



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة اكلي محند اولحاج -البويرة-

كلية الحقوق والعلوم السياسية



قسم القانون الخاص

الموضوع:

## الاطار القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون أعمال

تحت إشراف الأستاذ:

د/ ساجية حماني

من إعداد الطلبة:

❖ عبدو محمد الأمين

أعضاء لجنة المناقشة

د/ لوني نصيرة .....رئيسا

د/ حماني ساجية.....مشرفا ومقررا

د/ محمد جلول زعادي.....عضوا مناقشا

السنة الدراسية: 2024/06/19

# شكر وتقدير

بسم الله الرحمن الرحيم

قال الله عزوجل في آيته الكريمة ﴿وفوق كل ذي علم عليم﴾

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا في إنجاز هذا العمل المتواضع وأن ننتفع به وينفع الآخرين.

في هذا المقام أتقدم بالشكر الجزيل والعرفان إلى الأستاذة المشرف: **حماني ساجية** الذي أعاننتي ووجهتني لإنجاز هذه المذكرة ولم تبخل علي بتوجيهاتها ونصائحها القيمة التي كانت عوناً لي في إتمام هذا البحث. كما أتقدم بالشكر والامتنان إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد على إنجاز هذا العمل ولو بدعاء.

والحمد لله في الأولى والحمد لله في الآخرة.

# الهداء

الحمد لله الذي أعانني على إنهاء هذا العمل وما كان أن يجري في ملكه إلا بمشيئته  
أما إذا أراد شيئاً فيقول له كن فيكون، فالحمد لله في الأولى والحمد لله في  
الآخرة.

إلى من لا أبتغي إلا رضاهما، إلى أبي وأمي أسأل الله أن يمدهما الصحة  
والعافية.

إلى إخوتي أهدي هذا العمل المتواضع راجية من الله عزوجل أن يوفقهم  
في حياتهم الدراسية والعملية.

إلى جميع الأساتذة الذين أشرفوا على تدريسي في كل الأطوار بل إلى كل من  
يملئه الأمل وتصبو نفسه إلى العلم وكل أصحاب النفوس الطيبة

# مقدمة

يحتل العقار الصناعي مكانة هامة في تشريعات دول العالم، وهذا بالنظر إلى الدور الرئيسي الذي يضطلع به في تحقيق التنمية الاقتصادية من خلال توفير الموقع العقاري الاستثماري للمتعاملين الوطنيين والأجانب معا.

ويعد العقار الصناعي عاملا مهما في تحقيق الاستثمار، وهو جزء من العقار الاقتصادي من شأنه دفع عجلة التنمية وترقية الاستثمار، فقد اهتمت الدولة الجزائرية في إطار مختلف سياساتها في تطوير وترقية الاستثمار وتحقيق تنمية اقتصادية بتنظيم ومحاولة توفير المواقع العقارية المهيأة لاستقبال النشاطات الصناعية والجدير بالذكر إن أول تنظيم لهذه المواقع كان سنة 1973 عن طريق ما يسمى "بالمناطق الصناعية" وهو أول إطار لتنظيم وتوفير أراضي الأساس لصالح المستثمرين، ومع مرور الوقت تم اقتراح صيغة جديدة لتنظيم الأراضي التي تدخل في إطار الأملاك الوطنية، لتتناسب مع الاتجاه الجديد لتطوير و ترقية الاستثمار، فظهرت نوعين من المناطق " المناطق الخاصة " و "المناطق الحرة " والتي كان يعول عليها في استقطاب مشاريع الاستثمار وتحقيق تنمية اقتصادية شاملة.

ومع انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق ونهاية سياسة احتكار الدولة للمجال الاقتصادي، يطرح بإلحاح متزايد مسألة تنظيم العقار الصناعي بوصفة الخيار الأمثل والأكثر جدوى في نظر البعض، للنهوض بالاقتصاد الوطني ومواجهة التحديات الكبيرة الناجمة عن الأزمات الاقتصادية المالية.

وانطلاقا من أن الاستثمار والتنمية قوامها عوامل متكاملة ومتلازمة والاستثمار يعد العامل الأساسي والمحرك المحوري لكل جهود تنموي فيتعين على الدولة أن تقوم في هذا المسعى الاستراتيجي بتقديم الحوافز والضمانات لتشجيع وتحفيز المستثمرين المحليين والأجانب لاستثمار اموالهم والعمل على تهيئة الظروف الملائمة عن طريق توجيه عناية خاصة لتطوير مختلف الشبكات والهياكل القاعدية، لا سيما عن طريق توفير الأسس

والأوعية العقارية والمساحات الأرضية غير مبنية التي ينجز عليها المستثمرين مختلف مشاريعهم .

من هذا المنطلق يمكن القول أن العقار الصناعي يتسم بالبساطة والوضوح في ظاهره، إلا أن له جانبا مستترا يتميز بالتعقيد والإبهام وأحيانا بالتناقض من حيث القوانين التي تنظم الهيئات المسيرة لحافضة العقار الصناعي، حيث أن أول إنشاء كان بداية في المناطق الصناعية بموجب المرسوم التشريعي رقم 73-45 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، وفي الثمانينات تم إصدار القرار الخاص بإنشاء مناطق أخرى التي عرفت بالمناطق النشاطات.

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

تتجلى أهمية الدراسة لموضوع النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري في الكشف عن نظرة المشرع الجزائري للعقار الصناعي، و تحديد الإطار القانوني للعقار الصناعي و كيفية تسييره و الوقوف على الإشكالات التي يثيرها العقار الصناعي و كيفية الوصول إلى حلول لها.

كذلك العقار الصناعي من أكثر الموضوعات أهمية على الساحة الوطنية والعالمية.

يساهم في خلق ثروة بديلة فحظي بترسانة قانونية متشعبة من قبل المشرع.

تقليص الاعتماد على ميزانية المحروقات من خلال تبني سياسة العقار الصناعي.

وتهدف هذه الدراسة إلى الاطلاع على كيفية استغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، و معرفة آليات الاستثمار،

أما بالنسبة لدوافع اختيارنا للموضوع يكمن في إبراز تنظيم العقار الصناعي و محاولة إزالة الغموض المتعلق به..

دراسته دراسة قانونية ووضعية في متناول المهتمين بمجال العقار الصناعي على وجه الخصوص و القانون العقاري بشكل عام.

كون العقار الصناعي أصبح يشكل احد الرهانات الكبرى المرتبطة بتحقيق مختلف المشاريع الوطنية والأجنبية وانشغال مطروح على عدة مستويات خاصة بعد فتح المجال للاستثمار الخاص.

التعرف على النظام القانوني والتنظيمي المطبق على العقار الصناعي للوقوف على مدى نجاح النصوص التشريعية في ادارته.

محاولة وضع حد لحالة الغموض واللبس الذي يسود مجال العقار الصناعي، مما يسهل للمستثمرين و الباحثين عنه مهمة الحصول عليه.

من الصعوبات التي واجهتنا خلال انجاز هذا البحث هي نقص المراجع المتعلقة بموضوع

البحث، و ندرة الدراسات التي تتناول إشكالات العقار الصناعي.

ويشير هذا الموضوع اشكالية رئيسية مفادها:

ما مدى فعالية النظام القانوني للعقار الصناعي في تحقيق التنمية الاقتصادية؟

المنهج المتبع:

وللإجابة عن إشكالية هذا البحث اعتمدنا منهاجاً مركباً و هو المنهج الوصفي التحليلي، إذ وظفنا المنهج الوصفي التحليلي من خلال و تعريف العقار الصناعي و بيان إشكالاته، و استقراء النصوص القانونية المتعلقة به.

حيث قسمنا البحث إلى فصلين:

**الفصل الأول** تناولنا الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، أما **الفصل الثاني** تناولنا فيه عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي.

# الفصل الأول:

الاطار المفاهيمي العقار الصناعي في  
التشريع الجزائري

## الفصل الأول

### الاطار المفاهيمي للعقار الصناعي في التشريع الجزائري

لقد كان لزاما على الدولة الجزائرية وفي سبيل مواكبة التطورات التي شهدتها العالم في مجال تحقيق التنمية الاقتصادية مع مطلع القرن 20م، ضرورة توفير أدوات الاستثمار المحلي والأجنبي بما يعود على التنمية المحلية بفائدة خصوصا من جانب جلب رؤوس الأموال والتكنولوجيات والخبرات العلمية في مختلف الأنشطة الاقتصادية ومن جانب توفير اليد العاملة لأفراد المجتمع، ولعل أول وأهم أداة انطلق منها المشرع الجزائري لتحقيق الهدف المنشود هو تنظيم العقار الصناعي باعتباره وعاء الاستثمار المحلي والأجنبي.

والمتمعن في أحكام المنظومة التشريعية للعقار الصناعي في الجزائر، يلاحظ وجود تباين واضح في هذه الأحكام يعود سببه الرئيسي إلى طبيعة النظام السياسي والاقتصادي الذي كان معاشا في الفترة ما بين 1962-1988 وطبيعة النظام السياسي والاقتصادي الذي صار معاشا من سنة 1989 إلى غاية اليوم، والذي كان له انعكاسا واضحا على قواعد العقار الصناعي وحتى على مدلوله أو مفهومه، ولهذا وقبل الخوض في أي حديث عن الأحكام القانونية للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، من الأهمية أن يتم تحديد مفهومه أولا ليكون هذا الأخير صورة واضحة في الذهن تميزه عن غيره مما قد يشتبه معه في المعنى أو في الخصائص أو الصفات، كالعقار السكني والعقار الفلاحي والسياحي ( المبحث الأول)، كما نتطرق إلى ( المبحث الثاني) الهيئات المحلية المسيرة للعقار الصناعي.

## المبحث الأول

### مفهوم العقار الصناعي في التشريع الجزائري

يعتبر العقار الصناعي عاملا مهما في الحياة الاقتصادية، و ذلك باعتباره آلية تساهم في انتعاش الاستثمار المحلي وجذب الاستثمارات الأجنبية، و قد خصص له المشرع مجموعة من الضوابط القانونية و الإدارة تنظمه منذ ظهوره، تماشيا مع النظام السياسي والاقتصادي.

والعقار الصناعي يتميز بخصائص منفردة فحسن استغلاله وتسييره يجلب التكنولوجيا بما يعود للفائدة على تلك الدولة من مناخ عدة مسهما بذلك في المزيد من النمو الاقتصادي، ووعيا بهذا الرهان، تبنت الدولة نظم متنوعة لحافطة العقار الصناعي متباينة في خصوصيتها وطرق تسييرها ونشأتها ومن هذا المنطلق ظهرت الحاجة للوقوف على تعريف العقار الصناعي وطبيعته القانونية ( **المطلب الأول**)، والتطور التاريخي للعقار الصناعي ( **المطلب الثاني**)، و كذلك تمييز العقار الصناعي عن بعض العقارات المشابهة له ( **المطلب الثالث**).

## المطلب الأول

## تعريف العقار الصناعي في التشريع الجزائري

لم يعرف المشرع الجزائري العقار الصناعي وإنما اكتفى بوضع القواعد والأدوات القانونية الرامية لتنظيم الوظيفة التي تستخدم فيها الأرض حماية للصحة العامة والبيئة.

وبهذا سنتطرق في هذا المطلب إلى التعريف العام للعقار الصناعي ( الفرع الأول)،  
والتعريف القانوني للعقار الصناعي ( الفرع الثاني).

## الفرع الأول: التعريف العام للعقار الصناعي

يأت في مقدمة الباحثين الذين وضعوا تعريفا عاما للعقار الصناعي، خبراء الاقتصاد  
وخبراء الجغرافيا، ، وهذا على النحو التالي:

## أولا: التعريف الاقتصادي للعقار الصناعي

ارتبط مفهوم العقار الصناعي عند الاقتصاديين بمفهوم المال المخصص للاستثمار،  
بحيث يتم الإنفاق على الأصول(الأراضي أو المباني) خلال فترة زمنية محددة بقصد زيادة  
إنتاجيتها و إضافة جديدة في ثروة المجتمع.<sup>1</sup>

كما عرف فقهاء الاقتصاد العقار الصناعي بأنه: « أصل إنتاجي ثابت يستثمر فيه  
وتوظف الأموال فيه بقصد التنمية و زيادة رأس المال»<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقرنة بين القانون والفقاه الاسلامي، الطبعة الأولى، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 2009، ص 24.

<sup>2</sup> محمد أحمد سويلم، المرجع نفسه، ص 24.

## ثانيا: التعريف الجغرافيين للعقار الصناعي

العقار الصناعي حسب المختصين في هذا المجال، يمثل المساحة الجغرافية أو الرقعة الأرضية المحددة لإقامة المنشآت الصناعية.

ويتطلب اختيار الموقع الجغرافي المحدد مرحلتين أساسيتين، مرحلة التوطين العام، الذي يتمثل في تحديد أو اختيار المساحة الجغرافية (الجهة، البلدية) التي سينجز فيها المشروع الصناعي، ومرحلة التوطين الخاص، الذي يتضمن تحديد الموقع بالضبط الذي ستنجز فيه المنشأة الصناعية.

وإن اختيار موقع أو رقعة جغرافية لتوطين الصناعات يتطلب عدة عوامل تسعى الدول لتحقيقها، منها العامل الاقتصادي الذي يأتي في المقام الأول، ويؤكد عليه صاحب المشروع بصرف النظر عن أي اعتبار آخر، والدولة في حرصها لتحقيق أهدافها التنموية تسعى إلى توجيه توطين النشاطات الاقتصادية آخذة في الاعتبار هذا العامل.<sup>1</sup>

أما العامل الثاني تنموي محض من خلال توجيه انجاز الاستثمارات الصناعية نحو المناطق الجغرافية الراكدة اقتصاديا.

وأخيرا العامل الثالث، اجتماعي، يسعى إلى تحقيق استقرار السكان ورفع مستوى معيشتهم وتحقيق التوازن السكاني والعمراني بين مناطق البلاد، أو تخفيف الضغط عن بعض المراكز الحضرية التي تعاني من الاختناق.<sup>2</sup>

ولابد من الإشارة، أن العامل الأخير لم يتحقق فعلا في ظل النظام الاشتراكي لأنه تم الاحتفاظ بنفس المجال الصناعي الموروث عن العهد الاستعماري الذي يجسد فلسفة النظام

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة دكتوراه، جامعة قسنطينة 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2014/2015، ص 14.

<sup>2</sup> خوادجية سميحة حنان، المرجع نفسه، ص 14.

الاقتصادي الحر، الذي يبحث عن المجال المناسب للاستثمار والربح دون الاهتمام بتحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية للبلاد.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: التعريف القانوني للعقار الصناعي

ينقسم مصطلح العقار الصناعي إلى قسمين وبالتالي لابد من تعريف العقار أولاً وتليه الصناعة ثم تعريف العقار الصناعي.

#### أ- تعريف العقار:

تعرف العقارات على أنها الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو بصنع صانع، لا يمكن نقلها، دون أن يعتريها تلف أو خلل.<sup>2</sup>

ونصت المادة 683/1 من القانون المدني الجزائري على تعريف العقار " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فيه منقول."<sup>3</sup>

أما الأملاك العقارية فقد نصت عليها المادة 2 كما يلي: الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> محمود بومخلوف، التوطن الصناعي وقضايا التنمية في الجزائر، التجربة والأفاق، الطبعة الأولى، دار الأمة، الجزائر، 2001، ص 74.

<sup>2</sup> لمزري مفيدة، العقار الصناعي كألية لانعاش الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية، مجلة القانون الدولي والتنمية، المركز الجامعي عبد الحفيظ بو الصوف، ميله، مجلد 7، عدد 28، 2020/11/02، ص 68.

<sup>3</sup> الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، لسنة 1975 معدل و متمم. بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو الصادر في 2007.

<sup>4</sup> أمر رقم 74-26 مؤرخ في 27 محرم 1394، الموافق ل 20 فبراير 1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات. ملغي بموجب القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري.

ب- تعريف الصناعة:

بعد تحديد تعريف العقار لابد أن نحدد تعريفا للصناعة.

أما الصناعة فيمكن تعريفها بمفهوم المخالفة للزراعة والتجارة، وهي نوع من تنظيم النشاط لاقتصادي لإنتاج السلع من طريق تحويل مواد أولية.<sup>1</sup>

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

ج- تعريف العقار الصناعي:

المشرع الجزائري لم يعرف العقار الصناعي وإنما اكتفى بتعريف العقار من المادة 683/1 من القانون المدني الجزائري.

لم يرد تعريف للعقار الصناعي لكن من خلال استقراء النصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي يمكن مقارنة ذلك على أن العقار الصناعي هو كل فضاء أو وعاء عقاري مخصص للاستعمال الصناعي ومن أمثلة العقار الصناعي نجد المصانع والمخازن.<sup>2</sup>

" يعرف العقار الصناعي هو مختلف الاراضي التي وجهت للاستثمار وكل ما اتصل بها وما رصد لخدمتها بما في ذلك ما تبقي من المؤسسات العمومية بعد حلها ومزاد عن حاجتها من أصول والتي كانت تمتلكها أثناء ممارسة نشاطها".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> لمزري مفيدة، المرجع السابق، ص 69.

<sup>2</sup> بلقاسم ثلب، العقار الصناعي آلية لتحفيز الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2015/2014، ص 01

<sup>3</sup> بن زغيبية أميرة، دور العقار الصناعي في تشجيع الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد النشير الابراهيمي، برج بوعرييج، 2022/2021، ص 10.

" والعقار انواع أهمها العقارات بالطبيعة، ومن جملتها الاراضي التي هي عقار أصيل خلقه الله تعالى أي شيئاً ثابتاً في حيزه، وتشمل جميع انواع الاراضي الفلاحية والصناعية".<sup>1</sup>

## المطلب الثاني:

### التطور التاريخي للعقار الصناعي

مر العقار الصناعي في الجزائر بمراحل متعددة شهدت تطورات وتقلبات سارت جنباً إلى جنب مع التطورات السياسية والاقتصادية التي شهدها المجتمع الجزائري.

وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى وضعية العقار الصناعي قبل الاستقلال ( الفرع الأول)، ووضعية العقار الصناعي بعد الاستقلال ( الفرع الثاني).

### الفرع الأول: وضعية العقار الصناعي قبل الاستقلال

كانت الجزائر في تلك الفترة تحت الهيمنة العثمانية، حيث لم يكن وجود للملكية الخاصة لدى السكان الأصليين الجزائريين، وتنظيم هذه الأراضي كان يتم بموجب قواعد الشريعة الإسلامية أكثر من التشريع الجزائري، وأقر البعض في هذه المرحلة أنه لا وجود للملكية الفردية استناداً إلى عدة آيات قرآنية والتي تذكر أن الله هو الملك الحقيقي والوحيد لكل شيء والإنسان مالكا مؤقتاً ينتفع بالأراضي ويستعملها.

<sup>1</sup> لدرع نبيلة، اشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على واقع الاستثمار، حوليات جامعة الجزائر 1، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تيبازة، مجلد 35، عدد 3، مارس 2021، ص 13.

أولاً: النظام العقاري في العهد العثماني:

### 1- الأراضي الملك:

وسميت بهذه التسمية لطبيعتها، الملك هو: الملكية العادية للقانون العام، يخول لصاحبها حق التصرف بالشيء بصفة مطلقة، تتشكل فعلا في جهة التل الجزائري وكل المرتفعات الجبلية، ومناطق القبائل الكبرى لم تخضع إلى العثمانيين<sup>1</sup>.

### 2- الحبوس:

عبارة عن عقد قانوني معقد نوعا ما، تميز في ظل التشريع الإسلامي، هو هبة بين الأحياء تمنح الملكية إلى أشخاص اعتبارية خيرية (مساجد، زوايا...) ويتوقف خضوع العقد لقانون الميراث كأن يستخدم لمنع النساء من الميراث.

### 3- أرض العرش:

عرش كلمة تعني قبيلة أي أرض القبيلة أو أرض السبقة (أرض للذي سبق الآخرون)، حق ينجم عنه أسبقية الزرع تسمح لأفراد القبيلة بالانتفاع بها ونقلها إلى الورثة.

### 4- أرض المخزن:

هي أرض تمنح إلى الجالية العسكرية.

### 5- أرض البايلك:

من بين أراضي البايلك هي الأراضي الميثة، أي ليست ملك لأحد غير مزروعة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Ammar Aloui ,propriété et régime Foncier en Algérie ,Editions Distribution Houma ,Alger, 2004, P 27.

<sup>2</sup> Ammar Aloui , op cit , p 28-42

## ثانيا: النظام العقاري في العهد الاستعماري الفرنسي:

عقب الاحتلال الفرنسي سنة 1830، قامت الإدارة الفرنسية بإعلان دمج كل أملاك البايك والمخصصة للمدن المقدسة ، مساجد في أملاك الدولة العمومية وتنظيمها الدولة وتخضع كل المنازعات إلى المحاكم الفرنسية وهذا بقرار سنة 21 جويلية 1846.

وبعد هذا قامت السلطات الفرنسية بإجراء، ثاني تفكيك للتراث العقاري بموجب قرار المشيخي *senatus consult* المؤرخ في 22-04-1863، هدفه تفكيك البنية الاقتصادية والاجتماعية للعقار، وتم إصدار قانون فارني بتاريخ 26-07-1873 هدفه القضاء على الملكية الجماعية للقبائل والأعراش ، من جانب آخر صدر مرسوم في 1934 أقر بعدم تملك الأهالي للأراضي التابعة إلى الدومين العام، وبالتزامن وضعت جبهة التحرير ( FLN ) جملة من المصالح الإدارية لخدمة الشعب والفصل في قضايا الأراضي وتحرير عقود البيع<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني: وضعية العقار الصناعي بعد الاستقلال

بعد الاستقلال ثم تمديد العمل بالقانون الفرنسي إلا ما يتنافى و السيادة الوطنية ، وذلك بموجب القانون رقم 62-157.

## أولا: النظام العقاري في العهد الاشتراكي:

تميزت هذه المرحلة باحتكار الدولة لمختلف المعاملات المتعلقة بالعقارات<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2016/2015، ص 4.

<sup>2</sup> لدرع نبيلة، اشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على واقع الاستثمار، حوليات جامعة الجزائر 1، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تيبازة، م 35، ع 3، مارس 2021، ص 13.

حيث نصت المادة 2 من الأمر رقم 74-26 " على تشكيل الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، تهدف هذه المادة إلى تمكين البلديات من إنشاء احتياطات عقارية بهدف التخطيط الحضري والاستجابة لمتطلبات التنمية المحلية. يوفر النص القانوني إطاراً قانونياً يمكن البلديات من حيازة الأراضي اللازمة لمشاريع التنمية والتوسع العمراني، مما يسهم في تنظيم وتطوير المناطق الحضرية بما يتماشى مع الخطط الوطنية للتعمير<sup>1</sup>.

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

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

### ثانياً: وضعية العقار الصناعي في ظل الاقتصاد الحر

برز العقار الاقتصادي في مرحلة لاحقة من خلال القانون 01-88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، د، ط، الجزائر، 2004، ص 25.

<sup>2</sup> خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 24.

<sup>3</sup> لدرع نبيلة، المرجع السابق، ص 13.

<sup>4</sup> قانون رقم 01-88، المؤرخ في 12 جانفي 1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية، عدد 02، 1988.

بعد صدور دستور 1989<sup>1</sup> كانت هناك قفزة نوعية وإعادة النظر في النصوص القانونية ذات التوجه الاشتراكي وصدر القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري<sup>2</sup>.

و حسب المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992<sup>3</sup> تم تطبيق تخفيضات على القيمة التجارية للأراضي المتنازل عليها لفائدة الاستثمارات تصل إلى حوالي 80% ، تلاه بعد ذلك المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>4</sup>، ينص في المادة 23 منه على إمكانية منح الدولة تنازلات عن الأراضي تابعة للدولة تصل إلى الدينار الرمزي في المناطق الخاصة، و تلتها مجموعة من النصوص التنظيمية لسنة 1994 والتي رسمت حدود المناطق الصناعية، و استمر الوضع إلى غاية صدور الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار<sup>5</sup> ، و الملاحظ في هذه المرحلة عدم وجود استخدام مصطلح العقار الاقتصادي أو العقار الصناعي و ما كان يوصف أنه اقتصادي<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> دستور 1989 المصادق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 1 مارس 1989.

<sup>2</sup> قانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 90-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية، عدد 40.

<sup>3</sup> المادة رقم 161 من قانون 91-25، المتضمن قانون المالية المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، الجريدة الرسمية عدد 65، الصادرة 1992.

<sup>4</sup> مرسوم التشريعي رقم 93-12، المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة رسمية عدد 64، الصادرة في 10/10/1993. معدل ومتمم بالقانون 16-09 مؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق ل 3 غشت 2016.

<sup>5</sup> أمر رقم 01/03 المؤرخ في 18 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم بالأمر 06-08 جريدة رسمية عدد 47، الصادرة في 20/08/2001.

<sup>6</sup> لكل مخلوف، مداخلة بعنوان (العقار الصناعي الاقتصادي بين فن صياغة المصطلح القانوني ومتطلبات واقع السوق العقارية في الجزائر) ، الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر ليوم 24/02/2014، كلية الحقوق، جامعة حمة لخضر، الوادي، ص 06.

## المطلب الثالث

## تمييز العقار الصناعي عن بعض العقارات المشابهة

اهتم العديد من الباحثين بموضوع العقار الصناعي و دوره في تشجيع الاستثمار وبالتالي نميز العقار الصناعي عن ثلاثة انظمة عقارية تتمثل في العقار الفلاحي ( الفرع الأول)، والعقار السياحي ( الفرع الثاني)، والعقار السكني ( الفرع الثالث).

## الفرع الأول: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي

العقار الفلاحي يرتبط مباشرة بالأراضي الفلاحية، أو التي تكون مخصصة للزراعة، سواء كانت محل استغلال أم لا، وتعد الأراضي الفلاحية متنوعة بالنظر لتتنوع المجال الجغرافي الواقعة فيه، سواء كانت في سهول، أو في جبال، أو في صحراء.

وقد عرفت المادة 04 من القانون 90-25<sup>1</sup> الأراضي الفلاحية بأنها: " كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا، أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً، أو بعد تحويله".

## أ- من حيث التعريف:

نظم المشرع الجزائري العقار الفلاحي من خلال القانون رقم 10-03<sup>2</sup> حيث نصت المادة 02 منه إلى تصنيف هذه الأراضي إلى أراضي فلاحية خصبة جدا أو خصبة مسقية

<sup>1</sup> القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1411 الموافق ل 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

<sup>2</sup> القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد الشروط وكيفيات استغلال الأراض الفلاحية للأموال الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 2010/08/18.

وغير مسقية وقد تكون تابعة للدولة أو للخواص والتي كانت خاضعة إلى القانون رقم 19/87 حيث نظمه في النظام الاشتراكي بالاستصلاح الفلاحي المؤدي إلى التمليك وفق القانون رقم 83-18 المؤرخ في 31 ديسمبر 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية<sup>1</sup>.

لقد عرفت المادة 08 من القانون 83-18 المؤرخ في 31 ديسمبر 1983 الاستصلاح بأنه: "كل عمل من شأنه جعل ارض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال ، ويمكن أن تنصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه و التهئية وتنقية الأراضي والتحيز و السقي والتخفيض والغراسة على التربة قصد اخصابها وزرعها".

ونتيجة مساوئ النظام السابق (نظام التسيير الذاتي<sup>2</sup>، و النظام الثورة الزراعية)، وبهذا ارتقى المشرع بالعقار الفلاحي إلى مستوى الاستثمار من خلال حق الانتفاع الممنوح للمستثمرين الفلاحين سواء أشخاص طبيعيين أو معنويين يعملون من اجل تسيير وإدارة العقار الفلاحي بواسطة ممثليهم بالإدارة المباشرة لوسائل لإنتاج الفلاحية ما يحقق مشاركة فعالة ومباشرة<sup>3</sup>، يشارك في تسيير المستثمرة ويستفيد من أرباح كما يتحمل الخسائر معتمدا سياسة الامتياز على مجمل الأملاك الفلاحية الوطنية بعد صدور القانون التوجيه الفلاحي سنة 2008.

<sup>1</sup> القانون رقم 83-18 المؤرخ في 31 ديسمبر 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 1983.

<sup>2</sup> الأمر رقم 68-653 المؤرخ في 30/09/1968، الخاصة بالتسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية عدد 15، المؤرخة في 15/12/1969.

<sup>3</sup> بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد لخضر، باتنة، الجزائر، 2009، ص 13.

## ب- من حيث اجراء منحه:

نفس الطريقة التي يمنح بها العقار الصناعي تتم على العقار الفلاحي، إلا ان عقد العقار الفلاحي يسمى بالامتياز<sup>1</sup>، يعرف عقد الامتياز (حق عيني عقاري) وفق الأحكام المادة 4 من القانون 03-10 المؤرخ 2010/08/15 الذي يحدد شروط و كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بأنه: "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعي في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة، قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوى سنوية تحددها مصالح أملاك الدولة"، وهذا عكس العقار الصناعي الذي يمنح لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين وبالرجوع الى قرار مجلس الدولة الصادر في 09 مارس 2004 قضية 11950 فان عقد الامتياز هو "عقد إداري تمنح السلطة بموجبه الامتياز للمستغل، وذلك بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وهدف محدد ومتواصل مقابل دفع الإتاوة، لكنه مؤقت و قابل للرجوع فيه"<sup>2</sup>.

وما يلاحظ على الاستثمار الأجنبي في العقار الفلاحي فهو مستبعد كلية، فلا يمكن للأجنبي سواء لوحده أو بالشراكة مع الجزائري أن يستثمر في العقار الفلاحي ولو كانت شركة جزائرية ويملك أجنبي أسهم فيها وهذا ما جاء به القانون 03-10 السالف الذكر على أن الامتياز يمنح لشخص من جنسية جزائرية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> القانون 03-10 المؤرخ في 2010/08/15 يحدد الشروط وكفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة، سابق الذكر.

<sup>2</sup> سنوسي علي، صافية خيرة، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، العدد 01، الجزائر، 2022، ص 119.

<sup>3</sup> سنوسي علي، المرجع نفسه، ص 119.

## ج- من حيث الأهمية الاقتصادية:

تسعى الدولة من خلال كل من العقار الصناعي و العقار الفلاحي تحقيق تنمية اقتصادية وبالتالي لا فرق بينها في الجانب الاقتصادي وكلاهما البديل الأمثل للمحروقات ولهذا قامت السلطات العليا بالإصلاحات على هذا القطاع بداية من سنوات الثمانينات بموجب القانون 87-19 الذي انشأ المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية وإصدار القانون 90-25 الذي ألغى الأمر رقم 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية وإرجاع كل الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين وتجسيد مبدأ الملكية الخاصة التي أصبحت محمية دستوريا، وفي ظل الانفتاح الاقتصادي الحر تم تعديل القانون 90/25 بالأمر رقم 95/26 الذي وسع من استرجاع الأراضي وإعادة النظر في الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، وفي هذه المرحلة صدر العديد من النصوص التنظيمية و القانونية في هذا المجال منها على سبيل المثال المنشور الوزاري المشترك رقم 750 المؤرخ في 18 جويلية 2018<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي

يعتبر القطاع السياحي الدعامة الأساسية لتنمية الاقتصادية وعلى هذا الأساس بدأت الدول تهتم بهذا المورد ونشأت لدعمه بنى تحتية ومنشآت قاعدية وترفيهية ضخمة على ضوء منظومة قانونية تحمل في طياتها محفزات متنوعة للنهوض بهذا القطاع، والجزائر من بين هذه الدول التي تحمل كل المواصفات الكمية و النوعية التي تؤهلها لأن تكون رائدة في هذا المجال لموقعها الاستراتيجي والتنوع الجغرافي التي تزخر به<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المنشور الوزاري المشترك رقم 750، المؤرخ في 18/07/2018 بين وزير المالية ووزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، تتعلق بتطهير العقار الفلاحي.

<sup>2</sup> نجاة بوسماحة، عمار زغبي، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي، مجلة صوت القانون، العدد 03، جامعة الوادي، الجزائر، 2021، ص 194.

إن الاهتمام بالعقار السياحي بدأ مع الانفتاح الاقتصادي، أين زادت قيمة العقار السياحي حديثاً، بحيث أنه كان سابقاً غير مؤطر بالنظر لعدم الاهتمام بالمجال السياحي كمصدر هام للاقتصاد الوطني، وقد عرف المشرع العقار السياحي في المادة 20 من القانون 03/03<sup>1</sup> المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية بقوله: " يتشكل العقار السياحي القابل للبناء، المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية، والخاصة، وتلك التابعة للخواص".

#### أ- من حيث التعريف:

العقار السياحي هو عبارة عن مجموعة من الأراضي والمباني المخصصة للأنشطة السياحية والتي تشكل جزء من مناطق التوسع بما فيها الآثار والمدن والتي تكون محل تصنيف و حماية خاصة<sup>2</sup>.

وما يلاحظ أن العقار السياحي يختلف عن العقار الصناعي من حيث تضمن حافظته العقارية أراضي الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية والتي تتمثل في مناطق التوسع السياحي، عرفها المشرع الجزائري لأنها مناطق حساسة التي تتوفر على مقومات ذات طابع ثقافي أو حضاري أو طبيعي مما يجعلها تحت حماية خاصة واستثنائية و الرقابة عليها من حيث الهياكل و الإجراءات<sup>3</sup>.

كما عرفت المادة 2 من القانون رقم 03-03 على انه: " كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة،

<sup>1</sup> الأمر رقم 03/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 يتعلق بالمناطق السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة بتاريخ 19 فبراير 2003.

<sup>2</sup> خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 36.

<sup>3</sup> غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، أطروحة ماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق العلوم السياسية، الجزائر، 2012، ص 50.

مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية ".<sup>1</sup>

كما نص المشرع الجزائري بضرورة وضع استراتيجيات وبرامج تنموية من شأنها تحقيق المنفعة العامة وتنمية نشاطات السياحة حسب المادة 04 من القانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 بالمراعاة للقواعد القانونية المتعلقة بحماية البيئة والساحل في طار المخطط الوطني لتهيئة الإقليمية، ومن خلال هذا يتضح الاختلاف الواضح بين النظامين فالعقار السياحي هدفه سياحي وتحقيق أهداف سياحية في حين أن العقار الصناعي يهدف إلى تحقيق أهداف إنتاجية ونشاطات استثمارية صناعية موجهة للاستهلاك المباشر أو غير مباشر<sup>1</sup>.

#### ب- من حيث اجراءات منحه:

تتشكل الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، التابعة للأماكن الوطنية العمومية و الخاصة والتابعة للخواص حيث تمارس الوكالة الوطنية للتنمية الوطنية للسياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية التي تكون موضوع نقل ملكية بعوض أو بدون عوض حسب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 11 مارس 2007 المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية.

يتم اقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص أولاً بموجب اتفاق ودي بين الطرفين واستثناء بموجب قرار نزع الملكية للمنفعة العمومية<sup>2</sup> بناء على طلب الوزير المكلف

<sup>1</sup> صافة خيرة ، محاضرات في مقياس العقار الصناعي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، ملحقة السوق، جامعة تيارت، الجزائر، 2021، ص 14.

<sup>2</sup> قانون رقم 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخ بتاريخ 08/05/1991.

بالسياحة، وتمنح للمستثمر رخصة بناء عن طريق قرار إداري من طرف السلطة الإدارية ، وذلك نظرا لطابع تلك المناطق التي يكتسي تحديدها وتصنيفها وحمايتها وتتهيئتها بطابع المنفعة العمومية الأمر الذي يبرر إلى اللجوء إلى الطرق الجبرية لنزع الملكية وحسب نص المادة 25 من القانون 03-03 فإنه لا يمكن أن تكون الأراضي التي تشكل العقار السياحي محل امتياز إلا إذا كانت لفائدة الاستثمارات المنصوص عليها في مخطط التهيئة السياحية لاسيما المتعلقة بالنشاطات الفندقية، بعد أن كانت الجزائر تجيز التنازل عن العقار السياحي قبل سنة 2008 ونتيجة للمخاوف وندرة هذا النوع تم تبني آلية جديدة لاستغلال العقار السياحي من خلال الأمر رقم 04-08 بصيغة الامتياز وفق إجراءات وشروط شأنها شأن إجراءات منح العقار الصناعي".<sup>1</sup>

### ج- من حيث الأهمية الاقتصادية:

يعد الوعاء العقاري هو العائق الحقيقي للمستثمر لما يتميز به بالديمومة والضمان، فوجوده تتاح فرصة للمستثمرين الوطنيين أو الأجانب للإقامة منشآت سياحية في المناطق التوسع السياحي و المواقع الأثرية و التاريخية والدينية في شكل مباشر بتوظيف أموال يملكها أفراد وطنيين أو أجانب وفق قانون الاستثمار وحسب الاتفاقية ، أو بطريقة غير مباشرة بتقديم أسهم وسندات أو قروض لإنشاء شركات سياحية، وهذا ما يستدعي وجود امتيازات وتحفيزات لجلب المشاريع الاستثمارية ، لكون أن العقار السياحي لا يقل أهمية عن العقار الصناعي باعتباره من أكثر العقارات التي توظف اليد العاملة لاعتماده على العنصر البشري بصفة خاصة وهو إحدى الطرق السهلة للحصول على العملة الصعبة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> زادي سيد علي ، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2021، ص 32.

<sup>2</sup> زادي سيد علي، المرجع نفسه، ص 33.

## الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني

أما بالنسبة إلى العقار السكني أو العمراني فيمكن توضيحه من خلال تعريف كلمة العمارة، حيث يرجع أصلها إلى الفعل "عمر" وتشمل كل ما هو على وجه الأرض من مباني ومنشآت ومساكن سواء كانت من إنتاج متخصصين أو غيرهم ، أما قانون العمران فرع من فروع القانون الإداري يهتم بتنظيم التهيئة العمرانية ويمكن تعريفه على أنه مجموع القواعد القانونية التي تهدف إلى تنظيم المجال العمراني.<sup>1</sup>

## أ- من حيث التعريف:

يعرف السكن بأنه المكان الذي يلجأ إليه الإنسان مع أسرته للعيش فيه كما انه يستخدم هذا المكان لقضاء حاجاته اليومية ويستخدمه للحفاظ على نفسه وعلى أسرته من عوامل و ظروف الطبيعة المتغيرة، كما يستخدم الإنسان المسكن لتحضير الطعام وللنوم وللحصول على قدر من الراحة، ولهذا عملت الدولة الجزائرية على توفيره بقدر المستطاع كمطلب يكفله الدستور للإنسان، وله حق اكتسابه وفق قانون التنازل عن الأملاك السكنية ذات الطابع السكني والمهني والتجاري والحرفي، بموجب القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 التابعة للدولة و الجماعات المحلية و دواوين الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات والأجهزة العمومية، والذي ألغيه بموجب القانون 2000-06 المؤرخ في 2000/11/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001م ،ثم صدر مرسوم نظم عملية التنازل وهو المرسوم التنفيذي 03-269<sup>2</sup> المؤرخ في 2003/08/07 الذي يحدد شروط و

<sup>1</sup> اقول، ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة، الجزائر، دون سنة، ص 22.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 03-269 المؤرخ في 08 جمادى الثانية عام 1424 الموافق ل 07 غشت 2003 يحدد شروط الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة في حيز الاستغلال.

كيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة في حيز الاستغلال قبل يناير سنة 2004م<sup>1</sup>.

### ب- من حيث الإجراءات منحه:

يتم دراسة الملف من طرف لجنة الدائرة لكل شخص على حدا وحسب الأولوية الاحتياج ، و من خلال المعاينة الميدانية لحالة هذه العائلة، وحسب دخله الاجتماعي الذي حدده القانون الجزائري ألا يفوق مبلغ 24 ألف دينار جزائري شهريا، فيمنح له سكن اجتماعي على أن يسدد الأجرة الشهرية التي تحددها دواوين الترقية والتسيير العقاري حسب الحي (حي حضري ، حي معزول حي بالضاحية ...الخ) وحسب توفر التجهيزات والهياكل العمومية، حيث وضعت مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري عبر الوطن امتيازات غير مسبوقة لفائدة مستأجري السكنات الاجتماعية بدون استثناء، من اجل دفعهم إلى تملك وحداتهم السكنية التي يشغلونها حاليا وذلك تطبيقا لقانون التنازل الجديد الحامل رقم 18-153<sup>2</sup>، والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10/06/2020.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> بوعافية أحمد، ماندي مبارك، النظام القانوني للعقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة ابن خلدون تيارت، 2022/2021، ص 18.

<sup>2</sup> القانون رقم 18-153، المؤرخ في 04 جوان 2018 يحدد شروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 33 الصادرة بتاريخ 06 جوان 2018.

<sup>3</sup> القرار الوزاري المشترك بتاريخ 10 جوان 2020، الذي يحدد سعر التنازل عن السكنات الاجتماعية، الخاصة بالدواوين الترقية والتسيير العقاري لكل الولايات، وتصنيف البلديات إلى مناطق رئيسية ومناطق فرعية.

## المبحث الثاني:

### الهيئات المسيرة للعقار الصناعي

من أجل تحقيق الأهداف والنتائج المبتغاة من العقار الصناعي الموجه للاستثمار، كان لزاما إخضاع تسيير هذا الأخير إلى مؤسسات تكفل تسييره على أحسن وجه، لذا أنشأ المشرع الجزائري نظام مؤسسي يضم مجموع من المؤسسات تعني بإقتناء العقار الصناعي وتهيئته وكذا مراقبة عمليات استغلاله ليكون جاهزا لاستقبال مشاريع استثمارية صناعية .

ويمكن تقسيم هذه المؤسسات إلى مؤسسات لها اختصاص الوطني وأخرى تنشط محليا على مستوى الولاية، وإن كانت تتفاوت من حيث الصلاحيات الموكلة لكل واحدة منها، فإنها تشترك في هدف واحد وهو تفعيل أحسن الوسائل والطرق لاستغلال العقار الصناعي في دعم المشاريع الاستثمارية مع ضرورة تثمين هذا الملك العقاري الوطني الهام، وهذا ما ركز عليه المشرع الجزائري من خلال اسناد تسيير العقار الصناعي بداية إلى أعلى هرم السلطة التنفيذية الذي خولها تحديد النظام العام الذي يحكم العقار الموجه للاستثمار وهذا ما سنحاول أن نوضحه من خلال الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة للاستغلال العقاري الصناعي ( المطلب الأول) ، ثم الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي. ( المطلب الثاني).

## المطلب الأول:

## الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة للاستغلال العقار

## الصناعي

تختلف الهيئات والمؤسسات الوطنية التي تتولى تسيير حافظه العقار الصناعي ولكن الامر رقم 08 / 04 / 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الوجه والموجهة لإنجاز مشاريع استثماريه قد حددت الهيئات التي يمكن تسيير حافظه العقار الصناعي في هذا النوع من الاراضي لقد نصت المادة 5 من منه على أن الامتياز يمني عن طريق المزاد العلني على الخصوص قرار من الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعه للعقار السياحي القابل للبناء وباقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على اساس دفتر اعداد تصور المشروع المزمع انجازه والمعايير التي ينبغي توفرها.

ومن هذا المنظور سنتطرق في هذا المطلب إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ( الفرع الأول)، الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار ( الفرع الثاني)، المجلس الوطني للاستثمار ( الفرع الثالث)، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ( الفرع الرابع).

## الفرع الأول: الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار

وهذا ما نص عليه الامر رقم 1 / 06 / 11 المؤرخ في 30 اوت 2006 المرسوم التنفيذي رقم 121/07 فان الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة يتم منحها عن طريق

<sup>1</sup> الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 53، الصادرة بتاريخ 30 أوت 2006. المتمم والمعدل بالأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008.

الامتياز بالمزاد العلني او بالتراضي حسب موقعها و لمدته 20 سنة قابله للتجديد فان منح الامتياز بالمزاد العلني يتم ترخيصها بقرار من الوزير المكلف بقضيه الاستثمار او الوزير المكلف بالسياحة أو الوزير المكلف بتهيئة الاقليم و بصفه عامه الاراضي التابعة للدولة المعينة يتم منح الامتياز عليها حسب الصيغة المزاد العلني المفتوح اين يمكن ان يشارك كل شخص طبيعي او معنوي وطني او اجنبي المرسوم رقم 335 وحدد صلاحيات وزير الصناعة وبالرجوع الى المادة 4 من هو تنص على أن الوزير يبادر كل التدابير الرامية إلى ضبط العقار الصناعي وتثمينه.<sup>1</sup>

الوزير هو رجل سياسي يمارس السلطة السياسية بحكم منصبه ويكون مسؤولاً عنها أمام رئيس الحكومة. بالإضافة إلى ذلك، يتولى الوزير رئاسة إدارة في وزارته، حيث يمارس نشاطاته الإدارية الواسعة ويعمل كمثل قانوني للدولة، مما يخول له إبرام العقود والقيام بالمهام القضائية سواء كمدعٍ أو مدعى عليه، يُعتبر الوزير أيضاً المسؤول الرئيسي عن صرف النفقات العمومية داخل وزارته، حيث يصدر أوامر الدفع.

إلى جانب هذه الصلاحيات، يتمتع الوزير بثلاث سلطات رئيسية هي: السلطة التسلسلية، السلطة التنظيمية، والسلطة الوصائية، والتي تتيح له إصدار النصوص القانونية اللازمة لتنفيذ سياسات وزارته.

- السلطة التسلسلية أو الرئاسية تتمثل وهي تتمثل في:

- السلطة التأديبية: التي يمارسها الوزير على موظف وزارته ولها أوجه متعددة بتعيين مستخدمي الإدارة المركزية والترقية والمناصب ولكن كذلك معاقبتهم في اطار القانون في الاخطاء المرتكبة اثناء اداء وظائفهم

- سلطه اعطاء الاوامر لأعوان مصالحه عن طريق المنشور أو التعليمية.

<sup>1</sup> لحياني اشراق، المرجع السابق، ص 46.

- سلطه الحلول محل الموظفين التي تمكنه من تغيير والغاء القرارات المتخذة من طرف المرؤوسين.

- السلطة التنظيمية: أن الوزير لا يتمتع بالسلطة التنظيمية لأن مثل هذه السلطة هي من اختصاص رئيس الجمهورية وكذا الوزير الاول فهو لا يستطيع اتخاذ قرارات تنظيمية الا عندما يسمح القانون بذلك لا سيما في مجال الضبط الاداري الخاص

- السلطة الوصائية: هذه السلطة لا تتميز عن السلطة التسلسلية تمارس على الهيئات اللامركزية وهي تتمثل في اجراءات الرقابة على اجهزه وكذلك عمل الهيئات اللامركزية مثل المؤسسات العامة والجماعات المحلية التي تخضع الوزارة المعنية<sup>1</sup>.

#### الفرع الثاني: المجلس الوطني للاستثمار

يراد بالمجلس الوطني للاستثمار تلك الهيئة التي تنشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمار وتوضع تحت سلطة ورئاسة الحكومة ( رئيس الوزراء وفقا للتعديل الدستوري الحالي)، لتتولى معالجة المسائل المتصلة باستراتيجية الاستثمارات ودعمها والموافقة على الاتفاقيات المتعلقة بهذا المجال.<sup>2</sup>

وفي هذا الصدد أشار الباحثون إلى أن وضع المجلس الاستثماري تحت رئاسة رئيس الحكومة ولدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات هو منح ضمانات إضافية خاصة للمستثمر الأجنبي مما يفرض نوع من الفعالية والنجاعة لأعماله، ويؤكد حرص الدولة على التوفيق بين مصالحها ومصالح المستثمر الأجنبي.

<sup>1</sup> لحياني اشراق، المرجع السابق، ص 47.

<sup>2</sup> المادة 12 من الأمر رقم 06-08 المؤرخ في 15/07/2006، المعدل والمتمم للأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الصادر في الجريدة الرسمية، عدد 47، لسنة 2006.

والجدير بالذكر في هذا المنوال أن للمجلس أعلاه صلاحيات واسعة في تسيير العقار الصناعي من خلال اقتراح منح الامتياز بالتراضي بالنسبة للأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة بغرض المساهمة في تنمية المناطق المحرومة والمعزولة، حيث يعرض هذا الاقتراح على مجلس الوزراء الذي يرخص بمنح الامتياز بالتراضي وهذا ما يستفاد من المادة 6 من الأمر رقم 04-08 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة للإنجاز.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF

الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تتولى هذه الوكالة مسؤولية إدارة وتنظيم وتطوير العقارات، بالإضافة إلى دورها في الوساطة العقارية وضبط السوق العقارية. تسعى الوكالة إلى تعزيز استغلال العقارات الاقتصادية العمومية بفعالية.

إذ يقصد بمهمة التسيير المشار إليها أعلاه إما أن يكون الشخص مالكا وبالتالي يكون له حق التمتع والتصرف أو أن يكون التسيير بواسطة وكالة أو إنابة أو عقد التسيير الذي يلتزم بموجبه متعامل يتمتع بشهرة معينة معترف بها يسمى مسيرا إزاء مؤسسة عمومية اقتصادية أو شركة مختلطة الاقتصاد، بتسيير كل أملاكها أو بعضها باسمها ولحسابها مقابل أجر فيضي عليها علامته حسب مقاييسه ومعاييرها.

ويقصد بمهمة الترقية أن الوكالة لها صفة المتعهد بالترقية العقارية في مجال العقارات التي تكتسبها وتهيئها وتجزئها لتخصص كعقارات صناعية ومن ثمة تتنازل عنها بمقابل.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> باية سمية، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أحمد دراية أدرار، الجزائر، 2014/2013، ص 54.

<sup>2</sup> ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة اجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2007/2006، ص ص 42-43.

كما يقصد بمهمة الوساطة تلك العملية التي تقوم بها الوكالة بين مالكي العقارات والمستثمرين من خلال الإشراف على عملية المزاد وتحرير محضر برسو المزاد، بعد قرار من الوزير المكلف بالصناعة وتقية الاستثمارات وهذا ما نصت عليه المادة 5 من الأمر رقم 04-08، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

وأخيرا يقصد بمهمة الضبط والاستغلال تلك المعلومات التي تقدمها الوكالة للهيئة المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية وأفاقه بالإضافة إلى المساهمة في ابراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار.<sup>1</sup>

#### الفرع الرابع: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

على إثر الانتقادات التي وجهت لوكالة الترقية ودعم ومتابعة الاستثمارات (APSI) المستحدثة بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 ( الملغى)، باعتبارها ذات طابع مركزي بيروقراطي تم استحداث الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) بموجب الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار (الملغى)، باعتبارها مؤسسة عمومية إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

ولم يتضمن الأمر 01-03 تنظيم الوكالة وتحديد صلاحياتها حيث استند ذلك إلى تنظيم لاحق، وهذا ما تحقق بصدور المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 17-100<sup>2</sup>، حيث تعتبر الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار،

<sup>1</sup> ساسي سالي، المرجع السابق، ص 43.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 06-356 مؤرخ في 9 أكتوبر 2006 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيورها، ج ر عدد 64 صادر بتاريخ 11 أكتوبر 2006، معدل ومتمم بموجب من المرسوم التنفيذي رقم 17-100 مؤرخ في 5 مارس 2017، ج ر عدد 16 صادر بتاريخ 8 مارس 2017.

الجهاز العقلي والرئيسي لمعالجة ملفات الاستثمار وفي النقاط الآتية سنتعرف أكثر على هذا الجهاز.

أولاً: انشاء الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار:

انشاء الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار كان بموجب المادة 19 من الأمر 01-03 وتم تنظيمها بالمادة الثالثة من المرسوم 06-356 السالف الذكر، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت اشراف وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار.<sup>1</sup>

يشكل مجلس ادارتها وفقا للتعديل الجديد من عدة ممثلين هم:

- ممثل عن السلطة الوطنية رئيسا.

- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

- ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية.

- ممثلين (02) عن الوزير المكلف بالمالية.

- ممثل الوزير المكلف بالصناعة.

- ممثل الوزير المكلف بالفلاحة.

- ممثل الغرفة الجزائرية للتجارة والصناعة.

يتولى المدير العام للوكالة أمانة مجلس الادارة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> سهيلة فرحاتي، الاطار القانوني للعقار الاستثماري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، معهد الحقوق والعلوم

الاقتصادية قسم حقوق ، المركز الجامعي بريكه، 2018/2017، ص 76.

<sup>2</sup> المادة 06 من المرسوم التشريعي رقم 06-356، مرجع سبق ذكره.

## ثانيا: صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار:

تعتبر الوكالة أهم جهاز يتولى متابعة وتقديم الدعم للمشاريع الاستثمارية نظراً للدور الفعال الذي تقوم به وعلاقتها القريبة من المستثمر والصلاحيات التي توليها منذ نشأتها<sup>1</sup>، حيث نظمت السلطة التنفيذية صلاحيات الوكالة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 01-282 (الملغى).

ثم أعاد تنظيمها في ظل المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المعدل والمتمم بالمرسوم 17-100 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وتيسيرها، حيث جاء في مادته الثالثة (10) أن الوكالة تتكفل بما يلي:

- جمع ومعالجة ونشر المعلومات المرتبطة بالمؤسسة والاستثمار لفائدة المستثمرين، وذلك من شأنه أن يسهل على المستثمر الاطلاع على المحيط العام الذي يستثمر فيه، واتخاذ قراراته على بينه من أمره.

- موافقة ومساعدة المستثمرين في كل مراحل المشروع بما فيها ما بعد الإنجاز وهذا كضمان للمستثمر بالاستفادة من مختلف المزايا سواء تلك المستعملة لمرحلة الإنجاز أو مرحلة الاستغلال.

- تقوم بتسجيل الاستثمارات، هذا الاجراء الذي يمكن للمستثمر من الاستفادة من مختلف المزايا<sup>2</sup>، كما تقوم بمتابعة تقديم المشاريع واعداد إحصاءات الإنجاز وتحليلها.

<sup>1</sup> عماري وليد، الحوافز والحوافز القانونية للاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2011، ص 78.

<sup>2</sup> المادة 04 من القانون 16-09، مؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق ل 3 غشت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 46.

- تسهيل بالتعاون مع الإدارات المعنية، الترتيبات للمستثمرين وتبسيط إجراءات وشكليات انشاء المؤسسات وشروط استغلالها وانجاح المشاريع، وتساهم بهذا الصدد في تحسين مناخ الاستثمار من كل جوانبه.

- ترقية الشراكة والفرص الجزائرية للاستثمار، من خلال تنظيم ملتقيات وندوات داخل وخارج الوطن بغرض التعريف بفرص الاستثمار، والإطار القانوني الذي وضع لهذا الاستثمار بما يتناسب مع طموح المستثمر، والتعرف على مختلف آليات ومكانزمات الدول الرائدة في مجال الاستثمار، كما يمكنها انشاء مكاتب تمثيل في الخارج<sup>1</sup>.

- تقوم الوكالة بتسيير المزايا، بالتنسيق مع مختلف الهيئات والإدارات المعنية، لا سيما منها الشباك الوحيد اللامركزي<sup>2</sup>، الذي يسهر على تطبيق مختلف الأحكام التي تتعلق بمنح المزايا.

- كما تضمن للمستثمر الاستفادة من مختلف المزايا والحقوق الأخرى التي استفاد منها بموجب التشريعات السابقة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 22 من الأمر رقم 01-03، متعلق بتطوير الاستثمار، مؤرخ في أول جمادى الثانية 1422 الموافق ل 20 غشت 2001، الجريدة الرسمية عدد 47.

<sup>2</sup> المادة 36 من القانون 16-09، المرجع السابق.

<sup>3</sup> سهيلة فرحاتي، المرجع السابق، ص 78.

## المطلب الثاني:

## الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي

على المستوى المحلي نجد أن مهمة ادارة وتسيير العقار أوكلت أيضا إلى هيئات ومؤسسات فعليا هي المتصل المباشر بالعقار الصناعي على رأسها نجد الوالي ( الفرع الأول)، المدير الولائي لأملاك الدولة ( الفرع الثاني)، لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار ( الفرع الثالث).

## الفرع الأول: الوالي

يعين الولاية بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية طبقا للمادة 9/78 من الدستور وفي إطار الصلاحيات المخولة له فهو يعمل كمثل للدولة على المستوى الإقليمي إذ هو القائد الإداري وحلقة الاتصال بين الولاية والسلطة المركزية فهو المتصرف بسلطة الدولة وهو مندوب الحكومة والممثل المباشر والوحيد لكل وزير من الوزراء وفي نفس الوقت يعتبر كمثل للولاية كشخصية معنوية إقليمية وبهذه الصفة فهو الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي ويمثل الولاية أمام القضاء أما في ما يخص دور الوالي في تسيير حافظة العقار الصناعي أو العقار الموجه للاستثمار فان الوالي وفيما يخص الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة بما فيها الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية والأراضي الفائضة المسترجعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فان الوالي هو المتصرف يرخص بمنح الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي بموجب قرار صادر منه وهذا ما نصت عليه المادة 5 من الأمر 11-06 وكذلك الأمر 04-08 الذي ألغى الأمر 06-11 فبموجب المادة 4/5 فإن الترخيص بمنح الامتياز يكون بقرار من الوالي المختص

إقليميا باقتراح اللجنة المحددة بموجب التنظيم (حاليا اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار).<sup>1</sup>

تجدر الملاحظة انه مع صدور الأمر 04-08 فان قرار الوالي المرخص بمنح الامتياز لا يشمل الأراضي التي تدخل ضمن حافظة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأراضي العقار السياحي والأراضي التابعة لمحيط مدينة جديدة لان كل تلك الأراضي المخصصة من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة فالترخيص بمنح الامتياز عليها هو من اختصاص الوزراء المحددين في المادة 5<sup>2</sup>.

ولكن التساؤل الذي يثار من خلال الأمر 04-08 فما دام أن الأراضي المحددة في المادة 5 يرخص بمنح الامتياز عليها بموجب قرارات صادرة من الوزراء وخصوصا الحافظة العقارية التي تسيروها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي يرخص بمنح الامتياز عليها بقرار من وزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات والوكالة تربطها اتفاقية مع المديرية العامة لأملاك الدولة، لكي تسيروا أراضي أملاك الدولة فماذا بقي من اختصاص الوالي من تلك الأراضي إلا إذا كان ذلك الأمر في إطار تمثيل الوزير من طرف الوالي بصفته ممثلا للدولة على مستوى الولاية ولكن حافظة العقار الصناعي تتشكل أيضا من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للولاية والبلدية التي تسيروها الوكالة الولائية للتسيير التنظيم العقاريين الحضريين أراضي المناطق الصناعية وكلها لا تدخل في تصنيف أملاك الدولة الخاصة ولحصر مهام الوالي في إطار تسيير استغلال العقار الصناعي فان مهامه تقتصر على ترأس اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار حيث يكرس تحديد مواقع الأراضي المخصصة للاستثمار بقرار من الوالي والترخيص بمنح و الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في

<sup>1</sup> ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، 2007، ص 126.

<sup>2</sup> ناصر لباد، المرجع نفسه، ص 127.

إطار صلاحياته كمثل للدولة على مستوى الولاية أو الترخيص بمنح التنازل على المواقع المخصصة بمقررات اللجنة المساعدة على غير الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة خصوصا الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للجماعات المحلية والمؤسسات المحلية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: المدير الولائي لأملاك الدولة

تعتبر مديرية أملاك الدولة من المصالح الأولى التي أنشأها المستعمر الفرنسي إبان دخوله الجزائر، تحديدا سنة 1848، من ذلك التاريخ لا تزال تقوم بدور بالغ الأهمية في مجال تسيير العقار والأملاك الوطنية باعتبارها الهيئة المكلفة بالحماية والمحافظة على الأملاك الوطنية العامة والخاصة، إذ تقوم بدور الخبير والموثق لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية. تجدر الإشارة إلى أنه توجد على مستوى كل ولاية مديرية ولائية، حددت اختصاصاتها أحكام القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، والمرسوم التنفيذي رقم 91-454<sup>2</sup> الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-455<sup>3</sup> المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> سالت نور الدين، العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة الجزائر، 2015/2014، ص 78.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91-454، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط ادارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفاءات ذلك، ج ر عدد 60، صادر في 1991/11/24. معدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-303 المؤرخ في 8 ديسمبر 1993.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91-455، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يتعلق بجرد الأملاك الوطنية، ج ر عدد 60، صار في 1991/11/24. معدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012.

<sup>4</sup> دور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية وال عمران، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، كلية الهندسة المدنية، الري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012-2011، ص ص 62-63.

تتمتع المديرية بأهمية جد بالغة في مجال استغلال العقار الصناعي، لأن حافطة هذا الأخير هي أساسا من الأملاك الوطنية الخاصة. الأصل أن تسيير الحافطة العقارية بصفة عامة يعهد إليها، لكن لتعدد مهامها أسند تسيير العقار الصناعي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بمقتضى القانون رقم 07-119 المعدل والمتمم.

تتدخل إدارة أملاك الدولة في هذا المجال على مستويين هما تقييم العقارات الموجهة للاستغلال الصناعي كخبير للدولة، وتحرير عقد الامتياز المكرس لهذه العملية كموثق للدولة.

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

أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 الذي يحدد تشكيلتها و سيرها<sup>1</sup> وتضم هذه اللجنة الوالي رئيسا وأعضاء من مختلف الإدارات المعنية، وتهدف إلى المساهمة في ضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار إستراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية.

و تتلخص مهامها في تسيير عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي فيما يلي:

\* مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إنشاء المشاريع الاستثمارية عليها.

\* متابعة و تقييم صاحب الامتياز عند إقامته للمشاريع الاستثمارية على العقار.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي، يحدد تشكيلته اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، الجريدة الرسمية عدد 04، المؤرخة في 17 جانفي 2010. المعدل والمتمم المرسوم التنفيذي رقم 20-199 الصادر في 25 يوليو 2020.

\* معاينة بدء نشاط المشاريع الاستثمارية الواقعة على العقار موضوع الامتياز طبقا لأحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.<sup>1</sup>

\* معاينة صاحب الامتياز عند انجازه المشاريع الاستثمارية الجارية على العقار.

يكلف مدير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الاستثمار ، تحت سلطة الوالي ، بأمانة اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ضبط العقار و ترقية الاستثمار<sup>2</sup> ، التي تملك بنك المعلومات مكون من مجموعة معطيات مستخرجة من طرف مصالح أملاك الدولة و الصناعة و الأجهزة المكلفة بالعقار ، و تدرس اقتراح منح الامتياز بالتراضي و بالدينار الرمزي للمتر مربع.

إلا انا المشرع الجزائري تخلى عن هذه اللجنة ، طبقا للمادة 48 من الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 23 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015م التي تعدل المادة 05 من الأمر رقم 04-08 حيث صدر في شأنها التعليم الوزارية المشتركة الأحكام و المتعلقة بمنح الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2 مايو 2009 يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27.

<sup>2</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المرجع السابق.

<sup>3</sup> بوعافية أحمد، ماندي مبارك، المرجع السابق، ص 31.

# الفصل الثاني:

عقد الامتياز كطريقة مستحدثة  
للاستثمار الموجه للعقار الصناعي.

## الفصل الثاني:

### عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار

#### الصناعي

يعتبر عقد الامتياز من أهم العقود الإدارية المسماة لصلته الوثيقة بتسيير المرفق العمومي لأن الأصل أن الإدارة هي المكلفة بإدارته وليس الأشخاص الآخرين فعقد الامتياز **Acte de concession** هو من العقود التي تحقق المصلحة العامة حيث يطبق عليه أحكام القانون الإداري.

بعدما يتم إبرام عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي بين المستثمر صاحب الامتياز وإدارة أملاك الدولة، لا يبقى لهذا العقد سوى تنفيذه على أرض الواقع، ومن ثمة إن هذا العقد، يرتب آثارا تنسحب إلى كل من صاحب الامتياز وكذا الجهاز المكلف بمنح عقد الامتياز، وتبقى هذه الأخيرة محتقظة بسلطاتها وامتيازاتها باعتبارها إدارة عمومية.

ونظرا للنصوص القانونية المختلفة المتعلقة بالعقار الصناعي، نجد أن المشرع الجزائري وضع له عدة قواعد قانونية متعلقة بطريقة استغلاله وتنظيمه، لهذا لا بد من دراسة هذا العقد من خلال التطرق إلى مفهوم عقد امتياز العقار الصناعي (المبحث الأول) ، وأثار عقد الامتياز (المبحث الثاني).

## المبحث الأول:

### مفهوم عقد امتياز العقار الصناعي

اعتمد المشرع الجزائري على طريقة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي تتمثل في عقد الامتياز، حيث أصبح الوسيلة الأمثل للدولة لخلق المشاريع الاستثمارية خاصة في المجال الصناعي.

وبالتالي سنتطرق في هذا المبحث تعريف وخصائص عقد امتياز العقار الصناعي ( **المطلب الأول**)، ثم إلى تكوين عقد الامتياز ( **المطلب الثاني**)، وأخيرا إلى شروط الواجب توفرها للحصول على عقد الامتياز ( **المطلب الثالث**).

## المطلب الأول:

### تعريف وخصائص عقد امتياز العقار الصناعي

الامتيازات هي إحدى طرق إدارة المرافق العامة العالم، لمشاريع الاستثمارية وآلية تطوير الممتلكات الزراعية والصناعية والسياحية، يعتبر استخدام هذه الطريقة شائعا في دول حول العالم، تتوافق الامتيازات مع النهج الجديد الذي انتهجته الجزائر، لذلك يجب تحديد تعريف عقد الامتياز ( **الفرع الأول**)، وخصائص عقد الامتياز ( **الفرع الثاني**).

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

### الفرع الأول: تعريف عقد امتياز الصناعي

يعد عقد الامتياز آلية قانونية اعتمدها الدولة لتسيير أملاكها الخاصة، إذ أن بموجبه يمنح شخص طبيعي أو معنوي حقا دون سواه، ويسمى هذا الشخص بصاحب الامتياز، وسنتطرق في هذا الفرع إلى التعريف الفقهي (أولا)، والتعريف القضائي (ثانيا)، والتعريف التشريعي لعقد الامتياز العقار الصناعي (ثالثا).

### التعريف الفقهي لعقد الامتياز

كان أول بروز لعقد الامتياز في فرنسا بحيث كان الفقه الفرنسي يرى " أن الالتزام وُلِدَ أمر انفرادي تصدره السلطة مانحة الامتياز بما لها من ولاية أمر، ويرضخ له الملتزم اختيارا لقبوله شروط الملتزم"، إلا أن مجلس الدولة الفرنسي أهمل هذا الرأي لاعتماده على فكرة السلطة العامة، ثم أيد فكرة المرفق العام، ثم ما لبث أن اعتبر عقد الامتياز من عقود القانون المدني، فعرفه مجلس الدولة الفرنسي أنه:

" العقد الذي يكلف شخصا خاصا أو شركة بتنفيذ منشأة عامة أو تحقيق مرفق عام، على نفقته مع أو بدون إعانة مالية أو ضمانات، مع اعطاء هذا الشخص الحق بتقاضي رسم من المنتفعين من هذه المنشأة أو المستفيدين من المرفق العام".<sup>1</sup>

واعتبر الدكتور سليمان محمد الطماوي عقد الامتياز على أنه عقد من أشهر العقود الإدارية المسماة، وعرفه أنه " عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها المنتفعين مع

<sup>1</sup> بن عيسى نصيرة، آلية عقود الامتياز لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حاج لخضر باتنة 1، 2021/2022، ص 15.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة لعقد الامتياز.<sup>1</sup>

كما عرفه الدكتور نواف كنعان على أنه: عقد إداري يتم بين شخص معنوي عام وأحد الأفراد أو الشركات ، يتعهد بمقتضاه (الفرد أو الشركة ) بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته بإدارة وتشغيل مرفق عام تحت إشراف وإدارة الشخص المعنوي العام طبقا للشروط الموضوعية له مقابل التصريح باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن، وتحصيل الربح من المقابل الذي يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق العام محل الامتياز.<sup>2</sup>

وقد عرف الدكتور عبد الغاني بسيوني عقد الامتياز على أنه عقد إداري يتم بمقتضاه إسناد إدارة أحد المرافق العامة الاقتصادية إلى شخص من أشخاص القانون الخاص ، سواء كان فرد أو شركة لمدة محددة لتحقيق الغرض الذي أنشئ المرفق من أجله ، على مسؤوليته بواسطة أمواله وعماله ،مقابل تحصيل رسوم المنتفعين.<sup>3</sup>

في حين عرفه الدكتور عصمت عبد الله الشيخ بأنه: " إتفاق يتم بين الإدارة وبين أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه يتعهد الملتزم بتقديم خدمة عامة للجمهور على نفقته وتحت مسؤوليته وطبقا للشروط التي يحددها ذلك الاتفاق من حيث السعر أو الكيفية التي تؤدي بها الخدمة وذلك مقابل الإذن لهذا الفرد أو لهذه الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من

<sup>1</sup> سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الادارية، دار الفكر العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص 121.

<sup>2</sup> نواف كنعان، القانون الاداري، الكتاب الثاني، الوظيفة العامة، القرارات الادارية، العقود الادارية، الأموال العامة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان الاردن، 2007، ص 322.

<sup>3</sup> عبد الغني بسيوني عبد الله، النظرية العامة في القانون الاداري، دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الاداري وتطبيقاته، د ط، دار المعارف ، الاسكندرية، مصر، 2003، ص 446.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

الزمن ويقوم الاستغلال عادة في صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنتفعين من المرفق".<sup>1</sup>

### ثالثا: التعريف القضائي لعقد الامتياز

لقد جاء قرار مجلس الدولة الجزائري بتعريف عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة على أنه: "عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه".<sup>2</sup>

ويتضح لنا أن مجلس الدولة اعترف صراحة بالطابع الإداري و الطابع العام لعقد الامتياز بما يخوله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها تجاه الطرف المتعهد.

من خلال هذا القرار نصل إلى القول أنه يمكن الاعتماد على هذا التعريف الذي يخص منح الامتياز على الأملاك العامة التابعة للدولة على سبيل الاستثناس و المقارنة ولا يمكن تطبيقه على الأملاك الخاصة للدولة لعدة أسباب: كون الامتياز الوارد على الاملاك العامة للدولة مؤقت و قابل للرجوع أما الامتياز الوارد على الأملاك الخاصة للدولة غير قابل للفسخ أو الرجوع فيه إلا في حالة الاخلال بالتزامات الواردة في دفتر الشروط و بنود العقد.<sup>3</sup>

كما أن المستفيد من الامتياز عندما يكون محله الأملاك العامة للدولة لا يملك الحق في تجديد العقد على عكس المستفيد من الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة الذي يملك

<sup>1</sup> عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الاداري، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، مصر، 2002، ص 188.

<sup>2</sup> قرار رقم 11950 الصادر عن مجلس الدولة في 9 مارس 2004، مجلة مجلس الدولة، العدد 5، 2004، ص 57.

<sup>3</sup> بوشنة ليلة، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم 08-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2012، ص 11.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

الحق في تجديد العقد مرتين تصل مدته 99 سنة كحد أقصى ، إضافة إلى أن عقد الامتياز في مجال الأملاك العامة للدولة يمكن تعديله بالإرادة المنفردة للدولة أما عقد الامتياز المبرم في مجال الأملاك الخاصة للدولة لا يمكن تعديله بإدارتها المنفردة<sup>1</sup>.

### ثالثا: التعريف القانوني لعقد الامتياز

تناول القانون الجزائري أسلوب الامتياز في قوانين موزعة ومختلفة المجال من أهمها:

عقد الامتياز في المرسوم التنفيذي رقم 94-322 الذي يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في اطار ترقية الاستثمار و ذلك في دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة الملحق به بأنه : "العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 و المتعلق بترقية الاستثمار<sup>2</sup>.

ونجد المشرع الجزائري قد عرف عقد الامتياز من خلال القانون 83-17 في المادة 21 حيث نصت على عقد من عقود القانون العام ، تكلف بموجبه الإدارة شخص اعتباريا

<sup>1</sup> بوشنة ليلة، المرجع السابق، ص 11.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 94-322 لمؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في اطار ترقية الاستثمار، ج ر عدد 67، الصادر في 14 أكتوبر 1994 (ملغى).

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

قصد ضمان أداء الخدمة للصالح العام، والذي لا يتم منحه إلا لصالح الهيئات والمؤسسات العمومية والمجموعات المحلية.<sup>1</sup>

كما نجد تعريف عقد الامتياز في الأمر 96-13 وذلك في المادة 04 والمتضمن قانون المياه "يقصد بالامتياز بمفهوم القانون عقد من عقود القانون العام، تكلف الإدارة بموجبه شخص اعتباريا عاما أو خاصا، قصد ضمان أداء خدمة ذات منفعة عمومية.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز في العقار الصناعي

من يتمتع عقد الامتياز بمجموعة من الخصائص تتمثل فيما يلي:

#### أولا: عقد الامتياز عقد اداري رسمي

حسب المادة 10 من الأمر رقم 08-04 يكرس الامتياز المذكور في المادة 4 أعلاه بعقد اداري تعده إدارة أملاك الدولة ..."

<sup>1</sup> قانون رقم 83-17 المؤرخ في 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المياه، ج ر عدد 37، معدل ومتمم بالقانون 05-12 مؤرخ في 4 غشت 2005، ومعدل والمتمم بالقانون 22-21 المؤرخ في أول جمادى الثانية 1444 الموافق ل 25 ديسمبر 2022، ج ر عدد 89.

<sup>2</sup> المادة 4 من القانون 96-13 المتضمن قانون المياه، سالف الذكر.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

من خلال استقراء هذه المادة فإن عقد الامتياز يحرره مدير أملاك الدولة، وذلك حسب كفايات محددة في دفتر الشروط الملحق بالمراسيم التنفيذية المنظمة لقانون رقم 08-04، ثم يقوم المدير الفرعي بتسجيل قرار منح الامتياز، لهذا يتطلب أن يكون عقد اداري موثق أي يفرغ في قالب شكلي ورسمي، ذلك وفق ما نصت عليه المادة 324 مكرر من قانون مدني جزائري ويسلط عليه اجراءات الشهر لكونه وارد على العقار.<sup>1</sup>

### ثانيا: عقد محدد المدة

يعتبر عقد الامتياز من العقود الزمنية الطويلة المدة، حيث أن الاراضي التابعة لأملاك الدولة والموجبة لإنجاز المشاريع الاستثمارية تكون محل الامتياز لمدة أدناه 33 سنة قابلة للتجديد مرتين لتصل 99 سنة.<sup>2</sup>

### ثالثا: عقد يمنح لشخص طبيعي أو معنوي خاضع لقانون خاص<sup>3</sup>

يبرم عقد الامتياز بين طرفين مختلفين أحدهما ينتمي إلى القانون العام و الآخر خاضع للقانون الخاص عملا بنموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، وعليه فإن منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرض متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنشاء مشروع استثماري لكن بالرجوع إلى المادة الأولى من هذا المرسوم فنجد

<sup>1</sup> المادة 324 مكرر من القانون 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 متضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 صادرة في 1975، معدل ومتمم بالقانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 جانفي 1983 والقانون 88-14 المؤرخ في 3 ماي 1988 والقانون رقم 89-01 المؤرخ في 7 فيفري 1989 والقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005 والقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007.

<sup>2</sup> بودادة نورية، عماري ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016/2017، ص 49.

<sup>3</sup> موهوبي محفوظ، مركز العقار في منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أمجد بوقرة، بومرداس، 2009، ص 67

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

أن السلطة التنفيذية أخطأت حين أضافت مصطلح الأشخاص الخاضعة للقانون العام و التي لا تستفيد من أسلوب منح الامتياز تطبيقا للمادة 3 من الأمر رقم 04-08 و المعدلة بالمادة 15 من قانون المالية التكميلي 2011.<sup>1</sup>

### رابعاً: عقد يرتب حق انتفاع

منح المشرع الجزائري حق الانتفاع إلى المنتفع وهو المسير المتعاقد مع الدولة ممثلة لإدارة العمومية بالمادة 844 من القانون المدني الجزائري على أنه : " يكسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون، وتتص المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي المطبق على منح الامتياز بالتراضي على أنه : " تجسيد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة وبدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة<sup>2</sup>، ويعتبر حق الانتفاع حق عيني تبقي لصاحب الامتياز الذي ليس له الحق في التصرف في الملك بمعنى أنه لا يستطيع بيع الملك أو مبادلتة أو تأجيرها أو التبرع به لعدم ملكيته، وفي حالة البناء على الأرض لانجاز مشروعه يمكن له تملك البناية دون تملك للأرض بعقد موثق، على أن عند اتمام البنائات المقررة في المشروع الاستثماري المعاينة قانونا بناء على شهادة المطابقة تكرر اجباريا ملكية البنائات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها بمبادرة من هذا الأخير بعقد موثق، شكليات لإبرامه منها موافقة السلطة صاحبة الصلاحية في الإبرام.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> مرسوم التنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 2 ماي يحدد الشروط والكيفيات لمنح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر عدد 27، صادر في 2009/05/06.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، سالف الذكر.

<sup>3</sup> سليمان فاطنة، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مجلة الميدان للعلوم الانسانية والاجتماعية، المجلد 03، العدد 04، جامعة الجلفة بن الاخضر محمد، 2020، ص 68.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

### خامسا: عقد مقابل دفع اتاوة

جعل المشرع مقابلا للانتفاع اِتاوة سنوية والتي يتم تحيينها كل 11 سنة، مما يستشف من خلاله نيته لتسهيل وتحفيز الاستثمار والتي اعتبرها في مناطق بأسعار رمزية ومغرية للمستثمرين.

كما تجدر الإشارة إلي أن المشرع ومن أجل تشجيع المستثمرين أكثر، فقد خفض من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية بموجب نص المادة 9 من الأمر رقم 08-04 المعدلة وفقا للمادة 15 من قانون المالية لسنة 2012، وكذا المادة 12 من قانون ترقية الاستثمار لسنة 2016<sup>1</sup>، وعلى صاحب الامتياز دفع الإتاوة الإيجارية في أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ تبليغه.

### المطلب الثاني:

#### تكوين عقد الامتياز

يعد عقد الامتياز أحد التصرفات التي يظهر فيها الشخص العام كطرف، ومع ذلك، فهو ليس تصرفاً أحادياً يتخذه الشخص العام بناءً على سلطاته الاستثنائية أو الصلاحيات الممنوحة له بموجب القانون، بل هو عقد يمثل علاقة قانونية تقوم على اتفاق بين طرفين. وسنتاول في هذا المطلب أطراف عقد الامتياز ( الفرع الأول)، وابرام عقد الامتياز ( الفرع الثاني).

<sup>1</sup> المادة 12 من قانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار المؤرخ في 03 غشت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 46 الصادر في 03 أوت 2016.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

### الفرع الأول: أطراف عقد الامتياز في العقار الصناعي

عقد الامتياز في العقار الصناعي يبرم بين شخصين ينتميان إلى نظام قانوني مختلف، الدولة باعتبارها شخصا من أشخاص القانون العام المتمثلة في السلطة المتعاقدة المانحة للامتياز من جهة، ومن جهة أخرى كل مستثمر وطني أو أجنبي يخضع للقانون الخاص المتمثل في صاحب الامتياز مستغل العقار الموجه للمشروع الاستثماري.

#### أولاً: مانح الإمتياز.

يقصد بالدولة المانحة للامتياز جميع الجهات الإدارية التي خول لها القانون صلاحيات السهر على تنفيذ هذا العقد ومراقبته، وقد تتمثل في جهتين هما:

#### أ- الجهة المؤهلة لإبرام العقد عقد الامتياز:

الجهة المؤهلة لإبرام عقد الامتياز في العقار الصناعي هي إدارة أملاك الدولة باعتبارها الجهاز الإداري الذي خول له القانون حق التسيير و التصرف في جميع العقارات الخاصة التابعة للدولة الموجهة للمشاريع الاستثمارية، وهذا ما أكدته المادة 10 من الأمر رقم 04-08 المذكور سابقا على أنه "يكرس الامتياز المذكور في المادة أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز".<sup>1</sup>

إدارة أملاك الدولة وهي تريد إبرام عقد الامتياز في العقار الصناعي لابد أن تفرغه في قالب شكلي يتم تحريره من قبل المفتش الفرعي لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية و بالضبط في مصلحة تحرير العقود الإدارية ، لأن هناك حقوقا و التزامات تترتب على عاتق

<sup>1</sup> أمر 04/08 المرجع السابق.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

الطرفين، و بالتالي نظرا لأهمية هذا العقد فالكثافة شرط جوهري فيه لأنه لا يمكن تصور إبرام عقد الامتياز دون كتابة.<sup>1</sup>

### ب- الجهة المؤهلة لتسيير عقد الامتياز

نظرا للإصلاحات الاقتصادية التي بادرت بها السلطات العمومية من حرصها على التكفل بانشغالات المستثمرين وذلك بتمكينهم من إنجاز مشاريعهم الاستثمارية في مدة قصيرة و بأقل تكلفة، ومساعدتهم على التخلص من العوائق التي تعترضهم، أنشأت عدة هيئات مكلفة بمتابعة الاستثمار، ولما كان عقد الامتياز في العقار الصناعي يمنح لإنجاز المشاريع الاستثمارية، صار تسييره متوقفا على هذه الهيئات المعنية بالمسائل الاستثمارية حتى يتمكن صاحب الامتياز من الحصول على بعض التسهيلات الإدارية و المزايا المقررة للعقار الممنوح له و المنصوص عليها في قوانين الاستثمار و قوانين المالية المطبقة لها، وتتمثل هذه الجهات المسيرة لهذا العقد في:

- المجلس الوطني للاستثمار.

- الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

- صندوق دعم الاستثمار.

- الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.

- لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> معطى الله مصطفى، نظام الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد السادس، جامعة محمد بن أحمد، وهران، 2، جانفي 2016، ص 05.

<sup>2</sup> معطى الله مصطفى، المرجع السابق، ص 5.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

ثانيا: المستثمر صاحب الامتياز

"يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط، لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية تهدف إلى تعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية. يتم تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز بموجب دفتر الشروط الذي يحدد حقوق والتزامات كل من الجهة المانحة والمستفيد من الامتياز<sup>1</sup>.

من خلال تعريف عقد الامتياز يتضح أن الطرف الآخر في العقد هو المستفيد من حق الامتياز أو صاحب الامتياز، كما عبر عنه المشرع، وهو كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في إنجاز مشروع استثماري أي المستثمر يرى البعض، أنه من المستحسن استعمال مصطلح "المستثمر" بدل مصطلح "المستفيد" لأنه أكثر دقة ويترك أثرا في الشخص نفسه وينمي فيه روح العمل والمخاطرة، فضلا عن أنه مصطلح يتماشى وفلسفة النظام الليبرالي عكس مصطلح المستفيد الذي يستعمل عادة في ظل النظام الاشتراكي، كما أن مصطلح صاحب الامتياز يقترن بمفهوم عقد الامتياز في القانون العام.<sup>2</sup>

يمكن القول أن المستثمر هو كل من يقوم بالاستثمار في مجال معين، أما الاستثمار فهو مفهوم اقتصادي واسع يقوم على أساس توظيف الأموال في القيام بنشاطات اقتصادية من أجل تحقيق الأرباح، ويشمل جميع النشاطات فقد يكون في مجال الصناعة، الزراعة، السياحة أو الترقية العقارية إلى غير ذلك، وما يهم في هذه الدراسة هو المستثمر في المجال

<sup>1</sup> المادة 3 من الأمر رقم 04-08 المرجع السابق..

<sup>2</sup> لكحل محلوف، العقار الصناعي بين فن صياغة المصطلح القانوني ومتطلبات واقع السوق العقارية في الجزائر، ملتقى وطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، جامعة الوادي، يومي 11 و 12 ديسمبر 2013. ص 13.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

الصناعي، أي الذي يوظف أمواله في إقامة نشاطات صناعية وذلك في إطار عقد الامتياز.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: إبرام عقد الامتياز

بعد اختيار المتعاقد مع الإدارة سواء عن طريق المنافسة أو عن طريق التراضي وبذلك يكون منح الامتياز وفقا لإجراءات ومراحل تبدأ باعتماد أسلوب التراضي كنمط وحيد لإبرام عقد الامتياز (أولا) وصولا إلى مراحل إبرام عقد الامتياز وفق لأسلوب التراضي (ثانيا)

### أولا: اعتماد أسلوب التراضي كنمط وحيد لإبرام عقد الامتياز

كرس الأمر رقم 04-08 عقد الامتياز كآلية وحيدة لاستغلال العقار الموجه للاستثمار، حيث كان يبرم بطريقتين، عن طريق المزاد العلني كإجراء حصري، وبموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تم الغاء المزاد العلني وتكريس التراضي كصيغة وحيدة لمنح الامتياز.

حيث قام قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بتعديل المادة 3 من القانون رقم 08-04 في مادته 15 التي نصت بأن الامتياز يمنح على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة المتوفرة، لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية، ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> منقلي يمينة، طاشور ديهية، استغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 56.

<sup>2</sup> المادة 3 من الأمر رقم 04-08 المعدل والمتمم بموجب المادة 15 قانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة الرسمية العدد 40، الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2011.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

وبالتالي تم الغاء اجراء المزاد العلني نظرا لطول اجراءاته وتعقدها بدءا بالإعلام والاشهار للعملية من خلال الدعوة إلى المنافسة ويمنح للعارض الذي يقدم أعلى العطاءات، إضافة إلى قلة الاقبال عليه والآثار السلبية التي نتجت عنه، وأصبح الامتياز يتم بصيغة وحيدة ألا وهي التراضي في منح أو ابرام عقد الامتياز.<sup>1</sup>

أيضا بالرجوع إلى قانون المالية سنة 2013 نجد تعديل في المادة 5 من الأمر رقم 04-08 في المادة 34 منه والتي نصت على ترخيص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بناء على:

- بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

- بناء على اقتراح الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل حدود المدينة الجديدة وبعد موافقة الوزير المكلف بتهيئة الاقليم.

- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة حول الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عبد الحميد لمين، التراضي أسلوب وحيد لمنح الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، المجلة الشاملة للحقوق، العدد 2، جامعة أمجد بوقرة، بومرداس، 2021، ص 53.

<sup>2</sup> المادة 34 القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، الجريدة الرسمية العدد 72، الصادرة في 30 ديسمبر 2012.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

وفي الأخير نلاحظ أن أسلوب التراضي هو الآلية الوحيدة التي استقرت عليها أحكام التشريع الجزائري في منح الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار.<sup>1</sup>

### ثانيا: مراحل ابرام عقد الامتياز الصناعي وفقا لأسلوب التراضي

يمر عقد الامتياز بعدة مراحل أساسية هي:

#### أ- تقديم طلب الحصول على عقد صناعي

يجب على المترشح للامتياز أن يكون ملفا فيه طلب يوجه إلى الوالي المختص إقليميا، ويودع لدى أمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، ويرسل المترشح للامتياز بالتراضي على قطعة أرض، طلبا إلى اللجنة يرفق بدراسة تقنية واقتصادية للمشروع.<sup>2</sup>

يرفق بدراسة تقنية واقتصادية للمشروع وتحديد الوثائق التي يجب أن يحتويها الملف، ويجب أن يرد في الطلب بيان لطبيعة المشروع الاستثماري، ويرفق بدراسة تقنية واقتصادية<sup>3</sup>، مع استمارة تقنية يملؤها المترشح تمنح له من طرف اللجنة، إضافة إلى خطة تمويل تبين التكلفة المالية التقديرية للمشروع، مبلغ التمويل الشخصي ومبلغ الاعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها والتي يستطيع التصرف فيها.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عبد الحميد لمين، المرجع السابق، ص 53.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 152/09، يحدد للشروط والكيفيات لمنح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، سالف الذكر.

<sup>3</sup> المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 مؤرخ في 23 أفريل 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27، صادر في 2007/04/25.

<sup>4</sup> منقلي يمينة، طاشور ديهية، المرجع السابق، ص 60.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

### ب- المصادقة على عقد الامتياز

يقصد بالمصادقة على العقد التوقيع من طرف السلطة المختصة ويكون ذلك حسب اهمية العقد فتكون مصادقة من طرف السلطات المركزية اذا كان الامتياز ذو اهمية وطنية وذلك حسب مانصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي 96-308 المتعلق بمنح امتياز الطرق السريعة اما اذا كانت اتفاقية منح الامتياز ذات اهمية محلية فان المصادقة عليه تكون من طرف السلطات المحلية وذلك حسب منصت عليه المادة 149 من قانون رقم 07-12 متعلق بالولاية.<sup>1</sup>

### ت- تحرير عقد الامتياز

بعد إصدار الوالي قرار الترخيص، يجب أن يجسد هذا الامتياز الممنوح على العقار الموجه للاستثمار الصناعي بموجب عقد اداري تعده ادارة أملاك الدولة، ويكون مرفقا بدفتر الشروط يحدد البرنامج الدقيق للمشروع الاستثماري وكذلك شروط وبنود الامتياز، وهذا حسب ما تطرقنا له سابقا في المواد 10، 17، 21 من المراسيم التنفيذية 08-04، 09-152، 09-153.<sup>2</sup>

بعد ذلك يأتي إجراء آخر وهو التسجيل ويعرف على أنه اجراء يتم من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل وذلك حسب كفاءات وطبقا لإجراءات مختلفة محددة بموجب القانون، ومن خلال النصوص القانونية الواردة في القانون نجد أن المشرع لم يعرف هذه العملية وإنما اقتصر فقط على تبيان أهميته القانونية وإجراءاته ، بعد ذلك يأتي إجراء آخر وهو الشهر العقاري الذي يلعب دورا مهما في إعلام الغير حول الوضعية القانونية لعقار ما، ويعرف على أنه نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية

<sup>1</sup> بولعراس رمزي، غريب عبد المعز، عقد الامتياز - الامتياز الفلاحي نموذجا-، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامع العربي التبسي تبسة، 2021/2022، ص 20.

<sup>2</sup> المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-04، سالف الذكر.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

العقارية وكذلك الحقوق العينية العقارية الأخرى، وتحدد نسبة الرسم على الشهر العقاري ب 0.05% نت المبلغ الاجمالي المتراكم الخاص بفترة الامتياز الأصلية 33 سنة، وبعد استكمال كافة الاجراءات الشكلية الذي يقوم بها محرر العقد يسلم عقد الامتياز في العقار الصناعي للمستثمر<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث:

#### الشروط القانونية الواجب توفرها للحصول على عقد الامتياز

تتعدد شروط منح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي من شروط المتعلقة بأطراف عقد الامتياز ( الفرع الأول)، وشروط متعلقة بالعقار الصناعي كمحل عقد الامتياز ( الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: الشروط المتعلقة بأطراف عقد الامتياز

يتمثل أطراف عقد الامتياز في كل من المستثمر صاحب الامتياز (أولا)، والادارة المانحة للامتياز (ثانيا).

#### أولا: الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز

يمنح الامتياز لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاص وهذا طبقا لنص المادة 03 من الأمر رقم 04-08 دون اعطاء شروط أخرى لذلك.

لكن بالرجوع إلى دفتري الشروط المرفقين بالمرسومين 152-09 و 153-09 المشار إليهما سابقا نجد شروط تتعلق بالمشاركة في المزاد العلني، ومن بين الشروط الواجب توفرها

<sup>1</sup> عزيري آية، النظام القانوني لتسيير العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2022/2023، ص 56.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

في المشارك في المزاد العلني المتعلق بمنح الامتياز أن يكون له موطننا أكيد، وأن يكون ميسورا ماليا ويتمتع بالحقوق المدنية، كما يشترط أن يكون صاحب الامتياز جزائري الجنسية.

وبهذا يكون للأجانب امكانية استغلال العقار الصناعي، ويعد ذلك من أهم الأسباب التي أدت بالمشروع الجزائري إلى الغاء امكانية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.<sup>1</sup>

### ثانيا: الشروط المتعلقة بالإدارة المانحة للامتياز

بالرجوع إلى الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وكذا المراسيم التنفيذية له نلاحظ أن المشرع لم يحدد شروط تتعلق بالإدارة المانحة للامتياز، وعليه يشترط في هاته الهيئة الشروط العامة المتعارف عليها في مجال القانون الإداري كالاختصاص.

وطبقا لما جاء به نفس الأمر يتم الامتياز بناء على عقد تعده إدارة أملاك الدولة بين صاحب الامتياز والإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الامتياز حسب الحالة.<sup>2</sup>

كما اشترط المشرع أن يرفق العقد بدفتر شروط وفقا للنموذجين المرفقين بالمرسومين التنفيذيين 152-09 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و 153-09 المحدد لشروط وكيفيات

<sup>1</sup> منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، 2013/2014، ص 41.

<sup>2</sup> المادة 10 من الأمر 04-08 المرجع السابق.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية والمستقلة والغير المستقلة المحلة والأصول التابعة للمؤسسات الاقتصادية وتسييرها.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالعقار الصناعي محل عقد الامتياز

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

ويستثنى من مجال تطبيق احكام الامتياز أصناف الاراضي التالية:

الاراضي الفلاحية ، القطع الارضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية ، القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و استغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية ، القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة ، القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية ،القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عند الانجاز الفعلي للمشروع طبقا لأحكام دفتر الشروط والمثبت قانونا بشهادة المطابقة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> ذيب لخضر، عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2016/2017، ص 28.

<sup>2</sup> المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة 02 من الأمر رقم 04/08 المعدلة بموجب المادة 61 من الأمر رقم 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 78 الصادرة في 31 ديسمبر 2014.

## **المبحث الثاني:**

### **الأثار المترتبة على عقد الامتياز**

لا شك أنه بعد انعقاد منح الامتياز في العقار الصناعي، الذي يكون محله قطعة أرض تابعة للأموال الخاصة للدولة، أو قطعة أرض تقام عليها بناية يكونان كذلك ملك خاص للدولة في بعض الحالات، فإنه يترتب آثارا، تتمثل في مجموعة من الحقوق وتقابلها بعض الالتزامات، لهذا كان المشرع حريصا على تبيان هذه الحقوق والالتزامات خصوصا من خلال دفتر الشروط المرفق بعقد الامتياز سواء على، بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز (المطلب الأول)، بالنسبة للإدارة المانحة لحق الامتياز (المطلب الثاني).

### **المطلب الأول:**

#### **بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز**

يرتب عقد الامتياز آثار بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز، حيث يخول له باعتباره طرفا في العقد مجموعة من الحقوق (الفرع الأول)، ويقع على عاتقه أيضا مجموعة من الالتزامات (الفرع الثاني).

#### **الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز**

سنتطرق للحقوق التي تمس صاحب الامتياز وهناك عدد كبير من الحقوق والمزايا ومن أهم هذه الحقوق ما يلي:

### أولاً: الحق في الحصول على رخصة البناء

تعرف رخصة البناء بأنها " القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق لشخص (طبيعياً أو معنوياً) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران.<sup>1</sup>

ما يلاحظ في مجال استغلال العقار الصناعي تنازل المشرع عن شرط ملكية القطعة الأرضية للحصول على رخصة البناء إذ يكفي الحصول على عقد الامتياز، إذ يمكن لصاحب الامتياز في إطار انجاز مشروعه الاستثماري الحق في استصدار رخصة البناء حسبما جاء في نص المادة 11 من الأمر 04-08 وذلك في سبيل إقامة المنشآت اللازمة، ويعد هذا استثناء على ما جاء في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

### ثانياً: الحق في إنشاء رهن رسمي

أقر المشرع الجزائري لصاحب الامتياز الحق في إنشاء رهن رسمي لدى هيئات القرض العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها، وذلك من أجل أن يقدم ضمان للبنوك والمؤسسات المالية مقابل القروض التي تمنحها له من أجل تمويل مشروعه الاستثماري الذي تتم مباشرته، حيث عرف القانون المدني الجزائري الرهن الرسمي بأنه: "عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على العقار لوفاء

<sup>1</sup> كوسام أمينة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-11، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 05، العدد 02، المركز الجامعي ببيركة، باتنة الجزائر، 2022، ص 98.

<sup>2</sup> القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 الصادر في 02 ديسمبر 1990 المعد والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51 الصادر في 15 أوت 2004، وكذلك، ج ر عدد، عدد 71، الصادر في 10 نوفمبر 2004.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان".<sup>1</sup>

وعليه بالتمعن في أحكام القانون المدني نجد أنه لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على العقار، ما لم يوجد نص يقضي بذلك.<sup>2</sup>

وبالتالي نلاحظ أن المشرع الجزائري من خلال هذه المادة قد اشترط على العقار المرهون برهن رسمي أن يتم بيعه بالمزاد العلني والا كان الرهن باطلا، وهذا ما كان يتماشى مع ما يتضمنه الأمر 04-08 قبل تعديله، حيث كان يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني، وبالتالي لا يجد المستثمر أي إشكال في إمكانية حصوله على قروض من أجل تمويل مشروعه الاستثماري، أما بعد تعديل الأمر 04-08 بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 و من بعده قانون التكميلي لسنة 2015، فقد أصبحت المادة 886 من القانون المدني متناقضة تماما لما جاء في المادة 11 من الأمر 04-08، حيث أصبح الامتياز في مجال العقار الصناعي يمنح عن طريق التراضي فقط بعد إلغاء أسلوب المزاد العلني.<sup>3</sup>

### ثالثا: الحق في الحصول على العائد المالي

من اهم ما يجلب المستثمر و يشجعه على الاستثمار هو المناخ المناسب او البيئة التي تساعده لإقامة مشروعه الاستثماري مما يجعل هذا الأخير يبحث عن أحسن معاملة في جميع النواحي والتي تكون لها علاقة مباشرة بالاستثمار والمعروفة بالاستقرار القانوني و السياسي و الاجتماعي الذي يتم فيه الاستثمار، بالإضافة الى أن صاحب الامتياز بإمكانه اللجوء الى مؤسسات بنكية للاستفادة من معاملات مالية خاصة بالمستثمر مقابل تقديم

<sup>1</sup> المادة 882 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 175 المتضمن التقنين المدني، المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> المادة 886 من الأمر رقم 75-58، سالف الذكر.

<sup>3</sup> سماعيلي زهرة، شكير مريم، الامتياز كألية لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، 2015/2016، ص 68.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

ضمانات عينية أو شخصية، إذ يتم تسجيل خروج المشرع عن القواعد العامة التي تشترط لصحة الرهن الرسمي ، كما نجد أن في المشرع في إطار قانون الاستثمار الاخير حرص على أنه في حالة ما سخرت الإدارة المستثمر فإن ذلك يترتب عليه تعويض عادل ومنصف، والذي نص انه لا يمكن أن يكون الاستثمار المنجز محل تسخير من طرف الإدارة الا في الحالات المنصوص عليها في القانون، ويترتب على التسخير تعويض عادل ومنصف، طبقاً للتشريع المعمول به.<sup>1</sup>

### رابعاً: الحق في التنازل عن ملكية المستثمر

يمكن للمستثمر الحق في تملك البنايات المنجزة على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الممنوح امتيازها، وذلك بموجب عقد موثق بين صاحب الامتياز ومديرية أملاك الدولة، ومن ثمة تصبح هذه الأخيرة قابلة للتنازل فور الانجاز الفعلي للمشروع الاستثماري والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة، حسب ما جاء في نص المادة 14 من الأمر 08-04.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز

يلتزم المستثمر صاحب الامتياز كأى طرف في أي عقد بأن يوفي بالتزاماته ووهي على النحو التالي:

<sup>1</sup> بوساحية الياس، ملوك سليم، عقود الامتياز الصناعي في ظل قانون الاستثمار 18/22، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2023/2022، ص 51.

<sup>2</sup> جلال عزيزي ، عبد الكريم موكة، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار- العقار الصناعي نموذجاً- ، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد الثالث، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، دس، ص 133.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

### أولاً: الالتزام بإنجاز المشروع الاستثماري

تأخذ السلطة المانحة للامتياز في دراستها لحالة المستثمر عدة جوانب سواء المالية و الفنية و كذلك الكفاءة و الخبرة و أهم شئ هو القدرة على تنفيذ العقد تنفيذاً صحيحاً دون الإخلال بأي جانب من الجوانب المتفق عليها، لأن الأمر هكذا يكون مرتبطاً بإنشاء مشاريع استثمارية وبالتالي تحقيق التنمية الاقتصادية للدولة، لذلك فإن الإدارة تولي اهتمام كبير للاعتبار الشخصي للمتعاقد معها ويوضح ذلك في المقام الأول، سواء فيما يتعلق باختيار المتعاقد، أو تنفيذ العقد.<sup>1</sup>

### ثانياً: الالتزام بدفع الاتاوة الإيجارية السنوية

لقد تضمن دفتري الشروط النموذجيين المرفقين بالمرسومين التنفيذييين رقم 06-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و 09-153 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير المستقلة المحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها على أن صاحب الامتياز بالإضافة إلى التزامه بدفع ما عليه من إتاوة سنوية فهو ملزم أيضاً بدفع المصاريف التالية<sup>2</sup>:

- مصاريف الإعلانات والملصقات والنشرات أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة (هذا الأمر كان قبل التعديل الذي جاء به قانون المالية لسنة 2011).

- رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع والملحقات المشتركة، كدفتر الشروط والمخطط الإجمالي.

<sup>1</sup> بوساحية الياس، ملوك سليم، المرجع السابق، ص 53.

<sup>2</sup> ذيب لخضر، عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2016/2017، ص 48.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

- رسم تسجيل الملحقات المشتركة.

نلاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص على ضرورة شهر عقد الامتياز لا بموجب الأمر 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ولا بموجب المراسيم التنفيذية، غير أنه جعل بموجب دفتر الشروط النموذجي السالف الذكر رسم الشهر العقاري على عاتق صاحب الامتياز ويفهم من ذلك أن شهر الامتياز إلزامي كما تم التأكيد على ذلك بموجب التعليمات الداخلية لمديرية أملاك الدولة، هذا ما يؤكد على أن الامتياز ينشأ عنه حق عيني عقاري مما يجعله يميل إلى العقود العامة المعروفة في القانون المدني خاصة عقد الإيجار طويل المدى<sup>1</sup>.

- ثمن النسخة التنفيذية عند الاقتضاء.

- وقد تضمن دفتري الشروط السالفي الذكر أيضا أن صاحب الامتياز ملزم أيضا بدفع كل الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي ستلحق بالأصل العقاري الممنوح عليه حق الامتياز ويتكفل ابتداء من تاريخ بدء الانتفاع بكل التكاليف المتعلقة بالمدينة وشبكة الطرق وغيرها وكذا التنظيمات الإدارية الموجودة أو التي ستوضع بدون أي استثناء أو أي تحفظ.<sup>2</sup>

### ثالثا: الالتزام بالإبلاغ عن الممتلكات الثقافية

يلتزم المستفيد من حق الامتياز على المشروع الاستثماري بإبلاغ مدير أملاك الدولة فيها المختص إقليميا عن أية ممتلكات ثقافية يتم اكتشافها طبقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، حيث يتولى هذا الأخير بدوره إعلام مدير الثقافة للولاية قصد

<sup>1</sup> نيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2010، ص 13.

<sup>2</sup> نيب لخضر، المرجع السابق، ص 49.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

اتخاذ الاجراءات القانونية اللازمة، وهذا بغرض تطبيق أحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.<sup>1</sup>

ويحدد القانون القواعد العامة للمحافظة على التراث الثقافي للأمة ويضبط شروط تطبيقه، وتشمل الممتلكات الثقافية العقارية أو المنقولة وغير المادية، تقوم الدولة بالحفاظ على ملكية كل الممتلكات الثقافية خصوصا البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية والبرونز والتماثيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز والنقود القديمة وكذا المناجم والمعادن الموجودة التي قد تكتشف عن أصل عقاري محل الامتياز أو في باطنه.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني:

#### بالنسبة للإدارة المانحة لحق الامتياز

تتمتع الدولة كطرف في العقد بسلطات والتي لا يمكن أن تتمتع بها الأفراد، وذلك لتحقيق الصالح العام، كما تلتزم بما تضمنته بنود العقد، ولا يمكن لها التخلص من التزاماته لأنها مطالبة بتنفيذها أمام صاحب الامتياز، وسنعرض في هذا المطلب حقوق الادارة المانحة لحق الامتياز ( الفرع الأول)، التزامات الادارة المانحة لحق الامتياز ( الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: حقوق الادارة المانحة لحق الامتياز

تتمتع الادارة بمجموعة من الحقوق وهي حق الرقابة وانشاء واعداد المرفق وسيره ( أولا)، حق الادارة في تعديل العقد ( ثانيا)، حق الادارة في توقيع الجزاءات على المتعاقد ( ثالثا).

<sup>1</sup> القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1988 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44، الصادر في 17 جوان 1998.

<sup>2</sup> سماعيل زهرة، شكير مريم، المرجع السابق، ص 79.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

أولاً: حق الرقابة على إنشاء واعداد المرفق وسيره

إن رقابة الإدارة على الملتزم في إدارته للمرفق تجد أساسها في طبيعة النشاط موضوع الامتياز وبما أن الملتزم يقوم بإدارة مرفق عمومي فلا يمكن أن يترك وشأنه في إدارة حرية مطلقة، وانها لا بد أن يخضع في ذلك لإشراف الإدارة حتى تتأكد من أن المرفق دائماً يشغل حدود الغرض الذي يستهدفه أصلاً، سواء نص العقد على ذلك أم لم ينص، فإن هذا الحق ثابت للإدارة في جميع الأحوال وينتج من طبيعة المرفق ذاتها،<sup>1</sup> وعليه فإن نطاق الرقابة يمتد إلى سائر النواحي المتعلقة من سير المرفق خاصة منها الفنية والمالية فالرقابة من وسائل الوقاية والامان لصالح المنتفعين، أما الرقابة من الناحية المالية فتحقق فيها الإدارة من أن الملتزم لا يقتضي من المنتفعين رسوما اعلى من الرسوم عليها في العقد.

### 1- مضمون الرقابة:

إن رقابة السلطة الإدارية على الملتزم تضمن أمرين:

- معرفة المعلومات الضرورية على حالة المرافق وسيره ونشاطه، وهذا الأمر يفرض على الملتزم أن يسهل مهمة الأعوان الذين ترسلهم الإدارة لجمع المعلومات بان يقدم لهم ما يطلبونه من وثائق وإحصائيات.

- لفت انتباه الملتزم إذا حاد عن حسن سير المرفق، فيمكن للإدارة أن توجه له بعض التعليمات إذن فحق الإدارة في الصورة الأولى مقرر كمبدأ عام بالنسبة للعقود الإدارية سواء نص عليه العقد أم لم ينص، أما في الصورة الثانية فليس مقرر كمبدأ عام في العقود الإدارية غير انه مع ذلك يختلف حسب طبيعة العقد وعليه فإن القول بحق الإدارة في الرقابة

<sup>1</sup> قواوي بن سليمان، منح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، 2017/2018، ص 37.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

كمبدأ عام يعني عدم جواز الاتفاق على مخالفة هذا المبدأ، فلا يمكن للإدارة أن تتنازل على استكمال سلطتها لأنها من النظام العام.<sup>1</sup>

### 2- حدود الرقابة:

إن سلطة الرقابة في تنفيذ العقد ليست مطلقة بل تحدّها اعتبارات تتمثل في.

- وجوب توفير ضمانات للمتعاقد معها في حالة تعسّفها، أو انحرافها في استعمال السلطة بهدف المساس بحقوق المتعاقد بأي حال من الأحوال.

- لا يجوز ان تؤدي سلطة الإدارة في الرقابة على التدخل في الأعمال الداخلية المتعلقة بسير المرافق تحولت إلى أسلوب التسيير المباشر.<sup>2</sup>

### ثانياً: حق الإدارة في تعديل العقد

انطلاقاً من مبدأ قابلية المرفق العام للتعديل والتغيير، وعملاً بما استقر عليه الفقه والقضاء الإداريان، فإن للجهة مانحة الامتياز أن تعيد النظر بأسلوب تنظيم إدارة المرافق العامة بما يتلاءم مع الظروف والمستجدات الطارئة بعد إبرام عقد الامتياز وبما يحقق المصلحة العامة، وعادة ما تطول التعديلات شروط تقديم الخدمة وقوائم الأسعار فالإدارة لها حق تعديل عقد الامتياز وذلك بما يتلاءم مع المصلحة العامة، وبالمقابل يجب على صاحب الامتياز الالتزام بتنفيذ ما تفرضه عليه الإدارة مانحة الامتياز.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> محمد خليف جبوري، العقود الادارية، مكتبة دار الثقافة والتوزيع، عمان 1998، ص 113.

<sup>2</sup> محمد خليف جبوري، العقود الادارية، مكتبة دار الثقافة والتوزيع، عمان 1998، ص 114.

<sup>3</sup> منسل ابراهيم، عقد الامتياز على العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2015/2016، ص 21.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

### ثالثا: حق الادارة في توقيع الجزاءات على المتعاقد

منح المشرع الجزائري للادارة الحق في توقيع الجزاءات القانونية على المخالف للالتزامات التعاقدية في عقد الامتياز، ومن الجزاءات التي يمكن أن تلجأ إليها إدارة أملاك الدولة، منها الغرامات المالية، وكذلك حرمان المرقى العقاري من خصم قيمة الاتاوات التي كان قد سددها أثناء أداء قيمة العقار عند التنازل على العقار، وقد تصل الجزاءات التي يمكن أن توقعها إدارة أملاك الدولة على المرقى العقاري المخالف للالتزامات إلى اسقاط حق الامتياز عن طريق حكم قضائي.<sup>1</sup>

والهدف من إقرار الجزاءات لفائدة الادارة هو حماية الأملاك الوطنية بصورة أولية، وكذلك حماية المصلحة العامة، وحرص الدولة على تنفيذ المتعاقد معها للالتزامات التعاقدية، هذه الجزاءات غير موجودة في العقود الخاضعة للقانون الخاصة.

بحيث أن لا قيمة لحق لرقابة والاشراف دون وجود جزاءات تفرضها الادارة على المخالفين، الا أن الادارة تمتنع على فرض بعض الجزاءات إلا بعد رخصة من القضاء وبموجب حكم قضائي، وذلك نظرا لخطورتها، وتتمثل هذه الجزاءات في صورة فسخ العقد بعد تخلي المرقى العقاري على التزاماته، التعاقدية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 11 و 12 من المرسوم التنفيذي 281/15 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر عدد 58 المؤرخ في 4 نوفمبر 2015.

<sup>2</sup> نورين حسام الدين، أمير شريف آسية، الآثار المترتبة على عقد الامتياز القابل للتحويل لتنازل من أجل انجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السابع، العدد الثاني، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر، 2023، ص 908

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

### الفرع الثاني: التزامات الادارة المانحة لحق الامتياز

من الالتزامات المسؤولة على الادارة مانحة الامتياز القيام بها هو التزام الادارة مانحة الامتياز بتنفيذ ما جاء في العقد، والتزام بتجسيد عملية الحياة وتحرير محضر لذلك.

#### أولاً: التزام الدولة بتنفيذ ما جاء في العقد

وهو أول التزام يقع على عاتق الإدارة مانحة الامتياز بحيث تتقيد بتنفيذ العقد بمجرد إبرامه ولا يحق للإدارة التحلل من العقد وما يفرضه عليها من التزامات، التي تعرضت للمسؤولية العقدية، كما تلتزم هذه الأخيرة بتنفيذ كافة الشروط والبنود الواردة فيه، وكذا من بين الالتزامات للإدارة مانحة الامتياز هي تخفيض نسبة الإتاوة قصد تشجيع وتدعيم الاستثمار، كما تقوم بتمديد آجال تنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط.<sup>1</sup>

#### ثانياً: لالتزام بمنح التراخيص اللازمة لإنجاز المشروع:

يتعين على الإدارة مانحة الالتزام أن توفر للمستثمر صاحب الامتياز أهم التراخيص اللازمة، وهنا يتعين على الإدارة منح كافة التسهيلات التي تسمح له بتنفيذ التزامه وإنجاز المشروع الإستثماري، وذلك بمنحه التراخيص التي تمكنه من استغلال العقار الصناعي محل الامتياز مثل: رخصة البناء، شهادة التعمير، شهادة المطابقة عند إتمام المشروع.<sup>2</sup>

#### ثالثاً: التزام الدولة بتجسيد عملية الحياة وتحرير محضر بذلك.

إن من التزام التي تقع على عاتق الادارة مانحة الامتياز هو تمكين المستثمر صاحب الامتياز من الوعاء العقاري أو الأصل العقاري محل المشروع الاستثمار، وذلك يحازته من

<sup>1</sup> جميلة خليفة، النظام القانوني لاستغلال الحافظة العقارية في مجال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، 2013، ص 62.

<sup>2</sup> صفية بن قيار، سهيلة محامي، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أمجد بوقرة بومرداس، 2021/2022، ص 46.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

قبل هذا الأخير وتتجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة عن طريق محضر بعده الولائية للأموال الدولة وهذا ما نصت عليه المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، و بدء الانتفاع بها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر بعده المدير الولائي لأموال الدولة.<sup>1</sup>

### رابعا: الالتزام بنقل الحق العقاري المتمثل في حق الانتفاع:

إن الإمتياز عقد تخول بموجبه الإدارة لصاحب الامتياز حق الإنتفاع لمدة معينة بالعقار محل الامتياز، لذلك فإن الدولة عند تصرفها في العقار الصناعي الذي يشكل جزء هاماً من أملاكها الخاصة، تكون قد تصرفت في حق الإنتفاع دون الملكية لكون عقد الإمتياز يبقي العقار ملكاً دائماً للدولة.

فحق الإنتفاع المترتب عن منح الإمتياز يختلف عن حق الإنتفاع المنصوص عليه في القانون المدني إذ أن هذا الأخير لا يخول لصاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء، بالإضافة إلى أن المنتفع يستعمل الشيء المنتفع به بحالته التي تسلمه بها وبحسب ما أعد له وأن يديره إدارة حسنة<sup>2</sup>، بينما في إطار عقد الإمتياز فإنه يمنح الحق للمستفيد به أن يحصل على رخصة البناء، وكذلك يستطيع إنشاء رهن رسمي على الحق العقاري الناتج عن منح الإمتياز وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على القطعة الأرضية الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الإستثماري.

<sup>1</sup> صديق بغداد، بن مصطفى عبد الله، أحكام عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2023، ص 772.

<sup>2</sup> المادة 847 من القانون المدني.

## الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي

وفيما يخص البنائات المقامة فإن المستفيد من منح الإمتياز طالما له الحق في الحصول على رخصة البناء فإن البناية المشيدة تعتبر ملك له وعند إتمام المشروع الإستثماري تكرر ملكية البناية المنجزة من طرف المستثمر على القطعة الأرضية الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة من هذا الأخير<sup>1</sup>، وبعقد موثق طبقا للمادة 13 من الأمر رقم 04/08.

---

<sup>1</sup> صفية بن قيار، سهيلة محامي، المرجع السابق، ص 47.

خاتمة

في ختامنا لما تم عرضه في هذه الدراسة يمكن القول أن العقار الصناعي عبارة عن عامل أساسي لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وهو أداة مهمة في تحقيق التنمية الاقتصادية، ومن خلال أهميته الكبيرة قام المشرع الجزائري بوضع نظام مؤسساتي يضم مجموعة من الأجهزة سواء على المستوى المركزي أو المحلي، ومنحها صلاحيات واسعة في تنظيم وتسيير العقار الصناعي.

وأن المشرع الجزائري تعامل مع الملكية العقارية معاملة مختلفة، فقام بوضع عدة أنظمة عقارية منها: عقار سياحي، عقار سكني وعقار صناعي، إذ أن هذا الأخير يختلف عن بقية الأنظمة الأخرى من حيث حافظاته، وبالتالي تبني الدولة الجزائرية للنظام القانوني للعقار الصناعي يعد قفزة نوعية في تفعيل التنمية الاقتصادية، وكذلك جذب المستثمر الوطني و الأجنبي، وتبني نظام عقد الامتياز الذي يعمل على الاحتفاظ بأموال الدولة والتصدي للمضاربة.

ونجد الامتياز ضمانه هامة للدولة وللمستثمر على حد سواء وخاصة مدته التي تصل إلى 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، حيث إعطاء المدة الكافية لإنجاز واستغلال المشروع بما يعود من تحقيق لأفضل النتائج وبث الطمأنينة في نفسية المستثمر.

وبالتالي توصلنا إلى النتائج التالية:

- رغم الأهمية التي يكتسيها العقار الصناعي بمساهمته في ترقية الاقتصاد الوطني إلا أن المشرع الجزائري لم يضبط تعريفا له، واكتفى بذكر الأراضي التي تخرج عن نطاق العقار الصناعي، وذلك ما جاءت به المادة الثانية من الأمر رقم 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث بمفهوم المخالفة نستنتج أن جميع العقارات غير التابعة للأراضي سالفه الذكر فهي تدخل ضمن تصنيف العقار الصناعي.

- تحديد صلاحيات ومهام الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي بشكل أكثر دقة لمنع حدوث أي تداخل فيما بينها.
- يمنح عقد الامتياز بصيغة التراضي حسب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وأكدت ذلك التعليمية 001 لسنة 2005.
- وكالت مهمة منح حق الامتياز إلى الوالي فقط، الذي يعتبر جهاز عدم التركيز والموظف السامي الوحيد على المستوى المحلي بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011. وقد توصلنا إلى جملة من توصيات أهمها:
- ضرورة وضع تعريف تشريعي للعقار الصناعي في نص قانوني مستقل.
- جمع كافة النصوص التشريعية المتعلقة بمجال العقار الصناعي في تقنين يسمى بقانون العقار الصناعي.
- العمل على تحديد صلاحيات كل جهاز متدخل في عملية تسيير العقار الصناعي مما يقلل عدم تداخل مهامها.
- وضع اطار قانوني خاص فقط بتنظيم العقار الصناعي من خلال اصدار قوانين دقيقة وجمعها في قانون واحد بعد تعديلها.
- اقتراح تفعيل موقع أو منصة للاستثمار.

# قائمة المراجع

قائمة المراجع:

باللغة العربية :

أولا : الكتب:

1. اقلول، ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة، الجزائر، دون سنة.
2. حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، د، ط، الجزائر، 2004.
3. ذيب عبد السلام، عقد الايجار المدني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2010
4. سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الادارية، دار الفكر العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
5. عبد الغني بسيوني عبد الله، النظرية العامة في القانون الاداري، دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الاداري وتطبيقاته، د ط، دار المعارف ، الاسكندرية، مصر، 2003.
6. عصمت عبد الله الشيخ، مبادئ ونظريات القانون الاداري، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، مصر، 2002.
7. محمد خليف جبوري، العقود الادارية، مكتبة دار الثقافة والتوزيع، عمان 1998
8. محمد محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقرنة بين القانون والفقہ الاسلامي، الطبعة الأولى، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 2009.

9. محمود بومخلوف، التوطين الصناعي وقضايا التنمية في الجزائر، التجربة والأفاق، الطبعة الأولى، دار الأمة، الجزائر، 2001.

10. نواف كنعان، القانون الإداري، الكتاب الثاني، الوظيفة العامة، القرارات الإدارية، العقود الإدارية، الأموال العامة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 2007.

### ثانيا: الرسائل والمذكرات

#### أ- رسائل دكتوراه

1. بن عيسى نصيرة، آلية عقود الامتياز لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حاج لخضر باتنة 1، 2022/2021.

2. خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة دكتوراه، جامعة قسنطينة 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015/2014.

3. زادي سيد علي ، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2021.

ب- المذكرات

1. بوشنة ليلة، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم 08-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2012.
2. بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد لخضر، باتنة، الجزائر، 2009.
3. دور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، كلية الهندسة المدنية، الري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011-2012.
4. غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، أطروحة ماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2012.
5. قواوي بن سليمان، منح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، 2017/2018.
6. لعماري وليد، الحوافز والحواجز القانونية للاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2011.
7. منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، 2013/2014.

8. موهوبي محفوظ، مركز العقار في منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أمجد بوقرة، بومرداس، 2009.
9. باية سمية، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أحمد دراية أدرار، الجزائر، 2014/2013.
10. بلقاسم ثلب، العقار الصناعي آلية لتحفيز الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2015/2014.
11. بن زغيبه أميرة، دور العقار الصناعي في تشجيع الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الابراهيمي، برج بوعرييج، 2022/2021.
12. بودادة نورية، عماري ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017/2016.
13. بوساحية الياس، ملوك سليم، عقود الامتياز الصناعي في ظل قانون الاستثمار 18/22، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2023/2022.
14. بوعافية أحمد، ماندي مبارك، النظام القانوني للعقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة ابن خلدون تيارت، 2022/2021.

15. بولعراس رمزي، غريب عبد المعز، عقد الامتياز - الامتياز الفلاحي نموذجا- ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامع العربي التبسي تبسة، 2022/2021.
16. جميلة خليفة، النظام القانوني لاستغلال الحافطة العقارية في مجال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2013.
17. ذيب لخضر، عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2017/2016
18. ذيب لخضر، عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2017/2016.
19. سالت نور الدين، العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة الجزائر، 2015/2014.
20. سماعيلي زهرة، شكير مريم، الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2016/2015.
21. سهيلة فرحاتي، الاطار القانوني للعقار الاستثماري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، معهد الحقوق والعلوم الاقتصادية قسم حقوق ، المركز الجامعي بريكة، 2018/2017.

22. صفية بن قيار، سهيلة محامي، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أمجد بوقرة بومرداس، 2022/2021
23. عزيري آية، النظام القانوني لتسير العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2023/2022.
24. منسل ابراهيم، عقد الامتياز على العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر ، 2016/2015.
25. منقلي يمينه، طاشور ديهية، استغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

### ثالثا: المجالات والملتقيات

1. جلال عزيزي ، عبد الكريم موكه، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار - العقار الصناعي نموذجاً - ، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد الثالث، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، د س
2. خوادجية سميحة حنان، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2016/2015.

3. سليمانى فاطنة، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعى فى الجزائر، مجلة الميدان للعلوم الانسانية والاجتماعية، المجلد 03، العدد 04، جامعة الجلفة بن الاخضر محمد، 2020.
4. سنوسى على، صافية خيرة، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحى فى التشريع الجزائرى، مجلة الفكر القانونى والسياسى، العدد 01، الجزائر، 2022.
5. صافة خيرة ، محاضرات فى مقياس العقار الصناعى ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، ملحقة السوق، جامعة تيارت، الجزائر، 2021.
6. صديق بغداد، بن مصطفى عبد الله، أحكام عقد الامتياز فى مجال العقار الصناعى فى التشريع الجزائرى، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2023
7. عبد الحميد لمين، التراضى أسلوب وحيد لمنح الامتياز على العقار الصناعى الموجه للاستثمار فى الجزائر، المجلة الشاملة للحقوق، العدد 2، جامعة أمجد بوقرة، بومرداس، 2021،
8. كوسام أمينة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فى اطار قانون الاستثمار الجديد 11-22، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 05، العدد 02، المركز الجامعى ببرىكة، باتنة الجزائر، 2022
9. لدرع نبيلة، اشكالية العقار الصناعى فى الجزائر وتأثيره على واقع الاستثمار، حوليات جامعة الجزائر 1، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعى تيبازة، مجلد 35، عدد 3، مارس 2021.

10. لكل مخلوف، العقار الصناعي بين فن صياغة المصطلح القانوني ومتطلبات واقع السوق العقارية في الجزائر، ملتقى وطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، جامعة الوادي، يومي 11 و 12 ديسمبر 2013
11. لكل مخلوف، مداخلة بعنوان (العقار الصناعي الاقتصادي بين فن صياغة المصطلح القانوني ومتطلبات واقع السوق العقارية في الجزائر) ، الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر ليوم 2014/02/24، كلية الحقوق، جامعة حمة لخضر، الوادي، ص 06.
12. لمزري مفيدة، العقار الصناعي كآلية لانعاش الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية، مجلة القانون الدولي والتنمية، المركز الجامعي عبد الحفيظ بو الصوف، ميلا، مجلد 7، عدد 28، 2020/11/02.
13. معطى الله مصطفى، نظام الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد السادس، جامعة محمد بن أحمد، وهران2، جانفي 2016.
14. نجات بوسماحة، عمار زغبي، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي، مجلة صوت القانون، العدد 03، جامعة الوادي، الجزائر، 2021.
15. نورين حسام الدين، أمير شريف آسية، الآثار المترتبة على عقد الامتياز القابل للتحويل لتنازل من أجل انجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السابع، العدد الثاني، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر، 2023.

رابعاً: النصوص القانونية

- أمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 53، الصادرة بتاريخ 30 أوت 2006. المتمم والمعدل بالأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008.
- أمر رقم 03/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 يتعلق بالمناطق السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة بتاريخ 19 فبراير 2003
- أمر رقم 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، لسنة 1975 معدل و متمم. بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 مايو الصادر في 2007.
- أمر رقم 74-26 مؤرخ في 27 محرم 1394، الموافق ل 20 فبراير 1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات. ملغي بموجب القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري.
- أمر رقم 03/01 المؤرخ في 18 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم بالأمر 06-08 جريدة رسمية عدد 47، الصادرة في 20/08/2001.
- أمر رقم 68-653 المؤرخ في 30/09/1968، الخاصة بالتسيير الذاتي في الفلاحة، الجريدة الرسمية عدد 15، المؤرخة في 15/12/1969.
- أمر رقم 06-08 المؤرخ في 15/07/2006، المعدل والمتمم للأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الصادر في الجريدة الرسمية، عدد 47، لسنة 2006.

- من أمر رقم 04/08 المعدلة بموجب المادة 61 من الأمر رقم 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 78 الصادرة في 31 ديسمبر 2014.
- أمر رقم 03-01، متعلق بتطوير الاستثمار، مؤرخ في أول جمادى الثانية 1422 الموافق ل 20 غشت 2001، الجريدة الرسمية عدد 47.
- أمر رقم 04-08 المعدل والمتمم بموجب المادة 15 قانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة الرسمية العدد 40، الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2011.
- القانون 09-16، مؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق ل 3 غشت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 46.
- القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، الجريدة الرسمية العدد 72، الصادرة في 30 ديسمبر 2012.
- قانون رقم 01-88، المؤرخ في 12 جانفي 1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية، عدد 02، 1988.
- القانون رقم 25-90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 26-90 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية، عدد 40.
- قانون 25-91، المتضمن قانون المالية المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، الجريدة الرسمية عدد 65، الصادرة 1992.

- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد الشروط وكيفيات استغلال الأراض الفلاحية للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 2010/08/18.
- القانون رقم 83-18 المؤرخ في 31 ديسمبر 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 1983.
- قانون رقم 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخ بتاريخ 1991/05/08.
- القانون رقم 18-153، المؤرخ في 04 جوان 2018 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 33 الصادرة بتاريخ 06 جوان 2018.
- قانون رقم 83-17 المؤرخ في 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المياه، ج ر عدد 37 ، معدل ومتمم بالقانون 05-12 مؤرخ في 4 غشت 2005، ومعدل والمتمم بالقانون 22-21 المؤرخ في أول جمادى الثانية 1444 الموافق ل 25 ديسمبر 2022، ج ر عدد 89.
- القانون 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 متضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 صادرة في 1975، معدل ومتمم بالقانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 جانفي 1983 والقانون 88-14 المؤرخ في 3 ماي 1988 والقانون رقم 89-01 المؤرخ في 7 فيفري 1989 والقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005 والقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007.

- قانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار المؤرخ في 03 غشت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 46 الصادر في 03 أوت 2016.
- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 الصادر في 02 ديسمبر 1990 المعد والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51 الصادر في 15 أوت 2004، وكذلك، ج ر عدد، عدد، 71، الصادر في 10 نوفمبر 2004.
- دستور 1989 المصادق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 1 مارس 1989
- المرسوم التشريعي رقم 93-12، المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة رسمية عدد 64، الصادرة في 10/10/1993. معدل ومتمم بالقانون 16-09 مؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق ل 3 غشت 2016.
- المرسوم التنفيذي 03-269 المؤرخ في 08 جمادى الثانية عام 1424 الموافق ل 07 غشت 2003 يحدد شروط الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة في حيز الاستغلال.
- مرسوم تنفيذي رقم 94-322 لمؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في اطار ترقية الاستثمار، ج ر عدد 67، الصادر في 14 أكتوبر 1994 (ملغى).
- المرسوم التنفيذي 15/281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، والذي يحدد شروط وكفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك

- الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر عدد 58 المؤرخ في 4 نوفمبر 2015.
- مرسوم التنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 2 ماي يحدد الشروط والكيفيات لمنح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر عدد 27، صادر في 06/05/2009.
- مرسوم تنفيذي رقم 09/152، يحدد للشروط والكيفيات لمنح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، سالف الذكر.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-121 مؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27، صادر في 25/04/2007.
- مرسوم تنفيذي رقم 91-454، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط ادارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كيفيات ذلك، ج ر عدد 60، صادر في 24/11/1991. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-303 المؤرخ في 8 ديسمبر 1993.
- المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي، يحدد تشكيلة اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، الجريدة الرسمية عدد 04، المؤرخة في 17 جانفي 2010. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-199 الصادر في 25 يوليو 2020.

- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2 مايو 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27.
- قرار رقم 11950 الصادر عن مجلس الدولة في 9 مارس 2004، مجلة مجلس الدولة، العدد 5، 2004.
- قرار المحكمة العليا الجزائرية ملف رقم 627126 بتاريخ 03/06/2010 الغرفة التجارية والبحرية، مجلة المحكمة العليا ، العدد 2 / 2010
- القرار الوزاري المشترك بتاريخ 10 جوان 2020، الذي يحدد سعر التنازل عن السكنات الاجتماعية، الخاصة بالدواوين الترقية والتسيير العقاري لكل الولايات، وتصنيف البلديات إلى مناطق رئيسية ومناطق فرعية.
- المنشور الوزاري المشترك رقم 750، المؤرخ في 18/07/2018 بين وزير المالية ووزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري، تتعلق بتطهير العقار الفلاحي.

# فهرس المحتويات

الفهرس:

الصفحة	العنوان
	الشكر
1	اهداء
	مقدمة
6	الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للعقار الصناعي في التشريع الجزائري
7	المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي في التشريع الجزائري
8	المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي في التشريع الجزائري
8	الفرع الأول: التعريف العام للعقار الصناعي
10	الفرع الثاني: التعريف القانوني للعقار الصناعي
12	المطلب الثاني: التطور التاريخي للعقار الصناعي
12	الفرع الأول: وضعية العقار الصناعي قبل الاستقلال
14	الفرع الثاني: وضعية العقار الصناعي بعد الاستقلال
17	المطلب الثالث: تمييز العقار الصناعي عن بعض العقارات المشابهة
17	الفرع الأول: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي
20	الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي

24	الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني
26	المبحث الثاني: الهيئات المسيرة للعقار الصناعي
27	المطلب الأول: الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة للاستغلال العقار الصناعي
27	الفرع الأول: الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار
29	الفرع الثاني: المجلس الوطني للاستثمار
30	الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF
31	الفرع الرابع: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار
35	المطلب الثاني: الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي
35	الفرع الأول: الوالي
37	الفرع الثاني: المدير الولائي لأملاك الدولة
38	الفرع الثالث: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار
41	الفصل الثاني: عقد الامتياز كطريقة مستحدثة للاستثمار الموجه للعقار الصناعي
42	المبحث الأول: مفهوم عقد امتياز العقار الصناعي
42	المطلب الأول: تعريف وخصائص عقد امتياز العقار الصناعي

43	الفرع الأول: تعريف عقد امتياز الصناعي
47	الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز في العقار الصناعي
50	المطلب الثاني: تكوين عقد الامتياز
51	الفرع الأول: أطراف عقد الامتياز في العقار الصناعي
54	الفرع الثاني: ابرام عقد الامتياز
58	المطلب الثالث: الشروط القانونية الواجب توفرها للحصول على عقد الامتياز
58	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بأطراف عقد الامتياز
60	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالعقار الصناعي محل عقد الامتياز
61	المبحث الثاني: الآثار المترتبة على عقد الامتياز
61	المطلب الأول: بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز
61	الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز
64	الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز
67	المطلب الثاني: بالنسبة للإدارة المانحة لحق الامتياز
67	الفرع الأول: حقوق الادارة المانحة لحق الامتياز
71	الفرع الثاني: التزامات الادارة المانحة لحق الامتياز
75	خاتمة

## فهرس المحتويات

78	قائمة المراجع
93	الفهرس

