### أولا - إجراء إبرام العقد بأسلوب المزاد العلني.

يبيد هذا الأسلوب العديد من المخاوف بين المستثمرين، حيث يشكون في مصداقيته ويرونه موجهاً لصالح أصحاب رؤوس الأموال على حساب المستثمرين الفعليين، مما يؤدي إلى رفضهم لهذا الأسلوب، وينبغي التوضيح هنا أن المزاد العلني ليس السبب الرئيسي وراء ارتفاع الأسعار بل يعكس وضعية السوق ويكشف عن المضاربة، ويحدد السعر الافتتاحي إستناداً إلى القيمة التجارية للسلعة كما ينعكس في قانون العرض والطلب، بالإضافة إلى ذلك، يتمتع هذا الأسلوب بقبول وتطبيق من قبل المتعاملين مع الإدارة نظراً للفوائد التي يوفرها مقارنة بالأساليب الأخرى والمبادئ التي يستند إليها مثل مبدأ المنافسة والشفافية والمساواة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> القرار رقم 11950 الصادر من مجلس الدولة بتاريخ 09 مارس 2004، فهرس رقم 11952، مجلة مجلس الدولة، ع5، 2004، ص58، 211.

<sup>2</sup> نصر الشريف عبد الحميد، العقود الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المعهد الوطني للقضاء، الدفعة 12، الجزائر، 2001، ص22.

في السياق القانوني، تعتمد الصفقات العمومية على مبدأين أساسيين: المنافسة الحرة والمساواة بين المترشحين. ينص القانون الصريح على هذين المبدأين في نص المادة 5 من القانون رقم 12/23 المؤرخ في 05/08/2023.<sup>1</sup>

حيث في السابق كانت هذه المبادئ متضمنة في مختلف المواد التي تنظم طرق إبرام الصفقات العمومية، وهذا التغيير يأتي لتوضيح كيفية التراضي، حيث لا تظهر المبادئ الأساسية التي تنظم عملية إبرام الصفقات العمومية بوضوح في هذا السياق، والتي تجعلها تختلف عن المزاد العلني، فعلى سبيل المثال، يتطلب المزاد العلني بصورة إلزامية مبدأ المنافسة، المساواة، ومبدأ الإشهار الذي ينشأ عن مبدأ الدعوة للمنافسة العمومية<sup>2</sup>.

سابقاً، كان منح الإمتياز يتم بناءً على دفتر الشروط ومن خلال إجراء المزاد العلني المفتوح أو المقيد، وكان المزاد العلني يُعتبر القاعدة العامة لهذه العملية، وقد كان الوزراء مخولين بمنح الإمتيازات وفقاً لاختصاصاتهم، وكانت هذه الصلاحية موجودة في المادة 05 من الأمر رقم 04/08، وبالنسبة للتراضي، كان يُعتبر الاستثناء وكان يستخدم بعد حصول موافقة مجلس الوزراء بناءً على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، وكانت هناك حالات محددة تمنح فيها هذه الصلاحية وفقاً للمادة 07 من الأمر.

سابقاً، كان المزاد العلني يسهم في تعزيز سوق الشفافية ومطمئنة للمستثمر، وهذا ما يؤكد السير الحسن للصفقة، حيث تتم العملية تحت إشراف مباشر من الجمهور، الذي يتألف بشكل خاص من المستثمرين، ويضمن المزاد العلني معاملة متساوية للمستثمرين، حيث يكونون مخضعين لنفس الشروط المتعلقة بتقديم العروض. بالإضافة إلى ذلك، يتيح المزاد العلني حرية

<sup>1</sup> قانون 12/23 المؤرخ في 05/08/2023 يحدد القواعد العامة المتعلقة بالصفقات العمومية، ج ر ع 51. الصادرة بتاريخ: 2023/08/06.

<sup>2</sup> قدوج حمامة، عملية إبرام الصفقات العمومية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط3، الجزائر، 2008، ص121.

المشاركة لجميع الأشخاص الذين يتوافر فيهم الشروط القانونية للمشاركة، مما يسهل دخول السوق وتعزيز التنافسية وتحقيق أفضل النتائج للمستثمرين والسوق بشكل عام.<sup>1</sup>

تزامناً مع تعديل قانون المنافسة في عام 2008، الذي أدرج الصفقات العمومية ضمن نطاقه، يُعكس ذلك وجود إرادة سياسية تسعى إلى تعميق آليات اقتصاد السوق وتعزيز الحرية الإقتصادية من خلال تكريسها في أجهزة الدولة وإدخالها في المجال الإداري، وهدفت تلك الإجراءات إلى إلزام الجهات العامة بالالتزام بمبدأ المنافسة الحرة والاعتبار به خلال عملية إبرام الصفقات العمومية.<sup>2</sup>

### ثانياً - إجراء إبرام العقد بأسلوب التراضي.

بناءً على نص المادة 15 من القانون رقم 11-11، يُمنح الإمتياز على أساس دفتر 184، ويتضح من خلال الشروط أنه يتم التفاوض على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق التراضي. يُلاحظ أن المشرع قد قيد وسائل منح الإمتياز مقارنة بنص المادة 3 من الأمر رقم 04/08، الذي أشار إلى طريقة المزاد العلني بنوعيه المفتوح و المقيد كقاعدة عامة، والتراضي كاستثناء.<sup>3</sup>

ويعتبر اعتماد المشرع لهذا الأسلوب إنطلاقاً من فكرة تبني التفاوض على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق التراضي مصدرًا لعدة تساؤلات، وذلك خاصة مع التعديلات التي أُدخلت على قوانين الصفقات العمومية ومكافحة الفساد.

<sup>1</sup> أمر رقم 04/08، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> أمر رقم 03/03 المؤرخ في 03/07/19، يتضمن قانون المنافسة، ج ر ج ج عدد 43 الصادر في 20 في 2 جويلية 2008، و القانون رقم 05/10 المؤرخ في 15/08/2010، ج ر، ع 46 الصادر في 18/08/2010.

<sup>3</sup> أمر رقم 04/08، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق.

يتضح ان أسلوب المزاد العلني يحمل في طياته مزايا هامة وكثيرة في تجسيد وتكريس مبدأ المنافسة الحرة والشفافية، وهو ما نصت عليه المادة 09 من الأمر رقم 01/06<sup>1</sup>، وبناءً على التعديل الدوري للنصوص القانونية، فان النتائج قد تمس المسار الذي لا طالما سعت البلاد إلى تحقيقه، مثل تشجيع الإستثمار. يُلاحظ أن هذه التعديلات الدورية قد أصبحت كثيرة ، مما يؤدي إلى ظاهرة نفور المستثمرين، الذين يخشون إبرام هذا النوع من العقود، ليجدوا انفسهم في وقت قصير ضحايا للتعديلات التي قد تلحق بهم أضرارًا لم تكن متوقعة.

بموجب الأمر رقم 06-11، كانت طريقة منح الإمتياز تتبع الإتفاق والتراضي، خصوصاً عندما يتعلق الأمر بالأراضي الموجودة في بلديات وولايات جنوب البلاد، بالإضافة إلى مناطق خارج بلديات وولايات الجزائر، عنابة، قسنطينة، وهران، كما شملت هذه الطريقة أيضا بلديات مقر الولاية ومقر الدائرة في الولايات الأخرى في شمال البلاد، وبلديات مقر الولاية في الهضاب العليا.<sup>2</sup>

بموجب الأمر رقم 04/08 كان منح الإمتيازات باستخدام طريقة التراضي مرخصة من قبل مجلس الوزراء، بناءً على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، ويُسمح بهذا النهج في حالات تقديم مشاريع إستثمارية تحظى بأهمية وطنية وأولوية، مثل تلبية الطلب الوطني على السكن، أو تعزيز فرص العمل، أو إضافة قيمة مضافة، كما يمكن استخدام هذا النهج عندما تسهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة، دون تحديد مواقع محددة للأراضي في هذه المناطق، كما كان معمولاً في الأمر رقم 06-11 السابق.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> أمر رقم 01/06 المؤرخ في 20/02/2006، يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، ج ر، ع14 الصادر في 08/03/2006 متمم بالأمر رقم 10/05 المؤرخ في 26/08/2010، ج ر، ع66 الصادر في 01/09/2010، معدل ومتمم بالقانون رقم 11/15 المؤرخ في 20/08/2011، ج ر، ع44، الصادر في 10 أوت 2011.

<sup>2</sup> نصر الشريف عبد الحميد، مرجع سابق، ص22-24.

<sup>3</sup> أمر رقم 11/06 يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج ر، ع53، سنة 2006.

بناءً على التعديلات الجديدة التي أُدخلت على المادة 15 من القانون رقم 11/11، أصبحت هذه المادة من الطرق الناجعة والوحيدة لمنح الإمتيازات على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وقد تم التغيير الجوهري أيضاً في فحوى المادة 03 من الأمر رقم 04/08، إلى جانب الإلغاء الكامل لتطبيق المادة 6 و7، التي كانت تحدد حالات استخدام أسلوب التراضي، ويُعتبر العمل بالتراضي الآن بدون أي قيود، مما يمثل تغييراً هاماً في عملية منح الإمتيازات على الأراضي العمومية<sup>1</sup>

**الفرع الثاني: مراحل منح الإمتياز باستعمال أسلوب التراضي:**

**أولاً: مرحلة الترخيص بمنح الإمتياز:**

للحصول على وعاء عقاري أو أصل عقاري، يتعين على الشخص تقديم طلب إلى أمانة اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات والضبط العقاري، وهي الهيئة التي تشرف عليها مصالح مديرية الصناعة، المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وترقية الإستثمار في الولاية، ويتأسس هذه اللجنة الوالي أو ممثله على مستوى الولاية، وتقوم بدور حيوي في تسهيل الإجراءات الإدارية المتعلقة بالعقارات وتنظيمها<sup>2</sup>

يتم فحص الطلب بواسطة لجنة CALPIREF، حيث تقوم بدراسة المعلومات المقدمة حول المشروع المطلوب والعرض العقاري المتوفر، وبهدف توجيه طلبات الإستثمار بشكل أفضل، تعمل مديرية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على تحديد الوثائق اللازمة للطلب وتقديم دراسات تقنية واقتصادية تساعد اللجنة في اتخاذ قرارها بشأن إختيار المستثمر المناسب.<sup>3</sup>

بعد استلام الطلبات من قبل اللجنة CALPIREF، تُرسل إلى إدارة أملاك الدولة لدراسة النواحي القانونية للأراضي المقترح استخدامها للمشاريع المطروحة، وتراعي الإدارة اختصاصها

<sup>1</sup> المواد 6، 7، 8 من الأمر رقم 04/08، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

<sup>2</sup> مخلوفي بوبكر، دعم الإستثمار في الجنوب والهضاب العليا، جريدة الخبر، 2012/03/07، ص4.

<sup>3</sup> المرجع نفسه.

المخول في هذا المجال وتقوم بالرد على الطلبات بناءً على ذلك، وبعد ذلك تتخذ اللجنة قرارًا بشأن قابلية المشاريع للحصول على الإمتياز، مع مراعاة المعلومات والتحليل الذي قدمته الإدارة وتقدم اللجنة توصياتها إلى الوالي للنظر في إصدار التراخيص، مع مراعاة أن قرارات منح الإمتياز أصبحت موضوع قانون المالية التكميلي لعام 2011، مما يجعلها قرارات مركزية تقع ضمن اختصاص الوالي، دون تحديد لنوع الأراضي كما كان سابقًا<sup>1</sup>.

بناءً على اقتراح CALPIREF، يتم استدعاء الوالي للنظر في إمكانية منح حق الإمتياز للمستثمر المختار، وفقًا للمادة 15 التي تمنح للوالي صلاحية الترخيص بالتراضي لمنح الإمتياز، يتم استشارة كل من CALPIREF والهيئة المسؤولة عن إدارة المدينة الجديدة قبل اتخاذ هذا القرار، وهذا ما يتضمنه الاقتراح الذي قدمته CALPIREF<sup>2</sup>، أخذ موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عملاً بالمادة 34 من قانون المالية لسنة 2013.<sup>3</sup>

### ثانياً: مرحلة إعداد عقد الإمتياز

عندما يحصل المستثمر على ترخيص من الوالي يسمح له بالإنفتاح من حق الإمتياز بالتراضي على العقار، ترسل الطلبات إلى إدارة أملاك الدولة للبدء في تحضير مشروع قرار المنح، ويتم تسليم دفتر الشروط للمستثمر ليتمكن من الاطلاع عليه، وتحديد الإتاوة الإيجارية بالمقارنة مع قيمة القطعة الأرضية الموضوعة تحت الإمتياز، بالإضافة إلى تحديد حقوق التسجيل بناءً على المقرر الصادر عن الوالي، الذي يتم تسجيله بالمديرية، ثم بعد ذلك، يقوم المدير الولائي لأملاك الدولة، المختص بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية، بإبرام عقد الإمتياز مع المستفيد بناءً على تفويض من وزير المالية، الذي يمنح له صلاحية إعداد العقود

<sup>1</sup> المادة 5 من الأمر رقم 04/08، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي 20/10، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها.

<sup>3</sup> قانون رقم 12/12، يتضمن قانون المالية لسنة 2013.

الخاصة بالأملك العقارية للدولة وإعطائها الطابع الرسمي، وذلك وفقاً لقانون المالية لعام 2013، وتم تأهيل إدارة أملاك الدولة أيضاً لإعداد عقود الإمتياز مجاناً، وفقاً لما ورد في القانون المذكور.

يتم تنظيم العقد في شكل عقد إداري موثق رسمياً، يكرس فيه الإمتياز بناءً على دفتر الشروط الذي يحدد بدقة برنامج الإستثمار والشروط والبنود اللازمة لمنح الإمتياز، بحيث يتمكن المستثمر من الشروع في تنفيذ مشروعه، وتتص المادة 10 من الأمر رقم 04/08 على ان إدارة أملاك الدولة تلعب أدواراً متعددة، منها: دور المتعاقد، ودور الخبير، ودور موثق الدولة، ودور المالكة للأملك العقارية والمنقولة، ودور المتابع والمراقب، ودور موقع الجزاء<sup>1</sup>.

يشتمل دفتر الشروط على مجموعة من الأحكام العامة والخاصة التي يجب على المستثمر الذي تم منحه حق الإمتياز الالتزام بها، ويلتزم المستثمر بقراءة محتوى دفتر الشروط والموافقة عليه قبل البدء في تنفيذ المشروع، مع احترام جميع البنود والشروط المذكورة فيه، وحينما يتم التوقيع على العقد المبرم، يجب على المستثمر الإعلان بصراحة وبشكل صريح في العقد بأنه قرأ دفتر الشروط ووافق على محتواه، مما يعني عدم وجود مجال للتراجع عنه بعد الموافقة على بنوده.<sup>2</sup>

بمعنى آخر، فان الموافقة على دفتر الشروط تشكل التزاماً قانونياً للمستثمر، وبمجرد التوقيع على العقد، يصبح من الصعب جداً التراجع عن الالتزامات المتفق عليها.

### ثالثاً: مرحلة إشهار عقد الإمتياز

بعد عملية إعداد عقد الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة تتولى إجراءات شهره في المحافظة العقارية باعتباره عقد وارد على عقار<sup>3</sup>، خاصة وأن المشرع الجزائري جعل من الشهر إجراء

<sup>1</sup> بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الإستثمار الجزائري، دفاثر السياسة والقانون، المجلد 4، ع7، جوان 2012، ص232.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 152/09، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، مرجع سابق.

<sup>3</sup> فسيح حمزة، التنظيم القانوني لإستغلال العقار الصناعي في عملية الإستثمار، مذكرة ضمن نيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجوائر، 2007، ص128.

الإلزامي حتى تنتج آثارها سواء فيما بين المتعاقدين أو اتجاه الغير وهذا رغبة منه في استقرار المعاملات العقارية<sup>1</sup>، وكون عقد الإمتياز من بين التصرفات التي لا وجود لها إلا من تاريخ إشهارها.<sup>2</sup>

ودليل ذلك ما أخذ به المشرع من خلال الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري إذ أخذ أولاً بنظام الشهر العيني واعتبر الشهر العقاري إجراء هام وهذا ما كان واضحاً في نص المادة 15 منه وهي كالآتي:

كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية.<sup>3</sup>

إلا أن نظام الشهر العيني لا يطبق إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني ذلك أنه إذا كان القيد في السجل العقاري يمكن ان يعرف على أنه مجموع الإجراءات والقواعد القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت أصلية أو تبعية، منشئة أو كاشفة، ناقلة أو مزيلة، فإن هذه القواعد لا يمكن تنفيذها إلا بعد المسح الذي يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطاءها أرقام خاصة ورسم مخططاتها.<sup>4</sup>

لكن هذا الإجراء لا يثير أي إشكال باعتبار ان أراضي أملاك الدولة خاضعة للمسح مسبقاً بما أنه متواجدة على مستوى كل من اللجان المختصة وإدارة أملاك الدولة وذلك في بنك المعطيات الذي تملكه، كما لا ننسى أن إجراء تسجيل منح الإمتياز يتم على مستوى مصلحة الضرائب وتكون عملية التسجيل مرحلة سابقة لشهر المعاملات العقارية، ويؤدي التسجيل

<sup>1</sup> فريدي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008، ص 27.

<sup>2</sup> زروقي ليلي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، ط3، 2007، ص 46.

<sup>3</sup> أمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر، ع 92 الصادر في 18/11/1975.

<sup>4</sup> زروقي ليلي وعمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 45.

وضيفتين أولهما مراقبة الإدارة لجميع المعاملات العقارية مهما كان نوعها، ثانيهما تحصيل حقوق الدولة عن طريق فرض رسوم عن كل معاملة وأخيرا عند الانتهاء من عملية الشهر يُسلم عقد الإمتياز فورا للمستفيد منه.<sup>1</sup>

#### رابعا - مرحلة البدء بالحيازة و الانتفاع بعقد الإمتياز

بعد الإنتهاء من عملية إشهار عقد الإمتياز تتم عملية تجسيد حيازة القطعة الأرضية الممنوحة وبدء الانتفاع منها من طرف المستفيد من منح الإمتياز عن طريق محضر يُعدة المدير الولائي لأملاك الدولة أين يستوجب على صاحب الإمتياز ان يشرع في انطلاق أشغال مشروعه خلال المدة المقررة في العقد وابتداءا من تاريخ استلام رخصة البناء.<sup>2</sup>

إذ أن المستفيد من منح الإمتياز يودع طلب الحصول على رخصة البناء للوصول إلى القرار النهائي المتعلق بذلك والذي يكون صادرا من جهة مختصة قد تكون رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية والدولة وذلك وفق المادة 65 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات حددها القانون وذلك وفق المادة 66 و67 من نفس القانون.<sup>3</sup>

بعدها تُرسل نسخة من الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها والتحقق في الملف ويشمل التحقيق مدى احترام المشروع للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن النظافة، الفن الجمالي وحماية البيئة وذلك بالاستعانة بأحد هذه المصالح: مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة جميع بنايات المصالح

<sup>1</sup> لخضاري محمد، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراقبة أشغال البناء على ضوء القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، مجلة المفكر، ع18، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي الياسين، سيدي بلعباس، الجزائر، 2019، ص64.

<sup>2</sup> المادة 28 و29 من دفتر شروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، يحتد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق.

<sup>3</sup> قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالهيئة والتعمير، ج ر، ع52 الصادر في 02/12/1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 04/05 المؤرخ في 14/08/2004، ج ر، ع51 الصادر في 15/08/2004.

المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية، مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.<sup>1</sup>

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف تصدر الجهة المختصة قرارا بالموافقة على منح الرخصة يتم تبليغه إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، كما توضع نسخة من القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي وذلك بحسب المواد 47 و48 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.<sup>2</sup>

تعتبر مدة انجاز المشروع قابلة للتجديد إذا حال سبب قاهر منع انطلاق الأشغال وتحدّد تلك المدة بمدة تساوي تلك التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته هذا ما يدل على ان إدارة أملاك الدولة تمارس نوع من الرقابة على المستثمر حيث تراقب مدى إنجازه لمشروع الإستثمار في المدة المتفق عليها في دفتر الشروط.<sup>3</sup>

وقد أورد المشرع بعض التعديلات على إجراءات إبرام عقد الإمتياز عن طريق التراضي وذلك من خلال المرسوم التنفيذي 487/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023<sup>4</sup> المذكور سابقا حيث أوكل منح العقار الصناعي إلى الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة حيث تجتمع معها دوريا لتحديد العرض العقاري الموجه للاستثمار على أساس بنك معطيات تابع للوكالة ينشأ لهذا الغرض.

<sup>1</sup> عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، عدد 3، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2008، ص14-18.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر، ع26 الصادر في 1991/06/01، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22، ج ر، ع55 الصادر في 2009/09/27.

<sup>3</sup> المادة 28 و29 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 يحدد شروط وكفايات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، المرجع السابق.

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 486/23 المؤرخ في 28/12/2023 يحدد مكونات العقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الإمتياز.

وقد نصت المادة الرابعة من نفس المرسوم على آجال نشر قائمة الأملاك العقارية التي يتم إحصاؤها والموجودة على مستوى بنك المعطيات وحددتها بـ 30 يوما.

تتم معالجة طلبات منح العقار الإقتصادي المسجلة والرد عليها من طرف الوكالة خلال أجل لا يتجاوز 15 يوما ابتداء من تاريخ انقضاء أجل النشر.

وقد حددت المادة 06 و07 من المرسوم التنفيذي 487/23 كيفية تقديم المترشح لطلب انجاز مشروع استثماري وإجراءات معالجة الملفات وذلك بالطريقة التالية:

- التسجيل الأولي يتمثل في ملء الخانات المتعلقة بمشروعه الإستثماري والمتمثلة في:<sup>1</sup>
  - النشاط المزمع القيام به.
  - موقع ومساحة الملك العقاري الواقع عليه الاختيار.
  - مخطط التمويل (التكلفة التقديرية للمشروع ومبلغ المساهمة الخاصة بمبلغ القروض المالية).
  - ملء الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع، المعالجة الأولية الآلية للمعلومات المدخلة من طرف المترشح تمكنه من معرفة ما إذا تم قبول مشروعه.
- بعد قبول المشروع يقوم المترشح بتأكيد اختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها المنصة الرقمية للمستثمر.
- تتم المعالجة بطريقة رقمية لطلب منح العقار الإقتصادي عن طريق شبكة تقييم المشاريع المرفق نموذجا بالملحق الأول بهذا المرسوم وتقاطع هذه الأخيرة مع الملك العقاري الذي اختاره المترشح.

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 486/23 المؤرخ في 28/12/2023 يحدد مكونات العقار الصناعي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الإمتياز.

- وبناء على المعالجة المذكورة أعلاه، يتم اختيار المشروع الإستثماري المتحصل على أفضل نتيجة حسب شبكة التقييم ويعد لصالحه مقرر مؤقت وفق النموذج المرفق بالملحق الثاني لهذا المرسوم، ولا يمكن الاحتجاج بهذا المقرر للمطالبة بالحصول على عقد الإمتياز.
- لا يكون المقرر نهائيا إلا بعد انقضاء أجل الطعن المنصوص عليه في المرسوم الرئاسي 296/22 المؤرخ في 04 في سبتمبر 2022.
- يتم إعلام المستثمرين الذين لم يتم إختيارهم أثناء إعداد المقرر المؤقت.
- بعد التبليغ القرار النهائي للمستثمر الذي تم قبوله من طرف الوكالة الجزائرية للاستثمار تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد الإمتياز في أجل 08 أيام من تاريخ تسليمها الملف من الشباك الوحيد وهذا طبقا للمادة 11 من المرسوم التنفيذي 487/23، ويتكون الملف من الوثائق التالية:<sup>1</sup>
  - ✓ وثيقة الهوية.
  - ✓ دفتر الشروط الممضي.
  - ✓ القرار النهائي.
  - ✓ السجل التجاري.
  - ✓ القانون الأساسي للأشخاص المعنوية.
- تجسيد عملية حيازة الملك العقاري من طرف المستفيد من الإمتياز بمحضر تعده مصالح الشباك الوحيد التابع للوكالة فور تسليم عقد الإمتياز.
- يلزم صاحب الإمتياز تحت طائلة الفسخ بالشروع في انجاز الاشغال في أجل لا يتجاوز الأجل المحدد في دفتر الشروط.

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 486/23 المؤرخ في 28 /12/ 2023 يحدد مكونات العقار الصناعي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الإمتياز.

## المبحث الثاني: الآثار والمنازعات الواردة على عقد الإمتياز وطرق زواله

تنوعت المنازعات المترتبة عن استغلال العقار الصناعي، حسب العقود المنظمة لاستغلاله ويمكن تصنيف المنازعات المتعلقة باستغلاله حسب طبيعة العقد إلى منازعات متعلقة بعقد التنازل عن العقار الصناعي ومنازعات متعلقة بمنح الإمتياز، إلا اننا سنركز على النوع الثاني من المنازعات.

### المطلب الاول: الآثار المترتبة على عقد الإمتياز

ونميز هنا بين الآثار على المستثمر من جهة ومانح الإمتياز من جهة أخرى.

#### الفرع الأول: الآثار المترتبة على حقوق والتزامات المستثمر

##### • أولاً: الحقوق

#### أ- الحصول على حق الانتفاع في الملك لمدة لا تقل عن 33 سنة

وفقاً للأمر 04/08، يتم تخصيص القطعة الأرضية المطلوبة لإنجاز المشروع الإستثماري للمستثمر عن طريق عقد الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، ويتم تحديد مدة الإمتياز لمدة 33 سنة، ويمكن تجديدها مرتين، ومن الجدير بالذكر أنه تم إلغاء خيار التنازل والأملك الوطنية الخاصة المخصصة لمشاريع الإستثمار.

إلا أنه يمكن للمستثمر، التنازل عن المنشآت والبنائيات المشيدة فوق تلك القطعة الأرضية، بعد الإنجاز الفعلي للمشروع الإستثماري<sup>1</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 13 من الأمر 04/08" عند إتمام مشروع الإستثمار تكرر إجبارياً ملكية البنائيات المنجزة من المستثمر، على الأرض الممنوح امتيازها وجوباً بمبادرة هذا الأخير فالدولة تبقى مالكة للقطعة الأرضية، حيث تم إلغاء التنازل عن القطعة الأرضية الممنوح الإمتياز عليها والمستثمر يمنحه حق الإمتياز الحق في

<sup>1</sup> سلاحي مصطفى، إلغاء عقد الإمتياز على العقار الصناعي ، مجلة الإجتهد القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة - المجلد رقم 01 - 01، 2023، ص78.

الحصول على حق الانتفاع في الملك، إذ يمكنه التنازل عن البنايات والمنشآت عن طريق البيع أو التوريث.

#### ب - الحق في الحصول على رخص البناء :

القاعدة العامة أن طلب رخصة البناء، يقدم من المالك أو وكيله، ومن الأشخاص الذين لهم الحق في ذلك المحددين في القانون رقم 29/90، إلا ان الأمر 04/08 يعطي للمستثمر صاحب حق الإمتياز وصاحب حق الانتفاع حق الحصول على رخصة البناء، وهذا ما أكدته المادة 11 من الأمر نفسه، بقولها: ( يخول منح الإمتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء بل وحتى على رخصة الهدم، إذا أراد إزالة البنايات المقامة على القطعة الأرضية، والتي لا تتلاءم مع مشروعه الإستثماري على حسابه الخاص)، وبذلك فان المشرع في منحه للمستثمر صاحب حق الإمتياز حق الحصول على رخصة البناء قد خرج عن القاعدة العامة والمتمثلة في عدم إمكانية منح الرخصة دون توفر طالبها على عقد ملكية العقار وقد أصدر وزير السكن والعمران والتعليم رقم 1328 المؤرخة في 12-09-2013 والتي وضحت كفايات معالجة ملفات رخصة البناء الخاصة بالمشاريع الإستثمارية.<sup>1</sup>

ج - الحق في تكوين رهن رسمي: يخول منح الإمتياز للمستفيد، حق إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض، وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع، (المادة 11 من الأمر 04/08) وأيضاً إمكانية رهن البنايات المقرر إقامتها، على الأرضية الممنوحة حيث يكونان ضماناً للمؤسسات المالية.

#### د - الحق في التنازل والتأجير من الباطن:

نصت عليها المادة 14 من الأمر رقم 04/08 : ( تكون ملكية البنايات والحق العيني العقاري، الناتج عن عقد الإمتياز قابلة للتنازل فور الإنجاز الفعلي لمشروع الإستثمار، والبدء في النشاط

<sup>1</sup> سلاحي مصطفى، المرجع السابق، ص79.

بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة"، وتطبيقا لذلك جاءت المادة 19 محددة لشروط هذا التنازل، كما أضاف دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 صيغة أخرى، وهي الإيجار من الباطن، وعليه مكن المشرع المستثمرين من التصرف في ملكية البنايات المشيدة، عن طريق التنازل والإيجار من الباطن وذلك متى توافرت شروطهما، وما يجب الإشارة إليه أن المشرع نص على التنازل فقط في الأمر 04/08 ثم تطرقت النصوص التنظيمية إلى الإيجار من الباطن وذلك في الفقرة 2 من المادة 17 من المرسوم التنفيذي سالف الذكر، والمادة 09 من دفتر الشروط الملحق به.<sup>1</sup>

#### • ثانيا: الالتزامات:

أ- تسديد الأتاوى الإيجارية السنوية حيث يلتزم المستفيد بدفع مبلغ الأتاوى الإيجارية السنوية لفائدة أملاك الدولة في حال أتم انجاز مشروعه وأصبح مالكا للبنايات واستنفد المدة القانونية لعقد الإمتياز للفترة الأولى المحددة ب 33 سنة دون تقدمه بطلب تجديد الإمتياز تحددها مديرية أملاك الدولة، وفقا للسوق العقاري، كما أن هذه الأتاوى تحين بعد انقضاء فترة 11 سنة من طرف مديرية أملاك الدولة، بناء على تقييم تعدده مصالح أملاك الدولة استنادا للسوق العقاري.

ب- يكون المستفيد ملزم بإبلاغ مدير أملاك الدولة في حال اكتشافه لأي ممتلكات ثقافية على القطعة الأرضية محل الإمتياز، وهو بدوره يقوم بإعلام مدير الثقافة للولاية بخصوص أي اكتشاف على القطعة الأرضية محل الإمتياز، وذلك قصد تسجيلها ومن ثم تصنف ضمن قائمة الأملاك الثقافية للدولة.

ت- يلتزم المستفيد باحترام كافة الأحكام القانونية السارية المفعول ذات الصلة بالتهيئة والبناء ومعاييرها بالإضافة لمعايير الهندسة المعمارية، مع احترام متطلبات حماية البيئة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> مخلوف لكحل، عقد الإمتياز ودوره في تطوير الإستثمار، دراسة حالة العقار الإقتصادي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 01-2017، 2018، ص198.

<sup>2</sup> سلاحي مصطفى، مرجع سابق، ص83-84.

ث- يلتزم بإنجاز المشروع في المدة المحددة مع إمكانية التمديد، كما يتحمل أيضا صاحب الإمتياز الاتفاقات التي تنتقل الأصل العقاري مهما كانت هذه الأخيرة إيجابية أو سلبية، ظاهرة أو خفية.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة على حقوق والتزامات مانح الإمتياز:

### 1. الحقوق:

أ- الاحتفاظ بملكية العقار: أي ان ملكية الأرض أو القطعة الأرضية الصناعية تبقى ملكا للدولة وغير قابلة للتحويل إلى تنازل.

ب- إسقاط حق الإمتياز: يتعرض المستثمر أو صاحب الإمتياز الذي لا يحترم التزاماته التي يتضمنها دفتر الشروط إلى فسخ الإمتياز بمبادرة من مديرية أملاك الدولة بعد توجيه إعدارين له، ويتم إسقاط حق الإمتياز أمام الجهات القضائية المختصة<sup>1</sup>.

### 2. الإلتزامات:

يقع على عاتق مانح حق الإمتياز، مجموعة من الإلتزامات<sup>2</sup>:

- عدم عرقلة نشاط المشروع الإستثماري
- ألا تمنح القطعة لشخص آخر.
- المساهمة قدر الإمكان على إنجاز المشروع.
- الشفافية أثناء القيام بعمليات المزاد العلني.
- تجديد عقد الإمتياز كل 33 سنة، إذا لم يخل المستثمر بالتزاماته.

### المطلب الثاني: المنازعات الواردة على عقد الإمتياز

ونميز هنا بين ثلاث أنواع من المنازعات وهي: المنازعات المتعلقة بقرار رفض منح

الإمتياز، المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الإمتياز والمنازعات المتعلقة بفسخ الإمتياز.

<sup>1</sup> مخلوف لكحل، مرجع سابق، ص 199.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 200.

## الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بقرار رفض منح الإمتياز

كان الإمتياز في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار عن طريق قرار إداري صادر عن وكالة ترقية الإستثمار آنذاك أو اللجنة الولائية لدعم الإستثمار، غير أنه قد يحدث أن لا ترد الوكالة أو اللجنة على طلب المعني بالإمتياز في الآجال المحددة ب 60 يوما من تاريخ إيداع الطلب أو ترد عليه بالرفض أو تمنح المستثمر نظام غير النظام الذي طلبه، فطبقا للمواد 20-14-09 من المرسوم يمكن للمستثمر ان يرفع طعنا إداريا للفصل في قرار الرفض الصريح أو الضمني للوكالة إلى رئيس الحكومة باعتباره السلطة الوصية على الوكالة، والذي له أن يفصل في الطلب في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب بقرار إداري غير قابل للطعن القضائي.<sup>1</sup>

أما في إطار القانون رقم: 01/03 فان الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار هي المؤهلة قانونا لمنح قرار الإمتياز، ولهذه الأخير أجل أقصاه 30 يوما ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب لإصدار قرار المنح أو الرفض، وفي حالة عدم الرد أو الاعتراض على قرار الوكالة يمكن ان يقدم المستثمر طعنا لدى السلطة الوصية رئيس الحكومة وعليه الرد في أجل 15 يوما، والجديد بالنسبة لهذا القانون هو قابلية قرار الوكالة للطعن أمام القضاء.

وبعد تعديل المادة 07 من الأمر 01/03 بموجب المادة 05 من الأمر 06/08 أصبح يمنح للوكالة أجل 72 ساعة للرد على طلب الإمتياز إذا تعلق الأمر بالمزايا الخاصة بالإنجاز 10و أيام لتسليم المقرر المتعلق بالمزايا الخاصة بالاستغلال، وأضيفت المادة 07 مكرر التي بمقتضاها يجوز للمستثمرين الذين يرون أنهم قد غبنوا بشأن الاستفادة من المزايا حق الطعن لدى لجنة تحدد تشكيلتها عن طريق التنظيم ويجب أن يمارس هذا الطعن خلال 15 يوما التي

<sup>1</sup> جلال عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في. الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون اقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة د. طاهر موالى. 2019، ص56.

تلي تاريخ التبليغ بالقرار محل الإحتجاج، وتفصل اللجنة في الطعن في أجل شهر<sup>1</sup>، هذا إلى جانب منح القانون للمستثمر الحق في اللجوء للقضاء مباشرة للنظر في النزاع خاصة بعد تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعد ان أصبح التظلم غير وجوبي. وبصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بموجب المادة 15 منه أصبح الإمتياز بالتراضي ويرخص بقرار من الوالي، ويكون هذا القرار قابلا للطعن بدعوى الإلغاء في حالة رفض منح الإمتياز.

وقد حدد المشرع الجزائري في المواد 08 و 09 من المرسوم التنفيذي 487/23 الإجراءات المتبعة من طرف المستثمر الذي تعرض لإقصاء أو غبن والمتمثلة في إرسال تظلم إلى الوكالة بأي وسيلة في الأجل المحددة في المرسوم الرئاسي 296/22 المؤرخ في 04 سبتمبر 2022 وذلك ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص للطلب المتعلق بمنح الإمتياز.

وفي حالة الرد السلبي على التظلم المبلغ له من طرف الوكالة يمكن للمترشح ان يقدم طعنا أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالإستثمار في الأجل المحدد في المرسوم 296/22 المذكور سابقا وهذا ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص لتظلمه.

وفي حالة عدم قبول الطعن من طرف اللجنة الوطنية العليا المذكورة أعلاه تبلغ الوكالة عن طريق شباكها الوحيد القرار النهائي المعد وفق النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي 487/23.

وفي حالة قبول الطعن يتم التبليغ القرار النهائي للمستثمر الذي تم قبوله من طرف الوكالة عبر شباكها الوحيد مع فسخ المقرر المؤقت.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> مصطفى عايدة، التسوية القضائية للمنازعات الناجمة عن إستغلال العقار الصناعي، الملتقى الوطني حول الإستثمار العقاري، 2014، ص10.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 487/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المحدد للشروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار اقتصادي التابع للأملك الخاصه للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثماريه، ج ر، ع85 الصادرة بتاريخ: 12/30/2023.

## الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الإمتياز

وتظهر هذه المنازعات في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته كعدم انجاز المشروع في المدة المحددة، فيتم سحب الإمتياز بموجب قرار صادر عن الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، غير أنه يمكن ان يسحب الإمتياز إذا أثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم الإنجاز، مما يستدعي تدخل القضاء لحل هذا النزاع وتقدير حالة القوة القاهرة.

لكن بصدور الأمر 04/08 تغير الأمر وأصبح سحب الإمتياز يتم عن طريق القضاء، بحيث يترتب عن إخلال المستفيد بالتزاماته (عدم انجاز المشروع في المدة المحددة) إسقاط حق الإمتياز لدى الجهة القضائية المختصة، وبمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، وتدفع الدولة نتيجة إسقاط<sup>1</sup> حق الإمتياز تعويضاً مستحقاً للمستثمر من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية، وذلك بناء على محضر معاينة، كما أن مبلغ التعويض لا يتجاوز قيمة المواد وسعر اليد العاملة، وفي حالة نطق الجهة القضائية المختصة بهدم البنايات يتعين على المستفيد من حق الإمتياز القيام بإعادة القطعة الأرضية إلى حالتها الطبيعية<sup>2</sup>.

## الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الإمتياز

تتمثل حالات فسخ عقد الإمتياز على النحو التالي:<sup>3</sup> في حال عدم الإمتثال للمستثمر لإلتزاماته وعدم إنجاز المشروع، يحق للإدارة فسخ العقد بدون اللجوء إلى القضاء، وذلك وفقاً للقوانين والانظمة المعمول بها في البلد. إذا كان العقد يشمل الأملاك الوطنية العمومية، مثل المناطق الحرة، يقوم الوالي بتوجيه إعدار للمستفيد قبل مرور ستة أشهر من احتمالية الفسخ، ويتيح هذا الإعدار للمستثمر فرصة تصحيح الأوضاع وتنفيذ التزاماته المترتبة عليه.

<sup>1</sup> جلال عبد الحميد، مرجع سابق، ص 57.

<sup>2</sup> المرجع نفسه.

<sup>3</sup> بودادة نورية، عماري ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل ماستر، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016/2017، ص 74-77.

ويوجد إمكانية لفسخ العقد بقوة القانون من قبل الإدارة دون اللجوء إلى القضاء في حالات أخرى، مثل حدوث انتهاكات جسيمة للالتزامات من طرف المستثمر أو عدم الامتثال للقوانين والأنظمة المعمول بها، في تلك الحالات، تتخذ الإدارة إجراءات الفسخ وفقاً للضوابط والإجراءات المنصوص عليها في القوانين ذات الصلة منها:

- التأجير من الباطن دون أخذ رأي الوكالة وإدارة أملاك الدولة التي يشترط موافقتها بصفة صريحة وكتابية.

- ممارسة نشاط آخر غير المتفق عليه في دفتر الشروط على القطعة الأرضية.

وقد أورد المشرع الجزائري في إطار القانون 17/23 المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ومن خلال المرسوم التنفيذي 487/23 في مادته 17 بعض الحالات التي تستوجب فسخ الإمتياز وحصرها فيما يلي:

- يفسخ عقد الإمتياز باتفاق الطرفين في أي وقت.
- بمبادرة من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد إذا لم يحترم المستفيد الشروط الواردة في هذا المرسوم وبنود دفتر الشروط.
- وبعد تبليغ الإعذارات للمستفيد وانقضاء الأجال المحددة في هذا المرسوم تقوم مصالح أملاك الدولة بناء على الفسخ المبلغ من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد بإعداد عقد فسخ لعقد الإمتياز.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 487/23 المؤرخ في 2023/12/28 المحدد للشروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار اقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، ع85 الصادرة بتاريخ 202 /12/30.

### خلاصة الفصل:

نستخلص مما سبق أن المشرع الجزائري إعتمد صيغة الإمتياز في منح العقار الصناعي كصيغة وحيدة لإستغلال العقار الصناعي ،وقد اعتمد في ذلك على طريقتين هما المزاد العلني والتراضي، حيث كان منح الامتياز يتم في البداية عن طريق المزاد العلني بناء على دفتر الشروط وبعد ذلك تم إلغائه بموجب قانون المالية لسنة 2011 واعتمد على التراضي كأسلوب وحيد لمنح الامتياز، وبعد صدور قانون المالية لسنة 2019 تراجع المشرع عن إلغاء أسلوب المزاد العلني وبقي ساري المفعول، ويعتبر الوزراء هم المخولين قانونا بمنح الامتياز وفقا لهذا الأسلوب، أما أسلوب التراضي فتعتبر مصالح أملاك الدولة هي المخولة قانونا بإبرام العقد بعد موافقة الوالي.

أما فيما يتعلق بالمنازعات الواردة أثناء تنفيذ العقد أو في حالة فسخه فقد أورد المشرع بعض الإجراءات القانونية وذلك من خلال المواد 09،14 و20 من القانون 12/93، والمادة 07 من الأمر 01/03 والمواد 08، 09 من المرسوم التنفيذي 487/23.

خاتمة

في الأخير ومن خلال ما تم دراسته في بحثنا هذا نقول أن المشرع الجزائري قد وفق في تدارك ثغرة قانونية من خلال إصداره الأمر 04/08 والذي ألغى بموجبه صيغة التنازل على العقار الإقتصادي الذي استنزف أراضي الدولة) والذي ألغى بموجب القانون 17/23 المؤرخ في 2023/11/15)، كما أصدر بموجب هذا الأمر جملة من التحفيزات للمستثمرين لتشجيع الإستثمار، ويدخل هذا القانون في إطار المجهودات التي يبذلها المشرع الجزائري من أجل النهوض بقطاع الإستثمار الذي ظل يتخبط في جملة من المشاكل منها ما يتعلق بالجانب العقاري والمتمثلة في إعطاء رؤية شاملة وحقيقية للعقار المخصص للاستثمار، ومنها ما يتعلق بالجانب الإداري والمتمثلة في العراقيل الإدارية وكثرة المتدخلين في منح العقار الإقتصادي، ومنها ما هو قانوني المتمثل في عدم الاستقرار في النص القانوني والغموض الذي يلفه، وهذا ما يحاول المشرع الجزائري تداركه من خلال إنشاء الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار و الذي أنشأت بموجبه الوكالات الوطنية للعقار الصناعي والسياحي والحضري والتي تصب في مجملها إلى هدف واحد وهو الرقي بواقع الإستثمار في الجزائر، وهو موضوع يحتاج إلى النظر والتدقيق والتعمق لاستخراج وإيجاد الحلول للمشاكل التي يتخبط فيها العقار الإقتصادي.

ومن خلال هذه الدراسات تم التوصل إلى النتائج التالية:

➤ أهم ما يواجه واقع الإستثمار في الجزائر من تحديات هو جرد وتحصيل العقار الإقتصادي.

➤ أن المشرع الجزائري وجد صعوبة في التوفيق بين مصلحة الدولة المتمثلة في الحفاظ على العقار الإقتصادي من جهة، ومن جهة أخرى إعطاء نوع من الحرية والتسهيلات للمستثمر لإقامة وتجسيد مشروعه.

## خاتمة

- ✚ صعوبة تجسيد وترجمة الترسانة القانونية التي أصدرها المشرع على أرض الواقع وهذا راجع إلى الفوضى والمشاكل التي يتخبط فيها العقار الإقتصادي.
  - ✚ ضعف قوة النص القانوني مما يجعله عرضة للإلغاء والتعديل في كل مرة مما ينعكس سلبا على أرض الواقع.
  - ✚ غياب رؤية واضحة لموضوع الإستثمار مما أدى إلى عزوف المستثمر الأجنبي عن الإستثمار في الجزائر.
  - ✚ نقص النصوص التنظيمية المتعلقة بقوانين الإستثمار مما فتح المجال إلى التأويلات والتساؤلات وهذا يعتبر من الثغرات القانونية.
  - ✚ وجود تداخل في صلاحيات الهيئات المكلفة بتنظيم العقار الإقتصادي.
  - ✚ نقص الاهتمام بالمشاكل التي يعاني منها المستثمرين بصفة جدية وغياب حلول جذرية للمشاكل التي تعترضهم.
  - ✚ غياب الاستشراق والمبادرة لدى المشرع الجزائري واعتماده سياسة ظرفية قصيرة المدى.
  - ✚ تساؤل المستثمر عن الجهة أو السلطة المعنية فعلا بمنح الإمتياز على العقار الصناعي وذلك لكثرة المتدخلين في هذه العملية المكلفة بتهيئة العقار الصناعي والسياحي والحضري مما يكرس المركزية والبيروقراطية.
  - ✚ إغفال المشرع الجزائري لمسألة تحديد الجهات القضائية المختصة وترك الأمر مفتوحا خاصه فيما يتعلق بوجود طرف أجنبي في القضية.
- وبناء على هذه النتائج نقترح ما يلي:

1-الإسراع في رقمنة قطاع الإستثمار مما يسهل عملية إحصاء وجرد العقار الإقتصادي.

## خاتمة

- 2- الإسراع في إصدار النصوص التنظيمية المتعلقة بقانون الإستثمار الجديد مما يشجع المستثمر الأجنبي على الإستثمار في الجزائر.
- 3- إستحداث غرفة في المجالس القضائية والمحاكم الإدارية للنظر في المنازعات التي قد تطرح أثناء التنفيذ عقد الإمتياز.
- 4- إستحداث هيئة محلية للنظر في الطعون التي يقدمها المستثمرون لتخفيف الضغط على الهيئات المركزية.
- 5- إيجاد آلية قانونية لإعطاء فرصة للمستثمرين الذين لم يتحصلوا على مشاريع إستثمارية عن طريق المزاد العلني وذلك للحد من استحواذ أصحاب رؤوس الأموال على المشاريع.
- 6- تنظيم ندوات وملتقيات لتقريب المستثمرين من الإدارة واعلامهم وتزويدهم بالمعلومات اللازمة للمراحل المتابعة لإنجاز مشاريعهم وتعريفهم بحقوقهم وواجباتهم.
- 7- إعطاء أهمية للبيئة والطابع الاجتماعي أثناء دراسة المشروع المقترح من طرف المستثمر.

تم بفضل الله وعونه...

## قائمة المصادر والمراجع

أ- قائمة المصادر:

01- المصادر المنزهة.

1. القرآن الكريم.

02- القوانين:

1. القانون رقم 90- 29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالهيئة والتعمير، ج ر ج ج عدد 52 الصادر في 2 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004، ج ر ج ج عدد 51 الصادر في 15 غشت 2004.

2. القانون رقم 12-12، يتضمن قانون المالية لسنة 2013.

3. القانون 18/22 المؤرخ في 24/07/2022، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 50، سنة 2022

4. القانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية. الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 73 لصادر بتاريخ 16/11/2023.

03- الأوامر:

1. الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائرية، الجريدة الرسمية رقم: 78 بتاريخ 30/09/1975 معدل ومتمم.

2. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج عدد 92 الصادر في 18 نوفمبر 1975.

3. الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادر بتاريخ 22/8/2001.

## قائمة المصادر والمراجع

4. الأمر رقم 03/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003، يتضمن قانون المنافسة، ج ر ج ج عدد 43 الصادر في 20 في 2 جويلية 2008، وبالقانون رقم 10-05 المؤرخ في 15 غشت 2010، ج ر ج ج عدد 46 الصادر في 18 غشت 2010.
5. الأمر رقم 01/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، ج ر ج ج، عدد 14 الصادر في 08 مارس 2006، متمم بالأمر رقم 10-05 المؤرخ في 26 غشت 2010، ج ر ج ج عدد 66 الصادر في 1 سبتمبر 2010، معدل ومتمم بالقانون رقم 11-15 المؤرخ في 2 غشت 2011، ج ر ج ج عدد 44 الصادر في 10 أوت 2011.
6. الأمر رقم 11/06 يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج ر، ع53، سنة 2006.
7. الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 1 سبتمبر المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابع الاملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية الجريدة الرسمية، العدد 49 الصادر بتاريخ 3 سبتمبر 2008 والملغي للأمر 06-11.

### 05-المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي 45/73 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئه المناطق الصناعية الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 9 مارس 1973.
2. المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر ج عدد 26 الصادر في 1 جوان 1991، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، ج ر ج ج عدد 55 الصادر في 27 سبتمبر 2009.
3. المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 5 اكتوبر 1993 المتعلق بتلقيه الإستثمار، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 64 الصادرة بتاريخ 24 ربيع الثاني 1414.

## قائمة المصادر والمراجع

4. المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار، ج ر، ج ج عدد 67، الصادر في 14 أكتوبر 1994.
5. المرسوم التنفيذي رقم 355/06 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وسيره الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 64 الصادرة بتاريخ 2006/10/11.
6. المرسوم التنفيذي رقم 23/07 المؤرخ في 28 يناير 2007، يحدد كفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح الإمتياز عليها، ج ر ج ج عدد 8 الصادر في 31 يناير 2007.
7. المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23 افريل 2007 يتضمن انشاء الوكاله الوطنيه للوساطه والضبط العقاري ويحدد قانون الاساسي، الجريدة الرسمية، العدد 27 الصادر بتاريخ 2007/4/25.
8. المرسوم التنفيذي رقم 122/07 المؤرخ في 23 ابريل 2007 يحدد شروطه كفيه تسيير الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العموميه المستقله وغير مستقله المحلة والاصول الفائضه التابعة للمؤسسات العموميه الإقتصادي والاصول المتوفره على مستوى المناطق الصناعيه الجريدة الرسمية العدد 27 الصادر بتاريخ 2007/4/25.
9. المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2 ماي 2009 المحدد لشروط وكفيه منح الامتياز على الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية الجريدة الرسمية، العدد 27 الصادر بتاريخ 6 ماي 2009، والذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 أفريل 2007 والمتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06.
10. المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقله وغير

## قائمة المصادر والمراجع

- المستقلة المحلة والاصول الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 27 الصادرة بتاريخ 2009/05/06.
11. المرسوم التنفيذي رقم 20/10 المؤرخ في 12 جانفي 2010 المتضمن تنظيم لجنه المساعدة على تحديد الموقع وترقيه الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها الجريدة الرسمية ،العدد 04 الصادره بتاريخ 2010/1/17.
12. المرسوم التنفيذي رقم 254/10، المؤرخ في 20 أكتوبر 2010، يحدد صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية، ج ر، ج ج، عدد 63 الصادر في 26 أكتوبر 2010.
13. المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقيه الإستثمار وسيرها ،الجريدة الرسمية العدد 60 الصادرة بتاريخ 2022/9/18.
14. المرسوم التنفيذي رقم 486/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد مكونات العقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية والقابل لمنح الامتياز.
15. المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المحدد للشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار اقتصادي التابع للاملاك الخاصه للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثماريه، الجريدة الرسمية رقم 85 الصادره بتاريخ 30 ديسمبر 2023.
16. المرسوم التنفيذي 488/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها الجريدة رسميه العدد رقم 85 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2023.
17. المرسوم التنفيذي 489/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها الجريدة الرسمية العدد رقم 85 بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

18. المرسوم التنفيذي 111/24 المؤرخ في 13 مارس 2024 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022م الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتسييرها.

#### 06- القرارات والأحكام القضائية:

1. القرار رقم 11950 الصادر من مجلس الدولة بتاريخ 09 مارس 2004، فهرس رقم 11952، مجلة مجلس الدولة، العدد 5، 2004.
2. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2024 المحدد للتنظيم الداخلي للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار.

#### ب - قائمة المراجع:

##### 01-الكتب العامة:

1. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط3، الجزائر، 2009.
2. بوضياف عمار، الصفقات العمومية في الجزائر، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، جسور للنشر والتوزيع، ط2، الجزائر، 2009.
3. قدوج حمامة، عملية إبرام الصفقات العمومية في القانون الجزائري، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008.
4. ليلي زروقي، وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، ط3، 2007.
5. يحيياوي أعمر مخلوف، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2004.

##### 02-البحوث الجامعية:

##### أولاً: أطاريح الدكتوراه:

1. مخلوف لكحل، عقد الإمتياز ودوره في تطوير الإستثمار، دراسة حالة العقار الإقتصادي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 01-2017، 2018.

ثانيا: رسائل الماجستير:

1. فريدي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008.
2. فسيح حمزة، التنظيم القانوني لإستغلال العقار الصناعي في عملية الإستثمار، مذكرة ضمن تيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجوائر، 2007.

ثالثا: مذكرات الماستر:

1. بربار منصور، النظام القانوني لمناطق التوسع السياحي، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، جامعة تيسمسيلت، 2019.
2. بن سديرة ليندا، النظام القانوني للمناطق الصناعية في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة العربي التبسي، السنة 2021 2022.
3. بودادة نورية، عماري ابتسام، انظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة مئتمة لنيل ماستر، جامعة عبد الرحمان.
4. جأجل محمد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون اقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة د. طاهر موالى. 2019.
5. خالفي أميرة، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد اكلي محند أولحاج، 2019.
6. سالت نور الدين، العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015/2014.
7. الهام غلاب وفاطمة الزهراء قنز، حافظه العقار الصناعي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، الجزائر سنة 2018.

03-المقالات العلمية:

1. امينة كوسام، الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار في اطار قانون الاستثمار الجديد 18/22, مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية, المجلد 05, العدد 02, السنة 2022.
2. ايمان خلفاوي، الساسية عناتي، المناطق الصناعية في الجزائر: الواقع والآفاق دراسة حالة المناطق الصناعية ومناطق النشاط لولايي قالمة وعنابة، جامعة 8 ماي 1945، 2016.
3. بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الإستثمار الجزائري، دفاتر السياسة والقانون، المجلد 4، العدد 7، جوان 2012.
4. جبوري أحمد، الهيئات المتدخلة في منح واستغلال العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري، مجلد 3، العدد 1، جامعة البليدة 02، الجزائر، 10 ديسمبر 2016.
5. حسين سامية، انتقال عقار صناعي في الجزائر من العائق الى الحافز، المجلة النقدية لقانون العلوم السياسية، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، العدد 1، 2019.
6. سلالي مصطفى، إلغاء عقد الإمتياز على العقار الصناعي، مجلة الإجتهد القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المجلد رقم 01، العدد 01، 2023.
7. شتوان حنان، العقار الصناعي لانعاش الإستثمار المحلي ودعم الإقتصاد، دفاتر السياسة والقانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم الجزائر، العدد 15 جوان 2016.
8. صفاء خيراء، علي سنوسي، الاطار العقار صناعي مجلة الاجتهد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، المجلد 14 العدد 29 مارس 2022.
9. عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، عدد 3، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2008.

10. عيساوي عبد القادر، دور جهاز كالبيراف في مجال استثمار في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية الإقتصادية، جامعة تمنغست الجزائر، المجلد 10، العدد 03، 2021.
11. غني السعدية، الطبيعة القانونية للعقار الصناعي المخصص للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة دراسات البحوث القانونية السياسية، جامعه الشهيد حمى الأخضر، الوادي، العدد الثالث، 2022.
12. لخضاري محمد، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراقبة أشغال البناء على ضوء القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، مجلة المفكر، العدد 18، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي الياسين، سيدي بلعباس، الجزائر، 2019.
13. لعشاش محمد، منح الامتياز على الأراضي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية في اطار أحكام الأمر 04/08 المعدل والمتمم، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعه زيان عاشور بالجلفة الجزائر، العدد 11 سبتمبر 2018.

#### 04-المطبوعات الجامعية:

1. العايب ريمة، النظام القانوني للعقار الإستثماري، محاضرات السنة الثانية ماستر، قانون اعمال، جامعة 8 ماي 1945، قلمة، 2020 2021.

#### 05-الملتقيات:

1. مصطفى عايدة، التسوية القضائية للمنازعات الناجمة عن إستغلال العقار الصناعي، الملتقى الوطني حول الإستثمار العقاري، 2014.
2. الملتقى الوطني الافتراضي، الآليات القانونية المستحدثة لتطوير الإستثمار بالجزائر في ظل قانون 22 18، مداخلة الاستاذ محمد الفضة والأستاذ محمد بن أوزينة، الضمانات القانونية لاستغلال عقار صناعي في ظل القانون 18/22 المتضمن قانون الإستثمار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه تامنغاست يوم 17 ديسمبر 2022.

## قائمة المصادر والمراجع

---

3. الملتقى الوطني الافتراضي، الآليات القانونية المستحدثة لتطوير الإستثمار بالجزائر في ظل القانون 18 /22، مداخلة الاستاذ محمد الفضة والأستاذ محمد بن أوزينة، الضمانات القانونية لاستغلال عقار صناعي في ظل القانون 18 /22 المتضمن قانون الإستثمار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه تمنغست يوم 17 ديسمبر 2022.

# فهرس المحتويات

## فهرس المحتويات

/	الشكر والتقدير .....
/	الاهداء .....
/	قائمة المختصرات .....
أ-د	مقدمة: .....

### الفصل الأول: ماهية العقار الصناعي

7	تمهيد: .....
8	المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي .....
8	المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي .....
8	الفرع الأول: التعريف اللغوي و الإصطلاحي .....
9	الفرع الثاني: خصائص العقار الصناعي: .....
10	المطلب الثاني: التطور التاريخي للعقار الصناعي .....
10	الفرع الأول: مرحلة ما قبل الإقتصاد الحر (الإقتصاد الموجه) .....
11	الفرع الثاني: مرحلة ما بعد الإقتصاد الحر .....
14	المبحث الثاني: حافظة العقار الصناعي والهيئات المنظمة له .....
14	المطلب الأول: حافظة العقار الصناعي .....
14	الفرع الأول: الأملاك العمومية التابعة للدولة: .....
14	الفرع الثاني: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية: .....
23	المطلب الثاني الهيئات المنظمة للاستغلال العقار الصناعي .....

23	الفرع الأول: الهيئات الوطنية المنظمة لاستغلال عقار الصناعي
40	الفرع الثاني: الهيئات المحلية المنظمة لاستغلال العقار الصناعي:
46	خلاصة الفصل:
	الفصل الثاني: الإمتياز الغير قابل للتحويل الى تنازل في إطار الأمر 04/08.
48	تمهيد:
49	المبحث الأول: ماهية عقد الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الموجه للإستثمار
49	المطلب الأول: مفهوم عقد الإمتياز
51	المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لمنح حق الإمتياز
51	الفرع الأول: إجراءات إبرام العقد الإمتياز وفق المزاد العلني والتراضي
55	الفرع الثاني: مراحل منح الإمتياز باستعمال أسلوب التراضي:
63	المبحث الثاني: الآثار والمنازعات الواردة على عقد الإمتياز وطرق زواله
63	المطلب الأول: الآثار المترتبة على عقد الإمتياز
63	الفرع الأول: الآثار المترتبة على حقوق والتزامات المستثمر
66	الفرع الثاني: الآثار المترتبة على حقوق والتزامات مانح الإمتياز:
66	المطلب الثاني: المنازعات الواردة على عقد الإمتياز
67	الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بقرار رفض منح الإمتياز
69	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الإمتياز
69	الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الإمتياز
71	خلاصة الفصل:

73	.....	خاتمة
77	.....	قائمة المصادر والمراجع
87	.....	فهرس المحتويات
90	.....	ملخص:

## ملخص:

وكخلاصة للموضوع يمكن القول ان العقار الصناعي هو الحيز المكاني المحدود لإقامة منشآت صناعية وذلك بهدف انشاء نشاط اقتصادي عن طريق التقاء أصحاب الأراضي والمتمثل في الدولة عموما وأصحاب المال من جهة أخرى وله خصائص ومميزات تميزه عن غيره من الأراضي، لقد عرف العقار الصناعي في الجزائر عدة مراحل حتى وصل إلى صيغته الحالية وأبرز هذه المراحل هما مرحلتين، فالاولى تتمثل في مرحلة ما قبل الإقتصاد الحر، والتي تميزت بظهور مناطق النشاط الصناعي والأصول العقارية المتبقية التي نص عليها المشرع الجزائري في قانون 11/88 المؤرخ في 12/01/1988، أما المرحلة الثانية فتتمثل في مرحلة ما بعد الإقتصاد الحر، وتميزت بظهور نوع جديد من النشاط الصناعي المتمثل في الخواص وذلك كنتيجة لانتهاج الدولة نمطا جديدا للاقتصاد الوطني والمتمثل في الأسواق الحرة مما يعني ضرورة توفير العقار اللازم لممارسة النشاط الإقتصادي لهؤلاء الخواص ولمعالجة هذا المشكل أصدر المشرع الجزائري المرسوم 93/12 المؤرخ في 5 اكتوبر 1993 الذي يعتبر أول إطار تنظيمي لاستثمارات الأجنبية المباشرة، وقد نص على استحداث مناطق جديدة مخصصة للاستثمار كالمناطق الخاصة والجنوب الكبير كما يسمح بالإستثمار خارج المناطق المهيمنة والمناطق الصناعية، وعلى اثر هذا المرسوم صدرت مراسيم تنفيذية تنص على صيغة التنازل على العقار الصناعي، وذلك بهدف تشجيع المستثمرين وتحفيزهم على الانتاج ولكن هذا النمط أدى إلى استنزاف العقار الإقتصادي خاصة وان المشرع الجزائري لاحظ استغلال بعض الأطراف لهذا الأمر واستحوادهم على العقار بحجة الإستثمار ومن ثم تحويله الى وجهات أخرى مما دفعه إلى ايجاد صيغة جديدة لاستغلال العقار الإقتصادي مع المحافظة عليه وهذا ما تم اعتماده من خلال الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008، والذي ألغى صيغة التنازل واعتمد صيغتين لاستغلال العقار الصناعي وهما التراضي والمزاد العملي.

الكلمات المفتاحية: العقار الصناعي، عقد الإمتياز، الأملاك، المنازعات.

## **Abstract**

As a summary of the topic, it can be said that industrial real estate is the limited spatial space for establishing industrial facilities with the aim of establishing economic activity through the meeting of land owners, represented by the state in general, and owners of money on the other hand, and it has characteristics and advantages that distinguish it from other lands. Industrial real estate in Algeria has known several stages. Until it reached its current form, the most prominent of these stages are two stages. The first is the pre-free economy stage, which was characterized by the emergence of areas of industrial activity and the remaining real estate assets stipulated by the Algerian legislator in Law 88/11 dated 01/12/1988. As for the second stage It represents the post-free economy stage, and was characterized by the emergence of a new type of industrial activity represented by private individuals, as a result of the state's adoption of a new pattern of the national economy, represented by free markets, which means the necessity of providing the necessary real estate to practice economic activity for these private individuals. To address this problem, the Algerian legislator issued Decree 12/ 93 of October 5, 1993, which is considered the first regulatory framework for foreign direct investments. It stipulated the creation of new zones designated for investment, such as the private zones and the Great South. It also allowed investment outside the dominant zones and industrial zones. As a result of this decree, executive decrees were issued stipulating the formula for assignment of industrial real estate. With the aim of encouraging investors and motivating them to produce, but this pattern led to the depletion of the economic real estate, especially since the Algerian legislator noticed that some parties exploited this matter and took possession of the real estate under the pretext of investment and then transferred it to other destinations, which prompted him to find a new formula for exploiting the economic real estate while preserving it, and this What was approved through Order 08/04 dated 09/01/2008, which canceled the waiver formula and adopted two formulas for the exploitation of industrial property, namely mutual consent and practical auction.

**Keywords:** Industrial Real Estate, Concession Contract, Property, Disputes.



# شهادة تصحيح

بشهاد الاستاذ: محمد مصطفى زوربايحي

بصفته رئيسا: / في لجنة المناقشة لمذكرة  
الماستر

الطالب (ة): خسر بوي مصطفى رقم التسجيل: 2.10390.644.66

الطالب (ة): / رقم التسجيل: /

تخصص: قانون خاص دفعه: 2023 / 2024 نظام رقم

05

أن المذكرة المعنونة بـ:

مقدود الإمتياز في ظل الأمر 04/08

تم تصحيحها من طرف الطالب / القاضي وهي صالحة للإيداع

غرداية في 06/07/2024

رئيس القسم

إمضاء الأستاذ رئيس اللجنة المكلف بمناقشة التصحيح

زوربايحي محمد مصطفى