



جامعة البويرة

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة آكلي محند أولحاج-البويرة-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

العقار الصناعي كعائق للاستثمار في الجزائر.

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص

تخصص: قانون الأعمال

تحت إشراف الأستاذ:

أ. عثمانى حسين

إعداد الطالب:

زويش بعيشاوي

لجنة المناقشة

الأستاذة (ة): رئيسا.

الأستاذ (ة): أ. عثمانى حسين، جامعة آكلي محند أولحاج-البويرة..... مشرفا ومقررا.

الأستاذ (ة): ممتحنا.

السنة الجامعية: 2021/2020.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ إِلَى
عَالِمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ﴾

(الآية: 105 من سورة التوبة)

[رواية ورش عن نافع]

شكر وتقدير

قال الله تعالى: ﴿لَئِنْ شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ﴾ [الآية 7 من سورة إبراهيم]

الشكر أولاً لله العلي القدير الذي وفقنا لإتمام هذا العمل،

وعلى ما منا به علينا بنعمة العلم ويسره لنا على من يعيننا

على تحصيله، وعلى ما علمنا ما لم نكن نعلم.

والصلاة والسلام على الحبيب

المصطفى سيد الخلق أجمعين، وعلى آله وأصحابه الأخيار، والتابعين ومن تبعهم

ياحسان إلى يوم الدين.

أما بعد

فلا يسعنا المقام إلا أن نعبر عن شكرنا واحترامنا للأستاذ الفاضل «عثماني حسين»، الذي قبل الإشراف على هذه المذكرة وعلى المجهودات، التي بذلها من أجلنا والنصائح والتوجيهات العظيمة الذي كان يضعها نصب أعيننا وهي تتبع هذا البحث بكل اهتمام.

فجزاه الله عنا كل خير.

كما لا يفوتنا تقديم الشكر الجزيل إلى كل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة آكلي محند أولحاج بالبويرة، الذين بذلوا كل الجهود في سبيل تكويننا وعلى رأسهم أساتذة تخصص القانون الإداري، وإلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد.

فلهم منا كل التقدير والاحترام والشكر.

الطالب. زويش بعيشاوي.

إهداء

إلى التي ربنتي وعلمتني معنى الصبر والصمود لمواجهة صعوبات الحياة،

«أمي العزيزة أطال الله عمرها».

إلى الذي علمني معنى العمل والاجتهاد، والصبر والثبات، والاعتماد على النفس،

«أبي العزيز الغالي رحمه الله».

إلى إخوتي الأعزاء،

إلى أخواتي العزيزات،

إلى أولاد وبنات إخوتي وأخواتي حفظهم الله،

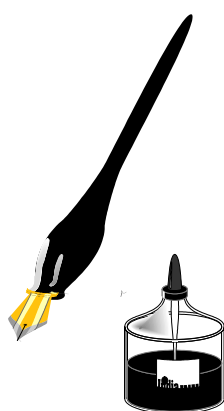
إلى كل رفاق الدرب دون استثناء، الذين قدمتهم الدراسة لي،

وبالأخص زميلي العزيز على قلبي، إلى كل من سكن قلبي ولم تحمله أسطري،

«أهديكم هذا البحث المتواضع».

الطالب: زويش بعيشاوي.

المقدمة



1990

"

" :

:

:

" " " "

: "

:

1 " "

: 1973

" "

1990

:



¹ لقد ورد في صحيفة " El Watan " بتاريخ 2000/11/18 أنه :
و حسب مصادر مقربة من وكالة ترقية و دعم الإستثمار أن هناك أكثر من 20 مليار دولار عن رؤوس الأموال
الأجنبية مراد استثمارها في الجزائر، و التي لم يمكن للجزائر من استغلالها و من تحقيقها إلى يومنا هذا بسبب غياب
مراكز اتخاذ القرارات و عدم كفاءة النظام المالي، و التأخر في وضع تحت تصرف المستثمر كافة الإمكانيات
الضرورية و على رأسها العقارات، إذ هناك صعوبة في الحصول على هذه الأخيرة ...



1993

:

“ ” “ ” “ ”

...

1990

...

1

¹ لقد جاء في تقرير مجلس مساهات الدولة الصادر في 20 أكتوبر 2003 و المتعلق بمدى تقدم تطبيق الإجراءات الجديدة لتسيير المناطق الصناعية، مناطق النشاط و العقار الصناعي المتخذ بموجب القرار رقم 05 المؤرخ في 07 جويلية 2003 أن : حوالي 7942 هكتار من الأراضي غير مستعملة سواء كانت شاغرة أصلاً أو زائدة عن حاجة المسفيدين منها.

“ ”

:

.1993

“ 1987 08 19/87

.”

“ ” :
1993 01 03/93

:

✱

✱

...



.

.

:

: 1990 *

" 1974 20 26/74

" 1

2

1989 : 1990 *

" 1990 18 25/90

3 "

" 4 " 1993 05 12/93

¹ جريدة رسمية 19 لـ 1974/02/21 م.

² Chabane BENAKEZOUH " Le droit des réserve fonciers " OPU ، 1990

³ جريدة رسمية 50 لـ 1990 /11/19 م.

⁴ جريدة رسمية 64 لـ 1990/10/10

03

*

.1990

*

*

10

:

:

.

.

.

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

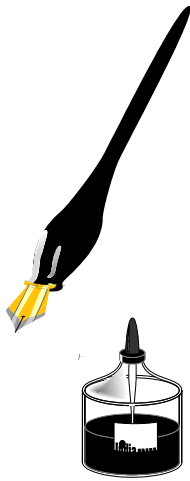
:

:

:

:

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي



1

:

"Zonage"

: (03)

★

★

...

★

¹ أول من حاول دراسة موضوع التوطن، و أسس لنظريته هو الفقيه "ألفريد ويبر" سنة 1909، و الذي حاول أن يجد حلا لأفضل موقع صناعي عن طريق مثلثة الشهير.
لمزيد عن التفاصيل، انظر : تجاني محمد بشير. " مفاهيم و آراء حول تنظيم الإقليم و توطن الصناعة"، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائرية، سنة 1987 ، ص30.

		19				
			"	"	1815	
"	1932	20			1917	19
				" 1		
		(1970)	"	"		
		1984				
1993	05		12/93		"	"

¹ عبد الحميد جبار. "السياسة العقارية في المجال الصناعي"، رسالة ماجستير فرع إدارة و مالية ، بن عكنون، سنة 2003، ص02 و 03.

:

.

:

.

:

ملاحظة : نظرا للكم الكبير من القوانين التي سوف نتطرق لها في هذه المذكرة، و نظرا لتكرار الإشارة إليها في كل مرة، فإنه سيتم ذكر التفاصيل كاملة لكل قانون في المرة الأولى (القانون، اسمه، رقمه، بما يتعلق، الجريدة الرسمية) ، على أن يذكر في المرة الثانية القانون رقمه و تاريخه فقط، و هذا بالنسبة للتشريعات، التنظيمات، المراسيم، القرارات....

:

- 1966

-

1973

18

45/73

1973

1

10

" 2

"

1986

¹ جريدة رسمية 20 لـ 09 مارس 1973.
² تعتبر المناطق الصناعية أول تنظيم للعقار الصناعي في الجزائر، و هي تجربة جزائرية محضّة على مستوى بلدان المغرب العربي. لمزيد من التفاصيل انظر :
 محمد بشير التجاني "توطن الصناعة في غرب البلاد". مقال قدم للمشاركة في ملتقى النمو العمراني و التخطيط الوسطي في البلدان المغرب العربي و الذي أقيم بجامعة وهران يومي 11 و 12 جوان 1986.
 و لقد بلغ عدد المناطق الصناعية **66 منطقة** سنة 1986 و قد توقف العدد عند **72 منطقة** سنة 1998، بسبب صدور قرار تجميد إنشاء أي منطقة في 22 أفريل 1998 . و بمناسبة إستضافته في حصة **منتدى التلفزيون** - و التي تبثها القناة الوطنية الجزائرية- ، بتاريخ 17 أوت 2004 ، صرح وزير الصناعة و إعادة الهيكلة"، السيد **الهاشمي جعبوب** و تحدث عن مشروع إنشاء **03 مناطق صناعية** جديدة في مناطق الهضاب العليا تهتم بصناعة" الإعلام الألي و الطاقة الشمسية"، و بذلك سيصبح العدد عند إنشائها الفعلي **75 منطقة صناعية** .

1 " " 1993 05 12/93
1994

2 2001 20 03/01 2001

" "

:"

."

"

:

.

.

.

¹ جريدة رسمية 64 لـ 1993.
² جريدة رسمية 47 لـ 20 أوت 2001.
وقد تمت المصادقة على هذا الأمر بموجب القانون 16/01 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001 .
جريدة رسمية 62 لـ 24 أكتوبر 2001.

:

: (Les Zones industrielles)

1973	18	45/73	1973
		"	"
1			
03	55/84		
05		"	" 1984
"			" 1984
"	1984	03	56/84
			2 "
		...	
		:	
	"	"	683/53 -
		"	" -
	3		

¹ تكلف هذه اللجنة حسب المادة 02 من الأمر ، بجمع كل المعلومات المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية على كافة التراب الوطني و بتقديم كل رأي أو اقتراح أو كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن، و ذلك لترقية هذه المناطق على أحسن وجه، و كذا تنمية مناطق العمران المعنية.

² كلها صدرت في الجريدة الرسمية رقم 10 لـ 06 مارس 1984 .

³ لمزيد من التفاصيل حول التطور التاريخي "للصندوق الوطني للتهيئة العمرانية" .

انظر: عبد الحميد جبار " السياسة العقارية في المجال الصناعي "، رسالة ماجستير فرع ادارة و مالية، بن عكنون، سنة 2003، ص18 إلى 26.

.....

:					
	:				
		1984	03	55/84	
				1"	"
	:				
		200/83			*
		"		"	1983
					19
				:	
					-
					-
					*
					*

¹ يعتبر المرسوم 55/84، النص الأساسي الوحيد الذي تستمد منه مختلف الأحكام المتعلقة بإدارة المناطق الصناعية، حيث صنف الهيئات المكلفة بإدارة المناطق الصناعية، كما حدد لها صلاحياتها. وقد بقي هذا المرسوم مطبقاً إلى غاية سنة 2003م.

:"
 " 200/83
 " " "
 " 1984 03 56/84

" 1 .

:

55/84

1984 05

04

:

-
-
-
-

:

¹ و تطبيقاً لذلك، صدرت المراسيم 57/84، 59/58، 84/84، 60/84 المؤرخة في 03 مارس 1984 و المتعلقة على التوالي بـ: "انشاء مؤسسات تسيير المناطق الصناعية" لكل من : سكيكدة، حاسي الرمل، ارزيو، و حاسي مسعود. جريدة رسمية 10 لـ 06 مارس 1984.

06

07

: 08

10

1994

1994 22

10 1041

:

-

-

2003

05

16

" (SGP)

2003

21

(04)

"

"

" (SGI)

.1998

:

:

"

"

)

1.

(482)

7800

:

-

1990

....

:

"

"

25/90

-

1990

18

-

2

¹ لمزيد من التفاصيل انظر:

عبد الحميد جبار. "السياسة العقارية في المجال الصناعي"، رسالة ماجستير، مرجع سابق، ص15 و ما بعدها.

² حيث جاء في تقرير صادر عن وزارة المالية في 30 أفريل 2003 أن :

من أصل 482 منطقة نشاط تبقي 58 منطقة غير مسوية الوضعية، و لا يملك فيها المتعاملون أي وثيقة تثبت وضعيتهم القانونية.

كما أنه و من أصل 31611 تجزئة منشأة داخل هذه المناطق فإن:

- 13006 تجزئة لم تسو وضعيتها

- 7984 تجزئة تبقى شاغرة

ملحق بالمذكرة رقم 19.

:

(Les Zones Spécifiques)

:

				"	"
	"	"	1993	17	12/93
"			" :		
				24	20
					20

:

(Les zones à promouvoir) (Z.A.P) *

(Les zones d'expansion économique) (Z.E.E) *

					24
		"			"
1994	17		321/94		
	1	"			"
			03/87		
51		"		"	1987
					27
					"
					"
					.12/93

¹ جريدة رسمية 67 لـ 19/10/1994م.

² جريدة رسمية 05 لـ 28 جانفي 1987م و قد ألغي هذا القانون سنة 2001.

12/93

:

321/94 12/93
1993

"

"

12/93

321/94 03

"

1991

14

321/91

1987 27

03/87

51

"¹

¹ النص الفرنسي للقانون 03/87 ينص على : "L'aménagement du Territoire" أي التهيئة الإقليمية. تنص المادة 51 أنه:

" سعيًا وراء ضمان تنمية المناطق الواجب ترقيتها طبقًا للخطة الوطنية للتهيئة العمرانية، سيتم في إطار قوانين المالية و عند الإقتضاء عن طرق التنظيم اتخاذ إجراءات تشجيعية و تحفيزية ذات الطابع الإقتصادي و الإجتماعي و الجبائي تختلف و تتكيف حسب كل منطقة".

01 321/91¹ :

:

*

*

*

*

321/94 12/93

1993²

:

" "

" "

" "

"

:

"

" "

"

"

¹ و قد عدل هذا المرسوم أحكام المرسوم 09/89 المؤرخ في 09 فيفري 1989.
² القوانين 19/83، 10/85، 15/86، 20/87 و 33/88 المتضمنة على التوالي : قوانين المالية لسنة : 84، 86، 87، 88، 1989 م

"	"			
			:	
				↙
				↙
		(...)		↙
	1 ...			
	1991	29	321/91	
2				
"	"		658	
			3	
2001	12	20/01	2001	
		4	"	
		:	18	
				*
				*

¹ المواد 02-03 و 04 من المرسوم 321/91 المؤرخ في 21 سبتمبر 1991 المتضمن "كيفية تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون 03/87 المتضمن التهيئة الإقليمية". جريدة رسمية 44 لـ 15 سبتمبر 1991.

² قرار وزاري مشترك مؤرخ في 29 أكتوبر 1991 يحدد "قائمة البلديات الواجب ترقيتها". جريدة رسمية 07 لـ 29 جانفي 1992.

و ألحق القرار بملحق يوضح بالتفصيل هذه البلديات حسب موقعها الجغرافي و الولاية التابعة لها إقليميا.

³ CHADLI Hamza. "Les Zones spécifiques dans le code des investissements", Revue Idara, volume 04, n°=02 1994, P08.

⁴ و قد ألغى هذا القانون أحكام القانون 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتضمن "التهيئة العمرانية".

*

*

03

12/93

321/94

:

:

"

" 1

:

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها.

*

:

...

*

321/94

06

:

*

*

1990

16

25/90

1

"

"

10

-

(

)

¹ راجع ص 23 من المذكرة.

:

12/93

:

" "

1

:

:

:

:

:

21

2

03

:

*

05 ‰

05

*

*

-

¹ و منطق التحفيز هنا، أساسه موقع الإستثمار، إذ تهدف الدولة من وراء منح الإمتيازات في هذه المناطق إلى اشراك المستثمرين الوطنيين و الأجانب في تنفيذ برامج تطوير و ترقية المناطق المحرومة و مساعدة السلطات المحلية في الإستجابة لإنشغالات المواطنين.
² سوف نتعرض لها بالتفصيل لاحقا.

			:
	12/93	22	
	05		
:		(10)	*
		10	*
		%50	*
1994	17	319/94	
			2
			3

¹ و قد تضمنت هذه الإعفاءات المواد 05-25-34 و 38 من القانون 25/91 المؤرخ في 30 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 حيث نصت على اعفاء كلي من : الضريبة على الدخل الإجمالي، الضريبة على أرباح الشركات، الضريبة على الدفع الجزافي و كذا الرسم على النشاط الصناعي و التجاري لمدة 05 سنوات لما تمارس هذه النشاطات في المناطق الواجب ترقبته.

² و قد ألغي هذا المرسوم سنة 2001، كما تم الغاء هذه الوكالة و أصبحت تسمى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، سنتعرض لذلك في وقته .

جريدة رسمية 67 لـ 19/10/1994.

³ لمزيد من التفاصيل انظر:

CHADLI Hamza. les zones spécifiques dans le code des investissements ;
Revue Idara, volume 04, n°02, 1994, P19-22.

:

: (Les Zones franches)

...

12/93

17

320/94

"

1994

" 1

:

:

:

2 " "

:

¹ جريدة رسمية 67 لـ 19 أكتوبر 1994.

² الإتفاقية الدولية لتبسيط وتنسيق الأنظمة الجمركية في F 1 ، ص 149. مرجع موجود في مذكرة تخرج ، تحت عنوان: المناطق الحرة و ترقية الإستثمار في الجزائر، للطالب ناريمان عبد الحق.

"

"

1 :

"

"

:

"

"

.

.

...

" "

" " " "

" "

200

1881 .²

" "

¹ ناريمان عبد الحق. "المناطق الحرة و ترقية الإستثمار في الجزائر"، المدرسة الوطنية للإدارة، 1994-1995.
² ناريمان عبد الحق. "المناطق الحرة و ترقية الإستثمار في الجزائر" المرجع السابق.

" " " " :
 27 1974 43 " " " " .¹ 1974
 :
 1993
 .²
 12/93
 " "
 320/94
 : 02
 "
 12/93 34 25
 ."
 :
 34 25 .." :
 12/93 ... " ¹

¹ القانون 43 لسنة 1974 المتضمن اصدار نظام استثمار المال العربي و الأجنبي و المناطق الحرة. مجلة العلوم الإدارية، الشعبة المصرية للمعهد الدولي للعلوم الإدارية، الشعبة المصرية للمعهد الدولي للعلوم الإدارية السنة 16 ، العدد 02 ، لسنة 1974، ص233.

² المرسوم التشريعي 01/93 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 جريدة رسمية 04 لـ 1993/01/20 ، حيث تنص المادة 93 منه المعدلة للمادة 01 من القانون 07/79 المؤرخ في 21 جويليا 1979 المتضمن قانون الجمارك على :
 " يشمل القطر الجمركي، مكان تطبيق هذا القانون، التراب الوطني، المياه الإقليمية و السطح القاري.
 يمكن انشاء مناطق حرة في القطر الجمركي لا تخضع كليا أو جزئيا للتشريع و التنظيم الجاري بهما العمل وفق الشروط التي يحددها قانون خاص "

.

"

"

"

"

:

2 ...

3

1990

01

30/90

:

*

4

"....

... " : 320/94

25

*

¹ محمد يوسف. "مضمون و أهداف الأحكام الجديدة في المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار"، مجلة الإدارة المجلد 09، العدد 02 ، سنة 1999، ص108.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تحديد و ضبط و تسيير المناطق الحرة. جريدة لرسمية 67 لـ 19/10/1994.

³ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 320/94 المذكور

Mouloud Sadoudi. " Zones franches industrielles d'exportation : condition, avantage, ⁴ Evolution, le cas de Bellara ". Revue Idara, volume 09, N°=01, 1999, P159.

*

*

:

:

*

:

*

...

:

*

...

"

"

320/94

"

"

-

(...)

)

-

." - " ()

.-

" "

:

*

*

" "

:

:

:

-1

12/93

:

*

:

-

-

*

*

:

-

-

41 38

-

.12/93

-

:

-2

-3

:

-

-

...

-4

:

-

-

...

:

:

:

1997

05

106/97

1997

1

"

"

¹ جريدة رسمية 20 لـ 06 أبريل 1997، و لقد تضمن المرسوم على 06 مواد فقط، و نص على أن أحكامه سوف تبين بموجب قرارات تتخذ من وزير المالية، و هو ما يعني تغليب الطابع التنظيمي و اعطاء أكثر سلطة للإدارة في تنظيم المنطقة من جهة، و غموض أكثر لعدم نشر هذه القرارات للإطلاع عليها من الجمهور من جهة ثانية .

					1998
:					*
40	"	"	40		
			528	"	"
					*
1970 ¹					*
			(25) 25000		
	"	"			
12				2004	
				2004	13
				2003	
				2003	20
					02/03

¹ حيث كانت المنطقة مخصصة منذ 1970 لإنشاء مشروع مركب الحديد و الصلب ، غير أنه لم يتم انجازه و توقفت الأشغال به، و بقيت الهياكل مهملة .

لمزيد من التفاصيل انظر: " Mouloud Sadoudi " . المرجع السابق ، ص 163 و 164 .
² انظر جريدة "الخبر" الصادرة بتاريخ 07 نوفمبر 2004 ، عدد 4237 ، ص 05 . مقال تحت عنوان:

"الغاء مشروع منطقة بلارة للتبادل الحر". ملحق بالذاكرة رقم 20 .
³ جريدة رسمية 43 لـ 20 جويليا 2003.

02/03

320/94

:

*

: 02

02

"

"

*

1

07

*

02/03

- -

:

*

.02/03

320/94

:

¹ المادة 04 من الأمر 02/03 المذكور.

” ” ” ” ” ”

.

.

.

:

.



.



.

.

:

:

:

.

:

:

55/84

"

"

1984

03

"

1984

05

:

"

*

*

:

:

:

-1

:

*

*

*

*

1.

()

-2

:

:

*

*

*

¹ المواد 10، 11، 15، 16 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الصادر بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984.
- ملحق بالمذكرة رقم 01.

*

1

:

:

:

-1

...

:

...

:

.

:

*

.

*

2

*

.

¹ المواد 08,10,12,19 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمنكرة رقم 01.
² المواد 14,15,16,17,20 من دفتر الشروط النموذجي.

-

-

" "

.

:

-2

:

*

.

*

.

*

.

1

.

:

12/93

¹ المواد 08، 21، 22، 23 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

321/94 320/94

320/94

1994 17

1

. 320/94

:

*

*

:

:

: 320/94

"

"

:

¹ جريدة رسمية 67 لـ 19 أكتوبر 1994.

-1

:

:

*

1

*

2

*

*

3

¹ كما نصت على ذلك المادة 30 من القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن "الأملك الوطنية"، حيث أنه وفي إطار ضرورة حماية الأملك الوطنية العمومية يقع على المصلحة أو الهيئة أو الشخص المعنوي الخاص المسيير لها في إطار الإستغلال الإلتزام بالصيانة في إطار القوانين التي يخضع لها.

² المادتين 08،09 من الإتفاقية النموذجية الملحقة بالمرسوم التنفيذي 320/94 و المتضمنة منح امتياز استغلال المنطقة الحرة.

³ المادتين 06 و 19 من المرسوم التنفيذي 320/94 المذكور.

-2

:

*

:

...

*

"

"

"

"

1

:

" 320/94

"

"

"

1990

01

30/90

31

:

:

-1

¹ المواد 05 و 11 ، 12 ، 16 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 320/94.

" 04 "

2001 20 03/01 1

: 11

"

"

: -2

12/93

- -

.

:

*

¹ جريدة رسمية 47 لـ 22 أوت 2001.

كما تنص المادة 28 منه:

" ينشأ صندوق لدعم الإستثمار في شكل حساب تخصيص خاص.

يوجه هذا الصندوق لتمويل التكفل بمساهمة الدولة كلفة المزايا الممنوحة للإستثمارات و لا سيما منها النفقات بعنوان أشغال المنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الإستثمار"

*

12/93

40 39

.320/94

30

:

"

"

12/93

: 1/40

"

"

."

" : 2/40

1989

1991

27

11/91

1989

28

12/93

2001 20 03/01

" "

: 1

12/93

03/01

1996

28

1996

:

1994

17

321/94

1994

17

322/94

321/91

1991

21

¹ تنص المادة 16 من الأمر 03/01:
 "لا يمكن أن تكون الإستثمارات المنجزة موضوع مصادرة إدارية إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به .
 " و يترتب عن المصادرة تعويض عادل و منصف".
 جريدة رسمية 47 لـ 22 أوت 2001.

322/94

:

*

*

*

*

*

12/93

04

*

12/93

*

24

321/97

1997

1

:

*

*

*

*

*

2

*

¹ جريدة رسمية 57 لـ 27 أوت 1997.
² المواد 05 ، 06 ، و 07 المرسوم التنفيذي 321/97 المذكور.

:

.

:

.

.

:

.

;

.

;

.

;

:

175/91 1990 01 29/90 1
1991 28
176/91 1991 28

2

" " " "

:

176/91 07 3

"

¹ جريدة رسمية 52 لـ 02 ديسمبر 1990م.

² جريدة رسمية 26 لـ 01 جوان 1991.

³ لقد نص المرسوم التنفيذي 176/91 على مجموعة من الرخص و الشهادات الواجب الحصول عليها لإستغلال العقار و الأراضي في إطار " التهيئة و التعمير"، و في دراستنا نكتفي بدراسة الرخص دون الشهادات ، و هذا لأن هذه الأخيرة أقل أهمية بإعتبارها اجراء شكلي فقط لا يمس بأصل الحق المعترف به للمالك، بعكس الرخص التي هي اجراء جوهري ، و يترتب على إغفالها المسؤولية التي قد تكون جزائية، كما أن المستثمر أصلا لا تهمه هذه الشهادات كما هو الحال بالنسبة للرخص.

كما أنه و في إطار الرخص نقصر على "رخصة التجزئة" و "رخصة البناء" دون الهدم ، و هذا لأن أساس الإستثمار هو البناء و الإنجاز، و إذا تعلق الأمر بالهدم فإنه يدخل في إطار تهيئة المناطق الذي هو من اختصاص الدولة. و تجدر الملاحظة أن رخصة الهدم قد استحدثت بموجب القانون 29/90 المذكور ، حيث لم تتضمنها قوانين التهيئة و التعمير السابقة.

	" 1 .		
	" .	"	
			:
			-
26	(Certificat de morcellement)	" "	" "
		.176/91	32
	()		-
57	(Permis de lot) ²		
		.29/90	59
			:
			-1
	176/91	08	

¹ أو هو نص المادة 24 من القانون 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتضمن "لرخصة البناء وتجزئة الأراضي للبناء" والذي تعرض لرخصة التجزئة بشيء من التفصيل و نص لها حوالي 16 مادة جريدة رسمية 06-1982/04/09
² شماعين شامة . " الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 ". رسالة ماجستير فرع عقود و مسؤولية، بن عكنون، الجزائر، 1998 - 1999 م.

	1/500	1/200	*
			*
			*
	2/08	29/90	59
			176/91
10			176/91
			...
			1
			-2
	:	:	

¹ تنص المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 322/94 المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة ، على أنه يجب على المستغل أن يشرع في أشغال انجاز مشاريع تجزئة الأراضي للبناء في أجل (03) أشهر من تاريخ الموافقة على مخطط تهيئة المنطقة الخاصة.

176/91

1 ...

:

(04) (03)

2

.(PDAU-POS)

" "

176/91

12

3

¹ المواد من 12 إلى 16 من المرسوم التنفيذي 176/91 المذكور.
² المواد من 17 إلى 21 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المذكور
³ انظر اجراءات التصريح بالمنفعة العمومية، المحددة بدقة في القانون 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن "نزع الملكية لأجل المنفعة العامة". جريدة رسمية 21 لـ 08 ماي 1991.

:

29/90

176/91

(...)

:

52

"..

..":

.¹ 29/90

.²

1994

15

28

.³

" La délivrance du permis de construire au profit d'investisseurs ayant obtenu un terrain (par voie de cession, concession ou location) doit s'effectuer dans le strict respect des textes en vigueur".

¹ و قد نصت المادة 05 من القانون 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتضمن "رخصة البناء و تجزئة الأراضي للبناء " صراحة على خضوع المنشآت الصناعية لرخصة البناء.
² لمزيد من التفاصيل انظر: محمد سبتي. "رخصة البناء في القانون الجزائري"، رسالة ماجستير فرع ادارة و مالية ، بن عكنون، 2001-2002، ص12 إلى 21.
³ الصفحة 10 من التعلية . ملحق بالمذكرة رقم 07.

						-1
		176/91	34			
:	25/90			1990	16	
		29/90	(04)			
						176/91
1995	30	27/95				
		(05)	¹ 1996			
		:	148	2	:	"
		12/93	23			
				1993	05	

¹ جريدة رسمية رقم 82 لـ 31 ديسمبر 1995.

² وقد عدلت هذه المادة نص المادة 147 من المرسوم التشريعي 18/93 المؤرخ في 30 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 و جاء هذا التعديل تماشياً مع التعلية المشتركة 28 المؤرخة في 15 ماي 1994 - ملحق بالمذكرة رقم 07- و التي نصت على ضرورة منح صاحب الإمتياز الحق في الحصول على رخصة البناء و هذا لتفادي المشكل الذي طرحه تطبيق النصوص المتعلقة برخصة البناء و التي تشترط ضرورة توفر عقد الملكية بصفة مسبقة تثبت ملكية الأرض محل البناء -ص 11 من التعلية.

"

1

:

$1/5000$ $1/2000$ *

$1/500$ $1/200$ *

*

¹ تنص المادة 50 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن التهيئة و التعمير أنه: " حق البناء مرتبط بملكية الأرض، و يمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بإستغلال الأرض".
 فحق البناء لا يثبت ملكية الأرض، بل هو أحد أوجه حق ملكية الأرض.

*

1

05

:

*

*

2

*

:

-2

3

176/91

:

...

¹ المواد 33،34،35،37 من المرسوم التنفيذي 176/91، و قد وردت الفصل الثالث تحت عنوان : "رخصة البناء".
 جريدة رسمية 26 لـ 05 جوان 1991.
² تنص المادة 18 من المرسوم 175/91 أنه :
 " يمكن أن تتوقف رخصة البناء مؤسسة صناعية على فرض حتمية معالجة ملائمة معدة لتصفية كل أنواع الدخان و التسربات الغازية من كل المواد الضارة بالصحة العمومية.
 و يمكن فضلا على ذلك اشتراط تدابير ترمى إلى التقليل من الضجيج ".
³ المواد من 40 إلى 49 من المرسوم التنفيذي 176/91. جريدة رسمية 26 لـ 01 جوان 1991.

:

□

□

□

1

¹ حيث جاء في قرار المحكمة العليا رقم 22236 المؤرخ في 11 جويليا 1981 حول رفض تسليم رخصة البناء أنه :
 "من المقرر قانونا أنه بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع التحفظ بخصوص وجوب مراعاة مقتضيات خاصة و ذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس حيث موقعها و أبعادها بالصحة العمومية و الأمن العمومي".
 المجلة القضائية، الغرفة الإدارية ، عدد خاص، سنة 1987 ، ص 196.

77 73

29/90

:

□

(3 3) 300000 3000

□

06

□

:

":

"Etude de l'impact sur l'environnement " . "

1990 27 78/90

1"

175/91

2 176/91

:

□

□

□

:

78/90

(-)

(+)

¹ جريدة رسمية 10 لـ 07 مارس 1990 م .

وقد جاء هذا المرسوم تطبيقاً للقانون 03/83 المؤرخ في 05 فيفري 1983 المتضمن حماية البيئة و كيفيات ذلك .

جريدة رسمية 06 لـ 8 فيفري 1983 .

² حيث تنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91 على وجوب ارفاق طلب رخصة البناء بدراسة مدى التأثير على البنية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 78/90 المؤرخ في 27 فيفري 1990 و ذلك بالنسبة للمشاريع أو التهيئات أو البناءات التي بفعل موضعها أو حجمها أو مألها من طبيعتها تكون لما عواقب ضارة بالبيئة .

:

-1

78/90

03

27

:

□

□

□

□

□

□

1

¹ سماعين شامة. " الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 ". رسالة ماجستير فرع عقود و مسؤولية، بن عكنون، الجزائر، 1998- 1999، ص 134 .

78/90

:

78/90

02

-2

1

12/93

2

:

:

78/90

:

04

*

¹ لمزيد من التفاصيل انظر: طه طيار. "دراسة التأثير في البيئة، نظرة في القانون الجزائري"، مجلة الإدارة، العدد 01، سنة 1991، ص03.
² لقد نص المرسوم التنفيذي 149/88 المؤرخ في 26 جويليا 1988 المتضمن ضبط التنظيم الذي يطبق على المنشآت المصنفة و يحدد قائمتها، على وجوب الحصول على رخصة مسبقة من الوزير المكلف بالبيئة إذا تعلق الأمر بالمنشآت المصنفة بسبب خطورتها على البيئة. جريدة رسمية 30 لـ 27 جويليا 1988.

*

)

(...

*

*

03

1

¹ قرار والي ولاية بجاية رقم 0521/04 المتضمن : اجراء دراسة علنية مدى التأثير على البيئة لمشروع انشاء SARL SPC GB من طرف Unité de production de jus et Soda قرار منشور بجريدة " El Watan " بتاريخ 20 جويليا 2004 ، عدد 4152 . قرار ملحق بالمذكرة رقم 02.

:

:

:

-1 :

04

-2 :

12

19/01

" 1

2001 "

": 1/41

" 2

¹ جريدة رسمية 77 لـ 15 ديسمبر 2001.

² كما نصت المواد من 42 إلى 45 على مجموعة من الشروط لتشغيل أي منشأة لمعالجة النفايات، إضافة إلى دراسة التأثير على البيئة منها: شرط الحصول على رخصة من الوزير المكلف بالبيئة وكذا شرط التأمين على الأخطار.

" 2001 12 20/01
 : "
 .
 : 42
 "
 .
 " 1"

¹ جريدة رسمية 77 لـ 15 ديسمبر 2001.
 ولقد اعتنى هذا القانون في مواده على وجوب التوفيق بين حماية البيئة و تطوير و تهيئة الإقليم .

:

:

:

1983

16

17/83

:

*

1

*

2

*

:

1984

23

12/84

"

"

¹ المواد 12 إلى 15 من القانون 17/83. جريدة رسمية 30 لـ 19 جويليا 1983.
² المواد 73 - 75 من القانون 17/83 الواردة في الفصل الثالث تحت عنوان : " المياه الصناعية".

1

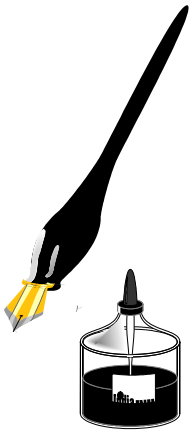
"

"

¹ المواد من 27 إلى 33 من القانون 12/84 الواردة في الفصل الخامس، تحت عنوان : "البناء في الأملاك الغائبة الوطنية أو بالقرب منها". جريدة رسمية 26 لـ 26 جوان 1984.

الفصل الثاني

أشكال وطرق إستغلال العقار الصناعي
و المنازعات الناجمة عن ذلك



¹ الملكية العقارية ، حسب المادة 27 من القانون 25/90 المؤرخ في 17 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري :
 " .. حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها " و هي تقريبا نص المادة 674 من القانون المدني.
 و الأصل أن صاحب الملكية يتمتع بكل الحقوق المرتبطة بالملكية و هي : حق الإستعمال، حق الإستغلال و حق التصرف غير أن حق الملكية قد يتجزأ فيكون حق التصرف لشخص معين و يسمى " ملكية الرقبة"، بينما يكون حق الإستعمال و الإستغلال لشخص آخر و يسمى "حق الإنتفاع" ، فيكون بذلك لصاحب حق الإنتفاع حق الإستعمال و الإستغلال و كل ما للمالك الأصلي من حقوق أخرى على الشيء بإستثناء حق التصرف الذي يكون لمالك الرقبة.
 و أهم ما يميز حق الإنتفاع عن حق الملكية أنه "مؤقت"، إذ ينتهي بحلول الأجل أو بوفاة المنتفع ، و هذا ما أكدته المادة 852 من القانون المدني.
 و يشمل حق الإنتفاع بإعتباره حق عيني أصلي يرد على شيء مملوك للغير : حق الإستعمال و حق الإستغلال
 * حق الإستعمال : هو الإستفادة من الشيء مباشرة، فيما أعد له.
 * حق الإستغلال : هو الحصول على غلة أو ثمار الشيء أو أجرته.
 لمزيد من التفاصيل انظر: الدكتور محمد حسنين. **الوجيز في نظرية الحق بوجه عام** ، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر ، سنة 1985 ، ص24-28.

:

:

:

:

	45/73			
"		"	1973	28
			1984	
		1988	1982	
				.1985
"				
	1987	27	03/87	"
			1993	"
				"

1993

:

□

.

□

.

□

.

....

18/93

"¹ 1994

"

1993

21

"

1993

05

12/93

1994

"

.

2001

20

03/01

1998

1994

"

"

.

¹ جريدة رسمية 88 لـ 1993/12/30.

.

:

.

:

.

:

:

1

2001

12

20/01

"

"

"

"

12/93

: 59

"

"

:

02

"

"

¹ * منشور وزاري رقم 447 مؤرخ في 07 ماي 1995 يتضمن استعمال أراضي الأملاك الوطنية لإنجاز مشاريع التعمير أو البناء أو الإستثمار.
* مذكرة وزير المالية رقم 04001 مؤرخة في 16 أوت 1995 تتضمن شرح كيفية تطبيق المنشور الوزاري 447 المؤرخ في 07 ماي 1995.
ملحق بالمذكرة رقم 09.

: 60

59

"

"

:

" " " " " "

89

: " 1 " 90/12/01 30/90
" ... "

" " " "

1974 20 26/74
2 "

: 10

"

¹ جريدة رسمية 52 لـ 02 ديسمبر 1990م.

² جريدة رسمية 19 لـ 21 فيفري 1974.

و كذا المرسوم 27/76 المؤرخ في 07 فيفري 1976 و المتضمن " تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات للقطع الأرضية التابعة للإحتياطات العقارية " . جريدة رسمية 17 لـ 27 فيفري 1976.

"

:

*

*

1

: 2/11

"

."

:

55/84

06

"

"

1984

03

:

... "

□

."

□

¹ مسعيد صالح. "تقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، نشرة القضاء ، مجلة قانونية تصدرها وزارة العدل، العدد 02، سنة 1985 ، ص43-45 ، تحت عنوان : "الإحتياطات العقارية"

1984

03

56/84

²/07

: 1 "

"

"

...

"

(epic)

²

(Rétrocession) "

"

05

¹ جريدة رسمية 10 لـ 06 مارس 1984.

² سوف نتعرض له لاحقا بالتفصيل عند دراسة الطبيعة القانونية لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية .

:

-
-
-
-

(URBAT)

1 .

2 .

¹ غير أن هذه الطريقة غالبا ما تتسم و تستسلم لممارسات بيروقراطية كبيرة و اجراءات إقتصادية و تمييزية لكل مبادرات الإستثمار الخاص، و مشجعة في نفس الوقت للسوق الموازية، و بالتالي التهرب الضريبي على مستويات مختلفة، كما أنها كانت تركز كثير من تلك المبادئ المعروفة في الإقتصاد الموجه و المتمثلة أساسا في إعطاء الأولوية للقطاع العمومي.

² نعيبي فوزي. "اشكالية العقار في عملية الإستثمار الخاص في الجزائر"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الإقتصادية و السياسية، الجزء 37، رقم 04، سنة 1999، ص 154 و 155.

:

11/82

1

1982

21

1984

24

21/84

51

² 1985

:

"

()

"

1986

07

05/86

"

3 "

¹ جريدة رسمية رقم 34 لـ 24 أبريل 1982.

² جريدة رسمية رقم 72 لـ 31 ديسمبر 1984.

³ جريدة رسمية رقم 01 لـ 08 جانفي 1986.

عرض الأسباب و مشروع المرسوم الذي أصبح المرسوم 05/86 المتضمن "تحديد شروط و كفيات التنازل عن الأراضي الجرداء التابعة للأملك الوطنية الخاصة و الضرورية لإنجاز برامج الإستثمار الخاص المعتمد قانونا" مشروع مرسوم ملحق بالمذكرة رقم 04.

				02	:		"
						()
						.	
							"
					1	:	
							*
1982	09	304/82		44			
1982	06	02/82					"
						2	"
						:	
						...	
						"	"
							*
						...	
						:	
						...	
						"	"
						.	

¹ المواد من 03 إلى 06 من المرسوم .

² جريدة رسمية 41 لـ 12 أكتوبر 1982.

و قد حددت المواد من 48 إلى 55 مختلف الإجراءات المتبعة من اللجنة في تقديم و دراسة الطلب و كذا مشتملات الطلب نفسه.

*

. (La valeur Vénale)

*

*

05/86

:

06

"

"

				02/82	
		1982	06		" ¹
					.
					: ² /06
					"
	"	1982	06	02/82	46
					" "
2					(O.N.O.S.I.P)
					: ³ /06
					"
					"
1988	12	25/88			"
					"
					12/93

¹ المادة 46 من القانون 02/82 المذكور.
² و قد ألغي هذا الديوان ، و حلت محله بموجب المرسوم التشريعي 12/93 الوكالة الوطنية لترقية و دعم الإستثمارات (APSI) .

2000	15	04382							
								"	
									1 "
								:	
	"	1987	27	03/87				51	
		321/91						"	
				"		1991		14	
				"		03/87		51	
30/90		"	"	"	"				
89		"	"			1990	01		
								:	
								"	
	...								
	"								
1992									
		² 1990	18	25/91					
"	"							161	
								:	
								"	

¹ تعليمة وزارية رقم 04382 - ملحق بالمنكرة رقم 06 .
² جريدة رسمية 65 لـ 1991/12/18 .

()	:	* 80 %
"		* 25 %
1992	19	"
		" 1
		:
		*
		2

¹ قرار وزاري مشترك، ملحق بالذاكرة رقم 05 (باللغة الفرنسية).
 النسخة العربية جريدة رسمية 25 لـ 01 أبريل 1992 و قد ألحق بالقرار دقت شروط نموذجي.
² المادة 82 من القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية .

*

*

*

*

1

" 08

"2

"

"

...

) :

" ("

"

" "

% 80

161

%25

.1992

¹ المواد من 02 إلى 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992 الملحق بالذاكرة
² لقد تم إنشاء هذه اللجنة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 ، و الذي يحدد الشروط
و الكيفيات المطلوبة للتنازل عن العقارات المبينة و غير المبينة التابعة للدولة و المخصصة لإنجاز عمليات التعمير
و البناء، و محتوى دفتري الشروط النموذجيين (1)، (2). جريدة رسمية 23 لـ 17 مارس 1992.

08

:

"

."

...

18/93

"¹ 1994

"

1993

18

. 117

:

1975

26

58/75

01

324

:²

¹ جريدة رسمية 88 لـ 1993/12/18

² جريدة رسمية 78 لـ 30 سبتمبر 1975

و قد تم اضافة المادة 324 مكرر 01 بموجب القانون 14/88 المؤرخ في 03 ماي 1988 المعدل و المتمم للأمر 58/75، و هي نفس المادة 12 من الأمر 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 و المتضمن "تنظيم التوثيق".

"

...

"...

-1

:

07

1

:

:

*

:

:

□

□

¹ تنص المادة 07 مكرر:

" تختص المجالس القضائية بالفصل ابتدائيا بحكم قابل للإستئناف أمام المحكمة العليا، في جميع القضايا أيا كانت طبيعتها التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها..."
ثم تعديل هذه المادة بموجب القانون 23/90 المؤرخ في 18 أوت 1990 المتضمن تعديل الأمر 154/66 المتضمن "قانون الإجراءات المدنية".

□
□

*

:

.

.

:

...

18

1992

19

:

"

"

:

-2

01

324

		1		
	74/75	16		
" 2			"	1975 12
				:
			"	"
			"	
				2/16
			:	1992 19
	"			"
			" "	
				3
			:	"
61				
4		1976 25		63/76
				:
				"
				"

¹ قرار المحكمة العليا رقم 136156 ، المؤرخ في 18 فيفري 1997 ، حيث ينص :
 " حيث أن الشكل الرسمي في عقد البيع يعد شرطا ضروريا لصحته ، و أن تحرير عقد البيع في أي شكل آخر يخالف القانون و يؤدي إلى بطلان ذلك العقد "
 المجلة القضائية، العدد 01، سنة 1997، ص10.
² جريدة رسمية 92 لـ 18 نوفمبر 1975.
³ حيث جاء في قرار المحكمة العليا رقم 186443 ، المؤرخ في 14 فيفري 2000 حول الشهر العقاري:
 " من المقرر قانونا أن إجراءات الإشهار العقاري تعتبر من النظام العام ، و أنه تسري شرعية العقود التوثيقية ابتداءا من يوم إشهارها في المحافظة العقارية "
 المرجع: حمدي عمر باشا . " القضاء العقاري " ، دار (هومة) للطباعة و النشر ، الطبعة 2002 ، ص07
 - قرار غير منشور-
⁴ جريدة رسمية 30 لـ 13 أبريل 1976 .

			1		
				2	
			3		
	1990	01	30/90	120	
1991	23		54/91	"	"
				"	
1991	02		65/91	"	"
	"			"	
		"	1992	20	
					"
				1999	08
				03	4

¹ الندوة الوطنية للقضاء العقاري، مجلة تصدرها وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، 1995، ص 61.

² كما تنص المادة 74 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، على أنه :
 " لا تخضع المعاملات العقارية في مجال الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأي شرط آخر غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف و إرادتهم و تعيين موضوع الإتفاقية المحررة في شكل عقد رسمي طبقاً للتشريع المعمول به ".
³ تنص المادة 05 من المرسوم 05/86 المذكور أنه :
 " لا تحرر المصلحة الولائية المكلفة بأملك الدولة عقد البيع إلا بعد ... ".
 و كذا المادة 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992، حيث تنص :
 " في حالة قبول السعر، تحرر مصلحة أملك الدولة عقد البيع...".
⁴ منشور وزاري مشترك، صادر عن وزارتي المالية و الصناعة . ملحق بالذاكرة رقم 11 .
 نتعرض له بالتفصيل عند دراسة اجراءات تطهير العقار الصناعي .

**" Pour les terrains nom dotés d'un titre de propriété authentique :
Aucune transaction ne sera reconnue. A ce titre, il est rappelé que la
vente d'un terrain, par un opérateur nom détenteur d'un titre de
propriété authentique, constitue un acte nul "**

:

1993

05

12/93

23

"

"

:

"

"

322/94

320/94

1994

17

1 .

:

*

*

*

*

(

(... .

:

:

*

*

¹ أول ما ظهرت فكرة عقد الإمتياز ، كانت في المجال الإداري ثم انتقلت إلى المجال الفلاحي من خلال القانون 19/87، ثم إلى مجال الإستغلال الصناعي في اطار ترقية الإستثمار. وقد انتشر استعمال هذا الأسلوب من التعاقد تجسيدا للتوجه الليبرالي الذي اعتمده الجزائر منذ دستور 1989.

:

03/01

-1

320/94

: 17 1994¹

: 04

"

."

: 05

"

."

:

*

1990 01 30/90 31 16

¹ المتضمن " شروط تعيين و ضبط و تسيير المناطق الحرة في اطار ترقية الإستثمار".
جريدة رسمية 67 لـ 19 أكتوبر 1994.

	"	"	
			*
	"	"	
			*
			*
	-	-	
		1	
40			*
			*
		2	
			*
		3	

¹ و هذا ما نصت عليه المادة 04 من الإتفاقية المتعلقة بمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة و تسييرها الملحقة بالمرسوم 320/94 المذكورة .

² المادتين 10 و 12 من دفتر الشروط و الإتفاقية على التوالي الملحقين بالمرسوم التنفيذي 320/94.

³ الأمر 02/03 المؤرخ في 20 جويليا 2003 المتضمن "المناطق الحرة"، لم يأت بأي جديد حول عقد الإمتياز ، و ترك أمر تنظيمه إلى التنظيم الذي لم يصدر بعد. و تنص المادة 08 منه :

" يمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة لشخص معنوي يدعى المستغل، مقابل أتاوى يجب دفعها لإدارة أملاك الدولة حسب الشروط و الكيفيات التي ستحدد عن طريق التنظيم".

جريدة رسمية 43 لـ 2003/07/20.

-

-

)

(

-

-

-2

01

"

05 : 1994¹ 17 322/94

"

12/93

" 1993 05

:

:

¹ المتضمن "منح امتياز استغلال المناطق الخاصة" . جريدة رسمية 67 لـ 19/10/1994 .

1	*
40 20	*
2	*
3	*
4	*

.12/93

- ¹ الحق العيني العقاري هو سلطة مباشرة يقررها القانون لصاحب الحق على عقار معين، بحيث يمكنه من استعماله و استغلاله دون وساطة أحد.
- و بمقابل الحق العيني هناك الحق الشخصي و الذي هو رابطة قانونية.
- الدكتور. محمد حسنين. **الوجيز في نظرية الحق بوجه عام** ، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر ، ص24.
- ² الدكتور. محمد مصطفى الجمال ، **نظام الملكية** ، دار الكتاب الحديث، دون سنة، ص88.
- ³ و هذا على عكس الأملاك الوطنية العامة التي لا يمكن أن تكون محل تملك أو تصرف أو حجز أو تقادم.
- قرار المحكمة العليا 73271 مؤرخ في 21 أكتوبر 1990 جاء فيه:
- " من المقرر قانونا بالمادة 689 من القانون المدني، أنه لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم ، و من ثم لا يمكن الحصول على ملكية مملوكة للدولة من طرف الطاعنين "
- المجلة القضائية، عدد 01 ، سنة 1992 ، ص143.
- ⁴ لقد عرف النظام 03/90 الصادر عن بنك الجزائر، المؤرخ في 08 سبتمبر 1990 و المتضمن "نقل رؤوس الأموال إلى الجزائر لتمويل النشاطات الاقتصادية"، بموجب المادة 02 منه الشخص المقيم و غير المقيم ، أنه :
- " 1- غير المقيم كل شخص طبيعي أو معنوي، جزائري كان أم أجنبيا يكون المركز الرئيسي لمصالحه الاقتصادية خارج الجزائر منذ سنتين (02) على الأقل ، في بلد ما له علاقات دبلوماسية مع الجزائر.
- و يجب على غير المقيمين الأجانب أن يتمتعوا بجنسية دولة تعترف بها الجمهورية الجزائرية، و تقيم معها علاقات دبلوماسية .
- 2- المقيم كل شخص طبيعي أو معنوي ، جزائري كان أم أجنبيا يكون المركز الرئيسي لمصالحه الاقتصادية في الجزائر منذ سنتين (02) على الأقل..."
- جريدة رسمية 45 لـ 24 أكتوبر 1990 م.

*

- 1 -

2

03/01

-3

2001 20

03/01

" "

:

*

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي 322/94 المذكور.
² رغم التشابه الكبير، إلا أن عقد الإمتياز في إطار المناطق الخاصة يختلف عن عقد الإيجار طبقا للقواعد العامة، و يظهر هذا الاختلاف في أن :
 * الأتاوى في عقد الإمتياز لا تقابل بمقدار الإنتفاع و لا تحدد على أساس ذلك، فهي مجرد أتاوى تجارية، عكس الأجرة في عقد الإيجار و التي تحدد على أساس الإنتفاع.
 * عقد الإمتياز قد تصل مدته حتى 40 سنة حسب أهمية المشروع، أما عقد الإيجار فإن أقصى مدة له حسب القواعد العامة قد تصل إلى 12 سنة.
 * يعتبر عقد الإيجار عملا قانونيا من أعمال الإدارة أي لا يمس بأصل الحق أو بالملكية، و لا يغير في طبيعة العقار خاصة و أن مدته قصيرة لا تتجاوز في أغلب الأحيان 03 سنوات.
 أما عقد الإمتياز و نظرا لطول مدته فقد يتجاوز أعمال الإدارة و إن كان لا يرتب إلا حق الإنتفاع
 * إن الإيجار هو حق شخصي يمكن أن يتحول إلى حق عيني في الإيجارات الطويلة المدة ، لذا اشترط القانون اشهر الإيجارات التي تفوق 12 سنة، و من هذا المنطلق فإن عقد الإمتياز هو حق عيني عقاري و أنه يعتبر ايجار طويل المدة لذا يجب إشهاره.
 و عموما فإن عقد الإمتياز هو عقد إداري خاضع لشهر و كذا الرسمية. (انظر الطابع الرسمي لعقد التنازل ص101 و 102 من المذكورة).

*

12

02

01

:

03/01

."

..."

"

."

:

)

*

(

*

طبيعتها

"

"

:

:

.1

.2

.3

-1

:

19/87

" 1987 08

" 1

2

28 08 1/06

:

"

"

:

*

10

*

*

*

¹ جريدة رسمية 50 لـ 1987/12/09. و هو القانون الساري المفعول في تنظيم المستثمرات الفلاحية رغم كل التحولات التي حدثت بعد 1990 م ، و كذا صدور القانون 25/90 المتضمن " التوجيه العقاري".

² تنص المادة 06:

" تمنح الدولة المنتجين الفلاحيين المعنيين بهذا القانون حق الإنتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة .

يمنح حق الإنتفاع مقابل دفع أتاوى سنوية من طرف المستفيدين.... "

المادة 08:

" تكون الحقوق العقارية كما حددتها المادتين 06 و 07... قابلة للنقل و التنازل و الحجز طبقا لأحكام هذا القانون و التشريع المعمول به "

19/87

- -

:

.

:

" "

*

.

" "

*

.

.

:

:

Bail emphytéotique

1

2

:

¹ الدكتور. بن رقية بن يوسف . شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، السنة 2001، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ص 151 و 152.

² لمزيد من التفاصيل انظر :
 سلمى بقر. "النظام القانوني للإستثمار في المجال الفلاحي : حالة المستثمرة الفلاحية"، رسالة ما جستير فرع قانون الأعمال، بن عكنون ، 2002- 2003 ، ص 83 إلى 85.

19/87

12/93

1

148

"

1995

30

21/95

"² 1996

:

40

*

*

19/87

¹ يمكن أن نجد تشابه أكبر مع عقد الإمتياز في اطار المناطق الخاصة المحدد بالمرسوم التنفيذي 322/94 المذكور بإعتبار أن كلاهما يقوم على حق الإنتفاع و ليس مجرد حق الإستغلال ، كما أن كلاهما يرد على أملاك وطنية خاصة للدولة.
² جريدة رسمية 82 لـ 1991/12/31 .
و سنتعرض لذلك بالتفصيل عند التعرض لتطور عقد المنح بالإمتياز في قوانين المالية للسنة المتعاقبة (في المطلب II) .

	:	-2	
842/3.94		1994	
	:		" ... "
		()	
	"		
	:		
()		()	*
()		()	
			.
			*
		1	
			.
50	30		*

¹ و يستوي في ذلك أن يكون المرفق العام ذو طابع صناعي أو تجاري أو ذو طابع اداري، ما دام يقدم خدمة عمومية. لمزيد من التفاصيل انظر :
 بن مبارك راضية . "التعليق على التعليم رقم 842/ 3.94 المتعلقة بامتياز المرافق العامة المحلية و تأجيرها " ،
 رسالة ماجستير فرع إدارة و مالية، بن عكنون ، 2001 - 2002 ، ص 43.

320/94

:

*

1

2

*

:

-3

1997

"

1997

15

483/97

¹ B.Rahel." La concession de service public en droit Algérien ",
Revue IDARA, volume 04, N°=04 ,1994 ,P07.

² في فرنسا لا يستعمل "مصطلح امتياز" (concession) ، بل يستعمل مصطلح "تفويض التسيير" (Délégation de gestion) و هو المصطلح المناسب، لأنه ليس عقد بمعنى الكلمة نظرا للطابع التنظيمي الكبير الذي يظهر فيه.

الدكتورة. الغوتي سعاد. محاضرات ألقيت على طلبة الماجستير فرع الدولة و المؤسسات العمومية سنة 2002 حول:
" الإدارة العامة و تطور أسلوب التعاقد من خلال عقد الإمتياز: نحو تعميم أسلوب العمل المزدوج".

1»

: 02

...»

»

02

:

»

»

:

*

*

*

*

*

2

322/94

¹ جريدة رسمية 83 لـ 17 ديسمبر 1997.
و قد جاء هذا المرسوم تطبيقاً لنص المادة 148 من الأمر 21/95 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 المتضمن "قانون المالية لسنة 1996".
² المواد من 05 إلى 16 من المرسوم التنفيذي 483/97 المذكور.

322/94

483/97

322/94

"

1001

982

"

"

58/75

"

(

):

:

322/94

.483/97

:

:

.483/97

:

:

:

:

1994 17 322/94

"

"

.

:

:

¹(A.P.S.I)

12/93 07

" 1994 17 319/94

"

.

" 2001 20 03/01

"

"

(A.N.D.I)² "

03/01

³

¹ تنص المادة 2/08 من المرسوم التشريعي 12/93 على أنه :
 "تؤسس الوكالة في شكل شبك وحيد يضم الإدارات و الهيئات المعنية بالاستثمار"
 حيث أنه و بسبب تعدد مراكز اتخاذ القرار التي يتعامل معها المستثمر، و عدم تنسيق بينها و تضارب الإختصاص أحيانا، و الذي أثر سلبا على المستثمرين، ثم انشاء هذه الوكالة في شكل شبك وحيد، تتمثل مهمتها الأساسية في مساعدة المستثمر الوطني أو الأجنبي خاصة في مجال توجيهه للحصول على الأساس العقاري، و كذا ايفاده بكل المعلومات التقنية و القانونية، فالمستثمر لا يتعامل إلا مع هذه الوكالة.

² المادة 06 من الأمر 03/01 .

³ و المحددة بموجب نص المادة 07 من المرسوم التشريعي 12/93.

()

1

282/01

" 2

" 2001 24

3

*

*

¹ المادتين 26 و 28 من الأمر 03/01.

² جريدة رسمية 55 لـ 26 سبتمبر 2001.

³ يقدم طلب الإمتياز في نفس الوقت الذي يقدم فيه التصريح بالإستثمار لدى وكالة ترقية الإستثمار و دعمه و متابعة، و يجب أن يتضمن هذا التصريح جملة من البيانات حسب المادة 04 من المرسوم التشريعي 12/93 نذكر منها على الخصوص:

- مجال النشاط و تحديد موقعه بدقة.
- التكنولوجيا المزمع استعمالها و تحديد مناصب الشغل.
- شروط المحافظة على البيئة.

و عموما فإن هذا التصريح لا يمس بمبدأ حرية الإستثمار المذكور في نص المادة 03 من المرسوم التشريعي، ذلك أنه يجب التفريق بين التصريح بالإستثمار و بين طلب الإمتياز، و هذا الأخير وحده هو الذي يكون موضوع موافقة من الوكالة، أما التصريح فله وظيفة إحصائية فقط، يمكن من خلاله للدولة من تحديد و معرفة حجم الإستثمارات، و قد حل هذا التصريح محل الإعتماد الذي كان مطبقا قبل 1990.

()

1

2

30

3

...

4

1994

" 1994 15 028

" 5

¹ غير أن المرسوم لم يحدد بداية حساب المدة و نهايتها، و كذا الأثر المترتب عن عدم احترام الوالي لها.

² و قد كانت هذه المدة قبل صدور الأمر 03/01، محددة بـ 60 يوما.

فأصبحت المدة هي نفسها المدة المقررة للوالي لإبداء رأيه، و منه لا بد من تقليص المدة المخولة للوالي حتى لا يكون هناك تعارض في الأجل القانونية.

³ لقد نص المرسوم التنفيذي 483/97 على نفس الأحكام تقريبا في منح الإمتياز في إطار استصلاح الأراضي ما عدى ما تعلق منها بالوكالة، حيث أن هذه الأخيرة ليس لها أي دور في المجال الفلاحي، حيث أن طلب الإمتياز يقدم إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي المختص و الذي يحيلها على : اللجنة الولائية المكلفة بدراسة طلبات المترشحين التي لها نفس اختصاصات الوكالة و التي تم تنظيمها بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 29 أكتوبر 1998. جريدة رسمية 95 لـ 1998/12/20 .

⁴ لقد ميز المرسوم التشريعي 12/93 في مجال الإمتيازات و الضمانات الممنوحة لترقية الإستثمارات بين 03 أنظمة :

- النظام العام : (Le régime générale) و يطبق على جميع الإستثمارات مهما كان نوعها و موقعها .

- الأنظمة الخاصة : (Les régimes particulières) و تطبق على الإستثمارات المنجزة في كل من المناطق الحرة و الخاصة .

- النظام الخاص : يخص الإستثمارات التي تمثل أهمية خاصة للإقتصاد الوطني، و يترتب عنها إبرام اتفاقية.

L.HAMIDI. " Panorama de l'investissement en Algérie ",

Revue Idara, volume 10, N°=02, 2000, P173.

⁵ Instruction Intermimistérielle N°=028, Relative aux "modalités d'assistance et de facilitation en matière d'attribution de terrains aux investisseurs" .

ملحق بالمذكرة رقم 07 .

:

1

:

□

□

□

...

□

...

:

¹ لتفادي أي إشكال حول إلزامية اللجوء إلى هذه اللجنة، فصلت التعليمات في هذا الأمر، و نصت على أن هذه اللجان المحلية هي مجرد شكل من التنظيم يسمح للإدارات و الهيئات العمومية بالإجابة و في أحسن الظروف عن مختلف التساؤلات المتعلقة بالعرض العقاري و أراضي الأساس، و منه فهي مجرد هيئة استعلام فقط يلجأ إليها المستثمر عند الحاجة فقط، و هذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من الصفحة 04 للتعليمات- الملحق بالمذكرة رقم 07- :

" Il demeure entendu que le dispositif mis en place ne saurait constituer un passage obligé pour l'investisseur. Il ne s'agit que d'une forme d'organisation à laquelle s'astreignent l'administration et les organismes publics pour répondre dans les meilleurs conditions, à la demande foncière qui leur est présentée..."

20 40

1

(06)

¹ لم ينص المرسوم التنفيذي 483/97 ، على تحديد مدة عقد الإمتياز، و لا على مدة الإستصلاح و انجاز المشروع، بل تركها للسلطة التقديرية للإدارة المعنية لتحديدها عند منح الإمتياز.

:

322/94

:

*

03

*

*

03

()

1

(redevance)

¹ أما عن عقد الإمتياز حسب المرسوم التنفيذي 483/97 في إطار استصلاح الأراضي، فإنه و حسب المادة 10، يدفع المستثمر لإدارة الأملاك الوطنية إما :
 * أتاوى بالدينار الرمزي طول مدة انجاز المشروع لإستصلاح الأرض.
 * أتاوى طول مدة الإستغلال تحددها إدارة أملاك الدولة، و هي تختلف عن الأتاوى التجارية، و هذا في إطار سياسة تشجيع استصلاح الأراضي لا سيما الصحراوية و الجبلية منها.

1

:

:

*

*

...

2

¹ حسب المادة 15 من المرسوم التشريعي 12/93، وكذا المادة 06 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 322/94 المذكور.

² وقد كرس المرسوم التنفيذي 483/97 المتضمن استصلاح الأراضي نفس هذه الشروط في المواد من 10 إلى 13 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم.

322/94

13

« 1... »

58/75

01

324

« 2 »

¹ تنص المادة 08/2 من المرسوم التنفيذي 483/97 أنه :
 " يرسل هذا المقرر مرفوقا بالملف إلى مدير الأملاك الوطنية المختص إقليميا لتحرير عقد الإمتياز الذي يلحق به دفتر الشروط الممضي من الطرفين و بطاقة تعريف المشروع"
² لمزيد من التفاصيل انظر الشكل الرسمي لعقدالتنازل ص 102 من المذكرة.

:

"

"

1395 01 1995¹

:

□

□

.1994

:

"

"

12/93

2

¹ منشور وزاري يتضمن منح الإمتياز في أراضي الأملاك الوطنية الواقعة ضمن المناطق الخاصة، ملحق بالمذكرة رقم 08.
² المادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993.

1994	17	322/94		
	2/06	"	"	"
			"	"
				1
02/97		1998		
		51	2 1997	31
		322/94		

¹ لقد نص المرسوم التنفيذي 483/97 المتضمن تحديد كفاءات منح "حق الإمتياز لقطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة في المساحات الإستصلاحية و أعبائه و شروطه"، و أقر امكانية تحويل عقد الإمتياز الممنوح للأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية و كذا الأشخاص المعنوية الذين يكون كل المساهمين من بينهم ذوي جنسية جزائرية إلى تنازل بمقابل طبقا للأحكام المعمول بها في تنظيم الأملاك الوطنية في مجال بيع العقارات التابعة للدولة، و يكون طلب التحويل إما :

- عند انتهاء انجاز المشروع في أي وقت.
- عند انقضاء مدة عقد الإمتياز .

و يثبت انجاز المشروع بناء على "شهادة" تمنح له بعد معاينة ممثلي الهيئات المعنية المؤهلين، و يترتب عنه تحرير عقد اداري بالتنازل، هذا حسب المادتين 12 و 13 من ذات المرسوم.

² جريدة رسمية 89 لـ 1997/12/31.

و قد عدلت هذه المادة نص المادة 117 من المرسوم التشريعي 18/93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994.

"

(02)

"

(02)

03

% 70

"

"

2001

20

03/01

01

:

03/01

35

.12/93

1991

23

454/91

"

1 "

03/01

03/01

03/01

30

:

1993 21

18/93

118

"² 1994

"

" 1991

18

25/91

161

"³ 1992

: 18/93

117

"

¹ جريدة رسمية 60 لـ 24 نوفمبر 1991.

² جريدة رسمية رقم 88 لـ 1993/12/30.

³ جريدة رسمية 65 لـ 1991/12/18.

"

-

-

: 117

"

."

27/95

"¹ 1996

"

1995

31

148

:²/148

"

¹ جريدة رسمية 82 لـ 1995/12/31.

						"
						"
			483/97	15	1997	"
						"
						"
						"
		02/97	31	1997 ¹		"
					1998	"
				51		"
						2
						-1

¹ جريدة رسمية 89 لـ 1997/12/31.

² في 17 جوان 1990، نصب رئيس الحكومة بموجب القرار SP /CB /158 فوج عمل وزاري يتكون من وزير المالية، رئيسا ، وكذا وزير الفلاحة، التعمير و الداخلية، و هذا من أجل التفكير في كفايات و أسعار التنازل عن الأراضي الخاصة التابعة للدولة. و قد انتهى هذا الفوج إلى تقديم تقرير احتوى على مجموعة من التوصيات ، منها:
- ضرورة تطبيق مبدأ البيع بالمزاد العلني و تعميمه على مجموع الأراضي التابعة للدولة و القابلة للتنازل ، على أن التنازل عن طريق التراضي لا يكون إلا بصفة استثنائية.
- كما قدم بعض التوصيات حول العقار الفلاحي، العقار السكني و كذا بالمساعدات التي تقدمها الدولة.
و تطبيقا لهذه التوصيات ، صدرت جملة من الإجراءات تضمنها قانون المالية لسنة 1998م.

:

□

□

□

-2 :

1

2

¹ في سنة 1998، ثم تقديم مشروع المرسوم التطبيقي لنص المادة 51، إلى الأمانة العامة للحكومة لأجل دراسته و مناقشة و منه إصداره ، و قد اقترح هذا المشروع :

- حصر طريقة التراضي كطريقة استثنائية في منح الإمتياز بالنسبة لأراضي الأملاك الخاصة للدولة ذات المساحات الكبيرة، و كذا بالنسبة للنشاطات الإقتصادية التي تمثل أهمية كبرى بالنسبة للإقتصاد الوطني.

- أن المنح بالإمتياز بموجب التراضي، يجب أن يكون بأسعار لا يمكن أن تقل عن القيمة التجارية للأرض.

- أن المنح بالإمتياز يكون بناء على ترخيص يقدم إما :

* من وزير المالية، بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية للإقتصاد الوطني

* من طرف الوالي، بالنسبة للأراضي الواقعة في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، لا سيما مناطق الهضاب العليا و المناطق الجبلية.

غير أن هذا المشروع، ثم الإستغناء عنه، و لم يصدر إلى حد الآن أي تنظيم ينظم طريقة التراضي في منح الإمتياز.

المرجع : دراسة صادرة عن وزارة المالية في أكتوبر 2002 حول: حالة العقار الحضري و الصناعي .

² تعليمية وزارية رقم 03657 مؤرخة في 09 جويليا 2000 تتضمن ضرورة إلغاء مقرر ولائي يقضي بمنح امتياز قطعة أرضي عن طريق التراضي -ملحق بالذاكرة رقم 10-

¹ تعليمة وزارية 1326 المؤرخة في 14 مارس 2001 .
تعليمة وزارية رقم 1873 مؤرخة في 14 أبريل 2001.
تتضمنان تجميد طريقة التراضي طبقا لنص المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 .
-ملحقة بالمذكرة رقم 10-

:

.

.

.

:

.

:

.

:

:

.

.

:

.

:

.

:

.

:

:

:

:

" "

(La valeur vénale)

" 1984 03 56/84

" 1

¹ حيث تنص المادة 13 منه:
 " تمسك حسابات المؤسسة على الشكل التجاري طبقاً للأحكام الأمر 35/75 المؤرخ في 29 أبريل 1975 و المتضمن المخطط التوجيهي للمحاسبة".
 و طبقاً لذلك يمكن القول أن هذه المؤسسات هي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري.
 و قد تأكد ذلك من خلال المادة 44 من القانون 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 و المتضمن " القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية"، حيث تنص:
 " عندما تتمكن هيئة عمومية من تمويل أعبائها الإستغلالية جزئياً أو كلياً عن طريق عائد بيع انتاج تجاري ينجز طبقاً لتعريفه معدة مسبقاً و لدفتر الشروط العامة الذي يحدد الأعباء و التقبيدات التي تعود على عاتق الهيئة و الحقوق و الصلاحيات المرتبطة بها، و كذا عند الإقتضاء حقوق و واجبات المستعملين، فإنها تأخذ تسمية هيئة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري".
 جريدة رسمية 02 لـ 13 جانفي 1988.

107 : (-)

1

¹ منشور وزاري مشترك مؤرخ في 08 سبتمبر 1998 يتضمن "تحديد كفاءات و شروط تطهير العقار الصناعي".
ملحق بالمذكرة رقم 11.
و قد حدد هذا المنشور كيفية تسوية وضعية الأراضي المتنازل عنها لصالح المستثمرين، و كذا السعر المحدد لعملية التنازل عن العقار الصناعي عامة.

:

1990

:

.1

.2

:

1

2

:

:

*

*

¹ حيث جاء في القرار رقم 157362 الصادر عن المحكمة العليا (غرفة ادارية) المؤرخ في 13 أبريل 1998 حول نزع الملكية للمنفعة العمومية، أنه :

" من المقرر قانوناً أن نزع الملكية لا يكون ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق اجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط و تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية، و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية"

المجلة القضائية، الغرفة الإدارية، عدد 01، سنة 1998، ص 188 .

² غير أن هذا الأمر ليس له وجود من الناحية الواقعية، و هذا بسبب عدم الإضفاء الصريح لصفة المنفعة العمومية على عملية استرجاع الدولة للأراضي الواقعة داخل الفضاءات المخصصة للإستثمار، كما أن الإدارة المعنية لا تحاول تطبيق هذا النوع من كسب الملكية لصالح الدولة، خاصة بعد إلغاء الإحتياطات العقارية.

و هو الحال في قضية السيد (ح.ع) ضد مديرية أملاك الدولة، بسبب عدم امتلاك هذه الأخيرة لجزء من قطعة أرض مخصصة للإستثمار، و هي محل النزاع ذاته.

نزاع ملحق بالمذكرة رقم 13 .

:

05/86

1992 19

:

:

1

2

3

1993

12/93

:

¹ المادة 03 من المرسوم 05/86 المؤرخ في 07 جانفي 1986 المتضمن " شروط بيع الأراضي لإنجاز مشاريع الإستثمار".
و كذا المادة 05 من القرار الوزاري المؤرخ في 19 فيفري 1992 المتضمن " شروط بيع الأراضي في إطار انجاز المشاريع الإستثمارية".
² المادة 05 من المرسوم 05/86 .
المادة 08 من القرار الوزاري المؤرخ في 19 فيفري 1992 .
³ و هي وضعية أغلب المؤسسات العمومية الإقتصادية، التي تملك المباني و المصانع و لا تملك الأراضي الأساس، إلا بموجب قرارات إدارية بالتخصيص في ظل السياسة القديمة .
و قد نجم عن هذا الأمر عدة نزاعات عند بيع هذه المؤسسات من جهة، و عند تحديد الطبيعة القانونية لهذه المساحات من جهة ثانية.

: 1993

:

1993

:

.1

.2

:

" :

"

1

1993

:

1993

"

"

:

.1

"

.(

) "

.2

¹ انظر: المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 08 سبتمبر 1999 و المتضمن "كيفية و شروط تطهير العقار الصناعي". ملحق بالمذكرة رقم 11.

1994

.% 200

1997

1999

08

1998

10

1998

22

.¹

.1993

¹ Circulaire interministérielle relative aux " modalités et conditions d'assainissement du foncier industriel" du 8 septembre 1999.

ملحق بالمذكرة رقم 11.

:	:
"	"
1	
-	-
:	
2	
3	
"4	" 1992 19
:	12
	"
"	
5	

¹ المادة 06 من المرسوم 05/86 المذكور آنفاً.
² تعليمة وزارية رقم 04382 مؤرخة في 15 أوت 2000 المتضمنة " إلغاء الشرط الفاسخ في عقود التنازل عن القطع الأرضية في إطار الإستثمار الإقتصادي الخاص". ملحق بالمذكرة رقم 06.
³ كما تم أيضاً إلغاء الشرط الفاسخ بالنسبة للأراضي المتنازل عنها لفائدة المستثمرين قبل 1990 في إطار النصوص المتعلقة بالإحتياطات العقارية، حيث تم إبرام على هذه الأراضي عقود تنازل تتضمن شرط فاسخ بعدم التنازل عنها مرة أخرى تعليمة وزارية 219 مؤرخة في 04 أبريل 1999. ملحق بالمذكرة رقم 06 .
⁴ قرار وزاري ملحق بالمذكرة رقم 05.
⁵ نزاع إداري حول عدم احترام المستثمر لبنود و شروط دفتر الشروط الملحق بعقد التنازل. ملحق بالمذكرة رقم 14.

07

.

:

168 167

"

"

454/91

03

:

:

:

:

:

1

30

2

15

3

¹ المادة 07 من الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتضمن "تطوير الإستثمار".
² المواد من 28 إلى 30 من المرسوم التنفيذي 282/01 المتضمن "صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار و تنظيمها و سيرها". جريدة رسمية 55 لـ 26 سبتمبر 2001.
³ المادة 2/9 من المرسوم التشريعي 12/93 المتضمن "ترقية الإستثمار"، و هي نفسها نص المادة 4/7 من الأمر 03/01.

() :

*

06 :03/01

....."

*

12/93

03/01

" " 2001 20

: 07

" 1"

:

: 12/93 ²/46

¹ إن القرار الإداري الصادر عن رئيس الحكومة و المؤيد لقرار الوكالة برفض منح الإمتياز، يشكل القرار الإداري السابق، و الذي يمثل حسب الأحكام العامة لرفع الدعاوى الإدارية شرط لقبول دعوى الإلغاء أمام جهات القضاء الإداري .
لمزيد من التفاصيل أنظر :
الدكتور. أحمد محيو. " المنازعات الإدارية"، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 1992 ، ص 74 و 75.

"

"

1

¹ المواد من 32 إلى 35 من الفصل الرابع تحت عنوان "المتابعة" ، من المرسوم التنفيذي 282/01 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن " صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار و تنظيمها و سيرها " ، حيث تتأكد الوكالة من مدى إحترام المستثمر للشروط و الإلتزامات المفروضة عليه عند منح الإمتياز ، و يتم ذلك عن طريق ايداع المستثمر في كل سنة لدى الوكالة لبيان و كشف عن مدى تنفيذه لهذه الإلتزامات، كما يحق للوكالة عند الإقتضاء اجراء أي تحقيق تراه مناسباً للتأكد من هذه البيانات.

:

:

:

-1

1

320/94

1994 17

:

*

*

*

2

06

¹ و هو ما يسمى بـ " بإسقاط الحق " و هو فسخ الإدارة للعقد بإرادتها المنفردة لا سيما عند قيام الملتزم بخطأ جسيم، و لا يمكن اللجوء إليه إلا بتوفر أسباب جدية .
الدكتور أحمد محيو . " المنازعات الإدارية "، المرجع السابق، ص 394.
² المادتين 14 و 15 من الإتفاقية النموذجية لمنح استغلال و تسيير المنطقة الحرة ، الملحق بالمرسوم التنفيذي 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن المناطق الحرة.

			" "	
"	"	2003	19	02/03
		1		
		:		-2
		322/94		
				1994
				17
			:	
				*
				*
				06
				*
			2	
			3	
		:		

¹ جريدة رسمية 43 لـ 20 جويليا 2003 .
² قرار مجلس الدولة في 04 فيفري 2003 حول عدم تأسيس دعوى قضائية رامية إلى إلغاء عقد الإمتياز في إطار ترقية الإستثمار. ملحق بالمذكرة رقم 15.
³ البند 12 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن "منح امتياز استغلال الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في اطار ترقية الإستثمار".

*

*

ب

1

03/01

2

¹ البند 11 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 322/94 ، و هو ما يسمى بـ إسقاط الحق .
² المادة 33 من الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001، و المتضمن تطوير الإستثمار.

:

:

*

*

*

1

١ لقد تطرقت قوانين الإستثمار سواء المرسوم التشريعي 12/93 أو الأمر 03/01 إلى الإختصاص القضائي إذا كان المستثمر أجنبي، و هو جانب آخر للإختصاص الدولي في حل منازعات الإستثمار لا يدخل في إطار دراستنا. حيث أن الجزائر، و استكمالاً منها لوسائل جذب الإستثمار التي شرعت في تطبيقها منذ 1993 م ، قامت بعدة اجراءات تشريعية و تنظيمية تخص "التحكيم الدولي" سواء على مستوى التشريعات الوطنية أو على مستوى الإتفاقيات الدولية، و أهم اجراء قامت به في هذا المجال هو تعديل قانون الإجراءات المدنية، و ذلك بإدخال فصل جديد خصص للتحكيم الدولي و هو الفصل 04 ، بعنوان : " في الأحكام الخاصة بالتحكيم التجاري الدولي " ، و هذا بموجب المرسوم التشريعي 09/93 المؤرخ في 25 أفريل 1993 المعدل و المتمم للأمر 154/66 المتضمن قانون الإجراءات المدنية. جريدة رسمية 27 لـ 27 أفريل 1993.

و عرف التحكيم الدولي بموجب المادة 458 مكرر كما يلي :

" يعد دولياً ، بمفهوم هذا الفصل، التحكيم الذي يخص النزاعات المتعلقة بمصالح التجارة الدولية، و الذي يكون فيه مقر أو موطن أحد الطرفين على الأقل في الخارج" .

و هذا ما أكدته المادتين 41 و 17 من المرسوم التشريعي 12/93، و كذا الأمر 03/01 على التوالي، و المتعلقين بترقية و تطوير الإستثمار.

لمزيد من التفاصيل انظر:

Mohamed BEDJAOUI. " L'évolution des conceptions et de la pratique Algérienne, en matière d'arbitrage " .

In actes du séminaire sur l'arbitrage commercial, C.N.C ; Alger, 1993, P18.

.

.

:

:

.

:

.

:

			:
	"	"	
		.	
		11/82	
	05/86	1985	
1994		12/93	
	.		03/01
		.	
			:
11/82			
		1985	25/88
		.	
		07	
	:	1	

¹ و هذا إلى غاية تنصيب المحاكم الإدارية، المنشأة بموجب القانون 02/98 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتضمن "صلاحيات المحاكم الإدارية و عملها و سيرها " .

"

 ...

 "

 ...

 ()

 "

 "

 .

 .

 .

 .

 1993 1982

 1992 1992 19

 .¹

 :

 30/90

 1990 01

 1989

 " " 12/93

¹ البند 17 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992. ملحق بالمذكرة رقم 05.

-1

1

2

:

:

-

¹ المادة 5/07 من الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتضمن تطوير الإستثمار، حيث تنص:

" يمكن أن يكون قرار الوكالة موضوع طعن أمام القضاء".

حيث أصبح قرار الوكالة موضوع طعن أمام القضاء.

² منازعة قرار الوكالة برفض منح الإمتياز، هي منازعة ادارية لأنها تتضمن الطعن في قرار اداري، لذلك فهي لا تتميز عن المنازعات الإدارية الأخرى في أي شئ من الناحية الإجرائية.

غير أنها تختلف عنها من الناحية الموضوعية، كونها ذات طابع آني، إذ أن المتضرر من قرار الرفض لا ينتظر مدة طويلة للطعن فيه لكونه مرتبط بحاجة مادية، مباشرة و آنية، ثم لأن صاحب الطلب عادة ما يكون قد هيا نفسه اقتصاديا للقيام بالتصرف، على خلاف المنازعات الإدارية الأخرى، حيث يكون صاحبها قد تفاجأ بقرار الإدارة دون أن يكون على استعداد لمواجهة.

282/01	:	2/01	-
		"	24
		2004	"
		:	"
		"	"
		:	"
		07	"
...		"	"
		:	"
		1	-
		:	"
		2:	169
		"	"

¹ حيث أنه و كقاعدة عامة، ترفع الدعاوى في موطن المدعى عليه، حسب المادة 08 من قانون الإجراءات المدنية ، و تنص المادة 01 من المرسوم التنفيذي 282/01 المذكور، أن الوكالة يوجد مقرها في الجزائر العاصمة.
² و قد جاء بهذه المادة، القانون 23/90 المؤرخ في 18 أوت 1990 المعدل و المتمم لقانون الإجراءات المدنية.

" "

1990 18 23/90 1990

1

- :

1990

- .-

2

03/01

.

:

30

*

¹ انظر صفحة 149 من المذكرة .
² تنص المادة 63 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990م المتضمن " التهيئة و التعمير " أنه :
 " يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهات القضائية المختصة في حال سكوت السلطة السلمية أو رفضها له " .
 فقرار رفض منح رخصة البناء هو القرار الإداري محل دعوى الإلغاء، و يشترط لقبولها رفع تظلم اداري مسبق.
 جريدة رسمية 62 لـ 02 ديسمبر 1990 .

*

1

03/01

15

*

:

-

:²/169

(04)

"

."

04

:

-2

¹ و قد نص المرسوم التنفيذي 319/94 المتضمن الوكالة الوطنية لترقية و دعم الإستثمار ، على أجل 60 يوم لرفع التظلم.
و ربما يرجع عدم التحديد لمدة التظلم إلى أن المستثمر يسعى لرفع تظلمه في أقرب أجل من تبليغه قرار الوكالة.

03/01

:

-3

:

*

p

*

07

:

" " " "

:

1

07

:

.

¹ و تخضع في علاقاتها مع الأشخاص المعنوية العمومية إلى قواعد القانون الإداري، حيث تنص المادة 45 القانون 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن "القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية" أنه :
 " تخضع الهيئة العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، و تعتبر تاجرة في علاقاتها مع الغير و تخضع لقواعد القانون التجاري... " .
 جريدة رسمية 02 لـ 13 جانفي 1988.

" "

()

1

1995

30

130988

:

"

35/75

1975

29

2"

13

"

1984

03

56/84

"

:

¹ المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتضمن " تحديد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك". جريدة رسمية 56 لـ 1990/12/26.
² قرار المحكمة العليا (غرفة إدارية)، المجلة القضائية، العدد 01، لسنة 1996، ص 183.

:

07

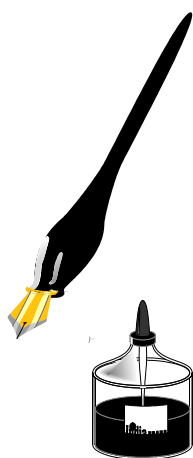
1

¹ لقد تم استثناء فسخ عقد الإمتياز بالنسبة للمستثمرات الفلاحية من اختصاص القاضي الإداري على أساس أن العقد الإداري المشهر و المرتب لحق الإنتفاع الدائم لا يمكن فسخه إلا عن طريق القاضي المختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية و هو القاضي العادي .
و هذا ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي 51/90 المؤرخ في 06 فيفري 1990 المتضمن "كيفية تطبيق المادة 28 من القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 و الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم"، حيث تنص:
" إذا لم تكن الأسباب و جبهة أو لم يصل رد من المنتجين الفلاحيين المعنيين، يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص المكلف بالنظر في سقوط الحقوق العقارية و في تعويض الأضرار المتسبب فيها" .
جريدة رسمية 06 لـ 1990/02/07 .

:

.

الخطمة



1990

(1970)

"

"

26/74

1

12/93

03/01

2

1993

¹ غير أن هذه السياسة انحرفت عن أهدافها و تسببت في نتائج سلبية تمثلت في ظاهرة احتكار العقار، و تكوين مداخل غير شرعية، و استهلاك تعسفي للثروة وطنية هي أكثر فأكثر نذرة .
² المادة 27 من الأمر 03/01 المذكورة سابقاً.

1994 2003²

*

*

*

¹ هذا الأمر طرح مسألة: مكانة التعليم في الهرم القانوني الجزائري؟ حيث أن التعليم و في مختلف مجالات الحياة في الدولة لم تبق في السنوات الأخيرة مجرد عملا داخليا للإدارة لا قيمة قانونية له، بل أصبحت تحمل في محتواها قواعد قانونية بأتم معنى الكلمة تعدل نصوص تشريعية، و هو ما يسمى ب: " التعليمات التنظيمية".

² قد يجد هذا العدد الكبير تبريره في التطور السريع للاقتصاد الوطني، و التحول نحو اقتصاد السوق و الذي لم تكن الدولة لتواكبه باستعمالها للإجراءات الطويلة المتعلقة بصدور التشريع و العراقيل التي كان يمكن أن تتلقاها على مستوى البرلمان، و بالتالي لجأت إلى أبسط الوسائل التي تملكها و هي: " التعليمات".

*

*

*

*

*

*

(1)

(2)

			1998	-	-
6501	2003	30			
				:	*
			2885		*
	¹ 734			% 17	*
					(3)
	1993				

¹ ملحق بالمذكرة رقم 19.

(4

02/03

2003

20

":

(5

"

03/01

26

.(...

)

(6

1

...

¹ حسب المادة 08 من القانون 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بـ: "تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة"، فإن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية. جريدة رسمية 71 لـ 2001/12/15 .

(7

- 03/01
1

(8

:

*
*
*
*
*

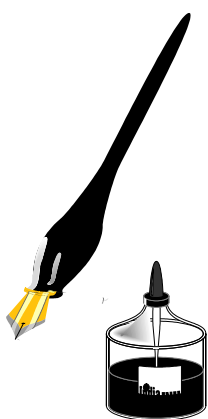
¹ المادة 27 من الأمر 03/01 حيث تنص:
" يتم عرض أراضي الأساس العقارية من خلال تمثيل الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للإستثمار على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي".

(9

(10

∅

المراجع



				:	
				:	-1
	1974	20		26/74	(1)
.	1974	21	19	.	
	1975	26		58/75	(2)
.	1975	30	78		
	1982	06		02/82	(3)
	.			.	
	1982	09	06		
	1982	21		11/82	(4)
	.			.	
	1982	24	34		
	1983	05		03/83	(5)
	.			.	
	1983	08	06		
	1983	16		17/83	(6)
.	1983	19	30		
	1984	23		12/84	(7)
.	1984	26	26		
	1987	27		03/87	(8)
.	1987	28	05		
	1987	08		19/87	(9)
.	1987	09	50		
	1988	12		25/88	(10)
.	1988	13	28	.	

.	1990	18	25/90	(11
.	. 1990	19	50	
.	1990	01	29/90	(12
.	1990	02	52	
.	1990	01	30/90	(13
.	. 1990	02	52	
	1993	05	12/93	(14
.	. 1993	06	64	
.	2001	20	03/01	(15
.	. 2001	22	47	
.	.2001	21	16/01	
.	. 2001	24	62	
.	2001	12	19/01	(16
.	. 2001	15	77	
.	2001	12	20/01	(17
.	. 2001	15	77	
.	2003	19	02/03	(18
.	. 2003	20	43	
.			:	-2
.	1984	24	21/84	(19
.	.1985			
.	. 1984	31	72	
.	1991	18	25/91	(20
.	. 1992			
.	. 1991	18	65	

	1993	19	01/93		(21
				.1993	
		. 1993	20	04	
	1993	29	18/93		(22
				.1994	
		. 1993	30		
		1995	30	27/95	(23
				. 1996	
		. 1995	31	82	
		1997	31	02/97	(24
				. 1998	
		. 1997	31	89	
				:	-3
		1973	18	45/73	(1
				.	
		. 1973	09	20	
26/74		1975	27	103/75	(2
				1974	20
		. 1975	21	75	
	1984	03		55/84	(3
				.	
		. 1984	06	10	
	1984	03		56/84	(4
				.	
		. 1984	06	10	

	1987	07	05/86	(5)
			. 1986 08 01	
	1988	26	149/88	(6)
			. 1988 27 30	
	1990	07	78/90	(7)
			. 1990 07 10	
	1991	28	176/91	(8)
			. 1991 01 26	
	1991	14	321/91	(9)
1989	07	03/87	09/89	
03/87	51			
			1987 27	
			. 1991 25 44	
	1993	01	68/93	(10)
			. 1993 03 14	
	1994	17	320/94	(11)
			. 1994 19 67	
	1994	17	321/94	(12)
			. 1994 19 67	

1994	17	322/94	(13
		. 1994	19 67
1997	05	106/97	(14
		" "	
		. 1997	06 20
1997	24	321/97	(15
		. 1997	27 57
1997	15	483/97	(16
		. 1997	17 83
2001	24	282/01	(17
		. 2001	26 55
1994	17	319/94	
		:	-4
1984	05		(1
		.1984	06 10
1991	09		(2
		.1992	29 07

	1992	19			(3)
			.1992	01 25	
	1994	15	28		(4)
	1995	01	1395		(5)
	1995	07	447		(6)
04382	1999	04	219 :		(7)
				2000 15	
1873	2001	14	1326		(8)
				2001 14	
	.1998		51		
	1999	08			(9)
2003	21	05			(10)
	.(SGP)			04	

				:	
					(1)
04	37				
				.1999	
					(2)
		.1988	16	15	
					(3)
				12/93	
		.53	1999	02	09
				:	(4)
		.1999	01		
					(5)
		.13	1998	05	
					(6)
).1985	02		
				.(45	43
				:	
					(7)
		.43	2000	02	42

8) Chadli Hamza. **Les zones spécifiques dans le code des investissements.** Revue Idara, volume04, N°=02, 1994,P150.

9) Mouloud Sadoudi. **Zones franches industrielles d'exporation, condition, avantages, évolution : le cas de Bellara.** Revue Idara, volume09,N°=01,1999, P157.

10) R.Ait Saïd. **Les codes des investissements privés 1962-1993.** Revue algérienne du sciences juridiques, économiques et politiques, volume 37, N°=01, 1997, P.251

11) B.Rahal .**La concession de service public en droit algérien.** Revue Idara, volume 04, N°01, 1994, P07.

	:	
		(1)
2003.		
.1990		(2)
	. 1999-1998	
		(3)
	. 1999-1998	
		(4)
.1995-1994		
		(5)
.2002-2001		
		(6)
	2001.-2000	
842/3.94		(7)
	.1999-1998	

8) Chabane Benakezouh. **Le droit des réserves foncières.**
OPU, 1990.

9) Boumaza. (N). **Aspects territoriaux de la localisation des zones industrielles, cahier de l'aménagement de l'espace.**
OPU, 1978.

10) Semmond (B). **Industrialisation et espace régional en Algérie.** OPU, 1986.

:

(1

.1987

(2

(3

.1985

(4

.1995

(5

()

.2002

(6

.1992

(7

.2001

:

-

:

1981

21

22 236

(1

.196

1981

01

1990

21

73 271

(2

.143

1992

1995

30

130 988

(3

.183

1996

01

1997 18 136 156 (4
.10 1997 01

1998 13 157 362 (5
.188 1998 01

2000 14 186 443 (6

2002 24 (7
.255 2002 01

فهرس الموضوعات

العنوان	الصفحة
مقدمة.....	1
الفصل الأول: الإطار القانوني لاستغلال العقار الصناعي.....	11
المبحث الأول: التطور التشريعي والتنظيمي لاستغلال العقار الصناعي.....	15
المطلب الأول: التحديد القانوني للمناطق الصناعية.....	17
الفرع الأول: إدارة المناطق الصناعية.....	18
الفرع الثاني: اختصاصات هيئات إدارة المناطق الصناعية.....	19
المطلب الثاني: التحديد القانوني للمناطق الخاصة.....	23
الفرع الأول: المناطق المطلوب ترقيتها.....	24
الفرع الثاني: مناطق التوسع الاقتصادي.....	27
الفرع الثالث: الامتيازات الممنوحة لاستغلال المناطق الخاصة.....	29
أولاً: الامتيازات الممنوحة عند إنجاز المشروع الاستثماري.....	29
ثانياً: الامتيازات الممنوحة عند البدء في استغلال المشروع الاستثماري.....	30
المطلب الثالث: التحديد القانوني للمناطق الحرة.....	31
الفرع الأول: المناطق الحرة في الجزائر.....	31
أولاً: مفهوم المناطق الحرة.....	31
ثانياً: ظهور المناطق الحرة في الجزائر.....	33
الفرع الثاني: تسيير المناطق الحرة.....	35
الفرع الثالث: دور المناطق الحرة في ترقية الاستثمار.....	36

- 38..... الفرع الرابع: إنشاء المنطقة الحرة لبلارة.
- 40..... المبحث الثاني: الشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي.
- 43..... المطلب الأول: الشروط القانونية الخاصة لاستغلال العقار الصناعي.
- 43..... الفرع الأول: الشروط القانونية لاستغلال المناطق الخاصة.
- 43..... أولاً: شروط متعلقة بالمستثمر المستغل.
- 45..... ثانياً: شروط متعلقة بمانح الاستغلال.
- 46..... الفرع الثاني: شروط استغلال المناطق الحرة.
- 47..... أولاً: شروط متعلقة بالمستثمر مستغل المنطقة.
- 49..... ثانياً: شروط متعلقة بمانح الاستغلال.
- 52..... الفرع الثالث: شروط استغلال المناطق الخاصة.
- 55..... المطلب الثاني: الشروط القانونية العامة لاستغلال العقار الصناعي.
- 56..... الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالتهيئة والتعمير.
- 56..... أولاً: رخصة تجزئة البناء.
- 60..... ثانياً: رخصة البناء.
- 66..... الفرع الثاني: دراسة مدى التأثير على البيئة.
- 66..... أولاً: تحديد مجال تطبيق دراسة التأثير على البيئة.
- 68..... ثانياً: طلب وإجراءات الدراسة.
- 70..... ثالثاً: نتائج دراسة التأثير على البيئة.
- 72..... الفرع الثالث: الشروط الواردة في قوانين أخرى.

- أولاً: قانون المياه.....72.
- ثانياً: قانون الغابات.....72.
- الفصل الثاني: أشكال وطرق استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عن ذلك ...74.
- المبحث الأول: أشكال وطرق استغلال العقار الصناعي.....77.
- المطلب الأول: تطور عقود استغلال العقار الصناعي.....80.
- الفرع الأول: عقد التنازل.....82.
- أولاً: عقد التنازل في إطار المناطق الصناعية.....83.
- ثانياً: عقد التنازل في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص.....86.
- ثالثاً: عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها.....90.
- رابعاً: الشكل الرسمي في عقد التنازل.....93.
- الفرع الثاني: عقد الامتياز.....99.
- أولاً: عقد الامتياز في إطار قوانين الاستثمار الصناعي.....101.
- ثانياً: تفريق الامتياز في إطار الاستثمار الصناعي عن بعض عقود الامتياز المشابهة له.....106.
- المطلب الثاني: شروط إبرام عقد الامتياز وإمكانية تحويله إلى تنازل.....114.
- الفرع الأول: شروط إبرام عقد الامتياز.....115.
- أولاً: شروط تتعلق بتقديم الطلب ودراسته.....115.
- ثانياً: الشروع في الانتفاع ومدته.....119.
- ثالثاً: الشروط المالية في عقد الامتياز.....120.
- رابعاً: تحمل أعباء عقد الامتياز.....121.

- 122.....خامسا: تحرير عقد الامتياز.
- 123.....الفرع الثاني: إمكانية تحويا عقد الامتياز إلى تنازل.
- 123.....أولا: في إطار القوانين المتعلقة بالاستثمار.
- 126.....ثانيا: في إطار قوانين المالية المتعاقبة.
- 131.....المبحث الثاني: المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي.
- 132.....المطلب الأول: تحديد طبيعة المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي.
- 133.....الفرع الأول: منازعات متعلقة باكتساب العقار الصناعي.
- 137.....الفرع الثاني: منازعات ناجمة عن عملية تنفيذ عقد التنازل.
- 137.....أولا: منازعات حول ثمن عقد التنازل.
- 141.....ثانيا: منازعات فسخ عقد التنازل.
- 143.....الفرع الثالث: منازعات ناجمة عن عملية تنفيذ عقد الامتياز.
- 143.....أولا: المنازعة في قرار رفض منح الامتياز.
- 144.....ثانيا: المنازعة في قرار سحب الامتياز.
- 146.....ثالثا: منازعة فسخ عقد الامتياز.
- 149.....المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة في حل هذه المنازعات.
- 151.....الفرع الأول: اختصاص القاضي الإداري.
- 151.....أولا: بالنسبة لعقد التنازل.
- 152.....ثانيا: بالنسبة لعقد الامتياز.
- 158.....الفرع الثاني: اختصاص القاضي العادي.

.158.....	أولاً: بالنسبة لعقد التنازل.....
.159.....	ثانياً: بالنسبة لعقد الامتياز.....
.162.....	الخاتمة.....
.172.....	قائمة المراجع.....
.117.....	الفهرس.....