

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministry of High Education and Scientific Research  
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج-  
University of Mohamed el Bachir el Ibrahim  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
Faculty of law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق  
تخصص: تهيئة وتعمير  
الموسومة بـ:

## خصوصية رخصة البناء في العقار الصناعي

تحت إشراف: إعداد الطالب:

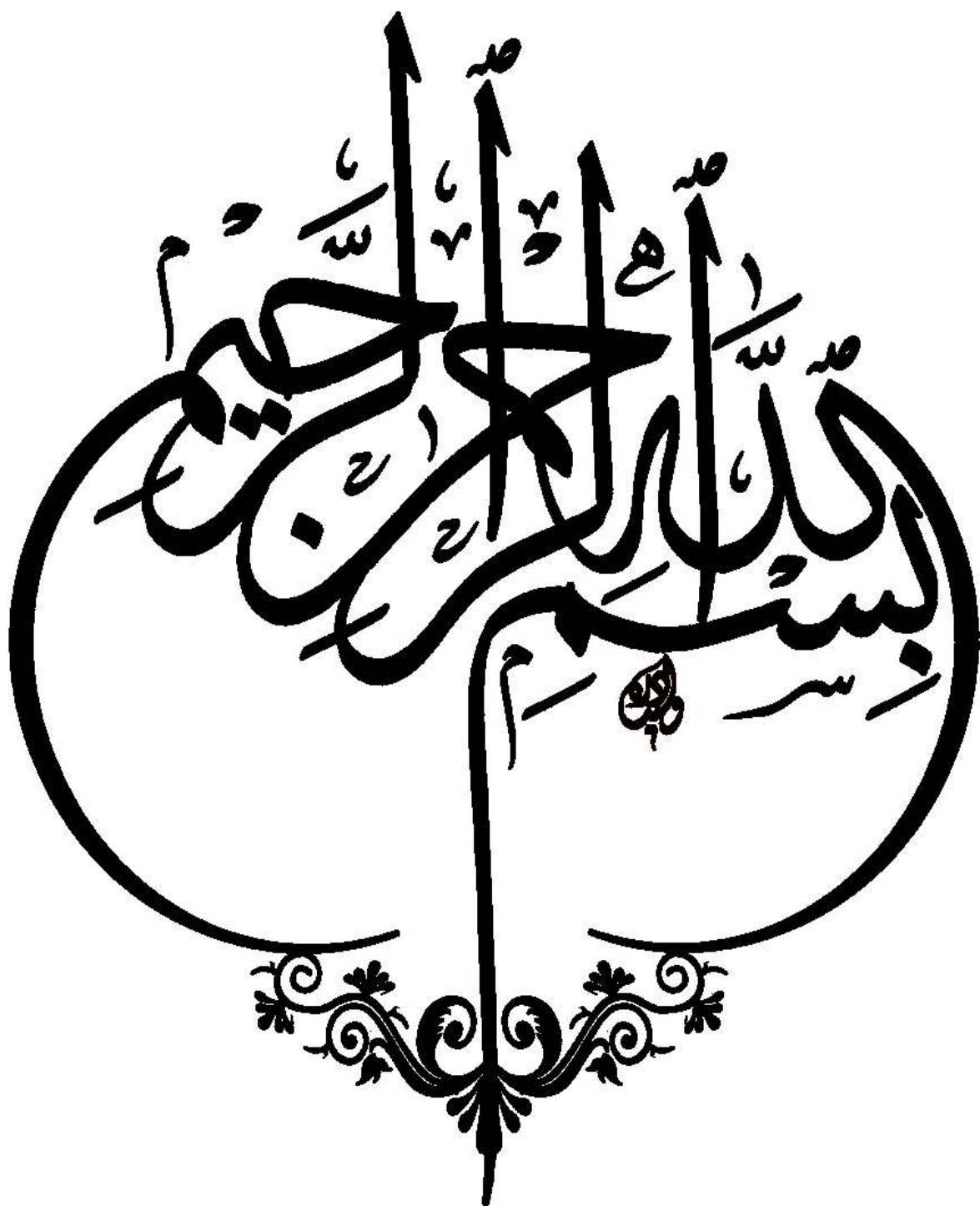
- بن فرج أمين

د. حربوش بوبكر

### لجنة المناقشة

(اللقب والاسم)	(الرتبة)	(الصفة)
- سي حمدي عبد المؤمن	أستاذ محاضر ب-	رئيسا
- حربوش بوبكر	أستاذ محاضر ب-	مشرفا
- رياح لخضر	أستاذ مساعد أ-	ممتحنا

السنة الجامعية 2022/2021



# شكر وتقدير

اللهم لك الحمد حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه ملء السموات وملء ما بينهن من شيء بعد ذلك أشكرك على نعمك التي لا تعد ولا تحصى ومن لم يشكر الناس لم يشكر الله.

وبهذا أتوجه بجزيل الشكر وخالص التقدير إلى أستاذي ومشرفي الفاضل صاحب الخلق الرفيع والعلم المنير دكتور حربوش بوبكر فكان خير معين وخير مرشد لنا فجزاك الله كل خير عنا ومتعك بالصحة والعافية.

كما نتقدم بالشكر والتقدير إلى اللجنة الكرام وإلى قسم كلية الحقوق والعلوم السياسية وإلى الأستاذة الكرام في هذا القسم، وإلى كل من له دور في إنجاز هذه المذكرة سواء من قريب أو بعيد.

# إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى التي تربت أنا ملي في  
حضانها جدي الغالية وإلى أخوالي والوالدين الكريمين حفظهما  
الله وباركنا لي فيهما.

كما أهديه

إلى عائلتي الكريمة

إلى من أفخر بهم وأعتز ب صداقتهم

إلى كل من ساندني في اتمام هذا العمل المتواضع

بن فرج أمين

مقدمة

## مقدمة:

تعتبر العقارات الركيزة الأساسية لعناصر الثروة في أي مجتمع، فالعقار كمصدر صافي للثروة يلعب دورا كبيرا في حياة الأفراد والمجتمعات، سواء على الصعيد الاجتماعي أو الاقتصادي، والزراعي، وغيرها من المجالات، كمجال الصناعة فيشكل العقار الصناعي عنصرا من عناصر الذمة المالية للدولة وعامل أساسي لإقامة المشاريع الاستثمارية، فتوفر فضاء لاستقبال المؤسسات الصناعية ووجود الهياكل القاعدية شرط ضروري لتهيئة المناخ المناسب لنشاط هذه المؤسسات، فمن بين عوامل نجاح الاستثمارات في أي بلد وتحقيق مستوى كافي للتنافسية مؤسساته مرهون بمدى توفر فضاء مناسب وملائم لاستقبال المؤسسات الصناعية.

كما أن الاهتمام بالاستثمار الخاص من شأنه الوصول بالاقتصاد الوطني إلى تنمية شاملة و متكاملة، لذلك سعت الدولة الجزائرية كغيرها من الدول إلى الاهتمام بالاستثمار الخاص وهذا من خلال دعم و ترقية الاستثمار في كافة المجالات و على رأسها المجال الصناعي .

ونظرا للأهمية البالغة التي تكتسيها المحفظة العقارية الموجهة للاستثمار الصناعي، و بهدف تمكين المستثمرين من إنجاز مشاريعهم الاستثمارية في وقت قصير و مساعدتهم على التخلص من العوائق التي تعترضهم ، أنشأت عدة هيئات و أجهزة مكلفة بمتابعة الاستثمار كما تقوم على تهيئة وتسيير العقار الصناعي.

ولتشديد هذه المباني والمؤسسات يجب توفير الوعاء العقاري من جهة، واحترام المعايير المعمول بها تقنيا والمنصوص عليها قانونا، وضع المشرع الجزائري آليات للاستغلال العقاري الصناعي وتعتبر رخصة البناء من أهم هذه الآليات وبالرغم من أن المشرع الجزائري قد وضع قواعد عامة لمنح رخصة البناء و ذلك طبقا لقانون التهيئة و التعمير و النصوص التنظيمية المطبقة له و التي تخضع لها جميع البناءات سواء كانت داخل المناطق المحمية أو خارجها ، إذ أنه حدد الشروط التي يجب توافرها في كل طالب لرخصة بناء و كذا الشروط الخاصة بالعقار محل البناء ، كما حدد كفاءات إيداع الطلب والبت فيه و الإجراءات الخاصة بذلك، إلا أنه و كاستثناء فإنه و لبناء العقار الصناعي لا بد من

الحصول وكشروط مسبق على ترخيص بالبناء من الجهة المختصة ،لذلك لابد من معرفة الإجراءات الواجب توافرها واحترامها للحصول على هذه التراخيص والتي بدونها لا يمكن الحصول على رخصة البناء .

ما يمكن قوله عن موضوع العقار الصناعي انه موضوع يستحق البحث الموسع إلا ان النقص الملحوظ في المراجع خاصة منها المتخصصة كان سببا واضحا للتركيز في هذه الدراسة على الاطار العام للعقار الصناعي ، كما سنحاول استعراض رخصة البناء في العقار الصناعي أما الهدف من هذا البحث معرفة العقار الصناعي ومدى تأثيره على البيئة والمحيط الحضري و محاولة التوصل إلى القوانين التي تطرقت إلى العقار الصناعي وكتطبيق لو المنشآت المصنفة .

ومن هذا المنطلق و بناء على ما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية:

**ماهي ضوابط البناء التي حددها المشرع الجزائري في العقار الصناعي؟**

ومن خلال هذه الاشكالية يمكن طرح التساؤلات التالية:

- ما هو مفهوم العقار الصناعي؟
- ماهي الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي؟
- ما دور رخصة البناء كآلية لاستغلال العقار الصناعي؟

وللإجابة على هذه الاشكالية اتبعنا في دراستنا المنهج التحليلي الوصفي، حيث تم تقسيم الدراسة إلى فصلين تناولنا في الفصل الأول الاطار العام للعقار الصناعي والذي تم تقسيمه بدوره إلى مبحثين خصصنا المبحث الأول لمفهوم العقار الصناعي أما المبحث الثاني فتعرضنا للأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي.

بالنسبة للفصل الثاني فستتناول رخصة البناء كآلية لاستغلال العقار الصناعي والذي تم تقسيمه إلى مبحثين المبحث الأول كان تحت عنوان إلزامية رخصة البناء لاستغلال العقار الصناعي، اما المبحث الثاني فتطرقنا فيه إلى المنشآت المصنفة كأحد تطبيقات العقار الصناعي.



# الفصل الأول

## الإطار العام للعقار الصناعي

تمهيد:

لقد حظيت السياسة الصناعية في الجزائر بالعديد من البحوث العلمية من المنظور القانوني والاقتصادي، متجاهلة أن العامل الأساسي لنجاح هذه السياسة أو إخفاقها هو العقار، ورغم الأهمية البالغة له إلا أنه لم يحض بالاهتمام الكافي إلا مؤخرا سواء من طرف السلطات العمومية أو الباحثين رغم ارتباطها، وتمكنت الدراسات العلمية الحديثة المتخصصة من تصنيفه وتحديد أهم معالمه ودوره في التنمية الوطنية، فأصبح لدينا عقار فلاحي خاص بالأراضي الفلاحية، وعقار سياحي خاص بالأراضي والمنشآت السياحية، وعقار تجاري خاص بالنشاطات التجارية، وعقار صناعي خاص بالنشاطات الصناعية.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد رصد للعقار الصناعي أراضي خاصة به تمثل حافظته العقارية، وأنشئ أيضا عدة أجهزة مسيرة له، ويعتبر العقار الصناعي من أهم صور الاستثمار العقاري، رغم أن المشرع الجزائري لم يورد تعريفا له ضمن النصوص القانونية التي قام بإصدارها، إلا أنه هناك من يعتبر أن العقار الصناعي هو كل الأراضي المخصصة للاستغلال في المجال الصناعي، ولهذا سوف نتطرق في هذا الفصل إلى دراسة الأحكام العامة للعقار الصناعي، وذلك من خلال دراسة مفهوم العقار الصناعي (المبحث الأول) والجهات المكلفة بتسيير العقار الصناعي (المبحث الثاني).

## المبحث الأول: العقار الصناعي قراءة في المفهوم

تناولنا في هذا المبحث مفهوم العقار الصناعي حيث تم تقسيمه إلى مطلبين تناولنا في المطلب الأول تعريف العقار الصناعي، أما المطلب الثاني فقد تطرقنا فيه إلى شروط استغلال العقار الصناعي.

### المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي

#### الفرع الأول: العقار الصناعي لغة واصطلاحا

من أجل تعريف العقار الصناعي يجب التطرق إلى تعريفه لغة واصطلاحا، حيث أنه يستشف من معظم المعاجم اللغوية، كما نجد أنه مفصل بين كلمتين وكل كلمة بشئ معانيها.

#### أ- المدلول اللغوي لكل من العقار والصناعة

اختلف التعريفات اللغوية باختلاف الفقهاء وتعددت المعاجم اللغوية باللغتين العربية والفرنسية وهذا ما سنحاول تدقيقه في هذه النقطة.

#### 1- العقار لغة:

تعددت التعاريف اللغوية للعقار واختلفت من فقيه لآخر، ومن قاموس لآخر، ولذلك سنتطرق إلى تعريف جامع للعقار والذي يحدد كالتالي: "العقار هو جمع عقاقير، وهو الدواء، وجمعه يعني العقارات، وهو الأرض وما بياطنها".<sup>1</sup>

#### 2- الصناعة لغة:

مشتقة من الفعل صنع يصنع تصنيعا ويقصد بها تحويل الشيء.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - ولد علي محمد بيجاد: النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، 2012، ص 06.

<sup>2</sup> - ورد هذا التعريف في معجم المعاني المجاني المنشور على الموقع الإلكتروني: <http://www.almaany.com.ar/dictionnaire/ar-ar> تاريخ الاطلاع عليه: يوم 14-04-2022 على الساعة 11:15.

## ب- المدلول الاصطلاحي لكل من العقار والصناعة:

لم يتناول المشرع الجزائري تعريف العقار الصناعي وإنما تطرق فقد إلى تعريف العقار وارتكز على أصناف العقار الصناعي دون التركيز على جوهره، ويمكن تعريف العقار الصناعي على النحو على أنه ذلك الفضاء المخصص للأنشطة والذي يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الصناعي تمييزاً له عن العقار الفلاحي والعقار السكني، واكتفى هذا التعريف، بالاستناد على معيار النشاط دون ذكر المجالات التي تدخل في إطار الصناعة بمختلف أنواعها على غرار الإنتاج؛ التحويل، العرض، وبالنتيجة تجسد هذه الأخيرة على العقار الصناعي المخصص لها.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: التعريف القانوني للعقار الصناعي

كما تطرقنا سابقاً فإن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف العقار الصناعي وإنما عرف العقار وارتكز على أصناف العقار الصناعي ولذا وجب علينا تقديم تعريف العقار وكذا الصناعة.

1-تعريف العقار: عرف المشرع الجزائري في المادة 1/683 من القانون المدني الجزائري على أنه:

"كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار، ماعدا ذلك من شيء فهو منقول."<sup>2</sup>

2-تعريف الصناعة: تعرف الصناعة على أنها نوع من تنظيم النشاط الاقتصادي لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية،<sup>3</sup> وهي الركيزة الأساسية في الاقتصاد كأحد أهم قطاعات تنويع الانتاج المحلي وتغطية احتياجات الأسواق المحلية من المنتجات المحلية، وكذا توفير فرص عمل.

من خلال ما سبق يمكن تعريف العقار الصناعي على أنه مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وما صخر لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات

<sup>1</sup> سليمان عبد الغاني: العقار الصناعي في القانون الجزائري بين التحفيزات والمعوقات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، مجلة صوت القانون، المجلد الثامن، العدد 1، 2021، ص 370.

<sup>2</sup> القانون المدني الجزائري الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975.

<sup>3</sup> خوادجية سميحة حنان: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2015، ص 33.

العمومية المحلية، وكذا الأصول العقارية الفائضة التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط بهدف إنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة.

### **الفرع الثالث: تعريف العقار الصناعي في ظل بعض الاختصاصات المعرفية:<sup>1</sup>**

العقار الصناعي من وجهة نظر خبراء الجغرافيين: يمثل المساحة الجغرافية أو الرقعة الأرضية المحددة لإقامة المنشآت الصناعية.

ويتطلب اختيار الموقع الجغرافي مرحلتين أساسيتين يمكن تلخيصهما في:

- توطين عام يتمثل في تحديد أو اختيار المساحة الجغرافية (الجهة، البلدية) التي سينجز فيها المشروع الصناعي.

- توطين خاص يتضمن تحديد الموقع بالضبط الذي سينجز فيه المنشأة الصناعية.

العقار الصناعي من وجهة نظر الاقتصاديين:<sup>2</sup> ارتبط مفهوم العقار الصناعي عند الاقتصاديين بمفهوم المال المخصص للاستثمار بحيث يتم الانفاق على الأصول (الأراضي والمباني) خلال فترة زمنية محددة بقصد التنمية وزيادة رأس المال.

### **الفرع الرابع: تمييز العقار الصناعي عن بعض الأنظمة العقارية:**

**أولا: العقار الصناعي والفلاحي:**

بالنسبة للعقار الصناعي فقد نظمه المشرع الجزائري من خلال القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار وكذا الأمر 08-04 المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، أما بالنسبة للعقار الفلاحي فقد نظمه القانون 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

<sup>1</sup> - خوادجية سميحة حنان: محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، السنة الجامعية 2015-2016، ص 08.

<sup>2</sup> - خوادجية سميحة حنان: المرجع السابق، ص 08.

يتم استغلال العقار الصناعي بموجب امتياز صالح لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، أما عن العقار الفلاحي فيكون صالح لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتوات سنوية ومع عدم امكانية تحويله إلى تنازل، ويستغل العقار الفلاحي عن طريق الامتياز المشهر في المحافظة العقارية.

### ثانيا: العقار الصناعي والعقار السياحي:

بعد التطرق الى الفرق بين العقار الصناعي والفلاحي وتفاديا للتكرار فقد نظم المشرع الجزائري العقار السياحي خلافا عن العقار الصناعي بموجب الأمر 04-08، واعتبر هذا الأمر مشتركا بين العقارين الصناعي والسياحي.

ويكمن الاختلاف الاساسي بين العقار الصناعي والسياحي من حيث النشاط فالنشاطات السياحية تدخل ضمن قطاع الخدمات أما العقار الصناعي فيدخل ضمن النشاطات الصناعية، التصرف في الأملاك العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي، يجب أن يكون حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي (385/06) المؤرخ في 2006/10/28 محل تصريح مسبق من الوزير المكلف بالسياحة ويتضمن التصريح ممارسة حق الشفعة أو عدم ممارستها، وممارسة حق الشفعة لا يتوفر في العقار الصناعي.

### المطلب الثاني: شروط استغلال العقار الصناعي

تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، تناولنا في الفرع الأول الشروط الواردة في النصوص القانونية العامة، أما الفرع الثاني فقد تطرقنا إلى الشروط الواردة في النصوص القانونية الخاصة.

#### الفرع الأول: الشروط الواردة في النصوص القانونية العامة

المقصود بهذه الشروط أنها منصوص عليها في نصوص قانونية عامة، أي انها تتعلق بكل مكونات العقار الصناعي وليست متعلقة بمنطقة معينة.

## أولا: شروط الحصول على رخصتي البناء والتجزئة

رخصة البناء قرار إداري يصدر من السلطة الادارية المختصة تسمح لطالبيها بالقيام بأعمال البناء، وتعتبر رخصة بالبناء كرقابة قبلية للقيام بأعمال البناء ويتم طلب هذا الرخصة طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في 06 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري من طرف المالك أو موكله أو من كل حائز على شهادة،<sup>1</sup> أمام الهيئات المركزية المتمثلة في الوزير المكلف بالتعمير ومن هيأت لا مركزية متمثلة في المجلس الشعبي البلدي والولائي، ويتم تسليم رخصة البناء من طرف الوالي بالنسبة للبناءات والخدمات المحققة لصالح الدولة، الولاية أو مصالحها العمومية والمواد الاستراتيجية، أو بنايات لا تخضع لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

ويسلمها الوزير المكلف بالتعمير والبناء بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة لمشاريع ذات منفعة وطنية أو جهوية،<sup>2</sup> غير أنه يمكن للجهة الادارية صاحبة القرار أن تقبل منح الرخصة أو ترفضها إذا كان هذا الطلب مخلف لقواعد التهيئة والتعمير أو لأحكام مخطط شغل الأراضي، كما يمكن لها تأجيل البث في هذا الطلب.<sup>3</sup>

أما عن رخصة التجزئة فقد نظمها المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير، وكذا المراسيم المنظمة له، ونظرا لأهميتها في المحافظة على النسيج العمراني، حيث تشكل محورا رئيسيا في النشاط العمراني بوجه عام، وهو ما لمسه من خلال العناية التي أولاها المشرع الجزائري لها، وكذا كل التشريعات في العالم، وتشتت رخصة التجزئة تقسيم قطعة أرضية في ملكية واحدة أو عدة ملكيات إلى قطعتين أو عدة قطع بغرض إنشاء بنايات أو منشآت، ويتم تقديم الطلب من طرف صاحب القطعة أو موكله أو من طرف شخص مصرح له قانونا،<sup>4</sup> فيمكن للإدارة أن ترفض طلب الرخصة،

<sup>1</sup> - أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة

البناء وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم، المعدل والمتمم، ج. ر. ج. د. ش عدد 26، صادر في 01 جوان 1991.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 67 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - شاب باشا كريمة: الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون العقاري، قسم

القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2013، ص 155.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 57 من قانون 90-29، المرجع السابق.

إذا ما كان مخالفا لأحكام مخطط شغل الراضي، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إذ ينبغي على صاحب الطلب أن يعد مذكرة تحتوي على كل المعلومات الواردة على الراضي المجزئة للاستعمال الصناعي.<sup>1</sup>

### ثانيا: شرط احترام البيئة

وفقا لقانون الغابات وحماية لها فإن الإدارة تصدر قرارات فردية وقرارات تنظيمية عامة متمثلة في المنح، الترخيص أو التنظيم وذلك قصد حماية الغابة، ويظهر ذلك من خلال سنها لقانون رقم 84-12 الصادر في جوان 1984، حيث يشترط على المتعامل الحصول على رخصة تمنحها إدارة الغابات سواء، تعلق الأمر بالنسبة لرخصة التعرية أو رخصة البناء في الأملاك الغابية أو بالقرب منها، أو رخصة استخراج المواد، إذ على المتعامل أن يحترم كل قواعد واجراءات الرخصة التي وضعتها الوزارة المكلفة بالغابات لأنها صعبة المنال.<sup>2</sup>

ومن أجل حماية المياه فقد صدر القانون رقم 05-12 المتعلق بالمياه،<sup>3</sup> الذي جاء بقواعد تستوجب حماية البيئة العمومية، وكذا أنظمة تحميها من كل أشكال التلوث والتي من شأنها أن تمس بنوعية المياه، وتكون مضرّة لمختلف استعمالاتها وهذا وفق ما ورد في القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - مزياي فريدة: "دور العقار في التنمية المحلية"، مجلة الباحث الأكاديمية، دورية دفاتر السياسية والقانونية، العدد 6، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، جانفي 2012، ص 53.

<sup>2</sup> - أنظر المواد 18، 31 و33 من القانون رقم 84-12، المؤرخ في 23 جوان 1984، المتعلق بالنظام العام للغابات، ج. ر. ج. ج. د. ش عدد 26، الصادر في 26 جوان 1984.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 01 و02 من القانون رقم 05-12، المؤرخ في 04 أوت 2005، المتعلق بالمياه، ج. ر. ج. ج. د. ش عدد 60، الصادر في 04 ديسمبر 2005.

<sup>4</sup> - القانون رقم 03-10، المؤرخ في 09 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج. ر. ج. ج. د. ش عدد 43، الصادر في 20 جويلية 2003.



## الفرع الثاني: الشروط الواردة في النصوص القانونية الخاصة

نتناول في هذا الفرع الشروط الواردة بالنسبة للمناطق الصناعية وكذا بالنسبة للمناطق الحرة والمناطق الخاصة، وكذا بالنسبة للأمر 08-04 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمار.

### أولا: بالنسبة للمناطق الصناعية

بالنسبة للمناطق الصناعية فإنها تقع على التزامات كل من المستثمر والادارة المانحة للامتياز ، فالمستثمر يكون ملزما بدفع تكاليف التهيئة والصيانة، بالقيام بكل الأعمال المتعلقة بربط القطعة الأرضية التي تحصل عليها في إطار الامتياز، بقنوات المياه، واتخاذ ما هو ضروري لصرف المياه المستعملة، أو معالجة مياهه الصناعية، كما يمكنه القيام بأعمال التهيئة مع تحمل المسؤولية الناتجة عن الأضرار اللاحقة به شخصيا، أو التي تكون تحت رقبته عند القيام بالأشغال، وعليه في كل مرة أخذ رأي الهيئة المكلفة بالتهيئة<sup>1</sup>، كما يستوجب المستثمر الاحترام والحفاظ على الطابع الجمالي والعمراني للمنطقة، ويجب عليه أيضا الحفاظ على مظهر ونظافة المنطقة، وترك المساحات الخضراء.

يكون المستثمر ملزم بالحفاظ على الصحة العمومية، والزراعية من خلال اتخاذ جميع الاجراءات الاحترازية الضرورية للوقاية سواء وقعت بالفعل أو كانت محتملة، والتي تكون ناتجة عن أدخنة وتسربات غازية ونفايات صلبة واتخاذ ما هو مناسب للحد من مستوى الضجيج.<sup>2</sup>

أما بالنسبة للالتزامات التي تقع على عاتق الادارة المانحة لحق الاستغلال فإنها تكون ملزمة أساسا في صيانة الشبكات الرئيسية المشتركة بين مختلف المستثمرين، كشبكات الكهرباء، والطرق التي تربط بالمنطقة داخليا وخارجيا، كما تكون ملزمة بتزويد القنوات الرئيسية بالمياه، ومخططات التصفية والتطهير الرئيسية، وتمويل المنطقة بالكهرباء والغاز، والقيام بكل أعمال الصيانة الضرورية.

<sup>1</sup> - شايب باشا كريمة: المرجع السابق، ص 132.

<sup>2</sup> - فسيح حمزة: التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص 45.

تكون الادارة ملزمة أيضا بحماية ومراقبة المنطقة، أي مراقبة مدى احترام قواعد النظافة، وأماكن رمي النفايات، ومراقبة كل داخل وخارج من المنطقة واتخاذ ما هو مناسب للوقاية، ومراقبة وصيانة الأجهزة المكلفة بحماية المنطقة من الحرائق،<sup>1</sup> واستثناء تعفى الادارة تمرير خط السكة الحديدية لأن الجهة المختصة هي مؤسسة السكك الحديدية وليست الهيئة المسيرة.<sup>2</sup>

### ثانيا: بالنسبة للمناطق الحرة

بالنسبة للمناطق الحرة فإننا نجد أن هناك التزامات تقع على عاتق المستثمر والإدارة المانحة للامتياز، فالمستثمر يكون ملزم سواء بالمحافظة على المنطقة أو مشتملاتها وعقاراتها وذلك يكون عن طريق تحمل كافة المصاريف الضرورية ومسؤولية فسادها في فترة الامتياز، كما هو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي 94-320 ودفتر الشروط النموذجي المتعلق بشروط استغلال المنطقة الحرة الملحق به،<sup>3</sup> واستثناء فقد عفي المستثمر صاحب الامتياز من المسؤولية في حالة القوة القاهرة، كما يكون ملزما القيام بالتأمين على الأخطار والحوادث التي يكون سببا فيها، أو من هم تحت رقابته، ويلزم بإتمام الأشغال وتنفيذ المشروع المتفق عليه في دفتر الشروط والآجال المحددة، وفي حالة عدم اتمام هذه الاشغال تتدخل الادارة لإتمام الأشغال على نفقته.

يقع على عاتق المستثمر تقديم تقرير سنوي عن أعماله، ومدى تطابق نشاطه، والبرنامج الاستثماري، ويلتزم باتخاذ الاحتياطات الضرورية عند نقله لأية بضاعة أو مواد خطيرة داخل المنطقة، وعلى المستغل الاستفادة من الامتياز القيام بكل أعمال التهيئة والصيانة وتوفير الخدمات للمتعاملين داخل المنطقة، وما هو ضروري لممارسة مهامهم، وتوفير بطاقات لكل داخل وخارج من المنطقة،

<sup>1</sup> - أنظر المواد 08، 21، 22 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 84-55، المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن إدارة المناطق الصناعية، ج. ر. ج. د. ش عدد 10، الصادر في 06 مارس 1984.

<sup>2</sup> - أنظر المواد 10، 13، 14، 15، 16، 17، 20، دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 84-55، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 94-320، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن شروط تعيين وضبط وتسيير المناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار، ج. ر. ج. د. ش عدد 67، الصادر في 19 أكتوبر 1994.

والذي لا يتم إلا تحت رقابته، وهؤلاء المتعاملين لا يمارسون نشاطهم في المنطقة إلا بعد الحصول على رخصة التمركز مقدمة من المستثمر المستغل.<sup>1</sup>

كما يقع على عاتق الادارة المانحة للامتياز هي الأخرى القيام بكل أعمال التهيئة، وربط المنطقة بالمنشآت الأساسية كالطرق، وتزويدها بالشبكات الرئيسية للمياه، الكهرباء، والغاز، وربطها بقنوات صرف المياه وكل ما هو لازم لضمان راحة المستثمرين وحسن ممارسة مهامهم،<sup>2</sup>.

كما يقع على عاتقها احترام الضمانات الممنوحة للمستثمرين، بحيث يجب على الادارة عند استصدارها تشريع جديد يقلص أو يعفي أو يقيد من الامتيازات والاعفاءات الممنوحة سابقا للمستثمر في اطار قانون الاستثمار، عدم تطبيق هذا القانون على مستثمر أنجز مشروعه وبدأ في الاستغلال، قصد تحقيق الاستقرار التشريعي من جهة، وعدم المساس بالضمانات والامتيازات الممنوحة للمستثمر من جهة أخرى، كما يمنع على الادارة جعل عقار محل مشروع استثماري منجز موضوع تسخير أو مصادرة إلا في حالات خاصة منصوص عليها قانونا، ويستوجب على الدولة في هذه الحالة دفع تعويض.<sup>3</sup>

### ثالثا: بالنسبة للمناطق الخاصة

يكون المستثمر ملزم بإنجاز مهامه وتنفيذ المشروع الاستثماري وفق المطلوب، والمنصوص عليه في دفتر الشروط، وفي الآجال القانونية، وفي حالة اكتشافه لأية أشياء ذات قيمة تخص الدولة يجب على الادارة التبليغ لأن الدولة هي المالكة الحقيقية لها، حسب ما ينص عليه القانون، ويلزم المستثمر المستغل خلال تنفيذ مشروعه باحترام القواعد الخاصة بحماية البيئة والحفاظ على الطابع الجمالي والعمراني للمنطقة،<sup>4</sup> وعلى المستثمر عدم الشروع نشاطه إلا بعد حصوله على تصريح بالاستثمار من الوكالة الوطنية لدعم وترقية الاستثمار، هذا ما نص عليه المرسوم رقم 84-55 والمرسوم التنفيذي

<sup>1</sup> - أنظر المواد 05، 11، 12، 16 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 94-320، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - فسيح حمزة: المرجع السابق، ص ص 51-52.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 04 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 (ملغى).

رقم 320-94 ودفترى الشروط الملحقين بما فإنه فيما يخص المناطق الخاصة لم يفصل كثيرا في المرسوم التنفيذي رقم 321-94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة.<sup>1</sup>، وبالإضافة إلى كل الموانع التي تقع على الإدارة، والتي تمت الإشارة إليها سابقا من احترام الضمانات الممنوحة للمستثمر، ومنع التسخير، والنزع من أجل المنفعة العامة عند اتمام تنفيذ المشروع، والالغاءات والمراجعات التي قد تطرأ في المستقبل، والتي يجب على الدولة احترامها في المناطق الخاصة.

تقوم الدولة بتحمل كل النفقات أو جزء منها حسب المنطقة فإذا كانت في مناطق خاصة، فإن الدولة تتكفل بجزء من نفقاتها أما إذا كانت المنطقة واقعة في الجنوب فإنها تتحمل كل التكاليف.<sup>2</sup>

#### رابعا: بالنسبة للمناطق التي تتطلب مساهمة الدولة في انجازها

يعتبر الأمر رقم 03-01 المتضمن تطوير الاستثمار أول من تبنى هذه المناطق، والذي نص على واجبات المستثمر المتمثلة في مراعاته للقانون الساري في هذا المجال، ولا يقيد المستثمر في ممارسته إلا بشرط واحد، وهو التصريح به لدى وكالة تطوير الاستثمار، بعد ما تم إلغاء وكالة دعم وترقية الاستثمار، واحترام التنظيمات المتعلقة بهذه النشاطات،<sup>3</sup> وبذلك فإن المستثمر له حرية التنازل عن مشروعه لشخص آخر، ويبقى هذا الأخير ملزم بتنفيذ التزامات المستثمر الأصلي، ويتمتع أيضا بمزاياه، وفي حالة إخلاله بواجبه جاز للوكالة إلغاء التزامه،<sup>4</sup> غير أن هذه الحرية الممنوحة له لا يعني

<sup>1</sup> - شايب باشا كريمة: المرجع السابق، ص 135.

<sup>2</sup> - أنظر المواد 05، 06، 07 من المرسوم التنفيذي رقم 321-97، المؤرخ في 24 أوت 1997، المتضمن تحديد كفاءات تكفل الدولة كليا أو جزئيا بنفقات المنشآت القاعدية المرتبطة بإنجاز الاستثمارات الواقعة في المناطق الخاصة، ج. ر. ج. د. ش عدد 57، الصادر في 27 أوت 1997.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 04 من المرسوم التشريعي رقم 93-12، المرجع السابق، (ملغى).

<sup>4</sup> - أنظر المادة 30 من الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة الرسمية العدد 47، المؤرخة في 22 أوت

تنصله من مسؤوليته بتنفيذ المشروع في الآجال المحددة له، وإلا تم سحب هذه الامتيازات بنفس طريقة منحه، وكذلك وجب عليه احترام كافة الهيئات التي جاء بهذا الأمر.<sup>1</sup>

وبالنسبة للشروط التي تقع عاتق الادارة فهي تقدر نص عليها المرسوم التشريعي رقم 93-12 وواصل القانون رقم 01-03 العمل بها، حيث احتفظ بنفس الموانع الواقعة على الإدارة من خلال الضمانات الممنوحة للمستثمر، وعلى الأخص الاستقرار التشريعي للنصوص القانونية المعمول بها، والاستمرار بالعمل بنفس القانون الذي تم في ظله حصول المستثمر على حق الاستغلال وإبرام عقد الامتياز، وعدم اخضاعه لقانون جديد بعد انجازه للمشروع وبدئه في الاستغلال، وهذا ما يبعث في نفس المستثمر الراحة والطمأنينة خاصة منه الأجنبي لكونه على علم مسبق بالمنظومة القانونية التي سوف يعمل في ظلها،<sup>2</sup> وعليه فإن المستثمر قد يمنح له مزايا منصوص عليها في نصوص قانونية ملغاة متى كان المشروع الاستثماري منجز في ظله، والادارة ملزمة أيضا بالمعاملة على قدم المساواة لكل من المستثمر الوطني والأجنبي، وذلك في تقديم الخدمات وتوفير المناخ المناسب الذي يساهم في تنمية الاستثمار وتطويره،<sup>3</sup> وتقديم تحفيزات للمستثمر من خلال الاعفاءات من دفع حقوق نقل الملكية بالنسبة للعقارات التي تخص الاستثمار، وتحديد مجموعة من السلع، والخدمات المعفاة من الضرائب، وتكفل الدولة كليا أو جزئيا بمصاريف إقامة المنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار،<sup>4</sup> ومن أهم الضمانات المقدمة من طرف المشرع للمستثمر، منع الدولة من اللجوء إلى اجراء المصادرة الادارية التي جاءت كبديل لإجراء التسخير لأي استثمار قد أنجز على هذه العقارات، إلا في حالات محددة قانونا ويكون ذلك مقابل دفع تعويض عادل ومنصف.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - شايب باشا كريمة: المرجع السابق، ص 143.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 15 من الأمر رقم 01-03، المرجع السابق، معدل ومتمم.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 32 و14 من نفس الأمر .

<sup>4</sup> - أنظر المادة 11 من نفس الأمر.

<sup>5</sup> - أنظر المادة 16 من نفس الأمر.

رابعاً: بالنسبة الأمر رقم 08-04

يقوم المستثمر باستغلال القطعة الأرضية طوال مدة الامتياز، يلتزم المستغل بدفع مبالغ مالية تمثل إتاوة إيجارية سنوية محددة من قبل أملاك الدولة، مقابل استغلاله لهذه القطعة الأرضية،<sup>1</sup> وحقوق التسجيل، وكذا رسم الشهر العقاري، وكل ما يلحق بالعقار من مصاريف منذ بدء الانتفاع بالعقار إلى غاية نهايته من ضرائب ورسوم وغيرها.<sup>2</sup>

وبعد نهاية مدة الاستغلال يقوم بتقديم طلب لتجديده، وإلا استرجعت الدولة القطعة الأرضية، مع العلم أن المستثمر يفترض فيه العلم الكافي بالقطعة الأرضية فيأخذها كما هي يوم إبرام العقد، وليس له طلب أي ضمان أو تخفيض من الثمن أو غيرها، ويتحمل بذلك كل ما يثقل القطعة الأرضية محل الامتياز من ارتفاعات، سواء كانت ظاهرة أو خفية، إيجابية أو سلبية مع تلقيه لمقابل الارتفاعات، والمستثمر ملزم بتنفيذ التزامه في إنجاز المشروع وفقاً للشروط المحددة في دفتر الشروط خاصة منها احترام الآجال والتبليغ عن أي اكتشاف أثري أو ذي قيمة عند ممارسة نشاطه إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، والذي يعلم مدير الثقافة للولاية<sup>3</sup>، بعد الانتهاء من المشروع يقدم المستثمر شهادة المطابقة، ويصبح له الحق في التنازل عن المشروع الاستثماري وأيضا الحقوق العقارية الناتجة عن الاستثمار، ولا يكون ذلك إلا بتوفر شرط الانتهاء من المشروع ومعاينته من خلال الجهة المختصة التي تقدم شهادة المطابقة والبدء في النشاط المعائن من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وفي حالة ورود أي معاملة على حق الامتياز فإن المستثمر ملزم قانوناً بإعلام مدير أملاك الدولة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكمييات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج. ر. ج. ج. د. ش عدد 27، الصادر في 06 ماي 2009.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 8 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - موساوي مريم: النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، البلدة، 2015، ص 81.

<sup>4</sup> - شابب باشا كريمة: المرجع السابق، ص 147.

## المبحث الثاني: الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي

قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين تناولنا في المطلب الأجهزة الوطنية المكلفة بإدارة وتسيير العقار الصناعي أما المطلب الثاني فقد تطرقنا إلى الأجهزة المحلية المكلفة بإدارة وتسيير العقار الصناعي.

### المطلب الأول: الأجهزة الوطنية المكلفة بإدارة وتسيير العقار الصناعي

من خلال الاطلاع على مختلف القوانين التي اصدرها المشرع الجزائري في مجال تهيئة وتسيير العقار الصناعي، نلاحظ وجود العديد من الهيئات والمؤسسات التي تسهر على تسيير العقار الصناعي على المستوى المركزي وهو ما سنقوم بدراسته فيما يلي:

#### الفرع الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

كيف المشرع الجزائري الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بأنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وخصها بطبيعة قانونية مزدوجة، إذ منح لها وصف الإدارة وأخضعها لقواعد القانون الإداري في علاقتها بالدولة حيث تم أنشأت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المحدد لمهامه وقانونها الأساسي<sup>1</sup>، وتعتبر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتخضع للقواعد المطبقة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير<sup>2</sup>، وضعت تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمار<sup>3</sup> واستحدثها المشرع من أجل تسيير حافظة العقار الموجه لتحقيق التنمية الاقتصادية بالموازنة مع العرض والطلب العقاري لتحقيق هذه الأهداف، زودها المشرع بنظام قانوني خاص ودعمها بالاستقلالية المالية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة وضبط العقار ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 25 أبريل 2007.

<sup>2</sup> - المادة 01 من نفس المرسوم .

<sup>3</sup> - المادة 02 من نفس المرسوم .

<sup>4</sup> - المادة 07 من نفس المرسوم .

ويكمن دور الوكالة في تسيير عقد الامتياز الصناعي في أنها تقوم الضبط العقاري بتهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاط والمناطق المخصصة للنشاط الاقتصادي الذي يقع ضمن حدودها العقار الموجه للاستثمار الصناعي على نفقة صندوق دعم الاستثمار، وذلك بتوفير المنشآت الضرورية للتسهيل على صاحب الامتياز عملية انجازه للمشروع الاستثماري على العقار الممنوح له، مثل التكفل بأشغال شق الطرقات وتعبيدها، تزويد المنطقة بالغاز، الكهرباء، المياه، الخطوط الهاتفية وكافة المسائل الأخرى المهيأة لهذا الغرض، وتقوم كذلك بتسيير المناطق والفضاءات المذكورة أعلاه والتي يقع عليها عقد الامتياز الصناعي، كما يحق للوكالة بناء على ذلك أن تسجل أي مخالفة واقعة على العقار الممنوح من طرفها.

تضبط الوكالة توجهات السوق العقارية وآفاقها، وتساعد مهمة الضبط العقاري في المساهمة في إبراز هذه السوق، وتسيير ومراقبة كل التصرفات الواردة على السوق العقارية بهدف منع احتكار العقار الصناعي، إضافة إلى تكلفتها بإحصاء العقارات الموجودة وهذا ما سعى المشرع الجزائري إلى تكريسه من خلال إنشائه لهذه الوكالة حيث لها وكالات جهوية تساعد في أداء هذه المهام<sup>1</sup>، كما أنها تقوم بنشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات طابع اقتصادي وتتولى مهمة ترقيتها لدى المستثمرين وتضع لهذا الغرض بنك معلومات يجمع الوطني حول الأصول والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية وإعداد جداول أسعار العقار الصناعي والقيام بتحديثه كل ستة أشهر ويمكن أن يشكل هذا الجدول مرجعا للأسعار الاقتصادية عند عمليات الامتياز.<sup>2</sup>

تقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالجزائر العاصمة يعمل تحت تصرفها مديريات جهوية ولكل واحدة منهم ولاية تتبعها، ويتشكل مجلس إدارتها على النحو التالي:<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - موهوي محفوظ: مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة ماجستير في قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس 2008-2009، ص 116.

<sup>2</sup> - صفيح صادق: الاستثمار الأجنبي المباشر والحكم الراشد (دراسة حالة الجزائر)، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص تسيير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2015، ص 191.

<sup>3</sup> - قرار وزاري مؤرخ في 03 ديسمبر 2007، الجريدة الرسمية العدد 16، مؤرخة في 26 مارس 2008.



- ممثل للوزير المكلف بترقية الاستثمارات رئيسا.
- ممثل للوزير المكلف بالمالية.
- ممثل للوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- ممثل للوزير المكلف بالعمران.
- ممثل للوزير المكلف بالنقل.
- ممثل للوزير المكلف بالطاقة.
- ممثل للوزير المكلف بتهيئة الاقليم والبيئة والسياحة.
- ممثل للوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الاقليم.
- ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

### الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

تعد الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار أحد الأجهزة المكلفة في الجزائر بتطوير وترقية الاستثمار الأجنبي، والذي يحتل مكانة هامة وأساسية في الدراسات الاقتصادية والمالية والقانونية باعتباره أداة فعالة لتحقيق التنمية الاقتصادية، تعتبر الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) هيئة عمومية ذات طابع إداري، تم إنشاؤها سنة 2001 إذ حلت محل الوكالة الوطنية لترقية ومتابعة الاستثمار (APSI) وذلك بناء على المادة 21 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المذكور سابقا، وتعمل هذه الوكالة تحت اشراف المجلس الوطني للاستثمار، تضم مديرتين: مديرية الاستثمارات الأجنبية ومديرية الاتفاقيات المتعلقة بالاستثمار، تتمثل مهامها الأساسية في تطوير ومتابعة ودعم الاستثمارات المحلية والأجنبية، إضافة إلى ذلك استقبال المستثمرين وتقديم كل التسهيلات الادارية لهم<sup>1</sup>، أما بالنسبة لعقد الامتياز في العقار الصناعي تتمثل مهامها في:<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - سعدي يحي: تقييم مناخ الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، أطروحة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، 2006-2007، ص 186.

- تقوم باستقبال المستثمر عن طريق توجيه ومساعدته على تنفيذ مشروعه الاستثماري على العقار محل الامتياز.

- تمنح المزايا والتسهيلات المالية المرتبطة بالعقار محل الامتياز.

- تسهيل استيفاء الشكليات المرتبطة باستغلال العقار موضوع الامتياز.

- تتأكد من احترام صاحب الامتياز لكل الالتزامات التي تعهد بها أثناء استغلاله للعقار.

- إبلاغ صاحب الامتياز بقرار منحه أو عدم منحه الامتيازات المتعلقة بالعقار موضوع المنح.

بموجب المادة 26 من القانون رقم 09-16 المؤرخ في 03 أوت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار،<sup>2</sup> وزيادة على المهام السابقة فقد قام المشرع بتكليف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالتنسيق مع الادارات والهيئات المعنية بجملة من المهام تتمثل في :<sup>3</sup>

- ترقية الاستثمارات في الجزائر والترويج لها في الخارج.

- دعم المستثمرين ومساعدتهم مرافقتهم.

- تسيير حافظة المشاريع السابقة لهذا القانون

- تسجيل الاستثمارات.

- تسهيل ممارسة الأعمال ومتابعة تأسيس الشركات وإنجاز المشاريع.

- المساهمة في تسيير نفقات دعم الاستثمار، طبقا للتشريع المعمول به. ترقية الفرص والامكانيات الاقليمية.

- الاعلام والتحسيس في مواقع الأعمال.

<sup>1</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخة في 26 سبتمبر 2001، ص 08.

<sup>2</sup> - القانون رقم 09-16 المؤرخ في 03 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 46، المؤرخة في 03 أوت 2016.

<sup>3</sup> - تراجع في ذلك المادة 26 من القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، نفس المرجع أعلاه، ص 22.

وتمكن أهمية الصلاحيات المسندة لها في وجود الشباك الوحيد اللامركزي الذي يخفف الكثير من الاجراءات الادارية يجعل المستثمر يتعامل مع هيئة إدارية واحدة بدل التوجه إلى جهات إدارية متعددة.

### الفرع الثالث: المجلس الوطني للاستثمار:

نظرا للحاجة الماسة إلى ضرورة وجود جهاز يحدد السياسة العامة والاستراتيجية للدولة في مجال الاستثمارات الوطنية والأجنبية ، التي يقترحها على السلطة العمومية لتنفيذها في الميدان ، أنشأ الشرع الجزائري المجلس الوطني للاستثمار بموجب الباب الرابع المحدد للأجهزة المكلفة بالاستثمار ، في فصله الأول من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم بالأمر رقم 06-08 السالف الذكر ، إلا أن الشرع الجزائري لم يتطرق إلى هذا الجهاز بالتفصيل ، بل أحال ذلك للتنظيم ، الذي صدر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 25 سبتمبر 2001 المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره<sup>1</sup> ، المعدل والمتمم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 06-185 المؤرخ في 31 ماي 2006 والملغى بموجب المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 والذي يحدد صلاحيات هذا المجلس وتشكيله وتنظيمه وطريقة سريه.

تم إنشاؤه بهدف تدعيم الجهاز التشريعي والتنظيمي للاستثمار، فهو يقوم بوضع وتحديد استراتيجية تطوير الاستثمار وذلك باقتراح التدابير التحفيزية للاستثمار ويفضل في الاتفاقيات المبرمة بين الوكالة الوطنية للاستثمار والمستثمر في ظل نظام استثنائي، وفي المزايا الممنوحة للمستثمرين، ويقوم بتحديد المناطق التي يمكن أن تستفيد من مزايا النظام الاستثنائي<sup>2</sup>، بالإضافة إلى ذلك فإن قرارات وتعليمات هذا المجلس لا توجه مباشرة إلى المستثمر بل توجه إلى الهيئات المكلفة بتطبيق النصوص المتعلقة بتطوير الاستثمار، وعلى وجه التحديد الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار<sup>3</sup>،

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 25 سبتمبر 2001، يتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية العدد 55، المؤرخة في 26 سبتمبر 2001، ص 19.

<sup>2</sup> - ناجي بن حسين: دراسة تحليلية لمناخ الاستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006-2007، ص 126.

<sup>3</sup> - سعدي يحي: نفس المرجع السابق، ص 185.

لم يتطرق المر 01-03 إلى تشكيل اعضاء المجلس وإنما احاله إلى التنظيم عن طريق المرسوم التنفيذي 01-281 والذي حددها كالاتي:

- رئيس الحكومة رئيسا.
- الوزير المكلف بالمالية.
- الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- الوزير المكلف بالتجارة.
- الوزير المكلف بالطاقة والمناجم.
- الوزير المكلف بالصناعة.
- الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

بالإضافة إلى هذه التشكيلة فإنه يشارك وزير القطاع المعني أو وزراء القطاعات المعنية بجدول الأعمال في أشغال المجلس<sup>1</sup>، كما يلاحظ أن المجلس الوطني الاستثماري يشكل مجلس وزاري مصغر الذي يعبر عن تكفل الحكومة بذلك، وهذا تسهيدا لإدارة أملاك الدولة التي تطبق قرارات السلطة المركزية، ويجسد وحدة تقدير الإتاوة السنوية على كامل الاقليم الوطني.<sup>2</sup>

بالنسبة لمهام المجلس الوطني للاستثمار فإنه يقترح استراتيجية تطوير الاستثمار وأولويته ويدرس البرنامج الوطني لترقية الاستثمار الذي يسند إليه ويوافق عليه ويحدد الأهداف في مجال تطوير الاستثمار، كما يقترح مواءمة التدابير التحفيزية للاستثمار مع التطورات الملحوظة، يدرس كل اقتراح لتأسيس مزايا جديدة وكذا كل تعديل للمزايا الموجودة وقائمة النشاطات والسلع المستثناة من المزايا

<sup>1</sup> - المرسوم الرئاسي رقم 06-185 المؤرخ في 31 ماي 2006، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01/281 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية العدد 36، المؤرخة في 31 ماي 2006، ص 09.

<sup>2</sup> - بلكعبيات مراد: منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011-2012، ص 103.

ويوافق عليها وكذا تعديلها وتحيينها، وكذا مقاييس تحديد المشاريع التي تكتسي أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني ويوافق عليها.

- يفصل المجلس الوطني للاستثمار على ضوء أهداف تهيئة الاقليم فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الاستثنائي، وقيم القروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الاستثمار، كما يضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الاستثمار ترقيته، ويقترح على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الاستثمار وتشجيعه، يحث المجلس الوطني للاستثمار كذلك على انشاء وتطوير المؤسسات وأدوات مالية ملائمة لتمويل الاستثمار ويشجع على ذلك، ويعالج كل مسألة أخرى ذات علاقة بالاستثمار".

### **الفرع الرابع: مجلس الوزراء والوزارات المختلفة:**

تنص المادة 06 من الأمر 04-08 على أنه يكمن دور مجلس الوزراء في مجال العقار الصناعي، في منح الامتياز عن طريق التراضي بعد أن يكون المجلس الوطني للاستثمار قد قام بتقديم اقتراحه فيما يخص المشاريع ذات قيمة وطنية، والتي تساهم في تطوير وتنمية الاقتصاد الوطني بصفة عامة، والمناطق المعزولة بصفة خاصة، من حيث جلب التكنولوجيا وتوفير مناصب شغل، إضافة إلى ذلك فإن مجلس الوزراء له صلاحية تخفيض مبلغ الاتاوات الإيجارية السنوية بموجب قرار، كما أنه يقوم باقتراح تخفيض إضافي من قيمة المشروع.

يدخل ضمن اختصاص تسيير العقار الصناعي عدة وزارات أخرى، فنجد على رأسها وزارة الصناعة التي تحتفظ بسجل يضم جميع المناطق الصناعية، ووزارة المساهمات وترقية الاستثمار التي تقوم بتقديم اقتراحات فيما يخص العقار الصناعي، إضافة إلى وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، وتعتبر وزارة المالية أهم هذه الوزارات على اعتبار أنها تمثل مديرية أملاك الدولة فيما

يخص أملاك الدولة الخاصة والتي تكون موجهة إلى الاستثمار في تسييرها والتصرف فيها والاستئجار<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني: الأجهزة اللامركزية

من أجل ضمان التسيير الحسن وبغية التخفيف من الاجراءات الادارية لاستغلال العقار الصناعي للعقار الصناعي تم خلق ثلاث أنواع من المؤسسات تقوم بتسيير العقار الصناعي على المستوى المحلي وتتضمن في:

### الفرع الأول: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

تم انشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 الذي يحدد تشكيلتها وسيورها،<sup>2</sup> وتضم هذه اللجنة الوالي رئيسا وأعضاء من مختلف الادارات المعنية بمسائل الاستثمار،<sup>3</sup> ويكلف مدير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، تحت سلطة الوالي، بأمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الإستثمار (CALPIREF)، التي تملك بنك معلومات مكون من مجموعة معطيات مستخرجة من طرف مصالح أملاك الدولة والصناعة والأجهزة المكلفة بالعقار، وتدرس اللجنة اقتراح منح الإمتياز بالتراضي وبالدينار الرمزي للمتر مربع.

وتتلخص مهامها في تسيير عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي فيما يلي:<sup>4</sup>

- تحديد إستراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية.
- اقتراح منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود على الأراضي.

<sup>1</sup> - عماني خديجة، بوراس حليلة: آليات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والادارية، جامعة تيسيمسليت، 2016، ص 47-48.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010، يحدد تشكيلته اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، الجريدة الرسمية عدد 04، المؤرخة في 17 جانفي 2010، ص 07.

<sup>3</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-20، نفس المرجع أعلاه، ص 08.

<sup>4</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20، نفس المرجع أعلاه، نفس الصفحة.

- المساهمة في الضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار الإستراتيجية التي تحددها الولاية مع أخذ التجهيزات العمومية على الخصوص بعين الاعتبار.
- مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراض مهياة ومجهزة تكون موجهة لاستقبال الاستثمارات.
- اقتراح كل طلب امتياز محتمل يمنح بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار عن طريق الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.
- مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها.
- وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للاستثمار تحت تصرف المستثمرين، بواسطة كل وسائل الاتصال.
- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
- اقتراح إنشاء مناطق صناعية جديدة على الحكومة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- اقتراح إنشاء مناطق نشاطات جديدة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- متابعة إقامة المشاريع الاستثمارية وتقييمها.
- متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية الجارية.

## **الفرع الثاني: الشباك الوحيد اللامركزي**

قصد تقريب الإدارة من المستثمرين وتسهيل مهمة إتمام الاجراءات الادارية، تم استحداث الشباك الوحيد غير مركزي الموجود على المستوى المحلي لكل الوكالات الوطنية لتطوير الاستثمار، وينشأ الشباك الوحيد على مستوى الهيكل اللامركزي للوكالة، يقوم بإدارته مدير يصنف ويدفع راتبه استنادا إلى وظيفة نائب مدير في المديرية العامة للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، ويضم ممثلين عن الادارات التي لها علاقة بإقامة المشروعات الاستثمارية، وذلك قصد تبسيط وتخفيف إجراءات وشكليات تأسيس المؤسسات وإنجاز المشاريع.

إن هذه الإدارات الموجودة على مستوى الشباك الوحيد لها دور فعال في تسيير عقد الامتياز في العقار الصناعي وذلك عن طريق ما تقدمه من تسهيلات إدارية وإجرائية أثناء استغلال العقار موضوع الامتياز، وفي هذا الصدد تجب الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قام باستحداث أربعة مراكز لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وذلك بموجب المادة 27 من القانون 09-16 المتعلقة بترقية الاستثمار،<sup>1</sup> حيث تضم هذه المراكز مجموع المصالح المؤهلة لتقديم الخدمات الضرورية للإنشاء المؤسسات ودعمها وتطويرها، وكذا للإنجاز المشاريع، إلا أنه ترك تحديد صلاحيات هذه المراكز وتنظيمها وسيرها إلى التنظيم، كما أنه أوكل مهمة تطبيق أحكام القانون 09-16 إلى الشباك الوحيد اللامركزي في انتظار تنصيب المراكز المذكورة في المادة 27 أعلاه.<sup>2</sup>

وينص المرسوم التنفيذي 17-100 المؤرخ في 5 مارس 2017 والمتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، على المهام التي أوكلت إلى مدير الشباك تتمثل فيما يلي:

- ينشط ويناق نشاط المراكز الأربعة المنصوص عليها في المادة 23 منه.
- يكلف بصفته المقابل الوحيد، باستقبال: المستثمر غير المقيم واستلام ملف تسجيله
- وتسليم شهادة التسجيل وكذا استلام الملفات ذات الصلة بخدمات الإدارات والهيئات الممثلة داخل مختلف المراكز وتوجيهها للمصالح المعنية وحثها.
- يمارس السلطة السلمية على جميع الأعوان الخاضعين مباشرة للوكالة.
- يمارس السلطة الوظيفية على باقي الأعوان

وتتمثل هذه المراكز فيما يلي<sup>3</sup> مركز تسيير المزايا والذي يكلف بتسيير المزايا والتحفيزات المختلفة الموضوعة لفائدة الاستثمارات بواسطة التشريع الساري المفعول باستثناء تلك الموكلة للوكالة ومركز استيفاء الاجراءات والذي يقوم بتقديم الخدمات المرتبطة بإجراء إنشاء المؤسسات وإنجاز المشاريع كذا مركز الدعم للإنشاء المؤسسات والمكلف بمساعدة ودعم إنشاء وتطوير المؤسسات، مركز الترقية

<sup>1</sup> - القانون 09-16، المرجع السابق، ص 22.

<sup>2</sup> - تراجع المادة 36 من القانون 09-16، نفس المرجع أعلاه، ص 36.

<sup>3</sup> - تراجع المادة 27 من القانون 09-16، نفس المرجع أعلاه، ص 22، ص 23.



الإقليمية والذي أسند إليه مهمة ضمان ترقية الفرص والامكانيات المحلية وبالإضافة إلى ذلك أعطى المشرع الجزائري للقرارات الصادرة عن أعضاء هذه المراكز حجية أمام الادارات التابعة لها.

### **الفرع الثالث: صندوق دعم الاستثمار**

يعتبر هذا صندوق دعم الاستثمار بمثابة جهاز تم استحداثه من أجل دعم الاستثمار حيث أنشئ بموجب المادة 28 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار،<sup>1</sup> ويتمثل دوره في تسيير عقد الامتياز في العقار الصناعي، وكذا التكفل بمساهمة الدولة في كلفة الامتيازات الممنوحة للاستثمارات المشتملة على التعويض الكلي أو الجزئي لنفقات المنشآت المنجزة في المناطق التي تتطلب مساهمة خاصة من طرف الدولة وكذلك التكفل.

يتكلف صندوق دعم الاستثمار بالنفقات المتعلقة بالامتيازات الممنوحة للاستثمارات بموجب مقرر من المجلس الوطني للاستثمار المكرسة بالاتفاقيات المبرمة بين الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمستثمر المعني بالأمر،<sup>2</sup> وتتمثل هذه الأشغال خصوصا<sup>3</sup>، في انجاز شبكة الطرق لإيصالها بالشبكة الوطنية، الولائية أو البلدية الواقع فيها العقار موضوع الامتياز، وانجاز أشغال التطهير المرتبطة بالعقار موضوع الامتياز، أشغال شبكات التزويد بالماء الصالح للشرب والصناعي المرتبطة بالعقار موضوع الامتياز بما فيها الأدوات الخاصة بها، وكذا أشغال شبكات التزويد بالطاقة (الكهرباء والغاز) وشبكات التزويد بالمواصلات بما فيها شبكة السكة الحديدية لإيصالها بالعقار موضوع الامتياز.

<sup>1</sup> - الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة الرسمية العدد 47، المؤرخة في 22 أوت 2001.

<sup>2</sup> - الأمر 03-01، نفس المرجع أعلاه، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - تراجع المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 جويلية 2011، يحدد قائمة الإيرادات ونفقات حساب التخصيص الخاص رقم 107-

302 الذي عنوانه "صندوق دعم الاستثمار"، الجريدة الرسمية العدد 64 المؤرخة في 27 نوفمبر 2011، ص 38.

## الفرع الرابع: إدارة أملاك الدولة:

أخذت المديرية العامة للأملاك الوطنية على عاتقها برنامجا طموحا لتحديث وإصلاح هيكلها من خلال مسعى استراتيجي منبثق عن مخطط عمل الحكومة، يهدف أساسا لاستعادة كل من الملك العام والعقار دورهما البارز اقتصاديا وعليه 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 تسيير والتصرف الواردة على الملاك الوطنية الخاصة للدولة<sup>1</sup>، غير أنه على المستوى المحلي، فإن وزير المالية يمنح تفويضا لمدير أملاك الدولة لإدارة أملاك الدولة إقليميا، وهذا ما جاءت به المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامه للدولة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 02 و03 من المادة 120 من القانون رقم 90-30 أن يمنح تفويضا بموجب قرار لمدير أملاك الدولة لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها.<sup>2</sup>

وعليه تتولى مديرية أملاك الدولة إعداد عقد منح الامتياز بالتراضي مرفقا بدفتر الشروط، وتتميز بحق الرقابة أيضا على الأملاك الوطنية وتنفيذ العمليات المتعلقة بمجرد الممتلكات التابعة للأملاك الدولة، وحمايتها وتسييرها كما تتولى القيام بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة، وحفظ النسخ الأصلية ولها علاقة بها، كما تقوم بدراسة الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة، ومتابعتها للقضايا المتنازع فيها والسهر على السير المنتظم لمفتشيات أملاك الدولة في ولايتها.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - ساسي سليم: النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، الجزائر، 2009، ص 50.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامه للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 60، المؤرخة في 24 نوفمبر 1991، ص 2340.

<sup>3</sup> - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية عدد 10، المؤرخة في 06 مارس 1991.

## الفصل الثاني:

رخصة البناء كآلية لاستغلال العقار الصناعي

## تمهيد:

اهتمت الدولة الجزائرية وفي طار مختلف سياساتها في تطور وترقية الاستثمار وتحقيق التنمية والاقتصادية بتنظيم ومحاولة توفير المواقع العقارية المهيأة لاستقبال النشاطات الصناعية، وهذا من أجل تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين، قصد تجسيد مشاريعهم الاستثمارية، كما ألزم المشرع شروط وضوابط تنظيمية خاصة بالمستغل وأخرى خاصة بالجهة المانحة وهذا الاستغلال الحسن للعقار الصناعي ونظرا لأهمية أسند تسييره لمؤسسات عديدة منها على المستوى الوطني أخرى على المستوى المحلي.

قسمنا هذا الفصل والذي كان بعنوان رخصة البناء كآلية لاستغلال العقار الصناعي إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول رخصة البناء في العقار الصناعي وإجراءات الحصول عليها أما المبحث الثاني فكان تحت عنوان المنشآت المصنفة كأحد تطبيقات العقار الصناعي.

## المبحث الأول: إلزامية رخصة البناء لاستغلال العقار الصناعي

نتطرق في هذا المطلب إلى الاطار المفاهيمي لرخصة البناء كمطلب أول، وتطرقنا إلى خصوصية رخصة البناء في العقار الصناعي كمطلب ثاني .

### المطلب الأول: ماهية رخصة البناء

تعد رخصة البناء أهم السلطات الضبطية المقررة للهيئات الادارية من أجل ضمان الرقابة الادارية في مجال العمران خاصة ما تعلق منها بأنشطة البناء. فلا يمكن الشروع في أية عملية بناء قبل الحصول على هذه الرخصة.

### الفرع الأول: تعريف رخصة البناء:

لتعريف رخصة البناء نتطرق أولاً الى التعريف الذي جاء به الفقهاء وثانياً الى ما جاء به التشريع.

### أولاً: التعريف الفقهي:

تعددت التعاريف الفقهية لرخصة البناء، فعلى سبيل المثال عرفت أنها " الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم"<sup>1</sup>  
" رخصة البناء هي الإذن أو القرار الخطي الذي يجيز لصاحبه المباشرة بتنفيذ أشغال تشييد أو تحويل أو ترميم أو تجديد الأبنية"<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بورويس زيدان ، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني ، مجلة الموثق ، العدد 10 ، نشرة داخلية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين ، 2000 ، ص 11 .  
ص 11.

<sup>2</sup> نزيه نعيم شلالا: دعاوى رخص البناء، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى، 2006، ص 36.

و ما يلاحظ على هذين التعريفين الأخيرين، أن الأول أغفل ربط الترخيص بالبناء، بما يجب ضمان من احترام قواعد العمران، إذ لا يكفي منح رخصة البناء دون مراعاة الشروط التنظيمية والتقنية لهذا البناء. أما التعريف الثاني وإن كان ذكر ذلك، إلا أنه وقع في عمومية التعبير اللفظي " التصرف السابق " و " أعمال البناء "، فهل كل تصرف سابق لبناء تقوم به السلطة الادارية المختصة يعتبر ترخيصا به<sup>1</sup>.

ولذلك كان من الأفضل تحديد شكل هذا التصرف، إذ يجب أن يكون قرارا إداريا متضمنا الترخيص بالبناء والا لا يعتبر رخصة بناء بالمفهوم القانوني. كما أن ذكر أعمال البناء دون تحديد لها يوقع الأفراد عموما في إشكاليات منها أي الأعمال تستوجب الرخصة. هل كل بناء جديد فقط دون حالات التغيير والتحسين وغيرها، فكان ينبغي تفصيل ذلك<sup>2</sup>

و قد حصر البعض المعنى القانوني للترخيص في أنه عبارة عن " أحد الاجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به، وذكر مواصفاته، وبيان الغرض منه سكن ام خدمة ام تجاري، وتستخدمها سلطات الضبط الاداري في الدولة بغرض وقايتها، وكل افراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات والحقوق الفردية، وحماية المصالح العامة والخاصة<sup>3</sup>.

و عرفت أيضا على أنها " القرار الاداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه لشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران<sup>4</sup> ".

و يبدو لنا أن التعريف ينبغي أن يكون بذكر خصائص المعرف، وعليه يمكن أن نورد تعريف الأستاذ الدكتور عزري الزين لرخصة البناء " رخصة البناء هي القرار إداري الصادر من سلطة مختصة

<sup>1</sup> عزري الزين: اجراءات اصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الثالث، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 11.

<sup>2</sup> بوزيدي صليحة، مسعودي عائشة بجلاء: الضوابط القانونية لعملية البناء في الترقية، مذكرة ماستر قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الخلفة، 2017/2016، ص5.

<sup>3</sup> مرجان السيد أحمد، تراخيص أعمال البناء و الهدم، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2002، ص 90-91.

<sup>4</sup> بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، العدد الأول، مارس 2007، ص 18.

قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جدد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد القانون العمران<sup>1</sup>

### ثانيا: التعريف التشريعي:

بتفحصنا للمواد التي تنص على رخصة البناء سواء في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>2</sup>، أو في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>3</sup>، لا نجد أي تعريف لرخصة البناء.

غير أن نص المادة 52 فقرة 1 من القانون 90-29 تنص على ما يلي: "تشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج"<sup>4</sup>، كما تنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه: "يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و52 و55 من القانون رقم 90-29..."<sup>5</sup>.

### الفرع الثاني: مدى الحق في الحصول على رخصة البناء:

تنص الم 50 من ق 90-29 على أنه: (حق البناء مرتبطا بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض.)

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر: منازعات التعمير، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، 2021، ص 36.

<sup>2</sup> القانون 90-29، المؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 02/12/1990.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، المؤرخة في 12/02/2015.

<sup>4</sup> المادة 52 فقرة 2 من القانون 90-29، المرجع السابق

<sup>5</sup> المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

وعلى ذلك فإن الحق في البناء هو أحد أوجه حق ملكية الأرض وأن حق الملكية قد تكفل الدستور بحمايتها وضمائها ، إلا أنه فإن هذا الحق هو مقيد ومرهون بمدى احترام المعنى للقواعد القانونية والتنظيمية، وأن هذه القواعد والميكانيزمات لن تكون عائقا أو حائلا أمام الاستثمارات فقط بل أن هذه القواعد لممارسة حق البناء عليها الاستجابة للتضخم السكاني الكبير والطلب المتزايد على الأراضي العمرانية وعليه فمتى كان طلب رخصة البناء مستوفيا لكافة المستندات والوثائق والبيانات اللازمة المطلوبة ومتى كانت الأشغال المراد القيام بها مطابقة ومنسجمة مع القواعد والتقنيات العامة المعمول بها في مجال البناء ولاسيما احترام أدوات التهيئة والتعمير ومخططاتها ينشأ للمعنى ويترتب له الحق في البناء وتقوم الجهة الإدارية المختصة بقبول الطلب والموافقة عليه. وبذلك تمنح رخصة البناء لكي يقوم المستفيد بمباشرة أشغال البناء<sup>1</sup>.

ومن هنا فإن سلطة الجهة الإدارية في إعطاء تراخيص البناء فهي سلطة مقيدة بأحكام القانون ولا يجوز لها مخالفتها أو الخروج عليها بصفة تحكومية إنما يكون رفض تسليم الرخصة إلا لأسباب الموضوعية المبينة من أحكام هذه القوانين والتنظيمات طبقا لنص الم 62 من ق 90-29. كما أشار لتلك الأسباب صراحة المرسوم التنفيذي 91-175 و 91-176 والتي غالبيتها تجعل من عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه سببا موضوعيا في رفض رخصة البناء. كما يشترط القانون أن يكون قرار الرخص مسببا تسببا كافيا ويمكن لمن يهمه الأمر أن يطعن في القرار أمام القضاء المختص الذي له أن يطلع على مدى جدية ومشروعية الأسباب التي تستند إليها الإدارة في رفضها والأسباب التي تعود بعدم احترام شكلية معينة من طرف الطالب للرخصة<sup>2</sup>.

و عليه يمكن القول أنه إذا توافرت في الأشغال البناء المراد القيام بها جميع الشروط الموضوعية المبينة أعلاه وكذا الشروط الاجرائية المتعلقة بشكل الطلب واجراءاته ينشأ للمعنى الحق في البناء بمفهوم المادة

<sup>1</sup> السيد أحمد مرجان: تراخيص أعمال البناء و الهدم بين تشريعات البناء و الاوامر العسكرية و القرارات الوزارية و أحدث أحكام القضاء، دار النهضة

العربية، القاهرة، مصر 2002، ص 89

<sup>2</sup> عبد الرحمن عزراوي: الرخص الادارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية

2005.2006



50 المذكورة أعلاه وما على الإدارة إلا الاستجابة لطلبه كقاعدة عامة أو وضعها لشروط أو تحفظات أو التزامات كحد أدنى تخفيفا لتلك الصرامة كما سنبينه أدناه ويصبح منح رخصة البناء حينئذ حقا وليس امتيازاً .

## المطلب الثاني: خصوصية رخصة البناء في العقار الصناعي

رخصة البناء وثيقة رسمية اجبارية تتضمن الترخيص للقيام بأعمال البناء والتشييد أو غيرها، والأصل أن للمالك الحرية المطلقة في استعمال عقاره واستغلاله والتصرف فيه إلا أنها مقيدة بأن لا تتعارض مع الصالح العام والنظام العام العمراني وأسسها، وتكمن خصوصية رخصة البناء في العقار الصناعي أساساً في أن الرخصة في الاطار العام تستلزم الملكية إلا أن المشرع وتسهيلاً لعملية الاستثمار جاء بفكرة الاستغلال دون تملك تبلورت في عقود الاستثمار لعل أهمها عقد الامتياز وعقد التنازل الذي تم إلغائه كما أن من خصوصية هذه الرخصة في العقار الصناعي أنها من أهم آليات حماية البيئة.

## الفرع الأول: عقد الامتياز كشرط للحصول على رخصة بناء العقار الصناعي

### أولاً: تعريف عقد الامتياز

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف عقد الامتياز بل ترك ذلك للفقهاء والقضاء غير انه بالرجوع لبعض القوانين عامة والأمر رقم 96-13 المؤرخ في 15-07-1996 المتضمن قانون المياه خاصة في مادته 4 " : يقصد بالامتياز بمفهوم القانون هو عقد من عقود القانون العام تكلف الإدارة بموجبه شخصاً اعتبارياً عاماً أو خاصاً قصد ضمان أداء خدمة ذات منفعة عمومية.

جاء كذلك مجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر في 9 مارس 2004 قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952 ما يلي: " أن عقد الامتياز التابع للمالك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه للمستغل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للمالك الوطنية بشك استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه"..... ، يتضح لنا من خلال هذا التعريف أن مجلس الدولة

اعترف بالطابع الإداري والعام لعقد الامتياز بما ينتج عنه من سلطات استثنائية تمارسها الإدارة على الطرف المتعهد، ويمكن عقد الامتياز هو العقد الذي تحول بموجبه الدولة لمدة معينة، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة، إما لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، سواء كان مقيما أو غير مقيم، أو كان مؤسسة عمومية اقتصادية، لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة من المناطق المذكورة سابقا.

من خلال تعريف عقد الامتياز يمكن استنتاج بعض الخصائص عقد الامتياز:

- أنه عقد يربط بين سلطة ادارية وأحد الأفراد أو الشركات
- أنه عقد الامتياز يرتب حق انتفاع.
- أنه عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري.
- أنه عقد الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص.
- أنه عقد الامتياز عقد محدد المدة، أذناه 33 سنة قابلة للتجديد مرتين.<sup>1</sup>
- أنه هدف الامتياز هو الاستثمار سواء كان صناعيا أو تجاريا.
- أنه عقد الامتياز يقع على قطعة أرضية تابعة للأملك الوطنية الخاصة للدولة وغير مخصصة.
- أنه عقد الامتياز يمنح للشخص المقيم أو غير المقيم، المهم أن يكون جزائري الجنسية حتى وإن كان مؤسسة عمومية اقتصادية.
- أنه عقد الامتياز يكون لقاء دفع إتاوة سنوية تحين كل فترة 11 سنة.<sup>2</sup>
- أنه عقد الامتياز محدد بالمناطق الخاصة المذكورة في إطار القانون 12/93.

<sup>1</sup> - المادة 4 من الأمر 04/08، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 9 من نفس الأمر.

## ثانيا: شروط إبرام عقد الامتياز

يتم تقديم طلب الامتياز إلى وكالة ترقية الاستثمار "A.P.S.I" أو إلى أحد فروعها والتي مقرها على مستوى كل ولاية وتسمى اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار "C.A.L.P.I.R.E.F" والتي تعتبر مؤهلة لتسليم التصريح بالاستثمار للمترشح المعني، ويجب أن يحتوي هذا الطلب على ما يلي:

- مساحة العقار موضوع الاستثمار وموقعه بدقة.
- يرفق طلب بتصريح يقر فيه أنه لا يجوز بصفة مالكا في المنطقة المقصودة، لقطعة أرضية تسد حاجته في الاستثمار.
- تقوم الوكالة أو المجلس بإرسال ملف الطلب إلى الوالي المختص اقليميا حسب الاجراءات المعمول بها ليقوم بدراستها.
- يجب على الوالي أن يبلغ رأيه خلال أجل لا يتجاوز شهر واحد، إلى الوكالة التي تبلغ المتعامل بقرارها.
- يحول ويبلغ مقرر المنح إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي والذي يقوم بتحرير عقد منح الامتياز، ويشهر بالمحافظة العقارية.
- يجب أن يحتوي مقر المنح، على الأجل الممنوح للمستثمر قصد انجاز مشروعه إذا كان استثماره ذو أهمية خاصة للاقتصاد الوطني.

أما بالنسبة لمدة الامتياز فإنها تتراوح ما بين 20 سنة إلى 40 سنة حسب الانفاق أو دفتر الشروط، وقد تتغير هذه المدة بالزيادة في الحالات التالية وبشروط:<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - المادة 5 من المرسوم التنفيذي 322/94، المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن منح الامتياز استغلال المناطق الخاصة، "وقد تعدلت هذه المادة بموجب القانون 04/08 المذكور سابقا وذلك في المادة 4 منه" فأصبحت 33 سنة قابلة للتجديد مرتين أي 99 سنة.

- عند انقضاء المدة المقررة يمكن لصاحب الامتياز أن يطلب تجديدها مرة أخرى لمدة تساوي المدة الأولى.

يدفع عقد الامتياز بالدينار الرمزي طوال المدة الممنوحة لصاحب حق الامتياز لإنهاء إنجاز مشروعه مقابل دفع إتاوة إجبارية طوال المدة المتبقية لإنجاز المشروع، وهذا في حالة ما إذا لم يتم المتعامل بإنجاز مشروعه في المدة المحددة في عقد الامتياز، وطلب مدة إضافية للإنجاز حسب الشروط السابقة الذكر، هذه المدة المتفق محددة بموجب المادة 140 من القانون 12/93 ويكون دفع الإتاوة تدفع هذه الإتاوة الاجبارية عن كل المدة المتبقية سنويا ومقدما ويمكن مراجعتها في إطار التشريع المعمول به، أما بالنسبة لعقد الامتياز المقرر بناء على اتفاقية تربط المتعامل مع الدولة مباشرة وليس عن طريق دفتر الشروط، فإن تحديد ثمن الامتياز يكون بالدينار الرمزي طوال مدة الاتفاقية.<sup>1</sup>

### ثالثا : تحرير عقد الامتياز

يقوم المدير بتسجيل مقرر المنح بالامتياز، الصادر عن الوالي ونفس المصلحة التابعة للأموال الوطنية فتتم عملية الشهر، غير أن هذه الميزة "الشهر" تصطدم بفكرة الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الأمر الذي يجعله أقرب إلى العقد المدني منه إلى العقد الإداري.

### الفرع الثاني: إلزامية الدراسات البيئية المسبقة للحصول على رخصة البناء

لا تتم حماية البيئة إلا بحماية الطبيعة والآثار فقط وإنما تتم بحماية كل ما يرتبط بإطار الحياة وظروفها، ومن هذا المنظور قيد المشرع إجراءات طلب رخصة البناء بالقيام بدراسة التأثير على البيئة أولا، ودراسة المخاطر ثانيا إرفاق ملف طلب الرخصة بمذكرة خاصة بالمباني الصناعية ثالثا.

<sup>1</sup> - المادة 5 من نفس المرسوم، "وقد عدلت هذه المادة بموجب القانون 04/08 المذكور سابقا في المادة 4 منه" فأصبحت 33 سنة قابلة للتجديد مرتين أي 99 سنة.

## أولاً: دراسة التأثير على البيئة

تعرف دراسة مدى التأثير على أنها عملية تنبئية وتقييمية لتأثري نشاط ما على البيئة المحيطة به، وبناء على هذا التأثير المدمج فيه التأثيرات الاقتصادية والاجتماعية بما فيها التأثيرات الصحية و التأثيرات المختلفة على عناصر البيئة الطبيعية يتم إعداد تقرير الدراسة الذي يعرض على متخذي القرار للعمل على التخطيط السليم وتنفيذ المشروعات بما يحقق تلافياً للآثار السلبية وتعظيماً للأثر الإيجابية وهي عملية تساعد الدول على تحقيق التنمية المستدامة بأقل الأضرار على مواردها البيئية والبشرية.<sup>1</sup>

تستمد دراسة مدى التأثيري مصدرها من مبدأ الحيطة الذي يندرج ضمن المبادئ العامة لحماية البيئة، ويفرض ضرورة اتخاذ كل التدابير المناسبة للوقاية من الأضرار قبل القيام أي مشروع، ولقد مت تكريس دراسة مدى التأثيري عاملياً، إقليمياً، وداخلياً.

إن دراسة مدى هذا التأثير في الكثير من دول العالم أداة من أهم الأدوات التي تهدف إلى اعتبار المعطيات البيئية في مضمونها الواسع أو الضيق ضمن المشروعات التنموية بصفة عامة والمشاريع الصناعية بصفة خاصة قبل إنجازها، فهذه الدراسة وثيقة أساسية في الملف الإداري التقني المتعلق بالرخصة الإدارية في اطار المنشآت المصنفة وترتبط أيضاً بالمصالح المحمية التي يسعى المشرع إلى المحافظة عليها والمتمثلة في لياقة الجوار والأمن والصحة والنظافة والفلاحة والحماية الطبيعية والمحافظة على الأماكن السياحية والأثرية، فهذه الدراسة وثيقة أساسية في الملف الإداري التقني المتعلق بالرخصة الإدارية في إطار المنشآت المصنفة وترتبط أيضاً بالمصالح المحمية التي يسعى المشرع إلى المحافظة عليها والمتمثلة في لياقة الجوار والأمن والصحة، والنظافة والفلاحة والحماية الطبيعية والحماية على الأماكن السياحية والأثرية، تنص المادة 35 فقرة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 على ضرورة إرفاق طلب البناء بملف يشمل وثيقة أساسية تتمثل في دراسة التأثير على البيئة المنصوص عليها ضمن

<sup>1</sup> سامية جلال سعد: الإدارة البيئية المتكاملة، المنظمة العربية للتنمية الإدارية، مصر، 2005، ص 87.

أحكام النص التنظيمي الخاص بها<sup>1</sup> وتصنف المادة 15 من قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،<sup>2</sup> تلك المجالات بصورة أوسع ويتضح أن مشاريع البناء والتهيئة معنية بهذه الدراسة نظرا للتأثير الكبير المحتمل لها على الجانب البيئي، أما عن محتوى دراسة التأثير على البيئة فيمكن استنتاجها من نص المادة 16 من قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة فتتضمن على الأقل عرض عام عن النشاط المزمع القيام به ووصف التأثير المحتمل على البيئة وعلى صحة الانسان والحلول البديلة وتدابير التخفيف... إلخ،<sup>3</sup> ومن هنا تبرز أهمية دراسة التأثير على البيئة فهي إجراء هام يسمح بالتوفيق بين اعتبارات التنمية ومقتضيات المحافظة على البيئة فضلا على أنها تقوم على الرؤية المستقبلية في شغل المجال وحماية البيئة.

### ثانيا: دراسة المخاطر

تعرف دراسة المخاطر على أنها وثيقة تشرح المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها الجيران من جراء هذا النشاط، وهي تشكل جزء من الملف المقدم لا لدارة من طرف المستغل لطلب الترخيص باستغلال المنشأة<sup>4</sup>

إن الجهة المختصة بالقيام بدراسة المخاطر أوكلت لمكاتب دراسات ومكاتب خبرة أو مكاتب استشارات مختصة في هذا المجال والمعتمدة من قبل الوزير المكلف بالبيئة بعد الإطلاع على رأي الوزراء المعنيين عند الاقتضاء وتنجز الدراسة على نفقة صاحب المشروع وأدرج المشرع فضلا عن دراسة التأثير على البيئة دراسة أخرى لا تقل أهمية على الجانب البيئي تتمثل في دراسة المخاطر بالنسبة لمنح الرخصة في المؤسسة المصنفة، الهدف منها تحديد المخاطر المباشرة وغير المباشرة التي تعرض الأشخاص

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 145/07 المؤرخ في 2007/05/19 يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفية المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية العدد 34 لسنة 2007.

<sup>2</sup> - المادة 15 من القانون 10/03 المؤرخ في 19 جويلية سنة 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية عدد 43.

<sup>3</sup> - ولد رايح صافية: رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، الواقع وأفاق كتاب المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر المنظم بجامعة ورقلة يومي 27 و 28 فيفري 2012، ص 17.

<sup>4</sup> مزيان محمد الأمين، محفوظ عبد القادر : الآليات التقنية للرقابة الإدارية على المنشآت المصنفة كآلية وقائية لحماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 2، عدد2، ص13.

والممتلكات والبيئة للخطر من جراء نشاط المؤسسة المزمع إنشائها سواء كان السبب داخليا أو خارجيا، وكذا ضبط التدابير التقنية للتقليل من احتمال وقوع الحوادث وتخفيف آثارها وكذا تدابير التنظيم الهيئية للوقاية من الحوادث وتسييرها<sup>1</sup>، كما يجب أن تتضمن دراسة المخاطر عرض عام للمشروع ووصف خاص بالأماكن المجاورة له والمحيط الذي قد يتضرر في حالة وقوع حادث مع الإشارة إلى جميع عوامل المخاطر الناجمة عن استغلال المنشآت المحتملة على المكان والبيئة في حالة وقوع حوادث ومختلف الآثار الاقتصادية والمالية المتوقعة علاوة على كفاءات تنظيم أمن الموقع وكفاءات الوقاية من الحوادث الكبرى.

### ثالثا: مذكرة خاصة بالمباني الصناعية

وفقا لما نصت عليه المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 فإنه يجب لإنشاء منشأة صناعية إرفاق طلب رخصة البناء بمذكرة خاصة بذلك ومن بين البيانات التي يجب أن تتضمنها هذه المذكرة تلك المتعلقة بالجانب البيئي.

✓ الوسائل الخاصة بالدفاع ومكافحة الحرائق.<sup>2</sup>

✓ نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية والزراعية والمحيط.

✓ نسبة الغازات المنبعثة وترتيب المعالجة والتخزين والتصفية.

✓ مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

تعكس المذكرة الخاصة بالمباني الصناعية دور رخصة البناء في رقابة التوسع العمراني والحرص على الفصل بين المناطق الصناعية عن المناطق السكنية تفاديا للآثار السلبية الناجمة عن التلوث الهوائي المنبعث من فوهات المصانع أو التلوث المائي والبري الناجم عن النفايات المفترزة بشكل صلب أو سائل، فالوحدات الصناعية تطرح الكثير من الملوثات التي تفرض تكاليف جد خطيرة على الصحة

<sup>1</sup> - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 198/06 مؤرخ في 31 ماي 2006، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، الجريدة الرسمية عدد 37 لسنة 2006.

<sup>2</sup> - ولد رابع صافية، المرجع السابق، ص 18.

والانتاجية، فالمستويات الهائلة للغبار مسؤولة عن الوفيات المنكرة لما يفوق عن 300 ألف إلى 700 ألف سنويا، وعن نصف حالات السعال المزمن وأمراض التنفس المزمنة الأخرى فالمشاكل الصحية لسكان حي وادي السمار والكاليتوس بالجزائر العاصمة وسكان المناطق المجاورة لمركب الاسمنت في حامة، بوزيان، بقسنطينة أو الشلف أو مركب الاسمنت بمدينة عنابة، إلا أمثلة عن ذلك.<sup>1</sup>

#### رابعا: دور رخصة البناء في حماية البيئة

من أجل التسيير العقلاني للإقليم أوجب المشرع ضرورة مراعاة مقاييس خاصة بموقع البناية، وذلك فرض ضرورة إيجاد قواعد قانونية تحكم النشاط الاقتصادي وتوزيع السكان على الإقليم على النحو الذي يحقق التوازن في إطار التهيئة العمرانية، وتفاديا للانعكاس الضار لمشاريع البناء على الجانب البيئي<sup>2</sup>، كما فرض المشرع على الإدارة ضرورة مراعاة بعض الاعتبارات المتعلقة بموقع البناية عند تحضير رخصة البناء.

ونقصد بالاعتبارات المتعلقة بموقع البناية هي التي نص عليها المشرع من خلال المادة 04 من القانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي حددت شروحا على القطع الأرضية التي تكون قابلة للبناء عليها فإن كانت واقعة على أراضي فلاحية لا بد أن يراعي البناء عليها الاقتصاد الحضري<sup>3</sup>، وإن كانت واقعة في مواقع طبيعية فلا بد أن تتم عملية البناء في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازن البيئي والحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية وفي هذا الصدد تحرص أدوات التهيئة والتعمير على تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعينة وضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على الخصوص الشروط الكفيلة بترشيد استعمال المساحات الطبيعية والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر من جهة وتعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية والأراضي ذات المنفعة العامة والبنائيات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية من جهة أخرى، وتأكيدا على أهمية مراعاة موقع البناية لحماية الجانب البيئي فإن المشرع يمنع منح

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص 18.

<sup>2</sup> - ماجد راغب الحلو، المرجع السابق، ص 6.

<sup>3</sup> - ولد رابع صافية، المرجع السابق، ص 14.



رخصة البناء إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة في الموقع المراد البناء عليه تمثل أهمية أكيدة ولم يتم ضمائها أو من شأن إنجاز المشروع هدم عدد كبير من الأشجار.<sup>1</sup>

اعتبر المشرع رخصة البناء أحد الوسائل القانونية التي من خلالها يتم وضع ضوابط تكفل ضمان صلاحية المباني وسلامتها وتطابقها مع الأصول الفنية،<sup>2</sup> فوضع مقاييس خاصة بالبنائة نفسها تحسبا من انعكاسات سلبية على الجانب البيئي، وفرض العديد من الشروط على البنائة لتسليم الرخصة وسرد الحالات التي يمكن وقف منحها، أهمها إذا كانت البنائة أو التهيئات بفعل موضعها ومآلها أو حجمها لها عواقب ضارة بالبيئة،<sup>3</sup> أو تتعارض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية أو بالمحافظة على المكان والآثار التاريخية وبالنسبة لبناء المؤسسات الصناعية.

إذن فرخصة البناء فرض حتمية معالجة ملائمة لتصفية كل أنواع الدخان المضر بالصحة العمومية وعلى اشتراط تدابير ترمي إلى التقليل من مستوى الضجيج، وضرورة إنشاء وتهيئة مساحات خضراء بالقدر الذي يتناسب مع أهمية وطبيعة المشروع، وبالإضافة إلى دور رخصة البناء في ضمان صلاحية المباني وسلامتها، فإنها تضمن تطابق أعمال البناء مع الأصول الفنية والمواصفات العامة لتوفير مقتضيات الصحة العامة والأمن العام وحماية البيئة العمرانية من التلوث.

<sup>1</sup> - المادة 30 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91.

<sup>2</sup> - مجاحي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مجلة المعيار، المجلد 6، رقم 11، ص 88.

<sup>3</sup> - المواد 5-6-7-18 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91.

## المبحث الثاني: المنشآت المصنفة كأحد تطبيقات العقار الصناعي

نكون في هذا المبحث بصدد تعريف المنشآت المصنفة لحماية البيئة وهذا ما تناولنا في المطلب الأول، أما المطلب الثاني فقد تطرقنا إلى رخصة استغلال المنشآت المصنفة كشرط ضروري يسبق رخصة البناء.

### المطلب الأول: تعريف المنشآت المصنفة لحماية البيئة

وجدت بعض المحاولات الفقهية لتعريف المنشآت المصنفة لحماية البيئة، كما تدخل المشرع في بعض الحالات لتعريفها.

### الفرع الأول: التعريف الفقهي للمنشآت المصنفة لحماية البيئة

يصعب إيجاد تعريف فقهي جامع مانع للمنشآت المصنفة لحماية البيئة، نظرا لقلّة المراجع المتخصصة في الموضوع، لكن هذا لا يمنع وجود بعض المحاولات المتقاربة أحيانا والمختلفة أحيانا أخرى والتي تستعمل مصطلحات متعددة للتعبير عنها مثل: منشأة مصنفة، مؤسسة مصنفة، محال خطيرة، منشأة مقلقة للراحة، محال مضرّة بالصحة، نذكر منها:

"المنشأة المصنفة هو تعبير يحل محل مصطلح مؤسسة خطيرة ومضايقة وغير صحية، يدل على المعامل والمصانع والمستودعات والمشاغل وبصورة عامة المنشآت التي يستثمرها أو يحوّزها أي شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص، والتي يمكن أن تشكل خطرا أو مساوئ إما على راحة الجيرة وإما على الصحة والسلامة والنظافة العامة وإما على الزراعة، أو من أجل حماية البيئة والطبيعة أو للحفاظ على المواقع والأبنية".<sup>1</sup>

"المحال الخطرة هي التي ينشأ عن استغلالها ضرر أو إزعاج لمن يجاورها لذلك يسن لها نظام خاص يقتضي لها رخصة خاصة ويحدد ساعات العمل فيها ومواعيد ابتدائها وانتهائها، وفي القانون

<sup>1</sup> - جيرار كورنو: معجم المصطلحات القانونية، ترجمة منصور القاضي، جزء ص-ي، س 1997، ص 1625.

الإداري ينظر إلى هذه المحال من جهة درجة خطورة أضرارها، فتقسم على هذا الاعتبار إلى درجات مختلفة".<sup>1</sup>

وكذلك "كل استغلال صناعي أو زراعي يرجح أن يخلق مخاطر أو يسبب تلوث أو إزعاج، خاصة على أمن وصحة السكان، هي منشأة مصنفة".<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: التعريف القانوني للمنشآت المصنفة.

حظيت المنشآت المصنفة باهتمام كبير في مختلف التشريعات الدولية والوطنية كونها وليدة مجموعة من الأسباب والعوامل التي اجتمعت بهدف إنعاش الحياة الاقتصادية والتجارية في الدول بصفة عامة وفي الجزائر بصفة خاصة، اختلفت التشريعات البيئية من دولة لأخرى، بل وفي نفس الدولة من تشريع لآخر حول تعريف المنشآت المصنفة لحماية البيئة، فالمشرع الفرنسي مثلا لم يعرف في نصوصه المتعاقبة المنشآت بل أحال فيها إلى جدول أو مدونة المنشآت المصنفة، لكنه أشار إلى المنشآت المعنية بأحكام قانون البيئة الفرنسي بالنص: "تخضع لأحكام هذا القانون المصانع، المشاغل، المخازن، الورشات، وبصفة عامة المنشآت المستغلة أو المملوكة من كل شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص، يمكن أن يشكل أخطارا أو سلبيات إما لراحة الجوار، الأمن، السلامة العامة، الزراعة، أو لحماية الطبيعة والبيئة والمناظر، أو للحفاظ على المواقع والآثار وكذا عناصر التراث الثقافي، أحكام هذا القانون تطبق أيضا على استغلال المناجم" والمنشآت المعنية بالمادة السابقة هي محددة في جدول المنشآت المصنفة المعتمد بمرسوم مجلس الدولة.

أما عن الجزائر فقد اكتفى المشرع الجزائري بالإشارة إلى المنشآت المصنفة وتبيان أخطارها دون التطرق لتعريفها في كل القوانين، والتنظيمات المتعلقة بالبيئة عموما وبالمنشآت المصنفة لحماية البيئة

<sup>1</sup> - أحمد زكي بدوي: معجم المصطلحات العلوم الإدارية، دار الكتاب المصري، القاهرة ودار الكتاب اللبناني، بيروت، ط 1، س 1984، ص 1084-1931-1110-2050-878، مقتبس عن عزوي عبد الرحمان، النظام القانوني للمنشآت المصنفة من أجل حماية البيئة، مكتبة العلوم القانونية والإدارية، الجزائر، ط 1، س 2003، ص 19.

<sup>2</sup> - Installations classées pour la protection de l'environnement, inspection des installations classées, prévention des risques et lutte contre les pollutions, <http://installationclassées.developpement-durable.gouv.fr>.

خصوصا بداية من الأمر رقم 04-76 المتعلق بالقواعد المطبقة في ميدان الأمن من أخطار الحريق والفرع وإنشاء لجان الوقاية والحماية المدنية،<sup>1</sup> والنصوص المطبقة له،<sup>2</sup> مرورا بقانون البيئة لسنة 1983،<sup>3</sup> والمراسيم الصادرة تنفيذا له، وخاصة المرسوم الذي يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة ويحدد قائمتها،<sup>4</sup> الذي حل محله نص جديد يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة ويحدد قائمتها،<sup>5</sup> وصولا إلى قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.<sup>6</sup>

لكن في المرسوم التنفيذي الصادر تطبيقا لقانون البيئة لسنة 2003، والذي يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة لحماية البيئة<sup>7</sup> صنع المشرع الجزائري الاستثناء وأورد تعريفا للمنشأة المصنفة بالنص: "المنشأة المصنفة: كل وحدة تقنية ثابتة يمارس فيها نشاط أو عدة أنشطة من النشاطات المذكورة في قائمة المنشآت المصنفة المحددة في التنظيم المعمول به"، بل لقد ذهبت السلطة التنظيمية من خلال هذا النص إلى أبعد من ذلك، حيث ميزت بين المنشأة المصنفة والمؤسسة المصنفة وأورد تعريفا لكل منهما، حيث عرف المؤسسة المصنفة بأنها: "مجموع منطقة الإقامة والتي تتضمن منشأة واحدة أو عدة منشآت مصنفة تخضع لمسؤولية شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام

<sup>1</sup> - أمر رقم 04-76 مؤرخ في 20 فبراير 1976 يتعلق بالقواعد المطبقة في ميدان الأمن من أخطار الحريق والفرع وإنشاء لجان الوقاية والحماية المدنية، ج. ر. ع 21 مؤرخة في 12 مارس 1976، ص 286.

<sup>2</sup> - مرسوم رقم 34-76 يتعلق بالعمارات المخطرة وغير الصحية أو المرعجة، مرسوم رقم 35-76 يتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق والفرع في العمارات المرتفعة، مرسوم رقم 36-76 يتعلق بالحماية من أخطار الحريق والفرع في المؤسسات الخاصة باستقبال الجمهور، مرسوم رقم 37-76 يتعلق بالأمن من أخطار الحريق في بنايات المخصصة للسكن، مرسوم رقم 38-76 يتعلق بلجان الوقاية والحماية المدنية، ج. ر. ع 21، مؤرخة في 12 مارس 1976.

<sup>3</sup> - قانون رقم 03-83 مؤرخ في 5 فبراير 1983 يتعلق بحماية البيئة، ج. ر. ع 6، مؤرخة في 8 فبراير 1983، ص 6.

<sup>4</sup> - مرسوم رقم 149-88 مؤرخ في 26 يوليو 1988 يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة ويحدد قائمتها، ج. ر. ع 30 مؤرخة في 27 يوليو 1988، ص 1104.

<sup>5</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 98-339 مؤرخ في 3 نوفمبر 1998 يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة لحماية البيئة، ج. ر. ع 82 مؤرخة في 4 نوفمبر 1998، ص 3.

<sup>6</sup> - قانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 يوليو 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج. ر. ع 33 مؤرخة في 20 يوليو 2003، ص 6.

<sup>7</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 06-198 مؤرخ في 31 ماي 2006، يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة لحماية البيئة، ج. ر. ع 37 مؤرخة في 4 يونيو 2006، ص 9.

أو الخاص، يجوز المؤسسة والمنشآت المصنفة التي تتكون منها، أو يستغلها أو أوكل استغلالها إلى شخص آخر".<sup>1</sup>

من خلال مجمل التعريفات الفقهية وكذا التشريعية للمنشآت المصنفة يتضح لنا أنها تتفق حول مجموعة عناصر يمكن أن تشكل حجر الزاوية لتعريف المنشآت المصنفة لحماية البيئة على النحو التالي: "المنشآت المصنفة لحماية البيئة هي كل منشأة (مصنع، محل، ورشة، مشغل، بناية...) المذكورة في قائمة المنشآت المصنفة المحددة قانوناً، والتي يسبب إنشاءها واستغلالها خطراً وتأثيراً على المصالح المحمية قانوناً وعلى رأسها البيئة والصحة العامة والأمن والمواقع الأثرية والتاريخية، مما يفرض ضرورة إخضاعها لمجموعة قيود تشريعية وتنظيمية وكذا رقابة إدارية وقضائية بهدف الحد من أخطارها والتقليل من آثارها".

## المطلب الثاني: تقييد إجراءات الحصول على رخصة البناء بمنح رخصة

### استغلال المنشآت المصنفة

نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 31/05/2006، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، على أنه: تعد رخصة استغلال المؤسسة المصنفة التي تهدف إلى تحديد تبعات النشاطات الاقتصادية على البيئة والتكفل بها، وثيقة إدارية تثبت أن المنشأة المصنفة المعنية تطابق الأحكام والشروط المتعلقة بحماية وصحة وامن البيئة المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، لا سيما أحكام هذا المرسوم. وبهذه الصفة، لا تحد ولا تحل محل أي رخصة من الرخص القطاعية المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.<sup>2</sup>

وفيما يتعلق بإجراءات الحصول على ترخيص أو التصريح فإن القانون يتطلب الترخيص أو التصريح لدى السلطة المانحة يشمل كافة المعلومات الخاصة بصاحب المنشآت سواء كان شخصا

<sup>1</sup> - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198، المرجع نفسه.

طبيعيا أو معنويا، ويسبق إيداع ملف طلب رخصة البناء عدة إجراءات قانونية والتي نصت عليها المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198 حيث أكدت يسبق كل طلب رخصة استغلال مؤسسة مصنفة حسب الحالة وطبقا لقائمة المنشآت المصنفة ما يلي:<sup>1</sup>

1-دراسة وموجز التأثير على البيئة يعدان ويصادق عليها حسب الشروط المحددة في تنظيم المعمول به.

2-دراسة خطر تعد ويصادق عليها حسب الشروط المحددة في هذا الموسم.

3-تحقيق عمومي يتم طبقا لكيفيات المحددة في التنظيم المعلوم به.

### الفرع الأول: إجراءات منح رخصة استغلال منشأة مصنفة

أكد القانون الجزائري على الالتزام بعدة إجراءات لمنح رخصة استغلال لمؤسسة مصنفة حيث نصت على ذلك المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06/198 اثر إجراء المتضمن المراحل التالية<sup>2</sup>

إيداع الطلب مرفقا بالوثائق المطلوبة.<sup>3</sup>

- دراسة أولية لملف طلب رخصة الاستغلال من طرف اللجنة.

- منح مقررة بالموافقة الانشاء مؤسسة مصنفة في أجل لا يتعدى ثلاثة 03 أشهر.

- الرحلة النهائية لتسليم الرخصة.

- زيارة اللجنة للموقع بعد اتمام إنجاز المؤسسة بغرض التحقق من مطابقتها للوثائق المدرجة في

الملف.

- إعداد مشروع قرار رخصة استغلال مؤسسة مصنفة من طرف اللجنة وإرسالها إلى السلطة

المؤهلة للتوقيع.

<sup>1</sup> المادة 5 من نفس المرسوم.

<sup>2</sup> المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198، نفس المرجع نفسه.

<sup>3</sup> المادة 8 من نفس المرسوم.

- تسليم رخصة استغلال مؤسسة مصنفة في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ تقديم الطلب.

ومن خلال ما اقره المشرع من التزامات وقوانين صارمة للاستغلال مؤسسة مصنفة كما إن الرخصة لا تمنح إلا بتسليم الموافقة وهذا ما نصت عليه المادة 128 من المرسوم التنفيذي رقم 198/06 كما إن المشرع أوجب نظامين في استغلال المؤسسات المصنفة وهما نظام الترخيص ونظام التصريح.

### أولا: نظام الترخيص

يعتبر نظام الترخيص أهم وسيلة تستعملها الإدارة في مجال حماية البيئة، فيقصد بالترخيص الإذن الصادر عن الإدارة المختصة لممارسة نشاط معين، والترخيص ما هو إلا وسيلة من وسائل الضبط الإداري ، وهو في شكل قرار صادر عن السلطة العامة، الهدف منه تقييد حريات الأفراد بما يحقق النظام العام داخل المجتمع. ولهذا الأسلوب تطبيق واسع في مجال حماية البيئة لاسيما في التشريع الجزائري، حيث الأمثلة كثيرة عن نظام الترخيص في مجال حماية البيئة، وبالرجوع إلى أحكام المادة 20 من المرسوم التنفيذي 06-198 يكون حسب الحالة:

✓ أولى: بموجب قرار وزاري مشترك، بين الوزير المكلف بالبيئة والوزير المعني بالنسبة للمؤسسات المصنفة من الفئة الأولى.

✓ الثانية: بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا بالنسبة للمؤسسات المصنفة من الفئة الثانية.

✓ الثالثة: بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا بالنسبة للمؤسسات من الفئة الثالثة.

يجب الأخذ بعين الاعتبار الملوثات التي تنتجها هذه المنشآت وأثرها على البيئة والمحيط الحضري والعمراي التي نصت على ذلك المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 06-1298 يحدد قرار رخصة

استغلال المؤسسة المصنفة الأحكام التقنية الخاصة التي من شأنها الوقاية من التلوث والاضرار والأخطاء التي تطرحها المؤسسة المصنفة في البيئة وتخفيفها و/أو إزالتها كما نص المشرع الجزائري على أن المؤسسات المصنفة التي تمتلك العديد من المباني يجب أن تخضع لرخصة واحدة والتي نصت على ذلك المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 06-1298 بالنسبة للمؤسسة المصنفة التي تضم عدة منشآت مصنفة بطريقة منتجة من طرف نفس المستغل وعلى نفس الموقع تسلم رخصة استغلال واحدة لمجموع من المنشآت المصنفة.

ورخصة استغلال مؤسسة مصنفة تشكل جانبا مهما من جوانب الرقابة الممارسة على الاستهلاك العشوائي للمحيط الحضري والعمراني وحماية البيئة والمحيط الحضري حيث وضع المشرع الجزائري مراسيم تنفيذية تنص على مراقبة المؤسسات المصنفة عن طريق لجنة إدارية وفق إجراءات قانونية وقد أكد المرسوم التنفيذي رقم 99/253 أنه يجب تشكيل لجنة حراسة ومراقبة المنشآت المصنفة وتنظيمها وسيرها وتطرقها إليها المرسوم التنفيذي رقم 06/198 في الفصل الرابع عن انشاء المؤسسات المصنفة وشروط وكيفيات مراقبتها وفي القسم الأول منه نص على أنه يجب تحديد لجنة ولائية لمراقبة المؤسسات المصنفة الذي حدد أنه تنشئ على مستوى كل ولاية لجنة التي يرأسها الوالي المختص إقليميا من:<sup>1</sup>

- مديرية البيئة للولاية أو ممثله
- قائد فرقة الدرك الوطني للولاية أو ممثله
- مدير الصناعة والمناجم
- مديرية الحماية المدنية
- مدير الأمن للولاية أو ممثله
- مدير التنظيم والشؤون العامة للولاية أو ممثله

<sup>1</sup> - المادتين 28-29 من المرسوم التنفيذي رقم 06/198، المرجع السابق.



- مدير التخطيط وتهيئة الإقليم أو ممثله
- مديرة الصحة والسكن للولاية أو ممثله
- مدير التجارة للولاية أو ممثله
- مدير المصالح الفلاحية للولاية أو ممثله
- مدير الصناعة التقليدية للولاية أو ممثله
- مدير العمل للولاية أو ممثله
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو ممثله
- مدير الموارد المائية للولاية أو ممثله

وهناك أعضاء أخرى لها دور المشاركة وإبداء أعضاء أخرى لها دور المشاركة وإبداء الرأي منها البحري وممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار مدير الثقافة والسياحة للولاية أو ممثلها إذا كانت الملفات التي ستدرسها اللجنة تخص إحدى هاتين المديريتين أو ممثله خبراء مختصين في مجال المعني بانشغال اللجنة، نلاحظ من خلال هذا اللجنة تضمنت عدة مديريات مختلفة لها دور السلطة والمراقبة الميدانية إذا تطلب الأمر ذلك حيث نصت المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198<sup>1</sup> على أنه تكلف لجنة المراقبة للمؤسسات المصنفة بالسهر على احترام التنظيم الذي يسير المؤسسات المصنفة وفحص طلبات المؤسسات المصنفة والسهر على مطابقة المؤسسات الجديدة لنص مقرر الموافقة المسبقة لإنشاء.

كما أن مهام اللجنة تتمحور في:

✓ **المعاينة:** تتم المعاينة عن طريق تعليمات من الوالي في حالة تقديم شكوى من المواطنين

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 198/06، المرجع السابق.

✓ **المراقبة:** مراقبة جميع المؤسسات المصنفة المتواجدة عبر إقليم الولاية المؤسسات التي لا تحرم شروط ممارسة النشاطات ومراقبة المؤسسات التي لم تقم بتسوية وضعيتها الإدارية للتكيف مع القوانين الجديدة.<sup>1</sup>

✓ **المطابقة:** مطابقة مقررة الانشاء حسب الإجراءات القانونية ويكون ذلك قبل الشروع المعني في الاستغلال المهدف من المطابقة الحصول على رخصة الاستغلال التي تمكن المعنى من مزاوله نشاطه طبقا للقانون.

### ثانيا: نظام التصريح

لما كانت المنشآت المصنفة من الفئة الرابعة أقل خطرا على البيئة من المنشآت المصنفة من الفئة الأولى إلى الفئة الثالثة أخضع المشرع استغلالها لنظام التصريح لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

إن مصطلحات التصريح، الاخطار، الإعلان كلها تسميات مختلفة لنظام قانوني واحد يهدف إلى إلزام الأفراد أو الهيئات بإخبار سلطات الضبط الإداري قبل مزاوله النشاط أو الحرية المزمع ممارستها، ولقد عرف الأستاذ عزاوي عبد الرحمن التصريح بأنه "سلوك تلقائي يقوم به المخاطر بإبلاغ الإدارة عن نواياها". "ومن ثم يكون التصريح وسيلة من وسائل إعلام السلطات الإدارية إما بصفة مسبقة أو لاحقة وفق مقاضيات القانون بالمشروع المزمع ممارسته، حتى يتسنى لها دراسة آثاره وانعكاساته السلبية على البيئة والمجتمع ومن ثم تمكينها من اتخاذ كافة التدابير اللازمة للقضاء عليها والتخفيف من حدتها.

باستقراءنا للمادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198 التي حددت تصنيف المؤسسات المصنفة من الفئة الرابعة<sup>2</sup> على أنه يتم التصريح باستغلال مؤسسة مصنفة من الفئة الرابعة على النحو التالي: يرسل تصريح استغلال مؤسسة مصنفة من الفئة الرابعة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي

<sup>1</sup> - المادة 30 من نفس المرسوم .

<sup>2</sup> - المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 198/06، المرجع السابق.

المختص إقليميا قبل 60 يوما على الأقل من بداية استغلال مؤسسة مصنفة ويجب أن يبين هذا التصريح بوضوح ما يأتي:

- ✓ اسم ولقب المستغل وعنوانه إذا تعلق الأمر بشخص طبيعي، وإذا كان الشخص معنوي اسم الشركة والشكل القانوني وعنوان مقرها.
- ✓ تحديد طبيعة النشاطات التي اقترح المصريح ممارستها وحجمها.
- ✓ تحديد فئة قائمة المنشآت المصنفة الموجودة ضمن المؤسسة المصنفة.

ونلاحظ أن نظام الترخيص باستغلال منشأة مصنفة يختلف عن التصريح وذلك حسب نوع المؤسسة أو المنشآت التي يريد صاحب المشروع أن يستغلها وحسب الحجم والكمية ونوع النشاطات المستغلة داخل المؤسسات المصنفة.

### **الفرع الثاني: دراسة مدى التأثير على البيئة**

صدرت عدة تشريعات والتي كانت في شكل قوانين أو مراسيم منها قانون البلدية الذي يبين حماية النظام العام. والتي بقيت غير واضحة في هذا المجال إلى غاية 1983 حيث صدر قانون حماية والمحيط الذي يتضمن المبادئ العامة لمختلف جوانب حماية البيئة والمحيط الحضري فتح القانون مجال واسعا للاهتمام بالمحيط الحضري حيث صدر فيما بعد القانون المتعلق بحماية الصحة وترقيتها وربط المشرع في هذا القانون بين ثلاثية متكاملة متمثلة في حماية الصحة والبيئة والمحيط الحضري، وهنا نرى أن اهتمام المشرع بالجانب الحضري بدا واضحا في محاولته لحماية سكان الحضر من المخاطر التي تنجم عن النشاطات المتواجدة في محيطهما الحضري وتعزز الاهتمام بعد صدور بعض المراسيم الأخرى حيث تم اصدار المرسوم 399/98 الذي يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة ويحدد قائمتها، وفي سنة 2003 صدر القانون المتضمن حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، وأخيرا صدر قانون 2006<sup>1</sup> الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، نلاحظ أن المشرع قد زاد اهتمامه بالبيئة الحضرية وذلك بحمايتها من التلوث والأخطار الناتجة عن المنشأة المصنفة ولذلك

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 198/06، المرجع نفسه.

قام بإحداث موازنة بين قواعد التهيئة والتعمير وبين قواعد حماية البيئة الحضرية، والذي أدى إلى حقيقة عدم الحصول على قرار انشاء مؤسسة صناعية أو مشروع استثماري في إطار استغلال العقار الصناعي خاصة إذا كانت مؤسسة مصنفة ضمن المنشآت الخطيرة وغير الصحية والمزعجة إلا بعد أن تقوم الإدارة بتحقيق يسمى بدراسة التأثير على البيئة والذي نص عليه المرسوم التنفيذي 78/90 المؤرخ في 1990/02/27 والمتعلق بدراسة مدى التأثير على البيئة<sup>1</sup> كما وردت الإشارة إلى هذه الدراسة ضمن أحكام المرسومين التنفيذيين 176/91<sup>2</sup> وتعرض لهذه الدراسة من خلال تحديد مجال تطبيقها، طلب وإجراءات الدراسة، نتائجها.

### أولاً: تحديد مجال تطبيق دراسة التأثير على البيئة

لم يوضح المشرع الجزائري من خلال المرسوم 78-90 المتعلق بدراسة التأثير في البيئة، الأنشطة والمنشآت الخاضعة لدراسة مدى التأثير، بل أحال إلى ملحقه المتضمن المشاريع التي تخضع لدراسة مدى التأثير والتي حددها على سبيل الحصر، وبالتالي فهو بهذا قد اتبع في تحديد المنشآت الخاضعة لدراسة التأثير منهج التحديد السلبي، بينما اتجه المرسوم التنفيذي 07-145 عكس الاتجاه الأول واتباع منهج التحديد المزدوج، حيث حدد قائمة المنشآت الخاضعة لدراسة التأثير، كما حدد قائمة المنشآت الخاضعة لموجز التأثير.

نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 78/90 على ملحق آخر المرسوم والذي نص على 27 مجال لا تخضع فيه الأشغال والتي لها صلة مباشرة باستغلال العقار الصناعي والتي تدخل في إطار الدراسة نذكر على الخصوص:

- جميع أشغال الصيانة والإصلاحات مهما تكن المنشآت وأشغال التهيئة وكل عمليات تحديد المنشآت التي تجري على الأملاك العمومية.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 78/90 المؤرخ في 1990/02/27 والمتعلق بدراسة مدى التأثير على البيئة، جريدة رسمية 10 الصادرة في 07 مارس 1990.

<sup>2</sup> - سماعين شامة: الأدوات القانونية العقارية في الجزائر منذ 1990 رسالة ماجستير فرع عقود ومسؤولية، بن عكنون الجزائر 1998-1999، ص

- أشغال وشبكات نقل الكهرباء وتوزيعها، الغاز وكذا الاتصالات السلكية ولاسلكية الأشغال المنجزة على الطرق العامة والخاصة ما عدا الطرق السريعة.
- كل الأشغال البحث عن المناجم وفتح الأشغال الخاصة باستغلالها.
- جميع عمليات تجزئة الأراضي التسييح وكذا كل البناءات الخاضعة لرخصة البناء ما عدا الأعمال المقرر إنجازها على قرب الأماكن والمواقع التاريخية.
- شبكات التطهير وصرف المياه وكذا صرف مياه الأمطار.

وكل هذه الأعمال لا تخضع لإجراء دراسة التأثير على البيئة غير أن هذا لا يعني تركها دون رقابة بل لا بد من أن تكون خاضعة لترخيص وتصريحات منظمة في نصوص أخرى تختلف باختلاف طبيعتها والتي تنصب كلها في الحفاظ على الأراضي وحماية البيئة<sup>1</sup>، المعيار الايجابي يتمثل في الأعمال والأشغال محل دراسة مدى التأثير على البيئة نصت عليها المادة 02 من المرسوم التنفيذي 78/90 حيث تكون خاضعة للإجراء القبلي الخاص بدراسة التأثير على البيئة كل الشغال وأعمال تهيئة المنشآت الكبرى أي المنشآت الأساسية والتي يمكن أن تسبب نظرا لأهميتها ضررا مباشرا أو غير مباشر بالبيئة الطبيعية أي تمس بالصحة العمومية أو بالمحافظة على الأماكن والآثار وحسن الجوار من جهة ثانية.<sup>2</sup>

ولما كانت عملية إقامة الاستثمارات من قبيل المنشآت الأساسية أو الكبرى التي من شأنها أن تسبب الأضرار بالبيئة الطبيعية والبشرية فلا بد على المستثمر أو المستغل استفتاء هذا الشرط قبل القيام بإنجاز المشروع، وهذا ما يستشف من المرسوم التشريعي 12/93 عندما ألزم المستثمر بتقديم ما يثبت عدم الأضرار بالبيئة ضمن ملف طلب إنجاز المشروع والحصول على المزايا.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 90/78، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - طه طيار: التأثير على البيئة، نظرة في القانون الجزائري، مجلة الدارة، العدد 01 سنة 1991، ص 03.

<sup>3</sup> - لقد نص المرسوم التنفيذي 149/88 المؤرخ في 26 جويلية 1988 المتضمن ضبط التنظيم الذي يطبق على المنشآت المصنفة ويحدد قائمتها على وجوب الحصول على رخصة مسبقة من الوزير المكلف بالبيئة إذا تعلق الأمر بالمنشآت المصنفة بسبب خطورتها على البيئة، جريدة الرسمية، عدد 30 الصادرة في 27 جويلية 1988.

### ثانيا: طلب وإجراءات الدراسة

بموجب قرارات مشتركة بين الوزير المكلف بالبيئة والوزير المختص ويقدم طلب الدراسة إلى الوالي المختص اقليميا في 03 نسخ والذي يتولى تحويلها إلى الوزير المكلف بالبيئة للموافقة عليها، ويقوم الوالي بتعيين محافظ لاتخاذ كل الاجراءات لدراسة الطلب، حيث يقوم بالانتقال إلى موقع المشروع لمعاينتها، كما يقوم بعملية الإشهار عن طريق تعليق في مقر الولاية أو البلدية، وكذا النشر في يوميتين وطنيتين على الأقل، وهذا من أجل إعلام الجمهور لإبداء الملاحظات حول المشروع والتي يقوم المحافظ بتسجيلها في سجل خاص وهذا في أجل، وفي نهاية المدة يحرر المحافظ تقريره المفصل ويقفل السجل، ثم يرسله إلى الوالي الذي يقوم بدوره بإعلام الوزير المكلف بالبيئة حول نتائج الاستشارة العمومية موضحا رأيه الخاص حول المشروع.

ويقوم بعد ذلك الوزير المكلف بالبيئة باتخاذ القرار النهائي بخصوص طلب استصدار دراسة التأثير.

### ثالثا: نتائج دراسة التأثير على البيئة

ينتج عن تقديم طلب الدراسة صدور قرار من الوزير المكلف بالبيئة أما بقبول الطلب أو برفضه.

في حالة قبول الطلب يقوم الوزير المختص بإصدار قرار وزاري بقبول الطلب كما هو على حاله أو قبول الطلب لكن متضمن لبعض التحفظات، والتي تتمثل غالبا في فرض الالتزامات الإضافية على عاتق الطالب والتي تكون كضمان على احترام المشروع المراد إقامته لقواعد حماية البيئة، كما يمكن أن يقوم الوزير المختص بتحقيق عمومي.<sup>1</sup>

أما في حالة رفض الطلب غير أنه على الوزير المختص القيام مسبقا بطلب دراسة تكميلية أو معلومات إضافية حول المشروع يلتزم بها الطالب، وإذا رفض صاحب المشروع تقديم هذه المعلومات

<sup>1</sup> - المادة 4 من المرسوم التنفيذي 78/90، المرجع السابق.

إما صراحة أو ضمناً، يكون ذلك سبباً كافياً للوزير المختص لاتخاذ قرار الرفض، ويجب أن يكون قرار محل تسيب وهذا ضماناً لحق الطالب في اللجوء إلى القضاء.

تم التأكيد على هذه الدراسة بموجب القانون 19/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتضمن (تسيير النفايات وإزالتها) حيث نصت المادة 01/41 (يخضع شرط اختيار مواقع إقامة منشآت معالجة النفايات وتهيئتها وإنجازها وتعديل عملها وتوسعها إلى التنظيم المتعلق بدراسة التأثير على البيئة، وإلى أحكام هذا القانون ونصوصه التطبيقية)، أما بالنسبة للقانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتضمن (تهيئة الاقليم والتنمية المستدامة) فقد نص على نوع جديد من الدراسة وهي: دراسة التأثير على البيئة حيث تنص المادة 42 منه (تكون الاستثمارات أو التجهيزات أو المنشآت التي لم تنص عليها أدوات تهيئة الاقليم موضوع دراسة التأثير على تهيأت الاقليم من الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لكل مشروع).

تحدد محتوى دراسة التأثير على تهيئة الاقليم وإجراءاتها عن طريق التنظيم<sup>1</sup> الذي اعتنى في مواده على وجوب توفيق بين حماية البيئة وتطوير تهيئة الإقليم.

<sup>1</sup> - القانون 20/01 المؤرخ 12 ديسمبر 2001 المتضمن تهيئة الاقليم والتنمية المستدامة الجريدة الرسمية، العدد 1577، ديسمبر 2001.

خاتمة



## خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع خصوصية البناء في العقار الصناعي والذي تطرقنا فيه إلى الاطار العام للعقار الصناعي والذي تضمن مفهوم العقار الصناعي من خلال ابراز مدلوله، و المتمثل في مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها من استقرار وثبات، وما سنخر لخدمة العقار، بما فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية، وكذا الأصول العقارية الفائضة التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط بهدف إنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة، و الأجهزة المكلفة بتسييره، إضافة إلى آليات استغلاله من خلال الزامية رخصة البناء مع تقديم إحدى تطبيقاته والمتمثلة في المنشآت المصنفة، لذلك سعت الدولة جاهدة إلى تحقيق التنمية الاقتصادية، وذلك عن طريق توجيهها للأوعية العقارية التي تكون محلا لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، وإلى تقديم كافة التسهيلات الإدارية و الضمانات القانونية و الإجرائية للمستثمرين ، ثم سعيها لتوفير الاستقرار والأمان اللذان يساعده في إقامة مشروعه الاستثماري على العقار الصناعي و وصوله إلى تحقيق الأرباح المرجوة من وراء مباشرته لهذا النشاط الاستثماري، والذي يجمع بين عنصر الضرورة و متطلب فالضرورة تتمثل في وجوب توفير العقار الصناعي أما المتطلب فهو ما تهدف إليه كافة التشريعات البيئية في حماية البيئة، فتتم هذه الحماية من خلال الحفاظ على الأمن العام وذلك بدراسة مدى التأثير على البيئة الذي يعتبر أسلوب وقائي لمعرفة المشاريع التي تؤثر سلبا على البيئة .

فالتهيئة العمرانية تشكل الإطار الوقائي للمحافظة على المحيط الجغرافي و حمايته وتنظيم استعماله، فهي تستهدف الاستعمال الأمثل للإطار الاستدلالي للحفاظ على المجال الجغرافي و حمايته واستعماله وتقييم علاقة بين نشاطات القطاعات المختلفة للاقتصاد الوطني وتهدف التهيئة العمرانية بموجب هذا القانون إلى الاستعمال الأمثل للمجال العمراني الوطني من خلال الهيكلية والتوزيع المحكم للأنشطة الاقتصادية والموارد البشرية والاستغلال العقلاني للموارد الطبيعية.

يبرز لنا جليا أن قوانين التهيئة والتعمير جاءت بعدة إيجابيات إلا أنها تتضمن بعض الثغرات القانونية غير الواضحة والتي تتطلب مراجعة التشريعات العمرانية الحالية في التهيئة والتعمير، وذلك من أجل سد الثغرات والنقائص للحفاظ على البيئة، فيجب تفعيل مجموعة من الأسس والمبادئ والنصوص القانونية خاصة القانون 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، والقانون 20-04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

بالإضافة إلى تحسيس المواطنين بالاطر التشاركي في اعداد المخططات المتعلقة بالتهيئة والتعمير خاصة منها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وكذا الرخص والشهادات خاصة رخصة البناء والتي تعتبر كرقابة قبلية في بداية كل المشاريع .

كما يتطلب من السلطة التشريعية المبادرة إلى تعديل القوانين المتعلقة بالاستثمار والتي تسمح بتسهيلات أكثر تساهم في جلب المستثمرين وتشجيعهم بالنهوض بالاقتصاد الوطني.

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع:

أولا: النصوص القانونية

### • الأوامر:

1. أمر رقم 76-04 مؤرخ في 20 فبراير 1976 يتعلق بالقواعد المطبقة في ميدان الأمن منى أخطار الحريق والفرز وإنشاء لجان الوقاية والحماية المدنية، ج. ر. ع 21 مؤرخة في 12 مارس 1976.
2. الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة الرسمية العدد 47، المؤرخة في 22 أوت 2001.

### • القوانين:

1. القانون المدني الجزائري الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975.
2. قانون رقم 83-03 مؤرخ في 5 فبراير 1983 يتعلق بحماية البيئة، ج. ر. ع 6، مؤرخة في 8 فبراير 1983.
3. القانون رقم 84-12، المؤرخ في 23 جوان 1984، المتعلق بالنظام العام للغابات، ج. ر. ج. د. ش عدد 26، الصادر في 26 جوان 1984 القانون رقم 05-12، المؤرخ في 04 أوت 2005، المتعلق بالمياه، ج. ر. ج. ج. د. ش عدد 60، الصادر في 04 ديسمبر 2005.
4. القانون 90-29، المؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 1990/12/02.
5. القانون 01/20 المؤرخ 12 ديسمبر 2001 المتضمن تهيئة الاقليم والتنمية المستدامة الجريدة الرسمية، العدد 1577، ديسمبر 2001.

6. القانون رقم 03-10، المؤرخ في 09 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج. ر. ج. ج. د. ش عدد 43، الصادر في 20 جويلية 2003.
7. القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 46، المؤرخة في 03 أوت 2016.

• المراسيم:

1. المرسوم الرئاسي رقم 06-185 المؤرخ في 31 ماي 2006، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 281/01 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية العدد 36، المؤرخة في 31 ماي 2006.
2. مرسوم رقم 76-34 يتعلق بالعمارات المخطرة وغير الصحية أو المزعجة، مرسوم رقم 76-35 يتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق والفرع في العمارات المرتفعة، مرسوم رقم 76-36 يتعلق بالحماية من أخطاء الحريق والفرع في المؤسسات الخاصة باستقبال الجمهور، مرسوم رقم 76-37 يتعلق بالأمن من أخطار الحريق في البنايات المخصصة للسكن، مرسوم رقم 76-38 يتعلق بلجان الوقاية والحماية المدنية، ج. ر. ع 21، مؤرخة في 12 مارس 1976.
3. المرسوم التنفيذي رقم 84-55، المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن إدارة المناطق الصناعية، ج. ر. ج. ج. د. ش عدد 10، الصادر في 06 مارس 1984.
4. مرسوم رقم 88-149 مؤرخ في 26 يوليو 1988 يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة ويحدد قائمتها، ج. ر. ع 30 مؤرخة في 27 يوليو 1988.
5. المرسوم التنفيذي 90/78 المؤرخ في 1990/02/27 والمتعلق بدراسة مدى التأثير على البيئة، جريدة رسمية 10 الصادرة في 07 مارس 1990.
6. المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية عدد 10، المؤرخة في 06 مارس 1991.

7. المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم، المعدل والمتمم، ج. ر. ج. ج. د. ش عدد 26، صادر في 01 جوان 1991.
8. المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 60، المؤرخة في 24 نوفمبر 1991.
9. المرسوم التنفيذي 322/94، المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن منح الامتياز استغلال المناطق الخاصة، "وقد تعدلت هذه المادة بموجب القانون 04/08 المذكور سابقا وذلك في المادة 4 منه" فأصبحت 33 سنة قابلة للتجديد مرتين أي 99 سنة.
10. المرسوم التنفيذي 94-320، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن شروط تعيين وضبط وتسيير المناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار، ج. ر. ج. ج. د. ش عدد 67، الصادر في 19 أكتوبر 1994.
11. المرسوم التنفيذي رقم 97-321، المؤرخ في 24 أوت 1997، المتضمن تحديد كفاءات تكفل الدولة كليا أو جزئيا بنفقات المنشآت القاعدية المرتبطة بإنجاز الاستثمارات الواقعة في المناطق الخاصة، ج. ر. ج. ج. د. ش عدد 57، الصادر في 27 أوت 1997.
12. مرسوم تن ي رقم 98-339 مؤرخ في 3 نوفمبر 1998 يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة لحماية البيئة، ج. ر. ع 82 مؤرخة 4 نوفمبر 1998. فيد
13. المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 25 سبتمبر 2001، يتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية العدد 55، المؤرخة في 26 سبتمبر 2001.
14. المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخة في 26 سبتمبر 2001.

15. مرسوم تنفيذي رقم 06-198 مؤرخ في 31 ماي 2006، يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة لحماية البيئة، ج. ر. ع 37 مؤرخة في 4 يونيو 2006.
16. المرسوم التنفيذي رقم 07/145 المؤرخ في 19/05/2007 يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية العدد 34 لسنة 2007.
17. المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة وضبط العقار ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 25 أبريل 2007.
18. المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج. ر. ج. ج. د. ش عدد 27، الصادر في 06 ماي 2009.
19. المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010، يحدد تشكيلة اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، الجريدة الرسمية عدد 04، المؤرخة في 17 جانفي 2010.
20. المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، المؤرخة في 12/02/2015.

• القرارات الوزارية:

1. قرار وزاري مؤرخ في 03 ديسمبر 2007، الجريدة الرسمية العدد 16، مؤرخة في 26 مارس 2008.
2. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 جويلية 2011، يحدد قائمة الإيرادات ونفقات حساب التخصيص الخاص رقم 107-302 الذي عنوانه "صندوق دعم الاستثمار"، الجريدة الرسمية العدد 64 المؤرخة في 27 نوفمبر 2011.

ثانيا: الكتب

1. أحمد زكي بدوي، معجم المصطلحات العلوم الإدارية، دار الكتاب المصري، القاهرة ودار الكتاب اللبناني، بيروت، ط 1، س 1984.
2. جيرار كورنو، معجم المصطلحات القانونية، ترجمة منصور القاضي، جزء ص-ي، س 1997.
3. حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، 2021.
4. سامية جلال سعد، الإدارة البيئية المتكاملة، المنظمة العربية للتنمية الإدارية، مصر، 2005.7.
5. السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء و الهدم بين تشريعات البناء و الاوامر العسكرية و القرارات الوزارية و أحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر 2002.
6. مرجان السيد أحمد، تراخيص أعمال البناء و الهدم، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2002.
7. مقتبس عن عزاوي عبد الرحمان، النظام القانوني للمنشآت المصنفة من أجل حماية البيئة، مكتبة العلوم القانونية والإدارية، الجزائر، ط 1، س 2003.
8. نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى، 2006.

ثالثا: الرسائل الجامعية

. الأطروحات:

1. سليمان عبد الغاني، العقار الصناعي في القانون الجزائري بين التحفيزات والمعوقات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، مجلة صوت القانون، المجلد الثامن، العدد 1، 2021.



2. شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون العقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2013.
3. صفيح صادق، الاستثمار الأجنبي المباشر والحكم الراشد (دراسة حالة الجزائر)، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص تسيير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2015.
4. سعيدي يحي، تقييم مناخ الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، أطروحة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، 2006-2007.
5. ناجي بن حسين، دراسة تحليلية لمناخ الاستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006-2007.
6. بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011-2012.
7. ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، الجزائر، 2009.
8. عبد الرحمن عزاوي، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005-2006.
9. خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2015.

#### • رسائل الماجستير

1. سماعين شامة، الأدوات القانونية العقارية في الجزائر منذ 1990 رسالة ماجستير فرع عقود ومسؤولية، بن عكنون الجزائر 1998-1999.
2. فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.

3. موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة ماجستير في قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس 2008-2009.

• **مذكرات الماجستير:**

1. بوزيدي صليحة، مسعودي عائشة نجلاء، الضوابط القانونية لعملية البناء في الترقية، مذكرة ماجستير قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016/5/2017.

2. عماني خديجة، بوراس حليلة، آليات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة تيسيمسيت، 2016.

3. موساوي مريم، النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، البلدة، 2015.

4. ولد علي محمد بيجاد، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2012.

**رابعاً: المجلات**

1. بعلي محمد الصغير ، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، العدد الأول، مارس 2007.

2. بورويس زيدان ، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني ، مجلة الموثق ، العدد 10 ، نشرة داخلية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين ، 2000.

3. سليمان عبد الغاني، العقار الصناعي في القانون الجزائري بين التحفيزات والمعوقات، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة وهران 2، مجلة صوت القانون، المجلد الثامن، العدد1، 2021.

4. طه طيار، التأثير على البيئة، نظرة في القانون الجزائري، مجلة الدارة، العدد 01 سنة 1991.
5. عزري الزين، اجراءات اصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الثالث، جامعة محمد خيضر، بسكرة.
6. مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في الت شريع الجزائري، مجلة المعيار، المجلد 6، رقم 11. مزياني فريدة، " دور العقار في التنمية المحلية"، مجلة الباحث الأكاديمية، دورية دفاتر السياسية والقانونية، العدد 6، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، جانفي 2012.
7. مزيان محمد الأمين، محفوظ عبد القادر ، الآليات التقنية للرقابة الإدارية على المنشآت المصنفة كآلية وقائية لحماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 2، عدد2.
8. ولد رابح صافية، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، الواقع وأفاق كتاب المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر المنظم بجامعة ورقلة يومي 27 و 28 فيفري 2012.

#### خامسا: المحاضرات

1. خوادجية سميحة حنان، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، السنة الجامعية 2015-2016.
2. المواقع الالكترونية:
3. -ورد هذا التعريف في معجم المعاني المجاني المنشور على الموقع الالكتروني : <http://www.almaany.com.ar/dictionnaire/ar-ar> تاريخ الاطلاع عليه: يوم 14-04-2022 على الساعة 11:15.

#### المراجع باللغة الاجنبية:

1. Installations classées pour la protection de l'environnement, inspection des installations classées, prévention des risques et

lutte contre les pollutions,

<http://installationclassees.developpement-durable.gouv.fr>.

# فهرس المحتويات

# فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
-	شكر وتقدير
-	إهداء
أ	مقدمة
<b>الفصل الأول: الاطار العام للعقار الصناعي</b>	
06	المبحث الأول: العقار الصناعي قراءة في المفهوم
06	المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي
06	الفرع الأول: العقار الصناعي لغة واصطلاحا
07	الفرع الثاني: التعريف القانوني للعقار الصناعي
08	الفرع الثالث: تعريف العقار الصناعي في ظل بعض الاختصاصات المعرفية
08	الفرع الرابع: تمييز العقار الصناعي عن بعض الأنظمة العقارية
09	المطلب الثاني: شروط استغلال العقار الصناعي
09	الفرع الأول: الشروط الواردة في النصوص القانونية العامة
12	الفرع الثاني: الشروط الواردة في النصوص القانونية الخاصة
18	المبحث الثاني: الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي
18	المطلب الأول: الأجهزة الوطنية المكلفة بإدارة وتسيير العقار الصناعي
18	الفرع الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
20	الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار
22	الفرع الثالث: المجلس الوطني للاستثمار

24	الفرع الرابع: مجلس الوزراء والوزارات المختلفة
25	المطلب الثاني: الأجهزة اللامركزية
25	الفرع الأول: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار
26	الفرع الثاني: الشباك الوحيد اللامركزي
28	الفرع الثالث: صندوق دعم الاستثمار
<b>الفصل الثاني: رخصة البناء كآلية لاستغلال العقار الصناعي</b>	
32	المبحث الأول: إلزامية رخصة البناء لاستغلال العقار الصناعي
32	المطلب الأول: ماهية رخصة البناء
32	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
34	الفرع الثاني: مدى الحق في الحصول على رخصة البناء
36	المطلب الثاني: خاصية رخصة البناء في العقار الصناعي
36	الفرع الأول: عقد الامتياز كشرط للحصول على رخصة بناء العقار الصناعي
39	الفرع الثاني: إلزامية الدراسات البيئية المسبقة للحصول على رخصة البناء
45	المبحث الثاني: المنشآت المصنفة كأحد تطبيقات العقار الصناعي
45	المطلب الأول: تعريف المنشآت المصنفة لحماية البيئة
45	الفرع الأول: التعريف الفقهي للمنشآت المصنفة لحماية البيئة
46	الفرع الثاني: التعريف القانوني للمنشآت المصنفة
48	المطلب الثاني: تقييد إجراءات الحصول على رخصة البناء بمنح رخصة استغلال المنشآت المصنفة
49	الفرع الأول: إجراءات منح رخصة استغلال منشأة مصنفة
54	الفرع الثاني: دراسة مدى التأثير على البيئة
60	خاتمة

63	قائمة المراجع
-	فهرس المحتويات