

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research
جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بوعيريج
University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-Bba
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق
تخصص: قانون التهيئة والتعمير
الموسومة بـ:

التنظيم القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري

تحت إشراف:
د. بن شويحة علي

إعداد الطالبتين:
- نواصرية فايزة
- بن فرج بثينة

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
د. زاوي رفيق	أ. محاضر - أ-	رئيسا
د. بن شويحة علي	أ. مساعد - أ-	مشرفا ومقررا
د. عشاش حمزة	أ. محاضر - ب-	ممتحنا

السنة الجامعية: 2025/2024



27 ديسمبر 2020

* ملحق بالقرار رقم 10821... المؤرخ في
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): **نوا مربية فاينجة** الصفة: طالب، أستاذ، باحث

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم **112934324** والصادرة بتاريخ **2019/01/18**

المسجل(ة) بكلية / معهد **العلوم والعلوم السامية قسم العام**

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،

عنوانها: **التصميم القانوني للعقار الصناعي**

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ:

شهادة لأجل التصديق

السيد: **المعني**

بطاقة التعريف الوطنية رقم:

مستخرج بتاريخ:

العناصر في:

27 ماي 2025

رئيس المجلس الشعبي البلدي وبتفويض من
ضابطة الحالة المسببة

حروز زهير

توقيع المعني (ة)

شكر وعرفان

إلى الذي أنار لي طريق المعرفة إلى أستاذي

الفاضل عميد كلية الحقوق الدكتور زاوي رفيق

عجز لساني عن شكره لقبوله الإشراف على تأطيري لإنجاز هذه

المذكرة

ولما بذله من جهد خلال مشواري الدراسي

أسأل الله أن يجزيه خير الجزاء وأن يبارك له في عمره وعمله

وعلمه وأهله

كما أتقدم بالشكر الجزيل لكل أساتذتي الكرام بكلية الحقوق

والعلوم السياسية

بجامعة برج بوعرييج

إهداء

إلى روح والدي الغالي رحمه الله
إلى ينبوع الحنان والدي حفظها الله
وأطال في عمرها وأدامها سنداً لي
وإلى إخوتي وأخواتي أدامهم الله ذخرًا لي
وإلى زوجي العزيز على الدّعم والتّشجيع
وإلى أولادي مهجة قلبي ونور فؤادي وزهرة عمري
مريم ومحمد السعيد وإبراهيم ولينة

فايزة

إهداء

إلى والدي الغالي و الى ينبوع الحنان والدتي أطال الله
في عمرهما

والي اخوتي و أخواتي رعاهم الله

والى كل من ساندني في هذا العمل أقدم لهم جزيل
الشكر و العرفان

بثينة

مقدمة

يعتبر العقار الصناعي من المفاهيم الحديثة في تخصص قانون التهيئة والتعمير، حيث يكتسي أهمية كبيرة، مما جعل الدول والحكومات توليه أولوية في سياستها حيث يعتبر من المصادر الأساسية لتمويل الخزينة العمومية.

والجزائر من الدول التي أولت أهمية لهذا الموضوع بإصدارها مجموعة من القوانين والمراسيم جاءت بداية من صدور المرسوم التشريعي رقم 73-45 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية، وفي الثمانينات تم إصدار القرار الخاص بإنشاء مناطق الثانية والتي عرفت بمناطق النشاطات.

وبعد صدور المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بالإستثمار جاء بمناطق جديدة في إطار ترقية الإستثمار منها المناطق الخاصة والحرّة، إلا أن هذه الأخيرة لم تعرف التجسيد على أرض الواقع أصدر قرار بإلغائها في سنة 2005، وهذا بعد تصريح الحكومة أن الجزائر ليست بحاجة إلى مثل هذه المناطق.

وفي سنة 2001 صدر قانون رقم 16/01 المؤرخ في 21/10/2001 والمصادق للأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتضمن تطوير الإستثمار إذ جاء المشرع بمفهوم جديد للعقار الصناعي من خلال إنشاء مناطق يتطلب تميمتها مساهمة من الدولة، إضافة إلى صدور الأمر 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الإقتصادية وسيرها وخصوصيتها والذي نظم حدود استغلال العقار الصناعي حسب مفهوم جديد.

كما يعدّ العقار الصناعي وطرق استغلاله من أهم العقبات أمام عملية الإستثمار رغم تتابع عملية التشريع لتنظيم هذا القطاع، ومن بين أهم هذه التشريعات التي صدرت الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ثم تلاها صدور الأمر 04/08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، المحدد لكيفيات وشروط

مقدمة:

منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، كل هذه التشريعات جاءت لضبط سوق العقار الصناعي من التبذير، ومن أجل التأكيد على ذلك وزيادة لضمانات المستثمرين عهدت لاستصدار قانون 18/22 الخاص بالإستثمار بهدف جذب الاستثمارات الأجنبية والوطنية واستقبالها لمفاتيح المستثمرين ومعالجتها رقميا عبر المنصة الرقمية للمستثمر إرساء لمبدأ الشفافية والمساواة، ثم تلاها القانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والذي قام باستحداث وكالات متخصصة، وكذا الصلاحيات الجديدة المسندة للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار.

وقد عرف عدم استقرار العقار الصناعي وعدم استغلاله بصورة عقلانية لمساحات كبيرة منه، أدى به إلى حدوث مشاكل قانونية وميدانية، ونشوء منازعات إدارية وقضائية، وضعت القضاة أمام تعقيدات في حل وتسوية هذه القضايا وتكييفها وحلها، حيث أن منازعات العقار الصناعي تختلف حسب طبيعة مالكيها، ويتوقف عليها تحديد الاختصاص القضائي.

يمكن القول أن استقطاب وتشجيع الاستثمارات يتطلب إلى جانب تحقيق الاستقرار السياسي واجتماعي، وتوفير المناخ المناسب للاستثمار توفر السياسة المشجعة فيما يتعلق بالامتيازات الممنوحة واعتماد سياسة واضحة في مجال توفير ومنح الأراضي المراد الاستثمار فيها.

الإشكالية:

وتتمحور إشكالية هذه الدراسة حول:

- كيف نظم المشرع العقار الصناعي في الجزائر؟ وهل استطاع هذا التشريع تحقيق النتائج المرجوة منه؟

والتي تتفرع عنه مجموعة من التساؤلات المتمثلة في:

- ما مفهوم العقار الصناعي ومميزاته؟
- كيف تم تنظيم العقار الصناعي؟
- ما هي إجراءات الحصول على العقار الصناعي؟
- وما هي المنازعات الناجمة عنه وكيفية حلها؟

أهمية الدراسة:

تهدف دراستنا هذه إلى دراسة قانون الاستثمار والذي يعاني من صعوبات وعوائق تحل دون تشجيع المستثمرين الأجانب في ظل النقائص التي يعانيها خاصة مسألة توفير الأوعية العقارية ودراسة العقار الصناعي دراسة شاملة بمختلف القوانين التي وضعها المشرع الجزائري، كما أنه من المواضيع الجديدة في الإستثمار.

أسباب إختيار الموضوع:

تعود أسباب إختيارنا لهذا الموضوع إلى عدة أسباب منها ما هو شخصي ومنه ما هو موضوعي، ونذكر منها ما يلي:

الأسباب الشخصية:

- متعة دراسة المواضيع المتعلقة بالإستثمار العقاري، وفي ظل وجود كم هائل من النصوص القانونية المعالجة له، والتي تحتاج للدراسة والتحليل.
- المساهمة في توفير مرجع دقيق في التنظيم القانوني للعقار الصناعي، وذلك لندرة الدراسات المتخصصة في هذا الموضوع.

الأسباب موضوعية:

- إبراز دور المشرع في تحسين الضمانات للمستثمرين من أجل استقطاب المستثمرين الأجانب وإنعاش الإقتصاد الوطني .
- جمع النصوص القانونية في دراسة علمية منهجية، وربطها بالجانب العلمي من خلال تبسيط الأحكام، وتسهيل على الباحث الإلمام بالقوانين والأوامر والتنظيمات والتعليمات الوزارية في إطار تنظيم العقار الصناعي ودراساتها.

الدراسات السابقة:

- شايب بأشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه والذي تطرقت فيها للمؤسسات التي تدير العقار الصناعي ولم تتناول جانب المنازعات فيه.
- الكتاب المؤلف من قبل بوجردة مخلوف المعنون بالعقار الصناعي لسنة 2006، والذي لم يتناول آخر التعديلات التي طرأت على الموضوع.

منهج الدراسة:

اتبنا المنهج التحليلي لاستقراء مختلف النصوص القانونية التي لها علاقة بالموضوع بغرض استظهار النتائج التي من شأنها تقديم حلول لإشكاليات العقار الصناعي، والمنهج الوصفي لوصف الظاهرة .

وللإجابة على هذه الإشكاليات اتبعنا الخطة التالية، حيث قمنا بتقسيمها إلى فصلين لتكون خطة متوازنة وشاملة.

فتطرقنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي الذي يحتوي على محثين: ماهية العقار الصناعي، ونظام تسيير العقار الصناعي، أما الفصل الثاني جاء

مقدمة:.....

بعنوان الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه ويتضمن
مبحثين: الآليات القانونية للعقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه.

وفي الأخير ننهي بحثنا بخاتمة تتضمن بعض النتائج التي توصلنا إليها وتقديم
بعض الإقتراحات التي نراها ضرورية لخدمة هذا الموضوع.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

تمهيد:

يعد العقار الصناعي أحد الركائز الأساسية في البنية الاقتصادية لأي دولة، إذ يرتبط ارتباطاً مباشراً بالنشاطات الإنتاجية والتجارية الكبرى، ومع تزايد الحاجة إلى التوسع الصناعي بات من الضروري فهم طبيعة هذا النوع من العقارات وأهميته وخصائصه التي تميزه عن غيره من أنواع العقارات، لذلك في هذا الفصل سنحاول معالجة الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي من خلال ماهية العقار الصناعي كمبحث أول، أما المبحث الثاني فنتطرق لنظام تسيير العقار الصناعي من خلال تبيان الهيئات والمؤسسات الوطنية على المستوى الوطني والهيئات المحلية على المستوى المحلي.

المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي

للعقار دورا هاما في تحقيق التنمية الاقتصادية، ويعتبر محركا أساسيا للاستثمار، فقد نظمته المشرع في مجموعة من القوانين ابتداء من سنة 1973 إلى غاية يومنا هذا، وقد ميزه المشرع الجزائري بمفاهيم خاصة متميزة عن غيرها من المفاهيم وحافطة عقارية لا يستهان بها، وهذا ما سيتم تناوله من خلال هذا المبحث من خلال مطلبين، أما في المطلب الأول نتطرق إلى مفهوم العقار الصناعي، أما في المطلب الثاني نتناول حافطة العقار الصناعي ولكن قبل هذا يجب أن نتطرق أولا لمفهوم التنظيم أولا.

المطلب الأول: مفهوم التنظيم القانوني والعقار الصناعي

نتحدث في هذا المطلب حول مفهوم التنظيم القانوني في الفرع الأول وتعريف العقار الصناعي كفرع ثاني، وتطور العقار الصناعي كفرع ثالث.

الفرع الأول: مفهوم التنظيم القانوني

لقد حاولت الجزائر عبر كافة مراحلها السياسية تنظم أمورها التشريعية في شتى المجالات وخاصة في مجال العقار الصناعي، لذلك تطرق إلى تعريفه العديد من القواميس والمعاجم وأهمها:

-عرف التنظيم في معجم الطلاب الوسيط على أنه: "نظمه أي ألفه وجمعه"¹

فهذا التنظيم القانوني جعل من المشرع الجزائري يحاول جاهدا لسد الثغرات الموجودة في التشريعات الصادرة في كل مرة محاولة منه لخلق استقرار قانوني لدى المستثمر الأجنبي خاصة، وذلك لخلق فكرة الأمن القانوني الذي هو بدوره محفوف بالمخاطر فقد تم تعريفه على أنه: "وجود نوع من الثبات النسبي للعلاقات القانونية وحد أدنى من الاستقرار للمراكز القانونية لغرض إشاعة الطمأنينة بين أطراف العلاقات

¹ كريم سيد محمد محمود، معجم الطلاب الوسيط عربي-عربي، ط 2، دار الكتب العلمية، بيروت لبنان، سنة 2009، ص 830.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

القانونية دون أن تتعرض لمفاجآت أو أعمال لم تكن بالحسبان صادرة عن إحدى سلطات الدولة الثلاث".¹

الفرع الثاني: تعريف العقار الصناعي

سنتطرق فيه لتعريف العقار والصناعة أولا ثم يتم تعريف العقار الصناعي ثانيا:

تعريف العقار لغة:

حيث اختلفت التعريفات اللغوية باختلاف الباحثين والمعاجم اللغوية فقد عرفه البعض على أن جذره اللغوي هو عقر، فقد ورد في معجم المحيط بأن كلمة عقار، بشد القاف تعني الدواء أو البلسم وكل ما يتداوى به من نبات. أما في معجم المالكية: فأورد كلمة عقار وجمعها عقارات بأنها كل الموجودات الأراضية والمباني وجميع أنواع الممتلكات الثابتة وغير المنقولة وكل ما يرتبط بها من الحقوق.²

تعريف العقار عند الفقهاء:

عرفه المشرع الجزائري بمقتضى المادة 683 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1973³ المتضمن التقنين المدني بمفهومه العام، "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول" وعن العقار جاء في كتاب الأستاذ حامد مصطفى بأن القانون عرفه على أنه "كل شيء مستقر ثابت لا يمكن نقله، أو تحوله دون تلف، وقد عرفته مجلة العقار بأنه ما لا يمكن نقله من محل إلى آخر".

وعرفه مرشد الحيران بأنه: " بأنه كل ماله أصل ثابت لا يمكن نقله وتحويله".⁴

¹ هدى نويوة، نظام الحماية القانونية للاستثمار في الجزائر، مؤلف جماعي دولي محكم، ط 1، دار النشر ألفا للوثائق، الجزائر، سنة 2022، ص 16.

² شخار حسين، تسيير العقار الصناعي وأثره على تشجيع الاستثمار في الجزائر ولاية غرداية نموذجا-مذكرة ماستر، تخصص إقتصاد وتسيير المؤسسة كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير قسم العلوم الاقتصادية، ص 3.

³ الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، سنة 1975، معدل ومتمم.

⁴ مجيد مخلوفي، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2012، ص 09.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

وقد عرفه الفقيه عبد الرزاق السنهوري العقار على أنه "الشيء الثابت المستقر بحيزه بحيث لا يكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا هدم أو أقتلع"، ومن ثم لا يمكن نقله دون تلف والأرض هي خير مثال للعقار لأنها ثابتة ومستقرة بحيزها وإن أجاز نقل جزء منها وإنما يكون ذلك بتفتيت سطحها أو نزع بعض الآثار والصخور، وكذلك البناء الموجود على العقار، ولا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا بهدمه أو هدم أجزاء منه أو الأشجار أو الأغراس عقار، ولا يمكن نقلها إلا باقتلاعها من الأرض التي هي مفروسة فيه.¹

ثانياً-تعريف الصناعة:

أ-تعريف الصناعة لغة:

لقد تم تعريفها في معجم الغني و جذرها اللغوي صنع وصنعت، أصنع إصنع نقول صنع تحفة رائعة، عملها وصنع إليه معروفا قدمه وأسداه، صنع به صنيعا قبيحاً أي أساء إليه وصنعه على عينيه أي شمله بعنايته وتوجيهه.

أما في معجم اللغة العربية المعاصرة فالصناعة جمعها صناعات وصنائع فهو كل علم أو فن مارسه الإنسان يتقنه ويصبح حرفة له كالحياكة والطب وغيرها كفن إستخراج المواد الأولية وعملها وتحويلها إلى مواد للاستعمال، وهي نوعان: خفيفة كالمواد الغذائية وثقيلة كالسفن والطائرات.²

ب-تعريفها الصناعة اصطلاحاً:

وتم تعريفها على أنها: "مجموعة من المؤسسات المنتجة أو المنظمات التي تنتج أو توفر السلع أو الخدمات أو مصادر الدخل"، ويترتب عن ذلك أن عملية التصنيع هي عملية أوسع بكثير من مجرد إنشاء صناعة مصنعة، إذ يستطيع التصنيع أيضاً عملية إنشاء صناعات خدمية مثل السياحة والخدمات المالية والتأمين والخدمات المصرفية والخدمات العقارية والنقل والمطاعم وخدمات الإصلاح والصيانة، وما إلى ذلك والتصنيع في مفهومه الأوسع هو عملية إنشاء مصادر الدخل المتنوعة.

¹ين بلقاسم صابر، المنازعات المترتبة عن استغلال العقار الصناعي، مذكرة الماستر، تخصص تهيئة وتعمير، كلية

الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريبيج، ص 12.

²شخار حسين، المرجع السابق، ص 4.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

وتم تعريفها على أنها هي: "تطبيق منهجي للمعارف العلمية والتقنية وهي تطوير الطبيعة فبواسطتها تصبح الوسائل التقنية هي الأساليب التي يعتمد عليها الإنسان في عمله على الطبيعة".¹

كما يمكن القول أن الصناعة ما هي إلا تحويل المواد الأولية لإنتاج السلع، وقد تم تصنيف العقار تصنيفات عديدة وفقا للمعايير مختلفة فصنفت بحسب النوع إلى عقارات بطبيعتها وعقارات بالتخصيص، ومن بين الأراضي التي بطبيعتها هي الأراضي الفلاحية والصناعية، أما تصنيفها بحسب الغرض فقسم إلى عقارات سكنية وعقارات تجارية وعقارات زراعية وفلاحية، وعقارات الإدارات العمومية والحكومي إضافة إلى العقارات الصناعية.²

الصناعة: "هي مجموعة من المؤسسات المنتجة أو المنظمات التي تنتج أو توفر السلع أو الخدمات أو مصادر الدخل".³ وقد حددت المادة 23 من قانون التوجه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990،⁴ والأصناف القانونية الثلاثة للملكية العقارية وهي: الأملاك الوطنية والأملاك الخاصة والوقفية.

ثالثا-تعريف العقار الصناعي:

فهناك من عرفه على أنه: "كل مختلف الأراضي التي وجهت الاستثمار وكل ما إتصل بها ورصد لخدمتها بما في ذلك ما تبقى من المؤسسات العمومية بعد حلها وما زاد عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية".⁵

¹ بن بلقاسم صابر، المرجع السابق، ص 13 .

² حمودة محبوب، بن قانة إسماعيل، أزمة العقار في الجزائر، ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، عدد 2007، ص ص 61-60.

³ لبنى ناصر، الإستراتيجية الصناعة ومساهمتها في ترقية التنوع الإقتصادي دراسة حالة الجزائر، أطروحة دكتوراه الطور الثالث، تخصص مناخمت واقتصاد والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج، السنة 2019 الجامعية، 2020 ص 78.

⁴ القانون رقم 25/90 المؤرخ ف 18 نوفمبر 1990، المتضمن القانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة في: 18/11/1990.

⁵ بن زغبية أميرة، دور العقار الصناعي في تشجيع الاستثمار، مذكرة الماستر، كلية الحقوق، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، سنة 2021-2022، ص10.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

وقد عرفها فقهاء الاقتصاد للعقار الصناعي بأنه أصل إنتاجي ثابت يستثمر وتوظف فيه الأموال بقصد التنمية وزيادة رأس المال".¹

إن المشرع الجزائري لم يعرف العقار الصناعي إنما إكتفى بتعريف العقار من المادة 683/1 من القانون المدني الجزائري، لذلك لم يتم تعريفه رغم صدور عدة مراسيم وقوانين إلا أنه تم تحديد القطع الأرضية التي تدخل في العقار الصناعي الموجهة للاستثمار، وذلك بعد صدور: الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008² والذي ألغى الأمر رقم 11/06³ المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة للمشاريع الاستثمارية.

حيث جاء في المادة 2 من الأمر رقم 08/04 بما يلي: "يتثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي الآتية:

- الأراضي الفلاحية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
- القطع الأرضية المتواجدة ، داخل مساحات البحث عن المحروقات وإستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات والمواقع الأثرية والثقافية.
- تحدد تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.⁴

ومن خلال هذه المادة نستنتج بمفهوم المخالفة أن جميع العقارات غي التابعة للأراضي سالفة الذكر تدخل ضمن تصنيف العقار الصناعي.¹

¹ سردو محمود، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير، مجلة الأكاديمية، للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة جيلالي بونعامة، خميس مليانة- الجزائر، المجلد 11، العدد 02 ، سنة 2019، ص ص52-61.

² الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، المحدد لكيفيات وشروط منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 46، الصادر في 03 سبتمبر 2008.

³ الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية عدد 27، مؤرخة في 06 /05 /2009.

⁴ المادة 2 من الأمر رقم 04/08، المرجع نفسه، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 03 سبتمبر 2008 .

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

الفرع الثالث: تطور العقار الصناعي

لقد مر تطور العقار الصناعي بمراحل تتناولها في ظل النظام الاشتراكي ثم في ظل نظام إقتصاد السوق.

أولا-تطور العقار الصناعي في ظل النظام الاشتراكي:

حيث تميزت هذه الفترة بوقائع وتدابير تعلقت أساسا بالأحكام الفلاحية والموضوعة تحت حماية الدولة نذكر منها:

• أول نص رسمي هو الأمر رقم 62- 20 مؤرخ في 24 - 08 - 1962 نص على تدابير لحفظ أملاك الشاغرة.

• مرسوم رقم 03/62 مؤرخ في 1962/10/23 يمنع كل البيوع للأحكام العقارية الشاغرة.

• المصادقة على قانون الاستثمار رقم 277/63 لتجسيد السياسة الاستثمارية الصناعية بالجزائر خلال الستينات.²

• صدور الأمر رقم 73 /71 مؤرخ في 08-11-1971 متضمن مشروع الثورة الزراعية كطريق لاستغلال الأراضي الفلاحية يكون بصفة مشتركة على الشيوع وبشكل جماعي في نطاق تعاونية.³

وظهرت أول فكرة لعملية تنظيم العقار الصناعي سنة 1973 في إطار القانون رقم 45/73 المؤرخ في 18 فبراير 1973، وكذا المراسيم التنفيذية اللاحقة له والتي صدرت بعد مرور 10 سنوات أي في سنة 1984 والتي تضمنت تهيئة وإدارة وتسيير المناطق الصناعية.⁴

¹ حصران نسرين، قاسي خديجة، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، منكرة الماستر، تخصص القانون خاص (قانون أعمال) كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، سنة 2018-2019، ص3.

² القانون رقم 277/63، المؤرخ في 26 جويلية 1963، المتضمن قانون الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 55، صادرة في أوت 1963 (ملغى).

³ حصران نسرين، قاسي خديجة، نفس المرجع، ص 16.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 45/73 المؤرخ في 28 فبراير سنة 1973، المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 20، الصادرة سنة 1973.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

حيث نصت المادة 02 من الأمر رقم 26/74: "تتكون الاحتياطات العقارية البلدية المنصوص عليها في المادة الأولى أو الجماعات المحلية أو الأفراد.

ثانيا- تطور العقار الصناعي في ظل نظام إقتصاد السوق:

دخلت الجزائر إلى النظام الرأسمالي مما أدى إلى ظهور العقار الإقتصادي في مرحلة لاحقة من خلال صدور القانون رقم 82 / 11 المتعلق بالاستثمار الإقتصادي الخاص الوطني¹ الذي ألغى الأمر 284/66 المتعلق بالإستثمارات وأيضاً صدور القانون 13/82 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الإقتصاد وسيرها²، مما سمح بتشجيع الاستثمار الأجنبي والمحلي وميز بينهما ومنح إمتيازات عينية للمستثمر.

بحيث كانت تمنح الاستثمارات الوطنية و المحلية بموجب إعتقاد مسبق بعد أخذ الرأي المطابق للجنة الوطنية أو اللجان الولائية المكلفة بالنظر في طلبات الاعتماد المودعة من قبل المستثمرين حسب مبلغ أو قيمة الإستثمار 03 أو 30 مليون دينار جزائري³ من خلال القانون 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية.⁴

بعد صدور دستور 1989 عرف العقار الصناعي تطور ملحوظ من ناحية إصدار جملة من القوانين والتنظيمات التشريعية وكان أولها قانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.⁵

¹ القانون 11/82 المؤرخ في 21 أوت 1982، المتعلق بالإستثمار الإقتصادي الخاص الوطني، الجريدة الرسمية عدد، 34.

² القانون 13/82 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة للإقتصاد وسيرها الجريدة الرسمية العدد 35.

³ العايب ريمة، النظام القانوني للعقار الإستثماري، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الثانية ماستر قانون أعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم العلوم القانونية والإدارية جامعة 08 ماي 1945 قالمة، السنة الجامعية 2020-2021 ص 56.

⁴ القانون رقم 01/88 المؤرخ 12 جانفي 1988 يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية الجريدة الرسمية، عدد 62 سنة 1988.

⁵ القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم في الجريدة الرسمية عدد 40.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

وبصدور قانون المالية لسنة 1992¹ وحسب مادته 161 تنص على أنه تم تطبيق تخفيضات على القيمة التجارية للأراضي المتنازل عليها لفائدة الاستثمارات تصل إلى حوالي 180.

ثم يليه المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار²، من خلال المادة 23 منه التي تنص على منح الدولة تنازلات عن الأراضي التابعة للدولة تصل إلى الدينار الرمزي في المناطق الخاصة، وتليه مجموعة من النصوص التنظيمية لسنة 1994 والتي رسمت حدود المناطق الصناعية إلى غاية صدور الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار³. ومن خلال هذا يتضح أن استحداث مصطلح العقار الصناعي غير موجود.

الفرع الرابع: تمييزه عن العقارات المشابهة وخصائصه

بعد أن تطرقنا إلى مفهوم العقار الصناعي كان يجب أن نتطرق إلى مفاهيم قانونية محل إستثمار هي الأخرى كالعقار الفلاحي والعقار السياحي والعقار السكني. أولاً- تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي:

أ. حيث نصت المادة 04 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري للأراضي الفلاحية: "كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا، أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلكه في الصناعة" إستهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله أما العقار الصناعي فهي أراضي تم تخصيصها لإنجاز مشروع إستثماري صناعي إنتاجي أو خدمي⁴.

ب. ويستغل العقار الصناعي بموجب عقد امتياز مدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، أما العقار الفلاحي فيستغل عن طريق الامتياز المشهر في الحافظة العقارية،

¹المادة 161 من قانون 25/91 المتضمن قانون المالية المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، الجريدة الرسمية عدد 65 الصادرة سنة 1962.

²المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلقة بترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية عدد 64 الصادرة في 10/10/1993.

³الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 18 أوت 1993 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل و المتمم الجريدة الرسمية عدد 47 الصادرة 20/08/2001.

⁴ بن بلقاسم صابر، المرجع السابق، ص 16 .

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

يمنحه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهذا ما نصت عليه المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08 على أنه "يشكل الامتياز نمط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي"¹، ويكون عقد الامتياز على الأراضي الفلاحية عقد مؤقت، وهذا ما نصت عليه المادة 04 من قانون 03/10 بقولها: "...لمدة 40 سنة قابلة للتجديد" وهذا يعني بأنه ليس بعقد أبدي أي لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوات سنوية ومع عدم إمكانية تحويله إلى تنازل.²

ج. أما فيما يخص النصوص القانونية المؤطرة لهما فقد أصدر المشرع نصوص قانونية تنظم العقار الصناعي أهمها القانون 09/16 المؤرخ في 03 أغسطس 2016 المتعلق بترقية الإستثمار.³

ح. أما العقار الفلاحي ينظمه القانون 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق باستصلاح الأراضي وحياسة الملكية العقارية،⁴ وبعده صدور مرسوم رقم 724/83 الذي يحدد كيفيات

تطبيقه، والقانون رقم 16/08 مؤرخ في أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي كأحد الوسائل في التنمية الإقتصادية.

وكذلك القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة.⁵

ث. أما فيما يخص تدخل المستثمر الأجنبي:

¹ مقالاتي مونة، النظام القانوني للعقار الإستثماري، محاضرات ألقيت وقدمت إلى طلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم القانونية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، السنة الجامعية 2018-2019 ص 35.

² مقالاتي مونة، نفس المرجع، ص 38.

³ القانون رقم 09/16 المؤرخ في 29 شوال 1437 الموافق لـ 31 غشت 2016، المتعلق بالترقية الإستثمارية الجديدة الرسمية، العدد 46، ص 16.

⁴ القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 متعلق بحياسة الملكة العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 34، صادر في 16 أوت 1983 معدل ومتمم.

⁵ القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، عدد 46، الصادر في 18 أوت 2010.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

حتى يستفيد المستثمر الأجنبي من مزايا تساعده على استكمال مشروعه على أرض الواقع عمدت الدولة إلى إصدار مجموعة من القوانين من بينها القانون 09/16 بمجموعة من القواعد التي تنظم الاستثمار، وهذا ما نصت عليه المادة 35 من الأمر رقم 09/16 على أنه " يحتفظ المستثمر بالحقوق المكتسبة فيما يخص المزايا والحقوق الأخرى التي إستفاد منها بموجب التشريعات السابقة لهذا القانون والتي أنشأت تدابير لتشجيع الاستثمارات¹.

أما فيما يخص العقار الفلاحي فالمشروع الجزائري استبعد المستثمر الأجنبي سواء مع القطاع العام أو الخاص وإن كانت الجزائر ذات فروع وأصول وتحتوي على أصول وفروع وتحتوي على شركاء الشركة أجنب لهم أسهم فيها.²

ثانيا- تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي

لقد تم تعريف العقار الصناعي على أنه مجموعة الأراضي و كل ما إتصل بها إتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار، فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول العقارية الفائضة التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط موجه لإنتاج السلع عن طريق تحويلها.

أ-العقار السياحي: هو مجموعة الأراضي والمباني المخصصة للأنشطة السياحية التي تشكل جزء من مناطق التوسع السياحي يضاف إليها الآثار والمدن الأثرية المعترف بأهميتها التاريخية والثقافية.³

لذلك يتضح لنا العقار الصناعي والعقار سياحي أن كلاهما ينصبان على العقار وكلاهما كرسنا مبدأ حق الشفعة من المادة 30 قانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الإستثمار وكلاهما يمنح من الأملاك الوطنية الخاصة وهما يشتركان منح الإمتياز لكل منهما الذي يتم عن طريق التراضي.⁴

¹هدى نويوة، المرجع السابق، ص 118.

² بن بلقاسم صابر، المرجع السابق، ص 17.

³ عفيف بن عبو، إشكالات العقار الموجه للإستثمار السياحي في الجزائر، جامعة عبد الحميد بن باديس كلية الحقوق والعلوم السياسية مخبر الحقوق و الحريات العامة.

⁴الجريدة الرسمية، عدد 46 المؤرخ في 03 أوت 2016.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

أما الإختلاف فيمكن في أن العقار السياحي مهياً للإستقبال المشاريع والأنشطة السياحية مهما كانت طبيعتها والعقار الصناعي مهياً لاستقبال المشاريع الصناعية بقصد الإنتاج.¹

ثالثاً- تمييز العقار الصناعي عن السكني:

إن أهم القوانين الصادرة في العقار السكني المرسوم التشريعي رقم 03/93² المؤرخ في 1993/03/03 المتعلق بالنشاط العقاري³ والقانون 04/11 المتضمن للترقية العقارية⁴ إلا أنه كلاً العقارين يطبق عليها القانون 29/90 المتضمن قواعد التهيئة والتعمير.

أما فيها يخص كيفية الاستغلال فالعقار الصناعي لا يتم إستغلاله إلا بموجب عقد إمتياز لمدة محددة قانوناً، أما العقار السكني فاستغلاله يكون من قبل المرتقيين العقاريين الذي يمتلكون الحق في شراء قطعة ترابية الجزء من أراضي البلدية إما عن طريق التراضي أو ما يحدده التنظيم.⁵

الفرع الرابع- خصائص العقار الصناعي وأهدافه:

يتميز العقار الصناعي بعده خصائص تميزه عن باقي العقارات أهمها:

1- من حيث النشأة العقار الصناعي: وذلك بالرجوع إلى نشأة وتطور العقار الصناعي نجد أنه حديث النشأة ولم يتم إنشاؤه إلا بعد الاستقلال، وهذا من خلال إستقرار ما تم تناوله سابقاً.⁶

¹ خروبي حفيظة، سامر نسيمه أمال، النظام القانوني للعقار الصناعي، مذكرة ماستر في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون عقاري، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريس، سنة 2018/2019، ص 110.

² المرسوم التشريعي رقم 03/93 مؤرخ في 1 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري الجريدة الرسمية، عدد 1، صادر في 03 مارس 1993.

³ القانون 04/11 مؤرخ في 17 فيفري 2011 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 صادر 06 مارس 2011.

⁴ القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 متعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 صادر في 1990، معدل ومتمم.

⁵ بن بلقاسم صابر، المرجع السابق، ص 19.

⁶ خالفي أميرة، التشريع الجزائري تخصص قانون إداري، مذكرة ماستر، قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أكلي محند أولحاج، البويرة، 2019/11/13، ص 11.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

2-من حيث الاستثمار في العقار الصناعي : يعتمد الإستثمار على فكرة الإستغلال دون التملك للعقار، لذلك أعطي المشروع للمستثمر إستغلال العقار الصناعي، عن طريق عقد الإمتياز دون غيره، بعد إلغاء عقد التنازل وعقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل كما أقر عدة شروط وإجراءات إدارية يلزم المستثمر بإتباعها قبل استفادته من عقد الامتياز.

3-من حيث توزيع المناطق: لقد حاولت الجزائر توفير العقار الصناعي عن طريق إدماج العديد من العقارات ضمن مناطق مهيأة لهذا الغرض وهي المناطق الصناعية ثم مناطق النشاطات وصولا إلى المناطق الخاصة.¹ ويتم إضافة المناطق الحرة، وما تبقى من أصول بعد حل المؤسسات العمومية الإقتصادية، وما هو زائد عن حاجاتها من أصول.²

4-من حيث المنازعات الناجمة عن إستغلال العقار الصناعي: من بين خصائص العقار الصناعي الصعوبة في تحديد النزاعات التي تتعلق بالعقار الصناعي والأنظمة الأخرى العقار الفلاحي، السياحي والعقار السكني.

ويتم إستغلال العقار الصناعي بموجب عقد امتياز وذلك لمدة محددة في القانون وبالنسبة للعقار السكني فيستغل من قبل المرتين العقارين الذين لديهم الحق في شراء قطعة ترابية أو جزء من الأراضي البلدية وذلك يكون عن طريق الأراضي أو ما يحدده التنظيم.³

ثانيا-أهداف إقامة المناطق الصناعية ودورها في المناطق الصناعية أهداف أساسية يمكن نبين اختصارها فيما يلي:

1-استقطاب المستثمرين وأصحاب رؤوس الأموال وجذب الخبرات العلمية والفنية، وذلك يرفع مستوى الإقتصاد المحلي.

2-تحقيق الإكتفاء الذاتي من خلال تبادل المستلزمات الإنتاجية.

¹سردو محمود، المرجع السابق، ص 53.

²لمزري مفيدة، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية، مجلة القانون الدولي والتنمية، المركز الجامعي عبد الحفيظ بالصوف، ميله، مجلة 7، عدد، 02، 28/01/2020 ص 69 .

³بن زغبية أميرة، المرجع السابق، ص 13 إلى 15.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

3- الوصول بمستوى الإنتاج كما ونوعا إلى المستويات الملائمة لطلب الأسواق المحلية والخارجية.

4- جذب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة نحو المناطق الصناعية ومساعدتها على التطور.

5- تطوير وتنمية قطاع الصناعة من خلال تشجيع إقامة الصناعة ذات الأحجام المختلفة والاستفادة من مزايا تسهيلات الإنتاج والخدمات العامة المتوفرة فيها.

6- مساعدة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على التطور من خلال جذبها للمناطق الصناعية.

7- تطبيق المواصفات والمعايير الدولية المتعلقة بالبيئة¹ ولدعم عملية التنمية بصفة عامة، وتنمية القطاع الصناعي بصفة خاصة وجلب المستثمر الأجنبي الذي حالت النصوص التشريعية الغير مستقرة إلى الابتعاد عن الاستثمار في الجزائر الذي حال دون جلب العملة الصعبة ولذلك حاولت الدولة الجزائرية دعم عملية التنمية من خلال:

أ- الدفع بعجلة التنمية الاقتصادية بصفة عامة و التنمية الصناعية بصفة خاصة.

ب- خلق مناصب عمل من خلال استحداث مناطق صناعية داخل المناطق الريفية.

ت- إجراءات تغيير جذرية في هيكل إنتاج العمل.

ث- جذب الاستثمار الأجنبي بتوفير بعض الامتيازات الخاصة بهذه المناطق.

ج- تحقيق اللامركزية الصناعة والحد من تمركز الصناعات في بعض المناطق خاصة العاصمة.

ح- تقديم الخدمات والمنافع الصناعية بحيث تقل تكاليفها وتزداد أرباحها.

خ- تخصيص الأراضي المناسبة للاستعمال الصناعي مما يساعد على التهيئة العمرانية الجيدة.

د- خلق مؤسسات ناشئة داخل المناطق الداخلية و الجنوب وذلك لتطويرها.

¹ سردو محمود، المرجع السابق، ص 53.

المطلب الثاني: حافظة العقار الصناعي

لقد حاولت الجزائر توفير العقار الصناعي عن طرق إدماج العديد من العقارات ضمن مناطق مهيئة، لهذا الغرض، وهي المناطق الصناعية ثم النشاطات والأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة وصولاً إلى الأصول الفائضة والمتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلّة، وهذا ما أشار إليه المشرع من خلال بالنص على مكوناتها. من خلال التعليمات الصادرة عن مدير أملاك الدولة بتاريخ 11 جوان 2007، وأعاد المشرع إدماجها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 152/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

الفرع الأول: أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاط

سنعتمد في هذا الفرع على النصوص التشريعية التي حددت معالم وحدود العقار الصناعي من خلال المناطق الصناعية ومناطق النشاط. أولاً-المناطق الصناعية:

أ- تعريفها: هي عبارة عن مساحة أرضية مخصصة لإقامة مشاريع صناعية ويتوقف نجاحها عن الموقع الذي تحتله بالنسبة لشبكة الطرق (النقل) وقنوات التوزيع بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاتها. وقد تم تعريفها أيضاً على أنها: "عامل حقيقي من عوامل والترقية وعصرنة النسيج العمراني" وهي كذلك عامل مهم من عوامل الترسانة المحفزة للإستثمار¹ ونرى أن الأستاذ محمد بوخوف يرى أن هذه المناطق تعتبر نمط من أنماط التوظيف الصناعي هذا الأخير الذي يتمثل في أربع أنماط توظيف: -التوظيف الصناعي الحضري وهو الذي يتم بجوار التجمعات السكنية الحضرية بغية الإستفادة من مميزات الإقتصادية والإجتماعية، وذلك تجنباً للتكاليف الإقتصادية وإن كنت أخالفه الرأي فهو ينطبق على مناطق النشاطات وليس المناطق الصناعية.

¹قني سعدية، الطبيعة القانونية للعقار الصناعي المخصص للإستثمار في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، ص 167.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

سياسة الأقطاب الصناعية: "الذي يقصد بالتوطين أي المركزية أو المركزية الصناعية المتواجدة في المدن الكبرى كالجزائر العاصمة -عنابة ووهران و بعض المدن".

ولقد تم تنظيم المناطق الصناعية لأول مرة في الجزائر، بصدور المرسوم رقم 73-45¹ المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية فهذه المناطق تخضع لعدة معايير واعتبارات وتكون أساسا سياسية كإقامة التوازن الجهوي وتحقيق تنمية منسجمة أو إقتصادية تتعلق خصوصا بعدد الوحدات المزمع إنشاؤها في المنطقة أو إجتماعية كتوفير مناصب الشغل.²

وبقي الحال على حاله إلى غاية صدور الدستور 1989 الذي فتح صفحة جديدة للتعامل مع الإستثمار بأسلوب مغاير يغلب عليه التوجه نحو الإنفتاح واقتصاد، وتزامنا مع الإصلاحات الإقتصادية، لذلك ظهر العقار الصناعي بمفهوم الأصول العقارية المتبقية في إطار القانون 01/88 وبعد صدور المرسوم التشريعي رقم 12/93 مؤرخ في 1993/0510 الذي يحدد آثار منظم للإستثمارات فهو يتطرق لأول مرة إلى المناطق الخاصة والحرّة و يتطرق إلى الإستثمار في الجنوب الكبير.

وقد كلفت اللجنة الإستثمارية حسب المادة 02 من الأمر 45/73 بجمع كل المعلومات المتعلقة بتهيئة المناطق على كافة التراب الوطني وبتقديم كل رأي أو إقتراح أو كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن، وذلك لترقية هذه المناطق.³

- ثم صدور المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية وذلك بإعادة تنظيم وضبط القواعد التي تضبط شروط وكيفيا تسيير هذه المناطق، وكذلك منح الهيئات المسيرة صلاحيات الضبط الإداري وذلك تحت تصرف الهيئات الرئيسية لها "الوالي" حتى تتمكن من القيام بمهمة المتابعة والمراقبة.⁴

¹الجريدة الرسمية، عدد 20 صادر في 1973/03/09 .

²حميل نوار، النظام الضريبي للعقار الصناعي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري بتيزي وزو، مجلة القانون والعقار، جامعة البليدة، الجزائر، ص 82.

³بن بلقاسم صابر، المرجع السابق، ص 26 .

⁴حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص 22.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

- فكان من المتعين عليه أن يقسم عملية الإعداد وإنشاء المناطق الصناعية إلى عمليتين أساسيتين هما:

أ- عملية التهيئة: تقوم بها مؤسسات عمومية إقتصادية لا تتدخل في الملكية.
ب- عملية التسيير: تقوم بها مؤسسة عمومية صناعية وتجارية، حيث تتلقى هذه العقارات قانونيا ثم تقوم بإدارتها وتسييرها حسب القوانين المعمول بها وقد عهدت مهمة تسييرها إلى أجهزة عديدة و متخصصة نذكر منها:
المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية C.N.E.R.U كمهيئ ومالك للمنطقة الصناعية.

مؤسسة تسيير المناطق الصناعية، E.G.Z I كجهات مسيرة.¹

ولكن بعد استفحال المشاكل على مستوى المناطق الصناعية وعجز مؤسسات التسيير EGZI على استيعابها اتخذت السلطات العمومية عدة إجراءات، أهمها إنشاء أربع شركات تسيير مساهمات الدولة SGP تتولى تسيير المناطق الصناعية وهي على التوالي:

-شركة تسيير المساهمات للمناطق الصناعية بالوسط SGP/Centre

-شركة تسيير المساهمات للمناطق الصناعية بالغ SGP/Ouest

- شركة تسيير المساهمات للمناطق الصناعية بالشرق SGP/Est

-شركة تسيير المساهمات للمناطق الصناعية بالجنوب SGP/Sud

هذه الشركات تأخذ شكل شركات ذات أسهم SPA برأس مال إجتماعي يقدر بـ

100 مليون دينار والمهام الأساسية المسندة إليها تسيير المناطق الصناعية.²

ثانيا-مناطق النشاط:

تتمثل مناطق النشاط في المناطق المنشأة بناء على قرارات، وذلك لتطبيق الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 26 فيفري 1974 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح

¹ حصران نسرين ، فاسي خديجة، نفس المرجع، ص 23.

² بليل سمير، النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماجستير، التخصص القانون العقاري، كلية الحقوق قسم قانون خاص، جامعة سعد دحلب بالبلدية، جوان 2012، ص 15 .

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

البلديات وتوجد 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية في مسافة إحصائية تقدر ب 7500 هكتار.¹

-تطبيقا لأحكام الأمر رقم 74/26 المؤرخ في 20/02/1974 المتعلق بالاحتياجات العقارية للبلدية الذي منح السلطة المطلقة للبلديات في تسيير حافظتها العقارية في مجال التعمير وعلى هذا الأساس ثم إنشاء مناطق النشاط بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق مداولة مصادق عليها من طرف الوالي بمقتضى قراره.²

-وقد جاء القانون 11/82 المتعلق بالاستثمار بفكرة ضرورة مشاركة القطاع الخاص في التنمية الاقتصادية حيث نص في المادة 24 منه على إمكانية استفادة المستثمر الوطني الخاص من قطع أرضية وذلك طبقا للتشريع المعمول به، ومن ثم تم استحداث مناطق النشاطات وهي مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاط ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، ويتم تسييرها من طرف الجماعات المحلية أو الوكالات المحلية لتسيير وتنظيم العقارين.³

-وبصدور المرسوم 04/86 المؤرخ في 1986/01/07 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية أوكلت مهمة إنشاء هذه المناطق إلى وكالات محلية إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي 20/10⁴ المؤرخ في 2010/01/12 المتضمن تنظيم لجنة مساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها يمكنها إقتراح إنشاء مناطق جديدة طبقا للتشريع المعمول به في ظل النظام الإشتراكي⁵ إلى غاية صدور القانون 25/90 متضمن التوجيه العقاري و بمناسبة تحريرالسوق العقارية أصبحت صلاحيات التسيير تقوم بها الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم والتسيير العقاريين.

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين صلاحية حيازة العقارات أو

¹بن زغبية أميرة ، المرجع السابق، ص 19.

²بن بلقاسم صابر، المرجع السابق، ص 29.

³سردو محمود، المرجع السابق، ص 54.

⁴المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 2010/01/12 المؤرخ في 2010/01/12 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

⁵خروبي حفيظة وسامر نسيمة آمال، المرجع السابق، ص 16.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية ونقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية، وكذا إمكانية تهيئة الأراضي المخصصة للنشاطات طبقا لوسائل التعمير والتهيئة المقررة، وقد تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي 408/03 المؤرخ في 2003/11/05.¹

ويمكن للهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية أن تطلب رخصة بناء وفق نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15، وعلى ذلك يجب استظهار العقد الإداري الذي ينص على قطعة الأرض أو البناية والتخصيص أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.²

وبعد صدور كل هذه التنظيمات التشريعية جعل وزارة الصناعة تصدر عدة تقارير تؤكد فيها على أن مناطق النشاط تعيش فوضى كبيرة لعدم إستقرار خاصة من حيث الإنشاء إذ كانت البلديات والولايات وحتى هيئات أخرى كديوان ترقية السكن العائلي، هي من تتخذ قرارات إنشاء هذه المناطق وذلك من دون الأخذ برأي الهيئات المركزية، مما جعل هذه المناطق في كثير من الأحيان تفتقر للهيئة اللازمة والضرورية لها.³

ولكنه بصدور تقرير وزارة المساهمات وترقية الإستثمارات سنة 2006 رقم 533 المؤرخ في 2006/05/06 ورد مفهوم مناطق النشاطات كما يلي: "مناطق النشاطات مساحات تحدها أدوات التعمير، تخصص لنشاطات ذات طابع محلي، تتبع ملكيتها الجماعات المحلية والوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاري" وفي تقرير آخر مؤرخ في 2008/01/12 عرفها على أنها "مساحات مخصصة لترقية و تنمية النشاطات الإقتصادية".⁴

ثالثا-معايير التمييز بين المناطق الصناعية و مناطق النشاط:

¹المرسوم التنفيذي رقم 408/03، حلت الوكالات الولائية محل الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المؤرخ في 2003/11/05 الجريدة الرسمية عدد 68، لسنة 2003.

² محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، السداسي الأول، دار بلقيس للنشر، دار البيضاء الجزائر، سنة 2017، ص 37.

³ شربالي مواز، عقود إستغلال العقار الصناعي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، السنة الجامعية 2020-2021، ص40.

⁴ العايب ريمة، المرجع السابق، ص 62.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

- يوجد عدة معايير يتم الإعتماد عليها للتمييز بين المناطق الصناعية والنشاط :
- 1-من الجانب القانوني والتنظيمي: تنشأ المناطق الصناعية والمؤسسات القائمة بتسييرها بموجب مرسوم، أما مناطق النشاط ناتجة عن مبادرات محلية، وقد نشأت بقرار صادر عن الوالي بمبادرة من المجلس الشعبي أو وكالات عقارية محلية.¹
 - 2-من جانب حجم المناطق: حجم مناطق النشاط أقل نسبيا من حجم المناطق الصناعية ومن النادر أن تزيد مساحتها عن 100 هكتار في حين أن كثير من المناطق الصناعية تتجاوز هذه المساحة.
 - 3-من حيث جانب طبيعة النشاط: إذا كانت المناطق الصناعية تأوي مركبات ووحدات صناعية كبيرة ، مناطق النشاط تستقبل وحدات صغيرة ومتوسطة إضافية لوحدات لقطاع الخدمات.
 - 4-من جانب تهيئة وتسيير المناطق: مناطق النشاط ليس محددة بصفة دقيقة وقد تكون مندمجة في النسيج العمراني، كما أنه لا يوجد مؤسسة مكلفة بتسييرها فهذه المهمة موكلة مباشرة للجماعات المحلية أو عن طريق الوكالات العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين.²
 - 5- وأخيرا نقول أن مناطق النشاط والمناطق الصناعية ليس هي الوعاء العقاري الصناعي الذي خصصته الدولة للإستثمار فيه ولكن الدولة عكفت على تنظيم حافظة مهمة من العقار الصناعي المتبقي التابع للمؤسسة العمومية الإقتصادية المحلة، لا سيما العقار الصناعي الفائض التابع للمؤسسات العمومية الإقتصادية.
- الفرع الثاني: الأراضي الخاصة التابعة للدولة**

يعتبر الوعاء العقاري الصناعي خاصة المملوك للمؤسسات العمومية هو الوعاء الأفضل من ناحية الإستثمار، ولذلك سعت الدولة الجزائرية توفيره عن طريق الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، وهذا والأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأراضي الفائضة

¹خوارجية سميحة حنان، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، المكتبة التعاونية محاضرات، بحوث مذكرات، قوانين، كتب قانونية، السنة الجامعية 2016-2025، ص 18.

²خوارجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 18.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة للإستثمار ومن ثم نتطرق إلى المناطق الخاصة إلى المناطق الحرة.

أولاً-الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية:

1-المناطق الخاصة:

لقد بدأت ظهور بما يسمى بمناطق النشاط مع صدور قانون الإستثمار رقم 12/93¹ الذي تم من خلاله منح إمتيازات قانونية وإقتصادية تحفيزية للإستثمار في هذه المناطق، وقد نظمها المشرع على شكل نوعين رئيسيين من المناطق هما:

أ- المناطق المطلوب ترقيتها.

ب-و مناطق التوسع الإقتصادي.

وسيتم تفصيلهما في ما يلي :

أ- المناطق المطلوب ترقيتها

هي تلك المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة كون أنها تعرف تخلفا مما يستلزم دعم الدولة لإعادة هيكلة و تنشيط قواعدها للإنتاج والخدمات،² بحيث ظهرت هذه المناطق بموجب المادة 51 من القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية والتي تنص:"سعيًا وراء ضمان المناطق الواجب ترقيتها طبقًا للخطة الوطنية للتهيئة العمرانية....."³.

لتنظيم هذه المناطق و ضبط حدودها صدر المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 الذي عرفها على أنها البلديات التي تعرف تأخيرا بالنسبة للمستوى الوطني أو المستوى الولائي في إشباع الإحتياجات الإجتماعية في درجة التجهيز في مستوى المداخل.⁴

وبهذه الصفة يمكن للدولة أن تقدم مساعدة للبلديات المطلوب ترقيتها عن طريق إحداث أنشطة تتولد عنها مناصب شغل، ومن خلال ما يلي على الخصوص.

¹المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 10 أكتوبر 1993، مرجع سابق.

²بن زغبية أميرة ، المرجع السابق، ص 21.

³بليل سمير ، المرجع السابق، ص 29.

⁴خروبي حفيظة وسامر نسيمية آمال، المرجع السابق، ص 23.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

- تدعيم إقتناء الأراضي لتتخذ كمواقع لإستقبال الاستثمارات.

- مساعدة البلديات في إنجاز منشآت أساسية للإنتاج.

وبموجب الأمر رقم 01 / 03 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار أدخل تغيير على المنطقة المطلوب ترقيتها، وأصبح يطلق عليها المناطق المطلوب ترميتها مساهمة خاصة من الدولة، وهذا حسب ما جاء في المادة رقم 10 من الأمر 03/01 وأسند تحديد وتنظيم إستغلال هذه المنطقة إلى هيئة عمومية تسمى المجلس الوطني للإستثمار (CNL).

ب-مناطق التوسع الإقتصادي:

هي تلك الفضاءات والأراضي الجيوإقتصادية التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الإقتصادي والإجتماعي متكاملة وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية البشرية والهياكل القاعدية والتي يجب تجميعها والرفع من قدرتها كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الإقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطورها.¹

المناطق المطلوب ترقيتها :

1-الأقطاب الإقتصادية والحواضر والتجمعات السكانية الكبرى المحددة في القانون والتنظيم لا سيما القانون رقم 30/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والقانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/ديسمبر 1990.

2-الأماكن المخصصة لتقديم خدمات عمومية مثل الموانئ والمطارات.

3-مواقع المركبات السياحية الإستجمامية الكبرى.²

وقد نصت على هذه المناطق المرسوم التشريعي 12/93 الملغى بموجب الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار.³

ويتم تحديد مناطق التوسع الإقتصادي بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزارة المكلفة كل من المالية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية وتخطيط البناء على اقتراح من الجماعات المحلية بعد تشاور الوزارات المعنية والاتحادات والجمعيات التي يهمها الأمر.

¹ حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص 30.

² بن زغبية أميرة، المرجع السابق، ص 22.

³ خروبي حفيظة، سامر نسيمة أمال، المرجع السابق، ص 24 .

1-المناطق الحرة:

قبل معرفة كيفية سير هذه المناطق يجب أولاً معرفة مفهوم هذه المناطق لذلك تم تعريفها من لجنة الإحصاء للأمم المتحدة L O N U على أنها: "مجال جغرافي حدودها ثابتة ومدخله مراقب من طرف مصلحة الجمارك بحيث يمكن للسلع القادمة من الخارج عبور الحدود الجمركية من دون الخضوع للحقوق أو المراقبة ما عدا تلك التي يمنع القانون دخولها، ثم تستطيع لاحقاً الخروج دون تخضع لحقوق أو مراقبة الصادات.¹

وقد ظهرت هذه المناطق بموجب المرسوم رقم 12/93 ولتنظيمها صدر المرسوم التنفيذي رقم 320/94،² وقد تم تعريفها وفقاً للمادة 02 على أنها مساحات محددة إقليمياً وإدارياً تمارس في أنشطة صناعية أو خدماتية أو تجارية وتخضع لنظام جبائي خاص بها يسمح بتشجيع الإستثمار.³

وقد سارعت الدولة الجزائرية إلى توجيه جزء من أراضيها لإنشاء مناطق حرة ووفرت لها الإطار القانوني، لإنشائها وإدارتها وجسدت هذا النظام في الميدان من خلال منطقة في الجزائر والتي تعرف بـ " المنطقة الحرة بلارة " بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06/97⁴ لسنة 1997 والمتواجدة في ولاية جيجل.

وفي سنة 2001 صدر الأمر 03/01 المتعلق بقانون الإستثمار الذي نص في مادته 35 على إلغاء المرسوم التشريعي رقم 12/93 ولم يضع أحكام جديدة للمناطق الحرة إلى حين صدور الأمر 02/03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بالمناطق الحرة حيث عرف في مادته 02 بأنها: "المناطق الحرة هي فضاءات محددة ضمن الإقليم الجمركي حيث تمارس فيها نشاطات صناعية وتجارية أو تقديم خدمات وهي خاضعة لأحكام المنصوص عليها في هذا الأمر".

¹شربالي مواز، المرجع السابق، ص 57 .

²المرسوم التنفيذي رقم 320/94، متعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة المؤرخ في 17/10/1994.

³خروبي حفيظة، وسامر نسيمه أمال، المرجع السابق، ص 24.

⁴المرسوم التنفيذي رقم 06/97، المتضمن إنشاء المناطق الحرة المؤرخ في 03/04/1997.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

ومن بين أسباب فشل هذه المناطق باعتبارها آلية لتنفيذ الإستراتيجية الجزائرية في مجال الإستثمار حيث ورد في تصريح مجلس الوزراء المؤرخ يوم الأحد 26 جوان 2005، و الذي كان مضمونه أن الجزائر ليست راغبة في إنشاء مناطق حرة فوق إقليمها لأنها غير مقتنعة بأهمية هذه المناطق كآلية للتنمية الإقتصادية وجلب المستثمر الأجنبي،¹ والتي ببساطة على إثرها تم إلغاء منطقة بلارة، وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01/05 المؤرخ في 03/01/2005² وحولت إلى منطقة صناعية، وبعد ذلك تم إلغاء الأمر 02/03 بموجب القانون 10/06 المؤرخ في 24/06/2006.³

ثانيا-الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات المحلة والأراضي القائمة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية:

سوف نتطرق إلى الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات المحلة ثم إلى الأراضي القائمة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية.

1. الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات الإقتصادية العمومية المنحلة المستقلة وغير المستقلة:

بالرجوع إلى المادة 02 من الأمر 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها وخصصتها نجدها تعرف المؤسسات العمومية الإقتصادية بأنها الشركات التجارية تجوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام أغلبية رأس المال الاجتماعي مباشرة أو غير مباشرة وهي تخضع للقانون العام.⁴

ومن خلال هذا الأمر يتضح لنا أنه عند تعرّف بالمؤسسات العمومية للمحلية فإن الأراضي المتبقية تعود للدولة، وهذا ما نص عليه المرسوم 122/07⁵ المؤرخ في 23 أبريل 2007 والتي أوكلت مهمة تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط

¹خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 23.

²المرسوم التنفيذي رقم 01/05 المتضمن إلغاء المناطق الحرة، المؤرخ في 03 يناير 2005.

³القانون 10/06 متضمن إلغاء الأمر 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة ، الجريدة الرسمية العدد 42، مؤرخة في جوان 2006.

⁴بن زغيبية أميرة، المرجع السابق، ص 27.

⁵أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09، نفس المرجع.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

العقاري لتوجيهها الاستقلال في المجال الصناعي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 153/09.¹

ولتحديد الأصول المتبقية وجب إتباع إجراءات خاصة محددة من خلال المادة 6 من المرسوم التنفيذي 153/09، حيث يتم إعداد الجرد للأصول المتبقية عن التصفية، وهذا الجرد يكون مرفق ببطاقة تقنية لكل ملك متبقي ويتم إرفاقه بنسخة من الجرد بالحصيلة الختامية للتصفية، ثم يتم إرساله إلى مديرة أملاك الدولة المختصين إقليميا وذلك من أجل أن لا يتجاوزها يوما من تاريخ نشر المرسوم في الجريدة الرسمية وبعد ذلك تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل هذه الأملاك في سجل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة غير المخصصة حيث يتم منحها للوكالة الوطنية والوساطة والضبط العقاري بغرض تسييرها.

2. الأصول الفائضة والمتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية:

أما بالنسبة للأصول الفائضة والتي حددها مجلس المساهمات الدولة عند دراسة ملفات الخصوصية فإنها تسترجع من طرف الدولة سواء ملك للمؤسسة أو كانت ملك للدولة وفي إطار تسديد مقابل استرجاع الأصول الفائضة ملك للمؤسسات العمومية الاقتصادية، فإنه يتم تسديد ذلك المقابل على أساس موارد الميزانية، وذلك إما بإلغاء جزئي أو كلي لدين المؤسسة العمومية الاقتصادية عندما يكون الدين أقل من قيمة الملك المسترجع من الدولة وللإشارة فإن المادة 19 من المرسوم أوكلت تسيير الحافظة العقارية المكونة من أصول المؤسسات العمومية.²

ويتم بتسييرها من قبل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كما أن عملية تسيير الحافظة العقارية التي تتكون من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية على عكس الأراضي المتكونة من الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية فإن المرسوم قد ألحق ملاحق به تتضمن نماذج دفاتر الشروط المحددة للبنود والشروط التي تطبق على

¹ المرسوم التنفيذي رقم 122/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، عدد 27، صادرة في 2007/04/25.

² تانولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، بن عكنون، سنة 2014-2015، ص 59.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني الأصول العقارية المتبقية غير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

وتتمثل هذه الأصول الفائضة والمتوفرة في:

1. الأملاك العقارية الضرورية موضوعيا لنشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية.
2. الأملاك العقارية التي تم نزعها من الذمة المالية للمؤسسة عند عمليات خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية.
3. الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية.¹

المبحث الثاني: نظام تسيير العقار الصناعي

يعتبر العقار الصناعي من بين أهم ما استثمرت فيه الدولة الجزائرية لجلب المستثمر الوطني والأجنبي خاصة توظيف اليد العاملة للحد من البطالة، لذلك عملت على خلق هيئات ومؤسسات عمومية أو أشخاص طبيعية أو الخاضعة للقانون الخاص وللحصول عليه يتطلب القيام بعدة إجراءات قانونية أمام عدة هيئات سنقوم بتفصيلها في مطلبين، حيث يتمثل المطلب الأول في دراسة للهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة لاستقلال العقار الصناعي، أما المطلب الثاني سنقوم بدراسة الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة للعقار الصناعي.

المطلب الأول: الهيئات الوطنية والمؤسسات الوطنية المسيرة للعقار الصناعي

إن تسيير الحافظة العقارية للعقار الصناعي يتم بعدة مؤسسة وطنية نص عليها الأمر 04/05 المؤرخ في رمضان عام 1429 الموافق لـ 1 سبتمبر سنة 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وقد خولت المادة 5 منه على أن الامتياز الممنوح بالمزاد العلني يتم منه بقرار من الوزير على اختلاف كل وزارة، فمثلا إذا كانت قطعة الأرض تابعة للعقار السياحي القابل للبناء تكون الوزير المختص هو وزير السياحة وباقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر إعداد تصور المشروع المزمع إنجازه والمعايير التي ينبغي توفرها.

¹تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 29.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

الفرع الأول: الوكالات المسيرة للعقار الصناعي

من المؤسسات المسيرة للعقار الصناعي على المستوى المركزي وكالتين هي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وهذا ما يتم التطرق إليه الآن.

أولاً-الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

يتم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة وضبط العقاري كهيئة مركزية عمومية ذات طابع صناعي تتمتع بالشخصية المعنوية واستقلال المالي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 199/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن سيرها وتنظيمها وتحديد القانون الأساسي المعدل والمتمم.¹

وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير،² ووضعت تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمار.

ولتخفيف الضغط على أملاك الدولة وذلك بتسيير وترقية وضبط العقار الصناعي التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، قامت باستصدار مرسوم تنفيذي معدل ومنتتم للمرسوم السابق ألا وهو المرسوم التنفيذي 126/12 المؤرخ في 19 مارس 2012.³

وقد عرفت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 119/07 المعدل والمتمم هذه الوكالة على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتوضع الوكالة تحت وصاية وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الإستثمار، أو ممثل عنه، مقرها مدينة الجزائر العاصمة.

وتمثل الوكالة على المستوى المحلي بمديريات جهوية موزعة عبر التراب الوطني تغطي كل واحدة منها فضاء إقليمي واسعاً من التراب الوطني.¹

¹المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 02 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 27 الصادر في 25 أبريل 2007 المعدل والمتمم.

²المادة 2 من المرسوم 119/07، نفس المرجع أعلاه.

³المرسوم التنفيذي 126/12 المؤرخ في 19 مارس 2012، الجريدة الرسمية، العدد 17 المؤرخة في 25 مارس 2012، ص 13.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

- ويمكن تلخيص دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فيما يلي:
1. تقوم الوكالة بتهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاط والمناطق المخصصة للنشاط الاقتصادي الذي يقع ضمن حدودها العقاري الموجه للاستثمار الصناعي على نفقة صندوق دعم الاستثمار وذلك بتوفير المنشآت الضرورية للتسهيل على صاحب الامتياز عملية إنجازه للمشروع الاستثماري على العقار الممنوح له مثل: التكفل بأشغال شق الطرق...ألخ.²
 2. تتولى الوكالة مهمة الوساطة العقارية.
 3. تقديم الملاحظة فيما يخص العقار الصناعي العمومية من خلال المعلومات التي تقدمها للهيئة المحلية.
 4. نشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتلوّد ترقيتها لدى المستثمرين.
- وفي سنة 2012 تم تعديل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 119/07 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126/12 وتتمثل هذه التعديلات فيما يلي:
- تم تعديل المادة 03 بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 126/12 حيث أصبحت الوكالة تتولى مهمة..... والترقية والوساطة والضبط العقاري لأماكن الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي، بعد أن كان الأمر يشمل حافظة العقار الاقتصادي العمومي.
 - تم تعديل المادة 05 بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 126/112 حيث تم إضافة مهمة جديدة للوكالة حيث أصبح بإمكانها أن تتولى مهمة وساطة عقارية لحساب كل المالكين.

¹تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص59.

²غامنية نورية، حيتالة معمر، الإطار المؤسسي لتهيئة وتسيير العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري والبيئة المجلد 09 العدد 02 (2021)، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، تاريخ النشر 2012/06/07، ص ص 302-314.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

- وقد منحت المادة 04 من المرسوم ت رقم 126/12 للوكالة صفة المرقى العقاري وحددت مهامها بناء على هذه الصفة وذلك بتعديل المادة 09 من المرسوم رقم 119/07 التي كانت تمنحها صفة المرقى العقاري.
- أما المادة 05 من م ت 126/12 فقد عدلت المادة 10 من خلال إضافة عمل جديد للوكالة وهو أخذ المساهمات وإبرام كل تشكل من الشراكة المتصلة بمجال نشاطها.
- تمت إضافة المادة 100 مكرر والتي تتضمن فقرتين بموجب المادة 6 من...رقم 126/12 والتي تنص على ما يلي:
- يمكن أن تكلف الوكالة بمهمة صاحب المشروع لتهيئة المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات أو الفضاءات المخصصة للنشاط الاقتصادي.
- تحدد الحقوق والواجبات المترتبة على هذه المهمة فيما يخص كل مشروع في اتفاقية صاحب المشروع المنتدب.
- أما المادة 12 فقد عدلت المادة 12 من م ت رقم 119/07 المتعلقة بتشكيلة المجلس والتي تنص على ما يلي: يرأس مجلس الإدارة الوزير المكلف بترقية الاستثمار أو ممثلة عن الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- ممثلين (03) عن الوزير المكلف بالمالية.
- الوزير المكلف بالعمران.
- ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة والصناعة التقليدية.
- ممثل عن الوزير المكلف بالتنقل.
- ممثل عن الوزير المكلف بالطاقة والمناجم.
- ممثل عن الوزير المكلف بالفلاحة.
- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.
- ممثل عن الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة.
- أما المادة 08 فقد عدلت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 بالإضافة مداولتين للمجلس ويتعلق الأمر ب:
- شروط إبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

- أخذ مساهمات وإبرام الشراكات.
 - وفي الأخير المادة 09 التي عدلت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 والتي غيرت أجل الموافقة على المداولة من قبل الوزير الوصي المكلف بترقية الاستثمار من شهر إلى 10 أيام.¹
- ثانيا-الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار:

تعتبر من المرافق العامة ذات طابع وطني لارتباطها بشخص معنوي عام وهو الدولة،² فهي مؤسسة عمومية متمتعة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ذات طابع إداري موضوعة تحت وصاية رئيس الحكومة ويقوم بمتابعة أنشطتها ووزير المساهمة وتنسيق الإصلاحات.³

ومن أجل أن تؤدي الوكالة مهامها على أكمل وجه بكل دقة حدد لها المشرع جملة من المهام منها ما هو منصوص عليه في الأمر 01-03 وآخر منصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 06-356.

أ. أما المهام المنصوص عليها في الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار:

1. ضمان ترقية الاستثمارات وتطويرها ومتابعتها.
2. استقبال المستثمرين المقيمين وغير المقيمين وإعلامهم ومساعدتهم.
3. منح المزايا المرتبطة بالاستثمار والتأكد من احترام الالتزامات التي تعهد بها للمستثمرين.

ب. أما المهام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 06-356 وهي:

1. المساهمة في تسيير العقار الاقتصادي.
2. إعلام المستثمرين عن توفر الأوعية العقارية.
3. ضمان تسيير الحافظة العقارية الموجه للاستثمار.

¹كلول سامي، يوسف نور الدين، الإطار المؤسسي لتسيير المناطق الصناعية بالجزائر، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ص487.

²خروبي حفيظة، سامر نسيمه آمال، المرجع السابق، ص 28.

³زيدة نور الدين، استثمار العقار الصناعي في الجزائر، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد العاشر جوان 2018، المجلد الثاني، ص732.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

4. تجميع كل معلومات مفيدة لفائدة بنك المعطيات المؤسس على مستوى الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار.

5. تمثيل الوكالة على مستوى الأجهزة المتداولة للهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الصناعي.¹

وإضافة إلى ذلك هنالك مهام قام المشرع الجزائري بتكليف الوكالة لتطوير الاستثمار بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية بجملة من المهام وذلك بموجب المادة 26 من ق رقم 09-16 المؤرخ في أوت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار.² وتتلخص فيما يلي:

1. تسجيل الاستثمارات.
2. ترقية الاستثمارات في الجزائر والترويج لها في الخارج.
3. تسهيل ممارسة الأعمال ومتابعة أسس الشركات وإنجاز المشاريع.
4. ترقية الفرص والإمكانات الإقليمية.
5. دعم المستثمرين ومساعدتهم ومرافقتهم.
6. الإعلام والتحسيس في موقع الأعمال.
7. المساهمة في تسيير النفقات دعم الإستثمار، طبقا للتشريع المعمول به.
8. تسيير حافة المشاريع السابقة لهذا القانون.³

الفرع الثاني: مجلس الوزراء ومجلس الوطني للإستثمار ومجلس الحكومة

سنتطرق أولا إلى مجلس الوزراء باعتباره السلطة التنفيذية للحكومة ثم المجلس الوطني للإستثمار.

¹ صافية خيرة، علي سنوسي، (الإطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ملحقة السوق بجامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، مجلة الاجتهاد الفضاوي، المجلد 14، العدد التسلسلي 2 مارس 2022، ص ص 19، 24، 43. مخبر أثر الاجتهاد الفضاوي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 124.

² القانون رقم 09-16 المؤرخ في 03 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 03 أوت 2016.

³ غامنية نورية، حيتالة معمر، المرجع السابق، ص 5.

أولاً-مجلس الوزراء

يتكون مجلس الوزراء جميع الطاقم التنفيذي المكون من جميع الوزراء الشكليات للحكومة المعنية بموجب المرسوم الرئاسي.

ويتأسس رئيس الجمهورية مجلس الوزراء طبقاً للصلاحيات المحددة في الدستور ويبيت المجلس في جميع القضايا والملفات الوطنية المتعلقة بتنفيذ برنامج رئيس الجمهورية، ومن بين تلك الملفات المشاريع الإستثمارية المطروحة على المستوى الوطني و القضايا المتعلقة بمنح الإمتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية إذ أن الترخيص بمنح الإمتياز عن طريق التراضي يكون بناء على قرار مجلس الوزراء الذي يعتبر شيئاً وجوبياً وهذا حسب مانصت عليه المادة 06 من الأمر رقم 04/08¹، والمشاريع التي تكون محلاً لمنح الإمتياز عن طريق التراضي هي تلك التي لها طابع الأولوية وتشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن والمحدثة لمناصب شغل أو القيمة المضافة وتساهم في تنمية المناطق المحروسة.

ويكون الترخيص بمنح الإمتياز عن طريق التراضي من طرف مجلس الوزراء بناء على إقتراح المجلس الوطني للإستثمار.

1-صلاحيات مجلس الوزراء:

أ- صلاحيات مجلس الوزراء في الفترة ما بين 2008-2010:

حسب المادة 6 من الأمر رقم 04-08 يرخص مجلس الوزراء الامتياز بالتراضي باقتراح من المجلس الوطني الاستثمار، وكذا اتخاذ قرار تخفيض مبلغ الإدارة الإيجارية السنوية المحددة من إدارة الأملاك الوطنية وترخيص مجلس الوزراء الامتياز بالتراضي يقوم على عدة مقاييس:

- أن يكون للمشاريع معايير ذات طابع الأولوية والأهمية الوطنية.
- تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن.
- تكون محدثة لمناصب شغل وتقليص البطالة.

¹ الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 حدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

• مشاريع تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة التي تحدد قائمتها المجلس الوطني الاستشارة.

ب-صلاحيات مجلس الوزراء في الفترة بين 2011 إلى يومنا هذا:

لقد صادر مجلس الوزراء بتاريخ 22 فيفري سنة 2011 برئاسة رئيس الجمهورية على جملة من التدابير اقترحتها الحكومة من بينها تدابير تخص العقار الموجه للاستثمار وتتمثل في:

ب-تكريس الامتياز بالتراضي كحل وحيد للحصول على العقار العمومي الموجه للاستثمار ينفرد الوالي بترخيصه.

ت-رصد ميزانية بقيمة 15 مليار دج سنويا خلال 2011 و2012 لفائدة الجهات المحلية من أجل تأهيل وتطوير مناطق النشاط.

ج-رصد إسهام مالي وقرض مالي طويل الأجل بواسطة الصندوق الوطني للاستثمار لإنجاز 36 منطقة صناعية عبر كافة التراب الوطني.

ح-تخفيض سعر الإتاوة الإيجارية بنسبة 90% أثناء فترة إنجاز المشاريع الاستثمارية لـ 3 سنوات كحد أقصى و50% في مرحلة انطلاق نشاط الاستثمار (3 سنوات كحد أقصى).¹

زيادة على ذلك بموجب المادة 08 من الأمر 04-08 المؤرخ في 2009/04/01 المعدل والمتمم لقانون المالية لسنة 2011 يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة في المادة 09 من الأمر 04-08 بعد قرار مجلس الوزراء وبناء على اقتراح المجلس الوطني للاستثمار.

وفي حالات التخفيض حسب خصوصيات مناطق الوطن إذ قامت الدولة بتخفيضات في الإتاوة الإيجارية السنوية بالنسبة للعقار الصناعي والخدمي في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وخارجها: حيث نصت المادة 9 من الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 والمعدلة أيضا بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 والمادة 46 للفقرة 02 من القانون رقم 18/18 المؤرخ في: 2018/12/27

¹ حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص 48.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

المتضمن قانون المالية لسنة 2019، أشاروا إلى مناطق البلاد وتستفيد كل منطقة من تخفيضات تخص قيمة الإتاوة الإيجارية السنوية.¹

1. البعض من المناطق الشمال:

أ. تخفيض 90% من قيمتها، يعني الالتزام بأدائه 10% خلال فترة الإنجاز الممتدة من سنة واحدة (01) إلى ثلاثة سنوات (03) حسب وضعية كل مشروع استشاري.
ب. تخفيض 50% من قيمتها يعني الالتزام بأداء 50% خلال فترة الاستغلال أو الإنتاج والممتدة من سنة واحدة (01) إلى ثلاثة سنوات (03) حسب وضعية كل مشروع استثماري.

وترتفع إلى السنة السابعة (07) إلى دفعها كاملة 100% إلى غاية نهاية سنة الامتياز الأولى (33) سنة مع تحيينها كل إحدى عشرة سنة (11).

2. البعض من مناطق الهضاب العليا:

حيث يكون التخفيض يكون بالدينار الرمزي (01 دج) للمتر المربع (م²) مدة 10 سنوات الأولى ثم ترتفع في السنة الحادية عشرة (11) إلى دفع 50% من القيمة الإيجارية السنوية إلى غاية نهاية السنة الثالثة والثلاثون (33) وهي نهاية مدة الامتياز الأولى مع تحيينها كل إحدى عشر سنة.

3. مناطق الجنوب: وتحسب الإتاوة الإيجارية السنوية بالدينار الرمزي (مصطلح)

للمتر المربع (م²) مدة 15 سنة، وبعد نهايتها ترتفع في السادس عشر (16) إلى 50% من القيمة الإيجارية... سنوية إلى غاية السنة (33) وهي نهاية مدة الامتياز.²

ثانيا-المجلس الوطني الاستثمار:

تم إنشاء هذا المجلس بمقتضى نص المادة 18 من الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار و التي تنص على ما يلي: " ينشأ مجلس وطني

¹ فيصل يسعد، دليل المستثمر الوطني والأجنبي في إطار حق الإمتياز، ط1، دار النشر مؤسسة حسين رأس الجبل، الجزائر، سنة 2019، ص 60.

² فيصل يسعد، المرجع السابق ص ص 70-71 .

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

للاستثمار يدعى في صلب النص "المجلس".....¹ إذ أن هذا الأخير متعلق بتطوير المجلس الوطني للاستثمار يدعى في صلب النص المجلس يرأسه رئيس الحكومة.² وتم تعديل الأمر 03/01 بموجب الأمر 08/06 المتعلق بتطوير الاستثمار الذي ألغى المادتين 19 و 20 وعدل المادة 18 السالفة الذكر والتي أصبحت تنص بعد التعديل على أنه "...لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات مجلس وطني للاستثمار.... ويوضع تحت سلطة رئاسة الحكومة" وتم تنظيم المجلس الوطني للاستثمار بالمرسوم التنفيذي رقم 06-355 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلية وتنظيمية وسيره الذي جاء مع محتوى الأمر رقم 06-08 المتعلق بتطوير الاستثمار. ويتكون المجلس الوطني للاستثمار من الأعضاء الذين حددتهم المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلية وتنظيمه وسيره، ويجتمع المجلس مرة كل 3 أشهر على الأقل ويمكن استدعاؤه عند الحاجة بناء على طلب رئيسته أو بطلب أحد أعضائه وتتوج أعمال المجلس قرارات توصيات وآراء طبقا لنص المادة 05 و 06 من نفس المرسوم التنفيذي.³ وقد أصدرت السلطة مرسوم تنفيذي رقم 280/01 المؤرخ في: 2001/09/24 المتعلق بتشكيله المجلس الوطني للاستثمار وسيره حيث يتشكل طبقا للمادة 5 من وزارة المالية والجماعات المحلية، التجارة والطاقة والمنجم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وبقية وزراء القطاعات المنحلة بجدول أعمال المجلس.⁴

¹ شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون العقاري، و القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، مارس 2013، ص 74.

² خروبي حفيظة، سامر نسيمه أمال، المرجع السابق، ص 30.

³ صافة خيرة، علي سنوسي، المرجع السابق، ص 422.

⁴ رشيد دغيدش، الإطار القانوني للاستثمار في الجزائر من 2001 إلى 2017، مذكرة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج سنة 2016-2017، ص ص 72-73.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

كما يحضر دورات المجلس رئيس مجلس إدارة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمدير العام لها بصفتهم ملاحظتين ويمكن للمجلس الاستعانة بأي شخص له علاقة بالاستثمار.¹

وتتمثل مجمل مهام المجلس الوطني للاستثمار بكونه:

1. يقترح إستراتيجية بتطوير الاستثمار وألوية.
2. يدرس البرنامج الوطني لترقية الاستثمار ويوافق عليه ويحدد الأطراف في مجال تطوير الاستثمار.
3. يقترح ملاءمة التدابير التحفيزية الاستثمار مع التطورات الملحوظة.
4. يدرس مقاييس تحديد المشاريع ويوافق عليه.
5. يقترح على الحكومة التدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الاستثمار وتشجيعه.
6. يحث على إنشاء وتطوير المؤسسات وأدوات مالية ملاءمة لتمويل الاستثمار.

ثالثا-مجلس الحكومة:

إعداد برامج مختلفة متنوعة قامت الدولة الجزائرية من أجل تأهيل المناطق الصناعية ودعم الإنعاش الاقتصادي واستحداث منصب رئيس الحكومة في النظام الدستوري الجزائري لأول مرة بمناسبة التعديل الدستوري لشهر نوفمبر 1988 وتم تكريس المنصب في دستور 1988 ثم ثبت في دستور سنة 1996.²

- ويتم تعيين رئيس الحكومة بمقتضى مرسوم رآسي وتنتهي مهامه بذات الشكل لكن بحجة جعل السلطة التنفيذية أحادية منسجمة ألغي منصب رئيس الحكومة واستبدل بمنصب الوزير الأول ويضم جليا سلطاته مقابل تعزيز سلطات رئيس الجمهورية باعتباره رئيسا للسلطة التنفيذية دون منازع.³

¹رشيد دغيدش، نفس المرجع، ص 03.

²دستور سنة 1996 بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07-12-1996 المصادق عليه باستفتاء 28 نوفمبر سنة 1998 الجريدة الرسمية العدد 76.

³حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص 46.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

أ- أهم القرارات التي اتخذها مجلس الحكومة في مجال العقاري الصناعي:
1-قرارات مجلس الحكومة ما بين سنة 1990 و2000:

بسبب الطابع المعقد لملف العقار الصناعي: ألزم عقد ثلاث مجالس للحكومة بتاريخ ص 09- 1979 و 07/02/1999 و 19-07-2000 لتتخذ الحكومة بشأنه القرارات التالية:

- تجميد عمليات إنشاء مناطق جديدة.
 - محاولة تكييف نمط تسيير المناطق الصناعية.
 - منح ميزانية لإعادة تأهيل المناطق الصناعية.
- وبداية عملية التأهيل المناطق الصناعية كانت في عام 1999 في سبعة (07) مناطق وفي سنة 2000 شملت عملية التأهيل اثنتي عشرة (12) منطقة صناعية.
- 2-قرارات مجلس الحكومة ما بين 2000 و2006:

لقد أقرت الحكومة إنشاء صندوق بداية من السداسي الثاني لسنة 2010 وهذا الصندوق ممول في إطار البرنامج الوطني لدعم الإنعاش الاقتصادي وإعادة تأهيل المناطق الصناعية.

- استفادة سنة 2001، 19 منطقة من برامج التأهيل أنجزت في معسكر، غرداية، الأغواط، بجاية، سكيكدة، تلمسان، ميلة، عنابة.
 - سنة 2002 استفادت 17 منطقة تم إنجازها في عنابة، سطيف، سوق أهراس، قالمة، قسنطينة، الجزائر، العاصمة، البويرة.
 - سنة 2003 استفادة 13 منطقة من برنامج التأهيل مرافق المناطق الصناعية منها: الجزائر العاصمة، الشلف، تيبازة، معسكر، وهران.
- وفي إطار أمر 06-04 المتضمن القانون التكميلي لسنة 2006 تم تخصيص حساب خاص رقم 102-302 صندوق ترقية التنافسية الصناعية يقيد في باب التدفقات.¹
- الفرع الثالث-الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات والوزارات المختلفة
أولا-الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات:

¹حصران نسرين، المرجع السابق، ص ص46-47.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

يمارس الوزير سلطة سياسية ويعتبر مسؤولاً عنها أمام رئيس الجمهورية في ظل الدستور الحالي وهو يرأس إدارة الوزارة بهذه الصفة يمارس نشاطاً إدارياً واسعاً وهو الممثل القانوني لدولة التي يبرم باسمها العقود، ويقوم بكل عمل أمام القضاء سواء كمدعي أو مدعي عليه وهو الأمر الرئيسي بصرف النفقات العمومية أي أنه يعطي الأمر بالدفع داخل وزارته.

وقد نص الأمر رقم 06/11 المؤرخ في 30 أوت 2006 المرسوم التنفيذي رقم 121/07 فإن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة يتم منحها عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي حسب موقعها ولمدة 20 سنة قابلة للتجديد فإن منح الامتياز بالمزاد العلني يتم ترخيصها بقرار من الوزير المكلف بقضية الاستثمار أو الوزير المكلف بالسياحة أو الوزير المكلف بالتهيئة الإقليم.

وبموجب المرسومان التنفيذيان 100/08¹ و 101/08² المتعلقان بوزير الصناعة وترقية الاستثمار وتنظيم الإدارة المركزية لوزارة الصناعة وحسب المرسوم التنفيذي رقم 100/08 يتكفل وزير الصناعة بمهمتين :

1. المهمة الاستشارية حيث يقترح الوزير في حدود صلاحياته فتح رؤوس الأموال وخصوصة المؤسسات العمومية وترقية الاستثمار.
 2. مهمة تنفيذية في مجال العقار الصناعي يشارك الوزير في تحسين شروط الحصول عليه وكيفية تسييره والسهر على إنشاء مناطق ذات الطابع الصناعي.
- وبصفة عامة الأراضي التابعة للدولة المعنية يتم منح الإمتياز عليها حسب صيغة المزاد العلني المفتوح أين يمكن أن يشارك كل شخص طبيعي أو معنوي وطني أو أجنبي المرسوم رقم 335 وحدد صلاحيات وزير الصناعة وبالرجوع إلى المادة 04 منه نص على أن الوزير يبادر كل التدابير إلزامية إلى ضبط العقار الصناعي و تثمينه³.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 100/08 المؤرخ في 25/03/2008 المتضمن صلاحيات وزير الصناعة، الجريدة الرسمية عدد 17 الصادرة 2008/03/30.

² المرسوم التنفيذي رقم 101/08 المؤرخ في 25/03/2008 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الصناعة الجريدة الرسمية عدد 17 الصادرة في 2008/03/30.

³ بن بلقاسم صابر، المرجع السابق، ص 44 .

ثانياً-الوزارات المختلفة:

يوجد العديد من الوزارات التي تدير العقار الصناعي فمن بينهم وزارة الصناعة التي تحتفظ بسجل يضم جميع المناطق الصناعية ووزارة المساهمة وترقية الاستثمار التي تقوم بتقديم اقتراحات فيما يخص العقار الصناعي ووزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار التي جاءت محل وزارة الصناعة وترقية الاستثمار والتي كانت مهمتها استشارية فيما يخص العقار الصناعي ووزارة المالية التي تعتبر أهم وزارة كونها تمثل إدارة أملاك الدولة فيما يخص أملاك الدولة الخاصة ومنها الموجهة للاستثمار في التسيير والتصرف والاستئجار.¹ ولذلك سنتطرق لكل وزارة على حدى.

أ- وزارة الصناعة:

كلفته الحكومة وزارة الصناعة بدراسة ملف العقار الصناعي على المستوى الداخلي من خلال:

- تكوين الملف الأولي.
- تشكيل لجنة وزارية مكلفة بدراسة الملف.
- وضع بنك معلومات حقيقي على الموجودات العقارية.
- وضع البطاقة الفنية خاصة بكل منطقة صناعية.
- كما تكلف الوزارة مديرية الصناعة والمناجم على المستوى المجلس بدراسة ملف طلب العقار الصناعي والذي يقدمه المستثمر حيث يحتوي هذا الملف على الوثائق التالية:

- طلب موجه إلى السيد الوالي، الذي يبين فيه المشروع الاستثماري.
- مخطط كتلة موافق للمعايير المعمول بها.
- دراسة تقنية اقتصادية التي يعد مكتب الدراسات وتشمل على (تكلفة المشروع) طبيعته، عدد مناصب الشغل، مدة الإنجاز.
- القدرات المالية، كشوف أو محاضر تثبت القدرة المالية للمستثمر.

¹خروبي حفيظة، سامر آمال، المرجع السابق، ص 31-32.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

- بطاقة تقنية للمشروع والتي تتضمن على المعلومات خاصة بصاحب المشروع سواء كان شرط أو معنوي أي بالإضافة إلى بطاقة خاصة بالمشروع.¹

ب- وزارة المساهمات وترقية الاستثمار:

حيث كلف وزير المساهمة وترقية الاستثمار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-43 المحدد لصلاحيات وزير المساهمات وترقية الاستثمار فيما يخص اقتراح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين طرق تسيير العقار الصناعي الموجهة للاستثمار حيث نصت م 13 الفقرة 03 من المرسوم السالف الذكر على ما يلي: "يتولى الوزير فيما يخص السياسة دعهم الاستثمار القيام ب:

- يقترح كل تدبير يرمي إلى تحسين طرق تسيير العقار الموجه للاستثمار...."²،
والملاحظ أن وزير المساهمات وترقية الاستثمار مهمته استشارية ولا تتجاوز الاقتراح والمبادرة، المساهمة أي ليست له مهم تنفيذية ليستمر الوضع في المرسوم التنفيذي رقم 05-309 المتعلق بصلاحيات وزير المساهمات وترقية الاستثمار.³

ت- وزارة المالية:

قبل صدور خصوص تشريعية وتنظيمية واضحة انفردت وزارة المالية بمركز إتخاذ القرار عند فشل بيع العقارات التابعة لأمالك الدولة الخاصة بما فيها الموجهة للاستثمار بعد عمليتي البيع بالمزاد العلني والتراضي يرخص وزير المالية البيع بالتراضي وهذا ما جاء في المادة 12 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.⁴

وبمجرد صدور قانون المالية 1989 يرخص الوزير المكلف بالمالية استثناء بيع بالتراضي الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية غير مستقلة ذات الصيغة الوطنية

¹ حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص ص50-51.

² المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 03-43 الذي يحدد صلاحيات وزير المساهمات وترقية الاستثمارات، الجريدة الرسمية، العدد 07 المؤرخة في 2003.

³ المرسوم التنفيذي رقم 05-309 المتعلق بتحديد صلاحيات وزير المساهمات وترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 61، الصادرة في 2005.

⁴ المادة 120 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 52.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

أو المحلية وبترخيص من الوزير المكلف بالأموال الوطنية، يمكن التنازل أو منع من الامتياز أو الإيجار بالتراضي لفائدة المستثمر بالنسبة للعقارات المبنية والغير مبنية المكونة من الأصول المتبعة للمؤسسات العمومية المحلية التي أسند تسييرها على الأحكام المادة 21 من الأمر 03-01 إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

المطلب الثاني: الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة للعقار الصناعي

تعتبر الهيئات المسيرة للعقار الصناعي على المستوى المحلي الركيزة الأساسية من أجل التسيير الحسن لعملية الاستثمار على المستوى المحلي وللتحليل من الإجراءات الإدارية الصحية لذلك سنتطرق في هذا المطلب أولا لوالي الولاية ثم مديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري ثم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات.

الفرع الأول: الوالي

إذ يعين الوالي بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية طبقا للمادة 78 فقرة 09 من الدستور ويمثل الوالي في التنظيم الإداري الجزائري جهازا لعدم التركيز إذ يعمل باسم السلطة المركزية ويتخذ القرارات باسم الوزارات، وهو بذلك حلقة وصل بين السلطة اللامركزية التي تمثلها والسلطة المركزية، أما فيما يخص دور الوالي في تسيير حافظة العقار الصناعي فإنه يترأس لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وهو المخول قانونا بالترخيص بمنح الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي وفقا للأمر 11/06 والأمر 04/28 الذي ألغي سابقا.¹

- فبموجب المادة 5 و4 من الأمر 04/08 فإن الترخيص بمنح الامتياز يكون بقرار من الوالي مختص إقليميا باقتراح اللجنة المحدد بموجب التنظيم التي تمثل حاليا للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار قبل صدور القانون التكميلي 2015.

ويجب الملاحظة أن مع صدور الأمر 04/08 فإن قرار الوالي المرخص بمنح الامتياز لا يشمل الأراضي التي تدخل ضمن حافظة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأراضي العقار السياحي والأراضي التابعة لمحيط مدينة جديدة لأن كل تلك

¹صافة خيرة، علي سنوسي، المرجع السابق، ص 426.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

الأراضي المخصصة من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة فالترخيص يمنح الامتياز عليها على اختصاص الوزراء المحددين في المادة 05 منه.¹

الفرع الثاني-المدير الولائي لأملاك الدولة و المدير الولائي للإستثمار
أولا-المدير الولائي لأملاك الدولة

لقد نصت المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة إن الوزير المكلف بالمالية حيث نصت على أن الوزير المكلف بالمالية له صلاحيات التصرف باسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف الواردة على أملاك الوطنية الخاصة للدولة.²

وقد منح وزير المالية تفويضا للمدير الولائي لأملاك الدولة على مستوى الولاية الإدارة أملاك الدولة إقليميا بما فيها الموجهة للإستثمار بحيث تنص المادة 183 من المرسوم التنفيذي 12-427 على ما يلي "يمكن للوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 02-03 من المادة 120 من القانون 300 أن يمنح قرار بموجب قرار المدير الولائي لأملاك الدولة لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها.

وبموجب قرار وزير الاقتصاد المؤرخ في 20 يناير سنة 1992 حيث نصت المادة 175 على منح تعويض مديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.³

لذلك فمديرية أملاك الدولة تتولى إعداد عقد منح الامتياز بالتراضي مرفقا بدفتر الشروط وتتميز بحق الرقابة أيضا على الأملاك الوطنية إضافة إلى المهام الآتية:

- تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة لأملاك الدولة وحمايتها وتسييرها.
- القيام بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وحفظ النسخ الأصلية ولها علاقة بها.

¹ جبوري أحمد، الهيئات المتدخلة في عمليات منح واستغلال العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، كلية الحقوق والعلوم السياسية بالمركز الجامعي بتيبازة، ص ص152-153.

² غامنية نورية، حيتالة معمر، المرجع السابق، ص 10.

³ جبوري أحمد، المرجع السابق، ص 154.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

- السهر على السير المنظم لمفتشيات أملاك الدولة في ولايتها.
- القيام بدراسة الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة ومتابعتها للقضايا المتنازع فيها.

ثانيا-المدير الولائي للاستثمار:

بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015 كما سبق الإشارة له أصبحت إجراءات منح الامتياز غير واضحة وذلك بعد إلغاء الإجراءات التي كانت تتم أمام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، لذا فإن هذه النقطة حاليا تعاني من شغور قانوني رغم صدور التعليمات المشتركة من وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة الداخلية ووزارة الصناعة والمناجم التعليمية المشتركة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية، ووزارة المالية ووزارة الصناعة والمناجم رقم 1 المؤرخة في 6 أوت 2015، حيث أن ملفات الامتياز تمر بمرحلتين الأولى تتمثل في تقديم الطلب ودراسته والثاني يتمثل في البث في الطلب.¹

أولا-تقديم الطلب ودراسته:

إن طلبات الحصول على الامتياز يقوم أمام مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة قانونا والتي يبت في الطلب بالقبول من عدمه في مهلة 8 أيام من تاريخ تقديم الطلب، وذلك بعد استشارة المديرية المعنية، وفي حالة عدم الرد يعتبر الرأي إيجابيا لكن السؤال المطروح هل مدة 8 أيام كافية بدراسة ملف متعلق بمنح قطعة أرض استشارية.

- ثانيا-البث في الطلب:

بعد مرور أجل 8 أيام لإبداء رأي مديرية الاستثمار كما سبق بيانه يحول الملف للوالي الذي يبت في الطلب بالقبول، وفي هذه الحالة يرسل الملف في مديرية أملاك الدولة التي تحضر كل الدفاتر الضرورية في مدة 8 أيام وتحرير العقد في أجل 15 يوم وفي حالة الرفض ضرورة تبليغ المعني بالرفض في أجل 15 يوما بموجب تبليغ مبرر من طرف مديرية الاستثمار.

¹التعليمات المشتركة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية، ووزارة المالية ووزارة الصناعة والمناجم رقم 1 المؤرخة في 6 أوت 2015.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

الفرع الثالث: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار
أنشأت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120/07 المؤرخ في أبريل
2007¹ وذلك تطبيق للمادة 5 من الأمر 06/11 وتشكل هذه اللجنة من 21 عضوا
ويرأسها الوالي أو ممثل عنه وهي تجمع معظم أعضاء المجلس التنفيذي بالولاية
بالإضافة إلى مدير الجهاز المكلف بتسيير المناطق الصناعية وممثل الوكالة الوطنية
لتطوير الاستثمار المختص إقليميا وممثل عن مكلفين بترقية المناطق الصناعية.²

- ممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.
- مدير الوكالة العقارية الولائية.
- رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع، وممثل عن كل
غرفة التجارة، الصناعة والحرف والفلاحة، ممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها
مع الاستثمار.
- ويمكن أن يستعان بأن يمكنه مساعدتها وللأمانة دائما ملحقة بالأمين العام للولاية
والوسائل البشرية والمادية اللازمة.
- وفي إطار العقار الموجه للاستثمار فإنه كان كافي في الأمر 04/08 السالف
الذكر طلب منح المكان يوجه إلى الوالي ويودع على مستوى أمانة هذه اللجنة
المذكورة أعلاه وليس كما كان عليه الأمر سابقا أين كان منح الامتياز يتم بموجب
قرار من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وبموجب هذا الأمر تفضل اللجنة في
الطلبات في مدة أقصاها 30 يوما على المستفيدين التخصيص قطعة الأرض
بموجب قرار اللجنة أن يقوم بالإجراءات المتعلقة بالامتياز وهي دخول المزاد
العلمي أو القيام بإجراءات مع مالك القطعة الأرضية في 6 أشهر من تاريخ تبليغه
بقرار اللجنة مع إمكانية سحبه بانتهاء الأجل المحدد ما عدا في حالة القوة القاهرة،
وتقوم اللجنة بصفة دورية كل 6 أشهر بإرسال تقرير عن نشاطها الذي يبين

¹ المرسوم التنفيذي 07-120 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع
وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 27 لسنة 2007.

² بن بلقاسم صابر، المرجع السابق، ص 52.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

العرض العقاري المتاح وإمكانيات الولاية إلى الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية مع نسخة من التقرير إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمار.¹

الفرع الرابع-الشباك الوحيد اللامركزي والوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين.

أولاً: الشباك الوحيد اللامركزي

أ-كيفية إنشائه ومهامه:

- تم إنشاؤه بموجب الأمر 03/01 بهدف إلى توفير الخدمات الإدارية الضرورية لتحقيق الاستثمار الأجنبي بوضوح التصريح تتدخل ضمنها كل الإدارات والهيئات المعنية بالمشروع الاستثماري، وذلك لتجنب إضاعة الوقت والجهد في التنقل بين مختلف المرافق الإدارية، حيث نجد المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها قد تناوله وذلك من خلال المواد 293/21 منه والذي من خلاله نجد أنه يوجد عدة شبابيك وحيدة لا مركزية على مستوى المحلي فتمثل في الجزائر العاصمة، البليدة، وهران، قسنطينة، عنابة، ورقلة، أدرار.²

- إنشاؤه على مستوى الولاية، يشتمل على ممثلين محليين للإدارة التي تتدخل فيها، أي تشمل على ممثلي المركز الوطني لتسجيل التجاري والضرائب وأملاك الدولة والجمارك والتعمير وتهيئة الإقليم والبيئة والعمل مع المجلس الشعبي البلدي، ولكل له ممثل لمهمة خاصة مرتبطة بطريقة الإدارة التي يمثلها فهم مكلفين بالتدخل لدى المصالح المركزية والمحلية وإدارتهم أو هيئاتهم الأصلية لتدليل الصعوبات المتمثلة التي يلاقونها المستثمرون.

ويخضع كل مستثمر غير مقيم لحماية قانونية خاصة من قبل الشباك الوحيد اللامركزي ويكون على اتصال مباشر مع المستثمر المقيم ويرافقه في تقديم تصريح الإيداع الاستثمار، والأخذ بعين الاعتبار الملفات المدروسة وضمن استكمالها بنجاح وذلك بمجرد ربطها بالإدارات الصلة .

¹ جبوري أحمد، المرجع السابق، ص 146.

² خروبي حفيظة، سامر، نسيمه آمال، المرجع السابق، ص 34.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

- مهامه: لقد وردت مهامه في المادة 23 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار بحيث يؤهل الشباك الوحيد قانونا لتوفير الخدمات الإدارية الضرورية لتحقيق الإستثمارات المصرح بها إذ يحتج به على الإدارات المعنية، وأيضا تخفيف و تبسيط الإجراءات وشكليات تأسيس المؤسسات وإنجاز المشاريع .
-ويتولى أيضا إدارة المحفظة العقارية المتكونة من أصل المؤسسات العمومية المحلة، ولكن هذه المهام فيما بعد أسندت للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.
في حين أوردت المهام الخاصة بمدير الشباك ومهام كل الممثلين المحليين في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 356/06.¹

ثانيا-الوكالات الولائية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين

إن هذه الوكالات يتم إدراجها وتسييرها مدير² ويشمل مجلس الإدارة الذي يترأسه الوالي أو ممثله على الأعضاء التاليين:

- رئيس المجلس الشعبي الولائي وممثله.
- مسؤولوا مصالح الدولة على مستوى الولاية المكلفون بالإدارة المحلية، وتنظيم الشؤون العامة.
- ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار.
- رئيسا مجلس شعبيين بلديتين ينتخبهما نظراؤهما.
- ممثلان عن جمعيات يرمي هدفها إلى حماية البيئة و يعينان بمبادرة من رئيس المجلس.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، بموضوع إجتماع مجلس الإدارة.
- يمكن أن يستعين رئيس مجلس الإدارة بممثلين عند الحاجة من القطاعات الأخرى.³

¹ شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 90 إلى 91 .

²المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

³المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المعدلة والمتممة للمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المسائل التي يداول فيها مجلس الإدارة.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

ويداوم مجلس الإدارة بناء على تقرير المدير وهذه المداولات نافذة بعد المصادقة عليها، إذ يجتمع في دورة عادية مرتين في السنة بناء على دعوة من رئيسه و يجتمع في دورة طارئة بطلب من مديره.

يعد مدير الوكالة جداول أعمال الاجتماعات التي يضيفها الرئيس مجلس الإدارة، ثم ترسل الإستدعاءات إلى الأعضاء مصحوبة بجدول الأعمال قبل 15 يوما على الأقل من تاريخ عقد الاجتماع ويمكن تقليص لـ 8 أيام في الحالات الطارئة، وقد لا تصلح المداولات إلا إذا حضر ثلثي الأعضاء وإذا لم يكتمل هذا العدد يعقد إجتماع آخر في غضون 8 أيام الموالية وتصح المداولات عندئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين،¹ وتتخذ قرارات مجلس الإدارة في محاضرة وتكن في سجل يفتح خصيصا، لهذا الغرض ويوقع رئيس مجلس الإدارة وكاتب الجلسة على كل محضر، ويتولى مدير الوكالة كتابة مجلس الإدارة.²

أما مدير الوكالة يعين بموجب قرار من الوزير المكلف بالداخلية و الجماعات المحلية، بناء على إقتراح من الوالي ومن الموظفين والأعوان المنتمين للأسلاك المتصرفين الإداريين أو المهندسين أو الأسلاك المماثلة أو الحائزين على شهادة التعليم العالي والذين لهم أقدمية لا تقل عن 05 سنوات في ميدان النشاط.³

¹تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 52.

²المواد من 11 إلى 17 المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المعدل والمتمم السالف الذكر.

³المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المعدلة والمتممة للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 408/03.

الفصل الأول:.....الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

خلاصة الفصل:

وفي ختام هذا الفصل نرى أن المشرع الجزائري أعطى أهمية كبيرة للعقار الصناعي، وهذا من خلال النصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة والهيئات المتدخلة في عملية منح استغلال العقار الصناعي إلا أن هذا الأخير له عدة مشاكل قانونية ولعل أهمها تعدد الإدارات المكلفة بتسيير هذا العقار وتداخل صلاحياتها في كثير من الأحيان ولكن بعد صدور الأمر 04/08 والقوانين المكملة له لا سيما قانون المالية التكميلية 2011 أصبحت الإدارات المكلفة بهذا النوع من العقارات واضح ودور كل منها واضح . لذلك على المشرع الجزائري التدخل لإعادة النظر في المسألة القانونية لدراسة ملف منح الامتياز على عقار صناعي باعتباره آجال قصيرة وغير مدروسة بطريقة جيدة خاصة أن مسألة الاستثمار والتضخم لا يستهان به وأنه يجب على المشرع الجزائري عليه أن يتدخل سريعا بموجب مرسوم تنفيذي يوضح بدقة كيفية سيرورة ملف العقار الصناعي.

الفصل الثاني

الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي
والمنازعات الناجمة عنه

تمهيد:

لقد حاول المشرع الجزائري إيجاد آليات لإستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار، وذلك من خلال إصدار الأمر 11/06 الذي حدد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الذي كرس عقدي الإمتياز والتنازل كآلتي للإستغلال العقار الصناعي ليعود ويتبنى بموجب الأمر 04/08 المجرد لشروط وكيفيات تمنح الإمتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية عقد الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الصناعي وذلك محاولة منه لبعث روح النشاط الاستثمائي على المستوى الوطني ومنح الضمانات والتسهيلات للمستثمر الأجنبي التي قد تنشأ عنها منازعات متعلقة بعقد التنازل وعقد وهنا على أطراف النزاع معرفة الجهات القضائية المختصة في الفصل في منازعات العقار الصناعي.

المبحث الأول: آليات إستغلال العقار الصناعي

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

المطلب الأول: عقد التنازل

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

الفرع الأول: تعريف عقد التنازل في مجال العقار الصناعي

أولاً- تعريف عقد التنازل من الناحية القانونية:

إن التنازل أو البيع يقع أساسا على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة التي تكون غير مخصصة، بالرجوع إلى نصوص المادة 26 من القانون رقم 04/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية يعدل ويتم القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، فإنها تنص على أنه: "يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية غير المخصصة أو التي ألغى تخصيصها"¹

وهنا المشرع قام باستبدال البيع بالتنازل وذلك بعد تعديل و تتميم هذا القانون السابق الذكر.

وأیضا ورد في نص المادة 89 منه: "يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة والجماعات الإقليمية".

لم يعرف المشرع الجزائري عقد التنازل وإنما إكتفى بذكر شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة والموضوعة حيز الإستغلال.

لذلك تم تعريفه على أنه " هو عقد ينقل الملكية لصالح المشتري بصفة كلية حيث ينصب على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية وتجدر الإشارة أنه لا بد من التمييز بين عقد التنازل و التنازل عن العقد.

¹شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص ص 106-107.

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

التنازل عن العقد ينقسم إلى تنازل قانوني وتنازل إتفاقي فالتنازل القانوني يكون مصدره المباشر هو القانون، ويكون هذا التنازل مفروضاً على أطرافه من طرف القانون.¹

ثانياً-تعريف عقد التنازل في بعض التخصصات:

إن عقد التنازل في مجال الاستثمار الصناعي يتمتع بنفس خصائص التنازل المنصوص عليه في القانون المدني، غير أنه يتميز باحتوائه مراعاة للمصلحة العامة وضرورة المحافظة على الأملاك الوطنية الخاصة على بعض الشروط غير المألوفة في العقود المدنية أو التجارية، وهذا هو الركن الممتاز الذي يجعل الإدارة تكتسبه في مواجهة الطرف المتعاقد معها، وذلك بما يخوله عقد التنازل من امتيازات كالتنازل على أساس شرط فاسخ وإرفاق، هذا العقد بدفتر الشروط وحق الإدارة في توقيع جزاءات معينة في حالة إخلال المتعاقد معها، وهذا من خلال الامتيازات التي يخولها له عقد التنازل كالتنازل، كالتنازل على أساس شرط فاسخ وإرفاق هذا العقد بدفتر شروط وحق الإدارة في توقيع جزاءات معينة في حالة إخلال المتعاقد بالتزاماته التعاقدية.²

وقد جاء في المرسوم الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 أن عقد التنازل ذو طابع إداري، حيث جاء في البند 18 من دفتر الشروط الملحق بالقرار أنه: نص يتولى تحديد العقد الإداري المتضمن نقل ملكية القطعة الأرضية لفائدة المشتري مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً واشترطت الرسمية في عقد التنازل لنقل الملكية العقارية تحت طائلة البطلان، لكون مديرية أملاك الدولة هي المختصة بتحرير هذا العقد بصفتها موثق الدولة وتستشف هذه الشكلية المادة 16 من الأمر 75/74 حيث تنص على أن: "العقود الإدارية والإتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين أطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية " المادة 16/2 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار الوزاري المشترك، تنص على أنه ص يتمتع المشتري بالملكية التامة للعقار ابتداء من تاريخ إشهار العقد".

¹ بن زغيبه أميرة، المرجع السابق، ص 32.

² بن بلقاسم صابر، المرجع السابق، ص 83.

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

أما المادة 61 من المرسوم 76/63 المتضمن تأسيس السجل العقاري حيث تنص على أن "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقوم على شكل رسمي". ونلاحظ أيضا وجوب الشهر لنقل الملكية وضرورة إستيفائه طبقا للقوانين المعمول بها والمنظمة لإجراءات الشهر، ويجب أن يكون العقد مفرغ في شكله الرسمي وإلا لن تقوم المحافظة العقارية بإشهاره.

ولذلك فإن العقد الإداري المتضمن التنازل عن القطعة الأرضية لصالح المستثمر هو عقد رسمي تحرره مصلحة أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة، ممثلة في شخص المدير الفرعي أو الولائي لأملاك الدولة وهو المفروض من طرف وزير المالية. وعليه فإن الذي يحرر عقد نقل الملكية الأصل العقاري لفائدة المستثمر هو مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، لذلك من تاريخ نشر هذا العقد في المحافظة العقارية أن يتمتع المستثمر بالملكية التامة للعقار.

الفرع الثاني: تطبيق عقد التنازل وإجراءات إعداده:

أولا- تطبيق عقد التنازل:

لتطبيق عقد التنازل تقوم أملاك الدولة بالتأكد من إلغاء التخصيص للعقار المراد إستثماره أو حتى عدم تخصيصه أصلا لإحدى الهيئات والمصالح العمومية ثم تقوم بعدها بعدة إجراءات أو أعمال التي ينبغي من خلالها أولا التحضير الجيد لعملية التنازل عن العقار الصناعي وهي كالاتي:

أ-تحديد الطبيعة القانونية للعقار:

أول إجراء يتم القيام به هو تحديد الطبيعة القانونية وأصل الملكية للعقار الصناعي المراد التنازل عليه، وذلك من خلال إجراء تحقيق ميداني والبحث والتحري في أرشيف إدارة أملاك الدولة والمحافظة العقارية المختصة، وإذا تبين أنه تابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة يأتي بعدها ثاني إجراء وهو تقييمه.

ب-تقييم العقار:

فبعد تحديد الطبيعة القانونية يأتي ثاني إجراء هو تقييم هذا العقار وذلك كما يلي:
-حيث تقوم مديرية أملاك الدولة بالزيارة الميدانية للعقار والتي تعتبر من أهم مراحل الدراسة التقييمية بحيث يجب على المقيم العقاري أن يسجل كل معلومة أو

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

ملاحظة وأخذ جميع المواصفات والخصائص التي يتميز بها العقار معلومة أو ملاحظة وأخذ جميع المواصفات والخصائص التي يتميز بها العقار ويحدد الصنف والنوع الذي ينتمي إليه العقار.

ثم يشرع المقيم العقاري في تنفيذ أشغال التقييم معتمدا على العوامل والطرق الجاري بها العمل والخاصة بكل صنف من الأصناف لأمالك العقارية المختلفة و ذلك كما يلي:

1-إستخراج أدوات التقييم (عناصر المقارنة والمتمثلة في المعاملات العقارية المتشابهة).

2-إختبار طريقة التقييم.

3-الوصول إلى استنتاج القيمة التجارية للعقار لجميع مواصفات العقار المادية القانونية والإقتصادية وذلك بتحرير تقرير تقييمي يبين فيه جميع النتائج المتوصل إليها في الدراسة الميدانية والتحليلية.¹

ثانيا- مجال تطبيق عقد التنازل هنا هي أنواع الحافطة العقارية التي تطبق فيها النوع من العقود في مجال إستثمار العقار الصناعي.

1-التنازل عن العقار الصناعي في إطار الإحتياطات العقارية:

إن قانون الإحتياطات العقارية وقانون جاء يهدف إلى تكوين إحتياطات عقارية لفائدة البلديات داخل المناطق العمرانية كتعويض لها عن العقارات التي خسرتها بموجب قانون الثورة الزراعية والذي أدمج الأراضي الفلاحية التابعة للبلديات على غرار أراضي العرش والوقف والأمالك المؤممة والأمالك الشاغرة ضمن صندوق الثورة الزراعية، حيث منح المشرع للبلديات حق التصرف في كل الأمالك العقارية الموجودة داخل المحيط العمراني، بعد تحويل ملكيتها وتكوين حافطة عقارية لفائدة البلدية من أجل القيام بمشاريع عمومية، أو التنازل عنها للأفراد من أجل إنشاء تعاونيات عقارية أو إقامة مساكن عائلية أو محلات تجارية، غير أن هذه المحلات التجارية لم تكن ترقى إلى ورشات صناعية ضخمة، وإنما أعمال تجارية بسيطة أو ورشات صغيرة.²

¹كريم حرز الله، الآليات القانونية، لإستغلال العقار الصناعي وطرق تقييمه كلية الحقوق جامعة د يحي فارس، المدينة، (الجزائر)، ص 4.

²سردو محمود، المرجع السابق، ص 56.

2- عقد التنازل في المناطق المطلوب ترقيتها:

بصدور القانون 90/30 المتضمن الأملاك الوطنية، تنص المادة 89 منه "يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة...ويمكن ذلك بالشروط والأشكال والكيفيات المحددة في القوانين و التنظيمات المعمول بها".

هذا وكما تنص المادة 161 من القانون 91/25 على إمكانية التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق التراضي كإستثناء مع إحترام الشروط المحدد بموجب تنظيم¹.

3- عقد التنازل في المناطق الصناعية:

إن عملية التنازل عن أراضي المناطق الصناعية عن طريق إجراءات إدارية طويلة ومعقدة وذلك من خلال أن المستثمر يقدم طلب التنازل إلى مديرية الصناعة والمناجم المختصة باستلام ملفات التنازل وتحفظ مديرية الصناعة بنسخة منها من أصل 5 نسخ، حيث يتم عرض الباقي على هيئات إدارية أخرى قصد دراستها ثم إصدار القرار النهائي في شأنها.

فإذا كانت هذه العقارات المراد إكتسابها ملك للخواص وتقع ضمن مخطط المنطقة الصناعية، تقوم هذه الأجهزة أو المؤسسات بشراء العقارات من مالكيها بعقود توثيقية عادية ومشهرة وإذا لم تكتسبها تقوم هذه الإدارات المكلفة بإدارة المناطق الصناعية تقوم بالتجزئة عن طريق الحصول على رخصة التجزئة، ويجب تهيئتها من قبل الأجهزة المكلفة بإدارة المناطق الصناعية قبل القيام بعملية التنازل لصالح المستثمرين أو المستفيدين عن طريق عقود توثيقية رسمية مدنية².

4- عقد التنازل في مناطق النشاط:

لقد تم إنشاء مناطق النشاطات في إطار سياسة الإحتياطات العقارية لصالح البلديات بموجب الأمر رقم 26/74 المتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات، حيث أن جزء من هذه المناطق التي تم تهيئتها وتجزئتها من طرف البلدية ثم تقوم بالتنازل عنها المستثمرين لقاء عرض على أساس تقدير أملاك الدولة³.

¹بن بلقاسم صابر، المرجع السابق، ص 85.

²بن زغبية أميرة، المرجع السابق، ص 35.

³حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص 70 .

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

فعلى حسب الطرف المتنازل له تختلف إجراءات التنازل، سواء كان من الخواص الطبيعيين، أو المعنويين أو لصالح الدولة أو مؤسسة عمومية أو مؤسسة إستراتيجية، فإذا كان التنازل عن الأراضي المتوفرة لصالح الدولة والجماعات المحلية و المؤسسات العمومية والمؤسسات الإستراتيجية يكون هذا البيع بالتراضي بين البلدية والمكتتبين الجدد.¹ وذلك بعد الأخذ برأي اللجنة المكلفة بإختيار الأراضي المنصوص عليها في الفصل الخامس من المرسوم رقم 109/75 لسنة 1975 .

وهذا البيع يرخص به من قبل المجلس الشعبي البلدي الذي يتداول حول الإلتزامات والحقوق الموجودة في دفتر الشروط، حيث يحدد هذا الدفتر بموجب قرار وزاري مشترك من وزير الداخلية والوزير المكلف بالتعمير الحضري . بالإضافة إلى أنه يتم التداول حول مبلغ وشروط البيع ثم تقدم هذه المداولة إلى الوالي، طبقاً لأحكام المادة 107 من الأمر رقم 24/67 المؤرخ في يناير سنة 1967 المتضمن القانون البلدي.

وفي الأخير يوقع عقد تحويل ضمن الشكل الإداري بين الأطراف المتعاقدين فور المصادقة على مداولة المجلس الشعبي البلدي المرخصة للبيع. أما التنازل من الأراضي المتوفرة في مناطق النشاطات لصالح الخواص الطبيعيين أو المعنويين، فيتوقف على إشهار منظم ضمن الشروط المحددة في المواد 14/13 و 16 من المرسوم رقم 27/76 لسنة 1976.

وبيع الأراضي هذه يكون بعد مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي الذي يبدي رأيه حول نقاط محددة ومهمة يصادق عليها من طرف الوالي، ثم يتم إبرام عقود نقل الملكية بين رئيس المجلس الشعبي البلدي و الملاك الجدد.²

وفي حالة ما إذا لم تقدم العدد الكافي من المترشحين لشراء مجموع الأراضي التي يمكن خصصتها في الآجال المحددة في الإشهار، فيجوز الرجوع للمجلس الشعبي

¹أنظر المادة رقم 05 من المرسوم رقم 27/76 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للإحتياجات العقارية للبلدية المؤرخة 07 فيفري 1976، الجريدة الرسمية العدد17، مؤرخة في 27 فيفري 1976.

²أنظر المادة 11 و17 و18 من المرجع السابق.

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

البلدي لكي يعطي رأي موافقا لبيع قطع الأرض بالتراضي وتخضع هذه المداولة موافقة الوالي.¹

3- عقد التنازل في إطار الإستثمار الإقتصادي الوطني الخاص:

حيث نصت المادة 24 من القانون 82/11 المؤرخ في 21 أوت 1982 المتعلق بالإستثمار الإقتصادي الخاص الوطني² على استفادة المستثمر الخاص، مقابل إلتزاماته، وطبقا للتشريع والإجراءات السارية، من تسهيلات الحصول على قطع أرضية في حدود المكان، حيث توجد المناطق المهيئة وذلك بموجب عقد التنازل توضح إجراءاته وخطواته إعداده المادة 151 من القانون رقم 84/21 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985.³

6- عقد التنازل عن العقار الصناعي التابع لأملاك الدولة و الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية:

لقد أصبح عقد التنازل ينصب على الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ، بعد صدور الأمر رقم 06/11 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد كفاءات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

وإستنادا لنص المادة 32 من الأمر 07/122 المؤرخ في 23 أفريل 2007⁴ فإن عمليات التنازل تتم عن طريق المزاد العلني أو التراضي بعقد تعده إدارة أملاك الدولة عندما يتعلق الأمر بأصل متبق أو فائض إكتتاب من المستفيد من التنازل أو بعقد توثيقي

¹أنظر المادة 21، من نفس المرجع.

²القانون 82/11 المؤرخ في 21 أوت 1982 المتضمن الإستثمار الإقتصادي الوطني الخاص بالجريدة الرسمية عدد 34 الصادرة في 24 أوت 1982.

³القانون 84/21 المؤرخ في 21 أوت 1982 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية عدد 172 الصادرة في 21 ديسمبر 1984.

⁴المرسوم التنفيذي رقم 07/122 المؤرخ في 23 أفريل 2007 والمحدد لشروط وكفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 26 أفريل 2007 .

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

عندما يتعلق الأمر بأصل متوفر على مستوى المنطقة الصناعية، ويقصد بالعقد التوثيقي حسب نص المادة أعلاه إما تنازل (عقد البيع)، أو عقد بيع لحق اللإنتفاع أو عقد إيجارٍ ومن هنا فإن استغلال أراضي المناطق الصناعية، يكون عن طريق عقود التنازل لأن مالكةا هي الهيئة المهيأة للمنطقة الصناعية¹ لذلك نقول أنه يكون إما عن طريق المزاد العلني أو عن التراضي.

أ- عن طريق البيع بالمزاد العلني:

لقد نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91² المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها "يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي ألغى تخصيصها، وفيما إذا لم تعد صالحة للمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني إلا إذا لم تعد صالحة للمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني إلا إذا كانت هناك قوانين خاصة تنص على غير ذلك يأذن الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني، رأي المدير الولائية للأملاك الوطنية تكون المزادات العلنية على أساس دفتر الشروط، تعده مصلحة الأملاك الوطنية ومطابق للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية، ويعلن عليها بواسطة ملصقات وإعانات قبل العشرين 20 يوما من تاريخ إجراء البيع بالمزاد العلني وتحدد مصلحة الأملاك الوطنية السعر الأدنى لهذه العقارات حسب القيمة التجارية التالية للعقارات.³

ب- عن طريق التراضي:

أوردت هذه الصيغة لأول مرة ضمن أحكام القانون رقم 25/91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 والمتضمن قانون المالية لسنة 1992 والذي أكد من خلال المادة 161 منه على إمكانية التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين في كل المناطق التي تتعلق بالإستثمار مع إحترام الشروط الواردة في القرار الوزاري الصادر عن

¹ صابر بلقاسم، المرجع السابق، ص 88.

² مرسوم تنفيذي رقم 454/91 مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعمامة التابعة للدولة و تسييرها ويضبط كفيات ذلك جريدة رسمية عدد رقم 60 لسنة 1991 .

³ خروبي حفيظة، سامر نسيمة أمال، المرجع السابق، ص 44 .

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

وزارة التجهيز والمؤرخ في فيفري 1992 المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة.¹

لقد نص المشرع الجزائري على التنازل بالتراضي في المادة 11 من المرسوم نفسه، يمكن أن تباع العقارات التابعة للأملاك الوطنية المذكورة في المادة 10 أعلاه ، بالتراضي إستنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية، بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية و ذلك لفائدة:

1-الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الإقتصادية والجمعيات.

2-الخواص في حالة:

- الشيوخ.
- الأراضي المحصورة.
- الشفعة القانونية.
- ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم أو في حالة ما إذا لم يتأتى بيع عد عمليتين للبيع بالمزاد العلني.

3- الهيئات الدولية: التي تكون الجزائر عضوا فيها و للبعثات الدبلوماسية و القنصلية المعتمدة بالجزائر، ويشترط مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل تتصل الهيئة أو البعثة الدبلوماسية أو القنصلية المعنية بوزير الشؤون الخارجية الذي يقوم بإجراء البيع لحساب الهيئة أو البعثة الدبلوماسية أو القنصلية.

وقد حدد المشرع الجزائري في هذه المادة الفئات التي يمكن أن تحصل على رخصة التنازل بالتراضي في نص القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992² في مادتها 01 حيث أنه يجري في إطار أحكام المادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي

¹ مقالاتي مونية، المرجع السابق، ص 79 .

² قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 شعبان عام 1412 الموافق 19 فيبرابر سنة 1992، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التي تملكها الدولة والمخصصة لانجاز عمليات تعميم أو بناء ومضمون دفتر الشروط.

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 على أنه يكون: "التنازل بالتراضي لمتعاملين عموميين أو خواص و التعاونيات العقارية ..."¹.

وبناء على القرار الوزاري المشترك السالف الذكر والذي صدر عن وزارة التجهيز لفائدة المستثمرين في كل المناطق المتعلقة بالإستثمار.²

- أن يتم التنازل عن طريق دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار المشترك.
- يتم التنازل لفائدة كل المستثمرين الجزائريين المقيمين أو الغير المقيمين بصفة رضائية.
- يتم تحديد التنازل على أساس سعر السوق، وبالنسبة للإستثمارات ذات الأولوية بالنسبة للمخطط الوطني يخفض بنسبة 80 بالمائة عندما يتعلق الأمر بالإستثمار يقع بالمناطق المطلوب ترقيتها ونسبة 25 بالمائة عندما يتعلق الأمر بإستثمار قع خارج هذه المناطق.

ونتيجة لصعوبة تنفيذ هذه المشاريع الإستثمارية المنتجة وباعتبار أن الأعمال غير ملائمة مع قانون الإستثمار، وبهذا بادرت السلطات العمومية بوضع حد لأزمة العقار من خلال إستصدار الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01³ الذي تم المحاولة من خلال المحافظة على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و لتفادي الإستهلاك العشوائي للعقار الذي تم التبني من خلاله المشرع أيضا فكرة نظام الإمتياز غير القابل للتنازل والذي تم تعديله بموجب قانون المالية 2011 الذي تم أيضا به إلغاء الإمتياز عن طريق المزاد العلني والإكتفاء بالإمتياز عن طريق التراضي.

ثالثا: إجراءات إعداد عقد التنازل

يتم منح الإدارة بموجب عقد تنازل قطعة أرض لفائدة المستثمر بموجب قرار تخصيص أو محضر إختيار العقار المعني بالإستثمار وفقا للإجراءات التالية:

¹فؤاد حجري، سلسلة القوانين الإدارية العقار - الأملاك العمومية وأملاك الدولة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2006، ص378.

²بن زغبية أميرة، المرجع السابق، ص 39.

³الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01، المرجع السابق.

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

أ-طلب الإعتماد للعقار المختار لإنجاز المشروع الإستثماري، يقدم من طرف المتعامل ويرفق بمحضر لجنة العقار.¹

ب-بعد قبول ملف الإعتماد من طرف المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة، يقوم هذا الأخير بتحديد سعر التنازل حسب القيمة الحقيقية للعقار.

ت-يحول المدير الفرعي الولائي الملف إلى الوالي المختص إقليميا للفصل في التنازل بطريقة إدارية للترخيص بالتنازل وذلك بعد أخذ رأي الوزير المختص حسب النشاط.

ث-بعد صدور قرار الترخيص بالتنازل من طرف الوالي يحول الملف بكامله إلى المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة لإعداد عقد التنازل حسب شروط التسجيل والشهر.

المطلب الثاني: عقد الإمتياز

لقد تبنى المشرع الجزائري الإمتياز كأسلوب لمنح العقار الصناعي بدء من سنة 1993، وذلك بموجب أحكام المرسوم التشريعي 12/93، الذي أنشأ لجنة ولائية مكلفة بمنح الأوعية العقارية وهي لجنة دعم وترقية الإستثمار، غير أنه بصدور الأمر 11/06 وبعده الأمر 04/08 تم إعتماد إجراءات أخرى لمنح الإمتياز لذا سنتطرق أولا ماهية عقد الإمتياز وثانيا لشروط وكيفيات منح عقد الإمتياز.

الفرع الأول: ماهية عقد الإمتياز

أولا-تعريف عقد الإمتياز

التعريف الفقهي:

عرفه الأستاذ ناصر لباد على أنه: "عقد أو إتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا أو معنويا من القانون العام أن من القانون الخاص(الشركة) يسمى صاحب الإمتياز يسمح لصاحب الإمتياز بتسيير وإستغلال مرفق عمومي لمدة محددة وفي المقابل مبلغ يحدد في العقد يدفعه المنتفعين بخدمات المرفق العام".

¹بن بلقاسم صابر، المرجع السابق، ص 84.

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

وكذلك عرفه الأستاذ "محمد بعلي الصغير": "عقد أو إتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجب شخص طبيعي أو معنوي بتسيير المرافق العمومية لمدة محددة بمقابل محدد يدفع من قبل المنتفعين".

أما من الفقهاء الأجانب فعلى سبيل المثال عرفه Mecherak off Alain Serge آلان سيرج مسرياكوف بأنه: "إمتياز المرافق العامة عن طريق تسيير مرفق عام لشخص آخر والذي يتحمل مخاطره و فوائده مقابل إستثمار المرفق العام.

أما الدكتور سليمان محمد الطماوي عرفه على أنه: "عقد إداري يتولى الملتزم فرد كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق إقتصادي واستغلال مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابط سير المرافق العمومية فضلا عن الشروط التي تتضمنها الإدارة في عقد الإمتياز.¹

التعريف القانوني:

لقد عرفه المشرع الجزائري بأنه عقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة، حق الإنتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية إقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع إستثماري.²

ومنه نستنتج أن عقد الإمتياز هو عقد يرتب حق إنتفاع عيني عقاري عقد محدد المدة، عقد يقع على قطعة أرضية تابعة لأملك الدولة الخاصة والمخصصة، عقد يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص، عقد يمنح لشخص مقيم أو غير مقيم جزائري الجنسية حتى وإن كان مؤسسة عمومية إقتصادية.

ثانيا- خصائص عقد الإمتياز

هذا العقد يمتاز عن عقد التنازل بعدة خصائص أهمها:

¹بوعافية أحمد، ماندي مبارك، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة ابن خلدون تيارت، الملحقة الجامعية السوقر، السنة الجامعية 2021-2022، ص 43.

²يرقى حسين، بن لكحل محمد أمين، دور العقار الصناعي في ترقية الإستثمار في الجزائر، دراسة حالة ولاية المدية، جامعة المدية، ص 60.

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

1- عقد محدد المدة: حيث أن الأراضي التابعة لأملاك الموجهة لإستقبال مشاريع إستثمارية محل منح الإمتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد و أقصاها 90 سنة وهذا إنطلاقا من نص المادة 04 من الأمر رقم 04/08، السالف الذكر.

2- عقد إداري:تطبيقا بالمادة 10 من الأمر رقم 04/08 " يكرس الإمتياز المذكور في المادة 04 بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة.....".

3- عقد يبرم بإستعمال أساليب القانون العام عملا بالمادة 15 من القانون رقم 11/11 في نصها:"يمنح الإمتياز على دفتر شروط عن طريق التراضي....." بعد أن كان عن طرق المزاد العلني أو التراضي وفق المادة 03 من الأمر رقم 04/08.

ثالثا- الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز

لقد اختلف الفقهاء في تحديد الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز فهناك من ذهب من الفقهاء إلى القول بأن عقد إداري على أنه " ذلك الإتفاق الذي يبرمه شخص معنوي، عام، بغرض تسيير مرفق عام ووفق أساليب القانون العام بإتصاله بشروط إستثنائية غير مألوفة وغير واضحة في القانون الخاص".

أما القائلين بأنه عقد مدني لكونه عقد إيجاري يعد من عقود الإدارة وليس من عقود التصرف ويتميز بأنه مؤقت، ولا يعتبر حقا عينيا على الشيء المؤجر بل ينشأ لدى كل من المؤجر والمستأجر حقا شخصيا.

وهو بذلك يتفق مع عقد الإمتياز المنصوص عليه في القانون 04/08 في كون كل منهما مؤقت و محدد المدة بمقابل .

ولكن الرأي المرجح فهو ما نصت عليه المادة 10 من القانون رقم 04/08 نصت على أنه يكرس الإمتياز المذكور في المادة 04 بعقد إداري تعد إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الإستثمار و كذا بنود و شروط منح الإمتياز".

ومن هنا يتضح لنا بأنه لا وجود للإجتهد مع نص قانوني حيث يعتبر عقد الإمتياز عقد إداري يفرض عليه شكلا خاصا وهو الشكلية اللازمة لإنعقاد الإثبات، لكي يعتبر عقد الإمتياز عقدا رسميا يجب أن:

يحرر من طرف ضابط عمومي مختص.

- إحتراما للبنود الواردة في القانون من خلال تحريره للعقد.¹

3- الأراضي المستثناة من تطبيق عقد إمتياز العقار الصناعي :

المشروع الجزائري إستثنى بموجب المادة 02 من الأمر 04/08 المعدل والمتمم بعض الأراضي من نطاق تطبيق عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي، لتشمل كل من الأراضي الفلاحية والأراضي الموجهة للترقية العقارية، وكذا مساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية، وكذا الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية، وكذا الأراضي المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية وكذا القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها.

ومن هنا نستنتج أن هذه الأراضي لديها قوانين خاصة بها لكي يتم إستغلالها.²

الفرع الثاني: شروط وكيفيات منح عقد الإمتياز

سنتطرق في هذا الفرع إلى شرط إبرام عقد الإمتياز العقار الصناعي والتي يمكن حصرها في ما يلي:

أولاً: الشروط المتعلقة بالطلب و بالقطعة الأرضية:

سنتناول مجموعة من مجموعة من شروط خاصة بإبرام العقد والتي تتعلق بتقديم الطلب ودراسته من جهة ومن جهة أخرى شروط تتعلق بالقطعة الأرضية.

1-الشروط المتعلقة بتقديم الطلب ودراسته:

يتم تقديم الطلب إلى وكالة ترقية ودعم الإستثمار أو إلى أحد فروع على مستوى مقر كل ولاية وتسمى اللجنة المحلية لترقية ودعم ومتابعة الإستثمار والتي تعتبر مؤهلة التسليم التصريح بالإستثمار للمترشح المعني، ويتضمن الطلب ما يلي:

أ-مساحة العقار محل الإستثمار.

ب-ضرورة إرفاق الطلب بتصريح يقر فيه أنه: "لا يجوز بصفته ملكا في المنطقة المقصودة لقطعة أرضية تسد حاجته في الإستثمار.

ت-تقوم الوكالة أو المجلس بإرسال ملف طلب إلى الوالي المختص إقليميا حسب الإجراءات التنظيمية المعمول بها ليقوم بدراسته.

¹خروبي حفيظة، سامر نسيمه أمال، المرجع السابق، ص 55.

²شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 121.

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

ث- يجب على الوالي أن يبلغ رأيه خلال أجل يتجاوز شهر واحد إلى الوكالة التي تبلغ المتعامل بقرارها، غير أن هذه المدة لم تحدد بدقة ميعاد بدايتها و ميعاد نهايتها، وما هو الأثر المترتب على عدم إحترام الوالي لهذه الأجل.

ج- يبلغ أو يحول مقرر المنح إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي، الذي يقوم بتحرير عقد منح و يشهر بالمحافظة العقارية.

- يجب أن يحتوي "مقرر المنح" على الأجل الممنوح للمستثمر قصد إنجاز مشروعه إذا كان إستثماره ذو أهمية خاصة للإقتصاد الوطني.

- أما فيما يتعلق كفيات تقديم الطلب وشكلياته، وكذا دراسته والسلطة المكلفة بإصدار قرار منح الإمتياز في إطار القانون رقم 16//01 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001 المصادق للأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار، فهي تحدد عن طريق تنظيم لاحق حيث تتكفل الوكالة الوطنية تطوير الإستثمار المنشأة لدى رئاسة الحكومة، المحددة المهام بموجب نص المادة 07 من الأمر 03/01 المصادق عليه بموجب القانون 16/01 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار.¹

2- الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية محل عقد الإمتياز:

نص المرسوم التنفيذي رقم 152/09 على الشروط الواجب توفرها في الأملاك الوطنية الخاصة لكي تدخل في نطاق تطبيق الإمتياز على وجوب أن يكون العقار محل الإمتياز تابعا للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، وغير مخصصة وليس في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها، وأن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير بإستثناء المشاريع الإستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.²

غير أنه إستثنى من مجال تطبيق أحكام الإمتياز أصناف الأراضي الآتية:

أ- الأراضي الفلاحية.

¹خروبي حفيظة، سامر نسيمية آمال، المرجع السابق، ص 55 .

²سقار فايضة، علي لونيبي، الإمتياز بالتراضي كآلية قانونية لإستغلال العقار الصناعي، الموجه للإستثمار في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، المجلد الرابع، العدد الثاني سنة جوان 2019 الرقم التسلسلي 14، ص

- ب-القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
- ت- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- ث-القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة.
- من إعانة الدولة القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل، عند الإنجاز الفعلي لصيغة منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل، عند الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لأحكام دفتر الشروط و المثبت قانونا بشهادة المطابقة.¹

ثانيا-كيفية إبرام عقد الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي

لقد نظم المشرع الجزائري بموجب الأمر 04/08 والنصوص التنظيمية له، كيفية إبرام عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي لذا سنتطرق أولا أطراف عقد الإمتياز ثم كيفية منحه حسب النصوص التشريعية الصادرة.

أولا-أطراف عقد الإمتياز

يتم إبرام عقد الإمتياز يجب على كل مستثمر يريد إقامة مشروع إستثماري على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة أن تبرم عقدها مع إدارة أملاك الدولة باعتبارها المؤهلة قانونا لإبرام مثل هذه العقود.

1-شروط تتعلق بالإدارة المانحة للإمتياز:

تعتبر الإدارة المانحة الطرف الأساسي في منح الإمتياز إذ يعد هذا الأخير بموجب عقد يعد من طرف مدير أملاك الدولة بتفويض من وزير المالية، ويكون بين صاحب الإمتياز والإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني الذي يعتبر محل الإمتياز، ومن بين الشروط التي يجب أن تتوفر في الإدارة التي تمنح الإمتياز توفر الشروط العامة المتعارف عليها في مجال القانون الإداري لا سيما الإختصاص وهذا ما نصت عليه المادة

¹زادي سيد علي، الإمتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 15 العدد 01 سنة 2017، ص 530.

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

10 من الأمر 08/04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

كما إشتراط المشرع أن يكون العقد مرفقا بدفتر الشروط وفق المرسومين السابقين الذكر 152/09 و 153/09 واشتراط كذلك تحت طائلة البطلان أن يكون العقد المتضمن منح الإمتياز متضمنا شروط منح التنازل أو الإيجار من الباطل، وبالإضافة إلى أنه يشترط في الترخيص بالإمتياز أن يتم من طرف هيئات معينة، وذلك حسب الحالة ونصت المادة 5 من الأمر 04/08 السالف الذكر لتأكيد ذلك.¹

أما على المستوى المحلي فإن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 472/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة للدولة وتسييرها وضبط كيفيات ذلك فإنه بموجب قرار مدير أملاك الدولة يمكن لوزير المالية منح تفويض من أجل إعداد العقود والتي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة مع إعطائها الطابع الرسمي وكذلك السهر على حفظها.²

وبذلك نستند أن كل الشروط التنظيمية التي يحتويها دفتر الشروط النموذجي لعقد الإمتياز هي شروط لصالح الإدارة، حيث أن الدولة سعدت إلى الحفاظ على الرصيد العقاري الوطني، بغض النظر عن الطبيعة القانونية من أجل المحافظة على المصلحة العامة.

¹بن زغبية أميرة، المرجع السابق، ص ص 49 - 50.

2-شروط تتعلق بالمستثمر صاحب الإمتياز:

حيث نصت المادة 15 من القانون رقم 18 جويلية 2011¹ التي عدلت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر 04/08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 على ما يلي: "يمنح الإمتياز على أساس دفتر الشروط، عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع إستثمارية ومع مراعاة إحترام قواعد التعمير المعمول بها".

ومن هنا يتضح لنا يتضح لنا أنه يمنح الإمتياز لفائدة المؤسسات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، لكن بمراعاة الشروط العامة في التعاقد كأهلية التعاقد وموطنا أكيدا ويكون ميسورا ماليا ومتمتعا بحقوقه المدنية، كما لم يشترط المشرع الجنسية الجزائرية في صاحب الإمتياز".²

ويشترط أيضا في المترشح للإستفادة من عقار في إطار الإستثمار في المجال الصناعي التصريح به لدى لدى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، المتمثلة في الشباك الوحيد اللامركزي للإستفادة من المزايا المقررة في قانون الإستثمار.

وأن الأراضي الموجهة للإستثمار محددة في قائمة معدة من طرف الوالي المختص إقليميا، ومنتشرة على مستوى أمانة اللجنة الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، وهي مخولة قانونا في النظر في طلبات الإستفادة سابقا قبل التعديلات المقررة.

ويقدم أيضا المستثمر خطة للتمويل تبين مبلغ التمويل لحق الإمتياز ومبلغ القروض المالية التي يمكن أن تمنح له نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنوية، وكذلك يقدم مخطط إجمالي للمشروع المزمع إنجازه ويشتمل خصوصا على كشف وصفي وتقديري للعملية وبرنامج إستغلال، وكما يجب أن يقدم طالبا مرفقا بدراسة تقنية و اقتصادية لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليميا.

¹قانون رقم 11/11 مؤرخ في 18 يوليو 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية عدد 40، الصادر بتاريخ 20 جويلية 2011.

²زادي سيد علي، المرجع السابق، ص 530.

ثانيا- كيفية منح عقد الإمتياز لاستغلال العقار الصناعي حسب النصوص التشريعية
الصادرة

1- منح الإمتياز في إطار المرسوم التشريعي 12/93:

في ظل إنفتاح الجزائر على الإستثمار الأجنبي تم صدور المرسوم التشريعي 12/93 والذي تم به إلغاء الإقامة الذي جاء به قانون النقد والقرض لسنة 1990، وتبنى مبدأ التمييز بحيث أصبح بإمكان المستثمر الخاص سواء كان وطنيا أو أجنبيا إقتحام جميع المجالات للاستثمار، ويمنح هذا الإمتياز إلى الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاص، ولم يفرض شرط الجنسية واشترط المشرع هنا في حالة كانت المعاملات العقارية العنصر الأجنبي يخضع إلى التحقيق الإداري.

وقد عرف دفتر الشروط النموذجي الخاص منح الإمتياز في هذه المناطق بأنه "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة مدة معينة حق الإنتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية إقتصادية لتستعمل تلك القطعة الأرضية أساسا في إقامة مشروع إستثماري في منطقة خاصة.¹

ويمنح الإستثمار بناء على طلب يقدم من المستثمر إلى وكالة ترقية الإستثمار ودعمه ومتابعته، يبين فيه مساحة القطعة الأرضية وموقعها، حيث تحوله الوكالة إلى الوالي المختص إقليميا الذي يقوم بدراسته في إطار لجنة ولائية ويبلغ رأيه إلى الوكالة في أجل شهر واحد، فإذا تمت الموافقة يصدر الوالي مقرر المنح الذي يحول إلى دائرة الأملاك الوطنية لتحديد قيمة إتاوة الإمتياز، وتثبت إنطلاق المشروع عن طريق محضر، ويمنح الإمتياز لمدة تتراوح بين 20 و40 سنة قابلة للتجديد ويكون هذا الإمتياز بالدينار الرمزي طوال مدة الإنجاز ومقابل إتاوة سنوية تحددتها إدارة الأملاك الوطني طوال المدة المتبقية. ويكون هذا الإمتياز قابل للتحويل إلى تنازل بناء على طلب صاحبه شريطة أن يكون قد تم الإنجاز ودخل في مرحلة المشرع، و يتخذ الوالي قرار التنازل بعد استشارة اللجنة الولائية السالفة الذكر.

¹ سردو محمود، المرجع السابق، ص 57.

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

يكون عقد منح الإمتياز قابل للفسخ في حالة إتفاق الطرفين أو بمبادرة من صاحب المشروع أو من الإدارة، في حالة عدم إحترام الإلتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط، ولاسيما إنجاز المشروع حسب الشروط وفي الآجال المحددين.¹

ووفقا لنص المادة 51 من القانون رقم 97-02 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر سنة 1997 والمتضمن قانون المالية 1997 والمتضمن قانون المالية لسنة 1998 على أنه: " يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك للهيئات العمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية.....".

وبصفة استثنائية، يمكن أن يتم التنازل أو المنح بامتياز للأراضي المذكورة أعلاه بالتراضي لفائدة الاستثمارات المستفيدة من المزايا المحددة بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما.²

2-منح الإمتياز في إطار القانون 01/03 في إطار الأمر 11/06:

سنتطرق من خلال هذا العنصر لاستغلال العقار الصناعي بصيغة الإمتياز وفق قانون 01/03 المتعلق بتطوير الإستثمار، وفي إطار الأمر 11/06.

أ- عقد الإمتياز في إطار القانون 03/01:

إن الأمر 01/03 المؤرخ في 20 أوت 2004 المتضمن تطوير الإستثمار³ قد جاء بنوع جديد من المناطق التي يتطلب تهيئتها مساهمة خاصة من الدولة، أما فيما يخص التصرفات التي يمكن إبرامها على هذه المناطق فإنه يمكن التمييز بين نوعين منها:

- ويتأتى ذلك من خلال المادة الأولى منه والتي تنص على أنه: "يحدد هذا الأمر الذي يطبق على الإستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الإقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وكذا الإستثمارات التي تنجز في إطار منح الإمتياز أو الرخصة".

¹شربالي مواز، المرجع السابق، ص 185.

² محمد الأمين كمال، المرجع السابق، ص 37.

³ الأمر 01/03 المؤرخ في 20 أوت 2004، المتضمن تطوير الاستثمار.

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

- حتى في المادة 12 من القانون 01/03 في فقرتها الثانية والتي تناولت نفس الموضوع على أنه"....يتم الإتفاق على بنود هذه الإتفاقية ولاسيما منح حق الإمتياز أو رخصة.

ب-منح الإمتياز في إطار الأمر 11/06:

لقد صدر الأمر رقم 11/06 بتاريخ 30 أوت 2006، لا يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

وتطبيقا لأحكام الأمر رقم 11/06 صدر المرسوم التنفيذي رقم 121/07 المؤرخ في 23 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز، والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والذي أوجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق الامتياز أو تنازل في إطار هذا المرسوم أن تكون تابعة للأملاك الخاصة للدولة غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها، الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير.¹

فيتم منح الإمتياز بطريقتين في هذا وفق لهذا الأمر كما يلي:

أ-الطبيعة الأولى: عن طريق المزاد العلني المفتوح أو بالتعهدات المختومة عندما تكون واقعة على مستوى:

- بلديات ولايات الجزائر وعنابة وقسنطينة ووهران.
- بلديات مقر الولاية ومقر الدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد.
- بلديات مقر الولاية في الهضاب العليا.

وفي هذه الحالة عندما يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني فإن مبلغ الإتاوة السنوية يمثل ناتج عملية المزايدة.

ب-الطبيعة الثانية:وإما يمنح عن طريق التراضي وعلى أساس إتاوة إيجارية سنوية تحددها إدارة أملاك الدولة عندما تكون واقعة خارج البلديات المبنية سابقا، وفي بلديات جنوب البلاد.

¹كريم حرز الله، المرجع السابق، ص 14.

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

إذ يمكن للمجلس الوطني للإستثمار منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة لأملاك الدولة مهما كان موقعها والموجهة لمشاريع استثمارية مستفيدة من نظام الإتفاقية وفقا لأحكام الأمر رقم 03/01 وطبقا للمادة 11 من الأمر 11/06 .

3-منح الإمتياز في إطار المرسوم 122/07 في إطار الأمر 04:/08

أ-منح الإمتياز في إطار المرسوم 122/07:

وبناء على إقتراح الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، عن طريق لجنة تسند أمانتها إلى مصالح الولاية، يتم التنازل أو منح حق الإمتياز بالتراضي أو عن طريق المزاد العلني المفتوح، أو التعهدات المختومة عن الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية الموجهة للإستثمار.¹

ولا يكون هذا إلا من خلال تكريس آراء اللجنة بالموافقة في قرارات يتخذها الوالي حسب المادة 22 من المرسوم 122/07،² يتم منح حق الإمتياز عن الأصول العقارية الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية حسب طبيعتها، مبنية أو غير مبنية عن طريق المزاد العلني المفتوح أو بالتعهدات المختومة إذا كانت موجودة على مستوى:

- بلديات ولايات الجزائر، قسنطينة ووهران.
- بلديات مقر الولاية و مقر الدائرة للولايات الأخرى في شمال البلاد.
- بلديات مقر الولايات الهضاب العليا حسب المادة 23 من المرسوم 122/07 .

ب-منح الإمتياز في إطار الأمر 04/08:

حيث صدر الأمر 08/04 الذي جاء بالإجراءات الجديدة لمنح الإمتياز وألغى فكرة التنازل بصورة نهائية ويمنح هذا الإمتياز عن طريق المزاد العلني كأصل عام، ويتم هذا المزاد من طرف الإدارة للأملاك الوطنية أو الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري حسب الحالة، وبناء على ترخيص يصدر عن:

¹المرسوم 122/07 المؤرخ في 23/04/2007، المرجع السابق.

²المادة 22 من المرسوم رقم 122/07.

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

- 1-الوزير المكلف بالسياحة إذا كانت القطعة الأرضية تتدرج ضمن محيط منطقة التوسع السياحي.¹
- 2-الوزير المكلف بترقية الاستثمار إذا كانت القطعة الأرضية خاضعة للتسيير من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري .
- 3-الوزير المكلف بتهيئة الإقليم إذا كانت القطعة الأرضية تتدرج ضمن محيط مدينة جديدة.
- 4-الوالي المختص إقليميا في الحالات الأخرى.²
- 4- منح الإمتياز بالتراضي فقط بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011:³
عدل القانون المواد 3،4،5،8،9 من الأمر 04/08 أصبح الإمتياز يمنح بموجب قرار صادر عن الوالي باقتراح شكلي من طرف اللجنة المساعدة على تحديد وترقية الاستثمارات وضبط العقارات، حيث فصل هذا القانون بين حالتين مشاريع تخضع لموافقة المجلس الوطني ومشاريع محلية تسمح للوالي بمنح العقارات ذات الإستعمال الاستثماري، وبعد صدور المرسوم 427/12 نصت المادة 92 منه:يمكن أن تكون العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأملاك الخاضعة للدولة موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين أو خواص على أساس دفتر شروط".⁴
- 5- منح الإمتياز بالتراضي فقط بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015:
ألغي دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار حيث نصت المادة 48 المعدلة للمادة 05 من الأمر 04/08 من:"يرخص الامتياز بالتراضي يقرر من الوالي بناء على اقتراح من مدير المكلف بالاستثمار "وبالتالي خولت هذه المادة سلطة الاقتراح للمدير المكلف بالاستثمار بالتنسيق مع المدير الولائيين للقطاعات المعنية".

¹سردو محمود، المرجع السابق، ص 58.

²أنظر المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27.

³القانون 11/11 المؤرخ في 18/ جويلية 2011، عدد الجريدة الرسمية 40.

⁴العايب ريمة، المرجع السابق، ص 75.

6-منح الإمتياز في ظل قانون المالية 2016-2017:

حيث أنه وفقا للمادة 58 من قانون المالية 2016¹ يمكن للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من القطاع الخاص إنشاء وتهيئة وتسيير مناطق النشاط والمناطق الصناعية حيث تراجع المشرع الجزائري عن استعمال صيغة الأشخاص الطبيعيين، وتم منح الأشخاص المعنوية الخاصة دون الطبيعة حق إنشاء وتهيئة مناطق النشاط و المناطق الصناعية على الأراضي غير الفلاحية يتم منح الإمتياز بالتراضي في مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية كما هي محددة في مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا والتي تمثل 20 بالمائة من القيمة التجارية للقطع الأرضية محل منح الامتياز وتعيين الإتاوة كل 11 سنة .

7-منح الامتياز بموجب قانون المالية لسنة 2020:

اعتمد المشرع مصطلح لامتياز بموجب قانون المالية 2020،² حيث نصت المادة 118 منه تعدل أحكام المادة 5 من الأمر 04/08: "يرخص الامتياز بالتراضي بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار "إذ أن الامتياز المذكور في المادة أعلاه: "يرخص الامتياز بالتراضي"³.

ثالثا-حالات منح الامتياز بالتراضي:

يعتبر منح الامتياز بالتراضي من أهم الطرق التي اعتمدها المشرع لاستغلال العقار الصناعي فلا يتأتى إلى من خلال حالات محدودة و بناء على ترخيص من مجلس الوزراء وبناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، وبعد عرض يقدمه الوزير المكلف بالقطاع أو الوالي المختص إقليميا عن المشاريع القابلة لمنح الامتياز عن طريق التراضي إلى المجلس الوطني للاستثمار.

وتتمثل المشاريع التي يمكن أن تستفيد من الامتياز بالتراضي فيما يلي:

¹القانون 18/15 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 يتضمن قانون المالية لسنة 2016 عدد الجريدة الرسمية 72.

²القانون رقم 14/19 المؤرخ في 11 ديسمبر 2019 يتضمن قانون المالية لسنة 2020، عدد الجريدة الرسمية 81 المؤرخة في 20/12/2019.

³ريمة العايب، المرجع السابق، ص 77.

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

- 1-المشاريع التي لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية مثل الاستثمارات الإنتاجية التي يمكن أن تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الإستراتيجية للاقتصاد الوطني.
 - 2-المشاريع التي تتشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن من خلال العمليات التي تندرج في إطار السياسة السكنية.
 - 3-المشاريع التي تحدث مناصب شغل أو تحقق قيمة مضافة بشكل قوي وتؤدي إلى تقليص البطالة في المنطقة وإلى التحول التكنولوجي.
 - 4-المشاريع التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة التي يحدد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار.
- ولكن بصدور قوانين المالية السالفة تم التراجع عن بعض الإجراءات الخاصة بمنح العقار الصناعي و أهم التعديلات هي:
- التخلي عن المزاد العلني واعتماد التراضي كأسلوب وحيد لمنح الامتياز.
 - حصر الترخيص بمنح الامتياز من الوالي المختص إقليميا بعد أخذ رأي هيئات المختصة مثل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار¹ والهيئة المكلفة بتسيير المدن الجديدة والوكالة الوطنية لتطوير السياحة، حسب وضعية العقار، وبعد أخذ رأي الوزير المكلف بالقطاع.
 - تخفيض منحة الامتيازات إلى 90 بالمائة في السنوات الثلاث الأولى بالدينار الرمزي في العشر السنوات الأولى بالنسبة للاستثمارات التي تنجز في الهضاب العليا والجنوب، ثم تخفيضها مرة أخرى إلى نسبة 33|1 بالمائة بعد أن كانت 20|1 وبتطبيق السعر الأدنى من فوارق الأسعار المطبقة على مستوى إقليم البلدية المعنية.²

¹ لقد تم إلغاء الرأي واستبداله برأي المدير المكلف بالاستثمار بموجب نص المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة أنظر الأمر 15- 01 المؤرخ في 23/07/2015 الجريدة الرسمية العدد 40.

²سردو محمود، المرجع السابق، ص 8.

ثالثا- الآثار المترتبة على عملية تنفيذ عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي:

لتنفي عقد الامتياز ألزم المشرع الجزائري أطراف العقد بعدة حقوق والتزامات في مواجهة الطرفين والتي سنتطرق إليها الآن.

1- في مواجهة المستثمر صاحب الامتياز.

ينشأ تنفي عقد الامتياز بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز حقوق و التزامات في مواجهة الإدارة المانحة للامتياز.

أ- حقوق صاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي.

تتمثل هذه الحقوق إجمالا فيما يلي:

• الحق في الحصول على رخصة البناء :

تعرف رخصة البناء بأنها القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق الحق لشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران.¹

- حيث يمكن لصاحب الامتياز في إطار إنجاز مشروعه الاستثماري الحق في استصدار رخصة البناء حسبما جاء في نص المادة 11 من الأمر 04\08 وذلك في سبيل إقامة المنشآت اللازمة ويعد هذا إستثناء على ما جاء في القانون 29\90 المتعلق بالتهيئة والتعمير،² وهذا ما يستدعي بنا القول أن المشرع تنازل عن شرط ملكية القطعة الأرضية للحصول على رخصة البناء إذ يكفي الحصول على عقد الامتياز.

ويعطى المنح بامتياز للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول كما يسمح له بإنشاء رهن رسمي يقع على الحق العيني العقاري الناتج عن منح بامتياز لصالح هيئات القرض وكذا على البنائيات المقام عليها وهذا لضمان

¹ جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار، العقار الصناعي نموذجا، مجلة أبحاث قانونية و سياسية، قسم حقوق، جامعة جيجل، الجزائر، ص 132.

² القانون رقم 29\90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05\04 المؤرخ في 14 أوت 2004.

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

القروض الممنوحة خصيصا لتمويل المشروع المتبع وهذا وفقا لنص المادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار.¹

• الحق في إنشاء رهن رسمي:

وما يلاحظ أيضا أن لصاحب الامتياز الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز و كذا عن البنائيات المقررة إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها،² وذلك لضمان القروض التي تمنحها له المؤسسات المعرفية من أجل تمويل مشروعه الاستثماري، وهنا اعتمد المشرع على القواعد العامة التي تشترك لصحة الرهن الرسمي أن يكون الراهن مالكا له، و أهلا للتصرف فيه، و أن يتم على عقار ما يمكن بيعه بالمزاد العلني.

الحق في التنازل على ملكية البنائيات المنجزة :

يحق للمستثمر ملكية البنائيات المنجزة على الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة الممنوح امتيازها، وذلك بموجب عقد موثق بين صاحب الامتياز ومديرية أملاك الدولة، ومن ثم تصبح هذه الأخيرة قابلة للتنازل فورا للانجاز الفعلي للمشروع الاستثماري، و البدء في نشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة، حسب ما جاء في نص المادة 04 من الأمر 04\08.³

ب-إلتزامات صاحب الامتياز:

من أهم الإلتزامات التي يجب على صاحب الإلتزام بها هي:

ب-1 دفع الإتاوة الإيجارية:بالرجوع إلى نص المادة 09 من الأمر 04\08 يتضح من نصها ما يلي: "الامتياز بالتراضي مقابل دفع الإتاوة الإيجارية الإقليمية التي تمثل 1\20 القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز، في حين الإتاوة السنوية كما هي محددة في الفقرتين، بعد إنقضاء كل فترة 11 سنة،⁴وما هو محدد في المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 152\09.

¹ محمد الأمين كمال، المرجع السابق، ص 37-38.

² المادة 11 من الأمر 04\08 المرجع السابق.

³ جلال عزيزي، عيد الكريم موكه، المرجع السابق، ص 133.

⁴ حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص 96.

ب2- إنجاز المشروع في مدة محددة:

يجب على المستثمر المستفيد من منح الامتياز سواء عن طريق التراضي العالمي أن يبدأ في الأشغال الخاصة بمشروعه وهذا من خلال المدة المحددة بدفتر الشروط، ويكون حساب هذه المدة من تاريخ تسليم رخصة البناء، إلا أنه يمكن تمديد آجال إنطلاق الانجاز الفعلي للمشروع إذا كان بسبب قاهر، والتي يمكن حصرها في ثلاث شروط هي:

- أن يكون الحادث غير متوقع ليس من جانب المستثمر فقط بل أي شخص
- أن يكون الحادث مستحيل الدفع.
- أن يكون السبب خارج بالنسبة للمستثمر أي منقطع الصلة به.
- حسب المادة 21 فقرة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 154\09 على المستثمر أن يثبت قيامه ببذل العناية الكافية توفر السبب للقوة القاهرة حتى تنتفي عنه المسؤولية يستفيد من آجال التمديد.¹

ب-حقوق والتزامات مانح الامتياز:

ب1-الحقوق:

بالرجوع إلى الأحكام العامة نجد أن الإدارة المانحة تتمتع بالحقوق المحددة والتي يمكن أن نستنبطها من فحوى المواد الموجودة في الأمر رقم 04\08:
*الاحتفاظ بملكية العقار: إن الأمر رقم 04\08 فوق بين السلطات الثلاث للملكية كما يلي:

حق الملكية: أي ملكية الأرضية الصناعية هي تبقى ملكا للدولة وغير قابلة للتحويل لتنازل، أما بالنسبة لحق الانتفاع و ملكية البنائات، وفقا للمواد 13 و 14 من الأمر السابق الذكر والتي نصت على ما يلي:

-حيث نصت المادة 13 على ما يلي: "عند إتمام مشروع استثماري تكرر إجباريا ملكية البنائات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة من هذا الأخير موثق".²

¹ المادة 21 الفقرة 03 نفس المرسوم التنفيذي رقم 152\09 نصت: "تمديد آجال إنطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط....إذا حال سبب قاهر دون تنفيذه".

² المادة 13 من الأمر رقم 04\08 المرجع السابق.

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

-وأيضاً نصت المادة 14 على أنه: "تكون ملكية البنايات والحق العيني العقاري النتائج عن حق الامتياز قابلة للتنازل فور الانجاز الفعلي لمشروع استثماري بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئة المؤهلة".

وهذا ما أكده المرسوم التنفيذي رقم 152\09 المادة 18 يكون هذا بناء على شهادة المطابقة.¹

• إسقاط حق الامتياز: يجوز الإدارة فسخ عقد الامتياز في حالة تخلف أو عدم التزامه المتعاقد فيما ورد من بنود في دفتر الشروط هذا ما جاءت به المادة رقم 12 من الأمر 04-08: "يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع والالتزامات الذي يتضمنها دفتر الأعباء إتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق لدى الجهات القضائية المختصة، من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً...."².

ب2- الالتزامات:

ينبغي على الإدارة أن لا تتخلص من التزاماتها التعاقدية لإرساء مبدأ توازن العقد وتشمل التزامات إدارة أملاك الدولة تجاه المستفيد من الالتزامات كالتالي:
-تلتزم الإدارة بالعقد الذي أبرمته ولا يجوز لها التحلل والتخلص من الرابطة التعاقدية بالعدول كلية عن العقد الذي أبرمته: مثلاً عند إتمام المستفيد لمشروعه الاستثماري وتقديمه للإدارة، طلب تملك البنايات المنجزة بعقد موثق، تلتزم الإدارة بتكريس ملكية البنايات من طرف المستثمر على الأرض محل الامتياز.
- أن تلتزم الإدارة بتنفيذ شروط العقد تنفيذاً سليماً وكاملاً.
-تلتزم السلطة الإدارية المتعاقدة بالامتناع عن القيام بأي عمل وإجراء يتعارض مع التزاماتها

¹ المادة رقم 18 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 152\09 نصت على ما يلي: "يمكن التنازل عن ملكية البنايات بشرط إنجاز البنايات المقررة في المشروع الاستثماري".

-المعاينة القانونية من طرف هيئة مؤهلة.

-يجب إعلام إدارة أملاك الدولة تحت طائلة البطلان بأي معاملة يحتمل إجراءها".

²أنظر المادة 12 من الأمر 04\08 المرجع السابق.

التعاقدية إزاء الطرق المتعاقدة معها.¹

المبحث الثاني: المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي

تعتبر المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي حالة قد تؤول إليها عملية الاستغلال، لذا كان من الضروري التطرق إليها، لذلك قد تثور عند عملية استغلال العقار لصناعي منازعات مختلفة بين مستغل العقار الصناعي وبين الدولة من جهة وبين مسيري المناطق المهيأة من جهة أخرى لذلك سنتطرق في المطلب الأول طبيعة منازعات استغلال العقار الصناعي، أما المطلب الثاني نتناول فيه الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي.

المطلب الأول: طبيعة منازعات استغلال العقار الصناعي

تختلف طبيعة المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي، ويمكن تصنيفها حسب طبيعة المنح إلى صنفين هما: المنازعات المتعلقة بعقد التنازل و المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز.

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بعقد التنازل

إن عقد التنازل تم التخلي عليه بموجب الأمر 04\08 إلا أنه يجب تناول هذا الموضوع باعتبار المنازعات الناجمة عنه قد تظهر في أي وقت للسطح، لذلك يمكن تصنيف هذه المنازعات في منازعات متعلقة باكتساب العقار و منازعات متعلقة بفسخ عقد التنازل.

أولاً- المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي:

لقد ظهرت عدة نزاعات في المناطق المهيأة خاصة في المناطق الصناعية نتيجة عدم إتمام عقد التنازل من طرف مؤسسات التهيئة لصالح المستثمرين وهذا راجع إلى:

- 1- عدم ملكية مؤسسات التهيئة لبعض التجزئات العقارية، دون الحصول على رخصة تجزئة.

- 2- عدم الاتفاق على سعر إعادة التنازل بين المستفيدين من جهة ومؤسسات التهيئة من جهة أخرى.

¹ حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص 98.

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

-وبقيت عالقة هذه الحال على حالها إلى غاية تدخل وزارة الصناعة بتعليمية مشتركة المتعلقة بكيفيات تطهير العقار الصناعي المشار إليه.

-بالنسبة لقطع الأراضي المهيئة أو الممنوحة للمستفيدين دون عقد توثيقي والذين يكونون قد دفعوا سعر التنازل أو جزء منه، فيقوم سعر لتنازل على أساس قيمة قطعة الأرض بالإضافة إلى قيمة أشغال لتهيئة، وفي هذه الحالة يجب تسوية وضعية هذه القطعة الأرضية مباشرة بعد تكملة الثمن وبعقد توثيقي.

-بالنسبة إذا كان المستفيد هو الذي تكفل بنفسه بأشغال التهيئة لأسباب مختلفة يجب خصم مبالغ التهيئة التي صرفها من سعر إعادة التنازل.

-بالنسبة لقطع الأرض الممنوحة و التي لم محل أي دفع في هذه الحالة سعر التنازل المطبق ينبغي أن يكون محين حتى وان كانت حيازتها سابقة، مع احتسابها نفس الربح لصالح مؤسسات التهيئة.

-أما بالنسبة للتنازل من مستفيد إلى آخر فمن لا يحوز عقد رسمي فان تنازله يكون باطلا.

-أما من يحوز على عقد رسمي يمكن له التنازل بشرط الحصول على رأي مؤسسة التسيير وهذا لمراقبة النشاط المزمع القيام به و مدى موافقته مع وجهة المنطقة الصناعية.¹

2-منازعات متعلقة بفسخ عقد التنازل:

نفس القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 هي الفسخ القضائي بعقد التنازل في البند 12 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار.

-وفي حالة عدم معاينة عدم انجاز المشروع من طرف الديوان الوطني للتوجه ومتابعة الاستشارات الوطنية الخاصة، بحيث يقوم بتحرير محضر عدم الانجاز ترسل نسخة منه مرفقة مع نسخة من الملف إلى المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة بالولاية ليباشر هذا الأخير إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء.

¹لبليل سمير، المرجع السابق، ص 79

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

ويشترط في عقود التنازل عدم إمكانية التنازل عنها، فلا يمكن للمستفيد أن يقوم ببيع القطعة الأرضية ولا تأجيرها.

وقد ورد على هذا الشرط عدة منازعات هي:

- هناك من المستثمرين من اكتسبوا الأراضي المتواجدة خارج المحيطات العمرانية سابق طبقاً لأحكام المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985 لإنجاز مشاريع لا يمكن نظراً لطبيعتها أن تنشأ داخل النسيج العمراني، بحيث يطالبون الإدارة المركزية بإلغاء بند الفسخ، وامتناع إعادة البيع قصد بيع الأراضي التي يملكونها في بعض الأحيان لمدة يزيد عن 10 سنوات.

تنازل الإدارة في إطار الترقية العقارية عن عدد كبير من القطع الأرضية المتواجدة داخل المحيطات العمرانية لفائدة المستثمرين الخواص.

وفي إطار إزالة العراقيل التي يواجهها المتعاملون فيما يخص شهر أو تسجيل العقود الإدارية حيث نص المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 27 أبريل 1991 أن الشرط الفاسخ للتنازل للبلدية عن القطع الأرضية المخصصة للبناء يعتبر باطلاً وعدم الأثر.

وبصدور التعليمات الوزارية رقم 219 المؤرخة في 04 أبريل 1999 والتي تفيد عدم الاعتراض على الصفقات محل نقل ملكية الأراضي المعنية بالأمر، والامتناع عن ذكر السند المتعلق بالشرط الفاسخ ضمن العقود المحتمل إعدادها وتلتها التعليمات الوزارية رقم 4382 في 2000 جانفي 18 حيث تضمنت إلغاء الشرط الفاسخ في عقد التنازل عن القطع الأرضية الكائنة خارج المحيطات العمرانية في إطار ترقية الاستثمار وفي إطار الاستثمار الاقتصادي الخاص.¹

3- المنازعات المتعلقة بثمن عقد التنازل:

صدرت التعليمات المشتركة وزارة الصناعة وإعادة هيكلة وزارة المالية يتعلق بكيفيات العقار الصناعي حيث جاء بخصوص ذلك:

¹ بن بلقاسم صابر، المرجع السابق، ص ص 103- 104 .

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

-بالنسبة لقطع الأرض المهيئة والممنوحة للمستفيدين دون عقد توثيقي، الذين قد دفعوا سعر التنازل أو جزء منه، هنا يقدر سعر التنازل على أساس قيمة القطعة الأرضية بالإضافة إلى قيمة أشغال المهيئة.

-أما إذا قام المستفيد بأشغال التهيئة بنفسه يخصم من مبلغ التنازل الذي يدفعه، وبما أن سنة 1990 هي سنة صدور قانون الأملاك الوطنية 30\90 و المرسوم التنفيذي 451\91 المتعلق بتسيير إدارة الأملاك بطريقتين هما:

الطريقة الأولى: قبل 1990 بالنسبة للمستثمرين: الذين نفذوا الشروط المنصوص عليها بموجب التشريعات والتنظيمات.

-إذا كان المستثمر قد دفع ثمن التنازل بناء على السعر الذي حددته إدارة أملاك الدولة.
-إذا كان المستثمر لم يدفع الثمن بعد إلى مصالح أملاك الدولة متابعة المستثمر لكل الطرق القانونية والإدارية والقضائية.

الوضعية الثانية: بالنسبة للمستثمر الذي لم ينفذ الشروط المنصوص عليها بموجب التشريعات المنصوص عليها أيضا.

-هنا إذا قام باستئجار المشروع الاستثماري يتم التنازل أو البيع مباشرة لفائدة المستثمر المعني مع دفع الثمن الحقيقي للعقار في وقت إبرام العقد.

-فإذا لم ينتهي المستثمر من المشروع هنا يتم منح حق الامتياز عن طريق قرار ولأني مع السماح له بالمطالبة بتحويله إلى تنازل في حالة إتمام المشروع.¹

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بإبرام عقد التنازل

يترتب على استغلال العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز العديد من النزاعات منها ما قد ينشا قبل منح امتياز استغلال العقار الصناعي، أي قبل انجاز المشروع أصلا وبعد منح امتياز استغلال العقار الصناعي أي بعد الانطلاق في إنجاز المشروع.

أولا-المنازعات الناشئة قبل منح الامتياز لاستغلال العقار الصناعي

تتمثل صور النزاع في هذه المرحلة في المنازعات المتعلقة بقرار رفض منح الامتياز وكذا المنازعات في عدم مشروعية قرار المنح وحالات سحبه.

¹ حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص 103.

1- المنازعات في قرار رفض منح الامتياز:

قد يعاني المستثمر من عراقيل عدة خاصة منها الإدارية في التباطؤ في دراسة طلبات الاستفادة وهذا ما يؤخر عملية إنجازه، وقد صدر في هذا الأمر قرار المحكمة العليا رقم 183 المؤرخ في 28 أكتوبر 1998 عن الغرفة العقارية.¹

- وأيضاً قد يعاني المستثمر من الرفض من الأملاك الوطنية الخاصة لذلك يجب أولاً أن نميز بين ثلاث أنواع من الطلبات:

- طلبات المستثمرين الأجانب وطلبات المستفيدين من الامتيازات تبعا للأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار و طلبات المستثمرين دون الاستفادة من الامتيازات.

أ- بالنسبة لطلبات المستثمرين الأجانب وطلبات المستفيدين من الامتيازات.

فإن الأمر يستلزم تصريحا للاستثمار صادر من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار،² مع الدراسة المسبقة للمجلس الوطني للاستثمار كإجراء مسبق.³

- المترشح لطالب منح العقار الموجه لطلب منح العقار الموجه للاستثمار الصناعي، أمام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار.

- وهنا يكون المترشح بين أمرين فيمكن أن يحضى طلبه بالقبول من طرف اللجنة تحت إشراف وزارة الصناعة وترقية الاستثمار، وإما الرفض منح التصريح الذي بدونه لا يمكن للمترشح أن يستفيد من القطعة الأرضية⁴ وعملا بنص المادة 07 مكرر 1 من الأمر 03/01 فإنه يجوز للمستثمر الذي يرى بأنه وقع في تعسف بسبب رفض الاستفادة من التصريح أو المزاي من الطعن الإداري في خلال 15 يوما الموالية لتاريخ تبليغ القرار بالرفض، وذلك من خلال إيداع عريضة على مستوى اللجنة على أن تحتوي هذه العريضة بعض البيانات وفقا ما جاء في المرسوم 357/06 والمتمثلة في:

¹ قرار المحكمة العليا رقم 18236 المؤرخ في 28\10\1998 الصادر عن الغرفة العقارية، المجلة القضائية، العدد 01 لسنة 1999، ص 81.

²أنظر المادة 04 من الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

³ المادة 04 مكرر الفقرة 3 من الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المرجع السابق.

⁴عيشوش سقني، سامية شاوش إخوان، الآليات القانونية لاستثمار العقار الصناعي، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال شعبة قانون خاص، جامعة بسكرة، السنة الجامعية 2021-2022، ص 99.

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

- اسم مقدم العريضة وعنوانه وصفته.
- مذكرة تعرض الوقائع و الوسائل.
- كما ترفع العريضة بمختلف الوثائق الثبوتية.
- تبت اللجنة في أجل شهر من تاريخ إيداعه ويوقف القرار بقوة القانون.¹
- وفي كل الحالات لا يمنع الطعن المذكور آنفاً المستثمر من تقديم طعنا قضائياً أمام الجهات القضائية المختصة بالمنازعة في القرار الإداري الصادر عن الوكالة.
- وفي إطار المنازعات المرتبطة برفض طلب منح الامتياز بالنسبة لطلبات المستثمرين المباشرة، يرسل المترشح للامتياز بصفة مباشرة، طلباً إلى اللجنة مرفقاً بدراسة تقنية اقتصادية للمشروع تتضمن هوية واسم الشركة التي تحمل المشروع، ونسخة من القانون الأساسي، طبيعة النشاط، هياكل الاستثمار من مباني وتجهيزات مناصب الشغل، خطة تمويل تبين مبلغ التمويل لحق الامتياز ومبلغ القروض التي يمكن أن تمنح له أو متوفرة لديه، الأرض المطلوبة ، تحديد مساحتها وموقعها، ودراسة التأثير على البيئة ، احتياجات المشروع من غاز و كهرباء وماء.²
- كما يتعين على اللجنة الفصل في الطلبات في أجل 30 يوماً بعد دراسة الملف التقني الاقتصادي للمشروع فإذا رأت أن هذا المشروع مهما تقوم اللجنة بتدوين إقتراحات منح الامتياز عن طريق التراضي ضمن محاضر يوقعها الحاضرون ليتخذ الوالي بعد ذلك قرار منح الامتياز بالتراضي.
- وتعد المحاضر التي تعدها اللجنة بالرفض عملاً تمهيدياً ليس قرار إداري والقرار الإداري الوحيد القابل للطعن هو قرار الوالي بالرفض.
- ثانياً- المنازعات الناشئة بعد منح إمتياز استغلال العقار الصناعي:**
- من أهم صور هذه المنازعات في عدم مشروعية قرار المنح أو سحبه أو عدم قبول تجديده لفائدة المستثمر أو المنازعة في الحق العيني العقاري المترتب على عقد الامتياز أو فسخ هذا العقد.

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي، 357/06 المؤرخ في 2006/10/09 المرجع السابق.

² شربالي مواز، المرجع السابق، 250.

أ- المنازعات في عدم مشروعية قرار المنح وحالات سحبه:

إنعدم احترام الشروط القانونية هو سبب في عدم مشروعية قرار المنح و في ذلك صدر قرار عن مجلس الدولة تحت رقم 11950 المؤرخ 09 مارس 2004.¹ كما يمكن أن تترتب المنازعة، نتيجة سحي قرار منح الامتياز بدون تعويض، في حالة عدم احترام المستثمر لرخصة البناء عملا بالمادة 22 من المرسوم التنفيذي 152/09 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة الدولة والموجهة لإنجاز المشاريع.

- وفي حالة عدم إنجاز المستثمر مشروعه الاستثماري في المدة المحددة، فيكون للوكالة الوطنية لترقية وتطوير الاستثمار الحق في السحب الجزئي أو الكلي لهذه الامتيازات وفق نفس إجراءات المنح طبقا لنص المادة 12 من الأمر 04/08 فيكون بموجب قرار صادر عن الوكالة دون المساس بالأحكام القانونية الأخرى:

- وفي حالة ما أثبت المستثمر أنه توجد حالة قوة قاهرة لا تسحب هذه الامتيازات و هنا يتم اللجوء للقضاء لأنه مسألة موضوعية تخضع لسلطة القاضي.²

والمنازعة في قرار سحب الامتياز تنصب على إلغاء القرار الإداري القاضي بالسجن أو الحصول على التعويض من المستفيد في حالة تأكيد السحب وللإدارة أن تسحب الامتياز دون في حالة عدم قيام المستثمر بإنجاز مشروعه في المدة المحددة، وفي هذا صدر قرار عن مجلس الدولة تحت رقم 052933 المؤرخ في 29/04/2010.³

- وإذا استحق المستفيد التعويض تلتزم الدولة بدفعه بعنوان فائض القيمة المحتملة مع اقتطاع نسبة 10 بالمائة على سبيل التعويض.

¹ قرار رقم 11950 المؤرخ في 09 مارس 2004، الصادر عن مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 05 الجزائر، 2004.

² أنظر المادة 46 ف2 من المرسوم التشريعي 12/93، المتضمن ترقية الاستثمار، المرجع السابق.

³ قرار رقم 052933 المؤرخ في 29 أبريل 2010، الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الرابعة، القسم الأول قرار غير منشور، نقلا عن عيشوش سقني، سامية شاوش إخوان، المرجع السابق، ص 103.

ب- المنازعات بالشروط القانونية لمنح الامتياز:

وفي هذه الصورة تكثر النزاعات و فيها القرار رقم 11950 المؤرخ 09مارس 2004 السالف الذكر الذي يقضي بأن العقد المبرم بين الطرفين يتعلق بعقد امتياز إداري..... بحيث لا يسمح لصاحبه الحق في تجديد الامتياز".

ت- المنازعات المتعلقة بالحق العيني العقاري المترتب على عقد الامتياز:

تظهر هذه الصورة من المنازعة في الحجز التنفيذي على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز عدة منازعات خاصة في حالة عدم انجاز المشروع الاستثماري، إذ يوصف حق الامتياز حقا عينيا عقاريا يجوز للدائن الحجز عليه حزا تنفيذيا إذا كان بيده سند تنفيذيا، وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة المدنية لصاحب الامتياز عدم وجودها وفقا للمادة 721 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- ويتم الحجز على الحق العيني بموجب الأمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها هذا العقار أو الحق العيني العقاري في أجل أقصاه 08 أيام من تاريخ إيداع الطلب طبقا للمادة 724 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

- إلا أن الحجز على الحق الامتياز الوارد على القطعة الأرضية الموجهة للاستثمار التابعة للأشخاص العموميين غير جائز طالما انجاز المشروع لم يتحقق و بالتبعية حق الامتياز منعدم، ولا يجوز الحجز على شيء منعدم و غير موجود، وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 2011/07/21 تحت رقم 708865.²

وهذا ما نصت عليه المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "زيادة على كون بعض القوانين الخاصة تمنع الحجز على بعض الأموال فإنه لا يجوز الحجز على ما يلي: "أموال الدولة والجماعات المحلية و المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك ...أموال المدين التي لا يجوز التصرف فيها ...".

¹ بن بلقاسم صابر، المرجع السابق، ص110.

² قرار رقم 708865 المؤرخ في 2011/07/21 الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، القسم الثاني، المتعلق بالطنن والنقض في قرار الغرفة الاستعجالية عن مجلس قضاء قسنطينة القاضي بالبطلان، إجراء الحجز التنفيذي، قرار غير منشور، مصدر أمانة ضبط المحكمة العليا، نقلا عن: بن بلقاسم صابر، المرجع نفسه، ص110.

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

وأيضاً نصت المادة 637 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "الأشياء المنقولة المنصوص عليها في المادة 636 "11و12" غير قابلة للحجز ولو للديون المستحقة للدولة أو للجماعات المحلية...".¹

ج- المنازعات المتعلقة بفسخ الامتياز:

يمكن حصر أهم هذه المنازعات المترتبة عن فسخ عقد الامتياز فيما يلي:
-بصدور المرسوم التنفيذي 320/94 المتضمن المناطق الحرة أشار إلى أن مديرية أملاك الدولة لها الحق في فسخ عقد الامتياز في المناطق الحرة دون اللجوء للقضاء، وهذا في حالة الإفلاس أو التصفية القضائية أو حل منطقة حرة أو تخلف المستفيد عن أداء مهامه حسب دفتر الشروط، حيث أنها توجه إنذار للمعني قبل 6 أشهر قبل الفسخ، يكون من اختصاص أملاك الدولة المختصة إقليمياً وهذا ما نصت عليه المادة 13 و14 من الاتفاقية المتعلقة بمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة بالمرسوم التنفيذي 32/94 المتعلقة بالمناطق الحرة.

-أما فسخ عقد الامتياز للأملاك الوطنية الخاصة وطبقاً للمرسوم 322/94 المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة يجوز فسخ العقد في أي وقت باتفاق الطرفين دون اللجوء إلى القضاء شريطة إحترام مدة 6 أشهر كما يفسخ هذا العقد في حالة عدم احترام المستفيد لالتزاماته ولا سيما الإخلال بإنجاز المشروع حسب المدة المحددة في دفتر الشروط.

- وهناك حالات أخرى نص عليها المرسوم 153 /09 المؤرخ في 2009/08/12 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، كتغيير النشاط الاستثماري المتفق عليه.

-وحالة التآجير من الباطن أو التنازل من حق الامتياز دون موافقة الوكالة الوطنية وإدارة أملاك الدولة صراحة أو كتابياً، وعدم دفع المبلغ المحدد لاستغلال العقار الصناعي.²

¹ عبد الله مسعودي، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط 4، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص ص 205-206 .

²بوعافية أحمد، ماندي مبارك، المرجع السابق، ص 63.

المطلب الثاني: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي

لقد سعى المشرع لإيجاد حلول للمنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي والتي كانت تثور بين المستفيد من عقد التنازل أو عقد الامتياز وبين منظمي العقار الصناعي، لذلك لجأ إلى إيجاد حلول لها عن طريق الطرق البديلة أو عن طريق القضاء، فهذا ما يجعلنا نتطرق في الفرع الأول للطرق البديلة أي الرضائية أما في الفرع الثاني نتطرق للفصل في المنازعات عن طريق القضاء.

الفرع الأول: الفصل بالطرق البديلة

سننترق في هذا الفرع للطرق البديلة و المتمثلة في الصلح والتحكيم والوساطة

أولا-الصلح:

- 1-تعريفه: هو عقد يحسم به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا، ذلك بأن ينزل كل منهما على وجه التقابل عن جزء من ادعاءاته وعلى ذلك فالصلح يحتوي على ثلاث عناصر وهم وجود نزاع قائم أو محتمل ونية حسم النزاع.¹
- وجاء في المادة 459 من القانون رقم 75-58 المتضمن قانون المدني الجزائري المعدل المتمم أن: "الصلح ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقعان نزاعا محتملا، وذلك بأن يتناول كل منهما على وجه التبادل عن حقه".²
- كما جاء في المادة 990 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فجاءت بـ:"تتم محاولة الصلح في المكان والوقت الذي يراها القاضي مناسبين، ما لم يوجد نصوص خاصة في القانون تقرر خلاف ذلك".³
- وقد تم تعريفه أيضا على أنه: "عقد به يحسم المتنازعان نزاعا قائما أو محتملا يترك بموجبه أي منهما جزء من ادعاءاته على وجه التقابل لإرضاء الآخر، ويقوم المتنازعان بتعيين من يقوم بدور المصالح وقد يتدخل المصالح أو المصالحين من

¹ حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص 116.

² المادة 459 من القانون 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

³ المادة 990 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

تلقاء أنفسهم وقد يلعب القاضي دور الصلح كما هو الشأن في قضايا شؤون الأسرة في الجزائر.¹

- عرفه الأساتذة إبراهيم نجار وأحمد زكي بدوي و يوسف شلالا كمصطلح قانوني بأنه: "إتفاق المتنازعين على فض النزاعات الناشئة بينهم وديا...ومن ذلك كان استعمال، عبارة محاولة الصلح: هي إجراءات تفرضها بعض القوانين على المتخاصمين لإلزامهم بالحضور، إما الهيئة المختصة حالة مكتب المصالحة أمام مفتشية، العمل مثلا: أمام القاضي حتى يحاولوا أن يصطلحوا أن يصطلحوا قبل مواصلة إجراءات الخصومة "حالة قضايا الطلاق في قانون الأسرة مثلا".²

كيفية حل النزاع فيه:

إذ يجوز للأطراف المتنازعة في المواد المدنية التصالح تلقائيا في جميع أطوار سير الخصومة، وذلك بمبادرة من القاضي، ومهمة القاضي في الصلح هي النظر في جميع الشروط المتعلقة بالأطراف من صفة، أهلية ومصلحة، ويتأكد من صحتها مع استمرار القاضي في مراقبة إجراءات الصلح والتي تتمثل في تحرير محضر الصلح مع التوقيع عليه من القاضي والخصوم، وكذلك كاتب ضبط المحكمة بعدها يودع لدى أمانة ضبط المحكمة.

أما بالنسبة للقضاء الإداري فالصلح ليس إجباريا في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية وإنما جعله المشرع إجراء جوازيا حيث يخضع لتقدير القاضي الإداري، وإجرائه في أي مرحلة تكون عليها الخصومة، حيث سعيًا من الخصوم أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم و ذلك بعد موافقة الخصوم، ويحرر القاضي محضرا، في حال التوصل إلى الصلح يبين ما تم الاتفاق عليه، حيث يكون غير قابل للطعن.³

¹ هدى نويوة، المرجع السابق، ص 141.

² الأخضر قوادي، الكافي في إجراءات التقاضي، الأحكام العامة للطرق البديلة في حل النزاعات "الصلح القضائي والوساطة القضائية"، دار هومة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص ص 18-19.

³ بن زغيب أميرة، المرجع السابق، ص 64.

ثانياً: التحكيم

يعتبر التحكيم أحد وسائل أهم وسائل لحل النزاعات خاصة في مجال الاستثمار، خاصة بعد إنشاء الأمم المتحدة سنة 1945م، وبرزت أهميته أكثر في مجال حل النزاع الناشئ عن علاقة دولية ومنازعات.

أ-تعريف التحكيم:

من مصدر حكم، تشديد الكاف مع الفتح، يقال حكمت فلان في مالي أو فوضت إليه الحكم، أي إطلاق اليد في الشيء، لهذا يقال حكم الخصمان فلان، أي جعل له النظر في منازعاتهما.

التحكيم اصطلاحاً: اختيار ذوي الشأن شخصاً أو أكثر للحكم فيما تنازعوا فيه دون أن يكون للمحكمة ولاية للقضاء بينهما.¹

قال الله تعالى في سورة النساء: "فلا وربك لا يؤمنون حتى يحكموك فيما شجر بينهم".²

ب-أنواعه:

***التحكيم الحر:** يكون فيه للأطراف الحرية في تحديد المحكم، هيئة التحكيم والقانون الواجب التطبيق.

***التحكيم المؤسساتي:** الذي يعرف بالتحكيم المنظم الأكثر شيوعاً في مجال المنازعات التي تنشأ عن العقود الدولية.

***التحكيم الاجباري:** هو تحكيم مفروض على الأطراف، حيث لا يكون لإرادة الأطراف أي تدخل في اللجوء إليه و توضع له قواعد تنظم أحكامه، و قد يفرض المشرع اللجوء إلى التحكيم و يترك للخصوم حرية اختيار المحكمين وتعيين إجراءات التحكيم و تحديد القانون واجب التطبيق

***التحكيم الاختياري:** إذ هو الغالب في منازعات التحكيم التجارة الدولية، لأنه يكفل تحقيق الثقة للأطراف، وهو عصب هذه التجارة، إذ تقوم الإرادة الآتية الحرة للخصوم في اللجوء للتحكيم وإقرار المشرع .

¹ حصران نسرين، فاسي خديجة، المرجع السابق، ص 120.

²سورة النساء، الآية رقم 64.

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

*التحكيم الوطني: هو ذلك الذي يتعلق بنزاع وطني في جميع عناصره، ويعين له محكمين وطنيين يصدرون حكمهم داخل الدولة وفقا لإجراءات وطنية مع تطبيق القانون الوطني.¹

مزايا التحكيم وسلبياته:

أ- مزايا التحكيم:

- السرعة في فصل النزاعات: بسبب بطئ فصل القضاء العادي في النزاعات يلجأ الخصوم إلى التحكيم لأن المحكم ملزم بمدة محددة والتي اتفق عليها الطرفان.
- قلة خبرة بعض القضاة نتيجة لحدثة عهدهم: حيث أنهم يخضعون للتدريب مدة معينة، لا تكفي لإكسابهم الخبرة الكافية للفصل في النزاعات بكفاءة قانونية.
- إجراءات التقاضي المعقدة أمام المحاكم النظامية: بسبب علنية الجلسات في القضاء العادي يلجأ الخصوم إلى التحكيم من أجل السرية.
- الحفاظ على حسن العلاقة بين أطراف النزاع: حيث ينظر القضاء إلى تطبيق القانون في حين أن التحكيم يذهب في الغالب إلى رضا الأطراف.²

ب-سلبيات التحكيم:

- *ارتفاع أتعاب المحكمين: حيث أن أتعاب المحكم مرتفعة بالنسبة لنفقات القضاء النظامي.
- *حرمان أطراف النزاع من بعض الضمانات القضائية : باعتبار أن اختيار المحكم بدوافع خاصة يؤدي إلى ضياع العدالة و غياب الضمانات لتنفيذ قرار التحكيم.
- *التحكيم لا ينهي النزاع كلية : رغم أن التحكيم يفصل في النزاع إلا أن تنفيذه يحتاج إلى رفع دعوى أمام القضاء لاكتسابه الصيغة التنفيذية.³

¹ مراد محمود المواجهة، التحكيم في عقود الدولة ذات الطابع الدولي، دراسة مقارنة، ط 1 ، دار الثقافة للنشر و التوزيع، مصر، 2015، ص ص 32 - 37.

² سعيد عميرة، أصول التحكيم الدولي، ط1 دار الإصدار العلمي، الأردن، 2018، ص ص 131-132.

³ سعيد عميرة، نفس المرجع، 133.

كيفية حل النزاع فيه:

المشرع وضع شروط خاصة بالتحكيم في منازعات العقود الإدارية وأوردها في المواد 975-976-1006 وهي كالآتي:

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

- أن تكون هذه العقود الإدارية من فئة الصفقات العمومية وأن يتم اللجوء إلى التحكيم بمبادرة من الهيئة الوصية.¹

- وأنه يجوز لكل شخص طبيعي اللجوء للتحكيم في كل الحقوق ماعدا المتعلقة بالنظام العام وحالة الأشخاص وأهليتهم و يجوز للشخص المعنوي اللجوء إليه في القضايا الاقتصادية الدولية، وفي إطار الصفقات العمومية فقط، ويتم الاتفاق على اللجوء إلى التحكيم بموجب شرط التحكيم الذي يندرج في العقد المبرم بين الأطراف حيث يتفق الأطراف أنه في حالة وجود خلاف يتم اللجوء للتحكيم.²

ثالثا-الوساطة

تعريفها: هي أسلوب من أساليب الحلول البديلة لحل النزاعات التي تقوم على إيجاد حل ودي للنزاع خارج أروقة القضاء، عن طريق الحوار وتقريب وجهات النظر بمساعدة شخص محايد.³

لقد نظمها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من المادة 994-1005 حيث تنص المادة 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: "يجب على القاضي إجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد باستثناء قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية وكل مأمّن شأنه أن يمس بالنظام العام فإذا قبل الخصوم هذا الإجراء يعين القاضي وسيطا لتلقي وجهة نظر كل واحد منهم ومحاولة التوفيق بينهم لتمكينهم من حل النزاع".⁴

¹ بن زغيبّة أميرة، المرجع السابق، ص 65.

² بوعافية أحمد، ماندي مبارك، المرجع السابق، ص 67.

³ الأخضر قوادي، المرجع السابق، ص ص 103-104.

⁴ بوعافية أحمد، ماندي مبارك، نفس المرجع، ص 66.

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

تعتبر الوساطة إحدى الطرق الفاعلة لتسوية النزاعات بين الأشخاص وذلك من خلال إجراءات سرية وسريعة كما تتطلب الوساطة المشاركة المباشرة لأطراف النزاع ومحاميه في حال وجودهم وكل طرف يعطي الفرصة للتعبير عن وجهة نظره و يقوم الوسيط، بمساعدة الأطراف على تحديد حاجاتهم ومصالحهم الفعلية والمساعدة على إيجاد أهداف مشتركة.¹

أنواع الوساطة :

***الوساطة القضائية:** والتي ينظر إليها من حيث موضوعها المتصلة به "الوساطة المدنية، و التجارية، الجزائية، الأسرية، ووساطة المنازعات الجماعية، في العمل"
***الوساطة الدولية:** والتي عادة ما تكون وساطة دولية سياسية، أي ما كان موضوعها، سياسيا بحثا أو اقتصاديا ...إلخ.²

وحدد المشرع في المادة 996 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري ، مدة الوساطة ثلاثة أشهر قابلة للتجديد لنفس المدة واحدة، يطلب من الوسيط ، إذا اقتضى عمله بشرط الحصول على موافقة الخصوم، وأجازت من قانون الإجراءات المدنية الإدارية الجزائري، للقاضي إنهاء الوساطة في أية مرحلة كانت عليها سواء من طرف الخصوم أو الوسيط القاضي نفسه ، إذا تبين عدم السير الحسن فيها وهذا لموجب أمر مسبب ثم ترجع على الجدول لدى كتابة الضبط إلى غاية صدور الحكم ووفقا لأحكام المادة 22 من المرسوم التنفيذي 099-100 المتضمن تعيين الوسيط القضائي فان تقدير أتعاب الوسيط القضائي يخضع لتقدير القاضي الذي عينه.³

الفرع الثاني: الفصل عن طريق القضاء

لقد تعرضنا فيما سبق لمختلف المنازعات الناجمة عن العقار الصناعي، والتي يمكن حلها بالطرق البديلة وهذا ما تناولناه سابقا، أما في هذا الفرع سنتطرق لفصل

¹ بن زغيبه أميرة، المرجع السابق، 65.

² الأخضر قوادري، المرجع السابق، ص 106.

³ آزاد حيدر باوه، دور الوساطة القضائية في تسوية المنازعات المدنية، ط 1، مكتبة زين الحقوقية والأدبية ش، م، م 2016 ، لبنان ، ص 184.

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

المنازعات عن طريق القضاء فهذه المنازعات إما أن تكون من اختصاص القضاء العادي أو من اختصاص القضاء الإداري.

وقد كرس قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعيار العضوي كأساس لتوزيع الاختصاص بين القضاء الإداري والقضاء العادي إذ اعتبر المنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات صبغة إدارية طرفا فيها يعود الاختصاص فيها للمحاكم الإدارية وفقا للمادة 801 من نفس القانون و اعتبر من اختصاص مجلس الدولة المنازعات المتعلقة بإلغاء وتفسير وتقدير مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ومنه نستنتج أنه إذا كانت الإدارة ليست طرفا في العقد كان القضاء العادي هو المختص في فض المنازعات الأخرى.¹

أولا- اختصاص القضاء العادي

يتم استغلال العقار الصناعي إما عن طريق عقد التنازل سابقا، وإما عقد منح الامتياز حاليا، ولقد تم تعريف عقد الامتياز هو عقد إداري تعده مديرية أملاك الدولة مما يعني استبعاد المنازعات المتعلقة به من اختصاص القضاء الإداري، أما فيما يخص عقود التنازل المبرمة سابقا فيمكن التمييز بين حالتين:

1- الحالة الأولى: عقود التنازل عن العقار الصناعي بموجب المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 فهذا العقد إداري تعده مديرية أملاك الدولة وبالتالي: نستبعد المنازعات المتعلقة به من مجال اختصاص القضاء العادي.²

الحالة الثانية: عقود التنازل عن العقار الصناعي في إطار المناطق المهيئة سواء في المناطق الصناعية على الخصوص أو مناطق النشاطات بعد 1990، فهذه العقود هي عقود مدنية موثقة ومشهرة لأنها مبرمة بين أشخاص القانون الخاص المستغل من جهة ومؤسسات تهيئة المناطق الصناعية أو الوكالات العقارية المحلية بالنسبة لمناطق

¹ عبد القادر بدو، المنازعات الإدارية، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2014، ص 74.

² القانون رقم 09/08 المؤرخ في 23 فيفراير 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، عدد 21 لسنة 2008.

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

النشاطات من جهة أخرى وعليه تختص بالنزاع المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها م400-518.¹

ثانيا- اختصاص القضاء الإداري

تعتبر جميع المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها فإن الاختصاص يعود للمحاكم الإدارية:

أ- بالنسبة لعقود التنازل:

بالرجوع إلى جميع العقود التنازل الواردة على العقار الصناعي التي أبرمتها الدولة نجدها قد تمت في ظل القوانين التالية:

1- القانون رقم 11/82 المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص، فكل العقود التي أبرمت في إطار هذا القانون كلها تعتبر عقود إدارية.

2- قانون المالية لسنة 1985، حيث تم التنازل بناء على قرار إداري صادر من طرف الوالي، و تمت إجراءات تحوله على عقد إداري من طرف مصالح أملاك الدولة.

3- جميع عقود التنازل التي تمت في إطار القانون رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار كذا في إطار الأمر رقم 11/06 حيث تمت على الأراضي التابعة لأملاك الدولة والمحركة من طرف مصالح أملاك الدولة تعتبر عقود إدارية يختص القضاء الإداري بالفصل فيها.²

ب- بالنسبة لعقد الامتياز:

إن العقود الصادرة في ظل المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتضمن ترقية الاستثمار قد يقع على الأملاك الوطنية العامة في شكل رخصة استغلال إذ تعلق الأمر باستغلال المناطق الحرة باعتبارها تشكل جزء من الأملاك الوطنية العامة، كما يرد على الأملاك الوطنية الخاصة، وفي كلتا الحالتين هو من اختصاص القضاء الإداري.

وقد نصت المادة 100 من الأمر 04/08 المتعلق بشروط منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، هو عقد يحرره مدير أملاك الدولة المختص

¹ بليل سمير، المرجع السابق، ص 85.

² شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص ص 189، 190.

الفصل الثاني:....الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه

إقليمياً، وهو من يرفع دعوى إسقاط عقد الامتياز أمام الغرفة المحلية المتواجدة بالمجلس القضائي وهذا بعد توجيه إدارين للمعنى طبقاً للمادة 12 من نفس الأمر.¹

¹بوعافية أحمد، ماندي مبارك، المرجع السابق، ص 64 .

خلاصة الفصل:

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة للعقار الصناعي، وذلك من خلال تنظيم كيفية استغلاله وذلك باستحداث طريقتين لاستغلال العقار الصناعي، فالطريقة الأولى كانت بموجب عقد التنازل والذي ظهر بموجب الامر 45/73 والذي نجم عنه عدة مشاكل وعيوب مما استوجب على المشرع إيجاد طريقة أخرى تكون أكثر فاعلية من الطريقة الأولى والتي تتمثل في عقد الامتياز الذي نظمه الأمر 04/08 الذي يعد عقد إيجار من نوع خاص وهذا الأخير لم يسلم هو الآخر من التعديلات المالية الصادرة بعده، لكن استغلال العقار الصناعي أما بعقد التنازل أو بعقد الامتياز أثار عدة منازعات خاصة عند منح العقد أو سحبه أو فسخه ، هذا ما يضطر بالأطراف للجوء أما للطرق البديلة لتسوية النزاع أو عن طريق القضاء.

الخلاصة

وفي الختام نخلص الى أن العقار الصناعي من الوسائل الأكثر نجاعة لتشجيع الإستثمار من خلال حافزة عقار صناعي وآليات لاستغلاله، وذلك بهدف جذب واستقطاب المستثمرين من خلال إصدار جملة من النصوص التشريعية لتسهيل العراقيل التي يواجهها هذا الأخير خاصة في ظل نقص الأوعية العقارية في الجزائر.

ويمكن أن نوجز أهم النتائج التي تم التوصل إليها على النحو الآتي:

- من خلال استقراء النصوص القانونية اتضح لنا أن للعقار الصناعي أهمية كبيرة أولها المشرع، لأنه الركيزة الأساسية لجلب الاستثمار الأجنبي واليد العاملة.
- عدم نجاعة التنازل كآلية من آليات الاستثمار للعقار الصناعي.
- عدم نجاعة الامتياز كآلية من آليات العقار الصناعي.
- منح الامتياز على العقار الصناعي يكون بالمزاد العلني بالنسبة للأراضي الواقعة في بلديات ولاية الجزائر، عنابة، قسنطينة ووهران، وكذا بلديات مقر الولاية والدائرة في ولايات شمال البلاد.
- منح الامتياز يكون بالتراضي بالنسبة للأراضي الواقعة خارج البلديات المذكورة، وكذا الأراضي الواقعة في بلديات وولايات الجنوب.
- الترخيص بمنح الامتياز يكون بموجب قرار من الوالي أو من طرف المجلس الوطني للاستثمار بالنسبة للمشاريع.
- منح الامتياز يكون لمدة أدناها 20 سنة قابلة للتجديد وقابلة للتحويل إلى تنازل عند الانجاز الفعلي للمشروع.
- أما التنازل عن العقار الصناعي يكون بالنسبة للأصول العقارية المتبقية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية، وكذا الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية فقط، وما عداها يمنح عن طريق الامتياز.

وقد توصلنا إلى جملة من التوصيات أهمها:

- -تبنى سياسة عقارية محكمة ومنظمة على مستوى كل التراب الوطني، على أن تكون واضحة المعالم، وضبطها وفقا للأهداف المسطرة من طرف السياسة الاستثمارية للدولة.
- -ضرورة وضع تعريف تشريعي للعقار الصناعي في نص قانوني مستقل.
- -جمع كافة النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بمجال العقار الصناعي في تقنين يسمى بقانون العقار الصناعي، مثل قانون الإستثمار، وقانون التوجيه العقار الفلاحي، وذلك لحماية العقار الصناعي وتسهيل الأمر أمام المستثمرين.
- -السعي لجرد العقار الصناعي المتواجد على مستوى التراب الوطني وتطهيره باسترجاع الأراضي المتنازل عنها وثبت عدم استغلالها.
- -إعادة تأهيل المناطق الصناعية و مناطق النشاط وفقا للمعايير المعتمدة عالميا ولكن في إطار تدابير حماية البيئة.
- -على المشرع النظر في آجال وكيفيات التبليغ فيما يخص إيداع المستثمرين من ناحية قبوله، أو برفض الطلب.
- -عدم الاكتفاء بالأقسام العقارية على مستوى المحاكم الابتدائية، وإنشاء أقطاب متخصصة في منازعات العقار الصناعي، قصد التكفل بالقضايا العالقة، والتعجل بإنهاء جميع المنازعات، التي تواجه الملاك المستثمرين.
- -ضرورة المتابعة الدورية لمدى تقدم المشاريع الاستثمارية، لكي لا يكون هناك استغلال للعقار بطريقة أخرى مما يؤدي للحصول امتيازات مالية وإعفاءات غير مستحقة
- -تحديد صلاحيات ومهام الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي بشكل أكثر دقة لمنع حدوث أي تداخل فيما بينها.

- ضرورة القيام بتنظيم أحكام تسوية منازعات الاستثمار بشكل عام ومنازعات استغلال العقار الصناعي بشكل خاص.

وبعد دراسة موضوع منازعات استغلال العقار الصناعي تبين لنا أن هذا الموضوع يفتح آفاق بحثية جديدة لها علاقة بالعقار الصناعي والتي لم تنجز فيها بحوث أكاديمية نذكر منها:

1. الحماية الجنائية للعقار الصناعي.
2. إنشاء أقطاب متخصصة في منازعات استغلال العقار الصناعي.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المراجع:.....

القرآن الكريم.

القواميس:

1- كريم سيد محمد محمود، معجم الطلاب الوسيط عربي-عربي، ط 2، دار الكتب العلمية، بيروت لبنان، سنة 2009.

قائمة المصادر:

الأوامر:

1-الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد 78، سنة 1975، معدل ومتم.

2-الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، المحدد لكيفيات وشروط منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية العدد 46 ، الصادر في 03 سبتمبر 2008.

3-الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع إستثمارية الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 06 /05 /2009.

4-الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 18 أوت 1993 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل والمتمم الجريدة الرسمية عدد 47 الصادرة 20/08/2001.

القوانين:

1-القانون رقم 25/90 المؤرخ ف 18 نوفمبر 1990، المتضمن القانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 الصادرة في: 18/11/1990.

2-القانون رقم 277/63، المؤرخ في 26 جويلية 1963، المتضمن قانون الإستثمار، الجريدة الرسمية العدد 55، صادرة في أوت 1963 (ملغى).

3-القانون رقم 01/88 المؤرخ 12 جانفي 1988 يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية الجريدة الرسمية، عدد 62 سنة 1988.

4-القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم في الجريدة الرسمية عدد 40.

قائمة المراجع:.....

- 5-القانون رقم 25/91 المتضمن قانون المالية المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، الجريدة الرسمية، عدد 65، الصادرة سنة 1962.
- 6-القانون رقم 09/16 المؤرخ في 29 شوال 1437 الموافق ل 31 غشت 2016، المتعلق بالترقية الاستثمارية الجريدة الرسمية، عدد 46.
- 7-القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 متعلق بحيازة الملكة العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 34، صادر في 16 أوت 1983 معدل ومتمم.
- 8-القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الجريدة الرسمية، عدد 46، الصادر في 18 أوت 2010 .
- 9-القانون رقم 04/11 مؤرخ في 17 فيفري 2011 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية، عدد 14 صادر 06 مارس 2011.
- 10-القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 متعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية العدد 52 صادر في 1990، معدل ومتمم.
- 11-القانون رقم 10/06 متضمن إلغاء الأمر 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة ، الجريدة الرسمية العدد 42 ، مؤرخة في جوان 2006.
- 12-القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 52.
- 13-القانون رقم 82/11 المؤرخ في 21 أوت 1982 المتضمن الإستثمار الإقتصادي الوطني الخاص بالجريدة الرسمية عدد 34 الصادرة في 24 أوت 1982 .
- 14-القانون رقم 84/21 المؤرخ في 21 أوت 1982 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية عدد 172 الصادرة في 21 ديسمبر 1984 .
- 15-قانون رقم 11/11 مؤرخ في 18 يوليو 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية عدد 40، الصادر بتاريخ 20 جويلية 2011.
- 16-القانون رقم 18/15 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، يتضمن قانون المالية لسنة 2016 ،عدد الجريدة الرسمية 72.

قائمة المراجع:.....

17-القانون رقم 14/19 المؤرخ في 11 ديسمبر 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، عدد الجريدة الرسمية 81 المؤرخة في 20/12/2019.

المراسيم:

1-المرسوم التنفيذي رقم 45/73 المؤرخ في 28 فيبرابر سنة 1973، المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، عدد 20، الصادرة سنة 1973 .

2-المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلقة بترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية عدد 64 الصادرة في 10/10/1993.

3-المرسوم التشريعي رقم 03/93 مؤرخ في 1 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري الجريدة الرسمية عدد 1، صادر في 03 مارس 1993.

4-مرسوم التنفيذي رقم 45/73 مؤرخ في 18 فيفري 1973 يتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية عدد 20 صادر في 09/03/1973 .

5-المرسوم التنفيذي رقم 20/10 المؤرخ في 2010/01/12 المؤرخ في 2010/01/12 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار .

6-المرسوم التنفيذي رقم 408/03، حلت الوكالات الولائية محل الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المؤرخ في 05/11/2003 الجريدة الرسمية عدد 68، لسنة 2003.

7-المرسوم التنفيذي رقم 320/94، متعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة المؤرخ في 17/10/1994 .

8-المرسوم التنفيذي رقم 06/97، المتضمن إنشاء المناطق الحرة المؤرخ في 03/04/1997.

9-المرسوم التنفيذي رقم 01/05 المتضمن إلغاء المناطق الحرة، المؤرخ في 03 يناير 2005.

10-المرسوم التنفيذي رقم 122/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة

قائمة المراجع:.....

- والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 27، صادر في 25/04/2007.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 02 أفريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري الجريدة الرسمية ، عدد 27 الصادر في 25 أفريل 2007 المعدل والمتمم.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 19 مارس 2012، الجريدة الرسمية العدد 17 المؤرخة في 25 مارس 2012، دستور سنة 1996 بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07-12-1996 المصادق عليه باستفتاء 28 نوفمبر سنة 1998 الجريدة الرسمية العدد 76.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 100/08 المؤرخ في 25/03/2008 المتضمن صلاحيات وزير الصناعة، الجريدة الرسمية عدد 17 الصادرة 2008/03/30.
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 101/08 المؤرخ في 25/03/2008 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الصناعة الجريدة الرسمية عدد 17 الصادرة في 2008/03/30.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 03-43 الذي يحدد صلاحيات وزير المساهمات وترقية الاستثمارات، الجريدة الرسمية، العدد 07 المؤرخة في 2003.
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 05-309 المتعلق بتحديد صلاحيات وزير المساهمات و ترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 61، الصادرة في 2005.
- 17- المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23 أفريل سنة 2007 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 27 لسنة 2007.
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 07/122 المؤرخ في 23 أفريل 2007 والمحدد لشروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 26 أفريل 2007 .

قائمة المراجع:.....

19-مرسوم تنفيذي رقم 454/91 مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك جريدة رسمية عدد رقم 60.

20-المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27.

التعليمة:

1-التعليمة المشتركة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية، ووزارة المالية ووزارة الصناعة والمناجم رقم 1 المؤرخ في 6 أوت 2015.

قائمة المراجع:

1-الأخضر قوادي، الوجيز الكافي في إجراءات التقاضي في أحكام العامة للطرق البديلة في حل النزاعات "الصلح القضائي- والوساطة القضائية"، دار هومة للطباعة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2013.

2-آزاد حيدر باوه، دور الوساطة القضائية في تسوية المنازعات المدنية، ط1، مكتبة زين الحقوقية والأدبية، ش،م،م، لبنان، سنة 2016.

3-مجيد مخلوفي، العقار في القانون الجزائري، توزيع دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2012 .

4-مراد محمود المواجدة، التحكيم في عقود الدولة ذات الطابع الدولي دراسة مقارنة، ط2، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2015 .

5-هدى نويوة ، نظام الحماية القانونية للاستثمار في الجزائر، مؤلف جماعي دولي محكم، ط 1، دار النشر ألفا للوثائق، الجزائر، سنة 2022.

6-فيصل يسعد، دليل المستثمر الوطني والأجنبي في إطار حق الإمتياز، ط1، دار النشر مؤسسة حسين رأس الجبل، الجزائر، سنة 2019.

7-يسعد عميرة، أصول التحكيم الدولي، ط 1، دار الاعصار العلمي، الاردن، سنة 2018.

قائمة المراجع:.....

8- عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، ط 2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2014 .

9- عبد الله مسعودي، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط 4، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.

10- محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة و التعمير، السداسي الاول، دار بلقيس للنشر، دار البيضاء الجزائر، 2017.

11- فؤاد حجري، سلسلة القوانين الإدارية -العقار- الأملاك العمومية و أملاك الدولة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2006.

الرسائل الجامعية:

الأطروحات:

1-لبنى ناصر، الإستراتيجية الصناعية و مساهمتها في ترقية في ترقية التنوع الإقتصادي دراسة حالة الجزائر، أطروحة دكتوراه الطور الثالث ، تخصص مناجمت اقتصاد والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج، سنة 2019.

2- شربالي مواز، عقود إستغلال العقار الصناعي، أطروحة الدكتوراه علوم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، التخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، السنة الجامعية 2020-2021 .

3- شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون العقاري، والقانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، مارس 2013.

رسائل الماجستير:

1-تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة الماجستير، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، بن عكنون، سنة 2014-2015 .

2-بليل سمير، النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماجستير، التخصص القانون العقاري، كلية الحقوق قسم قانون خاص، جامعة سعد دحلب بالبلدية، جوان 2012 .

قائمة المراجع:.....

مذكرات الماستر:

- 1- بن بلقاسم صابر، المنازعات المترتبة عن إستغلال العقار الصناعي، مذكرة الماستر، تخصص تهيئة وتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج .
- 2- حصران نسرين، فاسي خديجة، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر، تخصص القانون خاص (قانون أعمال) كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، سنة 2018 .
- 3- خروبي حفيظة، سامر نسيمه أمال، النظام القانوني للعقار الصناعي، مذكرة الماستر، في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون عقاري، المركز الجامعي أحمد بن يحي الوشريس، سنة 2018/2019.
- 4- خالفي أميرة ، التشريع الجزائري تخصص قانون إداري، مذكرة الماستر في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد ألكي محند أولحاج، البويرة، 2019/11/13.
- 5- بن زغبية أميرة، دور العقار الصناعي في تشجيع الإستثمار، مذكرة الماستر، تخصص قانون أعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البشير الإبراهيمي، 2021.
- 6- رشيد دغيدش، الإطار القانوني الاستثمار في الجزائر من 2001 إلى 2017، مذكرة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج سنة 2016-2017.
- 7- شخار حسين، تسيير العقار الصناعي وأثره على تشجيع الإستثمار في الجزائر، ولاية غرداية نموذجا مذكرة الماستر، تخصص إقتصاد وتسيير، المؤسسة كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير-قسم العلوم الإقتصادية ، سنة 2018-2019 .
- 8- بوعافية أحمد، ماندي مبارك، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة ابن خلدون تيارت، الملحقة الجامعية السوقر، السنة الجامعية 2021-2022.

قائمة المراجع:.....

9- عيشوش سقني، سامية شاوش إخوان، الآليات القانونية لاستثمار العقار الصناعي، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال شعبة قانون خاص، جامعة بسكرة، السنة الجامعية 2021-2022.

المجلات:

1- حمودة محبوب، بن قانة إسماعيل، أزمة العقار في الجزائر، ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، عدد 2007.

2- سردو محمود، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير، مجلة الأكاديمية، للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة جيلالي بونعامة، خميس مليانة- الجزائر، المجلد 11، العدد 02، سنة 2019.

3- عفيف بن عبو، إشكالات العقار الموجه للإستثمار السياحي في الجزائر، جامعة عبد الحميد بن باديس كلية الحقوق والعلوم السياسية مخبر الحقوق والحريات العامة، تاريخ الإرسال 2021/12/05، تاريخ النشر 2022/06/20.

4- لمزري مفيدة، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الإستثمار ودعم التنمية الإقتصادية، مجلة القانون الدولي والتنمية، المركز الجامعي عبد الحفيظ بو الصوف، ميلة، م7، ع 28، 2020/01/02.

5- قني سعدية الطبيعة القانونية، للعقار الصناعي المخصص للإستثمار في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي.

6- حمليل نواره، النظام الضريبي للعقار الصناعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري بتيزي وزو، مجلة القانون والعقار، جامعة البليدة، الجزائر.

7- غامنية نورية، حيثالة معمر، الإطار المؤسساتي لتهيئة وتسيير العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري والبيئة المجلد 09/العدد 02 (2021) ص 302-314 جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، تاريخ النشر: 2012/06/07.

8- كحلول سامي، يوسف نور الدين، الإطار المؤسساتي لتسيير المناطق الصناعية بالجزائر، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، تاريخ النشر 2012/03/01.

قائمة المراجع:.....

- 9-زبدة نور الدين، استثمار العقار الصناعي في الجزائر، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد العاشر جوان 2018، المجلد الثاني.
- 10-صافة خيرة، علي سنوسي، (الإطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ملحقة السوق بجامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، مجلة الاجتهاد الفضائي، المجلد 14، العدد التسلسلي 29 مارس 2022، ص 19، 24، 43. مخبر أثر الاجتهاد الفضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، بسكرة.
- 11-جبوري أحمد، الهيئات المتدخلة في عمليات منح واستغلال العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، كلية الحقوق والعلوم السياسية بالمركز الجامعي بتيبازة، كلية الحقوق والعلوم السياسية بالمركز الجامعي بتيبازة .
- 12-كريم حرز الله ، الآليات القانونية، لإستغلال العقار الصناعي و طرق تقييمه كلية الحقوق جامعة د يحي فارس، المدية، (الجزائر).
- 13-يرقى حسين، بن لكحل محمد أمين، دور العقار الصناعي في ترقية الإستثمار في الجزائر، دراسة حالة ولاية المدية، جامعة المدية .
- 14-سقار فايزة، علي لونيبي، الإمتياز بالتراضي كآلية قانونية لإستغلال العقار الصناعي، الموجه للإستثمار في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، المجلد الرابع، العدد الثاني سنة جوان 2019 الرقم التسلسلي .
- 15-زادي سيد علي، الإمتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 15 العدد 01 سنة 2017 .
- 16-جلال عزيزي، عبد الكريم موكه، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار، العقار الصناعي نموذجا، مجلة أبحاث قانونية و سياسية، قسم حقوق، جامعة جيجل، الجزائر.

المحاضرات:

1-خوادجية سميحة حنان، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، المكتبة التعاونية محاضرات ، بحوث مذكرات، قوانين ، كتب قانونية، السنة الجامعية 2025، 2016.

2-مقلاتي مونة، النظام القانوني للعقار الاستثماري، محاضرات طلبة سنة ثانية ماستر، تخصص قانون أعمال، جامعة 08/ماي 1945 قالمة، السنة الجامعية 2018/2019، قسم علوم القانونية.

3-العايب ريمة، النظام القانوني للعقار الصناعي محاضرات أقيت على طلبة ماستر الثانية قنون أعمال، قسم علوم قانونية وإدارية، السنة الجامعية 2020-2021 .

4-صافة خيرة، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم حقوق، جامعة ابن خلدون تيارت ملحقة السوقر.

الأحكام القضائية:

1-قرار المحكمة العليا رقم 18236 المؤرخ في 28\10\1998 الصادر عن الغرفة العقارية، المجلة القضائية، العدد 01 لسنة 1999.

2-قرار رقم 11950 المؤرخ في 09مارس2004، الصادر عن مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 05 الجزائر.

3-قرار رقم 052933 المؤرخ في 29 أبريل 2010، الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الرابعة، القسم الأول قرار غير منشور.

4-قرار رقم 708865 المؤرخ في 21/07/2011 الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، القسم الثاني، المتعلق بالطعن والنقض في قرار الغرفة الاستعجالية عن مجلس قضاء قسنطينة القاضي بالبطلان، إجراء الحجز التنفيذي، قرار غير منشور، مصدر أمانة ضبط المحكمة العليا.

5-قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 شعبان عام 1412 الموافق 19 فيبرابر سنة 1992، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التي تملكها الدولة والمخصصة لانجاز عمليات تعمیر أو بناء و مضمون دفتر الشروط.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات:

الصفحة	المحتوى
	شكر وعرفان
	إهداء
أ-هـ	مقدمة.....
6	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي
7	تمهيد:.....
8	المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي.....
8	المطلب الأول: مفهوم التنظيم القانوني والعقار الصناعي.....
8	الفرع الأول: مفهوم التنظيم القانوني.....
9	الفرع الثاني: تعريف العقار الصناعي.....
13	الفرع الثالث: تطور العقار الصناعي.....
15	الفرع الرابع: خصائص وأهداف العقار الصناعي.....
21	المطلب الثاني: حافظة العقار الصناعي.....
21	الفرع الأول: أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاط ومعايير التمييز.....
27	الفرع الثاني: الأراضي الخاصة التابعة للدولة.....
33	المبحث الثاني: نظام تسيير العقار الصناعي.....

33	المطلب الأول: المؤسسات الوطنية لتسيير العقار الصناعي.....
33	الفرع الأول: الوكالات المسيرة للعقار الصناعي.....
38	الفرع الثاني: مجلس الوزراء والمجلس الوطني للإستثمار ومجلس الحكومة.....
44	الفرع الثالث: الوزير المكلف بالصناعة وترقية الإستثمارات والوزارات المختلفة...
47	المطلب الثاني: الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة لإستغلال العقار الصناعي
48	الفرع الأول: الوالي
49	الفرع الثاني: المدير الولائي لأملاك الدولة.....
51	الفرع الثالث: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار...
52	الفرع الرابع: الشباك الوحيد اللامركزي و الوكالات الولائية لتنظيم و تسيير العقارين الحضريين
55	خلاصة الفصل الأول.....
56	الفصل الثاني: الآليات القانونية لإستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه
57	تمهيد:.....
58	المبحث الأول: عقود الإستغلال للعقار الصناعي.....
58	المطلب الأول: عقد التنازل
58	الفرع الأول: تعريف عقد التنازل في مجال العقار الصناعي.....
60	الفرع الثاني: تطبيق عقد التنازل.....
68	المطلب الثاني: عقد الإمتياز.....
68	الفرع الأول: ماهية عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي.....

71	الفرع الثاني: شروط وكيفيات منح العقار الصناعي.....
87	المبحث الثاني: منازعات الناجمة إستغلال العقار الصناعي.....
87	المطلب الأول: طبيعة منازعات إستغلال العقار الصناعي.....
87	الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بعقد التنازل.....
90	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد الإمتياز.....
96	المطلب الثاني: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي.....
96	الفرع الأول: الفصل بالطرق البديلة.....
101	الفرع الثاني: الفصل عن طريق القضاء.....
105	خلاصة الفصل.....
107	الخاتمة.....
111	قائمة المصادر والمراجع.....

المخلص:

يعتبر العقار الصناعي من المقومات الأساسية لترقية الاستثمار نظرا للمكانة الهامة التي يحتلها، وقد اهتمت الدولة الجزائرية بالعقار الصناعي و يظهر ذلك من خلال الترسانة القانونية المنظمة له وذلك لتحديد حافظته العقارية من مناطق صناعية ومناطق نشاط والمناطق الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والأصول الفائضة والمتبقية، ولضمان السير الحسن للعقار الصناعي أوكلت تسييره لمؤسسات وطنية و الهيئات المحلية على مستوى الولاية، وقد سن المشرع جملة من قوانين الاستثمار وقوانين المالية لتشجيع المستثمرين الأجانب والوطنيين عن طريق منح عقود لاستغلال العقار الصناعي وأول ما ظهر كان عقد التنازل الذي ما انفك إلا وظهرت سلبياته التي حالت دون مواكبة التطور الاقتصادي الحاصل، مما أدى إلى ظهور نوع آخر من العقود ألا وهي عقود الامتياز التي مرت بجملة من التعديلات إلى غاية صدور قانون 04/08 المحدد للشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي الخاصة الموجهة للاستثمار والذي تم تعديله بموجب قوانين مالية تكميلية أهمها قانون 2011 و 2015، ونجم عن هذا الاستغلال منازعات فيكون الفصل فيها عن طريق القضاء أما العادي أو الإداري أو بالطرق البديلة.

الكلمات المفتاحية: الاستثمار، العقار الصناعي، الحافظة العقارية، عقود الاستغلال، المنازعات.

Abstract

Industrial real estate is considered one of the basic components for promoting investment, given the important position it occupies. The Algerian state has paid attention to industrial real estate, and this is evident in the legal arsenal regulating it, in order to define its real estate portfolio of industrial zones, activity zones, and special zones directed to implementing investment projects, as well as surplus and remaining assets, To ensure the smooth running of industrial property, its management was entrusted to national institutions and local bodies at the state level. The legislator enacted a set of investment laws and financial laws to encourage foreign and national investors by granting contracts to exploit industrial property. The first to appear was the concession contract, which continued to show its negatives, which prevented it from keeping pace with the economic development taking place, This led to the emergence of another type of contract, namely concession contracts, which underwent a series of amendments until the issuance of Law 08/04, which specified the conditions and methods for granting concessions on private lands intended for investment, and which was amended by supplementary financial laws, the most important of which are Laws 2011 and 2015. This exploitation resulted in disputes, which were resolved by the judiciary, either ordinary or administrative, or by alternative means.

Keywords: investment, industrial real estate, real estate portfolio, exploitation contracts, disputes.