

**Ministry of High Education and Scientific Research**

جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعرييرج

**University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-Bba**

كلية الحقوق والعلوم السياسية

**Faculty of Law and Political Sciences**



UNIVERSITE MOHAMED EL BACHIR EL IBRAHIMI  
BORDJ BOU ARRERIDJ

مذكرة مقدمة متطلبات لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: قانون أعمال

الموسومة بـ:

## دور العقار الصناعي في تشجيع الاستثمار

تحت إشراف الأستاذة

-بوعافية رضا

إعداد الطالب:

✓ بن زغيبه أميرة

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
د-عياش حمزة	أستاذ محاضر "أ"	رئيسا
د- بوعافية رضا	أستاذ محاضر "أ"	مشرفا ومقررا
د-بلفروم محمد اليمين	أستاذ محاضر "ب"	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2022/2021

{ فتعالى الله المَلِكُ الْحَقُّ ۖ وَ لَا تَعْجَلْ بِالْقُرْآنِ مِنْ قَبْلِ  
أَنْ يُقْضَىٰ إِلَيْكَ وَحْيُهُ ۖ وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا }

سورة طه الآية 114

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر وتقدير

الشكر والحمد لله الذي وفقني لهذا

ولم أكن لأصل إليه لولا فضل الله علي

في البداية أتوجه بكثير الشكر وجزيل الامتنان

إلى أستاذي الكريم ومشرفي

"بوعافية رضا" لقبوله الإشراف على هذا العمل أولاً

وعلى جميع النصائح والإرشادات العلمية التي قدمها لي

بصبر واسع أتمنى من الله عز وجل وأن ينزله

خير المنازل... آمين



## إهداء

بعد الحمد لله الذي بحمده تتم الصالحات والصلاة والسلام على أشرف خلق الله

محمد صلى الله عليه وسلم أهدي هذا العمل المتواضع إلى...

أعز ما أملك في الوجود إلى الوالدين الكريمين منبع الحنان إلى أمي الغالية وإلى مصدر

كبريائي واعتزازي وفخري إلى من يكافح في سبيل تعليمي أبي الغالي...

حفضهما الله وأطال في عمرهما...

إلى الشموع التي تنيرنا إخوتي... فارس، أمينة، وفاء، ياسمين...

وإلى كل من ساعدني ومد يد العون لي...

مكتبة الرحاب



ص: صفحة

ج. ر: جريدة رسمية

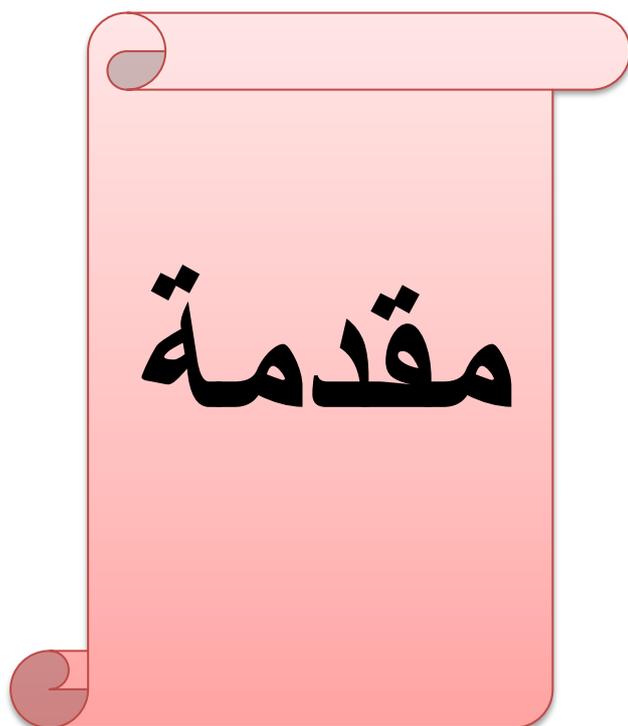
ع: عدد

م: مجلد

ط: طبعة

د. ط: دون طبعة

د.ج: دون جزء



سعت الدولة الجزائرية إلى تدعيم فكرة الاستثمار من الناحية القانونية، وذلك من خلال تشجيع الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية، وللقيام بذلك لابد من اللجوء إلى مسألة العقار بصفة عامة، وإلى العقار الصناعي بصفة خاصة نظرا للأهمية التي يكتسبها في مجال الاستثمار سواء كان وطنيا أو اجنبيا، ولتشجيع الاستثمار وتحفيز المستثمر ركز المشرع الجزائري على العقار الصناعي، باعتباره وسيلة من وسائل تشجيع الاستثمار في الجزائر.

ويتضح ذلك من خلال القوانين التي وضعها المشرع الجزائري لتنظيم العقار الصناعي، حيث نظم المشرع الجزائري العقار الصناعي وكيفية استغلاله من خلال الأمر رقم 11-06 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وإصدار الأمر رقم 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، إضافة إلى ذلك الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار.

### أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الموضوع في دراسة قانون الاستثمار والذي يعاني من صعوبات وعوائق تحل دون تشجيع المستثمرين الاجانب في ظل النقائص التي يعانيها خاصة مسألة توفير الأوعية العقارية ودراسة العقار الصناعي دراسة شاملة بمختلف القوانين التي وضعها المشرع الجزائري، كما أنه من المواضيع الجديدة والحديثة في قانون الاستثمار.

### أسباب اختيار الموضوع

أما بالنسبة لأسباب اختيار الموضوع فقد تم اختياره لأسباب موضوعية وأسباب ذاتية، فبالنسبة للأسباب الموضوعية قلة الدراسات الشاملة المتعلقة بالموضوع، ودراسة

قانون الاستثمار وذلك إبراز دور العقار الصناعي، والذي يدخل في نطاق قانون الاستثمار، والعمل على تشجيع المستثمر الاجنبي على الاستثمار من خلال العقار الصناعي، أما بالنسبة للأسباب الذاتية أهمية الموضوع من الناحية القانونية وذلك من خلال الدور الذي يلعبه في قانون الاستثمار، بالإضافة إلى قلة المراجع حول الموضوع رغم كثرة النصوص القانونية في العقار الصناعي.

ومحاولة دراسة النصوص القانونية التي تنظم العقار الصناعي ورأي المشرع حول العقار الصناعي والهدف من دراسة هذا الموضوع إبراز أهمية العقار الصناعي في الاقتصاد الجزائري في ظل الصعوبات التي تعاني منها الجزائر، كما ارتأيت من دراسة هذا الموضوع إبراز الدور الذي يلعبه المشرع من أجل تحسين الضمانات للمستثمرين بهدف استقطاب المستثمرين الاجانب وانعاش الاقتصاد الوطني ورغم أنه موضوع مهم في قانون الاستثمار إلا أن أي طالب أو باحث يتناول هذا الموضوع يلاحظ قلة الدراسات، وإذا توفرت فإنها تختص بجانب واحد من الموضوع.

### صعوبات الدراسة:

أما بالنسبة لصعوبات الدراسة قلة المراجع حول موضوع العقار الصناعي والصعوبة وتضييع الوقت في مرحلة البحث عن مراجع تخدم الموضوع.

### الدراسات السابقة

لم يخص موضوع العقار الصناعي باهتمام الباحثين رغم أهمية ونذكر من هذا السياق مذكرة لجبراني إشراق، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري والتي تناولت مفهوم العقار والعقود المنصدة على العقار الصناعي، ولم نتناول المنازعات المتعلقة بهذه العقود.

## الإشكالية:

ولدراسة الموضوع، والاحاطة بكل جوانبه نطرح الاشكالية التالية:

إلى أي مدى ساهم العقار الصناعي في تشجيع الاستثمار؟

وبالنسبة للتساؤلات الفرعية:

ما هو النظام القانوني للعقار الصناعي؟ ماهي عقود استغلال العقار الصناعي؟

وماهي المنازعات الناجمة عنه؟

## منهج الدراسة

أما بالنسبة لمنهج البحث، فقد تطلبت الدراسة الاعتماد على المنهج الوصفي وذلك بالاستعانة بالمنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الصناعي والنصوص المتعلقة بقانون الاستثمار.

للإجابة على هذه الاشكالية اتبعنا الخطة التالية، حيث قمنا بتقسيم الخطة إلى فصلين لتكون خطة متوازنة وشاملة للموضوع.

الفصل الأول: ماهية ونطاق العقار الصناعي حيث تطرقنا في هذا الفصل إلى مبحثين: المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي ويحتوي على مطلبين هما: المطلب الأول: تعريف وتطور العقار الصناعي والمطلب الثاني: خصائص العقار الصناعي وتمييزه عن غيره من الأنظمة.

وأما المبحث الثاني: حافطة العقار الصناعي يحتوي على مطلبين هما: أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاط والمطلب الثاني: الأراضي الخاصة التابعة للدولة.

وفي الفصل الثاني: النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي ويتضمن مبحثين هما:

المبحث الأول: عقود استغلال العقار الصناعي بمطليين: المطلب الأول: عقد التنازل والمطلب الثاني: عقد الامتياز.

وفي المبحث الثاني: منازعات استغلال العقار الصناعي بمطليين أيضا هما: المطلب الأول: طبيعة منازعات استغلال العقار الصناعي والمطلب الثاني: الفصل في المنازعات عن طريق القضاء.

# الفصل الأول:

ماهية ونطاق العقار

الصناعي

## تمهيد

سعى من الدولة الجزائرية إلى تشجيع الاستثمار، نظمت العقار الصناعي والذي يعتبر من آليات تشجيع الاستثمار ولتحقيق التنمية الاقتصادية وإبراز الميزات التي يكتسبها العقار الصناعي في قانون الاستثمار.

ومن خلال هذا الفصل سنحاول معالجة ماهية ونطاق العقار الصناعي من خلال مفهوم العقار الصناعي في المبحث الأول مع تحديد خصائصه وتمييزه عن غيره من الأنظمة، ومن خلال المبحث الثاني والذي يتمثل في حافظة العقار الصناعي مع تبيان أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وكذلك الأراضي الخاصة التابعة للدولة.

## المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي.

يلعب العقار دورا هاما في تحقيق التنمية الاقتصادية ويعتبر محركا اساسيا للاستثمار، ويبدو دور الدولة في تشجيع الاستثمار في مدى اهتمامها وبحثها عن الأوعية العقارية الملائمة مع وجود سياسة عقارية حقيقية تسمح في تزويد المستثمرين بالأراضي العقارية التي تساهم في مباشرة وإنجاز مختلف مشاريعهم الاستثمارية<sup>1</sup>.

## المطلب الأول: تعريف وتطور العقار الصناعي

نتحدث في هذا المطلب حول تعريف العقار الصناعي (الفرع الأول)، وتطور العقار الصناعي (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي.

سنتناول تعريف العقار الصناعي في بعض التخصصات لنصل إلى التعريف القانوني للعقار الصناعي.

### أولا: تعريف العقار الصناعي في بعض التخصصات.

يدخل العقار الصناعي في العديد من التخصصات نظرا للأهمية التي يكتسبها.

### أ- حسب المختصين في المجال الجغرافي :

يمكن تعريف العقار الصناعي كالاتي:

<sup>1</sup> لالوش سميرة، (آلية استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز)، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، ع 10 01، 21-01-2022، ص243.

"العقار الصناعي حسب المختصين في هذا المجال، يمثل المسافة الجغرافية الرقمية الأرضية المحددة لإقامة المنشآت الصناعية"<sup>1</sup>.

ومن هذا التعريف نجد انه لا بد من اختيار المكان بدقة الذي تتجز فيه المنشأة الصناعية

ب- حسب المختصين في المجال الاقتصادي اما العقار الصناعي من الناحية الاقتصادية: ارتبط مفهوم العقار الصناعي عند لاقتصاديين بمفهوم المال المخصص للاستثمار، بحيث يتم الإنفاق على الأصول(الأراضي أو المباني) خلال فترة زمنية محددة بقصد زيادة انتاجيتها وإضافة جديدة في ثروة المجتمع<sup>2</sup>.

من هذا التعريف نجد ان العقار الصناعي من الناحية الاقتصادية هو عبارة عن المال الذي يتم الاستثمارية وبالتالي هناك اختلاف بين تعريف العقار الصناعي السابق ذكرى وتعريفه من الناحية الاقتصادية.

### ثانيا: التعريف القانون للعقار الصناعي

ينقسم مصطلح العقار الصناعي إلى قسمين وبالتالي لا بد من تعريف العقار اولا وتليه الصناعة ثم تعريف العقار الصناعي.

#### أ- تعريف العقار:

تعرف العقارات على أنها الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقتها او بصنع صانع، لا يمكن نقلها، دون أن يعتريها تلف أو خلل<sup>3</sup>

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، اطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2014-2015، ص15.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص16.

<sup>3</sup> لمزري مفيدة، ( العقار الصناعي كآلية لانعاش الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية )، مجلة القانون الدولي والتنمية، المركز الجامعي عبد الحفيظ بو الصوف، ميلة، م7، ع28، 02/01/2020، ص69.

## الفصل الأول..... ماهية ونطاق العقار الصناعي

ونصت المادة 683/1 من القانون المدني الجزائري على تعريف العقار " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول<sup>1</sup>.

أما الملاك العقارية فقد نصت " المادة 2" الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية"<sup>2</sup>

### ب- تعريف الصناعة:

بعد تحديد تعريف العقار لابد أن نحدد تعريفا للصناعة.

"أما الصناعة فيمكن تعريفها بمفهوم المخالفة للزراعة والتجارة، وهي نوع من تنظيم النشاط لاقتصادي لإنتاج السلع من طريق تحويل مواد أولية<sup>3</sup>.

ومما سبق نجد أن الصناعة تشكل عنصرا مهما في التنمية الاقتصادية بغض النظر عن اختلاف مفهومها و معانيها.

### ج- تعريف العقار الصناعي

المشروع الجزائري لم يعرف العقار الصناعي وإنما اكتفي بتعريف العقار من المادة 683/1 من القانون المدني الجزائري .

لم يرد تعريف للعقار الصناعي لكن من خلال استقراء النصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي يمكن مقارنة ذلك على ان العقار الصناعي هو كل فضاء أو وعاء

<sup>1</sup> الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 78، لسنة 1975، معدل ويتم

<sup>2</sup> أمر رقم 74-26 مؤرخ في 27 محرم عام 1394، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.

<sup>3</sup> لمزري مفيدة، المرجع السابق، ص، 683.

عقاري مخصص للاستعمال الصناعي ومن أمثلة العقار الصناعي نجد المصانع والمخازن<sup>1</sup>.

" يعرف العقار الصناعي هو مختلف الاراضي التي وجهت للاستثمار وكل ما اتصل بها وما رصد لخدمتها بما في ذلك ما تبقي من المؤسسات العمومية بعد حلها ومزاد عن حاجتها من أصول والتي كانت تمتلكها أثناء ممارسة نشاطها<sup>2</sup>

"والعقار انواع أهمها العقارات بالطبيعة، ومن جملتها الاراضي التي هي عقار أصيل خلقه الله تعالى اي شيئاً ثابتاً في حيزه، وتشمل جميع انواع الاراضي الفلاحية والصناعية"<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: تطور العقار الصناعي.

نتطرق إلى تطور العقار الصناعي في ظل النظام الاشتراكي ثم في ظل اقتصاد السوق.

#### أولاً: تطور العقار الصناعي في ظل النظام الاشتراكي.

تميزت هذي المرحلة باحتكار الدولة لمختلف المعاملات المتعلقة بالعقارات<sup>4</sup>.

حيث نصت المادة 2 من الأمر رقم 74-26 " تتكون الاحتياطات العقارية

البلدية المنصوص عليها في المادة الأولى أو الجماعات المحلية أو الافراد.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> بلقاسم تلب، العقار الصناعي آلية لتحفيز الاستثمار، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2014/2015، ص 01

<sup>2</sup> سقار فايضة

<sup>3</sup> شنوان حنان، بن ددوش قماري نضرة، ( العقار الصناعي كآلية لانعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد )، دفاتر السياسية والقانون، مخبر القانون العقاري والبيئة ع15، جوان 2016، ص683.

<sup>4</sup> لدرع نبيلة (اشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره علي واقع الاستثمار )، حوليات جامعة الجزائر 1، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تيبازة، م 35، ع3، مارس 2021، ص 13.

<sup>5</sup> حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومه، دط، الجزائر 2004، ص

تميزت هذه المرحلة بمقاطعة النظام الرأسمالي، حيث أن الدولة اعتمدت على قطاع عمومي ضخم يستند إليه اقتصاد الدولة الجديدة والتحول إلى نظام الاشتراكي باعتباره خبارا لا يمكن الرجعة فيه وذلك بناء قطاع عام قوي معتمد على تخطيط علمي المفهوم ديمقراطي التصميم وتسمى التنفيذ<sup>1</sup>.

وقد كانت هناك اختيارات ارتجالية وسياسية لإنشاء المناطق الموجهة للنشاطات الصناعية بحجة توزيع الثروات بصفة متساوية على مختلف جهات التراب الوطني، وأدى ذلك إلى إخطاء فادحة وتكاليف باهظة لا تخدم الصالح العام<sup>2</sup>.

وكان أول نص تولى تنظيم العقار الصناعي هو الأمر رقم 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية، وكذا المراسيم التنفيذية اللاحقة له التي تضمنت تهيئة وإدارة وتسيير المناطق الصناعية<sup>3</sup>.

### ثانيا: تطور العقار الصناعي في ظل النظام اقتصاد السوق

وبناء على دستور 1989م، ام مقاطعة النظام السابق مع إلغاء الملكية الاستغلالية والتي تشمل استغلال الإنسان لأخيه الإنسان مع إعطاء الملكية الخاصة الحماية الدستورية كقاعدة عامة في كل نشاط اقتصادي لإدراجها في الواقع ضمن المقاربة الجديدة للسلطة الساعة للانسحاب التدريجي من الحياة الاقتصادية، ومنح الزيادة القطاع الخاص بنا يقتضي من حرية في الاستثمار<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص24.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص25

<sup>3</sup> لدرع نبيلة، المرجع السابق، ص13

<sup>4</sup> خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 25

## المطلب الثاني: خصائص العقار الصناعي

وتمييزه عن غيره من الانظمة نتحدث في هذا المطلب حول خصائص العقار الصناعي (الفرع الأول) وتمييزه عن غيره من الانظمة ( الفرع الثاني).

### الفرع الأول: خصائص العقار الصناعي.

تتمثل خصائص العقار الصناعي فيما يلي :

#### أولاً: من حيث نشأة العقار الصناعي

بالرجوع إلى نشأة وتطور العقار الصناعي نجد أنه حديث النشأة ولم يتم انشاؤه الا بعد الاستقلال<sup>1</sup>

#### ثانياً: من حيث الاستثمار في العقار الصناعي

يعتمد الاستثمار على فكرة الاستغلال دوم التملك للعقار، لذلك أعطى المشروع للمستثمر، استغلال العقار الصناعي، عن طريق عقد الامتياز دون غيره، بعد إلغاء عقد التنازل وعقد الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل، كما أقر عدة شروط وإجراءات إدارية يلزم المستثمر باتباعها قبل استفادته من عقد الامتياز تحت طائلة رفض منح الامتياز<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> خالفي اميرة، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العام، التشريع الجزائري تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد اكلي محند اولحاج - البويرة، 13/11/2019 ص11.

<sup>2</sup> صفية بن صالح، نسيمه بن سراي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر اكايمي، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2017/2018، ص 7.

**ثالثا: من حيث توزيع المناطق :**

يتكون العقار الصناعي من عدة مناطق موزعة ومقسمة إلى مناطق صناعية، مناطق النشاطات، مناطق خاصة ومناطق حرة، وما تبقى من أصول بعد حل المؤسسات العمومية الاقتصادية وما هو زائد عن حاجاتها من أصول<sup>1</sup>.

**رابعا: من حيث المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي**

من بين خصائص العقار الصناعي الصعوبة في تحديد النزاعات التي تتعلق بالعقار الصناعي عن غيره من الأنظمة تميز بين العقار الصناعي والأنظمة الأخرى العقار الفلاحي، العقار السياحي والعقار السكني.

**الفرع الثاني: تميز العقار الصناعي عن غيره من الأنظمة.**

نميز بين العقار الصناعي والأنظمة الأخرى العقار الفلاحي، العقار السياحي و العقار السكني.

**أولا: تميز العقار الصناعي في العقار الفلاحي**

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

<sup>1</sup> لمزري مفيدة، المرجع السابق، ص71.

أما العقار الفلاحي فيستغل عن طريق الامتياز المشهر في الحافظة العقارية، تمنحه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويكون لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوات سنوية ومع عدم إمكانية تحوله إلى تنازل<sup>1</sup>

**ثانيا: تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي.**

بالرجوع إلى أحكام المرسوم 75-66 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62-66 المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية الذي تم الغاؤه بموجب المادة 51 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية نجد انه لم يعرف العقار السياحي ونفس الشيء بالنسبة للقانون 03-03 السالف الذكر، حيث تعرض هذا الأخير مباشرة إلى تشكيل العقار السياحي دون أن يورد تعريفا له<sup>2</sup>

نصت المادة 05 من القانون 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

يتقارب العقار الصناعي مع العقار السياحي وذلك بصدر القانون رقم 04/08 بعد إلغائه لأحكام القانون رقم 03-03 المتعارضة معه، مما جعل العقار السياحي يمنح الامتياز بالتراضي بعد ان كان العقار السياحي يباع ويؤجر.<sup>3</sup>

**ثالثا: تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني**

نص على العقار السكني المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 03-03

<sup>1</sup> خالفي اميرة، المرجع السابق، ص14.

<sup>2</sup> زغلامي حسبية، لخداري عبد الحق، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، ع 11، جانفي 2019، ص255.

<sup>3</sup> مسعود نعامة، العقار الصناعي وانعكاساته على الاستثمار في الجزائر، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر لي الحقوق، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2014/

1993 المتعلق بالنشاط العقاري والقانون رقم 86 / 07 المؤرخ في 04-03-1986  
والمتعلق بالترقية العقارية والقانون رقم 87 / 03 والمتعلق بالتهيئة العمرانية<sup>1</sup>.

يتم استغلال العقار الصناعي بموجب عقد امتياز وذلك لمدة محددة في القانون  
وبالنسبة للعقار السكني فيستغل من قبل المرقين العقاريين، الذين لديهم الحق في شراء  
قطعة ترابية أو جزء من الأراضي البلدية وذلك يكون عن طريق الأراضي أو ما يحدده  
التنظيم<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> بلقاسم ثلث، المرجع السابق، ص 06.

<sup>2</sup> خالفي أميرة، المرجع السابق، ص 14

## المبحث الثاني: حافظة العقار الصناعي

تنقسم حافظة العقار الصناعي الى ثلاثة اقسام: حافظة العقار الصناعي في المناطق المهيأة والتي تتوزع من مناطق صناعية أنشأت بموجب القانون 45/73 المؤرخ 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ومناطق النشاط المنشأة على رصيد الاحتياطات العقارية للبلدية لتهيئة المناطق الصناعية<sup>1</sup>.

بالإضافة إلى الأراضي الخاصة التابعة للدولة والتي يمكن تصنيفها إلى الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية والأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

### المطلب الأول: أراضي المناطق الصناعية و مناطق النشاط

نتناول في هذا المطلب المناطق الصناعية (الفرع الأول) ومناطق النشاط (الفرع الثاني) الفرع الأول مناطق الصناعية المشعر الجزائري يستغل المساحات الشاسعة وموارد طبيعية هامة في مجال الاستثمار وذلك عن طريق تخصيص عمارات معنية محددة طبقا لإدارات التهيئة و التعمير المعمول بها الإقامة منشآت صناعية وإنتاجية عليها<sup>2</sup>.

### الفرع الأول: المناطق الصناعية

المشعر الجزائري لم يعرف المناطق الصناعية غير أن التقرير الصادر عن وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة أشار إلى أن المناطق الصناعية هي عامل حقيقي من عوامل

<sup>1</sup> سليمان فاطنة، دور العقار الصناعي في استقطاب الاستثمار مذكرة نهاية الدراسة الاستكمال متطلبات شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ريان عاشور، 2016/2017، ص 16

<sup>2</sup> صفية بن صالح، نسيم بن سراي، المرجع السابق، ص 11

تربية وعصرنة النسيج، وهي كذلك عامل عام جدا من عوامل الترسانة المحفزة للاستثمار.<sup>1</sup>

ويمكن القول أن المناطق الصناعية قطعة من أرض واسعة تطور وتقسّم لاستعمال المشاريع الصناعية وتكون تحت سيطرة فرد أو مؤسسة الذي يمكن أن يقوم ببناء مواقع صناعية للبيع أو للتأجير للمستأجر أو المالك، وتأجير المواقع المؤسسات الصناعية لإقامة مصانعها الخاصة.

كما صدر المرسوم 84/56 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية اللذان حدد الكفية تسيير المناطق الصناعية.<sup>2</sup>

حسب المرسوم 84/55 المؤرخ في 03 مارس 1984 فإن إدارة المناطق الصناعية تعني القيام بتهيئة المناطق الصناعية كمرحلة أولى و تليها القيام بإدارة هذه المناطق الصناعية كمرحلة ثانية وبمفهوم التهيئة وتسيير معا من الناحية القانونية وهذه التهيئة تكون عن طريق أجهزة ومؤسسات مختلفة.<sup>3</sup>

"في عام 1973 ظهرت ما تسمى بالمناطق الصناعية وذلك بصدور القانون رقم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية".<sup>4</sup>

<sup>1</sup> شتوان حنان، بن دودوش قماري نظيرة، المرجع السابق، ص 684

<sup>2</sup> سالت نور الدين، العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، ص 25

<sup>3</sup> حسا بن سامية، انتقال العقار الصناعي في الجزائر من العائلة إلى الحافر، المجلة النقدية القانون و العلوم

السياسية، تيزي وزو، ع 2019، ص 101

<sup>4</sup> بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، طبعة 2، الجزائر، 2006، ص 12

أما بالنسبة لتسيير المناطق الصناعية فقد نص عليها المرسوم رقم 84/56 المؤرخ في 03/05/1984 المتعلق بتسيير المناطق الصناعية.

إن عملية القيام بتهيئة المناطق الصناعية تكون عن طريق أجهزة تتمثل في هيئات عمومية اقتصادية منشأة بموجب المرسوم رقم 82/2 المؤرخ في 09 مارس 1983 وهذا إذا كانت المنطقة الصناعية تحوي نشاطات ذات منفعة محلية ونشاطات ذات منفعة وطنية ومتنوعة تابعة لوزارات مختلفة بالإضافة إلى نشاطات ذات منفعة وطنية خاصة وتابعة لسلطة رئاسي واحدة والتي تكون عن طريق مؤسسات اقتصادية تعود بمرسوم، وإذا كانت المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة تقع عن طريق وحدة متخصصة بموجب قانون، وكذلك عن طريق دفتر الشروط الخاص بإدارة المناطق الصناعية في التعلية الوزارية المؤرخة في 05 مارس 1984.<sup>1</sup>

وبناءً على المرسوم التشريعي رقم 73/45 ونصوص تنظيمية المتعلقة به وبعدما تع إنشاء مناطق صناعية يسرها المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية C.N.E.R.U بصفته مهياً ومالكاً لهذه المنطقة الصناعية وجهات مسيرة والتي هي مؤسسة تسيير المناطق الصناعية. E.G.Z.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: مناطق النشاط

لأجل الاحتواء و تلبية ضغط الاحتياجات التي تلزم لإقامة مشاريع تنمية محلية ثم إنشاء الاحتياطات العقارية للبلدية و التي تمثلت في مناطق النشاط.<sup>3</sup>

تتمثل مناطق النشاط في المناطق المنشأة بناء على قرارات و ذلك لتطبيق الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص ص 12، 13

<sup>2</sup> سالت نور الدين، المرجع السابق، ص 27

<sup>3</sup> صحيفة بن صالح. نسيمه بن سراي، المرجع السابق، ص 19

البلديات و توجد 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية في مسافة إحصائية تقدر ب7500 هكتار.<sup>1</sup>

وفي هذا الصدد نصت المادة 2 من الأمر رقم 74-26 السابق ذكره" تتكون الاحتياطات العقارية البلدية المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا الأمر من أراض كل نوع أو من اراضي تابعة لأملاك الدولة أو الجماعات المحلية أو الأفراد وينبغي ان تكون هذه الاراضي داخلة في منطوق عمرانية.

كما انا القانون 82/11 المتعلق بالاستثمار اقر ضرورة مشاركة القطاع القاضي في التنمية الاقتصادية لصالح المستثمر الخاص الوطني حيث تنص في المادة 24منه على ان المستثمر الوطني الخاص يمكن له ان يستفيد من قطع ارضية طبقا للتشريع والاجراءات السارية ويهدف تجسيد هذا الامر تم احداث مناطق النشاطات.<sup>2</sup>

وبالتالي:" فإن مناطق النشاط المساحات المحددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات.<sup>3</sup>

كما أنها هي عبارة عن مناطق محددة المسافة وأنشأت الاستقطاب صناعات صغيرة متوسطة ذات طابع محلي.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> بن شريط فأطيمة، اشكالية العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة 2020/2021، ص14

<sup>2</sup> سرد ومحمد، تفسير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتدبير الاكاديمية للدراسات الاجتماعية وللإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف م11، ع 02، 2019، ص54.

<sup>3</sup> سليمان فاطمة، المرجع السابق ص 18

<sup>4</sup> مقلاتي مونة، العقار الصناعي كآلية لتشجيع الاستثمار، مداخلة في ملتقى وطني بعنوان: دور العقار في تحقيق التنمية المستدامة، كلية الحقوق والعلوم الساسية، جامعة العربي التبسي - تبسة- المنعقد يوم 13-12-2017، ص 7

وقد أوكلت مهمة تسييرها لمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري سميت بالوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين وفي الوقت الحالي يطلق عليها بالوكالات التسيير والتنظيم العقاريين.<sup>1</sup>

وفي هذا الصدد نصت المادة 02 من مرسوم التنفيذي رقم 405/90 الذي يحدد قواعد أحداث وكالات المعنية لتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك.<sup>2</sup>

## المطلب الثاني: الأراضي الخاصة التابعة للدولة

سوف نتناول في هذا المطلب الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية (الفرع الأول) والأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة لأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية سوف نتطرق إلى المناطق الخاصة لنصل إلى المناطق الحرة.

## الفرع الأول: الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية

### أولاً: المناطق الخاصة

ظهرت المناطق الخاصة أول مرة بموجب القانون 93/12 المتعلق بترقية الاستثمار، وان منح امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية الاستثمار في هذه المناطق والمشرع قام بتنظيم العقار الصناعي في هذه المناطق على شكل نوعين رئيسيين من

<sup>1</sup> سليمان فاطنة، المرجع السابق ص 18

<sup>2</sup> سليمان فاطنة، المرجع السابق ص 19

المناطق هما؛ المناطق المطلوب ترقيتها Z.A.p zones à promouvoir  
التوسع الاقتصادي<sup>1</sup> "Z.E.E" zones d'expansion économique

### أ- المناطق الواجب ترقيتها

هي تلك المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة كون أنها تعرف  
تخلعا مما يستلزم دعم الدولة لإعادة هيكلة وتنشيط قواعدها لإنتاج والخدمات.<sup>2</sup>  
وفي هنا الصدد نصت المادة 1 من المرسوم التنفيذي 321/91 المتضمن تحديد  
شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها.<sup>3</sup>

إن المناطق الواجب ترقيتها من البلديات والتي تحدد قائمتها عن طريق وزاري  
مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والوزير المكلف بالجماعات المحلية وكذلك  
الوزير المكلف بالمالية، وبعد استشارة السلطات المحلية تعدد قائمة البلديات وذلك على  
اساس مقاييس التي تعكس الضوابط الديمقراطية و المادية والاجتماعية الاقتصادية  
والمالية لهذه البلديات.<sup>4</sup>

" المميزات الديمغرافية، وتأخذ بعين الاعتبار في دراسة اجمالي عدد السكان المقيمين في  
الولاية سكان الريفيون وتحديد نسبة البطالة وحجمها.<sup>5</sup>

بالنسبة للميراث المادي التي تتعلق بالموقع الجغرافي، حيث تنحصر بشكل أساسي في  
الجنوب السهول، الهضاب العليا و المناطق الجبلية وكذلك مناطق الحدودية.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 19

<sup>2</sup> مقالاتي مونة، المرجع السابق ص 5

<sup>3</sup> سرد ومحمود، المرجع السابق، ص 54

<sup>4</sup> بن العيفاوي فوزية، الضوابط القانونية والادارية لتنظيم العقاري، مذكرة تخرج لنهاية دراسة لاستكمال شهادة ماستر،  
تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان بن عاشور بالجلفة، 2014\_2015، ص 8.

<sup>5</sup> بن العيفاوي فوزية، المرجع نفسه، ص 9.

<sup>6</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق ص 21.

الميراث المثالية تتمثل اساسا في احصاء الموارد المالية لكل بلدية، نسبة الاستثمارات بالدينار لكل ساكن في الولاية.

### ب\_ مناطق التوسع الاقتصادي

"لقد نص على هذه المناطق المرسوم التشريعي 93\_12 الملغى بموجب الامر رقم 03\_01 المتعلق بتطوير الاستثمار يقصد بمناطق التوسع الاقتصادي أو الاراضي الجي واقتصادية، والتي تتطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكاملة و تزخر بطاقات من الموارد الطبيعية البشرية او الهياكل القاعدية والتي يجب تجميعها والرفع من قدراتها كي تكون كفيلو بتسهيل اقامة الانشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات و تطويرها.<sup>1</sup>

وتوجد في كل ولاية أو جزء منها أو مجموعة بلديات منطقة التوسع الاقتصادي و يتم تحديدها بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزارة المكلفة من بكل من المالية والجمعات المحلية والتهيئة العمرانية وتخطيط البناء على اقتراح من الجماعات المحلية بعد تشاور مع الوزارات المعنية و الاتحادات والجمعيات التي يهملها الأمر.<sup>2</sup>

### ثانيا: المناطق الحرة :

تعتبر المناطق الحرة من الاراضي التابعة لاملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، حيث تشكل عنصرا هاما في حافظة العقار الصناعي .

نص المشرع الجزائري على المناطق الحرة في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320 مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتعلق بالمناطق الحرة: "المناطق الحرة، هي مساحات مضبوطة حدودها، تمارس فيها أنشطة صناعية وخدمات او تجارية طبقا

<sup>1</sup> سالت نور الدين، المرجع السابق، صفحة 19 20

<sup>2</sup> سرد ومحمود، المرجع السابق، صفحة 54

للشروط الواردة في المواد من 25 إلى 34 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993 والمذكور اعلاه ووفق الأحكام هذا المرسوم....<sup>1</sup>

لم تضع مختلف النصوص القانونية المنظمة للمناطق الحرة تعريفا محددًا للمنطقة، وذلك بالاكتفاء برسم حدودها، مع تحديد الإجراءات والتنظيمات الجمركية التي يخضع لها نظام العمل داخل حدود تلك المناطق<sup>2</sup>.

ومما سبق نجد ان المشرع الجزائري لم ينظم المناطق الحرة .

بناء على الشروط المقررة قانونيا لاحكام المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، والمتضمن المناطق الحرة ثم إنشاء مناطق مساحتها مضبوطة تمثل الأملاك الوطنية العمومية للدولة وهي المناطق الحرة والتي تمارس عليها أنشطة صناعية وخدمائية وتجارية، وتحدث المناطق الحرة بموجب مرسوم التنفيذي صادر عن رئيس الحكومة وبناء على اقتراح من وزير المالية باعتباره المسؤول الأول عن الأملاك الوطنية للدولة، كما تحدد موقعها الجغرافي وحدودها ومساحتها، وعند الاقتصاد تحدد الأنشطة التي يسمح ان تمارس فيها، ويمكن ان يشمل العقار الذي يقع عليه اساس المنطقة على مطار او ملك وطني مينائي، أو يقع بالقرب من ميناء او مطار او منطقة صناعية اذا كان نشاطها صناعي.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 94-320 مؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1994، يتعلق بالمناطق الحرة، ج.ر، ع67 لسنة 1994.  
<sup>2</sup> عيدة قليش، منازعات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2018-2019، ص23.  
<sup>3</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص ص24، 25.

وجهة نظر التجارة الخارجية كما لو انها اجنبية، ويسمح لها بحرية التجارة وتداول البضائع (استرداد، تصدير، تخزين، معالجة، البضائع)، والتصنيع والخدمات بدون قيود أو رسوم أو ضرائب جمركية أو ضرائب اخرى معمول بها في نطاق المنطقة الجمركية<sup>1</sup>.

كما عرفها آخرون بتعريف آخر مبسط بأنها سميت منطقة حرة لأنها جزء اراضي الدولة حيث يتم السماح فيها مع دول العالم بالقيام بعمليات تجارية وصناعية وحالية وتكون متحررة من قيود الجمارك والاستيراد والتصدير والنقد<sup>2</sup>.

وبالتالي فإن المشرع الجزائري أعطى الحرية الكاملة للمناطق الحرة خاصة من الناحية الجمارك والاستيراد وغير ذلك .

تعتبر المناطق الحرة هي انحصارات اقليمية، تتميز بكونها لا تخضع كلية للنظام القانوني والجمركي، والمالي والجبائي الذي تخضع له النشاطات التي تتم داخل الإقليم الوطني.<sup>3</sup>

تختلف المناطق الحرة عما تسمى بالأسواق الحرة التي تعتبر أماكن يتم فيها بيع السلع الاستهلاكية تامة الصنع للأفراد العابرين للمطارات والموانئ في الدول المختلفة بغض النظر اذا كانت سلع محلية او اجنبية، دون إجراء اي عمليات صناعية على هذه السلع.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> علال بلقاسم، شعني مريم، بورداش شهرزاد، دور المناطق الحرة في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر (حالة الجزائر)، مجلة نور للدراسات الاقتصادية، المركز الجامعي، البيض، مجلد 05، ع02، ديسمبر 2019 ص89.  
<sup>2</sup> منور أو سرير، دراسة نظرية من المناطق الحرة (مشروع منطقة بلارة)، مجلة الباحث، جامعة بومرداس، ع 02، 2003.

<sup>3</sup> موهوبي محفوظ، مركز العقار كن منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق بودواو، جامعة امحمد بوقرة بومرداس، 2008/2009، ص 101

<sup>4</sup> زرزار العياشي، عياد كريمة، دور المناطق الحرة في تحقيق التنمية الاقتصادية، تجارب دولية، مجلة الاقتصاد والقانون، جامعة 20 اوت 1955 سكيكدة، ع 03 ديسمبر 2018، ص 211.

وهناك اختلاف عن مناطق التجارة الحرة الناشئة بين دولتين أو أكثر، لتحرير تجارة السلع بينها وكل هذا بهدف تنشيط التجارة البيئية للدول الأعضاء في هذه المنطقة، وقد تم وضع التشريعات والقوانين التي تحكم عملها مع إعطاء المزيد من الميزان والحوافز التي تعمل على جعلها نقطة لاستقطاب استثمارات خارجية ومحلية في الأنشطة الاقتصادية المختلفة، وبالخصوص الصناعات التصديرية.<sup>1</sup>

رغم أهمية وجود تشريع متعلق بالمناطق الحرة في الدولة إلا أن هذا غير كافية، بل لابد من وجود نص تنفيذي يضمن التجسيد المبدئي للتشريع، وهو في نفس الوقت تعبير عن حسن نية الدولة ورغبتها في الأخذ بنظام المناطق الحرة.<sup>2</sup>

ومما سبق لابد على المشرع الجزائري إعادة تنظيم المناطق الحرة وذلك بإصدار قوانين واصلاحات تتعلق بالمناطق الحرة باعتبارها عنصرا هاما يشجع على الاستثمار ويحقق التنمية الاقتصادية .

رغم ذلك نجد أن المشرع الجزائري منح المناطق الحرة مجموعة من الامتيازات وذلك كله من أجل تشجيع الاستثمار الأجنبي وتحقيق التنمية الاقتصادية .

لقد نصت المادة 25 على أن الامتيازات التي تمنح في المناطق الحرة تكون أكثر أهمية من تلك الامتيازات الممنوحة في المناطق الأخرى وذلك بسبب نشاطها فيتم الاعفاء عليها من جميع الضرائب والرسوم والاقتطاعات ذات الطابع الجبائي والجمركي ما عدا تلك المحددة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص 211.

<sup>2</sup> حسان نادية، اسباب فشل الأمر رقم 02-03 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الاستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار، مقارنة قانونية على ضوء التشريعات المقاربة، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 14 نوفمبر 2007، ص 33.

<sup>3</sup> محمد سارة، الاستثمار الأجنبي في الجزائر، دراسة حالة أورلسكوم بحث مقدم لنيل درجة الماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 2009-2010، ص 25.

فمن الضروري دراسة تجارب المناطق الحرة القائمة وآليات الاستثمار فيها وطرق إدارتها والعوامل التي ادت إلى نجاحها او فشلها، والبنية المتوفرة فيها ونوعية الاستثمارات المتوطنة بها، مع العمل على خلق تسهيلات وأنشطة متميزة.<sup>1</sup>

مازالت المناطق الحرة التي تتواجد في الدول العربية تعاني من مشاكل عديدة ماعدا الإمارات المتحدة ومن أبرزها تجهيز المنطقة بالبنية التحفيزية محدودة، في حين هناك مناطق اخرى، بالعالم تخطت هذا الشئ وركزت اهتمامها حول تطويرها وتوسيعها ودعمها بالتكنولوجيا الجديدة.<sup>2</sup>

وبالتالي لابد على الدول العربية إعادة تنظيم المناطق الحرة لمواكبة باقي الدول ومن ضمنها الجزائر .

إن معالجة احتلال التوازن الإقليمي في التنمية العمرانية والاقتصادية في العديد من البلدان النامية بدل بتوزيع المناطق الحرة على مناطق متعددة من البلاد وهذا يؤدي إلى خلق مزايا تنافسية يتم تكليفها وعرضها في مناطق محددة ومنتخبة من البلاد.<sup>3</sup>

**الفرع الثاني: الاراضي المتبقية التابعة للمؤسسات المجلة والأراضي القائمة النابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.**

سوف نتطرق إلى الاراضي المتبقية النابعة للمؤسسات المجلة ثم إلى الأراضي القائمة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

<sup>1</sup> عايد محمود جاد، مصطفى محمد الشناوي، حسام الدين ابراهيم، دراسة تحليلية للمناطق الحرة ودورها في تحقيقها التنمية العمرانية، جمعية المهندسين المصرية، ص9.

<sup>2</sup> مزريق عاشور، دور المناطق الحرة كشكل من أشكال الاستثمار الأجنبي المباشر في تحقيق التنمية الاقتصادية الإقليمية، تجارب مختارة، الملتقى الوطني الأول آفاق التنمية الإقليمية والمكانية في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة ادرار، 2013/2014، ص16.

<sup>3</sup> عايد محمود جاد، مصطفى محمد الشناوي، حسام الدين ابراهيم المرجع السابق، ص25.

أولاً: الاراضي المتبقية التابعة للمؤسسات المجلة.

وبالرجوع إلى المادة 02 من الأمر 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصائصها نجدها تعرف المؤسسات العمومية الاقتصادية بأنها الشركات تجارية تجوز فيها الدولة او اي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام أغلبية رأس المال الاجتماعي مباشرة او غير مباشرة وهي تخضع للقانون العام<sup>1</sup>.

حدود المواد من 2 إلى 5 بين المرسوم التنفيذي رقم 06-122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل نفسية 2007 المتضمن شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المجلة والأصول القائمة القابضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة بالمناطق الصناعية الأصول المتبقية بناء على المادة 2 نجد ان الأصول المتبقية هي الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والمحلة المتوفرة أما المادة 3 فقد حددت معنى الأصول العقارية المتبقية.<sup>2</sup>

تقوم شركات تسيير المساهمات التي تم انشاؤها طبقاً للأمر 01-04 والمؤسسات العمومية الاقتصادية غير المنتسبة بإعداد جرد لكل الاراضي المنجارة على سبيل الانتفاع-واو التملك ملكية كاملة من قبل المؤسسات العمومية التابعة لها وذلك كله بهدف استرجاع الاراضي الفائضة حيث يتم الإرسال في أجل 3 أشهر من تاريخ نشر المرسوم إلى الممثل المحلي للوكالة والضبط العقاري.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عيدة قليش، المرجع السابق، ص26.

<sup>2</sup> سالت نور الدين، المرجع السابق، ص43.

<sup>3</sup> صافية بن صالح، نسيمه بن سراي، المرجع السابق، ص25.

ثانياً: الأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية .

تشكل الأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية جزءاً لا يتجزأ من حافظة العقار الصناعي، حيث نصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها<sup>1</sup>.

وطبقاً للمادة 03 المرسوم التنفيذي رقم 09-153 نجد ان الأصول الفائضة تتمثل فيما يلي:

-الأماكن العقارية الغير المستقلة او التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية .

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

-الأماكن العقارية المستقلة او القابلة للفصل في

مجتمعات عقارية أوسع، ملك للمؤسسات العمومية او ملك للدولة وغير لازمة لنشاطها.

-الأماكن العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا

تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.

-الأماكن العقارية التي المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي، رقم 09-153، المؤرخ في 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية، التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسة العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج، ر، ع27. سنة 2009.

<sup>2</sup> خلاص فضيلة، مطاهري أمال، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماستر في القانوني، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزوزو، 24-09-2017، ص30.

### خلاصة الفصل الاول:

يعتبر العقار الصناعي من المفاهيم التي تشمل العديد من التخصصات خاصة من الناحية القانونية، حيث نجد تعريفه في القانون المدني ويمتد إلى قوانين أخرى ندرا للماهية التي يكتسبها، والخصائص التي تميزه عن الآليات الأخرى، كما أن العقار الصناعي يختلف عن بعض الأنظمة مثل العقار السياحي والعقار الفلاحي، وهذا كله بهدف القضاء على العراقيل التي تحول دون تطور الاقتصاد الوطني مع الاعتماد على حافظة العقار الصناعي المتمثلة في أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والأراضي الخاصة التابعة للدولة والتي تساهم في توفير الإوعية العقارية والتي تعاني نقص في الوفرة بشكل كبير.

# الفصل الثاني:

النظام القانوني لاستغلال

العقار الصناعي

## تمهيد

حدد المشرع الجزائري عقود استغلال العقار الصناعي والتي تتمثل في عقد التنازل وعقد الامتياز، وذلك كله لجذب المستثمرين من خلال الضمانات والتسهيلات التي تمنحها هذه العقود، ومن خلال هذا الفصل سنحاول دراسة عقود استغلال العقار الصناعي من خلال تعريفها وتطبيقاتها في المبحث الاول والفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي عن طريق القضاء والطرق البديلة في المبحث الثاني.

## المبحث الأول: عقود استغلال العقار الصناعي

تتمثل عقود استغلال العقار الصناعي في عقد التنازل، وعقد الامتياز حيث حدد المشرع الجزائري شروط وكيفيات منح عقد الامتياز بالإضافة إلى الضمانات التي يمنحها عقد الامتياز.

### المطلب الأول: عقد التنازل

نتطرق في هذا المطلب إلى تعريف عقد التنازل في مجال العقار الصناعي وكيفية تطبيقه.

### الفرع الأول: تعريف عقد التنازل في مجال العقار الصناعي

سنتناول في هذا الفرع تعريف عقد التنازل من الناحية القانونية، ثم تعريفه في بعض التخصصات.

#### أولاً: تعريف عقد التنازل من الناحية القانونية.

"هو عقد ينقل الملكية لصالح المشتري بصفة كلية حيث ينصب على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية".<sup>1</sup>

وتجدر الإشارة أنه لا بد من التمييز بين عقد التنازل والتنازل عن العقد.

التنازل عن العقد ينقسم إلى تنازل قانوني وتنازل اتفاقي، فالتنازل القانوني يكون مصدره المباشر هو القانون، ويكون هذا التنازل مفروضاً على أطرافه من طرف القانون<sup>2</sup>

<sup>1</sup> سعديّة قني، المرجع السابق، ص 47.

<sup>2</sup> نبيل إبراهيم سعد، التنازل عن العقد (نطاق التنازل عن العقد، أحكام التنازل عن العقد)، دار الجامعة الجديدة للنشر،

د.ط، الاسكندرية، 2003، ص 18

ومما سبق نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف عقد التنازل وإنما اكتفى بذكر شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال

### ثانيا: تعريف عقد التنازل في بعض التخصصات

يمكن تعريف عقد التنازل بأنه نقل الملكية للمشتري بصفة كلية وشاملة وبالتالي فهو عبارة عن عملية تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة ويكون بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية ويشترط أن تكون الأملاك المتنازل عنها غير مخصصة، يعني أن لا تكون موضوعة في تصرف وخدمة الوزارة أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أي أملاك متوفرة.<sup>1</sup>

ونجد أن عقد التنازل كان محله أساسا للأملاك الوطنية يتميز بأنه يتضمن التزامات وشروط لا تظهر لا في العقود المدنية أو التجارية، والتي تجعل الإدارة في مركز ممتاز في مواجهة الطرف المتعاقد معها، وهذا بما يخوله عقد التنازل من امتيازات كحق الإدارة في توقيع جزاءات معينة في حالة الإخلال بالالتزامات التعاقدية من طرف المتعاقد، وكذلك إرفاق هذا العقد بدفتر شروط.<sup>2</sup>

كما أن التنازل عبارة عن عقد يتم بين المستثمر والإدارة المالكة للعقار بغض النظر عن طبيعته، سواء كان صناعي أو سياحي، فلاحي حيث تحوله الإدارة بغرض الاستثمار الوطني، أو الأجنبي، وذلك وفق شروط قانونية وتنظيمية، ولكي يتم التنازل عن الأوعية العقارية بغرض الاستثمار لا بد أن تكون الأملاك المتنازل عليها تابعة

<sup>1</sup> بن شريط فاطيمة، المرجع السابق، ص 35

<sup>2</sup> خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 188

للأملك الخاصة للدولة، بحيث لا يمكن أن تكون تابعة للأفراد إلا وفقا لإرادتهم الخاصة.<sup>1</sup>

وتجدر الإشارة أن عقد التنازل أو اعادة التنازل أو البيع هي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية وشاملة، وبالتالي فكلها تسميات لعقد يصب في نتيجة واحدة، وكذلك بالمفهوم المعروف في القانون العام، ومن بين شروط التنازل أن تكون الأملك العقارية المراد التنازل عنها غير مخصصة أي أملك متوافرة، يعني أن لا تكون موضوعة في تصرف وخدمة وزارة أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.<sup>2</sup>

ولقد تم اعتماد عقد التنازل كنمط لاستغلال العقار الصناعي سابقا، ومنذ بداية التشريع في هذا المجال إلى غاية سنة 2008، ولكن تم إلغاء التنازل بعد صدور الأمر 04-08 المتعلق بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار وبالتالي فقد تم الاعتماد على نمط وحيد لاستغلال العقار الصناعي يتمثل في الامتياز.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: تطبيق عقد التنازل

نص المشرع الجزائري على عقد التنازل في المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المحدد لشروط وكيفيات سير الأصول المتبقية عن المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

وبالنسبة لتطبيق عقد للتنازل نتناول عقد التنازل في إطار المناطق الصناعية ثم دراسة عقد التنازل في إطار الاستثمار الوطني الخاص، وكذلك عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها.

<sup>1</sup> موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص62

<sup>2</sup> صفية بن صالح، نسيم بن سراي، المرجع السابق، ص 29-30

<sup>3</sup> خالفي أميرة، المرجع السابق، ص62

### أولاً: عقد التنازل في إطار المناطق الصناعية

لقد تم إنشاء هذه المناطق بموجب قانون 45/73 المؤرخ في 28/02/1973، حيث تحول إدارة أملاك الدولة ملكية العقارات التابعة لها لفائدة مؤسسات التهيئة بعقود تنازل إدارية.<sup>1</sup>

تتم عملية الاستفادة أو التنازل عن أراضي المناطق الصناعية عن طريق إجراءات إدارية طويلة ومعقدة وذلك بتقديم المستثمر طلب التنازل إلى مديرية الصناعة والمناجم المختصة باستلام ملفات التنازل، وتحفظ مديرية الصناعة بنسخة منها من أصل 5 نسخ، حيث يتم عرض الباقي على هيئات إدارية أخرى قصد دراستها ثم إصدار القرار النهائي في شأنها.<sup>2</sup>

وإذا كانت العقارات المراد اكتسابها ملك للخواسب وتقع ضمن مخطط المنطقة الصناعية، تقوم الأجهزة أو المؤسسات بشراء العقارات من مالكيها بعقود توثيقية عادية ومشهرة مع إمكانية إعادة بيعها بالطريقة التي سبق شرحها، وإذا لم تكتسبها فإن هذه الأجهزة المكلفة بإدارة المناطق الصناعية تقوم بالتجزئة عن طريق الحصول على رخصة التجزئة، لا بد من القيام بتهيئتها من ناحية التعمير من طرف الأجهزة المكلفة بإدارة المناطق الصناعية قبل القيام بعملية التنازل لصالح المستثمرين أو المستفيدين عن طريق عقود توثيقية رسمية مدنية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 62

<sup>2</sup> تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق - بن عكنون - جامعة الجزائر 01، 2014-2015، ص 81

<sup>3</sup> بن العيفاوي فوزية، المرجع السابق، ص 25

### ثانيا: عقد التنازل في إطار الاستثمار الوطني الخاص

لقد تم تعريف عقد التنازل في إطار قانون 82 - 11 المؤرخ في 21 / 04 / 1982 والذي يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، حيث يستفيد المستثمر الخاص والمعتمد من طرف الإدارة من عقد تنازل على عقار صناعي في حدود مناطق النشاط "les zones d'activité" والتي تم إنشاؤها وتهيئتها خصيصا لذلك الاستثمار وفي خارج حدود المناطق الصناعية.<sup>1</sup>

وتعتبر الأحكام التشريعية المنظم تطبيقها بناء على المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985 كافية لتبيان الخطوات والإجراءات التي يجب اتخاذها لإعداد عقد التنازل والذي يعتبر عقد إداري ولو كان على عقارات واقعة داخل النسيج العمراني، وهذا كله إذا تعلق الأمر بهذا النوع من الاستثمار صناعيا بناء على هذا القانون والذي يكون في مناطق مهياة des zones a ménages .<sup>2</sup>

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

لقد منح المشرع الجزائري امكانية التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها وذلك بهدف تشجيع الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية وفي هذا الصدد نصت المادة 89 من القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية، كما نصت المادة 161 من القانون 91-25 على التنازل بالتراضي، كما صدر المرسوم التنفيذي رقم 91 / 25 المؤرخ في 23 / 11 / 1991 المحدد لشروط ادارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها.

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 63

<sup>2</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 63

أ/ المزاد العلني

في هذا الصدد نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 454المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها "يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي ألغي تخصيصها وفيما إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات. العمومية عن طريق المزاد العلني الا إذا كانت هناك قوانين خاصة تنص على غير ذلك يأذن الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني، بناء على رأي المدير الولائية للأملاك الوطنية تكون المزايدات العلنية على أساس دفتر شروط، تعده مصلحة الأملاك الوطنية ومطابق للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية، ويعلن عليها بواسطة ملصقات وإعلانات في الصحافة قبل عشرين (20) يوما من تاريخ إجراء البيع بالمزاد وتحدد مصلحة الأملاك الوطنية السعر الأدنى لهذه العقارات حسب القيمة التجارية التالية للعقارات.<sup>1</sup>

يتم البيع بالمزاد العلني بإذن الوالي وذلك بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية، وهذه المزايدات تكون علنية وبدفتر شروط، معد من طرف مصلحة الأملاك الوطنية وبطابق النموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية ويتم الإعلان عليها في الصحافة عن طريق ملصقات وإعلانات قبل عشرين يوما من تاريخ إجراء البيع بالمزاد، ويتم تحديد السعر الأدنى للعقارات محل التنازل من طرف مصلحة الأملاك الوطنية وذلك حسب القيمة التجارية للعقارات.<sup>2</sup>

يتم البيع بالمزاد العلني بإذن الوالي وذلك بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية، وهذه المزايدات تكون علنية وبدفتر شروط، معد من طرف مصلحة الأملاك

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91 - 454 مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991، يحدد شروط ادارة الأملاك الخاصة والعمامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، ج.ر.ع، ع 60 لسنة 1991

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91-454، مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991، يحدد شروط إدارة الإملك الخاصة والعمامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، ج، ر، ع 60 لسنة 1991.

الوطنية وبطابق النموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية ويتم الإعلان عليها في الصحافة عن طريق ملصقات وإعلانات قبل عشرين يوما من تاريخ إجراء البيع بالمزاد، ويتم تحديد السعر الأدنى للعقارات محل التنازل من طرف مصلحة الأملاك الوطنية وذلك حسب القيمة التجارية للعقارات.<sup>1</sup>

## ب- التراضي

نص المشرع الجزائري على التنازل بالتراضي في المادة 11 من نفس المرسوم " يمكن أن تباع العقارات التابعة للأملاك الوطنية المذكورة في المادة 10 أعلاه، بالتراضي استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية، بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية وذلك لفائدة:

- الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات

## 2- الخواص في حالة:

- الشيوخ
- الأراضي المحصورة
- الشفعة القانونية
- ضرورة إعادة اسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم
- أو في حالة ما إذا لم يتأت بيع العقار بعد عمليتين للبيع بالمزاد

3 - الهيئات الدولية: التي تكون الجزائر عضوا فيها وللبعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة بالجزائر، بشرط مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل تتصل الهيئة أو البعثة الدبلوماسية

<sup>1</sup> سطوح غنية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل درجة دكتوراه ل م د حقوق، تخصص القانون الخاص، جامعة يحي فارس، المدينة، 2016 / 2017، ص 178

أو القنصلية المعنية بوزير الشؤون الخارجية الذي يقوم بإجراء البيع لحساب الهيئة أو البعثة الدبلوماسية أو القنصلية.<sup>1</sup>

من خلال هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري حدد الفئات التي يمكن أن تحصل على رخصة التنازل بالتراضي، وذلك كله بهدف تشجيع الاستثمار الأجنبي.

حيث نصت على الاستثناء مع احترام الشروط التي جاء ذكرها في القرار الوزاري المشترك والمؤرخ في: 19/02/1992 والذي صدر عن وزارة التجهيز لفائدة المستثمرين في كل المناطق المتعلقة بالاستثمار.<sup>2</sup>

- أن يتم التنازل عن طريق دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار المشترك

- يتم التنازل لفائدة كل المستثمرين الجزائريين المقيمين أو الغير مقيمين بصفة رضائية.

- يتم تحديد ثمن التنازل على أساس سعر السوق، وبالنسبة للاستثمارات ذات الأولوية بالنسبة للمخطط الوطني يخفض بنسبة 80% عندما يتعلق الأمر باستثمار يقع بالمناطق المطلوب ترقيتها وبنسبة 25% عندما يتعلق الأمر باستثمار يقع خارج هذه المناطق.<sup>3</sup>

وبالرغم من الأحكام التنظيمية السالف ذكرها، خاصة احكام دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992، نتج عن عقد التنازل مشاكل ميدانية ناتجة عن سوء التطبيق من جانب المستثمر، مع غياب مراقبة فعالة من الإدارة، حيث

<sup>1</sup> بيازة سهيلة، آليات تفعيل الاستثمار العقاري في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي - التبسي-تبسة، 2020 - 2021، ص 78 - 79.

<sup>2</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 67

<sup>3</sup> خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 206

مرارا ثبت تنازل مستفيدين بموجب عقود توثيقية عن أراضي مخصصة للاستثمار الصناعي.<sup>1</sup>

ونظرا لصعوبة انجاز مشاريع استثمارية منتجة، واعتبار المستثمرين أن مناخ الأعمال غير ملائم مع عدم تجاوب قانون الاستثمار معهم، وبهذا بادرت السلطات العمومية بوضع حد لأزمة العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

وحفاظا على الأملاك العقارية التابعة للأملك الخاصة للدولة ولتفادي الاستهلاك العشوائي للعقار تبنى المشرع نظام الامتياز الغير قابل للتنازل، بموجب الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 / 09 / 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وبذلك كرس المشرع آلية الامتياز الغير قابل للتنازل والذي تم تعديله هو الآخر بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، كما تم إلغاء الامتياز عن طريق المزداد العلني والاكتفاء بالامتياز عن طريق التراضي.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: عقد الامتياز

بعدما أقر المشرع الجزائري عقد التنازل تم إلغائه بعد صدور الأمر 08-04 المتعلق بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار، استحدث المشرع عقد جديد لاستغلال العقار الصناعي، وهو عقد الامتياز ليصبح بذلك العقد الوحيد الذي يتم من خلاله استغلال العقار الصناعي.

<sup>1</sup> بلقاسم تلب، المرجع السابق، ص38

<sup>2</sup> بيازة سهيلة، المرجع السابق، ص74

وبناء على ما سبق نتطرق في هذا المطلب إلى تعريف عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي (الفرع الأول)، وشروط وكيفيات منح عقد الامتياز (الفرع الثاني)، وإلى الضمانات التي يمنحها عقد الامتياز (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

جاءت المادة 23 من القانون رقم 93 / 12 المؤرخ في 15 / 10 / 1993 حيث نصت على ظهور حق الامتياز كمفهوم جديد لعقود استغلال العقار الصناعي وهذا يكون سواء بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها أو بالنسبة لمناطق التوسع الاقتصادي التي لم تكن موجودة على أرض التطبيق.<sup>1</sup>

#### أولاً: التعريف التشريعي لعقد الامتياز

لقد تم تعريف عقد الامتياز في التعلية 94-03/ 842 الصادرة عن وزير الداخلية والجماعات المحلية: يعتبر أسلوب الامتياز الطريقة الأكثر شيوعاً في استغلال المرافق العامة حيث أنه عقد بمقتضاه تكلف الجهة الادارية المختصة سواء فرد أو شركة خاصة بإدارة مرفق عام مع استغلاله لمدة معينة من الزمن عن طريق عمال وأموال تقدم من طرف صاحب حق الامتياز والذي يلتزم على مسؤوليته مقابل رسوم يدفعها المنتفعون من خدمات وهذا في إطار النظام القانوني الذي يخضع له هذا المرفق.<sup>2</sup>

إن الامتياز في إطار الاستثمار له مفهوم ظهر لأول مرة بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، عبارة عن حق يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص ويكون لمدة زمنية محددة حيث يرتب حق انتفاع بالعقار محل الاستثمار ويتم منحه على أساس دفتر

<sup>1</sup> صافية بن صالح، نسيم بن سراي، المرجع السابق، ص 33

<sup>2</sup> مكيد سمير، عقد الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق،

تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، 2014-2015، ص 8

شروط مع دفع إتاوة إيجارية سنوية، كما يمكن تعريفه على أنه نظام تمنح بموجبه الدولة قطعة أرضية لمدة محددة لمستثمر معين قصد تحقيق مشروع اقتصادي لقاء دفع أجرة امتياز وهذا يكون باحترام أدوات التهيئة والتعمير.<sup>1</sup>

يمنح الامتياز في مجال العقار الاستثماري من طرف إدارة أملاك الدولة بموجب عقد إداري لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاصة يرتب حق انتفاع بالعقار محل الاستثمار وذلك لمدة زمنية محددة مع منحه على أساس دفتر شروط مع دفع إتاوة إيجارية سنوية.<sup>2</sup>

قد عرف المشرع الجزائري عقد الامتياز في عدة نصوص قانونية وتنظيمية من بينها قانون المياه لسنة 2005 المعدل والمتمم لمنح امتياز الخدمات العمومية للمياه على أنه يسلم لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص امتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأملاك العمومية الطبيعية والتي يعتبر عقدا من عقود القانون العام.<sup>3</sup>

ولقد عرفه القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة في المادة 04 بأنه العقد الذي بموجبه تقوم الدولة بمنح شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى المستثمر صاحب الامتياز حق الاستغلال للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في طلب النص وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، وهذا بناء على دفتر شروط يتم تحديده عن طريق التنظيم

<sup>1</sup> زادي سيد علي، الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانونية، جامعة تيزي وزو، 15000، تيزي وزو، م15، ع 01، جوان 2017، ص527

<sup>2</sup> لبنى براح، ضوابط إستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي - تبسة، 2020 -

2021، ص71

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص70

لمدة أقصاها 40 سنة وتكون قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية يتم ضبط كميّات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.<sup>1</sup>

جاء عقد الامتياز في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسومين 09 / 152 و 09 / 153 بأنه الاتفاق الذي يخول لمدة معينة من خلال الدولة حق الانتفاع من ارضية تكون متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة وذلك لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص بقصد انجاز مشروع استثماري.<sup>2</sup>

هذا التعريف جاء ذكره في دفتر الشروط المتعلق بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني وهو يختلف في صياغته عن التعريف المذكور في دفتر الشروط المتعلقة بمنح الامتياز بالتراضي حيث عرفه بأنه هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من ارضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد استيعاب مشروع استثماري.<sup>3</sup>

وما نخلص إليه أن عقد الامتياز هو عقد رسمي بموجبه تمنح الدولة مالكة الأصل، ممثلة بمديرية الدولة حق الانتفاع لمدة محددة، وهي 33 سنة تكون قابلة للتجديد مرتين 99 سنة كحد أقصى وذلك لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد إنجاز مشروع استثماري، ويتم شهره بالمحافظة العقارية، وبالتالي فهو عقد ذو طبيعة قانونية ذات مرونة بحيث تناسب موضوع تجسيد الاستثمار وتفتح المجال أمام مشاركة القطاع الصناعي الوطني والقطاع الخاص الأجنبي في تحقيق التنمية الاقتصادية الوطنية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> مسعود نعامة، المرجع السابق، ص 28

<sup>2</sup> لكل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1 - الحاج لخضر، 2017 / 2018، ص 64

<sup>3</sup> لكل مخلوف، المرجع نفسه، ص 64

<sup>4</sup> مقالاتي مونة، المرجع السابق، ص 12

تبني المشرع عقد الامتياز دون تخصيص وتحديد للمنطقة الواقعة فيها بهدف إرساء نوع من الانسجام في استغلال حافظة العقار الصناعي، وبناء على النتائج السلبية في تطبيق نظام التنازل المباشر لصالح المستثمرين.<sup>1</sup>

ومن خلال ما سبق نجد أن المشرع الجزائري اعتبر الامتياز العقد الوحيد لاستغلال العقار الصناعي، وذلك كله بهدف جذب المستثمرين وتشجيع الاستثمار الأجنبي.

### ثانيا: التعريف القضائي لعقد الامتياز

جاء قرار مجلس الدولة الصادر في 09 مارس 2004 قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952 ما يلي: أن عقد الامتياز التابع لأملك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة ولكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه.<sup>2</sup>

من خلال هذا التعريف يتضح أن مجلس الدولة اعترف بالطابع الإداري و العام لعقد الامتياز صراحة، وذلك بالنظر إلى ما يخوله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة والتي تمارسها في مواجه الطرف المتعهد خاصة إذا تعلق بسلطة أو حق الرجوع، والالتزام عقد إداري موضوعه إدارة مرفق عام وهو ذو. طبيعة خاصة، ولا يكون إلا لمدة محدودة مع تحمل نفقات المشروع وأخطاره المالية ويتقاضى عوضا يكون في شكل رسوم يحصلها من المستنفعين.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> بيازة سهيلة، المرجع السابق، ص 90

<sup>2</sup> مكيد سمير، المرجع السابق، ص 7

<sup>3</sup> بن حلاي سعاد، النظام القانوني لعقد الامتياز كأسلوب لتسيير المرافق أحمد العامة، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشر تيسميسلت، ع 4، ديسمبر 2017، ص 169

### ثالثا: التعريف الفقهي لعقد الامتياز

لقد اختلف الفقهاء حول تعريف عقد الامتياز كل حسب تخصصه وهذا ما جعل عقد الامتياز يتمتع بجملة من الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود الأخرى.

الدكتور سليمان الطماوي اعتبر عقد الامتياز من أشهر العقود الإدارية المسماة، حيث عرفه بأنه عقد إداري تولي الملتزم بمقتضاه وعلى مسؤوليته فردا كان أو شركة إدارة مرفق عام اقتصادي مع استغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، ويخضع للقواعد الأساسية التي تضبط سير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها عقد الامتياز.

ونجد الدكتور عزري الزين عرفه: هو عقد تمنح بمجبة الإدارة العمومية (مانحة الامتياز) لشخص طبيعي أو معنوي (صاحب الامنيان) حق تسيير موفق عام لمدته محدد تحت رقابتها في مقابل مبلغ يتمثل في الثمن الذي يدفعه المنتفعون من خدمات هذا المرفق وتم تعد بهذا الثمن في عقد الامتياز.

كما يقصد بعقد الامتياز بنظام ال BOT هو تعهد الإدارة للملتزم على نفقته ومسؤوليته مهمة إنشاء وإدارة وكذلك استغلال يكون معينة مرفق عام مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين بعد مات مرفق الامتياز ويتم الخضوع للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الأحكام الواردة في وثيقة الامتياز، وتنقل ملكية المرفق بكافة مقوماته المادية والمعنوية بدور مقابل إلى الدولة وذلك بعد انتهاء مدة الامتياز المحددة بالعقد<sup>1</sup>.

وعرفه الأستاذ حمدي فيلات بأن عقد الامتياز عقد إداري بمقتضاه شولي أحد أشخاص القانون الخاص ويكون عادة فرد أو شركة تشغيل أحد المرافق العامة والتي تكون

<sup>1</sup> إبراهيم الشهاوى، عقد امتياز المرفق العام B.0.7 (دراسة مقارنة)، دج، دن، ط1، القاهرة، 2003، ص3

اقتصادية لمدة محددة على مسؤولية وبواسطة عمله أو أمواله، ويكون مقابل رسوم يتم دفعها من طرف المنتفعين بالمرفق أو بمقابل مبلغ معين يدفع من طرف الإدارة<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة أن عقد الامتياز لا يقتصر على العقار الصناعي فقط، بل تجده في القانون الإداري عندما يتعلق الأمر بالمرفق العام.

وهناك من قام بتعريف عقد الامتياز العقاري بأنه عقد لمدة طويلة وتكون عشرين سنة على الأقل معد لإقامة تمنح مالك العقار سواء مبني أم لا بموجب بصفة حق عيني التمتع لشخص آخر والذي يسمى صاحب الامتياز الذي بإمكانه تغيير تخصيص المال أو تأهيله أو تعديله لحاجات نشاطه ولو حتى إقامته بناء جديد أو أكثر ويكون ضمن شروط معينة، حيث يشترط أن يؤدي المالك كلفتها في حدود فائض القيمة في نهاية الامتياز ويكون ذلك لقاء فائدة سنوية<sup>2</sup>.

الاستاذ ماجد راغب عوايدي عقد الامتياز بأنه عقد امتياز المرافق العامة، ويقوم صاحب الامتياز فيه سواء كان فرد أو شركة على نفقته وعلى مسؤوليته بإدارة أحد المرافق العامة خلال مدة محددة كتوزيع المياه أو الكهرباء مثلا، بمقابل رسوم يتم تحصيلها من المنتفعين من المرفق<sup>3</sup>.

عرف الاستاذ عمار عوايدي عقد الامتياز بأنه عقد التزام المرفق العام هو عقد اداري بمقتضاه يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بالقيام على نفقته وعلى مسؤولية المالية، حيث تكلفه الدولة أو أحدي وحداتها الادارية، بناءا على الشروط التي توضع له، حيث يؤدي

<sup>1</sup> بلقاضي رشيد، بلقاضي سيلية، الإطار المؤسسي والتنظيمي لتفعيل سوق العقار الاقتصادي، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه مولود معمري - تيزي وزو، 2018/09/30، ص 37

<sup>2</sup> لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص 68-69.

<sup>3</sup> سليمانى فاطمة، بن الاخضر محمد، المرجع السابق، ص 67

خدمة للجمهور، بمقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين ويخضع للقواعد الأساسية التي تضبط تسيير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز.<sup>1</sup>

كما عرف عمار عوايدي عقد التزام المرفق العام: " عرف بأنه عقد اداري يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على وحداتها الادارية، وطبقا للشروط التي توضع له، لأداء خدمة عامة للجمهور، وذلك مقابل التصريح له لاستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن واستلثه على الأرباح.

وما يمكن قوله أن عقد الامتياز لا يقتصر على العقار الصناعي، وإنما يعتبر من عقود استغلال العقار الاقتصادي بصفة عامة، ويظهر ذلك من خلال اعتبار عقد الامتياز من عقود استغلال العقار الفلاحي، والذي بدوره يساهم في تشجيع الاستثمار في الجزائر.

### الفرع الثاني: شروط وكيفيات منح عقد الامتياز

من المسلم به أن عقد الامتياز يعتبر أساسا من أسس تشجيع الاستثمار في القطاع الصناعي، حيث يتجلى ذلك في العديد من الأوعية العقارية الممنوحة في إطار الأراضي التابعة للأملاك الخاصة الدولة، والأراضي المتواجدة بمناطق النشاطات، والأملاك العقارية والتي تمثل الأصول المتبقية للمؤسسات غير المحلية والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.<sup>2</sup>

المشرع الجزائري حدد شروط وكيفيات منح الامتياز في مجال العقار الصناعي من خلال القانون 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية .

<sup>1</sup> عمار عوايدي، القانون الاداري ( النشاط الإداري)، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية، ط7، 2019، ص198

<sup>2</sup> شتوان حنان، بن ددوش قماري نضرة، المرجع السابق، ص687.

نتطرق في هذا الفرع إلى شروط منح عقد الامتياز، ثم نتناول كفاءات منح عقد الامتياز والذي يتعلق بالعقار الصناعي.

### أولاً: شروط منح عقد الامتياز

نصت المادة الأولى الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية تطبيقاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة 3 والمادتين 7 و14 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط وكفاءات منح الامتياز، بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود أو بالتراضي، على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لفائدة أشخاص طبيعيين وأشخاص معنوية خاضعة للقانون العام والخاص.<sup>1</sup>

لدراسة شروط منح عقد الامتياز لابد أن نميز بين الشروط العامة لعقد الامتياز والتي تتوفر في كافة العقود، وتتناول كذلك الشروط الخاصة بعقد الامتياز.

### شروط منح الامتياز المتعلقة بأطراف الامتياز.

يتطلب انعقاد عقد الامتياز شروط عامة كغيره من العقود ولاسيما تلك المتعلقة بأطراف العقد.<sup>2</sup>

وتجدر الإشارة أن عقد الامتياز يتكون من الإدارة المكلفة بمنح الامتياز، وبطبيعة الحال المستثمر صاحب الامتياز.

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 02/05/2009، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج-ر، ع27، لسنة 2009.

<sup>2</sup> زادي سيد علي، المرجع السابق، ص528.

### أ-شروط تتعلق بالإدارة المانحة للامتياز

يتم منح الامتياز بموجب عقد يعد من طرف مدير أملاك الدولة بتفويض من وزير المالية، ويكون بين صاحب الامتياز والإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني والذي يعتبر محل الامتياز، ومن بين الشروط التي يجب أن تتوفر في الإدارة التي تمنح الامتياز توفر الشروط العامة المتعارف عليها في مجال القانون الإداري لاسيما الاختصاص<sup>1</sup>.

لم ينص الأمر 08/04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ولم تنص كذلك المراسيم التنفيذية على الشروط المتعلقة بالإدارة التي تمنح الامتياز، وبهذا يشترط في الإدارة المانحة للامتياز الشروط العامة في مجال القانون الإداري والتي أصبح متعارف عليها كالاختصاص، وطبقا للمادة 10 من الأمر 08/04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فإن الامتياز يتم بناء على عقد يعد من طرف إدارة أملاك الدولة، ويكون بين صاحب الامتياز والإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الامتياز ويكون ذلك حسب الحالة<sup>2</sup>.

كما اشترط المشرع أن يكون العقد مرفوقا بدفتر الشروط وفق المرسومين السابقين الذكر 152/09 و 153/09، و إشرط كذلك تحت طائلة البطلان أن يكون العقد المتضمن منح الإمتياز متضمنا شروط منح التنازل أو الإيجار من الباطن، وبالإضافة إلى أنه يشترط في الترخيص بالإمتياز أن يتم من طرف هيئات معينة، وذلك حسب الحالة، و نصت المادة 05 من الأمر 08 / 04 السالف الذكر لتأكيد ذلك.

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص528.

<sup>2</sup> جبوري احمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، افريل 2011، ص91-92.

أما على المستوى المحلي فبناء على أحكام المرسوم التنفيذي رقم 12 - 472 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة للدولة و تسييرها و ضبط كفاءات ذلك، فإنه بموجب قرار لمدير أملاك الدولة يمكن لوزير المالية منح تفويض من أجل إعداد العقود والتي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة مع إعطاءها الطابع الرسمي وكذلك السهر على حفظها.<sup>1</sup>

وما يكشف عن اتجاه نية الإدارة إلى الأخذ بأساليب القانون العام أن يكون العقد متضمنا شروط استثنائية لم تكن مألوفة في القانون الخاص، سواء قررت هذه الشروط امتيازات للإدارة لا يتمتع بها المتعاقد معها، أو عبارة عن حقوق استثنائية للمتعاقد معها.<sup>2</sup> ولكن إجمالاً فإن كل الشروط التنظيمية التي يحتويها دفتر الشروط النموذجي لعقد الامتياز هي شروط لصالح الإدارة، حيث أن الدولة عندما قامت بانتهاج سياسة التشديد والتصلب ويظهر ذلك من خلال وضع شروط تنظيمية في عقد الامتياز، قائم في نهاية الأمر على الواقعية، فمن وجهة نظر الدولة فإن الواقعية تهدف وتدعو إلى حماية الرصيد العقاري الوطني، والحفاظ عليه بغض النظر عن طبيعته القانونية وهو ما يمثل مصلحة عامة من هذا المنظور.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> قواوي بن سليمان، منح حق الإمتياز على العقارات التابعة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر -01-، 2017، /115-114ص، 2018.

<sup>2</sup> نسرين بن حمادية، الترخيص بالتجزئة في العقار الصناعي وفقا للتشريع الجزائري مذكرة مفخمة لنيل شهادة الماستر "ل-م-د"، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي التبسي - تبسة، 80-79ص، 2020/2021

<sup>3</sup> زعموش فوزية، الإطار القانوني للإستثمار الأجنبي في الجزائر، مداخلة في ملتقى وطني بعنوان - كيف يصبح الإستثمار الخاص الأجنبي في خدمة التنمية الوطنية، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرياح ورثلة، المنعقد يومي 18 و19 نوفمبر 2015، ص6-7.

ب شروط تتعلق بالمستثمر صاحب الإمتياز.

الامتياز وفق القواعد العامة هو عقد إداري محدد المدة يختلف عن العقود الخاصة، والعقود الإدارية الأخرى، يبرم بين الدولة ممثلة في الإدارة المعنية بالعقد، مع شخص طبيعي أو معنوي من أشخاص القانون الخاص أو العام يعرف بصاحب الامتياز موضوعة إدارة و تسيير مرفق عام من طرف هذا الأخير. <sup>1</sup>

من خلال ما سبق فإن عقد الامتياز يضم طرف ثاني بخلاف الإدارة يتمثل في المستثمر بغض النظر سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، و بالتالي فإن المشرع الجزائري اشترط جملة من الشروط لا بد أن تتوفر في المستثمر صاحب الامتياز باعتباره طرف من أطراف عقد الامتياز.

يبرم الامتياز غالبا مع أشخاص القانون الخاص سواء كان طبيعيا أو معنويا، مع إمكانية عهده في بعض الدول كفرنسا إلى شخص من أشخاص القانون العام أي إلى مؤسسة عامة أو إلى شركة، و تكون من شركات الاقتصاد المختلط. <sup>2</sup>

لم ترد شروط خاصة للمستثمر وهو الطرف الثاني في العقد، فعقد الامتياز يمنح على أساس دفتر أعباء بالتراضي، وذلك لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية، أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين والذين يخضعون للقانون الخاص. <sup>3</sup>

يتم منح الامتياز على أساس دفتر أعباء، ويكون عن طريق المزاد العلني سواء المفتوح أو المفيد، أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، ويمنح الامتياز لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية و الأشخاص بغض النظر إذا كانوا طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص، مع اشتراط احترام قواعد التعمير

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص7

<sup>2</sup> جبوري أحمد، المرجع السابق، ص29.

<sup>3</sup> صافية بن صالح، نسيم بن سراي، المرجع السابق، ص36.

المعمول بها وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية، كما تخضع الأملاك العقارية المشكّلة للأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة، و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لنفس الشروط التي ذكرناها في الفقرة أعلاه.<sup>1</sup>

نصت المادة 15 من القانون رقم 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 و التي عدلت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر 04-08 على ما يلي: يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص".<sup>2</sup>

كما نصت المادة (1) السابق ذكرها من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية على شروط و كيفيات منح الامتياز في مجال العقار الصناعي .

يتم تقديم طلب الامتياز إلى وكالة ترقية الاستثمار و دعم متابعة "A.p.s." أو إلى أحد فروعها التي تتواجد على مستوى مقر كل ولاية و قد تم تسميتها باللجنة المحلية لترقية ودعم متابعة الاستثمار "C.A.L.p.I" حيث تعتبر مؤهلة كونها تقوم بتسليم التصريح بالاستثمار للمترشح المعني، ولا بد أن يبيّن في هذا الطلب.<sup>3</sup>

-1تبيان مساحة العقار موضوع الإستثمار و تحديد موقعه بدقة.

<sup>1</sup> أمر رقم 04-08 مؤرخ في 2008/09/01، يحدد شروط و كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج-ر، ع49 لسنة 2008.

<sup>2</sup> عبد الرحيم يسمينة، سعدودي فريدة، منح العقار الصناعي في إطار عقد الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد آكلي محند أو لحاج، 2019/2020، ص 38.

<sup>3</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 77.

- 2- أن يرفق الطلب بتصريح يتم فيه الإقرار بأن صاحب الامتياز لا يجوز بصفته مالكا في المنطقة المقصودة، لقطعة أرضية لسد حاجته في
- 3- ترسل الوكالة أو المجلس ملف الطلب إلى الوالي المختص إقليميا، حسب الإجراءات التنظيمية المعمول بها ليقوم بدراسته.
- 4- كما يجب على الوالي أن يبلغ رأيه خلال أجل لا يتجاوز شهر واحد إلى الوكالة، و التي بدورها تبلغ المتعامل بقرارها.
- 5- يتم تبليغ أو تحويل مقرر المنح Decision إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي، حيث يحرر عقد منح بامتياز و يشهر بالمحافظة العقارية.
- 6- يجب أن يحتوي مقرر المنح على الأجل الممنوح للمستثمر قصد إنجاز مشروعه، خاصة إذا كان استثماره ذو أهمية خاصة للاقتصاد الوطني.<sup>1</sup>
- نصت المادة 05 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار: " يحدد شكل التصريح بالاستثمار وكيفياته وطلب المزايا، وقرار منح المزايا عن طريق التنظيم.<sup>2</sup>
- ومن خلال هذه المادة فإن المشرع الجزائري شكل مقرر المنح وكل ما يتعلق به يتم عن طريق التنظيم.
- كما نصت المادة 06 من نفس الأمر السالف الذكر: "( معدلة) تنشأ وكالة وطنية لتطوير الاستثمار تدعى في صلب النص "الوكالة".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص 78

<sup>2</sup> أمر رقم 03 - 01، مؤرخ في 20 / أوت / 2001، المرجع السابق

<sup>3</sup> أمر رقم 03 - 01، مؤرخ في 20 / أوت / 2001، المرجع السابق

وانطلاقاً من المرسومين التنفيذيين 152/09 و 153/09، قد يشترط وجوباً أن يكون صاحب الامتياز في المزاد العلني المتعلق بمنح الامتياز، جزائري الجنسية و قد يكون أجنبياً، وكلاهما يكونان متمتعان بكامل حقوقهم المدنية.<sup>1</sup>

### ثانياً: كيفية منح عقد الامتياز.

لطرق المشرع الجزائري الى كيفية منح الامتياز وذلك بناء على الأمر رقم 04\_08 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث وضع طريقتين لمنح عقد الامتياز، تتمثل في منح الامتياز عن طريق المزاد العلني، و منح الامتياز عن طريق التراضي.

### أ/منح الامتياز عن طريق المزاد العلني:

نصت المادة 03 من الأمر رقم 04\_08 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على أن منح الامتياز يكون عن طريق المزاد العلني كما نصت في هذه السدد المادة كما النفس الامر السابق ذكره.

يتم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني ويكون ذلك بعد الترخيص به بناء على:

1-قرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات وهذا عندما تكون القطعة الأرضية المعنية التابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية.

2-قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم، ويكون ذلك عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لمحيط مدينة جديدة وهذا باقتراح من الهيئة المكلفة بتسييرها وذلك طبقاً لمخطط تهيئة المدينة الجديدة.

<sup>1</sup> قواوي بن سليمان، المرجع السابق، ص116.

3-بناء على قرار من الوالي المختص إقليميا، وذلك من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وتسييرها.<sup>1</sup>

يتم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني ويكون ذلك عن طريق المزايدات الشفوية أو التعهدات المختومة.<sup>2</sup>

يعلن عن المزاد العلني قبل 30 يوما على الأقل وذلك عن طريق ملصقات وإعلانات يتم نشرها قبل يوميتين وطلبيتين مرتين على الأقل وذلك بأية وسيلة إخبارية<sup>3</sup> وينقسم المزاد العلني الى قسمين: الى المزاد العلني مفتوح والمزاد العلني المحدود.

"ويقصد بالمزاد العلني المفتوح عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يبدي رغبته في الاستفادة من الامتياز على القطعة الأرضية المعنية محل المشروع الاستثماري مع ضرورة احترام قواعد التهيئة والتعمير.<sup>4</sup>

يجري منح الامتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود وذلك كله على أساس سعر الابتدائي الذي يحدد عن طريق مصلحة التقييم الكائن بمديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا، مع وجوب تحديد القيمة التجارية مع الأخذ بعين الاعتبار جميع عناصر تقييم الأراضي، وذلك مثل مساحتها طبيعيا تضاريسها كذلك طبيعتها القانونية، و موقع العقار.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> صفية بن صالح، نسيم بن سراي، المرجع السابق، ص40

<sup>2</sup> تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص131.

<sup>3</sup> نفس المرجع، 131،

<sup>4</sup> إلهام ببعع عقد الامتياز كآلية الاستغلال العقار السياحي في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية جامعة محمد بوقرة بومرداس، م 30، ع3، ديسمبر 2019، ص 229.

<sup>5</sup> قواوي بن سليمان المرجع السابق ص 118.

ولابد من الأخذ بعين الاعتبار تخصيص الوعاء العقاري لتطبيقه القيمة الأساسية التي تتناسب المشاريع ذات المساحة الهامة الغير مبنية مثل المساحات الخضراء موقف السيارات والممرات..... الخ.<sup>1</sup>

### ب/ منح الامتياز عن طريق التراضي

لقد انتهج المشرع الجزائري سياسة تعديل القوانين والتي اثبتت بأنها عاجزة عن إيجاد الحلول والوصول الى تحقيق تنمية تكون شاملة، وذلك بموجب قوانين المالي، وفي هذا الصدد جاء قانون المالية التكميلي 11/11 حيث احدث قفزة نوعية في نمط الامتياز الممنوح على الوعاء العقاري.

وفي هذا صدد نص الأمر رقم 08\_04 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة والموجهة لإنجاز لمشاريع الاستثمارية على عقد التنازل بالتراضي.

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

لقد وضع المشرع الجزائري مجموعة من الضمانات الممنوحة للمستثمر (صاحب الامتياز) في عقد الامتياز، وتتمثل في الحق في إنشاء رهن رسمي، الحق في الحصول على رخصة بناء والحق في الحصول على المزايا والمساعدات المتفق عليها وقد تم النص عليها في الأمر رقم 08-04 السالف الذكر.

<sup>1</sup> نفس المرجع، ص 118.

### أولاً: الحق في الحصول على رخصة بناء

لقد نصت المادة 11 من الأمر رقم 04-08 السابق ذكره مايلي: يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء كما يتم السماح زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات البنائات المقرر إقامتها على الأرض محل الامتياز بهدف ضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط.<sup>1</sup>

"تعرف رخصة البناء بأنها القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق لشخص (طبيعياً أو معنوياً) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"<sup>2</sup>

وما يمكن قوله اعطي المشرع الجزائري للمستثمر الحق أو بعبارة أخرى واحدة من الضمانات التي يكفها عقد الامتياز وهي الحصول على رخصة البناء.

### ثانياً: الحق في إنشاء رهن رسمي

المشرع الجزائري أعطى للمستثمر الحق في إنشاء رهن رسمي وذلك من خلال المادة 11 من الأمر 04-08 .

يحق للمستفيد من الامتياز الحق في إنشاء رهن رسمي، وذلك لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الذي ينتج عن الامتياز، وكذلك على البنائات المقرر إقامتها على الأراضي الممنوح امتيازها، وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط، وطبقاً لما جاء به المشرع في القانون المدني، فلا بد أن يكون

<sup>1</sup> صفية بن صالح نسيمية بن سراي، المرجع السابق، ص42

<sup>2</sup> جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار: العقار الصناعي، نموذجاً، مجلة ابحاث قانونية وسياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، ع3، ص132.

الراهن مالكا للعقار المرهون واهلا للتصرف فيه، كما يجب أن يكون المال المرهون عقارا.<sup>1</sup>

ثالثاً: الحق في التنازل عن ملكية البيانات المنجزة بعد اتمام المشرع الاستثماري

تنص المادة 11 من الأمر السالف الذكر حيث يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء، ويسمح له زيادة احق العيني العقاري والنتاج عن الامتياز، وكذلك البيانات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها، وذلك كله لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشرع التي مباشرته فقط.<sup>2</sup>

كما نصت في هذا الصدد المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 152./09 الذي يحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على شروط التنازل على ملكية هذه البيانات.

---

<sup>1</sup> خافي أميرة، المرجع السابق، ص60.  
<sup>2</sup> قواري بن سليمان، المرجع السابق، ص125.

## المبحث الثاني: منازعات استغلال العقار الصناعي

نتطرق في هذا المبحث إلى طبيعة المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي (المطلب الأول)، وإلى المطلب الثاني الجهات القضائية المختصة في الفصل في منازعات العقار الصناعي.

### المطلب الأول: طبيعة منازعات استغلال العقار الصناعي

نتناول في هذا الفرع المنازعات المتعلقة بعقد التنازل والمنازعات المتعلقة بعقد الامتياز.

#### الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بعقد التنازل

المشرع الجزائري قسمها إلى عدم الاتفاق على سعر التنازل وكذلك لعدم استكمال إجراءات التنازل، وإلى تنفيذ العقد بما فيه فسخ عقد التنازل.

#### أولاً: عدم الاتفاق على سعر التنازل

يتمثل النزاع المتعلق بالسعر المطبق للقطع التي يبعث وتم شغلها بموجب قرار تخصيص، حيث يتمثل هذا النزاع في عدم الاتفاق بين المستثمر ومؤسسات التهيئة ويكون ذلك على أساس سعر الاقتناء أو الشراء المحدد في إدارة أملاك الدولة، والذي هو الثمن الذي اشترت به هذه المؤسسة العقار، في حين نجد أن هذه الأخيرة ترفض هذا الاقتراح مع المطالبة بإعادة التنازل على أساس السعر الحقيقي للعقار أي سعر السوق.<sup>1</sup>

#### ثانياً: منازعات فسخ عقد التنازل

لقد ظهر عقد التنازل في أول الأمر مصحوباً بشرط فاسخ يتعلق بمدى إنجاز المشروع وذلك وفق ماتم الاتفاق عليه وهذا ما يحدده دفتر الشروط، حيث يعمل الديوان

<sup>1</sup> عيدة قليش، المرجع السابق ص54.

الوطني لتتويجه ومتابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة على معاينة عدم الانجاز وتقوم هذه الهيئة بتحرير محضر بذلك، مع ارسال نسخة منه إلى المدير الفرعي لأملاك الدولة بالولاية، مع مباشرة إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: منازعات عقد الامتياز

#### أولاً: المنازعات في قرار منح الامتياز

يتم منح الامتياز عن طريق قرار اداري، ويكون صادر عن وكالة ترقية الاستثمار ودعمه، او اللجنة الولائية لدعم الاستثمار غير أن الاستثناء هو أن هذه الأخيرة، لا تريد على طلب المعني بالامتياز وذلك في الأجل المحدد يستثني يوماً من تاريخ ايداع الطلب.<sup>2</sup>

#### ثانياً: منازعات عقد الامتياز

نتناول فيها منازعات رفض طلب الامتياز، ومنازعات فسخ عقد الامتياز.

#### 1- منازعات رفض طلب الامتياز

عندما نقدم طلب الاستفادة من التصريح يجوز للمستثمر المرفوض طلبه أن يتقدم بطعن اداري، وذلك خلال خمسة عشر يوماً الموالية لتاريخ تبليغ القرار محل الاحتياج وذلك لدى اللجنة المستحدثة، وذلك بموجب الأمر 3/1، في أن المشرع لم يوضح ما إذا كان هذا اللجوء تظلم اداري في قرار الوكالة ام لا، مما أدى إلى نزاعات بسبب عدم التناسق بين قانون تطوير الاستثمار وقانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> بن العيفاوي فوزية، المرجع السابق ص57

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص57.

<sup>3</sup> بن شريط فاطيمة، المرجع السابق، ص58.

## 2-منازعات فسخ عقد الامتياز

يتم فسخ عقد الامتياز في عدة حالات: خلال صاحب الامتياز وعدم احترام التزاماته، وخاصة لاسيما في حالة وجود خطأ مزدوج في قوام القطعة الأرضية أو الأصل العقاري محل الامتياز وكذلك عدم احترام المستفيد من الامتياز ببنود دفتر الشروط، وذلك بعد توجيه اعدارين له برسالة موصي عليها مع اشعار بالاستلام، ويكون في هذه الحالات فسخ عقد الامتياز منشأ لا يقع من تلقاء نفسه، لأن القاضي يقرره وذلك بناء على طلب مدير أملاك الدولة والءي يختص اقليميا، وهذا ما يشكل ضمانا هاما يحد من السلطة التقديرية التي تتمتع بها الإدارة، وذلك مع وجوب شهر الدعوى القضائية والتي ترمي إلى النطق بالفسخ، وذلك تطبيقا للمادة 85 من المرسوم 76/63 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.<sup>1</sup>

## المطلب الثاني: الفصل عن طريق القضاء

نتناول في هذا المطلب اختصاص القضاء الإداري في الفصل في منازعات العقار الصناعي (الفرع الاول)، والى اختصاص القضاء العادي للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي .

## الفرع الاول: الفصل عن طريق القضاء الاداري

نص عليها المشرع الجزائري في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والادارية و نتاولها بالنسبة لاختصاص القضاء الإداري في عقد التنازل وعقد الامتياز .

<sup>1</sup> بن شريط فاطيمة المرجع السابق، ص59.

## 1- بالنسبة لعقد التنازل

يتم بناء على قرار إداري صادر عن الوالي، وهو بذلك عقد اداري واحد أطرافه عبارة عن شخص اداري الشيء الذي يحتم اختصاص القاضي الاداري، في حل كل المنازعات المتعلقة بفسخه.

### الفرع الثاني: الفصل عن طريق القضاء الإداري.

يتولى القضاء الإداري في مجال العقار الصناعي مهمة الفصل في المنازعات المتعلقة بعقد التنازل أو عقد الامتياز.

### أولاً: الفصل عن طريق القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بعقد التنازل.

بناء على المادة 800 من القانون 08/09 والمتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية يعتمد المشرع الجزائري على المعيار العضوي كأساس لتوزيع الاختصاص في القضاء الإداري، حيث يتم الاخذ بعين الاعتبار صفة الشخص المتنازع والى أي طائفة ينتمي إليها، وبذلك فإن جميع المنازعات التي تكون فيها الإدارة سواء الدولة أو الولاية أو البلدية أو أي مؤسسة عمومية كانت ذات طابع إداري طرفاً فيها، وبالتالي فالاختصاص يؤول للمحاكم الإدارية بصفة ابتدائية، أو اختصاص مجلس الدولة استثناء وبصفة نهائية وذلك إذا تعلق الأمر بالقرارات اللامركزية على حسب المادة 09 من القانون العضوي رقم 98/01 والذي يتعلق بمجلس الدولة.<sup>1</sup>

وتجدر الإشارة أن سبب فسخ عقد التنازل، حيث مصحوب بشرط فاسخ في دفتر الشروط الخاص به، ويتعلق الأمر بمدى إنجاز المستثمر للمشروع المتفق عليه، وذلك حسب الكيفيات والآجال المنصوص عليها في دفتر الشروط، فإذا لم يتم إنجاز المشروع من طرف المستفيد في الآجال المحددة، فإن الوكالة المكلفة بمتابعة الاستثمار تحرر

<sup>1</sup> عيدة قليش، المرجع السابق، ص70

محضرا بذلك، ويتم إحالة الملف إلى مدير أملاك الدولة والذي يختص إقليميا، مع مباشرة إجراءات بدعوى الفسخ أمام القضاء.<sup>1</sup>

ثانيا: الفصل عن طريق القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز.

نص عليها المشرع الجزائري في المادة 10 من الأمر 08/04 الذي يحدد شروط منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

ومن خلال هذه المادة نستنتج أن المشرع قد أضفى الطابع الإداري على عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي، فلا اجتهاد في وجود هذا النص.<sup>2</sup>

كما يتولى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا وذلك طبقا للمادة 12 من نفس الأمر رفع دعوى إسقاط عقد الامتياز، وذلك أمام الجهة القضائية المختصة، وطبقا للمعيار العضوي فإن الاختصاص يكون للمحاكم الادارية إلى حين تنصيبها والغرف الإدارية المنعقدة على مستوى المجالس القضائية حاليا.

يتحدد الاختصاص الإقليمي في مادة العقود الإدارية مهما كانت طبيعتها أمام المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها مكان إبرام العقد أو تنفيذه، ويختص القضاء الإداري بالنظر في الدعاوي التي تتعلق بالعقد الإداري موضوع المنازعة وذلك في أي مرحلة من مراحل ابتداء من ابرامه و انتهاء بانقضائه، مع إمكانية المتعاقد لإدارة الرفع أمام المحكمة الإدارية دعوى بطلان العقد أو دعوى المطالبة وذلك لحقوق مالية ناتجة عن العقد أو دعوى تصرفات تصدر من الإدارة، ومخالفة للعقد ودعوى التعويض

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص106.

<sup>2</sup> عيدة قليلش، المرجع السابق، ص72.

أو دعوى إرجاع العقد إلى التوازن التي طرأت ولم تكن في الحسبان أثناء توقيع العقد، ويكون هذا الاختصاص من النظام العام والذي لا يجوز للطرفين الاتفاق على مخالفته.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: الفصل بالطرق البديلة

تتمثل الطرق البديلة لحل المنازعات الناتجة عن العقار الصناعي في مجال الاستثمار في الصلح، الوساطة والتحكيم وهي من الأساليب الودية لحل المنازعات

#### أولاً: الصلح

التعريف القانوني نجده في القانون المدني، وذلك تحديداً في المادة 459 عرفت الصلح بأنه عبارة عن عقد ينهي به الطرفان نزاعاً قائماً أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً، وذلك بالتنازل عن كل منهما على وجه التبادل عن حقه.<sup>2</sup>

يجوز للأطراف المتنازعة في المواد المدنية التصالح تلقائياً في جميع مراحل سير الخصومة، وذلك بمبادرة من القاضي، ومهمة القاضي في الصلح هي النظر في جميع الشروط المتعلقة بالأطراف من صفة وأهلية ومصالحة، ويتأكد من صحتها مع استمرار القاضي في مراقبة إجراءات الصلح والتي تتمثل في تحرير محضر الصلح مع التوقيع عليه من القاضي، والخصوم وكذلك كاتب ضبط المحكمة بعدها يودع لدى أمانة ضبط المحكمة.<sup>3</sup>

أما بالنسبة للقضاء الإداري فالصلح ليس إجبارياً في ظل ق إ م وا وإنما جعله المشرع إجراءً جوازياً حيث يخضع لتقدير القاضي الإداري، وله إجراءه في أي مرحلة تكون عليها الخصومة، حيث سعيًا من الخصوم أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم وذلك

<sup>1</sup> عون فاطمة الزهراء، زهدور أشواق، إختصاص القاضي الإداري بمنازعات عقد امتياز العقار الصناعي الموجه للاستثمار، مجلة القانون جامعة وهران، الجزائر، م9، ع2، جوان 2021، ص ص، 10-11.

<sup>2</sup> عبد الرحيم بيسمسة، المرجع السابق، ص89.

<sup>3</sup> سعودي رفيدة، المرجع السابق، ص90.

بعد موافقة الخصوم، و يحزر القاضي محضرا في حال التوصل إلى الصلح يبين ماتم الإتيافق عليه، حيث يكون غير قابل للطعن.<sup>1</sup>

### ثانيا: الوساطة

تعتبر الوساطة إحدى الطرق الفاعلة لتسوية النزاعات بين الاشخاص، وذلك من خلال إجراءات سرية وسريعة حيث يقوم بها شخص ثالث محايد يقوم على محاولة تقريب وجهات النظر وذلك بين أطراف النزاع بغية الوصول إلى تسوية، وهذه التسوية تكون مرضية لجميع الأطراف، كما تتطلب الوساطة المشاركة المباشرة لأطراف النزاع ومحامهم في حال وجودهم، وكل طرف يعطى الفرصة للتعبير عن وجهة نظره، ويقوم الوسيط بعد ذلك بمساعدة الأطراف على تحديد حاجاتهم ومصالحهم الفعلية، مع المساعدة على إيجاد الأهداف المشتركة.<sup>2</sup>

### ثالثا: التحكيم

المشزع وضع شروط خاصة بالتحكيم في منازعات العقود الادارية وأوردها في المواد 975، 976، 1006 وهي كالتالي:

يجب أن تكون هذه العقود مبرمة في إطار اتفاقية دولية مصادق عليها من طرف الدولة الجزائرية

أن تكون هذه العقود الادارية من فئة الصفقات العمومية وأن يتم اللجوء إلى التحكيم بمبادرة من الهيئة الوصية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> خالفي أميرة، المرجع السابق، ص77.

<sup>2</sup> خالفي أميرة، المرجع السابق، ص78.

<sup>3</sup> لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص297.

### خلاصة الفصل الثاني:

المشروع الجزائري نظم العقار الصناعي بمختلف النصوص والقوانين التي أصدرها بهدف تحسينه والتسهيل على المستثمرين في ظل العراقيل والصعوبات التي تواجهه، وخاصة مع استحداثه لعقود استغلال العقار الصناعي واعتماده على عقد الامتياز بشكل أكبر، وتنظيم المنازعات الناجمة عنه مع دراسة طرق الفصل في المنازعات سواء عن طرق القضاء أو بالطرق البديلة، وهذا كله بهدف تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر.

خاتمة

## خاتمة:

وفي الختام نخلص الى ان العقار الصناعي من الوسائل الاكثر نجاعة لتشجيع الاستثمار من خلال حافزة العقار الصناعي وعقود استغلال العقار الصناعي، والتي تهدف إلى جذب واستقطاب المستثمرين، حيث أن المشرع الجزائري نظم العقار الصناعي لتلبية حاجيات المستثمرين والسعي إلى التخفيف من العراقيل التي تعيق المستثمرين خاصة في ظل نقص الأوعية العقارية في الجزائر، وبالتالي فإن المشرع نظم حافزة العقار الصناعي والتي تلعب دورا هاما في الاستثمار،

حيث أعطى أهمية كبيرة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والسهر على خلق مناطق جديدة للتسهيل على المستثمرين، كما أن عقود استغلال العقار الصناعي ساهمت بشكل كبير في إبراز دور العقار الصناعي وذلك من خلال عقد الامتياز والتنازل باعتبارهما آليتين من آليات استغلال العقار الصناعي، كما أنه نظم المنازعات الناتجة عنها وطرق حل النزاعات سواء بالقضاء العادي أو الإداري، وحتى بالطرق البديلة.

بالرغم من ذلك مازال دور العقار الصناعي لم يبرز بصفة كافية في تشجيع الاستثمار في ظل الجهود التي يبذلها المشرع في قانون الاستثمار، ولم يتناسب مع الجهود والطموحات التي تهدف إلى التسهيل للمستثمرين والقضاء على العراقيل التي تؤثر على الاقتصاد الوطني.



المصادر

والمراجع

## قائمة المصادر والمراجع

### ا. المصادر

#### أولاً: النصوص القانونية

##### • النصوص التشريعية:

1. الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 78، لسنة 1975، معدل ويتم
2. أمر رقم 08-04 مؤرخ في 2008/09/01، يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج-ر، ع49 لسنة 2008.
3. أمر رقم 74-26 مؤرخ في 27 محرم عام 1394، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.

##### • النصوص التنظيمية:

1. المرسوم تنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 02/05/2009، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج-ر، ع27، لسنة 2009.
2. المرسوم تنفيذي، رقم 09-153، المؤرخ في 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية، التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة
3. المرسوم تنفيذي رقم 94-320 مؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1994، يتعلق بالمناطق الحرة، ج.ر، ع67 لسنة 1994.

4. المرسوم تنفيذي رقم 91 - 454 مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، ج.ر.ع، ع 60 لسنة 1991
5. المرسوم تنفيذي رقم 91-454، مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991، يحدد شروط إدارة الإملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، ج، ر، ع 60 لسنة 1991.

## II. المراجع

### أولاً: الكتب

1. إلهام بعبع عقد الامتياز كآلية الاستغلال العقاري السياحي في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية جامعة محمد بوقرة بومرداس، م 30، ع3، ديسمبر 2019، ص 229.
2. حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومه، د، ط، الجزائر 2004
3. عمار عوايدي، القانون الإداري ( النشاط الإداري)، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية، ط7، 2019

### أ/ الكتب العامة

### ب/ الكتب الخاصة

### ثانياً: المقالات والملتقيات

1. إبراهيم الشهاوى، عقد امتياز المرفق العام 0.7. B ( دراسة مقارنة)، دج، د دن، ط1، القاهرة، 2003

2. بن حلالي سعاد، النظام القانوني لعقد الامتياز كأسلوب لتسيير المرافق أحمد العامة، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الوشر تيسمست، ع 4، ديسمبر 2017
3. جلال عزيزي، عبد الكريم موكه، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار: العقار الصناعي، نموذجاً، مجلة ابحاث قانونية وسياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، ع3
4. حسان بن سامية، انتقال العقار الصناعي في الجزائر من العائلة إلى الحافز، المجلة النقدية القانون و العلوم السياسية، تيزي وزو، ع. 2019
5. زادي سيد علي، الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانونية، جامعة تيزي وزو 15000، تيزي وزو، م15، ع 01، جوان 2017
6. زرزار العياشي، عياد كريمة، دور المناطق الحرة في تحقيق التنمية الاقتصادية، تجارب دولية، مجلة الاقتصاد والقانون، جامعة 20 اوت 1955 سكيكدة، ع 03 ديسمبر 2018
- 7.
8. زغلامي حسبية، لخذاري عبد الحق، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، ع 11، جانفي 2019
9. سرد ومحمد، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتدبير الاكاديمية للدراسات الاجتماعية وللإنسانية، جامعة حسبية بن بوعلي الشلف م11، ع 02، 2019

10. شنوان حنان، بن ددوش قماري نضرة، ( العقار الصناعي كآلية لانعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد )، دفاتر السياسية والقانون، مخبر القانون العقاري والبيئة ع15، جوان 2016
11. علال بلقاسم، شعنبي مريم، بورداش شهرزاد، دور المناطق الحرة في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر (حالة الجزائر )، مجلة نور للدراسات الاقتصادية، المركز الجامعي، البيض، مجلد 05، ع02، ديسمبر 2019
12. عون فاطمة الزهراء، زهدور أشواق، إختصاص القاضي الإداري بمنازعات عقد امتياز العقار الصناعي الموجه للاستثمار، مجلة القانون جامعة وهران e، الجزائر، م9، ع2، جوان 2021
13. لالوش سميرة، (آلية استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز)، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، ع 10 01، 21-01-2022
14. لدرع نبيلة (اشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره علي واقع الاستثمار )، حوليات جامعة الجزائر 1، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تيبازة، م 35، ع3، مارس 2021
15. لمزري مفيدة، (العقار الصناعي كآلية لانعاش الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية)، مجلة القانون الدولي والتنمية، المركز الجامعي عبد الحفيظ بو الصوف، ميلة، م7، ع28، 02/01/2020
16. مزريق عاشور، دور المناطق الحرة كشكل من أشكال الاستثمار الأجنبي المباشر في تحقيق التنمية الاقتصادية الإقليمية، تجارب مختارة، الملتقى الوطني الأول آفاق التنمية الإقليمية والمكانية في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة ادرار، 2014/2013

17. منور أو سرير، دراسة نظرية من المناطق الحرة (مشروع منطقة بلارة)، مجلة الباحث، جامعة بومرداس، ع 02، 2003.
18. نبيل إبراهيم سعد، التنازل عن العقد (نطاق التنازل عن العقد، أحكام التنازل عن العقد)، دار الجامعة الجديدة للنشر، د.ط، الاسكندرية، 2003

## 1. البحوث الجامعية

### أ/ اطروحات الدكتوراه

1. حسان نادية، اسباب فشل الأمر رقم 02-03 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الاستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار، مقارنة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة، اطروحة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 14 نوفمبر 2007
2. خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، اطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2014-2015
3. سطوطح غنية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل درجة دكتوراه ل م د حقوق، تخصص القانون الخاص، جامعة يحي فارس، المدية، 2016-2017
4. لكل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1 -الحاج لخضر، 2017 / 2018

ب/ رسائل الماجستير

5. تانولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق -بن عكنون -،جامعة الجزائر 01، 2014-2015
6. جبوري احمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، افريل 2011
- 7.
8. قواوي بن سليمان، منح حق الإمتياز على العقارات التابعة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر - 01، 2017، / 114-115ص، 2018.
9. محمد سارة، الاستثمار الأجنبي في الجزائر، دراسة حالة اورلسكوم بحث مقدم لنيل درجة الماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 2009- 2010
10. موهوبي محفوظ، مركز العقار كن منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق بودواو، جامعة احمد بوقرة بومرداس، 2008/2009.

ج/ المذكرات

1. بلقاسم ثلب، العقار الصناعي آلية لتحفيز الاستثمار، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2014/2015

2. بلقاضي رشيد، بلقاضي سيلية، الإطار المؤسساتي والتنظيمي لتفعيل سوق العقار الاقتصادي، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه مولود معمرى - تيزي وزو، 30/09/2018
3. بن العيفاوي فوزية، الضوابط القانونية والادارية لتنظيم العقاري، مذكرة تخرج لنهاية دراسة لاستكمال شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه زيان بن عاشور بالجلفة، 2014\_2015
4. بن شريط فأطيمة، اشكالية العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه زيان عاشور، الجلفة 2020/2021
5. بيازة سهيلة، آليات تفعيل الاستثمار العقاري في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه العربي - التبسي-تبسة، 2020 - 2021
6. خالفي اميرة، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العام، التشريع الجزائري تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه العقيد اكلي محند اولحاج - البويرة، 13/11/2019
7. خلاص فضيلة، مطاهري أمال، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماستر في القانوني، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه مولود معمرى-تيزيوزو، 24-09-2017
8. سالت نور الدين، العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه زيان عاشور، الجلفة

9. سالت نور الدين، العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة
10. صفية بن صالح، نسيمة بن سراي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر اكايمي، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2018/2017
11. عبد الرحيم يسمينة، سعدودي فريدة، منح العقار الصناعي في إطار عقد الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد آكلي محند أو لحاج، 2019/2020
12. عيدة قليش، منازعات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2018-2019، ص23.
13. لبنى براح، ضوابط إستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي - تبسة، 2020 - 2021
14. مسعود نعامة، العقار الصناعي وانعكاساته على الاستثمار في الجزائر، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر لي الحقوق، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2015 /2014
15. مكيد سمير، عقد الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة مكاملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، 2014 - 2015

16. نسرين بن حمايدية، الترخيص بالتجزئة في العقار الصناعي وفقا للتشريع الجزائري مذكرة مفخمة لنيل شهادة الماستر "ل-م-د"، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي التبسي - تبسة، 80-79ص، 2020/2021

#### رابعاً: الملتقيات والندوات العلمية

1. زعموش فوزية، الإطار القانوني للإستثمار الأجنبي في الجزائر، مداخلة في ملتقى وطني بعنوان - كيف يصبح الإستثمار الخاص الأجنبي في خدمة التنمية الوطنية، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، المنعقد يومي 18 و19 نوفمبر 2015

2. مقالاتي مونة، العقار الصناعي كآلية لتشجيع الاستثمار، مداخلة في ملتقى وطني بعنوان: دور العقار في تحقيق التنمية المستدامة، كلية الحقوق والعلوم الساسية، جامعة العربي التبسي - تبسة- المنعقد يوم 13-12-2017



فهرس

المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	شكر و عرفان
	إهداء
4-1	مقدمة
<b>الفصل الأول: ماهية ونطاق العقار الصناعي</b>	
6	تمهيد
7	المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي
7	المطلب الأول: تعريف وتطور العقار الصناعي
7	الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي
10	الفرع الثاني: تطور العقار الصناعي
12	المطلب الثاني: خصائص العقار الصناعي وتمييزه عن غيره من الأنظمة
12	الفرع الأول: خصائص العقار الصناعي
13	الفرع الثاني: تمييزه عن غيره من الأنظمة
16	المبحث الثاني: حافظة العقار الصناعي
16	المطلب الأول: أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاط
16	الفرع الأول: المناطق الصناعية
18	الفرع الثاني: مناطق النشاط
20	المطلب الثاني: الأراضي الخاصة التابعة للدولة
20	الفرع الأول: الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية
26	الفرع الثاني: الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية
<b>الفصل الثاني: النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي</b>	
29	تمهيد

31	المبحث الاول: عقود استغلال العقار الصناعي
32	المطلب الاول: عقد التنازل
32	الفرع الاول: تعريف عقد التنازل في مجال العقار الصناعي
32	الفرع الثاني: تطبيق عقد التنازل
34	المطلب الثاني: عقد الامتياز
40	الفرع الاول: تعريف عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي
41	الفرع الثاني: شروط وكيفيات منح عقد الامتياز
47	الفرع الثالث: الضمانات التي يمنحها عقد الامتياز للمستثمر
56	المبحث الثاني: منازعات استغلال العقار الصناعي
59	المطلب الاول: طبيعة منازعات استغلال العقار الصناعي
59	الفرع الاول: المنازعات المتعلقة بعقد التنازل
59	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز
60	المطلب الثاني: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي
61	الفرع الاول: الفصل عن طريق القضاء
61	الفرع الثاني: الفصل بالطرق البديلة
68	الخاتمة
70	المصادر والمراجع
80	فهرس المحتويات
	الملخص

## الملخص

قامت الدولة الجزائرية بالعديد من المحاولات، كما أنها بذلت جهود كبيرة لتطوير ودعم الاقتصاد الوطني، حيث اهتمت بال عقار الصناعي من خلال تنظيمها له بمجموعة من النصوص القانونية التي تسعى إلى استحداثها بشكل مستمر، كما نجد أن المشرع حدد عقود استغلال العقار الصناعي وحدد طرق حل المنازعات الناجمة عنها وذلك كله بهدف دعم الاقتصاد الوطني والسعي إلى لجذب المستثمرين من خلال استحداث النصوص القانونية للقضاء على العراقيل التي تحول دون تشجيع الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية.

## Summary

The Algerian state has made many attempts, and it has made great efforts to develop and support the national economy, as it has taken care of industrial real estate by organizing it with a set of legal texts that it seeks to develop on an ongoing basis. All this with the aim of supporting the national economy and seeking to attract investors through the development of legal texts to eliminate obstacles that prevent investment promotion and economic development.