

جامعة محمد البشير الابراهيمى - برج بوعريريج



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



عنوان المذكرة:

الضوابط القانونية والإدارية لتنظيم العقار الصناعي

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر في القانون

تخصص: تهيئة وتعمير

إشراف الأستاذ:

* الدكتور حربوش بوبكر

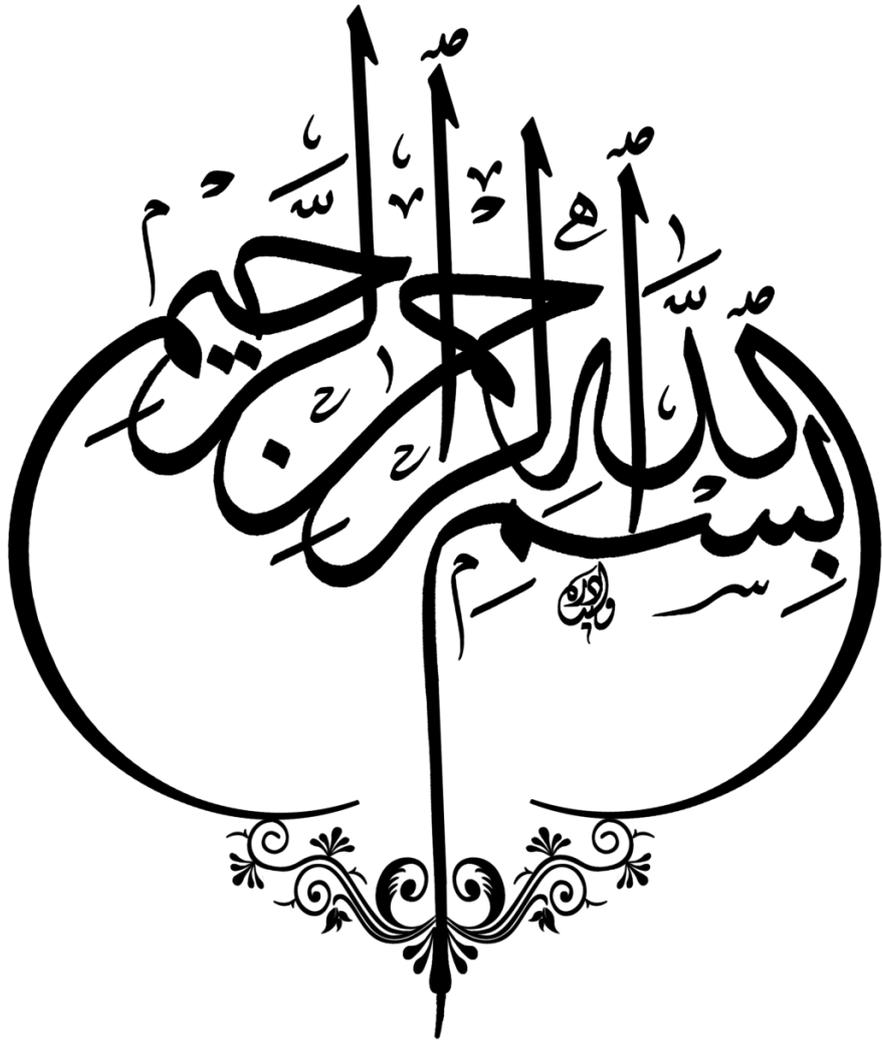
إعداد الطالبتين:

- قميان نادية
- فنزوح صارة

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
بلقمرى ناهد	أستاذ محاضر - ب-	برج بوعريريج	رئيسا
الدكتور حربوش بوبكر	أستاذ محاضر - ب-	برج بوعريريج	مشرفا ومقررا
صحراوي شهرزاد	أستاذ محاضر - ب-	برج بوعريريج	ممتحنا

السنة الجامعية: 2021-2022م



شكر و عرفان

الحمد لله الذي وفقنا في إعداد هذه المذكرة
ونتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ المشرف الدكتور
"حربوش بوبكر" والذي تفضل علينا بقبول الإشراف
على هذه المذكرة دون أن يبخل علينا والذي ساندنا
جزاه الله خيرا

كما نتقدم بالشكر الجزيل لكل أساتذة الكلية الذين قدموا
لنا يد المساعدة طيلة السنتين الماضيتين
وبالأخص الأستاذ بن حامة فارس
والدكتورة صحراوي شهرزاد، واللذان ساهما في
تقديم الدعم والنصيحة

الطالبتين: قليان نادية
قنزوح سارة

إهداء

أحيانا كثيرة تكون كتابة الإهداء أصعب من كتابة المذكرة
لأنني أعرف يقينا أن الكلمات لا تسعفني حين أكتب
لهم إلى " من إقترن إسمها باسم المولى عزوجلّ
" بسم الله الرحمن الرحيم " وقضى ربك أن لا تعبدوا إلا إياه
وبالوالدين
إحسانا"
صدق الله العظيم.

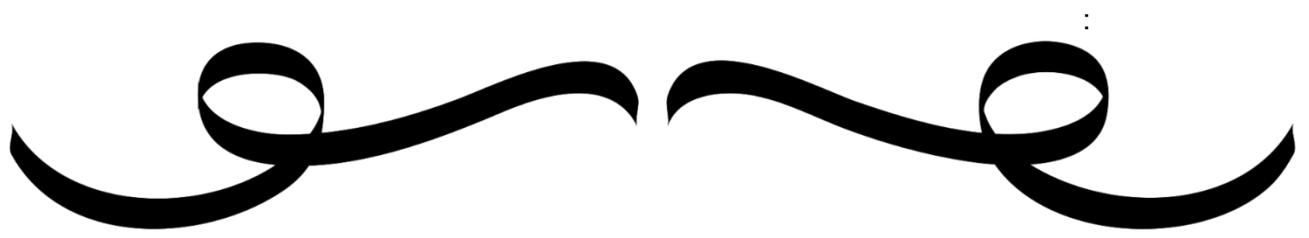
إلى المكرمان والمحمولان على الأعناق، اللذان قدما لي يد العون في
مسيرتي، دون مقابل "أمي" الحنون و "أبي" العزيز
إلى فلذات قلبي أبنائي وقرّة عيني "نصرو وماسي وغيلاس"
وكذلك "أمين ورتاج والطاهر"
إلى جدتي العزيزة حفظها الله شفاها الله عزوجل.
إلى الأم الثانية التي ساعدتني في تربيتي أولادي
إلى كل الأهل والأقارب والأحبة.

الطالبة: قليان نادية

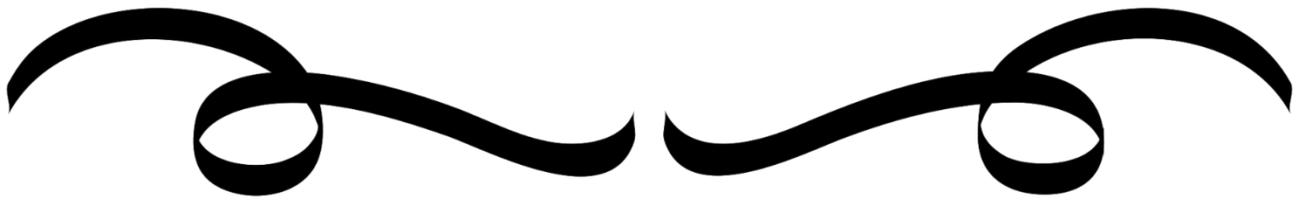
إهداء

أهدي ثمرة عملي إلى: الوالدين الكريمين
حفظهما الله وأمدى في عمرهما
إلى الجدة رحمها الله
والابن العزيز يوسف رحمه الله
إلى فلذة الكبد "ريتاج"
إلى الإخوة الأعزاء "إسلام وخالد"
إلى الزوج العزيز "فيصل"
إلى الصديقات الوفيات "نادية، وسيلة، شهرة"
إلى كل من ساهم في المساعدة
على إتمام هذا العمل

الطالبة: فتنزوح سلرة



مقدمة



مقدمة

لقد نظمت الشريعة الإسلامية ومختلف المواثيق الدولية وكذا هذا الحذو التشريع الجزائري ما يسمى بحق الملكية، الذي يعتبر حقاً شرعياً ومكتسباً بالفطرة، يمنع منعاً باتاً الاعتداء عليه أو مصادرته إلا للضرورة (في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة) لأنه حق دستوري ثابت ومستقر.

ومن أنواع الملكية نذكر الملكية العقارية والتي تشمل العديد من أنواع العقارات كالعقار الصناعي، الفلاحي، السياحي، السكني.

فالعقار الفلاحي هو أساس تطوير القطاع الفلاحي وذلك من خلال ما يحققه في مجال التنمية الفلاحية، أما العقار السياحي فيبرز دوره من خلال جلب رؤوس الأموال الناتجة عن الاستثمار السياحي، وكذا العقار السكني الذي يعد أحد الوسائل التي تستعملها الدولة في مجال التعمير والتخطيط العمراني، ومن ثم القضاء على أزمة السكن وهو الرهان الذي تواجهه الدولة الجزائرية.

بالإضافة إلى العقار الصناعي الذي يعتبر الحلقة الأساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية. ونظراً للدور الفعال والأساسي الذي يلعبه هذا العقار، ارتأينا أن نخصه بالدراسة حيث يعتبر العقار الصناعي الركيزة الأساسية للاستثمار، كما أنه يحظى باهتمام كبير، وذلك بغرض المحافظة عليه وترقيته والذي يظهر من خلال إحاطته بترسانة قانونية متنوعة وكبيرة في التشريع الجزائري، لأن الغرض من تطويره هو جلب أكبر عدد من الاستثمارات الوطنية والأجنبية، وهو النهج الذي تبنته الجزائر بعد دستور سنة 1989، وخروج الجزائر من المنهج الاشتراكي (1962-1989) إلى منهج اقتصاد السوق، والانفتاح على التجارة الدولية بدءاً من سنة 1989 إلى غاية يومنا هذا.

وما يجدر الإشارة إليه أن مصطلح العقار الصناعي هو حديث النشأة، صعب تحديد مفهومه، فتارةً يتميز بالضيق، ولعل السبب في ذلك هو عدم إدراج المشرع الجزائري تعريفاً خاصاً به في القوانين التي تناولت هذا الموضوع ونظمه مكتفياً بتحديد نظام تسيير الذي يظهر

من خلال توزيع المناطق الحرة والخاصة، وترك المجال للفقهاء ومختلف الدارسين والباحثين في هذا المجال ليخوضوا مسألة تعريفه كما أن المشرع الجزائري تطرق بالإضافة إلى نظام التسيير إلى نظام الاستغلال الذي يظهر من خلال عقد التنازل وعقد الامتياز، وكذلك وضع أجهزة إدارية ونظام مؤسساتي متنوع يعمل على تسيير الحافظة العقارية الصناعية بدءاً من الهيئات المركزية المتكونة من مجلس الوزراء والوزارات وكذلك هيئات وطنية متعددة هي المجلس الوطني للاستثمار، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، أما الهيئات المحلية المتمثلة في الوالي، الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضاريين.

والهدف من كل هذه القوانين والمراسيم التي جاءت من أجل تنظيم هذا القطاع الحساس هو إقامة مشاريع استثمارية على أراضي صناعية، مع ضرورة تقديم الدولة للعديد من التحفيزات والتسهيلات والضمانات منها تخفيض نسبة الضرائب أو الإعفاء منها كلياً أو جزئياً، كما أنه سعى إلى مواكبة تطورات ومتغيرات الاستثمار الداخلي والخارجي، بالإضافة إلى تخصيصها للعديد من الأوعية العقارية التي تقام عليها المشاريع الاستثمارية من الأملاك الوطنية والهدف هو السير بعجلة التنمية إلى الأمام.

من خلال ما سبق ذكره فإن دراستنا ستنحور على الضوابط القانونية والإدارية لتنظيم العقار الصناعي، بدءاً من تحديد ماهية العقار الصناعي وتحديد نظام تسييره، وكذلك التطور التشريعي ونظام استغلاله والهيئات الإدارية القائمة على تنظيمه.

طرح الإشكالية

من هنا تظهر معالم إشكالية دراستنا، حيث ارتأينا طرح الإشكالية التالية:

كيف قارنت السلطات العمومية مسألة تسيير واستغلال المحفظة العقارية الصناعية؟

وترتبت على هذه الإشكالية تساؤلات فرعية هي:

✓ فيما تتمثل المحفظة العقارية الصناعية؟

✓ ما هي الحدود القانونية الضابطة للعقار الصناعي؟

✓ ما هي طرق استغلال العقار الصناعي؟

✓ ما هي الأجهزة الإدارية المكلفة تسيير العقار الصناعي؟

أهداف البحث:

الهدف من الدراسة أساساً يتمثل في تحديد الضوابط القانونية والإدارية المحيطة والمنظمة للعقار الصناعي وذلك من خلال تحديد نظام تسييره واستغلاله وتنظيمه الإداري.

أسباب اختيار الموضوع:

تنقسم إلى أسباب ذاتية وأسباب موضوعية

✓ الأسباب الذاتية:

- رغبتنا الشخصية في دراسة هذا الموضوع لكونه موضوع تطل فيه المراجع، وتشجيع أستاذنا المشرف على اختيار هذا الموضوع باعتباره حديث الساعة؛
- رغبتنا في جعل هذه الدراسة مرجعاً لكليتنا وإضافةً إلى مكتبتنا، ليعتمد عليه كل طالب لتطوير البحث العلمي؛
- عدم وجود دراسات سابقة ثرية ومعقدة في هذا الموضوع، وكذلك عدم وجود كتابات مسترسلة في هذا الصدد.

✓ الأسباب الموضوعية:

فهي تتعلق بالعقار الصناعي من أهمية كبيرة من الناحية الاقتصادية وتنمية وتطوير الاقتصاد الوطني، وكون العقار الصناعي له علاقة كبيرة بجذب الاستثمارات الداخلية والأجنبية، وعدم دراسة هذا الموضوع على مستوى كلية الحقوق في جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعرييرج.

صعوبات الدراسة:

من ناحية العراقيل التي واجهتنا في هذا الصدد فهي ندرة المراجع وكذلك الكتابات، مع العلم أننا تنقلنا إلى العديد من المكتبات في جامعات مختلفة، ولكن لم نجد كتابات متخصصة

في هذا الموضوع، كما أن بحثنا هذا تزامن مع فتح الصالون الدولي للكتاب في طبعته لسنة 2022 ولكن دون جدوى، فالمراجع في موضوعنا كانت منعدمة.

من أجل الإجابة على هذه الإشكالية المطروحة ارتأينا تقسيم البحث ووضعه في قالب على شكل خطة ثنائية من خلال التطرق إلى ماهية العقار الصناعي في الفصل الأول الذي قسمناه إلى مبحثين تضمن المبحث الأول مفهوم العقار الصناعي، والمبحث الثاني تحديد نظام العقار الصناعي.

أما الفصل الثاني فتناولنا فيه آليات تنظيم العقار الصناعي من خلال مبحثين، تضمن الأول التطور التشريعي للمحافظة العقارية الصناعية والثاني الجهاز الإداري لتسيير العقار الصناعي.

معتمدين في ذلك على المنهج التحليلي والاستقرائي، كون الموضوع الذي نعالجه هو حديث لا توجد فيه مراجع كثيرة؛ وما تم الاعتماد عليه هو مجرد استقراء لنصوص قانونية المنظمة له.

الدراسات السابقة:

هذا وقد تناولت العديد من الدراسات السابقة موضوع العقار الصناعي، وبينت مختلف جوانبه القانونية والإدارية من خلال:

✓ **الدراسة الأولى:** هي النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر للباحثة سميحة حنان، رسالة دكتوراه العلوم، شعبة القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، بجامعة قسنطينة، الجزائر سنة 2015/2014، خصصتها الباحثة بدراسة كل ما يتعلق بالإطار المؤسساتي المكلف بالتسيير العقاري، وقسمته إلى بابين، الأول تضمن النظام القانوني لتسيير العقار الصناعي، والباب الثاني منازعات استغلال العقار الصناعي، معتمدة على المنهج المقارن.

✓ **الدراسة الثانية:** هي العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر للباحث زايدي سيد علي، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم تخصص القانون لكلية الحقوق، جامعة مولود

معمري، تيزي وزو، 2021/02/18، والتي خصها بالتعرض لتحديد مختلف الأنظمة التي غرضها العقار الصناعي وتتناوله بالدراسة، من خلال بابين، تناول الباب الأول التنظيم القانوني للعقار ومختلف الأجهزة والمؤسسات المشرفة على إدارته وتسييره والباب الثاني تناول عرض مختلف الآليات والطرق المحددة لكيفية استغلاله ومدى نجاعة تنظيمها القانوني معتمداً على المنهج الاستقرائي.

✓ الدراسة الثالثة: هي الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر للباحثة شايب باشا كريمة، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، مارس 2013، والتي عرضت فيها بابين هما الأول أنظمة العقار الصناعي والباب الثاني شروط استغلال العقار الصناعي.

على ضوء الإشكالية المطروحة ارتأينا تقسيم البحث ووضعها في قالب على شكل خطة ثنائية من خلال التطرق إلى ماهية العقار الصناعي في الفصل الأول، الذي قسمناه إلى مبحثين تضم المبحث الأول مفهوم العقار الصناعي، والمبحث الثاني تحديد نظام العقار الصناعي. أما الفصل الثاني فتناولنا فيه آليات تنظيم العقار الصناعي من خلال مبحثين تضمن الأول التطور التشريعي للمحافظة العقارية الصناعية والثاني الجهاز الإداري لتسيير القار الصناعي. معتمدين في ذلك المنهج التحليلي والاستقرائي كون الموضوع الذي نعالجه هو حديث لا توجد فيه مراجع كثيرة وما تم الاعتماد عليه هو مجرد استقراء لنصوص قانونية منظمة له.

الفصل الأول

ماهية العقار الصناعي

يعتبر الإستثمار الصناعي من أهم المجالات التي تهدف إلى تحقيق الإزدهار والتطور وكذا التكنولوجيا، وحتى في مجال الصناعة أو في المجال الإقتصادي بصفة عامة ولكن يحتاج هذا الإستثمار إلى مقر من أجل تطبيق الإجراءات اللّازمة وكذا استقرار المعاملات، ويسمى هذا المقر العقار الصناعي كون هذا الأخير يشكل الحلقة الرئيسية أو العنصر الضروري والجوهرى لتحقيق ذلك الإستثمار، فغاية كلّ مستثمر هو الحصول على ذلك العقار، لذا نجد المشرع الجزائري حاول تبسيط وتسهيل الحصول على العقار الصناعي، والبداية كانت بعد الإستقلال وبالضبط في السبعينيات أين رصد مجموعة من الهيئات والأجهزة لتسييره وكذا استغلاله، ونشير أن لهذا العقار الصناعي مميزات وخصائص تميزه عن باقي العقارات الأخرى والتي في بعض المميزات مشابهة كالعقار الفلاحي والعقار السياحي، والعقار السكني، بالإضافة إلى أنه للعقار الصناعي نظام خاص لإستغلاله أو ما يعرف بمحفظة العقار الصناعي والتي تشمل مجموعة من المناطق كالمنطقة الصناعية، منطقة النشاطات، مناطق خاصة وأخرى حرة كلّ لها نظام تسيير خاص بها وهذا كله من أجل تحقيق التنمية الإقتصادية التي هي مبنغى كلّ السلطات.

وهذا ما سوف نتعرض له في فصلنا هذا بالشرح من خلال مبحثين، المبحث الأول يتضمن مفهوم العقار الصناعي والطبيعة القانونية وأهميته وكذا تمييزه عن باقي المصطلحات المشابهة له، أما المبحث الثاني فتتطرق فيه إلى تحديد نظام تسيير العقار الصناعي.

المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي

مصطلح العقار الصناعي مصطلح ظهر بعد الإستقلال في بداية السبعينيات لدعم الإستثمار الصناعي وتحقيق الربح الوفير، لكن المشرع الجزائري لم يقد بتعريفه، ومن ثم تعددت التعاريف فهناك تعاريف لفقهاء القانون وتعاريف لدى الجغرافيين وهذا ما جعل تعريف العقار الصناعي تميز بالإتساع تارة وبالضيق تارة أخرى، فمن الصعب اعطائه تعريفا دقيقا وشاملا، بالإضافة إلى وجود تشابه بينة وبين مصطلحات مشابهة كالعقار السياحي والعقار الفلاحي والعقار السكني، وحب التمييز بينهم، وهذا ما سوف نتطرق إليه في بحثنا هذا ضمن ثلاثة مطالب، تعريف العقار الصناعي (المطلب الأول)، الطبيعة القانونية للعقار الصناعي وأهميته (المطلب الثاني)، تميزه عن باقي المصطلحات المشابهة له (المطلب الثالث).

المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي وخصائصه

بالرجوع إلى القوانين الجزائرية نجد أن المشرع الجزائري لم يقد بتعريف العقار الصناعي وإنما اكتفى بوضع الأسس القانونية لإستغلاله، فكان لابد من البحث عن تعريفه عند فقهاء القانون وكذا الباحثين والمختصين في هذا المجال، ومن المعروف أنه لكل مصطلح تعريف لغوي واصطلاحي مستتب من القاموس العربي وهذا ما تجعل مصطلح العقار الصناعي تمتاز بخصائص تميزه عن باقي المصطلحات، ومن ثم سوف نتطرق إلى مفهوم العقار الصناعي (الفرع الأول)، وذكر خصائصه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم العقار الصناعي.

أولا المدلول اللغوي والإصطلاحي للعقار الصناعي

1. المعنى اللغوي لكلمة العقار والصناعة: هناك العديد من التعاريف اللغوية لمصطلح العقار

نحاول عرضها:

أ. العقار لغة: مصطلح العقار معناه الأرض وما في باطنها جمعه عقارات¹ العقار بفتح العين معناه كل ملك له أصل وقرار ثابت كالأرض والمباني له قيمة مادية غير قابل للإنتقال²، كما يدل معناه على كل ما ليس بماء فهو عقار وهو أحسن الشيء وأثمنه فيقال عقار المتاع خياراً وعقر القصيدة أحسن أبياتها³، وهو مأخوذ من عقر الدار ويقابله المنقول.

ب. الصناعة لغة: مصطلح مشتق من الفعل صنع يصنع تصنيعاً ومعناها تحويل الشيء.

ثانياً: المعنى الإصطلاحي لكل من العقار والصناعة

بالرجوع إلى القوانين التي تحكم العقار الصناعي لا نجد تعريفاً ضمنها بل اكتفى بتحديد الجوهر والأساس فقط.

أ. العقار اصطلاحاً:

شيء ثابت حائز لصفة الاستقرار سواء كان بصفة أصلية أو لعد إدخال تغيرات عالية دون أن يعتريه خلل⁴

¹ أميرة خالفي، النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أكلي محند أوحاج، البويرة، 2019/11/13، ص08.

² سيد علي زادي، العقار الصناعي الموجة للإستثمار في الجزائر، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم تخصص القانون لكلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021/02/18، ص17

³ محفوظ ميهوبي، مركز العقار من منظور قانون الإستثمار، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، 2009، ص5.

⁴ سيد علي زادي، مرجع سابق، ص17-18.

- وبالرجوع إلى أحكام المادة 01/683 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم أنه: "كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله منة دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"¹.

من خلال نص هذه المادة يمكن القول أن العقار معناه الأرض وما اتصل بها اتصال ثابت بالبناءات والمنشآت المقامة لكونها لا يمكن نقلها من مكان لآخر كما يعتبر العقار عكس المنقول الذي له صفة القابلية للتنقل، أما العقار فيه ميزة الثبات والاستقرار فهما ميزتان لا يمكن أن يتغيرا، وهذا المفهوم يرتب آثار قانونية للعقار الصناعي وهو ما يعرف بالاختصاص القضائي والذي يؤول للمحكمة المتواجدة فيها العقار أو موقع العقار.²

ب. الصناعة اصطلاحاً: تعرف الصناعة بأنها نشاط صناعي بصفة عامة أو بمعنى آخر جميع الإجراءات المتخذة من أجل تحويل سلع مواد خام إلى سلع أخرى عن طريق استخدام الآلات وأدوات متناسبة من أجل إشباع الحاجات.³

ثالثاً: تعريف العقار الصناعي

العقار الصناعي مصطلح يعبر عن استخدامات الأرض وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات بما فيها الآلات والمعدات والأجهزة والمواد الخام المرصودة لخدمته بهدف اتباع السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة.

فالعقار الصناعي هو الركيزة الأساسية لأي مشروع اقتصادي صناعي حسن استغلاله وتسييره يجلب التكنولوجيا والإستثمار وهو ما يعود بالفائدة لدى المستثمرين.

¹ المادة 683 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، معدل ومتمم (ج.ر) عدد

78 صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

² سيد علي زادي ، مرجع سابق، ص18

³ نفس المرجع، ص21

كما عرف العقار الصناعي من طرف الجغرافيين على أنه "المساحة الجغرافية أو الرقعة الأرضية المحددة إقامة المنشآت الصناعية مع تحديد المساحة الجغرافية (الجهة، البلدية) والتي سينجز فيها المشروع الصناعي، وكذا تحديد الموقع المخصص للمنشأة الصناعية بالضبط"¹

الفرع الثاني: خصائص العقار الصناعي

للعقار الصناعي خصائص ومميزات ينفرد بها تتمثل في ما يلي:

أولاً: من حيث نشأة العقار الصناعي

مصطلح العقار الصناعي لم يظهر إلا بعد الاستقلال في ظل أحكام النظام الاشتراكي الذي كان يغلب عليه طابع الملكية الجماعية فكانت أول المحاولات بموجب المرسوم التنفيذي 45-73 المؤرخ في 28 فيفري 1973² والمتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية.

ثانياً: من حيث كيفية الاستثمار في العقار الصناعي

منح المشرع الجزائري إمكانية الاستغلال في العقار الصناعي عن طريق ما يسمى بعقد الامتياز، وهذا الأخير قابل للتنازل بعد تحديد الاجراءات القانونية اللازمة والواجب اتخاذها وكذا تطبيقها من قبل المستثمر حتى يتسنى له الاستثمار وفي حالة مخالفة يبطل عقد الامتياز.

ثالثاً: من حيث توزيع المناطق

العقار الصناعي له محفظة عقارية تتمثل في مجموعة من المناطق مقسمة إلى مناطق صناعية ومنطقة النشاطات وكذا مناطق حرة ومناطق خاصة لكل منطقة نظام تسيير خاص بها.

رابعاً: من حيث الفصل في منازعات العقار الصناعي

¹ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي، رساله لنيل شهادة الدكتوراه، علوم شعبه القانون الخاص، قسم

القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2014-2015، ص 15.

² مرسوم تنفيذي رقم 45-73 مؤرخ في 28 فيفري 1973، يتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 20 صادرة في 09 مارس 1973 (ملغى).

تعتبر المنازعات الخاصة بالعقار الصناعي من أصعب المنازعات كون هذه الأخيرة تمتاز بالتعقيد والصعوبة في حلها، والسبب يرجع إلى أن هناك نزاعات خاصة بما تم تنفيذه من المستثمر لعقود التنازل وكذا عقود الامتياز ومن ثم صعوبة ايجاد القانون الواجب التطبيق.¹

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للعقار الصناعي وأهميته

باعتبار العقار الصناعي الأرضية المخصصة لإنشاء المشاريع الاستثمارية وكذا العنصر الرئيسي لتحقيق الازدهار والنمو الاقتصادي، وجب معرفة طبيعته القانونية والتي تظهر من خلال التصنيف القانوني للأموال العقارية، وكذا القوام التقني للأموال الوطنية ولكن مهما كانت طبيعة العقار الصناعي، فإن له أهمية كبيرة في عدة مجالات اقتصادية سياسية اجتماعية، وهذا ما سوف نتعرض له في مطلبنا هذا بحيث بعرض الطبيعة القانونية للعقار الصناعي (الفرع الأول) وأهميته (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للعقار الصناعي

كما أشرنا أعلاه لا بد من التعرض للتصنيف القانوني للأموال العقارية ثم تبيان القوامة التقنية للأموال العقارية، فهذان هما العنصرين الأساسيان اللذان يحددان الطبيعة القانونية للعقار الصناعي.

أولاً: التصنيف القانوني للأموال العقارية

صنف المشرع الجزائري الأملاك العقارية إلى ثلاثة أصناف تتمثل فيه الأملاك الوطنية، الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية، فهذه الأخيرة تستبعد لأنه قانونياً لا يدخل العقار الصناعي ضمنها كون غرضها مخصص للأعمال الخيرية، وتطبق عليها أحكام القانون (91/10) المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم،² وتجدر الإشارة أن المشرع الجزائري تبني عدة معايير للتمييز بينها فالرجوع إلى أحكام المادة ثلاثة من القانون 90-30

¹ اميرة خالفي، مرجع سابق، ص 11.

² القانون رقم 91-10 المؤرخ في 1991/4/27 المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 21، مؤرخة في 8 ماي 1991.

المتعلق بالأموال الوطنية المعدل والمتمم،¹ نلاحظ هذه المعايير للفرقة بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة حيث جاءت كما يلي: "تطبيقاً للمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو أغراضها، أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة"².

من خلال نص هذه المادة يتضح المعايير التي اعتمد المشرع والتي تتمثل في ما يلي:
عدم القابلية للتملك الخاص، المعيار الوظيفي.

أ- **عدم القابلية للتملك الخاص:** ومعناه أنها أملاك يحكم طبيعتها،³ أو بسبب التخصيص الذي أعدت له تلك الثروات الطبيعية والموارد الطبيعية حسب ما جاء في الدستور 1996 وبالضبط في نص المادة 17⁴ فان هذه الأملاك تعتبر ملكية عامة⁵.

ب- **المعيار الوظيفي:** مفهومة يستند الى وظيفته فإذا خصص واستعمل ذلك الملك لتحقيق النفع أو للصالح العام فهو من الدومين العام، والعكس اذا كانت الوظيفة مخصصة لوظائف أخرى كالوظائف الاقتصادية، فهو يعتبر ملك من الأملاك الخاصة، وتجدر الإشارة إلى ان الهدف من هذه التفرقة هو معرفة القانون الواجب تطبيقه فطبيعة الحال تخضع الأملاك الوطنية العمومية إلى القانون العام، أما الأملاك العمومية الخاصة فيطبق عليها القانون الخاص، ومن هذا المنطلق يمكن القول أن العقار الذي يكون تابع للدولة وجماعتها المحلية والموجة للاستثمار الصناعي يعتبر من الأملاك الوطنية الخاصة نظراً لطبيعته الاقتصادية وبالتبعية يطبق القانون الخاص،

¹ القانون 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم بموجب القانون 08-14، المؤرخ في 1-12-2008، جريدة رسمية عدد 44 المؤرخة في 3 أوت 2008.

² أنظر المادة 3 من القانون 90-30، المرجع السابق.

³ إن فكرة الأملاك العمومية لا تقبل التملك الخاص بحكم طبيعتها، فهي فكرة مهجورة من الفقه والقضاء في فرنسا، لأنه يعطي للملكية العمومية صورة جامدة دون الأخذ بعين الاعتبار التطور الحاصل.

⁴ أنظر المادة 12 من القانون الأملاك العمومية، مرجع سابق

⁵ إن الملكية العامة كونها تابعة للمجموعة الوطنية فهي ملكية دائمة تابعة للدولة أو الولاية أو البلدية.

ولكن يمكن أن يخضع لنظام قانوني مختلط حسب ما اشار إليه الاستاذ محيو وهذا نظرا لظروف الحالات¹.

وبالنسبة للأملاك الخاصة فإنها تعطي لصاحبها حق التمتع والتصرف فيها واستعمالها وفقا طبيعتها أو أغراضها، وتخضع للقواعد العامة للقانون المدني، وهذا الأمر أكده القانون 90/25 المتعلق بالتوجيه العقاري حيث نص في مادته 27،² أن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحريمه القوانين والانظمة. بمعنى أن الحرية في التصرف للملكية العقارية الخاصة مقيد بحدود قانونية لا يمكن تجاوزها.

ثانيا: القوام التقني للأملاك العقارية

بالرجوع الى احكام المادة 03 من القانون 25/90 السالفة الذكر نجد أن المشرع الجزائري حدد القوام التقني للأملاك العقارية وتصنيفها وأدوات تدخل الدولة وجماعاتها المحلية لتنظيمها والتي يمكن حصرها كالتالي:

1. الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية.
2. الأراضي الرعوية أو ذات الوجهة الرعوية.
3. الأراضي الغابية أو ذات الوجهة الغابية.
4. الأراضي الحلقائية.
5. الأراضي الصحراوية.
6. الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير.
7. المساحات أو المواقع المحمية³.

وتجدر الإشارة أن المشرع الجزائري أورد تعريف الأراضي العمرانية⁴ بأنها كل قطعة ارض يشغلها أو سيشغلها تجميع بنايات او منشآت في مجالاتها الفضائية ومشماتل تجهيزاتها

¹ حودجية سميحة حنان، النظام القانوني والعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 33

² أنظر المادة 27 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49.

³ سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص36.

⁴ المادة 20 و 21 من قانون التوجيه العقاري 90-25 مرجع سابق.

وأنشطتها حتى ولو كانت غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات ويتحكم فيها أدوات التهيئة والتعمير الموكلة لها مهمة تنظيم مختلف وظائف الأراضي فتكون مخصصة للسكن أو الفلاحية أو الصناعة وكذا مختلف الأنشطة ومن ثم يمكن القول أن العقار الصناعي يصنف ضمن الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير، وباعتبار العقار الصناعي يتحكم في قوامه التقني أدوات التهيئة والتعمير والذي تملكه الدولة وجماعتها الإقليمية فهو يدخل ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.¹

الفرع الثاني: أهمية العقار الصناعي

نظرا لأهمية العقار الصناعي في العديد من المجالات نجد أن المشرع الجزائري نظامه في العديد من قوانينه المتتالية فله أهمية اقتصادية (أولا)، وأهمية سياسية (ثانيا).

أولا: الأهمية الاقتصادية

العقار الصناعي له دور كبير في جميع المجالات الاقتصادية فمن خلاله يمكن تطوير آليات التنمية الصناعية وإعادة بث الاقتصاد الوطني وإقامة صناعة وطنية قادرة على توزيع الصادرات وتخليص الاقتصاد الوطني من التبعية للمحروقات، ومن ثم يعتبر العقار الصناعي مورد هام للاقتصاد الوطني وأحد الرهانات التي تعتمد عليها الدولة لتحقيق نمو اقتصادي بالإضافة إلى مساهمته في جلب رؤوس الأموال من خلال دعم الاستثمار الأجنبي وحتى خلق مناصب شغل، ولكن هذا مرتبط بحسن تسييره واستغلاله.²

ثانيا: الأهمية السياسية

العقار الصناعي جاء تدعيما لفكرة الاستثمار فمن الناحية القانونية فإنه يرتبط ارتباطا وثيقا بما يسمى بالأيديولوجية السياسية السائدة في البلاد، وهذا راجع إلى أن النظام السياسي يؤثر ويتأثر في الملكية العقارية و أكبر دليل على ذلك يظهر من خلال ما كان سابقا كنظام

1 - خواجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص34.

2 - نور الدين زيدة، (استثمار العقار الصناعي في الجزائر)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد العاشر، المجلد الثاني، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، جوان 2018، تاريخ النشر 2018/06/19، ص728.

الرأسمالية الذي ينادي بالملكية الفردية، والنظام الاشتراكي الذي ينادي بالملكية الجماعية حسب الظروف السياسية التي كانت تحكم في فترات أو سنوات جديدة، ومن ثم فإن الجزائر وتدعيمها لفكرة الملكية العقارية ولما لها دور فعال في تحقيق الاستثمار الصناعي فإنها تحث على استغلال أكبر قدر من الأراضي الشاسعة في فترات زمنية مختلفة لتلبية لحاجيات المستثمرين العديدة بأسعار معقولة وبشروط تضمنت التحكم في التوسع العمراني،¹ وهذا معناه أن الجزائر من خلال تبني نظام الاشتراكية سعت إلى التوزيع العادل بمعنى الانتقال إلى مرحلة الإنتاج، ولكن الوضع تغير برغبة الجزائر بدخول الاقتصاد السوق والذي يهدف إلى تحفيز تدفقات رؤوس الأموال وخلق نشاطات جديدة، ومنحه الحرية التامة للاستثمار المحلي أو الأجنبي وإلغاء العديد من الضرائب.

المطلب الثالث: التمييز العقاري الصناعي عن ما يشابهه من المصطلحات

العقار الصناعي له مميزات وخصائص تميزه عن باقي المصطلحات المشابهة له ونذكر على سبيل المثال العقار السياحي والعقار الفلاحي والعقار السكني لذا وجب التمييز بينهم فالعقار السياحي (الفرع الأول)، والعقار الفلاحي (الفرع الثاني) والعقار السكني (الفرع الثالث). التمييز بين العقار الصناعي والعقار السياحي يكون من ناحية التعريف ومن ناحية إجراءات المنح ومن ناحية الأهمية الاقتصادية لكل واحد منهما.

أولاً: من حيث التعريف: يعرف العقار السياحي بأنه مجموعة الأراضي والمباني المخصصة للأنشطة السياحية والتي تشكل جزء من مناطق التوسع السياحي والآثار والمدن الأثرية المقترف بأهميتها التاريخية أو الثقافية.²

كما يعتبر العقار السياحي من صور العقار الموجهة للاستثمار باعتباره مورد هام للاقتصاد الوطني فنجد السياحة الشاطئية، السياحة، الصحراوية..... الخ.

¹ - نور الدين زبدة ، المرجع السابق، ص729.

² سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 36.

كما نجد المادة 02 من القانون رقم 03-03 الذي يتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية: " كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو خصوصيات ثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة مؤهله لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية".¹

من خلال نص المادة المذكورة أعلاه يتضح الاختلاف بين العقار الصناعي والعقار السياحي على أساس أن هذا الأخير يتكون من الأملاك الوطنية الخاصة والعامّة له خصوصيات وحماية من حيث الهياكل والإجراءات يوجه أساساً للنشاطات السياحية، والتي تدخل في نطاق الخدمات على عكس العقار الصناعي الذي يوجه أساساً للنشاطات الصناعية، ولكن رغم هذا الاختلاف إلا أن كلاهما يهدف لتحقيق الدعم المالي وجلب المستثمرين الاقتصاديين.

ثانياً: من حيث إجراءات المنح

كما سبقت الإشارة إلى أن العقار السياحي يتكون من الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، ومن ثم التصرف في هذه الأملاك العقارية والواقعة داخل مناطق التوسع السياحي يجب أن يكون محل تصريح مسبق من الوزير المكلف بالسياحة، وكإستثناء يمكن أن يكون بقرار نزع الملكية للمنفعة العمومية بناء على طلب الوزير المكلف بالسياحة نظراً لطابع الحماية بالإضافة إلى إمكانية ممارسة حق الشفعة بعد أخذ التصريح بإمكانية القيام بها أو عدم القيام بها، على عكس العقار الصناعي الذي لا مجال لحق الشفعة فيه.²

ثالثاً: من حيث الأهمية الاقتصادية

العقار الصناعي يعتبر عنصر من عناصر الذمة المالية باعتباره أهم الثروات المتصفة بالديمومة والضمان ولهذا فإن هذين الصفتين تجعله ذو أهمية اقتصادية كبيرة تساهم في جلب أكبر عدد من المستثمرين أو ما يعرف بالمتعاملين الاقتصاديين وكذا دعم القطاعات الأخرى،

¹ القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 يتعلق بمناطق التوسع الساحلية والمواقع السياحية، (ج ر عدد 11 الصادر في 19 فيفري 2003).

² زيدي سيد علي، العقار الصناعي الموجة للاستثمار في الجزائر، ص 31-32.

أما بالنسبة للعقار السياحي فله نفس الهدف من خلال جلب السياح وتحقيق الاستثمار السياحي ولكن تبقى أهميته الاقتصادية أقل من حجم الأهمية الاقتصادية للعقار الصناعي وهذا راجع إلى أن العقار السياحي للاستثمار فيه، له حدود فقد تحدث أن يقوم المستثمر ببيع كل ما يملكه، وهذا من شأنه أن يؤثر على الاستثمار السياحي والذي تحتاج إلى محفزات تتكون له قيمة اقتصادية كبيرة كالإعفاء من الضريبة على القيمة المضافة، وكذا إعفاء من دفع الرسوم على نقل الملكية وغيرها من المحفزات.¹

الفرع الثاني: التمييز بين العقار الصناعي والعقار الفلاحي

أولاً: من حيث التعريف

يعتبر العقار الفلاحي العقار الذي ينتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو يستعمل في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله.² نظمه المشرع الجزائري بموجب العديد من القوانين كالقانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010،³ والذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالإضافة إلى القانون رقم 08-16 المؤرخ في 3 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي⁴ كأحد الوسائل في التنمية الاقتصادية، ومن ثم تعتبر الأراضي الفلاحية المكونة للعقار الفلاحي أراضي غير قابلة للتعمير على عكس العقار الصناعي التي تعتبر أراضيها قابلة للتعمير.

ثانياً: من حيث إجراءات المنح

بالنسبة للعقار الصناعي فإنه يمنح عن طريق عقد يسمى بعقد الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين وقابلية الاستثمار فيه جد فعالة لكونه يجلب رؤوس الأموال، وهذا ما أكدته

¹ سيد علي زادي ، مرجع سابق ، ص 34.

² نفس المرجع، ص 35.

³ القانون 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (ج ر عدد 46 الصادر بتاريخ 18 أوت 2010).

⁴ القانون رقم 08/16 المؤرخ في 3 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادر في 10 أوت 2008.

المادة 14 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار¹ ونفس المعاملة الممنوحة للمستثمر الوطني وكذا المستثمر الأجنبي سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، على عكس إجراءات منح العقار الفلاحي والذي يكون بناء على دفتر شروط لمدة 40 سنة قابله للتجديد من خلال دفع مبلغ سنويا ولا يمكن تحويله إلى عقد تنازل بل يشغل فقط بعقد الإمتياز مشهر لدى المحافظة العقارية، وفي حاله عدم استغلال العقار الفلاحي يعتبر تعسفا في استعمال الحق على خلاف العقار الصناعي الذي يؤدي عدم استغلاله إلى رفع دعوى قضائية أم الجهات المختصة لطلب فسخ العقد، كما تجدر الإشارة إلى أن الاستثمار في العقار الفلاحي يستبعد فيه تدخل المستثمر الأجنبي.

ثالثا: من حيث الأهمية الاقتصادية.

كل من العقار الصناعي والعقار الفلاحي لهما الدور الفعال في تحقيق الاستثمار والتنمية في الجانب الاقتصادي، فالعقار الفلاحي يحقق التنمية الفلاحية بمعنى زيادة الإنتاج الزراعي والتنمية الفلاحية وبالتبعية زيادة معدلات الدخل الفردي وهذا ما تميزه عن العقار الصناعي الذي له الدور الفاعل في تحقيق الاستثمار الصناعي أو ما يعرف بالاستثمار الاقتصادي والذي يعتبر آلية لانتعاش الاستثمار المحلي.²

الفرع الثالث: التمييز بين العقار الصناعي والعقار السكني

أولا: من حيث التعريف

نظم المشرع الجزائري العقار السكني بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في واحد مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري،³ بالإضافة إلى القانون رقم 86-07 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية،⁴ ليأتي بعدها القانون رقم 87-03 المتضمن

¹ الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، عدد 47، معدل ومتمم بأمر رقم 08/06 الجريدة الرسمية عدد 47 مؤرخ في 15 جويلية 2006.

² سيد علي زادي، مرجع سابق، ص 38.

³ مرسوم تشريعي 93-03 مؤرخ في 1 مارس 1993 متعلق بالنشاط العقاري ج ر عدد 04 صادرا في 03-03-1993.

⁴ القانون رقم 86-07 مؤرخ في 4 مارس 1986 متعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد ط 7، الصادر في 5 مارس 1986.

التنمية العمرانية،¹ بحيث يعتبر العقار السكني من العقارات التي تستخدم من أجل الاستثمار العقاري والتجارة ويشمل مراكز التسوق والمكاتب وحتى المستشفيات والفنادق بحيث غالبا ما تعتبر المباني السكنية تجارية بالرغم من أن استخدامها مخصص للسكن كما تعتبر من أهم مصادر الدخل والاستثمار لصاحب العقار وكون هذا الأخير يحقق دخل شهري ثابت من الأيجار.

ثانيا: من حيث إجراءات المنح

الصناعة تمنح بموجب عقد واحد ألا وهو عقد الامتياز على عكس العقار السكني الذي يمنح يستغل من طرف المرقيين العقاريين عن طريق عملية شراء الأراضي أما بالتراضي عن طريق ما يحدده التنظيم مع اشتراط الجنسية الجزائرية في ذلك المرقي العقاري وبمعنى آخر لا مجال لتدخل المستثمر الأجنبي في العقارات السكنية.²

ثالثا: من حيث الأهمية الاقتصادية

للعقار السكني أهمية اقتصادية فهو وسيلة الدولة في مجال التعمير وكذا التخطيط العمراني وهو آلية أساسية لضمان حق المواطنين في السكن كما يساهم في تحسين ظروف عيش المواطنين ومحاربه التهميش، ونفس الشيء بالنسبة للعقار الصناعي الذي له الأهمية البالغة في جذب الاستثمار الصناعي باعتباره المحرك الرئيسي والجوهري له ومن ثم تعتبر أهميته الاقتصادية كبيرة مقارنة بباقي العقارات.

¹ قانون 87-03 في 27/01/1978 متضمن التنمية العمرانية، ج ر ع 05، ملغى.

² أميرة خالفي، مرجع السابق، ص 14.

المبحث الثاني: تحديد نظام العقار الصناعي

تسعى كل الدول ومنها الجزائر إلى تحقيق الاستثمار، وكذا التنمية الاقتصادية وهذا يكون عن طريق العقار الصناعي فهذا الأخير له نظام خاص به أو ما يعرف بنظام التسيير ومن ثم إنشاء مجموعة من المناطق بها نظام تسيير خاص والتي تم إنشاؤها بموجب قوانين تنظمها، فتتمثل هذه المناطق في المناطق الصناعية، والمناطق النشاطات، وكذا المناطق الحرة والخاصة، والتي تساهم في تطوير الصناعة المحلية من خلال تجميع المصانع في منطقة واحدة وكذا استغلال الخدمات وهو ما يحقق انتعاش الاقتصاد الوطني وتطويره باستمرار، ومن ثم كان لابد من التطرق لتعريف هذه المناطق وكيفية انشائها وتسييرها، وهذا ما سوف نوضحه في هذا المبحث ضمن ثلاثة مطالب؛ نظام المنطقة الصناعية (المطلب الأول)، نظام منطقة النشاطات (المطلب الثاني)، نظام المنطقة الحرة والخاصة (المطلب الثالث).

المطلب الأول: نظام المناطق الصناعية (تعريفها وتسييرها)

تتشكل حافظة العقار الصناعي في مجموعة من المناطق مقسمة وموزعة على مناطق صناعية منطقة النشاطات المناطق الحرة والخاصة ولكل منها نظام خاص بها.

الفرع الأول: تعريفها

تعد المناطق الصناعية في نظر خبراء منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية O N U "D I هي مجرد مساحة أرضية غير مهيأة مخصصة لإقامة مشاريع صناعية تنشأ عموماً بقرار من رئيس البلدية يشترط أن تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية"¹. كما عرفت بأنها: "منطقة لم تجرى عليها أي تحسينات وهي معدة للاستخدام الصناعي وتتكون جزء من خطة التصميم الأساسية للمدينة"².

¹ أسماء منصور، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، بن عكنون، السنة الدراسية، 2013-2014، ص 13.

² سيد علي زادي، مرجع سابق، ص 48.

إلا أن هذه التعريفات لم توضح مفهوم المناطق الصناعية على أساس ان هذه المناطق إذا لم تخصص لاستقبال مشاريع صناعية تعد عقار كباقي العقارات لا غير، وهناك تعريف آخر من طرف وزارة المساهمات وترقية الاستثمار بأنها " مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال مشاريع اقتصادية ذات مصلحة وطنية أو خاصة".¹

فهذا التعريف نجده حدد المنطقة الصناعية كمساحة مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية كما تم تحديث الهدف من انشائها وهو استقبال مشاريع الاقتصادية وكذا زيادة النشاط الاقتصادي ومن ثم تنمية قطاع الصناعة.

الفرع الثاني: نشأة المناطق الصناعية

أنشأت أول منطقة صناعية في الجزائر تسمى منطقة الرويبة -الرغاية- سنة 1997 والتي كانت مبرمجة في عهد الاستثمار وبالضبط مشروع قسنطينة على أساس تنظيم سياسي صناعية على مدى خمس سنوات (1959-1963)، بالإضافة إلى المناطق الصناعية التي كانت متمركزة في المناطق الساحلية كالمناطق الصناعية بتلات وهران، والمنطقة الصناعية بالحجار عناية²، أما بعد الاستقلال فأول إطار قانوني نظم المناطق الصناعية هو المرسوم التنفيذي رقم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية،³ حيث حدد هذا المرسوم شروط ايجاد 85 منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات والولايات عبر كامل التراب الوطني، حيث كلفت هذه اللجنة في هندسة المدن وتجميع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية بتقديم كل رأي وعرض أو اقتراح وبصفة عامة تقديم كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن من أجل ترقية المناطق الصناعية على أحسن وجه، كما تجدر الإشارة إلى أن إنشاء المناطق الصناعية يخضع لجملة من الإجراءات التي تتمثل في ما يلي.

¹ زادي سيد علي، المرجع السابق، ص 49.

² سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 49.

³ مرسوم 45-73، مرجع سابق.

● دراسة تمهيدية يقوم بها الجهاز المكلف بالإنشاء والتهيئة والتي تقوم بالعمل على تحقيق الأهداف المرجوة من إنشاء هذه المناطق الصناعية.

● اتخاذ قرار الإنشاء بناء على ما تم التوصل إليه من نتائج الدراسة التمهيدية وهذا يعد أخذ رأي اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية¹

الفرع الثالث: تسيير المناطق الصناعية

تم تحديد إدارة المناطق الصناعية وتسييرها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 والمتعلق بإدارة المناطق الصناعية،² عن طريق مجموعة من الأجهزة والمؤسسات تختلف باختلاف طبيعة النشاطات فيها وهي كالتالي:

● هيئات عمومية اقتصادية منشأة بموجب القانون رقم 02/82 المؤرخ في 6 فيفري 1983.³ وهذا عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية أو نشاطات ذات منفعة وطنية ومنتوعة تابعة لوزارة مختلفة.

● مؤسسات اقتصادية حسب الكيفيات التي ستحدد بمرسوم عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية خاصة والتابعة لسلطة رئاسة واحدة.

● عن طريق وحدة متخصصة تنشأ بموجب القانون وفي التنظيمات المعمول بها عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية خاصة بمتابعة سلطة رئاسة واحدة.

أما بالنسبة للهيئات التي تقوم بتسيير مناطق الصناعية فقد نظمها المرسوم التنفيذي 45/73 والنصوص التنظيمية الملحقة به وتتمثل هذه الآيات فيما يلي:

● المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية. CNERV.

● مؤسسة تسيير المناطق الصناعية E G Z I.

● شركات تسيير مساهمات المناطق الصناعية وشركات التسيير العقاري.

¹ أسماء منصور، مرجع سابق، ص 3.

² مرسوم تنفيذي رقم 84/55 المؤرخ في 03 مارس 1984 يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 10.

³ القانون 82/02 مؤرخ في 6 فيفري 1982 المتضمن رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الصالحة للبناء، الجريدة الرسمية عدد 45.

ولكن ما يمكن قوله أنه رغم تعدد هذه الهيئات والأجهزة لتسيير ظهر ما يسمى بالتداخل في الصلاحيات والاختصاصات وهذا ما نتج عن صعوبة التفرقة في الأجهزة التي لها مهمة الإدارة والأجهزة التي تقوم بالتسيير.¹

كما أن بعض المناطق الصناعية لم تنشأ على معايير اقتصادية صحيحة، وحتى توزيع الأراضي داخل المنطقة المهيأة لم يتم فيها مراعاة التخصص المهني، وهذا راجع لغياب الكفاءة والتخصص لإدارة وتسيير مناطق الصناعية، بالإضافة إلى توقف أعمال التهيئة في المناطق الصناعية لغياب الكهرباء والغاز والمياه... إلخ، بالإضافة إلى ضعف الميزانية والعزلة.

المطلب الثاني: نظام منطقة النشاطات (تعريفها ونشأتها وتسييرها)

الفرع الأول: تعريف منطقة النشاطات

سميت بهذا الاسم كونها عبارة عن فضاء عقاري محدد ومنظم، عادة ما يكون أقل حجماً من المناطق الصناعية، وتمارس في هذا الفضاء مجموعة من النشاطات (إنتاج سلع، وخدمات تجارية...)².

كما تم تعريفها من طرف وزارة المساهمات وترقية الإستثمارات كالتالي "مناطق النشاط مساحات محددة بأدوات الهيئة والتعمير مخصصة لإستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، وهي مساحات تشترك في ملكيتها لجماعات المحلية الوكالات الولائية لتسيير والتنظيم العقاريين والملاك الشاغلين".

كما عرفت بأنها "مساحات لترقية وتنمية نشاطات اقتصادية بصفة عامة خلاف النشاطات الصناعية المنتجة التي تقع في المناطق الصناعية".³

فمن خلال هذا التعريف نستنتج أنها مناطق صغيرة المساحة أو الحجم.

¹ أسماء منصور، المرجع نفسه، ص 14.

² مرجع نفسه، ص 15.

³ خوادجة سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، ص 61.

الفرع الثاني: نشأة منطقة النشاطات

أول نص قانوني صدر من طرف المشرع الجزائري لنشأة هذه المنطقة هو الأمر رقم 26/74 المؤرخ في فيفري 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البنايات¹، وقد جاء هذا القانون من أجل القضاء ومحاربه التجاوزات الناتجة عن سياسة التوسع الصناعي وزحف الإسمنت على حساب الأراضي الزراعية، ولكن دون جدوى حيث أن هذا القانون انحرف عن الغرض المخصص له، بالإضافة إلى عجز الجماعات المحلية في تغطية الطلبات المقدمة من طرف المتعاملين الاقتصاديين من أجل الحصول على موقع استثماري مناسب. تنشأ هذه المناطق بمبادرات محلية (قرار من الوالي ومداولة المجلس الشعبي البلدي)، دون أن يوجد إطار تشريعي وتنظيمي واضح، فنجد أن البلديات في نشأتها لهذه المناطق تستند إلى مخططات التعمير، والمحددة من طرف المدلس الشعبي البلدي بمساعدة لجنة تقنية²، وفي حاله غيابه يستند على رأي لجنة اختيار القطع الأرضية والمنشأة بموجب المرسوم رقم 82-304 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء³.

الفرع الثالث: تسيير مناطق النشاطات.

في البداية وبموجب تطبيق الأمر 26/74 الصادر في 20 فيفري 1974 السالف الذكر مهمة تسيير مناطق النشاطات تستند إلى الجماعات المحلية، فهذه الأخيرة خصصت تجزئات من الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للبلديات وكذا بتخصيص أراضي تابعة لأماكن الدولة الخاصة بعدها تحول لفائدة البلديات ليتم التنازل عنها بموجب عقود ادارية وبموجب مقررات استفادة، غير أنه بعدها أسند أمر التسيير لوكالات محلية عقارية والتي أنشأت بموجب المرسوم

¹ الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد 10.

² خوادجة سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، ص 62.

³ المرسوم 82-304 المحدد لكيفية تطبيق القانون 82-02 المؤرخ في 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الصالحة للبناء، جريدة رسمية عدد 45.

التنفيذي رقم 04/86 المؤرخ في 7 جانفي 1986¹، الذي جاء بفكرة الأملاك العمومية والخاصة لفائدة الجماعات الإقليمية.

لكن الوضع تغير بصدور القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري والذي وضع حدا لاحتكار البلديات في ميدان المعاملات العقارية ومن ثم جاء نص المادة 72 من هذا القانون الذي أسند صلاحية التسيير إلى الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين والمنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990².

ولكن ما يعاب على هذه المناطق أنها تعيش فوضى كبيرة من حيث الانشاء فهناك العديد من الجماعات المحلية كالولايات والبلديات وحتى هيئات أخرى كالديوان ترقية السكن كانت تقوم باتخاذ القرارات دون استشارة الهيئات المركزية، كما أن هذه المناطق تفتقر إلى التهيئة الضرورية والملائمة والسبب يعود إلى غياب الدراسات الأساسية، ومثال عن هذا نجد أن كل من منطقة النشاطات بوتليليس وطفراوي الواقعتين في ولاية وهران واللذان تم انجازهما على أراضي مستنقعية ولعل أهم الأسباب اهمال الجماعات المحلية راجع إلى الأسباب التالية:

- الإستعمال اللاعقلاني للأراضي المتوفرة في مناطق النشاطات.
- عدم استعمال المناطق للأهداف المخصص لها.
- انعدام المنشآت القاعدية.
- عدم اتباع إجراءات ادماج الأراضي ضمن الإحتياجات العقارية للبلدية.³

¹ المرسوم التنفيذي رقم 86-04 المؤرخ في 7 جانفي 1986، يتعلق بالوكالة العقارية المحلية، الجريدة الرسمية عدد 1.

² المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتضمن إنشاء الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين وحدد قواعد تسيير، الجريدة الرسمية، عدد 56.

³ خواجدة سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 63.

المطلب الثالث: نظام المناطق الحرة والمناطق الخاصة

الفرع الأول: بالنسبة للمناطق الخاصة

ظهرت هذه التسمية لأول مرة في المرسوم التشريعي رقم 93-12 من أجل تحقيق ما يعرف بتوازن النشاط الإقتصادي¹، فنجد هذا المرسوم منح العديد من الإمتيازات القانونية والإقتصادية من أجل تحقيق استثمار في هذه المناطق، فنجد أن المشرع الجزائري نظم الإستثمار في المناطق الخاصة على شكل مناطق مطلوب ترقيتها(أولاً)، ومناطق التوسيع الإقتصادي (ثانياً).

أولاً: مناطق مطلوب ترقيتها

تم تعريف هذه المناطق من طرف المركز الوطني لدراسات السكن والتنمية في تقرير معد في نوفمبر 2003 بأنها "إقليم متخلف عن التنمية وهو فضاء لم يتأثر بمختلف مخططات التنمية"².

كما تم تعريفها حسب نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المعدلة للمادة الثانية من الرسوم رقم 89-09 على ما يلي:

"تتكون المناطق المطلوب ترقيتها من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الإقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والسلطة المكلفة بالمالية بعد استشارة السلطات المحلية على أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديموغرافية والمادية والاجتماعية والاقتصادية والمالية للبلديات"³.

من خلال نص هذه المادة نجد أن المناطق الواجب ترقيتها تعتمد على مجموعة من المعايير والأسس تتمثل في العدد الإجمالي للسكان المهمش في الولاية ونسبه البطالة، وحجمها

¹ المرسوم التشريعي، رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، والمتعلق بترقية الإستثمار، ج ر عدد67.

² سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص73.

³ المرسوم التنفيذي رقم، 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 المعدل للمرسوم التنفيذي 09/89 المتضمن كفيات تحديد المناطق الخاصة الواجب ترقيتها في اطار المادة 51 من القانون 87 / 03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

وحتى عدد السكان الريفيين، وكذا المميزات المتعلقة بالموقع الجغرافي كالجبال والسهول، والهضاب العليا، بالإضافة إلى إحصاء ما يسمى بالموارد المالية لكل بلدية من خلال نسبة الإستثمار بالدينار.

- وتجدر الإشارة إلى أنّ المشرع الجزائري استغنى عن مصطلح المناطق المعزولة والمحرومة وسماها بالمناطق الواجب ترقيتها، بحيث نجد أن هذه المناطق تتميز بخاصيتين:

1. وجود تخلف واضح يظهر على مستوى شبكة المواصلات الطرق والسكك الحديدية وكذا محطات النقل الجوي، وبصفة عامة على المرافق العامة كالماء والغاز والكهرباء.

2. وجود تخلف واضح في هيكل الإنتاج الزراعي والصناعي بالمقارنة مع المناطق الأخرى ويظهر ذلك من خلال انعدام المشاريع الإقتصادية ذات الطابع الصناعي أو التجاري¹.

ومن ثم منح للمستثمر في هذه المناطق امتيازات عديدة نذكر منها:

- تكفل الدولة كلياً أو جزئياً بالنفقات المترتبة عن أشغال الهياكل القاعدية اللازمة لإنجاز الإستثمار.
 - منح الامتياز في هذه المناطق بالدينار الرمزي طول المدة المذكورة من أجل استكمال مشروعه.
 - في حالة التصدير يتم الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات وكذا الرسم على النشاط الصناعي التجاري.
 - يتم تخفيض من النسبة المنخفضة للأرباح التي يعاد استثمارها².
- وحسب ما جاء في نص المادة 18 من القانون 01-20 المؤرخ في 12-12-2001³.

¹ خوادجة سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق ص 63.

² سيد علي زادي، مرجع سابق، ص 107-108.

³ المادة 18 من القانون رقم 20/01، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة الجريدة الرسمية عدد 77، الصادرة بتاريخ 23 ديسمبر 2001.

والمتمثل بتهيئة اقليم والتنمية المستدامة وجب أن تحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أحكاما خاصة لتنمية المناطق الواجب ترقيتها تنمية مدعمة، لكونها تتميز بأنها أقاليم متميزة بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية وذات طابع حساس ويتطلب أعمالا ترقية خاصة من طرف الدولة.¹

ثانيا: مناطق التوسع الإقتصادي

يعتبر هذا النوع من المناطق حديث النشأة مقارنة بالمناطق المطلوب ترقيتها، بحيث تتكون مناطق التوسع الإقتصادي من الفضاءات الاقتصادية والتي تتميز بمجموعة من الخصائص المشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي، كما لها العديد من الموارد الطبيعية والبشرية وكذا الهياكل القاعدية التي من شأنها ان تقوم بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها ونظرا لمجموعة من المقاييس تحدد هذه المناطق:

1. المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الاجتماعية والمنشآت الضرورية من أجل إقامة الاستثمارات وهذا عن طريق تحليل المؤشرات في مجال التخطيط كالموارد المائية وسائل الاتصال والاتصالات السلكية واللاسلكية والتزويد بالطاقة.

2. اي مؤشر يدل على اختيار موقع الاستثمارات وكذا تسهيل الاسراع في انجازها.² كما تجدر الإشارة الى أنه يتم تحسين منطقة التوزيع الاقتصادي في كل الولاية أو بعضها بقرار مشترك بين السلطات المكلفة بالمالية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية والتخطيط وهذا بناء على اقتراح الجماعات المحلية بعد مشاوره الوزارة أو الوزارات القطاعية وفي حالة الضرورة يتم استشارة الجمعيات المعنية.

ولكن ورغم هذه المقاييس المقترحة فإنه صعب على الإدارة تكريس هذه المعايير لإيجاد مثل هذه المناطق كون المعايير المذكورة جاءت غامضة واسعة إلى حد يصعب صياغتها

¹ سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 78.

² - كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس، دار البيضاء، الجزائر، 2019، ص37-

لإنشاء مناطق التوسع الاقتصادي بالإضافة الى أنه فعليا لم يكن أي وجود لهذه المناطق لعدم صدور قرار وزاري مشترك لتعيين الحدود، كما أن الجماعات المحلية نفسها لم تقم بدورها من خلال اقتراح هذه المناطق¹ رغم وجود عدة امتيازات نص عليها المرسوم التشريعي 12/93 المتضمن ترقية الاستثمار بحيث كان الهدف منها هو إشراك المستثمرين الوطنيين والأجانب في تنظيم برامج تطور وكذا ترقية المناطق المحرومة والمساعدة في تلبية طلبات وانشغالات المواطنين، إذ ان هناك نوعين من الامتيازات الممنوحة في المناطق الخاصة نذكر كالتالي:

● امتيازات ممنوحة عند إنجاز المشروع الاستثماري وامتيازات عند البدء في استغلال المشروع.

والمصوص عليها في نص المادة 23 من المرسوم التشريعي 93-12 وتطبيقا لها اصدر المرسوم التنفيذي 34-322 والمتعلق بمنح امتيازات الأراضي الأسلاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار،² وهذا بموجب شروط منها ما يتعلق بالمستثمر بأن يكون شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، وشروط تتعلق بالعقار فلا بد أن يكون العقار متوفر اي غير مخصص ولا يحتمل التخصيص لأغراض واحتياجات سير المصالح العمومية، هناك شروط اخرى تتعلق بطلب الامتياز بحيث يبين طلب الامتياز مصلحة القطعة الارضية وموقعها ويقدم في نفس الوقت التصريح بالاستثمار وهناك شروط تتعلق لمدة الامتياز والتنازل فيه وتتراوح هذه المدة بين 20 و 40 سنة، ويمكن لصاحب الامتياز طلب التجديد لمدة أخرى تساويها وهذا بطلب من مدير الأملاك الوطنية ما قبل 6 أشهر على الأقل، كما له حق طلب تحويل الامتياز إلى تنازل بالإضافة الى ان هناك شروط تتعلق بالمبالغ المالية

1 - منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، المرجع السابق، ص17.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 94-322 مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة رسمية، عدد 67، مؤرخة في 19 أكتوبر 1994.

للامتياز بحيث تمنح الامتياز بالدينار الرمزي طوال المدة المخولة لصاحب الامتياز لإنهاء إقامة مشروع، كما تدفع الإتاوة مسبقا سنويا طوال المدة الباقية سريانها بعد انتهاء المشروع.¹

الفرع الثاني: بالنسبة للمناطق الحرة

أولا: تعريفها

عرفت المحكمة الدائمة للعدل الدولي في قرارها في جويلية 1930 على أن المناطق الحرة اقليم لا يحتوي على أية حماية جمركية ويكون مفتوحا أمام المنافسة الدولية كما تم تعريفها من طرف معاهدة كيوتو على أنها "قطعة ترابية من اقليم دولة سياسية تتداول فيها السلع وكأنها خارج نطاق الإقليم الجمركي حيث تكفي الدولة بنظام جمركي مبسط كما ينحصر نشاط المقيمين لها على إنتاج بغرض تصدير".

ومن ثم المناطق الحرة لها مجال معين اداريا او جغرافيا خاضعا لنظام جمركي مبسط يسمح باستيراد السلع والخدمات والعقار ومواد أخرى، وهذا بهدف انتاج مواد متجهة للتصدير أو التخزين²، وبمعنى آخر المناطق الحرة هي مناطق مساحتها مضبوطة وتمثل الأملاك الوطنية العمومية للدولة وتمارس عليها أنشطة صناعية وخدمائية وتجارية وفق الشروط المحددة في القانون وفق أحكام المرسوم التنفيذي 321/94 المتضمن مناطق الحرة.³

ثانيا: نشأتها

كانت أول منطقة حرة في الجزائر بموجب القانون رقم 07/79 المؤرخ في 21 جويلية 1979 المتضمن قانون الجمارك المعدل والمتمم حيث نصت المادة الأولى منة بعد التعديل

1 - مخلوف لكحل ، عقد الامتياز ودورة في تطوير الاستثمار (دراسة حاله العقار الاقتصادي)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراة العلوم في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة (1)، الحاج لخضر، ص43.

2 - كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص41-42.

3 - أسماء منصور، المرجع السابق، ص18.

"يمكن إنشاء مناطق حرة في القطر الجمركي لا تخضع كليا أو جزئيا للتشريع والتنظيم الجاري بهما العمل وفق الشروط التي سيحددها القانون الخاص".¹

وفي سنة 1993 تم وضع نظم المناطق الحرة في المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتضمن ترقية الاستثمارات، والذي جاء من أجل ترقية الاستثمار الوطني والأجنبي في مجال إنتاج السلع والخدمات، كما نص المرسوم التشريعي 12/93 على المناطق الحرة في نصوص مواد من 35 الى 34 متى والتي نصت هذه الأخيرة على: "تحديث شروط وكيفية تحسين المناطق الحرة وضبط حدودها وتسييرها بالنصوص اللاحقة"²، وهذا ما تم عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تحديد شروط تعيين وضبط وسير المناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار،³ من هذا المنظور نلاحظ أن المشرع الجزائري حدد الخصائص التي تمتاز بها المناطق الحرة والتي تتمثل في:

- تتم فيها عمليات الاستيراد والتصدير أو التخزين والتحويل ويبقى إجراءات جمركية.
- تتم المعاملات التجارية فيها بعملات قابله للتحويل.⁴

وحسب ما جاء في النص المرسوم التنفيذي السابق الذكر 320/94 في المادة 2 منه بأنها: "مساحات مضبوطة حدودها تمارس فيها أنشطة صناعية وخدمات أو تجارية، ويمكن ان تشمل أراضي الأساس على مطار أو ملك وطني، مباني، أو تقع بالقرب من ميناء أو مطار أو منطقة صناعية إذا كان نشاطها صناعي".⁵

كما تكون المناطق الحرة تجارية إذا كان البلد المعني يسمح بدخول بضائع إليها بهدف التخزين مع إمكانية القيام ببعض العمليات التجارية فيها قصد إعادة تصديرها أو توجيهها الى

1 - قانون رقم 07 /79 المؤرخ في 21 جويلية 1979 المتضمن قانون الجمارك المعدل والمنتم، ج ر عدد 30 لسنة 1979.

2 - المرسوم التشريعي رقم 12 /93 المتضمن ترقية الاستثمارات، مرجع سابق.

3 - المرسوم التنفيذي رقم 320 / 94، مرجع سابق.

4 - كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص43.

5 - المرسوم التنفيذي رقم 320 / 94، مرجع سابق.

أقليم البلاد المعني وفق شروط قانونية محددة، أما المناطق الحرة الصناعية فتقام فيها الصناعات ويصرح فيها بدخول الموارد بهدف اجراء بعض العمليات الصناعية كتصنيع أو التجميع. تحدد المناطق الحرة بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة بناء على اقتراح من وزير المالية باعتباره المسؤول الأول عن الأملاك الوطنية كما تحدد موقعها الجغرافي وحدودها وقوامها ومساحتها وعند ضرورة تحدد الأنشطة التي تسمح ان تمارس فيها. وباعتبار أن الأملاك العقارية التي تشتمل عليها المنطقة الحرة تعد من الاملاك العمومية للدولة فإنها تخضع لمبدأ عدم قابلية التصرف والتقادم والحجز.

وهنا ظهر الاشكال من حيث طبيعة التملك أو اكتساب الملكية العقارية في المنطقة الحرة عن طريق عقد الامتياز، ومن ثم صعوبة تكييف طبيعة التصرف القانوني الواقع على هذه المنطقة والمعروف أن الاستثمار الصناعي تحتاج الى اقامة المنشآت والهيكل القاعدية التي تمس بصفة مباشرة طبيعة تملك العقار من حيث الاستغلال، ومن ثم السؤال الذي يطرح نفسه: هل يكون الاستغلال في هذه الحالة عن طريق الترخيص باعتباره وسيلة لشغل الأملاك الوطنية العمومية بصفة مؤقتة أو عن طريق العقد الإداري باعتبار أن الاستثمار يتطلب ذلك خاصة في المجال الصناعي؟¹

ثالثا: تسيير المناطق الحرة

كأول مرحله هي إنشاء المنطقة الحرة بعدها تأتي مرحله الاختيار مسير المنطقة والذي يطلق عليه اسم المستغل، بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المتضمن شروط تعيين المناطق الحرة وبالضبط في نص المادة الرابعة منة "تمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة وتسييرها شخصا معنويا أو خاصا"²، فيفهم من نص المادة أعلاه أن المستغل قد يكون شخص معنوي عام وفي هذه الحالة يكون التحويل من ميزانية الدولة وقد يكون شخص معنوي خاص

1 - أسماء منصور، المرجع السابق، ص 18.

2 - أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي 320 / 94، الجريدة الرسمية عدد 67 لسنة 1994.

ففي هذه الحالة في الاستغلال يتم على أساس اتفاقية أو ما يعرف بدفتر الشروط والذي بموجبه يتحدد حقوق وواجبات صاحب الامتياز.

وتجدر الاشارة الى أنه يتم اختيار المستغل عن طريق مزايده وطنية ودولية مفتوحة أو محدودة أو عن طريق التراضي، وتقوم بها وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها وبعدها تعد اتفاقية بين المستقبل والوزير المكلف بالمالية بناء على اقتراح وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، كما نشير الى أن المستغل يخضع للأنظمة التجارة الخارجية وكذا الجمارك والطرق والتشغيل المنصوص عليها في التشريع المعمول به.¹

¹ - كريمة شايب باشا، الاطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص44.

الفصل الثاني
آليات التنظيم العقاري

إنَّ للعقار الصناعي آليات قانونية وإدارية تسهر على تنظيمه منذ الاستقلال إلى يومنا هذا كما نلاحظ أن النظام السياسي وطبيعة هذا النظام يتحكم في كيفية تنظيم هذا النوع من العقار وتؤثر فيه ولذلك تباينت التشريعات التي تناولت هذا الموضوع.

حيث عمدت السلطات الجزائرية إلى محاولة تنظيم هذا القطاع لما له من أهمية ودور في تطوير الاقتصاد وتمدته تنميةً شاملةً صناعيةً وفلاحيةً وعمرانيةً.

إلا أنَّ مجال العقار الصناعي له أهمية تظهر في الاستثمار الصناعي وفي سبيل تطوير آليات التنمية الصناعية، وإعادة الروح للاقتصاد الوطني، وكذلك محاولة الدولة التخلص من التبعية للمحروقات خاصة في الآونة الأخيرة حيث تدنى سعر البرميل إلى مستويات قياسية لأن الهدف هو محاولة تقديم مجموعة من الأفكار والحلول من أجل إصلاح اقتصادي.

ومن أجل ذلك لا بد لنا أن نتعرف على الإطار التشريعي للعقار الصناعي (في المبحث الأول) وكذلك الأجهزة الإدارية لتسيير العقار الصناعي (في المبحث الثاني).

المبحث الأول: التطور التشريعي للمحافظة العقارية الصناعية.

إن العقار الصناعي في الجزائر عرف عدة مراحل وتطورات منذ الاستقلال إلى يومنا هذا وكما سبق أن أشرنا إلى أن النظام السياسي والتوجه الاقتصادي هما اللذان يرسمان التوجهات المتعلقة بالنظام القانوني للعقار الصناعي ولعل أهم مرحلتين مرت بهما الجزائر منذ الاستقلال هو انتهاجها للنظام الاشتراكي كمنهج سياسي وكذلك اقتصادي، حيث كانت الدولة تتدخل في كل النواحي بأسطة سيطرتها وسياستها وهو ما أثر على المنظومة التشريعية من خلال مجموعة القوانين التي صدرت في تلك المرحلة وهذا ما سنتعرف إليه بالمناقشة في (المطلب 1) وأما المرحلة الثانية وهي مرحلة الانفتاح واقتصاد السوق والتعددية الحزبية التي انتهجتها الجزائر بعد دستور 1989 واعتماد الرأسمالية كمنهج سياسي واقتصادي وهو ما أثر كذلك على المنظومة التشريعية وهذا ما سيتم التطرق إليه في (المطلب 2).

أما عن طرق استغلال العقار الصناعي فنجد أن سبل استغلاله تنوعت بين التنازل وعقد الامتياز وسوف نتناوله بالدراسة في (المطلب 3).

المطلب الأول: المحافظة العقارية الصناعية في ظل النظام الاشتراكي

لقد حاولت الجزائر في هذه المرحلة أن تبين أنها تبنت النظام الاشتراكي من خلال اعتمادها على القطاع العمومي، وهذا ما تم اعتماده من خلال المادة 28 من دستور 1976¹ حيث نصت على "هدف الدولة الاشتراكية الجزائرية هو التغيير الجذري للمجتمع على أساس مبادئ التنظيم الاشتراكي" ومن خلال هذا النص نجد أن هناك مرحلتين مهمتين وهما صدور القانون 45/73 وهو ما سوف يتم تناوله بالدراسة في (فرع أول) والقانون 11/82 في (فرع ثاني).

¹ - المادة 28 من دستور 1976 الصادر بموجب الأمر 97/76 المؤرخ في 21 نوفمبر 1976، جريدة رسمية مؤرخة في 24 نوفمبر 1976.

الفرع الأول: في ظل القانون 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973.

إن الجزائر استندت على مخزونها العقاري من أجل بناء بنية تحتية عقارية صناعية خاصة المشاريع والاستثمارات عليها، حيث كان التعامل في العقار مقصوراً على دولة النفط خاصة بعد صدور الأمر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية والذي منح للبلديات الاحتكار على جميع الأراضي العامة والخاصة، فكانت كل المعاملات في العقار تتم عن طريق البلدية، وكان الهدف من ذلك هو مكافحة المضاربة في العقارات وتنظيم الاستثمارات العمومية والخاصة.

وظهرت عملية تقسيم العقار الصناعي في الجزائر منذ بداية السبعينيات.¹ وبهذا رسمت معالمها محاولة تقسيم، وهي الإستراتيجية التي اعتمدها الجزائر في تلك المرحلة، وذلك بتقسيمه إلى: "مناطق صناعية عام 1973 في إطار القانون 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973 والمتعلق باستناد لجنة استشارية لإنشاء ما يسمى المناطق الصناعية وكذلك المراسيم اللاحقة له والتي صدرت بعد مرور 10 سنوات 1984 والتي تضمنت تهيئة وإدارة وتسيير المناطق الصناعية وجاءت بتنظيم خاص بالاستثمار في مجال العقار الصناعي بشكل أوسع من الناحية القانونية ومن حيث الأهداف الاقتصادية"²، وعندما نعود إلى تقييم هذه المرحلة نجد أن هذه القوانين والتنظيمات كانت حبر على ورق فقط وهذا لعدة أسباب منها التشريعية والمالية والقانونية والإدارية، لأننا نجد أن المرحلة التي صدرت فيها هذه القوانين لا نجد لها ترتيباً كبيراً على أرض الواقع ولا تحقيقاً لكل الطموح والآمال التي وضعتها الدولة في المنهجية التي رسمتها.

¹ - مونه مقلاتي ، (دور العقار في تحقيق التنمية المستدامة)، مداخلة في ملتقى وطني بعنوان: العقار الصناعي كآلية لتشجيع الاستثمار كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، المنعقد ليوم 2017/12/13، ص3.

² - نفس المرجع، ص 03.

الفرع الثاني: في ظل القانون 11/82 المؤرخ في 1982/08/21.

مع فشل مخطط الدولة لعدة أسباب حاولت تدارك الأمر وذلك بصدور القانون 82-11¹ المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، "إذ فتحت المجال للخواسب الوطنيين، لكن ضمن الاقتصاد الموجه من قبل الدولة واشترط هذا القانون توفر الجنسية الجزائرية، والإقامة بالجزائر لكل مستثمر طبيعي أو أكثر".²

حيث جاء هذا القانون ليكرس "تدخل الدولة في المجال الاقتصادي، وفرضت شروط الاعتماد المسبق كما تم فتح الباب على مصراعيه للاستثمار الوطني الخاص، وبذلك زال الإقصاء الذي كان سائداً في الستينات والسبعينات"³

"وهذا بعد فشل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية في تسيير واستيعاب مشاكل العقار الصناعي، وهو ما أدى بالسلطات العمومية المعنية إلى محاولة إيجاد آلية قانونية لتنظيم أحسن لهذه المواقع واستغلالها استغلالاً اقتصادياً رشيداً".⁴

وبهذا نقول أن المرحلة الممتدة من الستينات إلى السبعينات ثم الثمانينات كانت الجزائر فيها تتأرجح في سياستها وتتخبط لفشل سياستها المنتهجة في تسيير العقار الصناعي.

¹ - القانون رقم 11/82 المؤرخ في 1982/08/21 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، الجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 24 أوت 1982 المعدل بالقانون رقم 25/86 المؤرخ في 1986/07/12 المتعلق بالتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 28 المؤرخة في 1986/07/13.

² - مونة مقلاتي، نفس المرجع، ص 03.

³ - مونة مقلاتي، نفس المرجع، ص 03.

⁴ - الشيخ أحمد عازب، خليفة عزي، عبد الجليل هويدي، (معوقات إدارة واستغلال العقار الصناعي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر)، الملتقى الوطني حول إشكالية استدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مداخلة في ملتقى وطني بعنوان: إشكالية استبانة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، لكلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الشهيد حامة لخضر الوادي، المنعقد ليومي 07/06 ديسمبر 2017.

ومن هنا نلاحظ أن العقار الصناعي في ظل النهج الاشتراكي "استخدم لبنيته التحتية للانتقال من معركة التحرير إلى معركة الإنتاج حيث استخدمت السلطة التنموية العقارية التي كونتها كأساس استثماراتها".¹

كما أن استغلال هذه الأراضي وبالطريقة التي انتهجتها الجزائر في تلك المرحلة كان خاطئاً إلى حد ما وهذا راجع إلى كونها أراضي زراعية، كما خضع إنشاء المناطق الموجهة للنشاطات الصناعية إلى اختيارات ارتجالية بحجة توزيع الثروات بالتساوي والمحافظة على التوازنات الجهوية في مجال استثمار العقار الصناعي، وهيكل تشخيص هذه الاتفاقات 'من خلال المبالغة في حجم المساحات المخصصة للنشاطات الصناعية وتخصيص مساحات للنشاطات الصناعية على حساب الأراضي الزراعية وبالتالي إلى إهدار ثروة عقارية خصبة كانت من المفترض استغلالها حسب طبيعتها الجيولوجية في المجال الزراعي'.²

وبعد صدور القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12/01/1988³ يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الذي بقي يتخبط في مشاكل قانونية وعملية وتدعم إدراج العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية ضمن تنظيم العقار الصناعي في إطار قانون تطوير الاستثمارات باعتبار أن هذا العقار ناتج عن حل بعض هذه المؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا تلك التي مستها الخوصصة.⁴

وبعدها صدور القانون 88-25 المؤرخ في 12/07/1988⁵ والمتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، حيث جاء هذا القانون بشروط منها:

1 - نور الدين زبدة، مرجع سابق، ص 730.

2 - نور الدين زبدة، مرجع سابق، ص 730.

3 - القانون رقم 88/01 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية الجديدة الرسمية الصادرة في 13 يناير 1988.

4 - سامية حساين، (انتقال العقار الصناعي في الجزائر من العائق إلى الحافز)، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية لتيزي وزو، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، العدد الأول، 2019، ص 91.

5 - القانون رقم 88/25 المؤرخ في 12/07/1988 والمتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 28 المؤرخة في 13/07/1988.

✓ الجنسية الجزائرية، أن يكون النشاط الاقتصادي وطني وخاص وهذا ما أكد على تمسك الدولة بمنهجها الاشتراكي في هذا الاقتصاد.

ومع نهاية هذه المرحلة وبداية مرحلة جديدة حيث عرفت الجزائر فيها مشاكل اقتصادية وأزمات سياسية وأمنية خانقة أدت بها إلى تغيير الدستور وانتهاج سياسة الرأسمالية والتوجه نحو اقتصاد السوق.

المطلب الثاني: المحفظة العقارية الصناعية في ظل اقتصاد السوق.

لقد قررت الدولة تقليص دورها وتدخلها في هذا المجال وفتح المجال للخصوصية والاستثمار خاصة بعد صدور دستور سنة 1989، وذلك نظرا للسلبات التي اتصفت بها مرحلة الاقتصاد الموجه والتي أدت إلى ركود الاستثمار وبغية إنعاش الاقتصاد عمدت الحكومة إلى تغيير السياسة الداخلية وبالتالي تغيير النظام الاقتصادي برمته، واعتمدت بذلك على نظام تشجيع الاستثمار الأجنبي الذي يعد من أهم الآليات الأساسية لتحقيق النمو الاقتصادي وهذا لجلب العملة الصعبة¹ من أجل تدارك كل الإخفاقات السابقة منذ الاستقلال إلى غاية الثمانينات والتي كانت تعتمد أساسا على الاستثمارات العمومية، وعدم التوفيق في توزيع العقار الصناعي. حيث بدأ أولاً بصدور دستور 1989 وهو دستور جاء بالتعددية الحزبية أي إصلاح اقتصادي وإصلاح سياسي، كما حملت المنظومة التشريعية قانونين مهمين غيرا معالم تنظيم العقار الصناعي وهما المرسوم التشريعي 12/93 (في فرع 1) وصدور الأمر 03/01 في (فرع 2)

الفرع الأول: صدور المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05/10/1993.

عرفت هذه المرحلة صدور القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والذي ألغى الأمر المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات وكذا إنشاء الوكالات العقارية المحلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري مع تحرير المعاملات العقارية وفتح باب الاستثمار ومبادرة الخواص في

¹ - سامية حساين، مرجع سابق، ص 91.

المجال الاقتصادي وعلى هذه الأسس والمبادئ ظهرت تشريعات جديدة تمثلت في أدوات وآليات مغايرة لتنظيم العقار الصناعي.¹

ولكن لسوء الحظ المسعى لم ينجح لتزامن هذه المرحلة مع الأزمة الأمنية والعشرية السوداء التي عاشتها الجزائر في فترة التسعينات وهو ما أدى إلى تعطل عجلة التنمية إلى حد كبير، ولكن كما سبق الذكر أن أول محاولة لإصلاح الوضع كانت بصدور القانون 90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري والذي ساهم إلى حد كبير في إنشاء الوكالات العقارية الولائية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري والتي ساهمت في وضع مناطق النشاطات لأقل مدة، وبعد قانون التوجيه العقاري جاء المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05-10-1993 المتعلق بترقية الاستثمار، "حيث اعتبر إطاراً منظماً للاستثمارات الأجنبية المباشرة كما تناول لأول مرة نظام المناطق الخاصة والحررة ونظام العقود ونظرة إلى الاستثمار في الجنوب الكبير وغيره ومن خلاله توسع مفهوم العقار خارج مجال المناطق المهيأة أو المناطق الصناعية، وقد ترجمت المنهجية الليبرالية اتجاه المستثمر الأجنبي".²

ولزاماً للإشارة إلى أن هذا المرسوم وجد صعوبات كثيرة منها السياسة والأزمة الأمنية والاقتصادية منها المديونية وتدني المستوى المعيشي، "وجاء هذا المرسوم الذي حدد جميع الشروط الكفيلة بالاستثمار وألغى جميع القيود التي ميزت قوانين الاستثمار السابقة لاسيما في موضوع تنظيم العقار لخدمة الاستثمار، كما جاء بفكرة تخفيض الجباية التي تعد عامل لتشجيع المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الفعلية".³

وبهذا تؤكد سياسة الدولة على أنها تسعى إلى الانسحاب التدريجي من الحياة الاقتصادية، والتأكيد كذلك على فتح الطريق لتدخل الخواص في الجانب الاقتصادي.

¹ عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري على ضوء آخر الاجتهادات القضائية

للمحكمة العليا ومجلس الدولة، بيت الأفكار، ط1، 2019، ص 17.

² سامية حساين، مرجع سابق، ص 95.

³ نفس المرجع، ص 95.

الفرع الثاني: بعد صدور الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001.

جاء القانون المتضمن تطوير الاستثمار والصادر بالأمر 01-03 المؤرخ في 20/08/2001، حيث جاء بنوع جديد من المناطق وهي المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة من الدولة، "وقد ترك تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية وطبيعة العقارات الواقعة عليها لصلاحيات هيئة جديدة تسمى المجلس الوطني للاستثمار الذي يقوم بتحديدتها وتنظيمها على ضوء مخطط تهيئة الإقليم".¹

وهنا نجد أن الجزائر انتهجت منحى متسارع في هذه الفترة خاصة بعد سنة 2000 وذلك للخلفية السياسية والاقتصادية الجديدة وكذلك بداية زوال الأزمة الأمنية والعشرية السوداء التي عاشتها فترة التسعينات.

حيث صدر الأمر 01-03 الذي ألغى المرسوم التشريعي 93-12، وكذلك الأمر 03-02 المؤرخ في 19/07/2003 المتضمن إنشاء المناطق الحرة والذي تم إلغاؤه بصفة متسارعة بموجب القانون 06-10 المؤرخ في 20/07/2006 "على أساس الدولة في هذه المرحلة أن هذه المناطق لا تساهم في التنمية الاقتصادية، على أثر اتفاق الشراكة بين الجزائر والاتحاد الأوروبي لسنة 2005 والانضمام التدريجي للمنظمة العالمية للتجارة OMC".³

ومحاولة في تحسين الظروف وتدارك التناقض بين القوانين السابقة وإضفاء أكبر من المصدقية والنجاعة، وكذلك تطوير المنظومة القانونية لرعاية المشاريع الاستثمارية والتشجيع على تطويرها صدر الأمر 06/11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز. والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمؤرخ في

¹ - الشيخ أحمد عازب، خليفة غزي، عبد الجليل هويدي، مرجع سابق، ص 08.

² - الأمر 02/03 المؤرخ في 19/07/2003 المتضمن إنشاء المناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد 43 الملغى بموجب القانون 06/10 المؤرخ في 24/07/2006 الجريدة الرسمية عدد 42 لسنة 2006.

³ - عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 25.

2006/08/30¹. حيث رسم معالم الإطار القانوني للعقار الصناعي وإجراءات الحصول عليه عن طريق التنازل والامتياز وبعد صدور هذا الأمر تلاه بعد ذلك الأمر 08-04 المؤرخ في 2008/09/01² والمتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية وهنا نجد أن هذا الأمر بقي فقط على منح الامتياز بطريقتين بالمزاد العلني أو بالتراضي وألغى التنازل والذي جاء في الأمر 06-11. ولكن أثبت أن المستثمرين غير الفعليين والانتهازيين استغلوا هذه الطريقة لتحقيق منافعهم الخاصة فقط وجشعهم الكبير لمحاولة الحصول على العقار الصناعي الذي لم يترك المجال فيه للمستثمرين الحقيقيين لمزاولة نشاطهم بكل صدق لأنه وبطبيعة الحال العقار الصناعي هو أقل مورد للاستثمار الصناعي. ففي الحقيقة أن العقار الصناعي موجود لكن كيفية استغلاله وطبيعته والجهة المسيرة له هو العامل الذي أدى بالمستثمر ليتحجج بصعوبة إنجاز مشاريع استثمارية واعتبروا أن قانون الاستثمار لم يتجاوب معه.³ والمقصود هنا قانون الاستثمار الصادر بموجب الأمر 06-11 وتم تعديله بالأمر 08-04.

فالدولة وبموجب هذا الأمر بقيت مالكة للعقار ولكن البناية المشيدة فوق العقار تكون ملكا ويمكن أن يتنازل عليها بموجب عقد موثق لمستثمر جديد.

وتجدر الإشارة إلى أن قوانين المالية لكل سنة تحمل دائما الجديد والتعديلات فيما يخص ويتعلق بالاستثمار إلى غاية صدور القانون 16-09 المؤرخ في 2016/08/03 والمتعلق بترقية الاستثمار وأثرها على تنظيم العقار الصناعي وصولا إلى تبني الحكومة لعدة مشاريع في مجالات الصناعة عموما والعقار الصناعي الموجه للاستثمار وإنشاء مناطق صناعية وأقطاب صناعة جديدة للمرحلة الحالية (2016-2019) (2019-2025)، لكن تزامن هذا

¹ - الأمر رقم 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المؤرخ في 2006/08/30، الجريدة الرسمية، العدد 53 المؤرخة في 2006/08/30.

² - الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49.

³ - سامية حساين، المرجع السابق، ص 95.

التطبيق مع أحداث 2019/02/22¹، ومن ثم جائحة كورونا أين تعطلت الكثير من الاستثمارات ولقد سعت الدولة الجزائرية إلى محاولة إعادة إحصاء العقار الصناعي ومحاولة الدولة بسط يدها عليه وهذا نظرا للفساد الذي طال خاصة توزيعه، وهو المسعى الذي تحاول الدولة تحقيقه من خلال إعادة جمعه ثم توزيعه بصفة عادلة.

وتعتبر أخر مستجدات مجال العقار الصناعي وهي التعليمات التي أعطاها رئيس الجمهورية عبد المجيد تبون مؤخراً بالإضافة إلى التوجيهات التي أسداها رئيس الحكومة أيمن بن عبد الرحمان محاولة الدولة الجزائرية تنظيم هذا المجال، وهي جملة من الإصلاحات التي جاءت بعد سنة 2019 والأزمة التي مرت بها الجزائر والتي تم الإشارة إليها سابقاً، محاولين وضع حد لممارسات بعض رجال الأعمال الذين ينهبون أموال الدولة الجزائرية دون أن تقيد في ميزانية الدولة وهذا لعدم جدية مشاريعهم الاستثمارية، وعليه فقد صدرت توجيهات حكومية على ضرورة إعادة إحصاء العقار الصناعي والفلاحي والسياحي وكذلك العقار الموجه لمشاريع السكن والعمران، مع ضرورة اعتماد إجراءات جد صارمة في إعادة توزيعه، كما تقرر في عدة جلسات منعقدة لمجلس الوزراء منذ نهاية سنة 2021 "استصدار سلم تنقيط حيث ستكون الأولوية في العقار لأصحاب النقاط المرتفعة، وسيعتمد التنقيط الجديد على نوعية الاستثمار المزمع انجازه فوق العقار، ومدة الالتزام المستثمر سابقاً بالإنجاز والتواريخ المحددة لتسليم المشروع، ومدى مساهمة المشرع في خلق اليد العاملة ومناصب الشغل إضافة إلى التزام طالب العقار بتسديد الضرائب والأقساط البنكية في حال طلبه قرضاً مسبقاً ومدى مساهمة المشروع في تحقيق قيمة مضافة للاقتصاد الوطني..... على ضرورة تطوير القطاع الصناعي بالتوجه نحو إنشاء وكالات للعقار الصناعي، الفلاحي والعمراني، موازاة مع إحصاء

¹ - عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 25.

دقيق للأراضي العقار الصناعي غير مستغلة في انتظار إصدار النصوص القانونية الجديدة حول الاستثمار".¹

أما حالياً فعملية توزيع العقار يمر بحالة من التوقف حالياً بعد سحب الصلاحيات من الوالي إلا في حالات استثنائية يمكنه التوقيع على الطلب وتوقيف العمل بلجان الكالبي.

المطلب الثالث: آليات استغلال العقار الصناعي

نظمت قوانين مختلفة العقار الصناعي فاعتمدت طرق عدة من أجل استغلاله والاستثمار فيه حيث قام المشرع بمحاولة مزوجة نمط الاستثمار مع المنهج السياسي والاقتصادي المعتمد في كل مرحلة وعليه فقد اختلفت وتنوعت قوانين الاستثمار، وكذلك القوانين المالية التي جاءت في هذا السياق، وعليه فلقد حاول المشرع تنظيم هذا المجال أولاً بعقد التنازل أو عقد البيع على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين بداية من صدور المرسوم 45-73. وتم العمل به ولكن ونتيجة للمشاكل والانعكاسات السلبية وانحرافها عن الوجهة التي خصصت لها وعليه فقد ظهر عقد آخر وهو عقد الامتياز، بموجب المرسوم التشريعي 93-12 الذي حاول المشرع تحسينه وجعله كآلية أساسية لاستغلال العقار الصناعي بتعاقب القوانين وعليه سوف تتناول عقد التنازل في "فرع أول" وعقد الامتياز بالتفصيل في "فرع ثاني".

الفرع الأول: عقد التنازل

"إن التنازل أو البيع في هذا الإطار يقع أساساً على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة التي تكون غير مخصصة".²

وعليه يمكن تعريف عقد التنازل على أنه "العقد الذي يتم بين المستثمر والإدارة المالكة للعقار بحيث تقوم بتحويله وفق شروط قانونية وتنظيمية، حيث يقتضي التنازل عن الأرضية العقارية بغرض الاستثمار. وأن تكون الأملاك المتنازل عنها تابعة للأملاك الخاصة للدولة

¹ إيمان كيموش، (تحضير لاستحداث الوكالة الوطنية للعقار سلم تنقيط الاستفادة من العقار الصناعي قريباً) 2021/08/09، WWW.ECHOROUKLINE.COM اطلع عليه بتاريخ 2022/05/09 على الساعة 9:41.

² كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس للنشر سنة 2019، دار البيضاء، الجزائر ص 70.

ومخصصة للاستثمار بطريقة مباشرة مع وجوب خلوه من القيود التي تتمثل في رهن أو نزاع.¹

وعليه وفقاً للتعريف السابق الذكر نجد أن عقد التنازل يختلف كثيراً عن عقد البيع رغم أن عقد التنازل يتميز بخصوصية عنه لأنه عقد مألوف لأنه لا بد من إرفاقه بدفتر شروط، كما أنه يترتب نفس آثار عقد البيع من استغلال واستعمال وتصرف، ولا بد من اتباع إجراءات معينة تبدأ أولاً من طلب لاختيار العقار المراد إنشاء المشروع الاستثماري عليه ومرفقاً بمحضر لجنة اختيار العقار.

وعندما يتم الموافقة على الملف تقوم مديرية أملاك الدولة بتقييم العقار وتحديد سعر التنازل أو البيع. ثم يقدم الملف إلى الوالي المختص وعند الموافقة يرسل الملف إلى مديرية أملاك الدولة من أجل تحضير عقد التنازل ودفتر الشروط مع ضرورة تسجيله وإشهاره في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

وأهم ما يميز عقد التنازل هو أنه عقد إداري يخضع للشكلية، فلا يمكن أن يحتج به في مواجهة الغير، أو حتى الإدارة إذا لم يكن مسجلاً ومشهوراً، أما فيما يخص التطور التشريعي لآلية عقد التنازل في ظل المرحلتين التي مرت بها الجزائر فنجد أن المرحلة الاشتراكية "فلقد كانت إدارة أملاك الدولة تقوم بتحويل العقارات الواقعة داخل المناطق الصناعية المملوكة للدولة لصالح مؤسسات التهيئة، بتهيئة المناطق الصناعية تقوم بإعادة التنازل عنها لفائدة المستثمرين بموجب عقود توثيقية مشهورة.²

ثم جاء المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991³ المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وبضبط كفاءات ذلك، حيث أشار إلى

¹ سيد علي زايدى، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 18 فيفري 2021، ص 213.

² سيد علي، المرجع السابق، ص 218.

³ مرسوم تنفيذي 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وبضبط كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 60، الصادر بتاريخ 24 نوفمبر 1991، ملغى بموجب المرسوم التنفيذي

إمكانية القيام بعملية التنازل على أملاك الدولة الخاصة بالتراضي أو المزاد العلني في حالات محددة حصراً، أما بعد صدور المرسوم التشريعي المتعلق بترقية الاستثمار 93-12 تبين عقد الامتياز جنباً إلى جنب مع عقد التنازل لكنه استثنى أراضي المجموعة الوطنية ومن بينها أراضي الجماعات المحلية الإقليمية الواقعة ضمن المناطق الواجب ترقيتها من آلية التنازل وأخضعها لآلية الامتياز وهو ما تضمنه المنشور الصادر عن وزير المالية سنة 1995¹.

ثم تأتي بعدها مرحلة صدور قانون الاستثمار سنة 2001، ثم يليه بعد ذلك صدور الأمر 06-11² الذي جاء بفكرة التنازل بعد عقة الامتياز، حيث يمكن لهذا الأخير أن يصبح تنازل ولكن على شريطة أن يتم الانتهاء من أشغال إنجاز المشروع الاستثماري وأن يدخل حيز الخدمة، ويكون عن طريق المزاد العلني أو التراضي، ولكن نظراً لتفطن المشرع لما للتنازل من تأثير خاصة على مداخل الدولة خاصة من الإتاوات، وأمام تناقص العقارات الصناعية واستغلالها من طرف المستثمرين الوهميين، حيث تقرر التخلي النهائي عن نظام التنازل والأخذ بنظام عقد الامتياز

الفرع الثاني: عقد الامتياز

عرف المشرع الجزائري عقد الامتياز في إطار الاستثمار لأول مرة ضمن المادة الأولى لدفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322/94³ وذلك كما يلي: "عقد الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة للأمالك الخاصة، شخصاً طبيعياً أو معنوياً، يخضع للقانون الخاص، مقيماً أو غير مقيم،

رقم 13-427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69، الصادر بتاريخ 2012/12/19.

1- سيد علي زاوي، المرجع السابق، ص 225.

2- الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز بالتنازل على الأراضي التابعة

للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 53 المؤرخة في 2006/08/30.

3- المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 1994/10/17 يتعلق بمنح الامتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في

المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 67 المؤرخة في 1994.

ومؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساساً في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة.¹

إذن فعقد الامتياز الذي يرد على الأملاك الخاصة للدولة والذي يخص المشاريع الاستثمارية التي تتمتع بخصائص تميزه عن غيره من عقود الامتياز ومن بينها (BOT)، وهو عقد إداري شكلي يرفق دائماً بدفتر شروط فتبقى الدولة صاحبة لأملكها، ويصدر على شكل قرار من الوالي بالإضافة إلى عقد الامتياز لا بد فيه من شرط المدة المحددة، كما لا يمكن تعديل العقد أو نسخه إلا باتفاق الطرفين أي العقد شريعة المتعاقدين رغم أن الدولة هي طرف في العقد.

فالمدة تكون غير قصيرة جداً حتى تسمح للمستثمر بإتمام أشغاله ومحاولة استرداد أمواله ولكن لا تكون طويلة جداً لأنها تبقى دائماً من أملاك الدولة، فهي أدناها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، وأقصاها 99 سنة، وهذا منذ 2009.

إلا أن عقد الامتياز بالإضافة إلى الرضا والشكالية فلا بد على المستثمر أن يقدم الإتاوات السنوية بالإضافة إلى ضرورة تقديمه لمبرر للمشروع الاستثماري الذي سيقوم به والذي سوف يشيده على الأرض التي سوف تمنحها له الدولة.

الامتياز بأسلوب التراضي إلا المشاريع الاستثمارية ذات الأولوية والأهمية الوطنية، مع إحداثها لمناصب شغل ومساهماتها في تنمية المناطق المحرومة، فضلاً عن تلبية الطلب الوطني على السكن من خلال العمليات التي تدخل في إطار السياسة السكنية.²

وبصدور القوانين المتتالية والتي أقرت أن الوالي هو الذي يصدر قرار عقد الامتياز بناءً على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول التابعة للمؤسسات العمومية والاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.³

1- سيد علي زايدي، المرجع نفسه، ص 239.

2- سيد علي زايدي، المرجع السابق، ص 286.

3- سيد علي زايدي، المرجع السابق، ص 286.

حيث أكد المشرع على أن الوالي هو الذي يصدر قرار عقد الامتياز بناءً على اللجنة سابقة الذكر، وليس من طرف مجلس الوزراء، على أساس اقتراح المجلس الوطني للاستثمار، وهذا طبقاً للأمر 04-08.

كما أن عقد الامتياز له مزايا عدة منها المالية مثلاً: الأعباء الضريبية التي تقع على مالك العقار فالمستثمر في هذه الحالة يكون معفى منها وكذلك حق التنازل عن حق الانتفاع وكذلك حق الرهن.

"فهي تعطي لصاحبها مزايا الملكية وتجنبه في نفس الوقت لمساوئ هذه الملكية".¹

المبحث الثاني: الجهاز الإداري لتسيير العقار الصناعي

كما سبق الذكر في المبحث الأول نجد أن المشرع الجزائري تعمد إلى إتباع النصوص القانونية التي تأثرت بالسياسة المنتهجة من طرف الدولة سواء كانت إيديولوجية، سياسية واقتصادية، وكما أشرنا إلى أن الجزائر انتهجت نظامين سياسيين (اشتراكي ورأسمالي) مما يعني نظامين اقتصاديين أحدهما اقتصاد مقيد واقتصاد حر، وبغرض التحكم الأمثل في هذا القطاع ومحاولة تسييره بشكل جيد سعت الجزائر وضع عدة أجهزة تتكفل بتسيير الحافظة العقارية الصناعية مع ضرورة الإشارة إلى العقار الصناعي وكذلك عملية الاستثمار فيه. مما يدل على أن الدولة الجزائرية مازالت هي التي تسيطر وتتحكم في هذا المجال وهذا تجنباً لأي تدخل خاصة لأن العقار الصناعي موجه للاستثمار الأجنبي بغرض انتعاش السوق الاقتصادية وجلب رؤوس الأموال وإدخال العملة الصعبة التي تعتبر محرك الاقتصاد، والرؤية الجديدة التي تعتمد عليها الدولة بعد انهيار أسعار النفط والسعي إلى إيجاد مداخل جديدة للدولة بدل النفط بالاعتماد على المجال الصناعي والسياحي، ومع وجود الأجهزة التي تعمل على محاولة تنظيم هذا النوع من العقارات وتنوعها سوف يتم تسليمها إلى هيئات حكومية وذلك في (المطلب 1) وهيئات وطنية (المطلب 2) وهيئات محلية (المطلب 3).

المطلب الأول: الهيئات الحكومية:

¹ - فاطمة تاتوت، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 01، سنة الجامعية 2014-2015، ص 152.

إن الهيئات الحكومية تسعى إلى تنظيم هذا المجال وذلك عن طريق سن القوانين والمراسيم محاولين تنفيذ السياسة الوطنية لترقية الاستثمار. وذلك بجهازين هما مجلس الوزراء في (فرع 1) والوزارات في (فرع 2).

الفرع الأول: مجلس الوزراء:

إن مجلس الوزراء هو في الأصل متكون من مجموع الطاقم التنفيذي (جميع الوزارات) للحكومة المعينة يتم تقسيمهم من طرف رئيس الجمهورية وهذا الأخير هو الذي يترأسها ويتولى مجلس الوزراء دراسة الملفات والقضايا الوطنية، وذلك بهدف تنفيذ السياسة الوطنية وتحقيق الرؤى التي جاء بها رئيس الجمهورية.

كما أن الأزمة التي مر بها العالم العربي عموماً والجزائر خصوصاً من سنة 2011 إلى نهاية سنة 2019 والأزمة الصحية التي بدأت مع مطلع سنة 2020 والتي لازالت تداعياتها إلى يومنا هذا ومحاولة من الحكومة لشراء السلم الاجتماعي صادق مجلس الوزراء برئاسة عبد العزيز بوتفليقة بتاريخ 2011/02/22 على مجموعة من الترتيبات.

1- "تكريس الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة للحصول على العقار العمومي الموجه للاستثمار، سيتفرد الوالي بترخيصه؛

2- رصد مخصص ميزاني بقيمة أقصاها 15 مليار دينار جزائري سنوياً، خلال 2011 و2012 لفائدة الجماعات المحلية من أجل تأهيل وتطوير مناطق النشاط؛

3- رصد إسهام مالي وقرض مالي طويل الأمد بواسطة الصندوق الوطني للاستثمار لانجاز 36 منطقة صناعية جديدة بمساحة إجمالية تقدر بأربع آلاف هكتار عبر كافة أرجاء التراب الوطني.

4- تخفيض سعر الإتاوة الإنجازية بنسبة 20 % أثناء فترة إنجاز المشاريع الاستثمارية¹ ثلاث سنوات كحد أقصى، و 50 % في مرحلة انطلاق نشاط الاستثمار ثلاث سنوات كحد أقصى وعليه نجد أن مجلس الوزراء لديه دور مهم في محاولة تسيير هذا المجال، كذلك فهو

¹ - سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 134.

يتدخل مباشرة في ملفات الاستثمار و إعادة توزيعه وذلك فيما يخص عدة مشاريع " ذات الأولوية التي تكتسي طابعاً استراتيجياً خاصة في المجالات الصناعية الحيوية لملف تركيب السيارات و إنتاجها وملف الطاقات المتجددة والتحويل التكنولوجي و المشاريع التي تساهم بشكل واضح في ترقية المناطق المحرومة بالتنسيق مع المجلس الوطني للاستثمار"¹.

الفرع الثاني: الوزارات

لقد تعددت الوزارات المسؤولة عن تنظيم العقار الصناعي بين وزارة الصناعة والمالية، ونستنتج من كثرة إشراف الوزارات التي يؤدي حتماً إلى تداخل الصلاحيات بينها:
✓ وزارة الصناعة: من مهام وزارة الصناعة دراسة وتولي مهام حافظة العقار الصناعي وذلك من خلال:

- تكوين ملف أولي في مارس 1997؛
- تشكيل لجنة وزارية مشتركة مكلفة بالملف متكونة أساساً من وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة التهيئة العمرانية، وزارة المالية ووزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وبعض مسيري ومهنيي المناطق الصناعية، ليقدم الملف لأول مرة إلى الحكومة في أفريل 1998؛
- وضع بنك معلومات حقيقي عن الموجودات العقارية؛
- وضع بضاعة فنية خاصة بكل منطقة صناعية؛
- إحصاء وافي للقطع الأرضية الشاغرة متابعة عملية سنوية وضعية القطع الأرضية الممنوحة؛

¹ - عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 60.

- أما على المستوى الدولي، كلفت وزارة الصناعة البحث عن خبرات لدى الدول الرائدة في هذا الميدان خاصة لدى الإتحاد الأوروبي وكندا وبالنسبة للاتحاد الأوروبي يندرج التعاون في الإطار المسمى التعاون الجهوي (EURO-MED) إلى تعزيز الأعمال الجارية في مجال المناطق الصناعية.¹

وعليه نجد أن وزارة الصناعة مكلفة بتسيير العقار الصناعي خاصة بوضع بنك معلومات من أجل عملية إحصاء لكل العقار الصناعي الموجود واستغلالها استغلالاً عقلاني، وضع معلومات خاصة بكل عقار صناعي، مع ضرورة إحصاء المناطق الصناعية، وكذلك الشاغرة منها، من أجل إعادة توزيعها بطريقة عقلانية، وهي مكلفة أيضاً بتطوير العقار الصناعي من أجل تطوير الاستثمار الأجنبي وجلب المستثمرين الأجبيين وخلق مناصب الشغل وجلب العملة الصعبة، مع ضرورة إعادة تأهيل المسيرين وتكوينهم في هذا المجال، وتبادل الخبرات مع مسيرين وخبراء أجبيين من أجل تسييرها تسييراً أمثل ومع مرور السنوات ثم دمج وزارة الصناعة لتصبح تسميتها وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار. ✓ وزارة المالية: "قبل تنظيم استغلال العقار الصناعي في نصوص قانونية وتنظيمية واضحة انفردت وزارة المالية بمركز اتخاذ القرار بشأن حافطة مهمة من العقار الموجه للاستثمار".² حيث يمكن لوزير المالية بعد تعذر بيع العقارات بالمزاد العلني التابعة للأمالك الوطنية الخاصة التابعة للدولة يمكن له أن يقر عملية البيع بالتراضي "كما أن الوزير المكلف بالمالية يتصرف باسم الدولة، في جميع عقود التسيير والتصرف التي تتم للأمالك الوطنية الخاصة التابعة للدولة".³

¹- سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 139.

²- سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 141.

³- المادة 120 من القانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخ في 15 جمادى الأولى 1411هـ المعدل والمتمم بالقانون 04/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخ في 03 غشت 2008.

وفي قانون المالية 1998 يرخّص الوزير المكلف بالمالية استثناء بيع بالتراضي الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية غير المستقلة ذات الصيغة الوطنية أو المحلية لصالح عمال المؤسسات العمومية المنحلة والهيئات العمومية على أساس تقييم من مصالح الأملاك الوطنية.¹

هنا وحسب هذا القانون فوزير المالية مكلف بالبيع بالتراضي، وكذلك عليه التنازل أو منح حق الامتياز أو الانجاز بالتراضي لفائدة المستثمرين "بالنسبة للعقارات المبنية وغير المبنية المكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة التي أسندت تسييرها طبقاً لأحكام المادة 26 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار إلى الوكالة الوطنية بتطوير الاستثمار.²

ومن خلال دراستنا لهذا المطلب الذي يتضمن الهيئات الحكومية والتمثلة في كل من مجلس الوزراء والوزارات نجد أن السياسة المنتهجة من طرف الدولة تدل على أنها تسعى إلى إحكام زمام الأمور على العقار الصناعي خاصةً الموجه للاستثمار، ولكن من جهة أخرى نجد أن أكثر من الوزارات التي كانت تتدخل في هذا الملف خاصةً حتى دمجها في الأخير، حيث انتقل من وزارة الصناعة إلى وزارة المساهمات وترقية الاستثمارات لتصبح وزارة منتدبة لدى رئيس الحكومة المكلفة بالمساهمة وترقية الاستثمار ثم بعدها وزارة الصناعة وترقية الاستثمار، ثم يتم الجمع بين كل الوزارات، وهو ما يدل على عدم الاستقرار في توزيع هذه الوزارات، وهو ما يؤثر سلباً على استقرار هذا القطاع.

المطلب الثاني: الهيئات الوطنية

تتوزع الهيئات الوطنية المسؤولة عن تنظيم العقار الصناعي وطنياً حول المجلس الوطني للاستثمار (فرع 1)، وكذلك الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (فرع 2)، والوكالة الوطنية

¹ - سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 142.

² - سميحة حنان خوادجية، مرجع نفسه، ص 142.

للساطة والضبط العقاري (فرع 3)، كما تقوم بالعمل على ملف العقار الصناعي خاصة الموجه منه للاستثمار، وعليه سوف تتناول هذه الأجهزة بالدراسة واحد تلوى الأخرى.
الفرع الأول: المجلس الوطني للاستثمار.

أنشأ المجلس الوطني للاستثمار (CNI) بموجب الأمر 03-01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الاستثمار والمرسوم التنفيذي 355-06 المؤرخ في 2006/10/09¹ كمؤسسة مركزية تحت وصاية وزير المساهمات وترقية الاستثمارات أوكلت له مهام هامة في مجال العقار الصناعي والاستثمار².

حيث يقوم هذا المجلس بعرض المشاريع المقترحة على مجلس الوزراء والوزارات المسؤولة عن ملفات العقار الصناعي وبرامج ومشاريع الاستثمارات.

كما أنها مسؤولة على تجسيد بعض "المهام التنفيذية وتمثلت في إنشاء بعض المناطق الصناعية والترخيص بالتنازل بالتراضي في بعض الحالات بالمشاريع المستفيدة عن نظام الاتفاقية وهي مشاريع ذات أهمية في مجال البيئة والموارد الطبيعية والتنمية المستدامة بغض النظر عن موقع المشروع الاستثماري، وتم تقييد دوره وصلاحياته بعد صدور الأمر 06-11 المؤرخ في 2006/09/01 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية"³.

كما نلاحظ أن مهام المجلس للاستثمار تزيد وتنقص حسب الحالات والمراحل التي تمر عليها الدولة، كما أنه يتولى مهام دراسة ملفات الاستثمار الأجنبي والتي تعتبر مهمة جداً بالنسبة للاقتصاد مع العلم أن الفترة الأخيرة التي مرت بها الجزائر وكذلك فترة إعلان الحجر الصحي جراء تداعيات الإصابة بفيروس كورونا (كوفيد -19) والتي أثرت كثيراً على

1- المرسوم التنفيذي 355/06 المؤرخ في 2006/10/09 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية عدد 64 لسنة 2006.

2- عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 64.

3- عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 64.

الاقتصاد وكذلك الاستثمار الداخلي منه والخارجي علماً أن قطاعات أخرى قد تضررت ولكن ما يهنا هو موضوع دراستنا.

فمهمة المجلس الوطني للاستثمار تتأرجح بين مهمة إعداد التقارير المتعلقة بالاستثمارات الأجنبية خاصة، وذلك بالتطرق إلى جانبين منها: من خلال التقييم القانوني والذي يعد مرحلة أولية وتمهيدية يتحقق فيها المجلس من الوضعية القانونية للمستثمر، وكذلك جانب التقييم الاقتصادي للمشرع الاستثماري من خلال القدرات المالية والإنتاجية للمستثمر واحترام التنظيمات المعمول بها في النشاطات الاقتصادية أما في جانب التقييم الاجتماعي فالمعروف "أن القوانين الجزائية تتطلب نوعاً خاصاً من المشاريع الاستثمارية لاسيما تلك التي توفر مناصب شغل مقبولة لامتناس البطالة التي من الممكن أن تعاني منها المنطقة التي تحتوي على المشروع مع استفادته من مزايا محددة قانونياً".¹

وبعد دراسة الملف يكون للمجلس خيارين إما سلبي أو إيجابي ولكن بعد مدة تدارك المشرع الجزائي الفخ الذي وقع فيه من خلال تقييد المستثمرين، من خلال وضع قيد الدراسة المسبقة لملف الاستثمار "وهو إجراء رقابي يحد من حرية الاستثمار وهو الجو الذي لا يسمح بتشجيع الاستثمار، كما أن الأمر 04-08 قلص من مهام المجلس حيث جعلها "تقتصر على مجرد اقتراح منح الامتياز عن طريق التراضي المتخذ من طرف مجلس الوزراء مع اقتراح تخفيض إضافة عن الإتاوة الانجازية السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة".²

كما جاء قانون الاستثمار أيضاً في 01-03 ليوأكب الإصلاحات الاقتصادية والسياسية المنتهجة من طرف الحكومة، وأقر حزمة من الإجراءات التي تمكن المجلس من اقتراح بعض آليات التي تسمح بتطوير الاستثمار، لما يمكنه أيضاً التدخل لفض النزاعات السياسية على مستواه كما تجدر الإشارة إلى أن من صلاحيات المجلس منح مزايا خاصة للمستثمرين خاصة في المشاريع الاستثمارية التي تعود بالنفع على الاقتصاد الوطني.

¹- سيد علي زايدي، المرجع السابق، ص 154.

²- نفس المرجع، ص 156.

إلا أن المهام الموكلة إلى المجلس في هذا الإطار "تبقى نسبية مقارنةً مع حجم المجلس والمهام الموكلة له و التي لم تذكر على سبيل الحصر بل أبقى المشرع المجال مفتوحاً لتوسيع صلاحياته، كلما تعلق الأمر بتطوير وتشجيع الاستثمار، صلاحيات المجلس خاصة في مجال الاستثمارات الأجنبية نجدها مقيدة من ناحية الإجراءات التي يقوم بها وواسعة من حيث الغاية والهدف، لاسيما أمام التوجيهات الحكومية باعتبار أن ترأسه يتم من طرف الوزير الأول يمكن القول إذن أن المجلس كلف مباشرة بتطبيق التشريعات المتعلقة بالاستثمار غير أنه يبدو بعيد عن الواقعية"¹ أما فيما يخص مهامه في إطار حق الشفعة² "فلقد قيد المشرع الجزائري قبل جوان 2020، المستثمر الأجنبي بموجب المادة 62 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009 بحق الدولة والمؤسسات العمومية الاقتصادية في ممارسة الشفعة عن كل تنازل لحصص في أسهم يمتلكها المستثمر الأجنبي وكذلك هذا ما أكدته بموجب المادة 30 من قانون الاستثمار لسنة 2016"³ فالمستثمر إذن في حالة ما إذا أراد أن يتنازل عن أسهمه في المشروع فعليه أن يتبع مجموعة من الإجراءات والتي في الأخير وبعد دراسة الملف أن يقر بحق الشفعة والتخلي عنه أو عدم الرد، كما أنه القانون يمنع منعاً باتاً تنازل المستثمر الأجنبي عن أسهمه لمستثمر أجنبي آخر إذا كان مستثمر وطني، وأمام تضارب المنظومة التشريعية بين القوانين والأوامر وكذلك المراسيم التنفيذية الصادر بعدها، وكذلك التعليمات واللوائح، وهو ما أجدى إلى الخلط في فهمها، يبدو أن المستثمرين يعولون كثيراً على المنظومة التشريعية المتماسكة والتي تساهم كثيراً في استقرار مجال العقار الصناعي والاستثمار فيه ومحاولة تطويره.

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

¹ - سيد علي زادي، المرجع السابق، ص 158.

² - تعريف حق الشفعة في إطار المادة 794 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم حيث نصت على أن حق الشفعة هي "رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع لبعقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية".

³ - سيد علي زايدي، مرجع سابق، ص 159.

أنشأ المشرع بموجب نص المادة 06 من الأمر 01-03 وكالة وطنية لتطوير الاستثمار حلت محل وكالة ترقية الاستثمار (APSI)¹، حيث جاء هذا القانون ليقر بتوسيع صلاحيات هذه الوكالة والتي هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

أما فيما يخص صلاحيات الوكالة فلقد جاء القانون الأساسي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في المرسوم التنفيذي 2.282/01².

"حيث تقوم الوكالة بتسيير الحافظة العقارية المتضمنة العقار الصناعي:

- تسيير محفظة الأصول العقارية والمنقولة للمؤسسات الاقتصادية العمومية المختلفة.
- ضمان تمثيل الوكالة على مستوى الشبائيك الوحيدة للاستثمار على مستوى الولايات لمتابعة عرض الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية المنحلة.
- توفير كل المعلومات التقنية والقانونية حول العقارات الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- متابعة تسليم قرارات الحجز المؤقتة للعقارات الواقعة ضمن المناطق الصناعية.
- متابعة استكمال تسليم عقود التنازل أو عقود الامتياز للمستثمرين وتسيير العقار الاقتصادي³.

ولكننا عندما نأتي إلى تقييم دور الوكالة في مجال العقار الصناعي وأمام الرهانات الكبرى التي تميز هذا القطاع نجد أنها لم تفلح إلى حد كبير بالنظر لحجم الصلاحيات التي منحت لها وهذا راجع إلى الطبيعة التي تتميز بها هذه الوكالة لكونها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، كما أن ميزانيتها ككل الإدارات العمومية للدولة الجزائرية فهي تعتمد على مداخيل وميزانية الدولة بالإضافة إلى كثرة الإجراءات الإدارية والوثائق، والتي تجعل عملها صعب جدا، وهنا

¹ - سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص156.

² - المرسوم التنفيذي 282-01 المؤرخ في 24-03-2001 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية للتطوير والمعدل بموجب المرسوم الرئاسي 06-186 المؤرخ في 03-05-2006، ج ر عدد 36 لسنة 2006 والملغى بموجب المرسوم التنفيذي 06-356 المؤرخ في 09-10-2006، ج ر عدد 64 لسنة 2006.

³ - عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص78.

نجد أن كثرة العراقيل تحول دون العمل الجاد الذي يحسن من نوعية أداء هذه الوكالة، هذه البيروقراطية الإدارية والمالية وكذلك الإجرائية تحد من دور الوكالة، وكذلك النهوض بقطاع الاستثمار والذي سبق وأن أشرنا إلى أنه بديل هام عن مداخل الدولة لتجنب اعتمادها على مدخول البترول.

"وبذلك دور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار أصبح لا يتعدى منح المزايا الضريبية والجبائية، ومنح المشاريع الأجنبية التصاريح الإلزامية للاستثمار، والإعلام عن الموجودات العقارية، لاسيما معاينة بدء النشاط بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالاستثمار، كل ذلك يتجسد بالإخفاق في التسيير ثم الاختيار بين المهام¹ وهذا بعد صدور الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتم.

"كما أنه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 17-100 الذي نص على نقاط أساسية تتمثل في مهمة المتابعة التي أسندت للوكالة وتخضع لها الاستثمارات المستفيدة من المزايا الممنوحة لها بموجب القانون.²"

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

إن المعيار الذي اعتمدت عليه الدولة هو المعيار المؤسساتي حيث عمدت إلى إنشاء مؤسسات متنوعة من أجل تسيير هذا القطاع بالشكل الملائم، منها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، حيث اندرج خلق هذه الوكالة ضمن النشاطات المنجزة في إطار آلية ترقية الاستثمار وتطويره لإزالة معوقات الحصول على العقار وتطوير سوق العقار الاقتصادي.³

¹ - سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 159.

² - سعدية قني، (دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تنظيم وتسيير العقار الصناعي على ضوء التشريع الجزائري)، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، الجزء 1، ديسمبر 2017، ص 53.

³ - كريمة شايب بشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليلة، مارس 2013، ص 64.

وعليه جاء المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23-04-2007 المتضمن تنظيم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري¹ ولقد كان هدف هذه الوكالة تطوير وتحسين الحافظة العقارية المتضمنة العقار الصناعي، وتسييرها بشكل عقلاني نظرا لكثرة النقاط السوداء التي كانت تخص هذا القطاع، وعليه هذه الوكالة تعتبر مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري تمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

"تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير"² أما فيما يخص المهام الموكلة إلى هذه الوكالة فهي ذات دور مهم وذلك راجع إلى الطلب المتزايد على العقار الصناعي خاصة منه الموجه للاستثمار وكذلك الأجنبي، وهذا لرفع تحدي تطوير الاقتصاد الوطني، فلقد أوكلت مهمة التنسيق مع إدارة أملاك الدولة من أجل تسيير العقار الصناعي ومنحه عن طريق حق الامتياز بالمزاد العلني حتى أصبحت هذه الأخيرة تمنح عن طريق الامتياز بالتراضي وذلك عن طريق لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار.

فأصبحت المهام الموكلة إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي طبقا للمرسوم التنفيذي 12-126 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي³.

- يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي ولقد تم تعديل هذه المادة حول الأصول بعدما كانت تنص على أن مهمة التسيير والترقية

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي- الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة في 25/04/2007

² - كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 65.

³ - المرسوم التنفيذي 12/126 المؤرخ في 19/03/2012 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 17 المؤرخة في 25/03/2012 المعدل والمتمم في القانون 07/119 المؤرخ في 23/04/2007.

والوساطة والضبط العقاري يكون على مكونات العقار الاقتصادي العمومي بينما الاستثمارات في هذه الحالة يقع على الأملاك الخاصة التابعة للدولة.

- تتولى مهمة تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تتميتها في إطار ترقية الاستثمار.
- يمكن للوكالة أن تتولى أيضا مهمة وساطة عقارية لحساب المالكين، وفي هذا الإطار فإن الوكالة يمكن أن تقتني أملاك عقارية على الخواص وتوجيهها نحو المشاريع الاستثمارية فهي بمثابة وسيط بين الخواص والمستثمرين.
- " للوكالة صفة المرقى العقاري، وهي مؤهلة بهذه الصفة للقيام:
- بتهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق نشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي.

- إنجاز بيانات ذات طابع صناعي وتجاري وحرفي ومكاتب.
- وهي مؤهلة أيضا للقيام بصفة مباشرة أو غير مباشرة بتسيير المناطق والفضاء المذكور أعلاه.¹

ومما سبق ذكره من خلال تلخيصنا لمهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فهي تتلخص أساسا في محاولة ترقية الاستثمار وتسيير الحافظة العقارية أساسا، كما أن عليها اقتناء أوعية عقارية من الخواص وتوجه المشاريع الاستثمارية، حيث يكمن دور الوكالة في اقتناع العقار الصناعي باعتباره مورد أساسي للمؤسسة الصناعية، والموجه لفائدة أصحاب المشاريع الاستثمارية بجميع أشكالهم (الوطني أو الأجنبي، الطبيعي أو المعنوي، العام أو الخاص).²

¹- كريمة شايب بشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، ص70.

²- نور الدين زبدة، المرجع السابق، ص735.

"كما أن الدور التي تقوم به هذه الوكالة في عملية تسيير استغلال العقار الصناعي التابع للوكالة باعتبارها عضواً في اللجنة الولائية، ولها أن تقترح المشاريع الصناعية المقدمة من طرف المستثمرين في إطار عقود الاستثمار".¹

وعليه نقول أن هذه الوكالة هي الوسيلة المفضلة للمستثمرين من أجل الوصول إلى العقار الصناعي وتجسيد مشاريعهم التي تحقق لهم ربحاً وكذلك تطور الاقتصاد الوطني، فهي تسعى عن طريق وكالاتها المحلية إلى تقريب الصورة وتذليل العراقيل أمام المستثمرين من أجل تقديم خدمة أفضل وذلك بتقريب قنوات الاتصال حيث عمدت إلى وضع بنك للمعطيات على مستوى كل الولايات ووضعها تحت تصرف المستثمرين، حيث يحتوي على معلومات خاصة لكل الأوعية العقارية، وذلك من أجل سهولة الحصول على المعلومات.

ورغم كل الإيجابيات التي تكتسب عمل هذه الوكالة وكل ما تقدمه من خدمات ومساهمات من أجل مرافقة المستثمرين (الأجانب منهم أو المحليين) إلا أن هذه الوكالة وككل الأجهزة السابقة تعثرها بعض النقائص.

فهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ومتخصصة في مجال تسيير حافظة العقار الاقتصادي والصناعي أنها لم تؤدي دورها الاقتصادي والتجاري لحساب التسيير الإداري المركزي وهيمنة الوصاية أو الولاية في حالات معينة على مهام هذه الوكالة وجعلها أداة هي الأخرى في يد السلطات العمومية والإدارة في تسيير وإدارة العقار الصناعي وملف الاستثمار بتأكيد هيمنة الإدارة على مستوى الولاية أو على المستوى المركزي في ملف العقار الصناعي.²

المطلب الثالث: الهيئات المحلية.

إن الهيئات المحلية والتي تولت مباشرة الإشراف على تسيير العقار الصناعي على مستوى الجماعات المحلية، وكذلك العقار المتواجد في مناطق النشاطات الصناعية، ونجد أن

¹ - سعدية قني، المرجع السابق، ص 53.

² - عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 85.

نفس العراقيل عموماً التي تجدها المناطق الصناعية هي نفسها التي تعترض مناطق النشاطات الصناعية، وعليه وفي هذا المطلب سوف نتناول أهم عنصرين والذين يعينان بتسيير العقار الصناعي على المستوى المحلي وهي الوالي الذي أصبح له دور مهم في تسيير العقار الصناعي وتوزيعه، وكذلك الموجه منه للاستثمار في (فرع 1)، والوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين في (فرع 2).

الفرع الأول: الوالي.

يتم تعيين الولاية بموجب مرسوم رئاسي يصدر من طرف رئيس الجمهورية، وهو همزة الوصل بين السلطات المركزية والهيئات المحلية، فهو إذن يتمتع بدور مهم لكونه ممثل للدولة على المستوى المحلي، وعلى مستوى إقليم الولاية، ورئيساً للمجلس الشعبي الولائي. إذن فالدور الذي يلعبه الوالي جد مهم على مستوى الولاية من أجل تسيير العقار الصناعي وعليه لا بد علينا من معرفة الدور الذي يلعبه الوالي في تسيير حافظة العقار الصناعي على مستوى الولاية، إذن الوالي فاعل رئيسي ومحوري في عملية توزيع العقار الصناعي، تعتبر الولاية الإدارة والمؤسسة المحورية والإقليمية تربط بين السلطات الفرعية والمركزية بتمثيلها للدولة على المستوى الإقليمي أو الولائي ممثلةً بالسيد الوالي¹، كما تم تعريف الولاية طبقاً لقانون الولاية بأنها جماعات عمومية إقليمية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتشكل مقاطعة إدارية للدولة وتساهم هذه الأخيرة بموجب قانون توكل لها مجموعة من المهام². ومن أجل توضيح دور الوالي في هذا المجال سوف نتطرق إلى مرحلتين جد مهمتين وهي المرحلة الأولى قبل صدور الأمر 04-08 المؤرخ في 2008/09/01 المتضمن شروط ومنح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والمرحلة الثانية هي بعد صدور هذا الأمر.

¹ - عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 65.

² - طبقاً للمادة الأولى من القانون 09/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتعلق بقانون الولاية، الجريدة الرسمية رقم 15 المؤرخة في 1990/02/11.

قبل صدور الأمر 04-08 لابد من تمييز دور الوالي من مهام المجلس الشعبي الولائي. دور المجلس الشعبي الولائي في مجال التنمية الصناعية، نظمه الأمر رقم 69-38 المؤرخ في 1969/05/23¹ المتعلق بقانون الولاية حيث عرض مهام المجلس الشعبي الولائي في مجال ترقية التنمية الصناعية على مستوى الولاية، وبالتالي منحه حق اقتراح استحداث وتهيئة المناطق الصناعية وفي نفس السياق سمح القانون 90-09 المؤرخ في 1990/04/07 المتعلق بقانون الولاية بالمبادرة بكل عمل يخص ترقية هياكل استقبال الأنشطة وتميئتها.² وعليه فإن دور المجلس الشعبي الولائي هو ترقية وتنمية المناطق الصناعية وكذلك استحداث هذه المناطق وتهيئتها يكون بموجب مداولة منها.

أما دور الوالي: قبل الأمر 04-08 فالوالي يترأس لجنة استحدثت بناء على تعليمة وزارية مشتركة رقم 28 المؤرخة في 1994/05/15 تسمى (CALPI) بالتزامن مع النصوص التشريعية المتتالية، ودور الوالي يتجلى أساساً في ترخيص منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.³ كما أن الوالي أيضاً يمكنه الترخيص بالامتياز القابل للتنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي، وكذلك يترأس لجننتها.

كما أن من مهامه أيضاً تحديد قاعدة الأراضي التي يمكن أن تشكل الوعاء العقاري الموجه لتطوير الاستثمار والتي تضمن خصائص كل قطعة أرضية لا سيما موقعها بدقة ومساحتها ووضعيتها بالنسبة لأدوات التعمير.⁴

وبعد تعديل أحكام الأمر 08-04 أصبح ترخيص منح العقار الموجه للاستثمار الصناعي سيسنفرد به الوالي فقط، وذلك بموجب القانون 11-11 المؤرخ في 2011/07/18 والذي

¹ - الأمر 38/69 المؤرخ في 1969/05/23 المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية رقم 44 المؤرخ في 23 ماي 1963.

² - عبد العزيز محمودي، المرجع نفسه، ص 66.

³ - سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 147.

⁴ - سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 148.

عدلت أحكام الأمر 08-04¹ بناءً على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، حيث استفرد الوالي بمهمة إصدار قرار منح الامتياز بالتراضي، "إلا أن هذه السلطة متوقفة على موافقة وزير القطاع المختص أي وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، وهو ما يجسد بشكل واضح مركزية القرار، إضافة إلى ذلك قرار اللجنة لا بد وأن يكون مجرد اقتراح، وهذا المفهوم هو غير إلزامي".²

وتم تدعيم ذلك بقانون المالية لسنة 2013 الذي أكد على ذلك، وبالتالي والي الولاية ممثل الدولة على المستوى المحلي أحد الأدوات المحورية في منح العقار الصناعي بالتراضي وهي مسألة أو سلاح ذو حدين إذا أسئ استعماله أو وجه لمصالح معينة، كما حدث في الكثير من الولايات من خلال التوزيع الانتقائي للعقار الصناعي لبعض المستثمرين المقربين من الإدارة أو بتوصيات من جهات نافذة في الدولة على اختلاف أجهزتها.³

وعليه نقول إذا أن دور الوالي أصبح مفصلياً بعد الأمر 08-04 وكذلك قوانين المالية اللاحقة بعد ذلك.

كما أن دور البلديات أصبح جد محدود في إنشاء مناطق صناعية، حيث أصبحت تلعب دوراً بحسب قدراتها المادية والبشرية، وكذلك تؤجر العقار الصناعي لديها، مع ضرورة أن تعرض هذه المشاريع على المجلس الشعبي البلدي وذلك بموجب مداولة.

وعليه نقول أن دور الوالي هنا أصبح كبيراً في مجال منح وتوزيع وتسيير وتنظيم العقار الصناعي خاصة خلال الفترة الممتدة من 2019 إلى غاية 2021، فالأزمات التي مرت عليها الجزائر سواء أمنياً أو صحياً أثرت كثيراً على المشاريع الاستثمارية.

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضاريين

¹ القانون 11-11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 في الجريدة الرسمية عدد 40 المؤرخة في 20/07/2011.

² سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 149.

³ عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 70.

في سنة 1974 تم انشاء مناطق النشاط وكانت الجماعات المحلية متدخلا كبيرا في مجال العقار الصناعي والمتحكم في الاحتياطات العقارية، ولكن بصدور قانون التوجيه العقاري 90-25 بتاريخ 1990/11/12 المتضمن التوجيه العقاري حد من تدخل الجماعات المحلية أين أنشأ أجهزة تعنى بتسيير العقار الصناعي دون تدخل هذه الأخيرة في نص المادة 73 منه¹. وعليه تقرر وضع هيئات خاصة تتولى تسيير المحفظة العقارية فأصبحت هذه الوكالات الوسيط بين المتعامل والدولة فلا يمكن أن تتنازل إلا عن طريق هذه الوكالات. لقد تم إنشاء هذه الوكالات المحلية بموجب المرسوم التنفيذي رقم "90-405"² من أجل تحديد وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين وتنظيم ذلك، ثم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي 03-408³ والذي جاء بالوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

وهذه الوكالات تنشأ إما في بلدية واحدة أو عدة بلديات من عدة ولايات متجاورة، وتنشأ عن طريق المجالس الشعبية البلدية وتكون المصادقة عليها من طرف الوالي إذا كانت تنتمي إلى بلدية أو عدة بلديات تنتمي إلى ولاية واحدة، أما إذا كانت تنتمي إلى ولايات مختلفة فالمصادقة تكون من طرف وزير الداخلية والجماعات المحلية، والجديد هو إنشاء الوكالات التي أصبحت من مهام المجالس الشعبية الولائية، أما فيما يخص الطبيعة القانونية لهذه الوكالات فهي "مؤسسات ذات طابع اقتصادي وتجاري (EPIC)، وبالتالي لا تكون نزاعاتها القائمة مع متقاضين خاضعين للقانون الخاص من اختصاص الهيئة الإدارية...، وحسب نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 1990/12/22 المحدد لقواعد إنشاء وتنظيم

¹ المادة 03 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري التي نصت على "تسيير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها و كل التصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية يعد باطلاً و عديم الأثر

² المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 1990/12/22 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية لتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين وتنظيم ذلك في الجريدة الرسمية عدد 56 بتاريخ 1990/12/26.

³ المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 2003/11/05 الذي يحدد كليات إنشاء وتنظيم عمل الوكالات العقارية الحضارية، الجريدة الرسمية العدد 68 الصادر بتاريخ 2003/11/09 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 90-405.

الوكالات المحلية لتسيير والتنظيم العقاري الحضري، والمادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري¹ "فإن الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري هي مؤسسات ذات طابع تجاري ونزاعاتها القائمة مع الغير ليست من اختصاص الجماعات الإدارية".²

دور الوكالات الولائية في تهيئة وتسيير مناطق النشاط أي التسيير العقاري هو من اختصاص هذه الوكالات الولائية لتسيير التنظيم العقاري الحضري بعدما كان من اختصاص البلديات، حيث تقوم بدور مهم جداً وحساس حيث تعتبر همزة وصل بين كل الأجهزة السابقة المختصة في تنظيم وتسيير العقار الصناعي حيث يتمثل دورها في:

- "حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية؛

- تساعد الوكالة الأجهزة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة وإعدادها وتنفيذها وذلك في إطار مهامها العامة في حدود إمكانياتها؛

- ويمكنها بالإضافة إلى ذلك أن تقوم بحيازة العقارات والحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنها؛

- انجاز مساكن ترقوية وانجاز مشاريع استثمارية، انجاز دراسات عمرانية وهندسية، إنشاء مناطق نشاطات وإدارتها في حدود الإمكانيات العادية والمالية للوكالة".³

وعليه فإن العقار في هذه الحالة لا يمنح إلا عن طريق الامتياز غير قابل للتحويل وإلى التنازل، ولكن رغم كل ما تم توفيره لإنجاح العمل في الوكالة لكن النقائص دائماً تبقى حاضرة "ويظهر ذلك من خلال النسبة الضئيلة لإنجاز المشاريع في مناطق النشاط ولاسيما تهيئة

¹ - مرسوم تشريعي 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 يتعلق بالنشاط العقاري جريدة رسمية رقم 14 الملغى بالقانون رقم 04/11 مؤرخ في 27 فيفري 2011 المتعلق بقواعد تنظيم نشاط الترفية العقارية جريدة رسمية عدد 14 صادرة بتاريخ 06 مارس 2014 المعدل والمتمم.

² - فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص 53.

³ - فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص 54.

المرافق فيها يعود إلى عوامل عدة تتمثل في المنازعات لتحديد أسعار التنازل خلال نشرية عقود الملكية وحالة اللأمن في هذه المناطق والمضاربة في الأسعار... إلخ.¹

ولكن كما وسبق وأن قلنا أن هذه الوكالات أخفقت في عملية تسيير وتنظيم هذا المجال والسبب يعود دائماً إلى عدم استغلال هذه الوكالات استغلال تاماً من الجماعات المحلية ما دامت هذه الأخير تحت سلطة والي الولاية، "ما دام أعضاء مجلس الإدارة معنيين من طرف الجماعات المحلية، مما يؤثر عليها في تنشيط عملية التنمية، بل إن إنشاءها يخضع للمجالس الشعبية الولائية، إلى جانب تزويدها برأس مال أصلي يحدد مبلغه بموجب مداولة الهيئات المنتخبة من الجماعات الإقليمية وهو الذي يكرس تبعيتها للجماعات الإقليمية".²

كما أن المشكل الذي يواجه هذه الوكالات هو النقص الحاد في الموارد البشرية والموارد المالية المستقلة، بالإضافة إلى أن هذه الوكالات غير متواجدة على مستوى كل البلديات والولايات وهذا ما يعيق عملها الفعال، وتسييرها وتنظيمها، كما أنه تم تأسيس لوكالات محلية عقارية جاءت لتنافس الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وعليه فإن حصول مستثمر على عقار تابع للوكالات في بعض المناطق مرهوناً بموافقة السلطات العليا في البلاد، حيث يجب على الوالي المختص إقليمياً أن يرسل ملف المشروع الاستثماري لتدلي اللجنة برأيها في أجل لا يتجاوز شهرين ابتداء من تاريخ استلام الملف ليصدر وزير الداخلية والجماعات المحلية أمراً للوالي أو الولاية المعنيين.³

وعليه يمكن القول بأن الوالي في حالات يمكنه أن يتعسف في استعمال السلطة على أساس ترأسه لمجلس إدارتها، "مما يؤثر سلباً على أدائها في مجال تسيير مناطق النشاطات وفي حالة باقي المهام الأخرى ذات الصلة لملف التنظيم العقاري وحتى نشاط الترقية العقارية

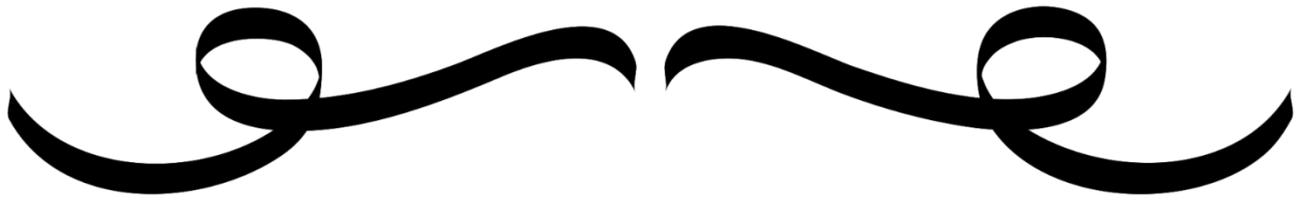
¹ - فاطمة تاتولت، المرجع نفسه، ص 56.

² - سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 152.

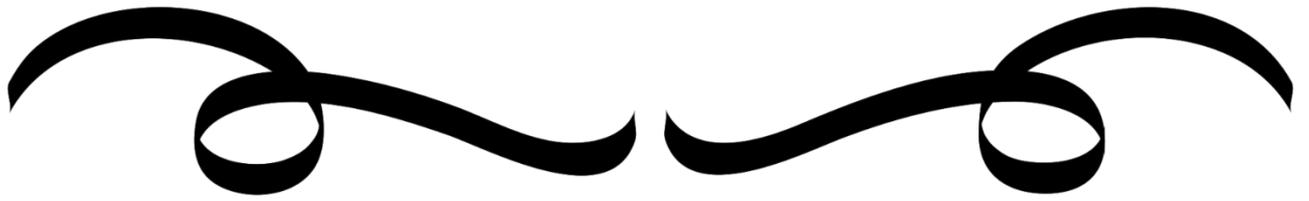
³ - سميحة حنان خوادجية، المرجع نفسه، ص 153.

وظهرت كعون أو فاعل عقاري غير مؤثر في السوق العقارية وأداء السياسة العقارية للدولة
لمرحلة بعد سنة 1990.¹

¹ - عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 74.



خاتمة



خاتمة

ختاماً لما تم عرضه في هذه المذكرة والتي تطرقنا فيها بالدراسة إلى كل ما يتعلق بالضوابط القانونية الإدارية لتنظيم العقار الصناعي، و من خلال عرضنا لماهية العقار الصناعي من مفهوم وخصائص، وتحديد طبيعته وأهميته سواء كانت السياسية أو الاقتصادية مع عرض نظام تسيير الحافطة العقارية الصناعية (مناطق صناعية، مناطق النشاطات، والمناطق الخاصة والحرّة) بالإضافة إلى التطرق إلى الجانب التشريعي لتنظيم الحافطة العقارية الصناعية وطرق استغلالها وكذلك الهيئات الإدارية المختلفة والمتنوعة التي تسهر على حسن تسييره وتنظيمه.

فموضوع العقار الصناعي تطلب منا دراسة النقاط سابقة الذكر كونه موضوع جديد وحساس، ويخص قطاع مهم في الجزائر. ومن أهم ما تم التوصل إليه:

حرص السلطات العمومية منذ الاستقلال إلى يومنا هذا على تنظيم العقار الصناعي، من خلال إصدار العديد من النصوص القانونية خاصة المعنية بتسييره واستغلاله وتنظيمه إدارياً والحرص على تقديم مجموعة من الحوافز والضمانات لتسهيل عملية الاستثمار وهذا عبر النصوص الخاصة بالقوانين المالية لكل سنة.

يمكن تبرير كثرة النصوص القانونية التي سعى منها المشرع جاهداً إلى محاولة تطوير الاستثمار، ونجد اعتماده على آليتين لاستغلال العقار الصناعي وهي آلية عقد التنازل وآلية عقد الامتياز، والتي حاول من خلالهما تنظيم مجال استغلال هذا العقار محافظاً على هبة وهيمنة الدولة، كما أن أهمية الإطار القانوني والإداري لتنظيم العقار الصناعي تهدف إلى تطوير وإثراء السوق الداخلية، وفتح مجال الاستثمار الأجنبي وخلق مناصب شغل جديدة، وتطوير الاقتصاد الوطني خاصة أن الجزائر وبعد الأزمة الاقتصادية الأخيرة لسنة 2016.

كما نجد أن المشرع الجزائري بسط إجراءات الحصول على العقار الصناعي من خلال اعتماده على صيغة التراخي بدلاً للجوء إلى المنافسة، وهذا ما يجعل الوصول إلى العقار سهلاً

ومرنًا، كما قام بتقليص دور الإدارة في عملية منح المشاريع، ولكن مما أثر سلباً على منح المشاريع الصناعية للعديد من المستثمرين دون خضوعها للمعاينة الأمر الذي نتج عنه نشوب خلافات ومن ثمة نزاعات قضائية.

وبالتبعية بقيت المشاريع جامدة لعدة سنوات، بالإضافة إلى غياب الإجراءات الردعية أو التدابير العقابية على مستوى المخالفات المسجلة من قبل المستثمرين وهذا التساهل أدى إلى مضاعفة حجم المضاربة على العقار.

ومن أهم الإشكالات المطروحة والرهنات الحالية هي مسألة تطوير العقار الصناعي ومحاولة إيجاد حلول قانونية واقتصادية له، مع تدارك المشرع_ الجزائري لمشكلة عقد الامتياز عن طريق المزاد العلني، لكونه صيغة بيروقراطية حيرت المستثمرين دائماً ومنعتهم من الدخول في المزادات العلنية من أجل الحصول على العقار الصناعي، وعليه قرر المشرع الاعتماد على صيغة التراضي والتي نالت رضا أغلب المستثمرين.

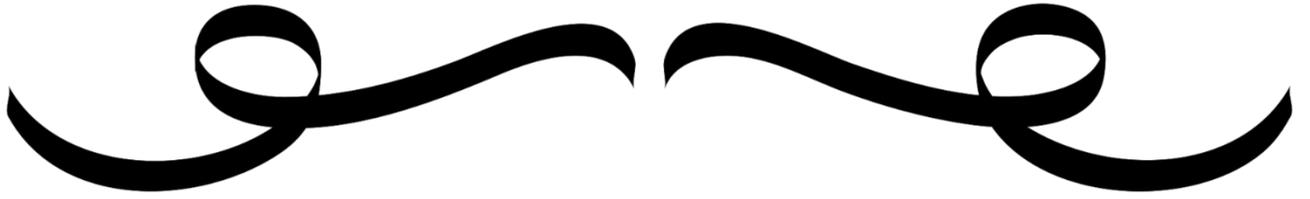
أما بالنسبة لتشخيص الداء الذي أصاب الملف الصناعي نجد أن تعدد الأنظمة القانونية وغياب الشفافية في طريقة توفير العقار الصناعي، وكذا الإجراءات المتبعة في ذلك وعدم تحديد السعر المرجعي لسعر العقار والذي يخضع في أغلب الأحيان للمضاربة، فينتج عن ذلك عدم استغلال العقار الصناعي للغرض الموجه له.

كما أن تعدد الأجهزة المشرفة على هذا القطاع وتنوعها وكثرتها أدى إلى إصابته بالعديد من الاختلالات والتناقضات، وكذلك تداخل في المهام والصلاحيات، وهذا ما يعاب على المشرع الجزائري، ولعل العلاج لهذه الإشكاليات والاختلالات يكمن في:

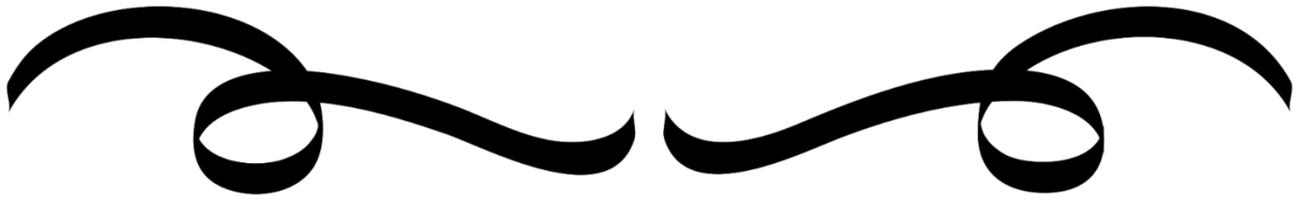
✓ ضرورة المحافظة على استقرار الترسنة القانونية المنظمة للعقار الصناعي والتقليل من التعديلات المستمرة المساهمة في هذا الخلل، بالإضافة إلى تحديد صلاحيات ومهام الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي بشكل أكثر دقة لمنع تضارب المهام والصلاحيات؛

ضرورة قيام المشرع بتفعيل الدور الرقابي لكل من الجهات الإدارية المكلفة بتنظيم العقار الصناعي واستغلاله، ولعل آخر اجتماع لمجلس الوزراء برئاسة رئيس الجمهورية عبد

المجيد تبون ليوم 19 مي 2022 والذي تقرر فيه مراجعة قانون ترقية الاستثمار، ومحاولة مراجعته وعدم تعديله لمدة 10 سنوات، وحصر العقار



قائمة المصادر والمراجع



قائمة المصادر والمراجع

أولاً: الكتب.

1. عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، بيت الأفكار، ط1، 2019.
 2. كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس، دار البيضاء، الجزائر، 2019
- ثانياً: المذكرات والأطروحات.
1. أميرة خالفي، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أكلي محند أوحاج، البويرة، 2019/11/13.
 2. أسماء منصور، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، بن عكنون، السنة الدراسية، 2013-2014.
 3. فاطمة تاتولت، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير فرع القانون العقاري كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 01، سنة الجامعية 2014-2015
 4. محفوظ ميهوبي، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، 2009.
 5. سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي، رساله لنيل شهادة الدكتوراه، علوم شعبه القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2014-2015.
 6. سيد علي زادي ، العقار الصناعي الموجة للإستثمار في الجزائر، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم تخصص القانون لكلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021/02/18
 7. كريمة شايب بشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، مارس 2013

8. مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودورة في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، تخصص قانون التسوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة (1)، الحاج لخضر، 2018/2017. **ثالثا: المقالات.**

1. سامية حساين، (انتقال العقار الصناعي في الجزائر من العائق إلى الحافز)، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية لتيزي وزو، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2019.

2. سعدية قني، (دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تنظيم وتسيير العقار الصناعي على ضوء التشريع الجزائري)، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، الجزء 1، ديسمبر 2017.

3. نور الدين زبدة، (استثمار العقار الصناعي في الجزائر)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد العاشر، المجلد الثاني، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، جوان 2018، تاريخ النشر 2018/06/19.

رابعا: المداخلات العلمية.

1. الشيخ أحمد عازب، خليفة عزي، عبد الجليل هويدي، (معوقات إدارة واستغلال العقار الصناعي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر)، الملتقى الوطني حول إشكالية استدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مداخلات في ملتقى وطني بعنوان: إشكالية استدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، لكلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الشهيد حامة لخضر الوادي، المنعقد ليومي 07/06 ديسمبر 2017.

2. مونه مقلاتي، (دور العقار في تحقيق التنمية المستدامة)، مداخلات في ملتقى وطني بعنوان: العقار الصناعي كآلية لتشجيع الاستثمار كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، المنعقد ليوم 2017/12/13، ص3.

خامسا: النصوص القانونية.

أ- الدستور.

دستور 1976 الصادر بموجب الأمر 97/76 المؤرخ في 21 نوفمبر 1976، جريدة رسمية مؤرخة في 24 نوفمبر 1976.

ب- القوانين:

1. القانون 11-11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 في الجريدة الرسمية عدد 40 المؤرخة في 20/07/2011.
2. القانون 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46 الصادر بتاريخ 18 أوت 2010
3. القانون رقم 16/08 المؤرخ في 3 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادر في 10 أوت 2008.
4. القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 يتعلق بمناطق التوسع الساحلية والمواقع السياحية، ج ر عدد 11 الصادر في 19 فيفري 2003.
5. القانون رقم 82/02 مؤرخ في 6 فيفري 1982 المتضمن رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الصالحة للبناء، الجريدة الرسمية عدد 45.
6. القانون رقم 20/01، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة الجريدة الرسمية عدد 77، الصادرة بتاريخ 23 ديسمبر 2001.
7. القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/4/1991 المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 21، مؤرخة في 8 ماي 1991.
8. القانون رقم 09/90 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بقانون الولاية، الجريدة الرسمية رقم 15 المؤرخة في 11/02/1990.
9. القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18 ديسمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 49.
10. القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخ في 15 جمادى الأولى 1411هـ المعدل والمتمم بالقانون 04/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخ في 03 غشت 2008.
11. القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية الجريدة الرسمية الصادرة في 13 يناير 1988.

12. القانون رقم 25/88 المؤرخ في 12/07/1988 والمتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 28 المؤرخة في 13/07/1988.
 13. القانون رقم 87-03 في 27/01/1978 المتضمن التهيئة العمرانية، ج ر 05، ملغى.
 14. القانون رقم 86-07 مؤرخ في 4 مارس 1986 متعلق بالترقية العقارية، ج ر 7، الصادر في 5 مارس 1986.
 15. القانون رقم 11/82 المؤرخ في 21/08/1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، الجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 24 أوت 1982 المعدل بالقانون رقم 25/86 المؤرخ في 12/07/1986 المتعلق بالتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 28 المؤرخة في 13/07/1986.
 16. القانون رقم 79/07 المؤرخ في 21 جويلية 1979 المتضمن قانون الجمارك المعدل والمتمم، ج ر عدد 30 لسنة 1979.
- ج - الأوامر:**
1. الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49.
 2. الأمر 11/06 المؤرخ في 30/08/2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز بالتنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 53 المؤرخة في 30/08/2006.
 3. الأمر 02/03 المؤرخ في 19/07/2003 المتضمن إنشاء المناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد 43 الملغى بموجب القانون 10/06 المؤرخ في 24/07/2006 الجريدة الرسمية عدد 42 لسنة 2006.
 4. الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، عدد 47، معدل ومتمم بأمر رقم 08/06 الجريدة الرسمية عدد 47 مؤرخ في 15 جويلية 2006.
 5. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، معدل ومتمم (ج.ر) عدد 78 صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

6. الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد 10.

7. الأمر 38/69 المؤرخ في 23/05/1969 المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية رقم 44 المؤرخ في 23 ماي 1963.

د - المراسيم التشريعية:

1. المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 يتعلق بالنشاط العقاري جريدة رسمية رقم 14 الصادرة بتاريخ 03/03/1993 الملغى بالقانون رقم 04/11 مؤرخ في 27 فيفري 2011 المتعلق بقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية جريدة رسمية عدد 14 صادرة بتاريخ 06 مارس 2014 المعدل والمتمم.

2. المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، والمتعلق بترقية الإستثمار، ج ر عدد 67.

ه - المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 19/03/2012 والمتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 17 المؤرخة في 25/03/2012 المعدل والمتمم في القانون 119/07 المؤرخ في 23/04/2007.

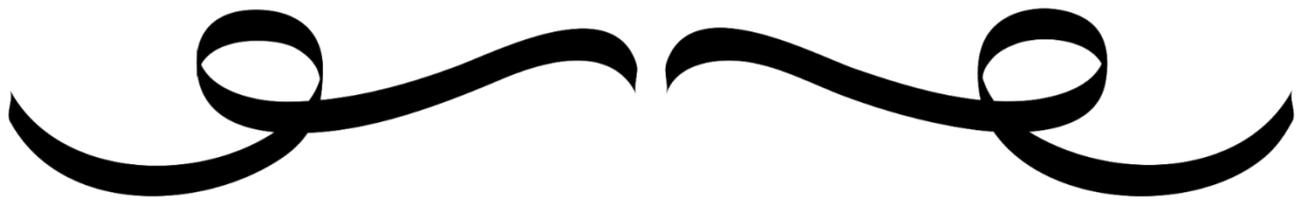
2. المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة في 25/04/2007.

3. المرسوم التنفيذي رقم 355/06 المؤرخ في 09/10/2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية عدد 64 لسنة 2006.

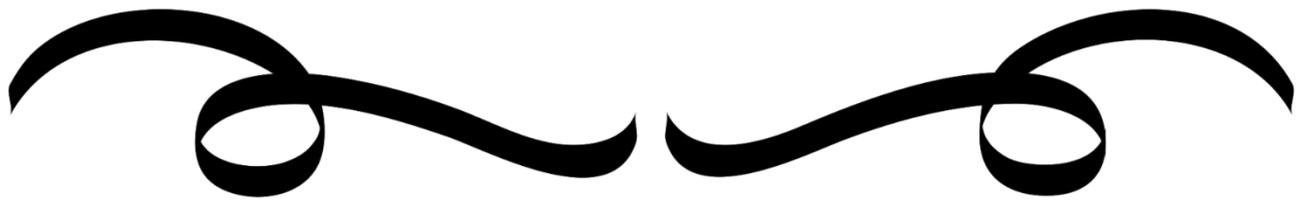
4. المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05/11/2003 الذي يحدد كيفية إنشاء وتنظيم عمل الوكالات العقارية الحضارية، الجريدة الرسمية العدد 68 الصار بتاريخ 09/11/2003 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 90-405.

5. المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24-03-2001 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية للتطوير والمعدل بموجب المرسوم الرئاسي 06-186 المؤرخ في 03-05-2006، ج ر عدد 36 لسنة 2006 والملغى بموجب المرسوم التنفيذي 06-356 المؤرخ في 09-10-2006، ج ر عدد 64 لسنة 2006.
6. المرسوم التنفيذي رقم 94/322 المؤرخ في 17/10/1994 يتعلق بمنح الامتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 67 المؤرخة في 1994.
7. المرسوم التنفيذي رقم، 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 المعدل للمرسوم التنفيذي 89/09 المتضمن كفايات تحديد المناطق الخاصة الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون 87 / 03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية.
8. المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وبضبط كفايات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 60، الصادر بتاريخ 24 نوفمبر 1991، ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكفايات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69، الصادر بتاريخ 19/12/2012.
9. المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية لتسيير والتنظيم العقاريين والحضاريين وتنظيم ذلك في الجريدة الرسمية عدد 56 بتاريخ 26/12/1990.
10. المرسوم التنفيذي رقم 86-04 المؤرخ في 7 جانفي 1986، يتعلق بالوكالة العقارية المحلية، الجريدة الرسمية عدد 1.
11. المرسوم التنفيذي رقم 82-304 المحدد لكيفية تطبيق القانون 82-02 المؤرخ في 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الصالحة للبناء، جريدة رسمية عدد 45.
12. المرسوم التنفيذي رقم 73-45 مؤرخ في 28 فيفري 1973، يتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 20 صادرة في 09 مارس 1973 (ملغى).

13. المرسوم التنفيذي رقم 84/55 المؤرخ في 03 مارس 1984 يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 10.
سادسا: المواقع الالكترونية.
1. إيمان كيموش، (تحضير لاستحداث الوكالة الوطنية للعقار سلم تنقيط الاستفادة من العقار الصناعي قريبا) 2021/08/09، WWW.ECHOROUKLINE.COM اطلع عليه بتاريخ 2022/05/09 على الساعة 9:41.



فهرس المحتويات



الصفحة	العنوان
	شكر
	اهداء
أ-هـ	مقدمة
الفصل الأول: ماهية العقار الصناعي	
7	تمهيد
8	المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي
8	المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي وخصائصه
8	الفرع الأول: مفهوم العقار الصناعي.
8	أولا المدلول اللغوي والإصطلاحي للعقار الصناعي
9	ثانيا: المعنى الإصطلاحي لكل من العقار والصناعة
10	ثالثا: تعريف العقار الصناعي
11	الفرع الثاني: خصائص العقار الصناعي
11	أولا: من حيث نشأة العقار الصناعي
11	ثانيا: من حيث كيفية الاستثمار في العقار الصناعي
11	ثالثا: من حيث توزيع المناطق
11	رابعا: من حيث الفصل في منازعات العقار الصناعي
11	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للعقار الصناعي وأهميته
12	الفرع الأول: الطبيعة القانونية للعقار الصناعي
12	أولا: التصنيف القانوني للأملك العقارية

14	ثانيا: القوام التقنية الأملاك العقارية
15	الفرع الثاني: أهمية العقار الصناعي
15	أولا: الأهمية الاقتصادية
15	ثانيا: الأهمية السياسية
16	المطلب الثالث: التمييز العقاري الصناعي عن ما يشابهه من المصطلحات
16	أولا: من حيث التعريف:
17	ثانيا: من حيث إجراءات المنح
17	ثالثا: من حيث الأهمية الاقتصادية
18	الفرع الثاني: التمييز بين العقار الصناعي والعقار الفلاحي
18	أولا: من حيث التعريف
18	ثانيا: من حيث إجراءات المنح
19	ثالثا: من حيث الأهمية الاقتصادية.
19	الفرع الثالث: التمييز بين العقار الصناعي والعقار السكني
19	أولا: من حيث التعريف
19	ثانيا: من حيث إجراءات المنح
20	ثالثا: من حيث الأهمية الاقتصادية
21	المبحث الثاني: تحديد نظام العقار الصناعي
21	المطلب الأول: نظام المناطق الصناعية (تعريفها وتسييرها)
21	الفرع الأول: تعريفها
22	الفرع الثاني: نشأة المناطق الصناعية
23	الفرع الثالث: تسيير المناطق الصناعية

24	المطلب الثاني: نظام منطقة النشاطات (تعريفها ونشأتها وتسييرها)
24	الفرع الأول: تعريف منطقة النشاطات
25	الفرع الثاني: نشأة منطقة النشاطات
25	الفرع الثالث: تسيير مناطق النشاطات.
27	المطلب الثالث: نظام المناطق الحرة والمناطق الخاصة
27	الفرع الأول: بالنسبة للمناطق الخاصة
27	أولا: مناطق مطلوب ترقيتها
29	ثانيا: مناطق التوسع الإقتصادي
30	الفرع الثاني: بالنسبة للمناطق الحرة
30	أولا: تعريفها
31	ثانيا: نشأتها
33	ثالثا: تسيير المناطق الحرة

الفصل الثاني: آليات التنظيم العقاري

35	تمهيد
36	المبحث الأول: التطور التشريعي للمحافظة العقارية الصناعية.
36	المطلب الأول: المحافظة العقارية الصناعية في ظل النظام الاشتراكي
36	الفرع الأول: في ظل القانون 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973.
37	الفرع الثاني: في ظل القانون 11/82 المؤرخ في 21/08/1982.
39	المطلب الثاني: المحافظة العقارية الصناعية في ظل اقتصاد السوق.

40	الفرع الأول: صدور المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في
	1993/10/05.
41	الفرع الثاني: بعد صدور الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001.
44	المطلب الثالث: آليات استغلال العقار الصناعي
45	الفرع الأول: عقد التنازل
47	الفرع الثاني: عقد الامتياز
49	المبحث الثاني: الجهاز الإداري لتسيير العقار الصناعي
49	المطلب الأول: الهيئات الحكومية:
49	الفرع الأول: مجلس الوزراء:
51	الفرع الثاني: الوزارات
53	المطلب الثاني: الهيئات الوطنية
53	الفرع الأول: المجلس الوطني للاستثمار.
56	الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.
57	الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.
60	المطلب الثالث: الهيئات المحلية.
61	الفرع الأول: الوالي.
63	الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضاريين
69	خاتمة
73	قائمة المصادر والمراجع
81	فهرس المحتويات

ملخص:

العقار الصناعي يعتبر أحد الركائز الأساسية لأي مشروع اقتصادي صناعي وهذا لا يتجلى إلا من خلال سبق استغلاله وتسيير، فالعقار الصناعي له أنظمة تسيير خاصة به فقط، ومن أبرز هذه الأنظمة:

المناطق الصناعية، منطقة النشاط، وكذا المناطق الحرة والمناطق الخاص، بالإضافة إلى مجموعة الضوابط القانونية والإدارية التي تنظم استغلاله بطريقة عقلانية، حيث خصه المشرع الجزائري بمجموعة من القوانين منذ الاستقلال إلى غاية آخر

تعديل لقانون الاستثمار في سنة 2022، كما تم وضع أجهزة إدارية متعددة للسهر على حسن تسييره، وهذا لتحقيق دور فعال في تطوير آليات التنمية الصناعية وإعادة إحياء الإقتصاد الوطني وحتى إقامة صناعة وطنية قادرة على توزيع الصادرات ومنه تخليص الإقتصاد الوطني من التبعية للمحروقات.

Abstract

Industrial real estate is considered a main pillar of any industrial project, and it could only be properly exploited through prior development and good management. Industrial lands have their own special management systems, notably: industrial zones, activity zones, free zones and special zones, as well as administrative and legislative regulations that ensure its reasonable usage. Thus, the Algerian legislature has coined a number of laws regarding industrial property, and it did so since independence in 1962 and until the latest changes to investment law in 2022, that in addition to the administrative systems that were put in place to ensure proper management. The goal is for industrial land to achieve an active and potent role in industrial growth and in reviving the national economy, as well as diversification to escape the trap of dependency on fossil fuel exports.