

جامعة ألكل مكنء أولءاء - البوبرة

كلبة الءقوق والعلوم السباسببة

قسم القانون الءاص



النظام القانوني للءقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري

مذكرة ءءرء ضمن مءءلباء نبيل شهاءة ماسءر في الءقوق

ءءصص: قانون الأعمال

إشراف الأسءاءة:

- ء/ بلءارء لببءة

إءاء الطالبة:

• صباء مبال

لببءة المبالغة

الأسءاءة: ء/ رببب زهبة..... ءببسا

الأسءاءة: ء/ بلءارء لببءة..... مشرفا ومقررا

الأسءاءة: ء/ عببوش مائشة..... مءءبنا

السبءة البامعببب: 2019/2018.

كلمة شكر

أشكر الله العلي القدير الذي أنعم علي بنعمة العقل و الدين،القائل في محكم التنزيل بعد بسم الله الرحمن الرحيم:" و فوق كل ذي علم عليم."صدق الله العظيمسورة يوسف آية 76 .

أحمده عز و جل على أن وفقني لإتمام هذا العمل المتواضع،و ألهمني الصبر لتخطي المصاعب و العقبات التي واجهتني أمام أداء مذكرتي.

و لقول الرسول صلى الله عليه وسلم : " من صنع إليكم معروفا فكافئوه،فإن لم تجدوا ما تكافئونه به فادعوا له حتى تروا أنكم كافأتموه"(رواه أبو داوود)،فبكل إحساس أقف وقفة إحترام و تقدير و شكر أمام الذي كان سببا في توجيهي لإنجاح هذه المذكرة .

أتقدم بالشكر إلى أستاذتي الفاضلة "بلحارث ليندة" التي لم تبخل علي بالنصائح و التوجيهات في سبيل إنجاز هذه المذكرة خلال فترة البحث ، كما أتقدم بجزيل الشكر إلى جميع أساتذة كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة بويرة.

إلى جميع أساتذتي الأفاضل في أطواري الدراسية

و إلى كل من قدم لي يد العون من قريب أو بعيد.....

الإهداء

بعد الحمد لله و الصلاة و السلام على رسول الله و آله و صحبه أجمعين أهدي
ثمرة نجاحي هذا :

إلى من أدين له بحياتي، إلى من ساندني و حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي
طريق، إلى من أكن له مشاعر التقدير و الإحترام و العرفان أبي و تاج رأسي و فخري في
هذه الحياة.

إلى من كانت سبب لوجودي على هذه الأرض، إلى من وضعت الجنة تحت
أقدامها، إلى التي أنحني لها بكل إجلال و تقدير، إلى التي أرجو أن أكون قد نلت رضاها
أمي الغالية.

إلى أخي و رفيق دربي، و سندي في هذه الحياة بعد أبي، إلى أخي العزيز سامي.
إلى توأم روحي و رفيقة دربي، إلى صاحبة القلب الطيب، إلى أختي حبيبتي ليديا.
إلى جدي و جدتي أطال الله في عمرهما.

إلى كل أفراد عائلتي "صياد".

و إلى كل أصدقائي وأحبابي و كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل .

المختصرات

قائمة بأهم المختصرات

أولاً: المختصرات باللغة العربية:

ج.ر.....الجريدة الرسمية.

د.ط.....دون طبعة.

د.د.ن.....دون دار النشر.

الخ.....إلى آخره.

ق.إ.م.إ..... قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

ق.م.ج.....القانون المدني الجزائري.

ثانياً: المختصرات باللغة الفرنسية:

EPE.....ETABLISSEMENTS PUBLIC ECONOMIQUES.

EPL.....ETABLISSEMENTS PUBLIC LOCALES.

EPIC.....ETABLISSEMENTS PUBLIC A CARACTERE

INDUSTRIEL ET COMMERCIAL.

مقدمة

سعت الجزائر على غرار بلدان العالم منذ الإستقلال إلى النهوض قدمًا بإقتصادها الوطني، وذلك بإعتمادها على قطاع المحروقات الذي لا طالما أغرقها في بحبوحة مالية لعدة سنوات، إلا أن الأوضاع الراهنة التي نتج عنها إنهيار أسعار النفط جعلت من الدولة تعيد النظر في أولوياتها محاولةً إيجاد بدائل ناجعة تنقذها من الأزمة، و ذلك من خلال إنتهاجها إصلاحات إقتصادية عديدة، التي تهدف في مجملها إلى تحقيق التنمية الإقتصادية المتكاملة، ومن بين هذه الأخيرة نجد تلك المتعلقة بالجانب الاستثماري.

يعد الإستثمار عاملاً مهماً لإقتصاديات الدول المتقدمة كانت أم سائرة في طريق النمو، كونه يعبر عن درجة التقدم و التخلف لتلك الدول، كما يعتبر الدعامة الأساسية لبناء إقتصاد وطني سليم قادر على مواجهة المشكلات و التحديات التي تعترضه، وذلك من خلال توفير المناخ المناسب للإستثمار الذي يحتوي على مجموعة من العوامل السياسية و الاجتماعية، و القانونية.... الخ المساعدة على جذب المستثمرين، سواءً كانوا وطنيين أم أجنب، إلى جانب إتخاذ الإجراءات التحفيزية التي من بينها منح الضمانات و الإمتيازات في إطار العوامل القانونية، ومن بين هذه المزايا منح العقار كضمانة للمستثمر.

لأنّ العقار الصناعي يعتبر البنية التحتية و الركيزة الأساسية في الحياة الإقتصادية، كما يعتبر المحدد الأساسي لإنجاح العملية الإستثمارية، و العامل المساعد على جذب المستثمرين لكونه كان ولا يزال أحد المقومات الأساسية للثروة، فهو أفضل مجالات الإستثمار الموجودة لأنه ثابت و جامد، مما يضيف عليه صفة الدوام و اللزوال، و هذا ما أكد عليه المشرع الجزائري في نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري التي تنص: " كل شيء مستقر بحياته و ثابت فيه و لا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار".¹

¹. أمر رقم 58/75 مؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر عدد 78، الصادر في

1975/09/30، معدل و المتمم.

ظهرت أول فكرة لتنظيم المناطق الصناعية في الجزائر في السبعينات و بالتحديد سنة 1973، و عليه سعت الدولة إلى تنظيم إستغلال العقار الصناعي، و يتضح ذلك جلياً من خلال الترسانة القانونية المتنوعة، بدايةً بالمرسوم رقم 45/73 المتعلق بإنشاء اللجنة الإستشارية لما يسمى بالمناطق الصناعية¹، غير أنه و مع مرور الزمن تم إقتراح صيغة جديدة لتنظيم الأراضي التي تدخل في إطار الأملاك الوطنية التي تتناسب مع الإتجاه الجديد لتطوير و ترقية الإستثمار، و بالتالي ظهور نوعين من المناطق "مناطق خاصة" و "مناطق حرة" و التي كان يعول عليها في إستقطاب المشاريع الإستثمارية و تحقيق التنمية الإقتصادية الشاملة، حيث تم إسناد مهمة تسيير هذه المناطق إلى أجهزة و مؤسسات إقتصادية، لكن سرعان ما تم حلها و إستبدالها بإنشاء وكالات ولأئية تتولى مهمة تسيير هذه الأخيرة، و التي تعرف بالوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري التي لها دور كبير في تسيير و الترقية، و الوساطة و الضبط العقاري.

أما من ناحية الحصول على العقار الصناعي و الذي سيكون موضوع دراستنا فقد نظم المشرع هذه العملية، حيث كان في بداية الأمر يتم التنازل المباشر عن قطع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الأمر الذي أدى إلى حدوث ضغط كبير على الدولة، كما تسبب في عدم المساواة في الحصول على الوعاء العقاري، و التراجع الشبه كلي للعروض العقارية من قبل الخواص، الأمر الذي أدى إلى عدم تحقيق السوق العقارية، و نتيجةً لذلك قامت الدولة بإلغاء عقد التنازل المباشر و إستبداله بعقد الإمتياز القابل للتحويل إلى التنازل و هذا

¹ . مرسوم رقم 45/73 مؤرخ في 1973/02/28 ، يتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج.ر عدد 20 ، الصادر في 1973/03/20 .

بموجب الأمر رقم 11.06 الملغى بموجب الأمر رقم 04.08¹ الذي عمم الإمتياز الغير قابل للتحويل إلى التنازل كإجراء وحيد للحصول على حافطة العقار الصناعي، سواء تعلق الأمر بالعقار الصناعي على مستوى المناطق الصناعية و مناطق النشاط، وكذا الحافطة العقارية المتكونة من الأصول المتعلقة بالأصول المتبعة و الفائضة و المتوفرة.

غير أن تحقيق هذه السياسة و تطويرها لا يعتمد فقط على قرار الإستثمار الذي يكرس بعض المزايا و الإعفاءات التي تمنحها الدولة للمستثمرين، بل يتطلب منهج قانوني كامل لمعالجة رؤوس الأموال الوافدة على إقليمها أو ما يعرف ب "السياسة الإستثمارية في الدولة" وبالتالي تقتضي هذه السياسة بأن يكون للدولة تنظيم متكامل ينظم الإستثمار من بدايته إلى نهايته، إذ أنه و بالإضافة إلى تشريع الإستثمار و الذي يعالج إنتقال رؤوس الأموال و توظيفها لا بد من وجود تشريعات نوعية أخرى تعالج موضوعات هامة تتصل بالإستثمار، و تؤثر فيه بصورة مباشرة.

أهمية الموضوع:

تعد العلاقة ما بين الإستثمار و العقار ذات أبعاد قانونية و إقتصادية واسعة، فالعقار أحد موارد الدولة و حلقة مهمة في أي تنمية إقتصادية خصوصا في ظل تراجع أسعار البترول و البحث عن موارد جديدة، وقد تدارك المشرع القيمة الإقتصادية للعقار فأصدر العديد من النصوص القانونية و التنظيمية تحدد و تضبط كيفية الإستفادة منه، و يأتي قانون الإستثمار على رأسها بحيث يحدد الأحكام العامة لنشاط الإستثماري و إجراءات منح المشاريع

¹ أمر رقم 11/06 مؤرخ في 2006/08/30، يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، ج.ر عدد 53 ، الصادر في 2006/08/30 ، الملغى بموجب الأمر رقم 04/08 مؤرخ في 2008/01/09، يتضمن تحديد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و موجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، ج.ر عدد 49، الصادر في 2008/09/03.

الإستثمارية، و كيفية الإستفادة من المزايا ،و أجهزة الإستثمار وطرق تسوية المنازعات،و هو ما يبين الوسائل التي إعتمدت عليها السلطات العمومية في جلب الإستثمارالوطني و الأجنبي.

و من هذا المنطلق جاءت هذه الدراسة لتبرز أهمية الرصيد العقاري الموجه إلى إنشاء مشاريع إستثمارية، حيث أصدر المشرع العديد من النصوص القانونية و التنظيمية الهدف منها هو وضع ضمانات كافية للمستثمرين و تحفيزهم للمضي قدما في إنجاز مشاريعهم الإستثمارية ،و إستبعاد المضاربين و المتطفلين من التلاعب بأموال الدولة .

أسباب إختيار الموضوع:

تم إختيار هذا الموضوع لعدة أسباب منها ما هو ذاتي و منها ما هو موضوعي، فالأسباب الذاتية تتمحور في:

• نظراً لكون أحد محاور دراستنا يتمحور حول الإستثمار،فإنني رغبت في البحث في المواضيع الداخلة في نطاقه،و ذلك للتعرف اكثر على مدى مطابقة ما درسنا مع الواقع،بالإضافة لكون مثل هذا النوع من المواضيع حديث الساعة و جدير،بالإضافة أيضا لكون المراجع و البحوث العلمية قليلة،و التي يمكن القول عنها أنها قليلة في هذا المجال.

أما الموضوعية فيمكن إجمالها في مايلي:

• الأهمية الكبيرة للعقار الصناعي في تحقيق التنمية الاقتصادية لا سيما ترقية الإستثمار،و الإجتماعية بإعتباره أحد الرهانات الكبرى المعتمدة لتحقيق مختلف المشاريع.

- اللبس و الغموض الذي يشوب مجال العقار الصناعي و تخوف المستثمرين منه.
- عدم وجود قانون واحد منظم للعقار الصناعي حيث أنّ معظم نصوصه مبعثرة و غير مجمولة في قانون واحد.

إشكالية الموضوع:

"إلى أي مدى يعتبر العقار الصناعي عنصراً محفزاً للإستثمار الصناعي؟"

و للإجابة على هذه الإشكالية قسمت الموضوع الى فصلين، حيث تناولت في (الفصل الأول) الأحكام العامة للعقار الصناعي و ذلك من أجل التعريف بالضوابط التي تحكم هذا النوع من العقار، ثم تطرقت إلى كيفية إستغلال العقار الصناعي في إطار الإستثمار و المنازعات المترتبة عنه في (الفصل الثاني).

المنهج المتبع :

اتبعت المنهج الوصفي من خلال التطرق و دراسة مختلف النصوص القانونية المنظمة لموضوع العقار الصناعي، و المنهج التحليلي من خلال تحليل مختلف المواد و إثارة المسائل التي تقف عائقاً أمام نجاح مثل هذه السياسة.

الفصل الأول: الأحكام العامة للعقار الصناعي

يحتل العقار الصناعي مكانة هامة بإعتباره البنية الأساسية التي يقوم عليها النشاط الإقتصادي، و من أجل تحقيق التنمية الشاملة و الكاملة سعت الدولة في مختلف سياستها إلى توفير مواقع عقارية مهيأة لاستقبال نشاطات صناعية، بهدف تلبية حاجات المستثمرين الإقتصادية و تجسيد مشاريعهم الإستثمارية.

على الرغم من وجود أزمة في العقار عامةً و العقار الصناعي خاصةً إلا أن ذلك لم يمنع الدولة من إنشاء العديد من المناطق الصناعية عبر مختلف ربوع الوطن، فقد تم تحديد المناطق الصناعية سنة 1973، غير أنه و مع مرور الوقت أصبحت هذه المناطق غير كافية لتحقيق تطلعات الدولة، الأمر الذي دفع بها لإنشاء مناطق جديدة لتمرکز الإستثمارات، و التي من بينها المناطق الخاصة و المناطق الحرة، دون إهمال الأراضي الواقعة خارج المناطق المهيأة بتفعيل الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية.

من أجل تسيير هذه الأوعية العقارية الموجهة للإستثمار و جعلها أكثر جاذبية للمستثمر سواء كان وطنياً او أجنبياً، لجأت الدولة إلى استحداث وكالات ترافق المستثمر و التي من بينها الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، التي تلعب دور الوسيط بين كل من الدولة من جهة و المستثمر من جهة أخرى.

لقد تم تنظيم هذه المواقع و إستغلالها وفق شروط قانونية تختلف باختلاف المنطقة و النشاط الإستثماري المراد إنجازها، و التي ترتبط مباشرةً بالعقار الصناعي من جهة و المستثمر من جهة أخرى.¹

من أجل ذلك ارتأينا دراسة هذا الفصل من خلال التطرق إلى ماهية العقار الصناعي في (المبحث الأول)، إضافة إلى ذلك تم توضيح شروط إستغلال هذا العقار و الأجهزة المكلفة بتسييره (مبحث ثاني).

¹ . بوشليق إيمان، منح العقار الصناعي في إطار الإستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلو السياسية، قسم حقوق، جامعة محمد خيضر، الجزائر، 2017/2016، ص 07.

المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي.

يعتبر العقار الصناعي الوسيلة الأنسب للإستثمار و بدونه لا يمكن أن تتحرك عجلة التنمية، بحيث أن المستثمر أصبح شغله الشاغل هو الإطار القانوني و التنظيمي الذي يحكم العقار المنجز عليه المشروع، بحيث يتميز هذا الأخير بخصائص منفردة، فحسن إستغلاله و تسييره يجلب التكنولوجيا و يوفر فرص العمل و يحفز الإستثمارات المحلية و يجذب الإستثمارات الأجنبية، بما يعود بفائدة على تلك الدولة.

و عليه سوف نتطرق إلى مفهوم العقار الصناعي في (المطلب الأول)، أما (المطلب الثاني) فسنخصصه إلى تحديد نطاق العقار الصناعي و معايير مساهمته في الإقتصاد الوطني.

المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي

حتى يحدد مفهوم العقار الصناعي لابد أولاً من تحديد تعريف للعقار الصناعي في (الفرع الأول)، ثم تمييزه عما يشابهه من عقارات في (الفرع ثاني)، إلى جانب بيان طبيعته القانونية في (الفرع ثالث).

الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي

إن التعريف بالعقار الصناعي لابد أن يكون بشقيه اللغوي و الإصطلاحي، فبالنسبة للتعريف اللغوي فالإشكال غير مطروح لأن القواميس اللغوية تعرف الكلمتين على إنفصال بمعنى يمكن تعريف كل كلمة لوحدها، أما التعريف الإصطلاحي فالمشعر كعادته لم يعرف العقار الصناعي تاركا الأمر للفقهاء.¹

¹ جلال عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي و دوره في تشجيع الإستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، الجزائر،

أولاً: لغة

العقار الصناعي مكون من كلمتين ما يقتضي إلى تعريف كلمة عقار ثم كلمة صناعي

1. العقار لغة:

معنى عقار في معجم اللغة العربية المعاصرة عقار (مفرد) : جمع عقارات (لغير المصدر) : (1) مصدر عقرَ (2) كل ملك ثابت له أصل غير منقول كالأرض و الدار - باع بعض عقاراته - صادرت الدولة أمواله و عقاراته، ما له دار و لا عقار : لا يملك شيئاً، العقار الحر كل ملك خالص الملكية يأتي بدخل سنوي دائم يسمى ريعاً.¹

ويعرف على أنه كل ما له أصل و قرار كالأرض و الدار،و العقار هو جمع عقارات،إذن يتجلى المفهوم اللغوي للعقار كونه قيمة مادية غير قابلة للانتقال و متصلة بالأرض، و قد يكون هذا الأخير حسب التعريف اللغوي دائماً عقاراً صلباً مرتبباً بالأرض،أو عقاراً بالتخصيص و يخدم العقار الأصلي.²

2. الصناعي لغة:

الصناعة لغة: مشتقة من الفعل صنع يصنع تصنيعاً،و يقصد به تحويل الشيء³ ،

و هي نشاط إقتصادي ظهر بظهور الآلة ، أو ما يسمى بالثورة الصناعية.

¹ . إبراهيم أنيس، عبد الحليم منتصر، عطية صوالحي، محمد خلف الله الأحمد، المعجم الوسيط، معجم اللغة العربية، مكتبة الشروق الدولية، لبنان، 2004، ص 408.

² . نقلا عن موهوبي محفوظ،مركز العقار من منظور الاستثمار،مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون أعمال،كلية الحقوق بودواو،جامعة بومرداس،الجزائر، 2009،ص 05.

³ . إبراهيم أنيس، عبد الحليم منتصر، عطية صوالحي، محمد خلف الله الأحمد،المرجع نفسه، ص 645.

ثانياً: إصطلاحاً

لقي العقار الصناعي إهتماماً كبيراً لدى الباحثين، لا سيما الجغرافيين و الإقتصاديين و القانونيين.

فبالنسبة لتعريف الجغرافيين فهو يمثل المساحة الجغرافية، أو الرقعة الأرضية المحددة لإقامة المنشآت الصناعية.

و يتطلب إختيار الموقع الجغرافي المحدد مرحلتين أساسيتين¹، مرحلة التوطين العام الذي يتمثل في تحديد أو إختيار المساحة الجغرافية (الجهة، البلدية) التي سينجز فيها المشروع الصناعي، و مرحلة التوطين الخاص الذي يتضمن تحديد الموقع بالضبط الذي ستعجز في المنشأة الصناعية.

أما الباحثين الإقتصاديين فقد ربطوا مفهوم العقار الصناعي بمفهوم المال المخصص للإستثمار، بحيث يتم الإتفاق على الأصول (الأراضي و المباني) خلال فترة زمنية محددة بقصد زيادة إنتاجياتها و إضافة جديدة في ثروة المجمع،² كما عرف فقهاء الإقتصاد العقار الصناعي بأنه: " أصل إنتاجي ثابت يستثمر فيه، و توظف الأموال فيه بقصد التنمية و زيادة رأس المال."³

أما بالنسبة للباحثين القانونيين فلا يوجد تعريف شامل و خاص بالعقار الصناعي سواءً على المستوى التشريعي أو على مستوى الفقهي، فبالرجوع إلى كل النصوص التشريعية

¹ . خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2014/2015، ص 15.

² . محمد محمد أحمد سويلم، الإستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون و الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 2009، ص 24.

³ . نقلاً عن محمد محمد أحمد سويلم، المرجع نفسه، ص 24.

و التنظيمية التي أصدرها المشرع الجزائري في خصوص العقار، نجد أنه لم يورد له تعريفاً خاصاً بل إهتم فقط بتنظيم قواعده و أحكامه.¹

و بالتالي فإن المعنى القانوني للعقار الصناعي، يتضمن تحديد التعريف القانوني للعقار، إذ أن الصناعة ليس لها مفهوم قانوني و مع ذلك سنبحث في تعريف الصناعة.

1. التعريف القانوني للعقار :

قام المشرع بتحديد القطع الأرضية التي تدخل في نطاق العقار الصناعي الموجه للإستثمار و ذلك بعد إصداره للأمر رقم 04/08 الذي ألغى الأمر رقم 11/06 الذي يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، و حصر في مادته الثانية الأراضي التي تدخل ضمن نطاق العقار الصناعي أو العقار الموجه للإستثمار.

و قد وسع القانون الجزائري في مفهوم العقار الصناعي، و ذلك بإدخال في دائرته المنقولات المرصودة لخدمة العقار و أطلق عليها عقارا بالتخصيص² و كل حق عيني يقع على العقار³.

2. التعريف القانوني للصناعة:

تشكل الصناعة الركيزة الأساسية للتنمية الصناعية، و العنصر الأساسي لبناء إقتصاد وطني قادر على المنافسة في ظل المتغيرات العالمية، كما أنها تأتي على رأس الأولويات لتتبع هيكل صادرات الجزائر، كما يمكن القول أن الصناعة ما هي إلا تحويل للمواد الأولية

¹. منصور أسماء، عقد الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014، ص 11.

². المادة 683 /1 من الأمر رقم 58/75، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

³. المادة 684 من الأمر رقم 58/75 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

لإنتاج السلع¹، و أنها تطبيق منهجي للمعارف العلمية و التقنية، و هي تطويع للطبيعة فبواسطتها تصبح الوسائل التقنية هي الأساليب التي يعتمد عليها الإنسان في عمله على الطبيعة.

و عليه يعرف العقار الصناعي على أنه: " تلك القطعة من الأرض التابعة لأملاك الدولة العامة او الخاصة و المهياة لأن تكون موطن لمنشأة أو مصنع أو مشروع إستثماري" و يعرف كذلك على أنه: " ذلك الفضاء المخصص للأنشطة و الذي يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الصناعي تميزاً له عن العقار الفلاحي و العقار السكني.²

وهناك تعريف آخر للعقار الصناعي بأنه: " مجموعة العقارات الموجهة والمخصصة لإنجاز مشاريع صناعية أو إستثمارية." و عليه يدخل بحث نطاق هذا التعريف كل العقارات الموجهة لذلك الغرض بغض النظر في طبيعة سواء كان مملوك للدولة أو مملوك للخواص أو ملكاً وقفياً.³

الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عما يشابهه من عقارات أخرى.

لفهم العقار الصناعي أكثر لا بد من تمييزه عما يشابهه من عقارات، و بالخصوص العقار الفلاحي (أولاً) و السياحي (ثانياً).

¹. بن ددوش قماري نظرة و شتوان حنان، العقار الصناعي كآلية لإنتاج الإقتصاد المحلي و دعم الإقتصاد، مجلة دفاتر السياسة و القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، العدد 15، جوان 2016، ص 664 .

² . فسيح حمزة، التنظيم القانوني لإستغلال العقار الصناعي في عملية الإستثمار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع دولة و مؤسسات عمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004/2005، ص 03.

³ . عباد وهاب، العقار السياحي، مذكرة تخرج، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2003، ص 04.

أولاً: تمييزه عن العقار الفلاحي:

يختلف العقار الصناعي عن نظيره الفلاحي من حيث :

1. النصوص القانونية المؤطرة لهما:

سن المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية، و من أجل تنظيم العقار الصناعي، من بين هذه النصوص الأمر 03/01 المتضمن تطوير الإستثمار¹، و كذا الأمر 04/08 سالف الذكر، أما النصوص القانونية المنظمة للعقار الفلاحي فتتمثل في القانون رقم 03/10 و الذي يحدد شروط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة²، و كذلك القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي كأحد الوسائل في التنمية الإقتصادية³، دون ذكر كل النصوص الخاصة حيث أصدر المشرع مجموعة من النصوص في كل من العقار الصناعي و العقار الفلاحي.

2. إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي في إستغلال العقار الصناعي:

يعتبر الإستثمار الاجنبي في مجال العقار الصناعي جد فعال، لكونه يقوم بجلب رؤوس الأموال الأجنبية، و كذلك جلب التكنولوجيات الحديثة و المتطورة للدولة، و لهذا فقد جاء القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الإستثمار⁴، بمجموعة من القواعد التي تنظمه، حيث نصت المادة 21 منه على معاملة المستثمر الأجنبي، إلى جانب النصوص القانونية التي لم

¹ . المادة 1 من الأمر رقم 03/01 مؤرخ في 20 / 08 / 2001، المتعلق بتطوير الإستثمار، ج.ر عدد 47، الصادر في 22 / 08 / 2001، الملغى جزئياً.

² . المادة 1 و 2 من القانون رقم 03/10 مؤرخ في 15 / 08 / 2010، الذي يحدد شروط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ر عدد 46، الصادر في 18 / 08 / 2010.

³ . المادة 1 من القانون رقم 16/08 مؤرخ في 03 / 08 / 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر عدد 46، الصادر في 18 / 08 / 2008.

⁴ . قانون رقم 09/16 مؤرخ في 03 / 08 / 2016، المتعلق بترقية الإستثمار، ج.ر عدد 46 ، الصادر في 03 / 08 / 2016، المعدل و المتمم.

تتم بإستبعاد العنصر الأجنبي، على عكس العقار الفلاحي فقد قام المشرع من خلال ما أصدره من مراسيم و قوانين من إستبعاد المستثمر الأجنبي، سواء كان عامًا أو خاصًا.

(3) فيما يخص كيفية الإستغلال :

يستغل العقار الصناعي بموجب عقد الإمتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، أما العقار الفلاحي فيستغل عن طريق الإمتياز المشهر في المحافظة العقارية، يمنحه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و يكون لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع الإتاوات سنويًا مع عدم إمكانية تحوله إلى التنازل¹.

ثانيا : تمييزه عن العقار السياحي:

ينظم العقار السياحي مجموعة من القوانين و هي القانون رقم 01/03 المتضمن التنمية المستدامة للسياحة²، وكذا الأمر رقم 02/03 و الذي يحدد القواعد العامة للإستعمال و إستغلال السياحيين للشواطئ³، و أيضا القانون رقم 03/03 الذي يتضمن مناطق التوسع و المواقع السياحية⁴، و لكن كل هذه التشريعات قد ألغيت و ذلك بموجب أحكام الأمر رقم 04/08، و لهذا فقد أعتبر هذا الأمر مشتركا بين كلا العقارين (الصناعي و السياحي)، و يعتبر العامل المشترك ما بين العقارين في كون العقار الموجه للإستثمار في مجال العقار الصناعي ذو أهمية كبيرة، كونه يهدف للربح المالي و كذلك نفس الشيء بالنسبة للعقار السياحي كونه يجلب طاقم من السياح، و يمنح أيضا بموجب عقد الإمتياز بالمزايدة المفتوحة

¹ . المادتان 04 و 10 من القانون رقم 03/10، المرجع السابق.

² . المادتان 01 و 02 من القانون رقم 01/03 مؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج.ر. عدد 11، الصادر في 19/02/2003.

³ . المادة 01 و 02 من القانون رقم 02/03 مؤرخ في 17 /02/ 2003، المحدد للقواعد العامة للإستعمال و الإستغلال السياحيين للشواطئ، ج.ر. عدد 11، الصادر في 19 /02/ 2003.

⁴ . المادة 01 من القانون رقم 03/03 مؤرخ في 17 /02/ 2003، المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج.ر. عدد 11، الصادرة في 19 /02/ 2003.

من أجل إستغلال الشاطئ المفتوح، ويكون أيضا بالتراضي للمجالس الشعبية البلدية، بعد إستشارة الوزير المكلف بالسياحة¹.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للعقار الصناعي

يستلزم لتحديد الطبيعة القانونية للعقار الصناعي عرض التصنيف القانوني للأماكن العقارية (أولا)، ثم بيان القوام التقني للأماكن العقارية أساس تمييز العقار الصناعي عن غيره من الأنظمة العقارية (ثانيا).

أولا: التصنيف القانوني للأماكن العقارية .

قسم المشرع الجزائري في المادة 23 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري² الأماكن العقارية إلى ثلاث أصناف قانونية تتمثل في الأملاك الوطنية، الأملاك الخاصة، و الأملاك الوقفية التي نستبعدا لأنه صنف قانوني لا يدخل العقار الصناعي ضمنه بإعتبارها أملاك حسبها مالکها لأغراض خيرية أو ذات منفعة عامة و تخضع لأحكام القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم³.

فالأملاك الوطنية أصبغ بشأنها المؤسس الدستوري أسسا دستورية، بل تعدى ذلك إلى حد تبني معيار لتمييزها، فأول ما يصادفنا في هذا الصدد المادتين 17 و 18 من دستور 1996 المعدل و المتمم⁴، الذي حاول من خلالهما واضعوه وضع معيار لتمييز بين الأملاك، فالقراءة المتأنية لهذين النصين، تحملنا على القول بأن الدستور الحالي قد كرس صراحة معيار إرادة المشرع كمعيار مميز بين الأملاك الوطنية، فلم يكتف المؤسس الدستوري في

¹ المادة 22 و 23 من القانون 02/03، المرجع السابق.

² . قانون رقم 25/90 مؤرخ في 1990/11/01، المتعلق بالتوجيه العقاري ، ج.ر. عدد 49، الصادر في

1990/11/18، المعدل و المتمم.

³ . قانون رقم 10/91 مؤرخ في 1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف ، ج.ر. عدد 21 ، الصادر في 1991/05/08، المعدل و المتمم.

⁴ . المرسوم الرئاسي رقم 438/96 مؤرخ في 1996/12/17، ج.ر. عدد 76، الصادر في 1996 /12/08.

نص المادة بإيراد تعداد للأملاك العمومية، بل تجاوز ذلك و نص صراحة على هذا المعيار في عبارة: " و أملاك محددة في القانون."

و تبنت المادة الثالثة من القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم¹، معايير الفصل بين الاملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية خاصة، حيث جاء فيها: " تطبيقا للمادة 12 من هذا القانون ، تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه و التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، أما الأملاك الوطنية الأخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة إمتلاكية و مالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة."، و بذلك إعتد المشرع في الفصل بين الأملاك العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة على معيارين، معيار عدم قابلية التملك الخاص و معيار الوظيفي².

بالنسبة لمعيار عدم قابلية التملك الخاص، هي أملاك لها هذه الخاصية بحكم طبيعتها، أو بسبب التخصيص الذي أعدت له، و يدخل في تعدادها الثروات و الموارد الطبيعية و النشاطات المحددة، مع ترك قائمة مفتوحة أمام إمكانية تمديدها عن طريق القانون حسب المادة 17 من دستور 1996 المعدل و المتمم و هي تشكل ملكية عامة، و بذلك إستندت المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية على المادة 17 من دستور 1996 المعدل و المتمم، بل تجاوز الأمر إلى حد مطابقة الأملاك الوطنية العمومية بالأملاك العامة و تعدى الأمر إلى حد ضم الأملاك المنصوص عليها في المادة 17 ضمن توابع الأملاك الوطنية العمومية في نص المادة 12 من ذات القانون.

¹ . المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 14/08 مؤرخ في 2008/12/01، ج.ر عدد 44، الصادر في 2008/08/03.

² . خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 34.

في حين المعيار الوظيفي يتعلق بوظيفة المال العام، فإذا إستغل لتحقيق النفع العام أو خصص للمرافق العامة يكون جزء من الدومين العام، وإذا كانت للأملاك وظيفة إقتصادية و مالية فإنها جزء من الأملاك الوطنية الخاصة.

و الهدف من وراء تحديد هذه المعايير هو معرفة القانون الواجب التطبيق بحيث تخضع الأملاك الوطنية العمومية إلى القانون العام، بينما يسري القانون الخاص على الأملاك الوطنية الخاصة، و لو أن الأستاذ: "أحمد محيو" يرى إمكانية خضوع الأملاك لنظام قانوني مختلط حسب الظروف و الحالات¹.

ثانيا: القوام التقني للأملاك العقارية

يمثل قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل و المتمم أحد الميكانزمات القانونية للتحول الإقتصادي، و الإطار المرجعي للسياسة العقارية الجديدة في الجزائر، حيث غير هذا القانون من طبيعة التعامل مع الملكية العقارية، من التصنيف إلى الإطلاق ، و حدد القوام التقني لمختلف الأملاك العقارية و تصنيفها، و أدوات تدخل الدولة و جماعتها الإقليمية في تنظيمها.

و من خلال الإطار المرجعي للملكية العقارية في الجزائر يتبين أن المشرع أوجد في المادة 03 من القانون رقم 25/90 تصنيفا للأملاك العقارية يشكل قواما للأملاك العقارية يمكن حصره كالآتي :

3. الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية.

4. الأراضي الرعوية أو ذات الوجهة الرعوية.

5. الأراضي الغابية أو ذات الوجهة الغابية.

6. الأراضي الحلفائية.

¹ . أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق و بيوض خالد، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993، ص 150.

7. الأراضي الصحراوية.

8. الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير.

9. المساحات و المواقع المحمية.

و للحسم في الطبيعة القانونية للعقار الصناعي بإعتباره الجزء الهام من الحافظة العقارية الذي يتحكم في قوامه التقني أدوات التهيئة و التعمير تمتلكه الدولة و جماعاتها الإقليمية، و بالتالي يدخل في تعداد الأملاك الوطنية الخاصة، و قد أتت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري¹، بمصطلح العقار الإقتصادي العمومي، الذي يقصد به الأراضي التابعة للدولة و مؤسساتها²، و هيمنة الدولة و جماعاتها المحلية على سوق العقار الصناعي يعود الفضل لتوسيع عروضها من خلال تفعيل الموجودات العقارية (الأصول المتبقية و الفائضة و الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية)³.

المطلب الثاني: تحديد نطاق العقار الصناعي و معايير مساهمته في النمو

الإقتصادي.

يعد العقار الصناعي المادة الخام الأكثر لفتًا للإنتباه في الجزائر ، حيث انه و منذ الإستقلال ظل تنظيمه و إستغلاله يحضى بإهتمام على الصعيد الإقتصادي من خلال كل البرامج المتعاقبة، و من أجل توفير هذه المناطق لتحقيق تنمية كاملة و شاملة، تم تحديد العقارات الصناعية ، و مناطق خاصة منذ السبعينات ، و مع مرور الوقت أضحت هذه المناطق غير كافية لتحقيق تطلعات الدولة ، فعملت السلطة المختصة على البحث عن

¹ . عدل المرسوم التنفيذي رقم 119/07، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، ج.ر. عدد 27، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126/12، مؤرخ في 19 مارس 2012، ج.ر. عدد 17، الصادر في 25 مارس 2012.

² . خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 38.

³ . خوادجية سميحة حنان، المرجع نفسه ، ص 40.

مناطق جديدة لتمرکز الإستثمارات ، و من بينها المناطق الصناعية، المناطق الخاصة، المناطق الحرة.....الخ.

و بهدف تنمية الإقتصاد الوطني، تلعب هذه المواقع أو المناطق دور فعال في الترقية و التطوير و ذلك وفقا لمعايير عامة ، و على هذا الأساس سوف نتطرق إلى تحديد نطاق العقار الصناعي في (الفرع الأول)، أما (الفرع الثاني) فتناولنا فيه معايير مساهمة العقار الصناعي في نمو الإقتصاد الوطني.

الفرع الأول: تحديد نطاق العقار الصناعي.

تعد الجزائر من خلال كل المقومات المتوفرة لديها إحدى أهم البلدان النامية التي تمتلك ثروات هائلة و متنوعة كالمواد الأولية و الثروة الطاقوية التي يمكن إستغلالها من جلب الإستثمارات سواء كانت وطنية أو أجنبية، و من أهم هذه المقومات نجد العقار الصناعي الذي يعد الفضاء و القاعدة التي تستقر فيها مجمل النشاطات الإستثمارية مهما كان نوعها، و سنتحدث في هذا الفرع عن موضوع هام، و عليه قسمنا هذا الفرع إلى ثلاث نقاط نتطرق فيها إلى كل نوع من أنواع العقار الصناعي الموجه للإستثمار.

أولا: الأملاك العقارية التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية.

من خلال هذا العنصر يتم تحديد النوع الأول من الأراضي الداخلة في تكوين العقار الصناعي و هي الأراضي الخاصة المقسمة إلى المناطق الواجب ترقيتها و مناطق التوسع الإقتصادي و المناطق التي يتطلب ترميمها مساهمة خاصة من الدولة، و تحديد المناطق الحرة أيضا.¹

¹ . جلال عبد الحميد ن المرجع السابق ، ص 09 .

(1) المناطق الخاصة:

ظهر نظام المناطق الخاصة أول مرة في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتضمن ترقية الإستثمار و الملغى¹، حيث تم منح إمتيازات قانونية و إقتصادية تحفيزية للإستثمار في هذه المناطق، و قد نظم هذا المرسوم التشريعي المناطق الخاصة في مايلي:

• المناطق الخاصة الواجب ترقيتها:

حيث تتميز بأنها:

_ أقاليم متميزة بضعف مستوى تنميتها الإقتصادية، و بعدم كفاية نسيجها الصناعي و الخدماتي.

_ مناطق حضرية حساسة تتميز بوجود مجموعات كبرى أو أحياء سكنية متدهورة بإختلال توازن جاء بين السكن و الشغل.²

• مناطق التوسع الإقتصادي:

لقد نص على هذه المناطق المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بتطوير الإستثمار الملغى، و يقصد بمناطق التوسع الإقتصادي أو الأراضي الجيو إقتصادية و التي تحتوي على خصائص مشتركة من التجانس الإقتصادي و الإجتماعي متكاملة، و تزخر بطاقات من الموارد الطبيعية البشرية أو الهياكل القاعدية، و التي يجب تجميعها و الرفع من قدراتها كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الإقتصادية لإنتاج السلع و الخدمات و تطويرها.

و يلاحظ أن هذه المفاهيم و المعايير المذكورة أعلاه، أنها جاءت واسعة و غامضة في بعض الحالات إلى حد يصعب معنى صياغتها لإنشاء منطقة، كمنطقة للتوسع الإقتصادي

¹ . مرسوم تشريعي رقم 12/93 مؤرخ في 1993/10/05، المتضمن ترقية الإستثمار، ج.ر. عدد 64 ، الصادر في 1993/10/06، الملغى.

² . جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 10.

الأمر الذي صعب من مهمة الإدارة في تكريس هذه المعايير لإيجاد مثل هذه المناطق و حال دون ظهورها على أرض الميدان إلى غاية الوقت الحاضر¹.

• المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة:

مواصلة لدعم سير عجلة الإستثمار تم إصدار الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار الملغى جزئياً و الذي تضمن في المادة 10 فقرة 1 منه هذا النوع من النظام الإستثنائي للإستثمار.

على أن يتولى المجلس الوطني للإستثمار تنظيم و تحديد هذه المناطق على ضوء أهداف مخطط تهيئة الإقليم، حيث جاء في نص المادة 03 فقرة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 355/06 على أنه: "يسهر المجلس على ترقية و تطوير الإستثمار طبقاً لأحكام الأمر 03/01"

و في هذا يرى الأستاذ بوجردة مخلوف في مؤلفه "العقار الصناعي" أن المجلس الوطني

للإستثمار مخول كذلك لتحديد نظام إستغلال هذه المناطق².

(2) المناطق الحرة:

تعرف بأنها مجال جغرافي حدوده ثابتة و مدخله مراقب من طرف مصلحة الجمارك، حيث يمكن للسلع القادمة من الخارج عبور الحدود الجمركية دون الخضوع للحدود أو المراقبة، ما عدا تلك التي يمنع دخولها من طرف القانون، ثم تستطيع لاحقاً الخروج دون

¹ . بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، دار الهومة، الجزائر، 2009، ص 22.

² . يلاحظ هنا أن المشرع خول للمجلس الوطني للإستثمار تحديد هذه المناطق طبقاً لمحتوى نص المادة 10 فقرة الأخيرة من الأمر رقم 03/01 سالف الذكر، حيث ينص على أنه "يحدد المجلس الوطني للإستثمار المذكور أعلاه في المادة 18: أدناه المناطق المذكورة في الفقرة 2 أعلاه .." و يتوافق مع ذلك نص المادة 03 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 355/06 مؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للإستثمار و تشكيلته و تنظيمه و سيره، غير أنه لم يمنح صراحة لهذا المجلس إختصاص بتحديد نظام و كيفية إستغلال و تسيير هذه المناطق.

أن تخضع لحقوق أو مراقبة الصادرات أي السلع من مختلف الأنواع توجه إلى الخارج بإستثناء تلك التي يمنع خروجها من طرف القانون.¹

و ظهر مصطلح المنطقة الحرة في النظام القانوني الجزائري لأول مرة بموجب قانون المالية 1993² في المادة 93 منه التي تعدل المادة الأولى فقرة 1 من قانون الجمارك رقم 07/79 و التي نصت على أنه:"يمكن إنشاء مناطق حرة في القطر الجمركي لا تخضع كليا أو جزئيا للتشريع و التنظيم الجاري بهما و العمل وفق الشروط التي سيحددها قانون خاص".

ثم تمت محاولة تنظيم المناطق الحرة لأول مرة ضمن قانون الإستثمار بموجب المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار و ملغى، و هي تعد جزء من الأملاك الوطنية العمومية للدولة مضبوطة المساحة و الحدود طبقا لنص المادة 02 من المرسوم رقم 320/94 المتضمن نظام المناطق الحرة، إذ عرفت المناطق الحرة في كونها: "مساحات مضبوطة الحدود تمارس فيها أنشطة و خدمات صناعية و / أو تجارية طبقا للشروط الواردة في المواد 25 إلى 34 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 و المذكور أعلاه و من أحكام هذا المرسوم".

بعد هذا صدرت عدة نصوص و قوانين تنظيمية لهذا الموضوع، تتمثل في:

- القانون رقم 17/94 يحدد تنظيم الصرف الخاص بالمناطق الحرة و الملغى.
- المرسوم التنفيذي رقم 439/95 معدل و المكمل للمرسوم التنفيذي رقم 320/94 المتضمن نظام المناطق الحرة سابق الذكر و الملغى.

¹ . بلعزوز بن علي و مداني أحمد، دور المناطق الحرة كحافز لجلب الإستثمار الأجنبي المباشر، دراسة حالة المنطقة الحرة "بلارة"، أعمال الملتقى الدولي آثار و إنعكاسات إتفاق الشراكة على الإقتصاد الجزائري ، ص45.

² .مرسوم تشريعي رقم 01/93 مؤرخ في 19 /01/ 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج.ر. عدد 04، الصادر في 20 /01/ 1993.

- المرسوم التنفيذي رقم 106/97 يتعلق بالمنطقة الحرة بلارة¹ و الملغى.
- الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار و الملغى جزئيا.
- الأمر رقم 02/03 الذي تبنى نظام المناطق الحرة،نظم هذا الأمر الأخير المناطق الحرة لا غير، و هادف إلى تحديد القواعد العامة التي تحكم المناطق الحرة و كذا النظام التحفيزي المطبق على الإستثمارات المنجزة في هذه المناطق² و ملغى أيضا.
- لكن لم يجد الأمر طريقا إلى أرض الواقع،بل بالعكس فقد تم إلغاء منطقة بلارة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01/05³ و تم تحويلها إلى منطقة صناعية و بعدها تم إلغاء الأمر رقم 02/03 بموجب القانون رقم 10/06⁴.

ثانيا: الأملاك العقارية في المناطق الصناعية و مناطق النشاطات.

لقد سعت الدولة إلى تطوير الإستثمار و الرفع من مستوى التنمية،و قامت بتوفير عقارات للمستثمرين لإنجاز مشاريعهم الإستثمارية،و يظهر ذلك من خلال إنشائها للمناطق الصناعية و منطقة النشاطات.

• المناطق الصناعية:

لم يعرف المشرع الجزائري المناطق الصناعية من خلال النصوص القانونية التي نظمها،لذا سنحاول الإستئناس ببعض المحاولات،إذ عرف خبراء منظمة الأمم المتحدة للتنمية

¹ . مرسوم تنفيذي رقم 106/97 مؤرخ في 05 /04/ 1997،يتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة،ج.ر عدد 20، الصادر في 06 /04/ 1997، الملغى.

² . المادة 01 من الأمر رقم 02/03 مؤرخ في 20 /07/ 2003،و الموافق عليه من قبل البرلمان بموجب القانون رقم 11/03 مؤرخ في 25 /10/ 2003،ج.ر عدد 64،الصادرة في 26 /10/ 2003، الملغى.

³ . مرسوم تنفيذي رقم 01/05 مؤرخ في 03 /01/ 2005،ج.ر عدد 04،الصادر في 09 /01/ 2005، ملغى.

⁴ . قانون رقم 10/06 مؤرخ في 24 /06/ 2006،يتضمن إلغاء الأمر رقم 02/03،المؤرخ في 19 /06/ 2003، و المتعلق بالمناطق الحرة،ج.ر عدد 42،الصادر في 25 /06/ 2006.

و الصناعة المناطق الصناعية بأنها¹: "عبارة عن مساحة أرضية مهيئة و مخصصة لإقامة مشاريع صناعية، تنشأ عموماً بقرار من رئيس البلدية، و يشترط أن تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية، و يتوقف نجاحها على الموقع الذي تحتله بالنسبة لشبكة الطرق، و قنوات التوزيع، بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاتها"، أما بالنسبة للجزائر فكان أول ظهور لهذه المناطق سنة 1973 و ذلك بصور المرسوم رقم 45/73 المتعلق بإنشاء اللجنة الإستشارية لتهيئة المناطق الصناعية، فحددت شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على إقليم البلديات و الولايات عبر كامل التراب الوطني.

و قد اعتبرت هاته المناطق القلب النابض للصناعة الجزائرية في تلك الحقبة من الزمن حيث تم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم 55/84 و المتضمن إدارة المناطق الصناعية.

غير أنه في مناطق النشاط الصناعي التي تم إنجازها من قبل الجماعات المحلية (البلدية و الولاية)، بدت النقائص جليا في عدم تهيئة هذه المساحات التي تبقى بعيدة عن المواصفات و أدنى المقاييس المطلوبة خاصة فيما يتعلق بقنوات المياه الصالحة للشرب و تصريف المياه و الكهرباء و الطرق و الأهم من ذلك تم تحويل وجهة العديد من هذه القطع الأرضية لصالح إنجاز سكنات و عقارات تجارية².

• مناطق النشاطات:

صدر القانون رقم 11/82 المتعلق بالإستثمار الإقتصادي الوطني الخاص بالتنازل، حيث أن المستثمر الخاص و المعتمد من طرف الإدارة يمكنه الإستفادة من عقد

¹ . ساسي سليم، النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2009، ص 15.

² . ساسي سليم، المرجع نفسه، ص 16.

التنازل على العقار الصناعي في حدود مناطق النشاط المنشأة و المهياة خصيصا لذلك الإستثمار و خارج المناطق الصناعية.

و مناطق النشاط هي تلك المناطق التي تم إنشائها بموجب قرارات إتخذت في إطار تطبيق الأمر المتعلق بتكوين الإحتياجات العقارية لصالح البلديات، حيث تم إنشاء 449 منطقة على مستوى 46 ولاية بمساحة إجمالية تقدر ب 7500 هكتار.

و أسندت مهمة تسيير مناطق النشاطات في أول الأمر إلى البلديات بمقتضى الأمر رقم 26/74 المتضمن تكوين إحتياجات عقارية لصالح البلديات، ثم أحيلت إلى الوكالة العقارية الوطنية و الوكالات العقارية المحلية.

ثالثا: الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية.

سنتناول من خلال هذا العنصر الأصول المتبقية عن المؤسسات الإقتصادية المحلة ثم الأصول الفائضة عن المؤسسات العمومية الإقتصادية .

• **الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية المحلة :**

تعتبر الأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة المتوفرة، و هو نفس التعريف الذي جاء في المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المحدد لشروط و كفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و الغير مستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية¹، أي أن المقصود بالأصول العقارية

¹ مرسوم تنفيذي رقم 152/09 مؤرخ في 2009/05/02، يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، ج.ر عدد 27، الصادر في 2009/05/06.

المتبقية المعينة بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 152/09 هو كل الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية المحلة.

و تعد أصولا متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و هي تشمل بذلك كل الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية EPE المحلة و كذا الأصول التابعة للمؤسسات العمومية المحلية EPL المحلة بما فيها المؤسسات ذات الطابع الصناعي و التجاري EPIC، و هذا ما ورد في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المحدد لشروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير مستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات الإقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية¹.

في ظل إتجاه السياسة الإقتصادية للدولة إلى خصصة المؤسسات التي لوحظ فيها أنها تكتسب مقومات البقاء تم حل باقي المؤسسات الأخرى، حيث تم خصصة نسبة كبيرة من المؤسسات العمومية الإقتصادية و ذلك منذ صدور الأمر رقم 26/95 المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية² الذي ألغي بموجب الأمر رقم 01/04 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الإقتصادية و سيرها و خصصتها.

غير أن عملية خصصة المؤسسات العمومية أو تصنيفها عرفت عدة مشاكل تتعلق بالعقارات التي كانت تتمثل في الأصول المتبقية، و ذلك راجع لعدم تحديد الطبيعة القانونية لأصل الملكية العقارية لتلك المؤسسات، و بقي هذا الإشكال رغم أن المادة 26 من الأمر

¹ . مرسوم تنفيذي رقم 153/09 مؤرخ في 02 /05/ 2009 ، يحدد شروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية و تسييرها ، ج.ر عدد 27 ، الصادر في 2009/05/06.

² . امر رقم 22/95 مؤرخ في 26 /08/ 1996 ، المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية الإقتصادية ، ج.ر عدد 48 ، الصادر في 03 /09/ 1995 ، ملغى بموجب الأمر رقم 04/01 مؤرخ في 20 /08/ 2001 ، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية و تسييرها و خصصتها ، ج.ر عدد 47 ، الصادر في 23 /08/ 2001.

03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار الملغى جزئياً نصت على انه: " تنشأ الدولة إنطلاقاً مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المنحلة قصد ضمان تمثيلها لتطوير الإستثمارحافظة عقارية و غير منقولة يسند تسييرها إلى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار."

• الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية:

بالنسبة للأصول الفائضة فهي العقارات التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية التي بقيت قائمة في حالة نشاط، أي المؤسسات التي لم يتم خصصتها أو تصفيتها، حيث تعد الأصول الفائضة عقارات غير لازمة لنشاط المؤسسة العمومية الإقتصادية، بمعنى أنها زائدة عن حاجات و متطلبات المؤسسة، و قد عملت الدولة منذ مدة على إسترجاعها و طرحها في السوق العقارية بحيث كانت أولى مبادرات للقيام بذلك و هذا ما تضمنه نص المادة 85 من قانون المالية لسنة 2005¹.

و بصدر المرسوم التنفيذي رقم 122/07 المحدد لشروط و كفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و الغير مستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية و من بعده المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المحدد لشروط و كفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و الغير مستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية، أين تم تحديد هذه العقارات و تقرر إسترجاعها رسمياً من قبل الدولة و قد أسند تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري².

¹ . المادة 85 من القانون رقم 21/04 مؤرخ في 29 /12/ 2004، المتضمن لقانون المالية لسنة 2005، ج.ر عدد 85، الصادر في 29 /12/ 2004.

² . المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09، المرجع السابق.

و قد نص المشرع الجزائري في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 على الأملاك العقارية التي تعد زائدة في متطلبات المؤسسة العمومية الإقتصادية لا سيما:

- الأملاك العقارية غير المستغلة،و التي يتم تخصيصها لوجهة ما عند صدور المرسوم التنفيذي رقم 153/09.

- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجتمعات عقارية أوسع تكون ملك للمؤسسة العمومية او ملك للدولة و غير لازمة لنشاطها.

- الأملاك العقارية التي لا يتطابق إستعمالها مع الغرض الإجتماعي للمؤسسة.

- الأملاك العقارية التي يعتبر طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير و التي لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.

- بالإضافة إلى ذلك الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسات العمومية.

و تعتبر زيادة على ذلك أصولا فائضة الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية و المتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية و التي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

الفرع الثاني : معايير مساهمة العقار الصناعي في النمو الإقتصادي.

يمثل العقار الصناعي البنية التحتية و الأساس المادي الذي تتجز عليه المشاريع الصناعية،لذلك بادر خبراء التنمية الصناعية بوضع معايير لنجاح العقار الصناعي في إستقطاب و جذب المستثمرين،لأن ذلك من شأنه أن يحقق التنمية المحلية بالدرجة الأولى،ثم التنمية الوطنية مما ينعش الإقتصاد الوطني.¹

¹. خوادجية سميحة حنان ، المرجع السابق ، ص 39.

و حسب هؤلاء الخبراء يجب توافر معايير عامة (أولاً)، و معايير خاصة (ثانياً) لنجاح المساحات المخصصة للإستثمار الصناعي في إستقطاب المتعاملين الإقتصاديين، سنتناولها فيمايلي:

أولاً: المعايير العامة

يجب توفر جملة من المعايير العامة لمساهمة العقار الصناعي في إستقطاب الإستثمار الخاص تتمثل في:

1. **تركز السكان في المنطقة:** بحيث تكون لهم القدرة الشرائية الكافية للإستهلاك و الإستفادة من المنتجات و الخدمات التي تقدمها المؤسسات الصغيرة و المتوسطة المتوطنة في تلك المساحات، و وجود عمالة مؤهلة متخصصة، أو على الأقل تكوينها.
2. **وجود نشاط إقتصادي على المستوى المحلي و الوطني:** من خلال توفر نشاطات مختلفة محلية، و عبر أنحاء الوطن.
3. **تواجد أسواق منتشرة عبر أنحاء الوطن:** لا سيما على المستوى المحلي.
4. **توفر المواد الأولية على المستوى المحلي:** مثل الحطب الحديد، المنتجات الزراعية، و تسهيل مهمة إنشاء هذه الحضائر الصناعية¹.

ثانياً: المعايير الخاصة

بالإضافة للمعايير العامة، يجب توفر معايير خاصة لإختيار موقع العقار الصناعي، يمكن تلخيصها في مايلي:

1. **إختيار الموقع الملائم لإنشاء و تهيئة المساحات الموجهة للإستثمار الصناعي:** بالنسبة للأسواق الوطنية و المحلية ذو شبكات النقل و المرافق العامة الجماعية، و توفر اليد العاملة مما يحفز المتعاملين لتوطين مشاريعهم الإستثمارية، و لتحقيق نتائج مرضية يجب تجانس المؤسسات و الصناعات مع المنطقة

¹ . خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 41 .

المستقبل¹ بما يتماشى مع النشاطات المحلية و لاضرر البيئة أو تعيق تطوير تلك المنطقة.

2. التوزيع و الإختيار المناسب للمستوطنة الموجهة للإستثمار الصناعي: بحيث

يجب أنتكمل بعضها البعض، و عدم توفيق السلطات العامة في إختيار المؤسسات المناسبة التي تستوطن في المستقبل، سيترتب عليه تبذير للمال العام، لأن هذه المؤسسات لم تتطور بالشكل المناسب بما يتماشى مع أهداف إنشاء هذه المساحات.

3. توفير المنشآت القاعدية: و التي يقصد بها المساحات و الهياكل الضرورية

لإستغلال العقار الصناعي، التي تسمح بربط العقار الموجه للمشاريع الإستثمارية بالطرق الرئيسية، و كذا إيصاله بمختلف الشبكات الأساسية و منشآت تزويد الكهرباء و الغاز و الماء الصالح للشرب، و خطوط الهاتف، و الشبكات الرئيسية لصرف مياه الأمطار و تطهير المياه المستعملة.²

و في هذا الصدد أكدت المادة 13 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الإستثمار على مايلي: " تتكفل الدولة جزئيا أو كليا بنفقات الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الإستثمار، و ذلك بعد تقييمها من قبل الوكالة."، و قد أنشئ³ لهذا الغرض في شكل حساب تخصيص خاص صندوق دعم للإستثمار، الأمر الرئيسي بصرف هذا الحساب الوزير المكلف بترقية الإستثمارات، الهدف منه تمويل و التكفل بمساهمة الدولة في كلفة مزايا الممنوحة للإستثمارات لاسيما منها النفقات بعنوان أشغال المنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الإستثمارات خاصة في المناطق التي تعرف تأخرا من الناحية الإقتصادية.

¹ خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 42.

² المرجع نفسه ، ص 43.

³ . المادة 28 من الأمر رقم 01-03، المرجع السابق .

4. الدعم من قبل السلطات العمومية: من خلال تقديم مساعدات مالية مباشرة تتمثل

عادة في قروض بفائدة قليلة لأجل شراء الوعاء العقاري و التجهيزات و إنجاز

المنشأة، مما يحفز المؤسسات للإستقرار في الوعاء المخصص للإستثمار.

و من المؤكد أن العوامل و المزايا التشجيعية تمثل عوامل رئيسية لضمان جلب

المتعاملين الإقتصاديين في الوعاء العقاري المخصص للإستثمار الصناعي لما يعود بالفائدة

على الدولة من منح عديدة، إلا أن عدم وضوح السياسة الإقتصادية تجعل القوانين و العوامل

المراقبة لها لا تأتي بمردودها الإيجابي، فرغم توفر الجزائر على حافظة عقارية مهمة، أنشئ

معظمها للإستجابة للإستغلال الأساسي المتمثل في التصنيع، إلا أنها لا تساهم في إنعاش

الإستثمار الصناعي ، وإتضح جليا أن هذه الحافظة غير ملائمة و غير قادرة للإستجابة

للطلب لأسباب شتى، مما دفع السلطات العمومية لتصور إنشاء نظم قانونية جديدة للعقار

الصناعي بالإضافة للمتواجدة سابقا، لا سيما تفعيل الموجودات العقارية.¹

المبحث الثاني: شروط استغلال العقار الصناعي و الأجهزة المكلفة

بتسييره.

إن إستغلال العقار الصناعي و مناطقه يستوجب من الإدارة و المستثمر على حد

سواء إحترام عدة شروط منصوص عليها في عدة نصوص سواء كانت هذه النصوص عامة

أو خاصة، و من أجل تحقيق الأهداف و النتائج المبتغاة من العقار الصناعي الموجه

لإستثمار، كان لزاما إخضاع تسيير هذا الأخير إلى المؤسسات تتكفل بتسييره على أحسن

وجه، لذا أنشأ المشرع الجزائري نظاما مؤسسيا يضم مجموع من المؤسسات تعني بإقتناء

العقار الصناعي و تهيئته، و كذا مراقبة عمليات إستغلاله ليكون جاهزا لإستقبال مشاريع

إستثمارية صناعية عليه.

¹. خوادجية سميحة حنان ، المرجع السابق ، ص 47.

لذلك سنتناول في (المطلب الأول) الشروط واجب توفرها لإستغلال العقار الصناعي، ثم نتطرق إلى هيئات المسيرة لهذا النوع من العقار في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: شروط إستغلال العقار الصناعي.

إن إستغلال العقار الصناعي و مناطقه يستوجب على الإدارة و المستثمر على حد سواء إحترام عدة شروط منصوص عليها في عدة نصوص سواء كانت هذه النصوص عامة (الفرع الأول) ، أو خاصة (الفرع الثاني).¹

الفرع الأول : الشروط الواردة في النصوص القانونية العامة.

وهي تتعلق بكل مكونات العقار الصناعي و لا تتعلق بمنطقة معينة و تتمثل في شروط الحصول على رخصتي البناء و التجزئة (أولا)، شرط حماية البيئة (ثانيا).

أولا: شروط الحصول على رخصتي البناء و التجزئة.

تعتبر رخصة البناء من الرخص المسبقة فهي قرار إداري تتضمن الترخيص بالبناء، تصدر من السلطة الإدارية المختصة تسمح من خلالها القيام بإكمال البناء، تطلب من طرف المالك و موكله أو من كل حائز على شهادة طبقا لأحكام القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري²، أمام الهيئات المركزية المتمثلة في الوزير المكلف بالتعمير و من الهيئات اللامركزية المتمثلة في المجلس الشعبي البلدي أو الولائي، إذ أنه تسلم رخصة البناء من طرف الوالي بالنسبة للبناءات و الخدمات المحققة لصالح الدولة، الولاية أو مصالحها العمومية و المواد الإستراتيجية، أو بناءات لا تخضع لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه،

¹ . بودادة نورية ، عماري إيتسام ن أنظمة إستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون الأعمال ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم قانون الأعمال ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ن الجزائر ، 2017/2016، ص 17.

² . المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 مؤرخ في 28 /05/ 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة البناء و شهادة التقسيم و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و التسليم، معدل و متمم، ج.ر. عدد 26، الصادر في 1991/06/01.

ويسلمها الوزير المكلف بالتعمير و البناء بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة لمشاريع ذات منفعة وطنية أو جهوية¹.

إلا أن الجهة الإدارية يمكن أن تقبل منح الرخصة، كما يمكن أن ترفضها أو تقوم بتأجيل البث في الطلب، إذا ما كان المشروع مخالف لأحكام المنصوص عليها في قواعد التهيئة و التعمير، و غير مطابق لمخطط شغل الأراضي.²

أما رخصة التجزئة فتقدم بناء على طلب من صاحب القطعة الأرضية أو موكله القانوني، أو من طرف شخص يسمح له القانون بذلك، لأنها تشترط على كل عملية تقسيم القطعتين، أو عدة قطع في ملكية واحدة، أو عدة ملكيات موجهة لإقامة منشآت أو بنايات³ فيمكن للإدارة أن ترفض طلب الرخصة، إذا ما كان مخالفا لما هو مقرر في مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة أو التعمير، إذ يستوجب أن يعد مذكرة تحتوي على المعلومات الواردة على الأراضي المجزئة للإستعمال الصناعي⁴.

ثانيا: شرط حماية البيئة.

وفقا لقانون الغابات و حماية لها فإن الإدارة تصدر قرارات فردية و قرارات تنظيمية عامة متمثلة في منح الترخيص أو التنظيم و ذلك قصد ضمان حماية الغابة، و يظهر ذلك من خلال سنها لقانون رقم 12/84، حيث يشترط على المتعامل الحصول على رخصة تمنحها إدارة الغابات سواء تعلق الأمر بالنسبة لرخصة التجزئة أو رخصة البناء في الأملاك

¹ . المادة 67 من القانون رقم 29/90 مؤرخ في 1991/12/01، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر. عدد 52 ، الصادر في 1990/12/02.

² . شايب باشا كريمة، الآليات القانونية و المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون العقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2013، ص 155.

³ . المادة 57 من القانون رقم 29/90، المرجع السابق.

⁴ . مزباني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة الباحث الأكاديمية، دورية دفاتر السياسية و القانونية، العدد 06، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، جانفي 2012، ص 53.

الغابية أو بالقرب منها، أو رخصة إستخراج المواد إذ على المتعامل أن يحترم كل قواعد وإجراءات الرخصة التي وضعتها الوزارة المكلفة بالغابات لأنها صعبة المنال.¹

و من أجل حماية المياه فقد صدر القانون رقم 12/05 المتعلق بالمياه²، الذي جاء بقواعد تستوجب حماية البيئة العمومية، وكذا أنظمة تحميها من كل أشكال التلوث و التي من شأنها أن تمس بنوعية المياه، و تكون مضرّة لمختلف إستعمالاتها و هذا وفق ما ورد في القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.³

الفرع الثاني: الشروط الواردة في النصوص القانونية الخاصة.

تعددت أنواع المناطق الموجهة للإستثمار، و تعددت معها النصوص القانونية التي تحكمها و التي جاءت في مجملها بشروط و قواعد واجبة الإحترام و ذلك ما تشير إليه مع تقسيمها حسب المنطقة التي تحكمها.

أولاً: بالنسبة للمناطق الصناعية.

نجد أن هناك إلتزامات تقع على عاتق كل من المستثمر و الإدارة المانحة للإمتياز، ف فيما يخص المستثمر فهو ملزم بدفع تكاليف التهيئة و الصيانة، و ذلك بالقيام بكل الأعمال المتعلقة بربط القطعة الأرضية التي تحصل عليها في إطار الإمتياز، و عليه في كل مرة أخذ

¹ . المواد 18-31-33 من القانون رقم 12/84 مؤرخ في 23 /06/ 1984، المتعلق بالنظام العام للغابات، ج.ر عدد 26 الصادر في 26 /06/ 1984.

² . المواد 01 و 02 من القانون رقم 12/05 مؤرخ في 04 /08/ 2005، المتعلق بالمياه، ج.ر عدد 60، الصادر في 04 /12/ 2005.

³ . القانون رقم 10/03 مؤرخ في 09 /07/ 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر عدد 43، الصادر في 20 /07/ 2003.

رأي الهيئة المكلفة بالتهيئة¹، كما أنه ملزم بالحفاظ على الصحة العمومية أو الزراعية من خلال إتخاذ جميع الإجراءات الضرورية للوقاية².

أما ما يقع على عاتق الإدارة المانحة لحق الإستغلال من إلتزامات فتتمثل أساسا في صيانة الشبكات الرئيسية المشتركة بين مختلف المستثمرين، كشبكات الكهرباء الأساسية و الطرقات الداخلية أو الرابطة بالمنطقة و ما هو خارجها، وإقامة قنوات التزويد الرئيسية، و أيضا تمويل المنطقة بالكهرباء و الغاز، و القيام بكل أعمال الصيانة الضرورية، و تستثنى حالة تمرير خط السكة الحديدية لأن الجهة المختصة هي مؤسسة سكك الحديدية و لسيت الهيئة المسيرة³، و حماية و مراقبة المنطقة، أي مراقبة مدى إحترام قواعد النطاق، و أماكن رمي النفايات، و مراقبة كل داخل و خارج من المنطقة و إتخاذ ما هو مناسب للوقاية، و مراقبة و صيانة الأجهزة المكلفة بحماية المنطقة من الحرائق و ذلك بشكل متكرر و مستمر⁴.

ثانيا: بالنسبة للمناطق الحرة.

نستخلص هذه الشروط بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 320/94 و دفتر الشروط النموذجي المتعلق بشروط إستغلال المنطقة الحرة الملحق به⁵، ففيما يتعلق بالمستثمر فإنه ملزم بالمحافظة على المنطقة و مشتملاتها و عقاراتها و ذلك بتحمل كافة المصاريف الضرورية مع تحمل مسؤولية فسادها في فترة الإمتياز، و قد إستثنيت حالة القوة القاهرة من مسؤولية مستثمر صاحب الإمتياز.

¹ . شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 132.

² . فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 45.

³ . المواد 10-13-14-15-16-17-20، من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 55/84 المؤرخ في 30 /03/ 1984، المتضمن إدارة المناطق الصناعية، ج.ر عدد 10، الصادر في 06 /03/ 1984.

⁴ . المواد 08-21-22، دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 84-55، المرجع السابق.

⁵ . مرسوم تنفيذي رقم 320/94 مؤرخ في 17 /10/ 1994، المتضمن شروط تعيين و ضبط و تسيير المناطق الحرة في إطار ترقيية الإستثمار، ج.ر عدد 64، الصادر في 19 /10/ 1994، الملغى.

و أيضا القيام بالتأمين على الأخطار و الحوادث التي يكون سببا فيها، أو من هم تحت رقابته، كما أنه ملزم بإتمام الأشغال و تنفيذ المشروع المتفق عليه في دفتر الشروط و في الأجل المحددة و إلا تدخلت الإدارة لإتمام الأشغال على نفقته، و أكثر من ذلك المستثمر ملزم بتقديم تقرير سنوي عن أعماله، و مدى تطابق نشاطه، و البرنامج الإستثماري، و يلتزم بإتخاذ الإحتياطات الضرورية عند نقله لأية بضاعة أو مواد خطيرة داخل المنطقة.

و على المستغل المستفيد من الإمتياز القيام بكل اعمال التهيئة و الصيانة و توفير الخدمات للمتعاملين داخل المنطقة، و ما هو ضروري لممارسة مهامهم، و توفير بطاقات لكل داخل و خارج من المنطقة و الذي لا يتم إلا تحت رقابته، و هؤلاء المتعاملين لا يمارسون نشاطهم في المنطقة إلا بعد الحصول على رخصة التمرکز مقدمة من المستثمر المستغل¹.

و الإدارة المانحة للإمتياز ملزمة هي الأخرى بالقيام بكل أعمال التهيئة، و ربط المنطقة بالمنشآت الأساسية و بكل ما هو ضروري لضمان الراحة للمستثمرين من ممارسة مهامهم²، و كذا إحترام الضمانات الممنوحة للمستثمرين، حيث يجب على الإدارة عند إستصدارها تشريع جديد يقلص كل أو بعض أو حتى يقيد من الإمتيازات و الإعفاءات الممنوحة سابقا للمستثمر في إطار قانون الإستثمار، عدم تطبيق هذا القانون على المستثمر أنجز مشروعه و بدأ في إستغلاله، و ذلك سعيا من الدولة إلى تحقيق الإستقرار التشريعي من جهة، و عدم المساس بالضمانات و الإمتيازات من جهة أخرى³.

¹ . المواد 05-11-12-16، من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-320، المرجع السابق.

² . أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320 ، المرجع السابق .

³ . فسيح حمزة، المرجع السابق، ص، ص 51، 52.

ثالثا: بالنسبة للمناطق الخاصة.

على خلاف ما قام به المشرع فيما يخص المناطق الصناعية و الحرة أين حدد الشروط الواجب إحترامها في المرسومين السابقين و دفتر الشروط الملحق بهما، فإنه فيما يخص المناطق الخاصة لم يفصل كثيرا في المرسوم التنفيذي رقم 321/97 المتضمن منح إمتياز إستغلال المناطق الخاصة، و يمكن إستخلاص واجبات المستثمر في واجبه بإنجاز مهامه و تنفيذ المشروع الإستثماري وفق المطلوب و المنصوص عليه في دفتر الشروط في الآجال القانونية، و في حالة إكتشافه لأية أشياء يبلغ الإدارة لأنها المالكة الحقيقية لها حسب ما ينص عليه القانون، خلال تنفيذ مشروعه فإن المستثمر المستغل ملزم بإحترام القواعد الخاصة بحماية البيئة و الحفاظ على الطابع الجبائي و العمراني للمنطقة¹، و لا يبدأ في نشاطه إلا بعد حصوله على تصريح بالإستثمار من الوكالة الوطنية لدعم و ترقية الإستثمار، و في الأخير نشير إلى أن المستثمر الأجنبي يخضع لأحكام الإتفاقية المبرمة بين الدولة الجزائرية و دولة وطنية التي تحمل جنسية أجنبية سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا². و تجدر الإشارة إلى أن الدولة تقوم بتحمل جزء أو كل هذه النفقات حسب موقع المنطقة الخاصة³.

رابعا: بالنسبة للمناطق التي تتطلب مساهمة الدولة في إنجازها.

أول ظهور لهذه المناطق كان في ظل الأمر رقم 03/01 المتضمن تطوير الإستثمار الملغى جزئيا، الذي حمل في طياته واجبات المستثمر المتمثلة في مراعاته للقانون الساري في هذا المجال، و لا يقيد المستثمر في ممارسته إلا بشرط واحد، و هو التصريح به لدى

¹ . المادة 04 من المرسوم التشريعي رقم 12/93، الملغى، و أكدت على ذلك المادة 03 من القانون رقم 09/16 ، المرجع السابق.

² . شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص135.

³ . المواد 05-06-07 من المرسوم التنفيذي رقم 321/97 مؤرخ في 24 /08/ 1997، المتضمن تحديد كفيات تكفل الدولة كليا أو جزئيا بنفقات المنشآت القاعدية المرتبطة بإنجاز الإستثمارات الواقعة في المناطق الخاصة، ج.ر عدد 57، الصادر في 27 /08/ 1997.

وكالة تطوير الإستثمار، بعدما تم إلغاء وكالة دعم و ترقية الإستثمار، و إحترام التنظيمات المتعلقة بهذه النشاطات، و هذا ما أكدت عليه المادة 04 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الإستثمار.

إلا أن هذه الحرية الممنوحة لا يعني تتصله من مسؤوليته بتنفيذ المشروع في الأجل المحددة له، و إلا تم سحب هذه الإمتيازات بنفس طريقة منحه، وكذلك وجب عليه إحترام كافة الهيئات التي جاء بها هذا الأمر.¹

أما الشروط التي تقع على عاتق الإدارة فهي نفسها، فنجد أنه إحتفظ بنفس الموانع الواقعة على الإدارة من خلال الضمانات الممنوحة للمستثمر و ذلك من خلال المعاملة العادلة و المنصفة و عدم سريان القانون الجديد على المستثمر إلا بطلب منه، إلى غير ذلك من الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الإستثمار .

المطلب الثاني: الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي.

وضعت الدولة في السوق ملكية عقارية معتبرة و مهمة موجهة للإستثمار، كما بادرت في مختلف سياساتها في تطوير و ترقية الإستثمار بتنظيم و محاولة توفير المواقع العقارية المناسبة و المهيئة لإستقبال النشاطات الصناعية، ومن أجل ضمان أنجع تسيير و أفضل تخصيص للعقار الصناعي وضعت السلطات العمومية أجهزة محددة تكلف بعملية التسيير في إطار السوق الحرة و الشفافية بغرض تحديد الصلاحيات و المسؤوليات، و ذلك ما سنشرحه من خلال هذا المطلب الذي يضم الهيئات الوطنية و المؤسسات العمومية الوطنية المسيرة للعقار الصناعي في (الفرع الأول)، أما (الفرع الثاني) فقد تناولنا فيه الهيئات المحلية.²

¹ . شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 143.

² . جلال عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 20.

الفرع الأول: الهيئات الوطنية و المؤسسات العمومية الوطنية المسيرة للعقار الصناعي.

من أجل ضمان التسيير الحسن للعقار الصناعي الموجه للإستثمار أوجد المشرع الجزائري مجموعة من الهيئات المركزية تتكفل بتسييره و تنظيمه، و سنتطرق لهذه الهيئات و المؤسسات التي تتميز إما بإختصاصها الوطني كمجلس الوزراء أو المجلس الوطني للإستثمار (أولا)، أو الوزير المكلف بالإستثمار (ثانيا)، إضافة إلى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (ثالثا)، أو بالإختصاص الجهوي على أكثر من ولاية و التي تمارسه الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (رابعا).

أولا: مجلس الوزراء و المجلس الوطني للإستثمار.

يعني تسيير العقار الصناعي من قبل أعلى هيئة سياسية بالدولة و هو مجلس الوزراء و كذا المجلس الوطني للإستثمار ذو التشكيل الوزاري أيضا، و الذي سنتناولها على التوالي:

1. مجلس الوزراء:

يتكون مجلس الوزراء من جميع الطاقم التنفيذي المكون من جميع الوزراء المشكلين للحكومة المعينة بموجب مرسوم رئاسي، و يتأسس رئيس الجمهورية مجلس الوزراء طبقا للصلاحيات المحددة له في الدستور، و يبت المجلس في جميع القضايا و الملفات الوطنية المتعلقة بتنفيذ برنامج رئيس الجمهورية، و من بين تلك الملفات و القضايا منح الإمتياز على الأراضي التابعة لأملك الدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية¹، إذ أن الترخيص بمنح الإمتياز عن طريق التراضي يكون بناء على قرار من مجلس الوزراء الذي يعتبر شرطا وجوبيا ، و هذا على حسب المادة 06 من الأمر 04/08²، و المشاريع التي تكون محلا

¹ . خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 132.

² . نصت المادة 06 من الأمر رقم 04-08، الذي يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز إستثمارية على مايلي: "يرخص منح الإمتياز بالتراضي من مجلس الوزراء، و بإقتراح من المجلس الوطني للإستثمار."

لمنح الإمتياز عن طريق التراضي هي تلك التي لها طابع الأولوية و تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن و المحدثه لمناصب الشغل أو القيمة المضافة و تساهم في تنمية المناطق المحرومة ، و يكون الترخيص بمنح الإمتياز عن طريق التراضي من طرف مجلس الوزراء بناء على إقتراح من المجلس الوطني للإستثمار .

2. المجلس الوطني للإستثمار :

يعتبر إنشاء هذا المجلس خلاصة لتفكير المعمق حول كيفية توحيد مركز القرار المتعلق بالإستثمارات الوطنية و الأجنبية ، و قد أنشأ بموجب نص المادة 18 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار الملغى جزئيا التي تنص على انه : " ينشأ المجلس الوطني للإستثمار يدعى في صلب النص (المجلس) يرأسه رئيس الحكومة ."

كما حدد المرسوم 281/01 صلاحيات المجلس و تشكيلته و تنظيمه و سيره ، و قد تم تعديل هذه المادة (18 سالفه الذكر) بموجب المرسوم 08/06 ، حيث أصبح المجلس ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الإستثمار و يدعى في صلب النص (المجلس) ، كما تم تحديد التشكيلة و الصلاحيات من خلال المرسوم رقم 355/06¹.

يجتمع المجلس الوطني للإستثمار كل ثلاثة أشهر على الأقل،و يمكن إستدعاؤه عند الحاجة بناء على طلب من رئيسه أو بطلب من أحد أعضاءه،و تتوج أعمال المجلس بقرارات و آراء و توصيات.²

و من المهام المسندة إليه يقوم بعملية المنح بالتراضي مهما كان موقع المشروع، و يمكنه زيادة على ذلك أن يمنح تخفيضات على سعر التنازل أو على مبلغ الإتاوة

¹ . مرسوم تنفيذي رقم 355/06 مؤرخ في 09 /10/ 2006،يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للإستثمار و تشكيلته و تنظيمه و سيره،ج.ر عدد 64،الصادر في 11 /10/ 2006.

² . مريم بوشري،الآليات المؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر،مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية،العدد الثالث،جامعة عباس لغرور،خنشلة،جزائر، 2016،ص 55.

و الإجراءات السنوية على النحو الذي تحدده إدارة الأملاك الوطنية¹، و يكلف المجلس كذلك بالمسائل المتصلة بإستراتيجية الإستثمارات و سياسة دعمها².

ثانيا: الوزير المكلف بترقية الإستثمارات.

لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 16/11 صلاحيات وزير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الإستثمار³، حيث نصت المادة الأولى منه أنه: " في إطار السياسة العامة للحكومة ، يمكن لوزير الصناعة و ترقية الإستثمار إقتراح عناصر السياسة الوطنية في المجال الصناعي و ترقية الإستثمار ، كما يتابع و يراقب تطبيق هذه السياسة ، طبقا للقوانين المعمول بها "، و بعنوان العقار الصناعي و ترقية الإستثمار تنص المادة 09 من نفس المرسوم على أنه :

- يسهر على تناسق مجموع التدابير و الأجهزة المحفزة على تطوير الإستثمار، كما يقترح التحسينات الضرورية .
- يقترح أي نشاط و إجراء يرمي إلى تطوير السوق المالي و وضع وسائل للتمويل تكون مكيفة مع الإستثمار.
- يضمن متابعة المشاريع الإستثمارية الكبرى.
- يشارك في تحسين شروط الحصول على العقار الصناعي.
- يسهر على وضع مؤسسات و هيئات الوساطة و تنظيم السوق العقاري الإقتصادي و السير الحسن لها.

¹ المادة 11 من الأمر رقم 11/06 ، المحدد لشروط و كفيات منح الإمتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الإستثمارية ، الملغى بموجب الأمر 08-04 ، المرجع السابق.

² المادة 18 من الأمر 03/01 ، المتعلق بتطوير الإستثمار ، المعدلة بموجب المادة 12 من الأمر رقم 08/06 مؤرخ في 15 /07/ 2006 ، ج.ر عدد 47 ، صادر في 19 /07/ 2006.

³ . مرسوم تنفيذي رقم 16/11 مؤرخ في 25 /01/ 2011 ، يتضمن صلاحيات وزير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الإستثمار ، ج.ر عدد 05 ، صادر في 26 /01/ 2011.

- يشجع على خلق مناطق صناعية جديدة و مناطق نشاط لها علاقة بتطوير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة.
- ينفذ برنامج التطهير و إعادة التهيئة و ترقية و تسيير المناطق الصناعية و مناطق النشاط و يضمن متابعة تطبيق قرارات المجلس الوطني للإستثمار .

ثالثا: الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار.

تتولى الوكالة القيام بعدة مهام حددتها المادة 03 من المرسوم رقم 355/06 في مايلي:

- المشاركة في التظاهرات الإقتصادية في الخارج و المتصلة بإستراتيجية ترقية الإستثمارات المقررة من السلطات المعنية.
- تنظيم إستقبال المستثمرين و توجيههم و التكفل بهم .
- المساهمة في تسيير العقار الإقتصادي .
- إعلام المستثمرين عن توفر الأوعية العقارية.
- ضمان تسيير المحافظة العقارية الموجهة للإستثمار .
- تحديد المشاريع التي تهم الإقتصاد الوطني إستنادا إلى المعايير و القواعد المحددة في تنظيم المعمول به التي يصادق عليها المجلس الوطني للإستثمار.
- التفاوض حول الإمتيازات الممنوحة للمشاريع ، تحت إشراف السلطة الوصية.
- جمع المعلومات حول مدى تقدم الأشغال.¹

رابعا: الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.

أدرج إنشاء هذه الوكالة ضمن النشاطات المنجزة في إطار آلية ترقية الإستثمار وتطويره لإزالة معوقات الحصول على العقار و تطوير سوق العقار الإقتصادية، وهي إحدى

¹ . مريم بوشربي، المرجع السابق، ص 58.

توصيات تشخيص إستراتيجية العقار الصناعي التي تمت مناقشتها في فيفري 2007¹، و الذي تمخض عنها إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المتضمن إنشاء الوكالة، و كذا المرسوم 126/12، المعدل و المتمم للمرسوم رقم 119/07.

و من خلال المادة الأولى من المرسوم المذكور أعلاه فإن الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي، و هي تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، و تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير أي أنها تخضع للقانون الخاص في معاملتها مع الغير.

كما أن الوكالة توضع تحت تصرف السلطة الوصائية للوزير المكلف بالإستثمارات و الصناعة و ترقية الإستثمارات، على أن يحدد مقرها في مدينة الجزائر، و يمكن أن تكون للوكالة هيكل محلية على كافة الإقليم الوطني.²

و منذ نشأة الوكالة حاولت المساهمة في إبراز سوق عقاري إقتصادي منظم، و قد تم إعادة تنظيم مهام الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126/12 المعدل و المتمم للمرسوم تنفيذي 119/07 و ذلك وفقا لمهام جديدة موكلة له و الذي تبعه إعادة تنظيمها الإداري.³

يقوم بتسيير هذه الوكالة مجلس إدارة يدعى في صلب النص " مجلس " و يديرها مدير عام، حيث يرأس المجلس الوزير المكلف بترقية الإستثمارات.

¹ .مریم بوشربي، المرجع السابق، ص 50 .

² . المادة 02 من المرسوم 119/07 مؤرخ في 23 /04/ 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي، ج.ر عدد 27، الصادر في 25 /04/ 2007.

³ . مریم بوشربي، المرجع السابق، ص 51.

فقد حدد الفصل الثاني في المواد من 03 إلى 10 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المذكور سابقا المهام المخولة للوكالة بحيث نصت المادة 03 منه على أنه: "يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير و الترقية و الوساطة و الضبط العقاري في مجال مكونات العقار الإقتصادي العمومي المذكور في المادتين 5 و 6 أدناه ."

و الملاحظ من المادة أنها تضمنت عدة مهام و هي: مهمة التسيير و مهمة الترقية، و مهمة الوساطة، و مهمة الضبط العقاري و هذه المهام كلها جمعها المشرع في إطار مهمة الوكالة في إستغلال العقار الإقتصادي العمومي، الذي يشكل الجزء الهام من العقار الصناعي، و العقار الإقتصادي العمومي المشار إليه في المادة هو العقار و الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة و الأصول أو العقارات المتبقية التابعة للمؤسسات المستقلة و غير المستقلة المحلة، و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات الإقتصادية بالإضافة إلى الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.¹

مع العلم أنه تم تعديل نص المادة 03 أعلاه بنص المادة 03 من المرسوم رقم 126/12 كمايلي: "يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير و الترقية و الضبط العقاري للأملاك الخاصة للدولة، الموجودة في المناطق الصناعية و مناطق النشاطات، أو في كل فضاء مخصص للنشاط الإقتصادي ."

كما يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير و الترقية و الوساطة و الضبط العقاري الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية و مناطق النشاطات، و كل فضاء مخصص للنشاط الإقتصادي، و قد تم تعديل هذه المادة بعدما كانت تنص على مكونات العقار الإقتصادي العمومي بينما الإستثمارات في هذه الحالة تقع على الأملاك الخاصة التابعة للدولة .

¹ . المادة 31 من المرسوم رقم 119/07 ، المعدل و المتمم، المرجع السابق .

إلى جانب هذا تتولى الوكالة مهمة تسيير حافظتها و ترقيةها بهدف ترميمها في إطار ترقية الإستثمار، و يمكن للوكالة أن تتولى مهمة الوساطة العقارية لحساب المالكين، و في هذا الإطار يمكنها أن تأخذ أملاك عقارية عن الخواص و توجهها نحو المشاريع الإستثمارية فهي بمثابة وسيط بين الخواص و المستثمرين، كما للوكالة طبيعة المرقى العقاري، و هي مؤهلة بهذه الصفة للقيام بمايلي:

- تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية و مناطق نشاطات، و كل فضاء آخر مخصص للنشاط الإقتصادي.

- إنجاز بنايات ذات طابع صناعي و تجاري و حرفي و كذلك المكاتب.¹

الفرع الثاني: الهيئات المحلية و توجيه الإستثمارات و ضبط العقار.

على المستوى المحلي نجد أن مهمة إدارة و تسيير العقار أوكلت أيضا إلى هيئات و مؤسسات فعليا هي المتصل المباشر بالعقار الصناعي، على رأسها نجد والي الولاية (أولا)، ثم اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات و ضبط العقار (ثانيا)، و في الأخير مديريتي أملاك الدولة و الحفظ العقاري (ثالثا).

أولا: الوالي.

يتمثل دوره في تسيير حافظة العقار الصناعي، فإنه و فيما يخص الأراضي التابعة لأملك الخاصة للدولة بما فيها الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة و الأراضي الفائضة المسترجعة من المؤسسات العمومية الإقتصادية، فإن الوالي في إطار صلاحياته كمثل للدولة على مستوى الولاية، فإنه يتأسس لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات و ضبط العقار، و هو المخول قانونا بالترخيص بمنح الإمتياز أو التنازل بالمزاد

¹ . مريم بوشري، المرجع السابق، ص 53.

العلمي أو بالتراضي بموجب القرار الممضي من طرفه، و هذا ما نصت عليه المادة 05 من الأمر رقم 11/06 و كذلك الأمر رقم 04/08 سالف الذكر.

ثانيا: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات و ضبط العقار.

يكلف مدير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الإستثمار، تحت سلطة الوالي، بأمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ضبط العقار و ترقية الإستثمار¹ التي تملك بنك معلومات مكون من مجموعة معطيات مستخرجة من طرف مصالح أملاك الدولة و الصناعة و الأجهزة المكلفة بالعقار ، و تدرس اللجنة إقتراح منح الإمتياز بالتراضي و بالدينار الرمزي للمتر مربع.

و من خلال بنك المعلومات التي تمتلكه هذه اللجنة، يمكن حصر مهامها في مايلي:

- إقتراح منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود على الأراضي .
- تحديد إستراتيجية الإستثمار على مستوى الولاية.
- المساهمة في ضبط و الإستعمال الرشيد للعقار الموجه للإستثمار في إطار الإستراتيجية التي تحددها الولاية مع أخذ التجهيزات العمومية على الخصوص بعين الإعتبار .
- إقتراح كل طلب إمتياز محتمل للمنح بالتراضي على المجلس الوطني للإستثمار عن طريق الوزير المكلف بترقية الإستثمارات .
- مراقبة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضي مهياة و مجهزة تكون موجهة لإستقبال الإستثمارات .
- مساعدة المستثمر في تحديد موقع الأراضي التي يتم إقامة المشاريع الإستثمارية عليها .
- وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للإستثمار تحت تصرف المستثمرين بواسطة كل وسائل الإتصال.

¹ . المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 20/10 مؤرخ في 12 /01/ 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد العقار و ترقية الإستثمار و ضبط العقار و تشكيلها و تسييرها، ج.ر عدد 04 ، الصادر في 2010/01/17 .

- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية .
- إقتراح إنشاء مناطق صناعية جديدة و مناطق نشاطات على الحكومة طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما .
- متابعة إقامة و إنجاز و بدء نشاط المشاريع الإستثمارية و تقييمها .

غير أن المشرع طبقا للمادة 48 من الأمر رقم 01/15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 و التي تعدل المادة 05 من الأمر رقم 04/08 السابق الذكر، تم التخلي عن هذه اللجنة و صدرت في هذا الشأن التعلية الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 06 أوت 2015 المنظمة للإجراءات الجديدة لوضع حيز تنفيذ الأحكام المتعلقة بمنح الإمتياز على العقارات التابعة للأملك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الإستثمارية.

ثالثا: مديرتي أملاك الدولة و الحفظ العقاري .

يوجد على مستوى كل ولاية مديرية لأملك الدولة و مديرية للحفظ العقاري، تشكل المصالح الخارجية للمديرية الهامة للأملك الوطنية الخاضعة للسلطة السلمية لوزير المالية، و تجدر الإشارة في هذا المطاف أن للوالي سلطة رئاسية يمارسها على مديرتي أملاك الدولة و الحفظ العقاري على التوالي بصفته ممثلا للدولة بناء على القانون المتعلق بالولاية و بصفته ممثل الحكومة على مستوى الولاية.¹

و قد منح وزير المالية تفويضا لمدير الولائي لأملك الدولة على مستوى الولاية لإدارة أملاك الدولة إقليميا بما فيها الموجهة للإستثمار، بحيث تنص المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المحدد لشروط و كفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة² على مايلي : " يمكن لوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين

¹ . خوادجية سميحة حنان ، المرجع السابق ، ص 153 .

² . مرسوم تنفيذي رقم 427/12 مؤرخ في 2012/12/16 ، يحدد شروط و كفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، ج.ر عدد 69 ، الصادر في 2012/12/19 .

2 و 3 من المادة 120 من القانون 30/90 المؤرخ في 09 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم المذكور أعلاه، أن يمنح تفويضا بموجب قرار للمدير الولائي للدولة لإعداد العقود التي تهتم الأملاك العقارية الخاصة للدولة و إعطائها الطابع الرسمي و السهر على حفظها".

و تقوم مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية بمهمة إعداد العقود الإدارية المتضمنة منح الإمتياز على العقار الموجه للإستثمار، مرفقا بدفتر الشروط المحدد لبرنامج الإستثمار، بإعتباره الآلية الوحيدة لإستغلال العقار الصناعي بعد صدور الأمر رقم 04/08 السالف الذكر، إلى جانب ذلك يكلف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بإتخاذ الإجراءات من أجل إسقاط حق الإمتياز لدى الجهات القضائية المختصة عند إخلال المستفيد بالتزاماته و هو ما أكدته المادة 12 من الأمر رقم 04/08 المذكور أعلاه التي جاء فيها: " يترتب على كل إخلال من المستفيد من الإمتياز للتشريع الساري المفعول و للإلتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء إتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الإمتياز لدى الجهات القضائية المختصة، بمبادرة من أملاك الدولة مختص إقليميا."

الفصل الثاني:

كيفية استغلال العقار الصناعي
والنزاعات الناجمة عنه

الفصل الثاني: كيفية إستغلال العقار الصناعي و النزاعات الناجمة عنه.

لقد عرف العقار الصناعي تطورا من حيث كفيات و أشكال منح إستغلاله، الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري لوضع وسائل قانونية يتم من خلالها منح إستغلال العقار الصناعي بإعتباره مسألة حيوية و قضية جوهرية للإقتصاد، حيث تتمثل هذه الآليات في إبرامه للعقود من خلال كل من عقد التنازل سابقا، و عقد الإمتياز حاليا في (المبحث الأول).

كما أن عملية إستغلال العقار الصناعي سواء بموجب عقد التنازل أو الإمتياز قد ينتج عنهما نزاعات يكوم من الضرورة طرحها أمام القضاء الذي يتحدد إختصاصه النوعي على ضوء طبيعة كل نزاع، و قد يطرح للحل بواسطة طرق ودية كالصلح أو الوساطة أو عن طريق التحكيم الذي اصبح سمة تميز الإستثمار في (المبحث الثاني).

المبحث الأول: عقود إستغلال العقار الصناعي في إطار الإستثمار

بالتمعن في جل النصوص القانونية التي تتعلق بالعقار الصناعي و العقار الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية نجد أن المشرع قد إعتمد في مجال إستغلال هذا الأخير نوعين من العقود، أولهما عقد التنازل الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 45/73 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية، حيث كان المستثمر يكتسب العقار عن طريق التنازل، وبصدور المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار، ظهر ما يعرف بالإمتياز لأول مرة ليستغل به العقار الصناعي الذي أصبح الطريقة الوحيدة للحصول على الأراضي .

و بناءا على كل ماسبق سنحاول من خلال هذا المبحث من دراسة عقد التنازل في (المطلب الأول)، أما (المطلب الثاني) فتناولنا فيه عقد الإمتياز .

المطلب الأول: عقد التنازل عن العقار الصناعي.

إن عقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع كلها تسميات لعقد يصب في نتيجة واحدة، و هي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية و شاملة، و بمفهومها التقليدي المعروف في القانون العام، و يشترط في هذا التنازل أن تكون الأملاك العقارية المراد التنازل عنها غير مخصصة أي أملاك متوفرة¹، و من خلال هذا التعريف سوف نحاول معرفة أحكام عقد التنازل عن العقار الصناعي في (الفرع الأول)، أما (الفرع الثاني) فخصصناه لإجراءات عقد التنازل عن العقار الصناعي.

¹ . منصور أسماء، المرجع السابق، ص 20.

الفرع الأول: أحكام عقد التنازل عن العقار الصناعي.

سنتناول في هذا الفرع عقد التنازل بالنسبة للمناطق الصناعية (أولاً)، ثم عقد التنازل في إطار الإستثمار الوطني الخاص (ثانياً)، أما (ثالثاً) فسنتطرق إلى عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها.

أولاً: عقد التنازل عن العقار الصناعي بالنسبة للمناطق الصناعية.

من خلال المادتين 06 و 07 من المرسوم رقم 55/84 المتضمن إدارة المناطق الصناعية نجد أن المادة 06 فقرة 02 منه تنص على أنه: "..... يحتفظ صاحب المشروع على الخصوص بواجباته في مجال ما يأتي:

- تسيير الإستثمار

- شراء الأراضي اللازمة لإنجاز المشاريع التي تتكون منها المنطقة وبيعها."

كما تنص المادة 07 منه على أنه: " تسخر المؤسسة زيادة على ذلك في حدود إختصاصاتها و طبقاً لأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها بجميع الوسائل المنقولة و العقارية لتحقيق الأهداف المسطرة لها ".¹

و عليه من خلال نص المادتين نجد أن عملية تحويل ملكية الأراضي داخل المناطق الصناعية لفائدة مؤسسات التهيئة المختصة لتهيئة هذه المناطق عن طريق التخصيص، أو بموجب إجراءات إدارية تخضع للقانون العام، فإذا ما إكتسبتها هذه الأجهزة المكلفة بإدارة المناطق الصناعية، فإنها تقوم بتجزئتها و الحصول على رخصة التجزئة، ثم تتنازل عليها لصالح المستثمرين او المستفيدين بواسطة عقود توثيقية رسمية

¹ مرسوم رقم 55/84 مؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن إدارة المناطق الصناعية، المرجع السابق.

و مدنية.¹

كما يمكن أن تكون الأملاك العقارية الخاصة المراد إكتسابها، واقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية، و عليه فإن هذه الأجهزة أو المؤسسات تعمل على شراء هذه الأملاك من أصحابها عن طريق عقود توثيقية عادية و مشهورة لدى المحافظة العقارية ثم تقوم بإعادة بيعها بموجب عقود إدارية و مشهورة.²

ثانيا: عقد التنازل عن العقار الصناعي في إطار الإستثمار الوطني الخاص:

بصدور القانون رقم 11/82 المتضمن الإستثمار الإقتصادي الوطني الخاص، و الذي مكن المستثمر الخاص وطنيا أم أجنبيا، شخصا طبيعيا أو معنويا و المعتمد من طرف الإدارة للإستفادة من عقد التنازل على العقار الصناعي.³

حيث نصت المادة 02 منه على أنه: " يخضع كل مشروع إستثماري يقل مبلغه عن ثلاثين (30) دينار جزائري، يبادر به شخص أو عدة أشخاص طبيعيين ذو الجنسية الجزائرية، و المقيمون بالجزائر لأحكام هذا القانون و ينجز و فقها."

كما وأضافت المادة 03 منه على أنه: " يقصد بمشاريع الإستثمارات في نظر هذا القانون الإستثمارات المزمع إنجازها على يد القطاع الخاص الوطني في مجالات النشاط ذات النفع الإقتصادي و الإجتماعي."⁴

كما و نجد هذا القانون كذلك قد حدد:

¹ . بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص، ص 62، 63.

² . فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 97.

³ . بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 63.

⁴ . المادة 2 و 3 من القانون رقم 11/82 مؤرخ في 21 /07/ 1982، المتضمن الإستثمار الإقتصادي الوطني الخاص، ج.ر عدد 34، الصادر في 24 /07/ 1982.

- توسيع القدرات الإنتاجية، خلق مناصب شغل، تحقيق التكامل مع القطاع الإشتراكي و المشاركة في تحقيق التنمية المتوازنة.
- ضرورة حصول المستثمر على الإعتماد المسبق من طرف الجهات المختصة وفق الأشكال المحددة في نص المادة 14 و 15 من نفس القانون.
- حصول المستثمر المعتمد على الضمانات و الإمتيازات المرتبطة بالإعتماد.
- حدود الإستثمارات المعتمدة و النشاطات المرتبطة بإنجازها على التوجيه و متابعة العقوبات المقررة في هذا الإطار.¹

كذلك نجد نص المادة 151 من القانون رقم 21/84 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، و التي تنص على: "يجوز لإدارة الأملاك الوطنية و العقارات، أن تتنازل و بمقابل و لفائدة المبادرين المعنيين عن الأراضي العارية (غير المبنية) التابعة للدولة الواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير التي إعترفت بضرورتها لإنجاز مشاريع الإستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا.

لا يمكن أن يتم النازل إلا بعد أخذ الرأي المطابق لوزير الفلاحة أو ممثليه المؤهلين قانونا، تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.²

و تطبيقا لهذه المادة صدر المرسوم رقم 05/86 الذي يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة و تعد ضرورية لإنجاز برامج الإستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا، كما يحدد كيفيات هذا البيع، و على هذا الأساس تنص المادة 02 منه على أنه: "إذا تطلب مشروع إستثمار وطني خاص بالنظر إلى نوعه أو لأهدافه

¹ تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع و الإجتهد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، بن عكنون، جامعة الجزائر، 201-2015، ص 83.

² . المادة 151 من القانون 21/84 مؤرخ في 24 /12/ 1984، المتضمن قانون المالية لسنة 1985، ج.ر. عدد 72 ، الصادر في 31 /12/ 1984.

أو لخصائصه، وأبدت اللجان المذكورة في المادة 3 أدناه رأيها فيه، إنشاء خارج مساحة التعمير أو المناطق المهيأة، أمكن القيام ببناء على طلب المترشح بتخصيص قطعة أرض له في حدود المساحات اللازمة.

تباع قطعة الأرض المخصصة على هذا النحو بيعا نهائيا بعد تقديم وثيقة الإعتماد النظامية.¹

ثالثا: عقد التنازل عن العقار الصناعي في إطار المناطق المطلوب ترقيتها.

لقد تم إنشاء هذه المناطق بموجب القانون رقم 03/87 المتضمن إنشاء هذه المناطق المعدل و المتمم، بموجب المادة 51 منه حيث عرفت هذه المناطق عقد التنازل أو البيع طبقا للقانون رقم 30/90 المتعلق بالأموال الوطنية من خلال نص المادة 89 منه، والتي تكلمت على إمكانية بيع هذه الأملاك شرط إلغاء تخصيصها، وذلك في حالة عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح و المؤسسات العمومية وفق الشروط و الكيفيات المحددة في القانون.

و تنفيذًا لأحكام هذه المادة، و بغية ترقية الإستثمار في هذه المناطق صدر قانون المالية رقم 25/91 و الذي أكد من خلال نص المادة 161 منه على إمكانية التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق التراضي لأول مرة و التي نصت على أنه: "مع مراعاة المخططات الرئيسية للتهيئة و التعمير، يمكن التنازل عن العارية المتوفرة، التابعة لأموال الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع إستثمارية يقوم بها المستثمرون المقيمون أو غير المقيمون بالتراضي و بمقابل

¹ . المادة 2 من المرسوم رقم 05/86 مؤرخ في 07 / 01 / 1986، الذي يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة و تعد ضرورية لإنجاز برامج الإستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا، كما يحدد كيفيات البيع، ج.ر عدد 01، الصادر في 08 / 01 / 1986.

مالي لفائدة المستثمرين المعنيين و ذلك على أساس دفتر أعباء يحدد شروط إنجاز التنازل و كفيات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل بالتزامه

يطبق تخفيض على القيمة التجارية للأراضي المتنازل عنها لفائدة الإستثمارات في النشاطات المعترف بأولويتها في المخططات الوطنية السنوية و/أو نشاطات التصدير و ذلك حسب النسب التالية:

- 80% عندما تكون الإستثمارات في المناطق الواجب تنميتها .
 - 25% عندما الإستثمارات خارج المناطق المشار إليها أعلاه.
- تحدد شروط كفيات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم¹.

كذلك بصدور المرسوم التنفيذي رقم 454/91 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة و العمومية التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك،و الذي أقر كقاعدة عامة و أصلية أن التنازل يكون إما عن طريق البيع بالمزاد العلني أو عن طريق التراضي.

الفرع الثاني: إجراءات عقد التنازل عن العقار الصناعي.

بعد التطرق إلى أحكام كل من عقد التنازل عن العقار الصناعي بالنسبة للمناطق الصناعية،و في إطار الإستثمار الوطني الخاص،و كذلك المناطق المطلوب ترقيتها، سيتم التطرق إلى إجراءات كل نوع على حدا و عليه:

أولاً: إجراءات عقد التنازل عن العقار الصناعي بالنسبة للمناطق الصناعية.

حيث يتم الإستفادة أو التنازل عن الأراضي الخاصة بالمناطق الصناعية بموجب

¹ قانون رقم 25/91 مؤرخ في 18 /12/ 1991،المتضمن قانون المالية لسنة 1992،ج.ر عدد 65،الصادر في

إجراءات إدارية طويلة و معقدة، بحيث تتم:

- تقديم طلب التنازل من طرف المستثمر إلى مديرية الصناعة و المناجم المختصة بإستلام ملفات التنازل و هذا في 05 نسخ حيث تحتفظ مديرية الصناعة بنسخة و تعرض على هيئات إدارية أخرى قصد دراستها.¹

ثانيا: إجراءات عقد التنازل عن العقار الصناعي في إطار الإستثمار الوطني الخاص.

- تم تنظيم إجراءات التنازل من خلال المرسوم رقم 05/86 الذي يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة و تعد ضرورية لإنجاز برامج إستثمارات المعتمدة قانونا، كما يحدد كفيات هذا البيع، من خلال المواد 03 و 04 و 05 و 06 و 07 منه كمايلي:²

- تقديم المتعامل الخاص، أو صاحب تخصيص العقار المختار لإنجاز المشروع الإستثماري إلى اللجان إختيار القطعة الأرضية مع وجوب توضيح بدقة برنامج الإستثمار، الموقع العقاري لإنجاز الأراضي المحتملة..... الخ .
- وصل إيداع ملف الإعتماد لدى المصالح الولائية المختصة قصد الحصول على وثيقة الإعتماد النظامية.
- فحص الإقتراحات من المصالح الولائية المكلفة بالتعمير من قبل اللجنة، و كذلك رأي ممثل المشروع و المعماريين و المهندسين، ثم إصدار قرار حول قابلية القطعة الأرضية لإستقبال المشروع بالنظر إلى عوامل مختلفة.

¹ . تتمثل هذه الجهات في : المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، المجلس الولائي المختص إقليميا ، مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية ، مؤسسة تسيير المناطق الصناعية.

² . تم إنشاء هذه اللجان بموجب المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 304/82 مؤرخ في 09 /10/ 1982 المتضمن تحديد كفيات تطبيق القانون رقم 02/82 مؤرخ في 06 /02/ 1982 المتضمن رخصة البناء و رخصة تجزئة الاراضي للبناء، ج.ر عدد 42، صادر في 12 /10/ 1982.

- تثبيت موافقة اللجنة بموجب محضر يوقع عليه رئيس اللجنة .
- إرسال محضر إختيار الرقعة الأرضية إلى المدير الفرعي الولائي المكلف بأمالك الدولة حيث يقوم فوراً تسلمه لهذا المحضر مرفوق بكل الوثائق اللازمة بتحديد ثمن القطعة الارضية المعينة حسب سعر السوق.
- بعد تحديد الثمن، يرسل المدير الفرعي لأمالك الدولة الملف كاملاً إلى الوالي المختص إقليمياً قصد الفصل في التنازل بموجب قرار إداري، وهذا بعد الأخذ برأي المطابق لوزير الفلاحة أو المصلحة الولائية المكلفة بالفلاحة أو الممثل القانوني على المستوى المحلي، مع إخطار صاحب المشروع بذلك.

بعد صدور القرار الإداري بالترخيص بالتنازل من الوالي المختص إقليمياً يحول الملف مرة أخرى إلى المدير الفرعي المكلف بأمالك الدولة، و هذا من أجل إعداد عقد التنازل طبقاً لشروط الشهر، التسجيل و الرسمية مع وجوب تقديم وثيقة الإعتماد النظامية و إلا لا تحرر المصلحة الولائية لإدارة أمالك الدولة عقد التنازل.¹

و يكون التنازل حسب أحكام المرسوم رقم 05/86 مصحوب بشرط فاسخ متعلق بمدى إنجاز المشروع وفقاً لبرنامج الإستثمار المعتمد في المواعيد المقررة له ، و حسب ما هو محدد في برنامج طلب الإعتماد ، حيث يكون برنامج الإستثمار المعتمد في المواعيد المقررة له، و حسب ما هو محدد في برنامج طلب الإعتماد حيث تنص المادة 06 من ذات المرسوم على أنه: "يقيد البيع المذكور في هذا المرسوم بشرط فاسخ يتمثل في إشتراط التنفيذ المطابق لبرنامج الإستثمار المعتمد في المدة اللازمة لإنجازه حسب ما هو مقرر في ملف الإعتماد نفسه."

¹ جلال عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 36.

يتم رفع الشرط الفاسخ بمجرد تقديم رخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء المنصوص عليها في القانون رقم 02/82 المتضمن رخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء.

يقوم المستثمر بإيداع تصريح لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا و الذي يعد المراقبة و المطابقة،يقوم بمنحه شهادة تعد بمثابة رخصة البدء في إستغلال المشروع،و إستقبال المستخدمين،فيتم من خلاله رفع الشرط الفاسخ،و بذلك يتمتع بحق التصرف في المشروع بصفة كاملة.

في حالة عدم إنجاز المشروع في الأجل المحددة و عدم تقديم الشهادة المذكورة، يحق للمصلحة الولائية المكلفة بأملك الدولة اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة لطلب فسخ البيع بسبب عدم تنفيذ المشتري لإلتزاماته¹ ، يتم معاينة عدم الإنجاز من طرف الديوان الوطني للتوجيه و متابعة الإستثمارات الوطنية الخاصة.²

يتم إرسال نسخة من الملف و محضر المعاينة عدم الإنجاز إلى المدير الفرعي المكلف بأملك الدولة ليباشر إجراءات الفسخ أمام القضاء حيث تنص المادة 06 فقرة 03 من المرسوم رقم 05/86 على: ".....إذا لم يتم فسخ البيع بالطرق القضائية و برعاية المصلحة الولائية المكلفة بأملك الدولة.....".

ثالثا:إجراءات عقد التنازل عن العقار الصناعي في إطار المناطق المطلوب ترقيتها.

حيث تتمثل هذه الإجراءات بالنسبة لهذه المناطق فيمايلي:

¹ . المادة 06 فقرة 2 من القانون رقم 05/86 ، المرجع السابق.

² . تم إلغاء هذا الديوان بموجب المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار،و حل محله الوكالة الوطنية لترقية و دعم الإستثمار،التي بدورها ألغيت بموجب الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار،و حل محلها الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار المنظمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار و تنظيمها.

- إيداع طلب الحصول على القطعة الأرضية في (08) ثمانية نسخ لدى المدير الولائي المكلف بالتعمير، الذي يقوم بإرسال الطلب مع ملف الإستثمار كاملا إلى اللجنة التقنية الولائية بإعتبارها الوحدة المكلفة بالبت في طلبات إكتساب القطع الأرضية المخصصة لإنجاز مشاريع إستثمارية و التي بدورها تقوم بدراسة الترشيحات و الطلبات آخذة بعين الإعتبار أهمية الموضوع.
- تضم هذه اللجنة ممثل وزير المالية، وزير الفلاحة، وزير الصناعة، وكذا ممثل في الغرفة التجارية المختصة إقليميا، و التي تقوم بتحرير محضر يوضح القطعة محل التنازل.
- إرسال الملف إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي من أجل تحديد السعر.
- عند قبول المستثمر ثمن التنازل عن القطعة الأرضية بموجب عقد تحرره إدارة أملاك الدولة، و يكون مرفقا بدفتر شروط إنجاز البيع و كفييات الفسخ عند عدم تنفيذ الإلتزامات و هذا ما نصت عليه المادة 08 من القرار الوزاري المشترك.¹

المطلب الثاني: عقد الإمتياز.

يعد عقد الإمتياز الأداة الأمثل التي تعتمد عليها الدولة من أجل خلق مشاريع من قبل المستثمرين الصناعيين كونه يتعايش مع نظام إقتصاد السوق، و الذي بمقتضاه تحتفظ الدولة بإمتيازات السلطة العامة، حيث إنتهجت في مجال الإستثمار الصناعي جملة من الآليات التي أقرها ضمن القوانين المتعاقبة ذات الصلة بالإستثمار، فقد صدرت مجموعة من الأوامر و المراسيم التنفيذية المنظمة لكيفية منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الإستثمارية، حيث تضمنت هذه الأخيرة مجموعة من الضوابط التي تحدد طرق منح الإمتياز على العقار الصناعي الموجه لإستغلال المشاريع الإستثمارية.²

¹ .بوشليق إيمان ، المرجع السابق ، ص 77.

² . المرجع نفسه ، ص 78.

و عليه سنتطرق إلى هذا الأسلوب من خلال إبراز النظام القانوني له في (الفرع الأول)، أما (الفرع الثاني) فسنخصه لأحكام هذا العقد.

الفرع الأول: النظام القانوني لعقد الإمتياز.

سنتناول تعريف عقد الإمتياز (أولاً)، ثم نتطرق إلى إبراز أهم شروط قيامه (ثانياً) وإجراءات إبرامه (ثالثاً)، و جزء الإخلال به (رابعاً).

أولاً: تعريف عقد الإمتياز.

إن تنوع و تعدد عقود الإمتياز و إختلاف نظامها القانوني بإختلاف المرافق الإقتصادية في دولة ترتب عنه صعوبة تحديد مفهوم عقد الإمتياز الذي يظهر تعدد التعاريف التشريعية و الفقهية و القضائية على التوالي و عليه:

(1) التعريف الفقهي:

هناك من عرفه بأنه عقد يتولى بموجبه أحد الأفراد أو الشركات و على مسؤوليته إدارة المرفق الإقتصادي و إستغلاله مدة من الزمن، مقابل رسوم يتقضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية المنظمة لسير المرافق العامة إضافة إلى شروط التي تضمنتها الإدارة.¹

و قد عرف أيضا بأنه: " إتفاق يجمع بين الإدارة المعنية و الملتزم يتعهد بمقتضاه هذا الأخير فردا كان أو شركة بإدارة مرفق إقتصادي و إستغلاله مقابل رسوم يتقضاها من المنتفعين ".²، غير أن هذا التعريف تمت صياغته بشكل أوسع و أوضح فعرفه بأنه: "عقد أو إتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخص طبيعي أو معنوي من القانون العمومي أو من القانون

¹ . محمود خلف الخيوري، العقود الإدارية، الطبعة الأولى، دار الثقافة لنشر و التوزيع، الأردن، 2010، ص، ص 26، 27 .

² . عمار بوضياف، الصفقات العمومية في الجزائر، الطبعة ثانية، جسور لنشر و التوزيع، المحمدية، الجزائر، 2009، ص 77.

الخاص يسمى صاحب الإمتياز لتسيير و إستغلال مرفق عمومي لمدة محددة و يقوم صاحب الإمتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله و أمواله و متحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك في مقابل مبلغ مالي يحدد في العقد يدفعه المنتفعين بخدمات المرفق".¹

(2) التعريف القانوني:

عرفه المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الإستثمار، و دفتر الشروط الملحق به بأنه:"العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الإنتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية إقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في مشروع إستثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الإستثمار".²، ما يلاحظ على هذا التعريف أنه يتبنى نفس الأفكار التي ينادى بها فقهاء القانون الإداري بشأن عقود الإمتياز باعتبارها أحد أشكال تسيير المرفق العمومي حيث عرفها بأنها:" تصرف قانوني يجد أساسه في دفتر شروط تعدده سلطة عمومية مؤهلة لهذا الغرض."

كما جاء في المادة 64 مكرر من قانون الأملاك الوطنية لمنح الإمتياز:" هو العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الإمتياز، بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الإمتياز، حق إستغلال

¹ . لكل مخلوف، عقد الإمتياز و دوره في تطوير الإستثمار (دراسة حالة العقار الإقتصادي) ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ، تخصص قانون السوق ، كلية الحقوق و العلوم السائسية ، جامعة خنشلة 1 ، حاج لخضر ، الجزائر ، 2017/2018، ص 68.

² . الند الأول من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح إمتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الإستثمارات في المناطق الخاصة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 /10/ 1994.

ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و/أو إستغلال منشأة عمومية لعرض خدمة عمومية لمدة معينة تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الإمتياز إلى السلطة صاحبة حق الإمتياز.

كما جاء في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسومين 152/09 و 153/09 بأنه:"الإتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع إستثماري." هذا التعريف جاء ذكره في دفتر الشروط المتعلق بمنح الإمتياز عن طريق المزاد العلني و هو يختلف في صياغته عن التعريف المذكور في دفتر الشروط المتعلقة بمنح الإمتياز بالتراضي حيث عرفه بأنه:" هو الإتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد إستعاب مشروع إستثماري."

مما سبق يمكن القول بأن عقد الإمتياز هو:" العقد الإداري الذي تخول بموجبه الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة حق الإنتفاع لمدة معينة لعقار تابع لأملكها الخاصة عن طريق منحه بالتراضي بقرار من الوالي ، لفائدة شخص طبيعي كان أو معنوي، وطني أو أجنبي خاضع للقانون الخاص ، مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية ، لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع إستثماري مع إحترام أدوات التهيئة و التعمير."¹

(3) التعريف القضائي:

تعتبر الأحكام و الإجتهاادات القضائية بالجزائر في مجال عقد الإمتياز في العقار الصناعي قليلة جدا مقارنة مع باقي النزاعات المطروحة على الجهات القضائية

¹ . لكل مخلوف،المرجع السابق، ص 65.

الإدارية، و ما يمكن الرجوع إليه هو القرار الصادر عن مجلس الدولة الجزائري الغرفة الثالثة بتاريخ 09 مارس 2004 في القضية رقم 2001/910 بين شركة نقل للمسافرين ضد رئيس بلدية وهران و تناول عقد الإمتياز كمايلي: "... و حيث أن عقد الإمتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري يمنح بموجبه سلطة الإمتياز للمستغل بالإستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل إستثنائي و بهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت و قابل للرجوع فيه ..."¹

ثانيا: شروط إبرام عقد الإمتياز العقاري الصناعي.

عقد الإمتياز كباقي العقود له شروط و يجب توفرها ،و يمكن حصر شروط إبرام عقد الإمتياز إستغلال العقار الصناعي على إختلاف الأثر المترتب عنها كمايلي:

1. شروط تتعلق بتقديم طلب الإمتياز و دراسته:

يتم تقديم الطلب إلى وكالة ترقية و دعم الإستثمار، أو إلى أحد فروعها على مستوى مقر كل ولاية و يتضمن الطلب مايلي:²

- مساحة العقار محل الإستثمار.
- ضرورة إرفاق الطلب بتصريح يقر فيه أنه لا يجوز بصفته مالكا في المنطقة المقصودة لقطعة أرضية تسد حاجاته في الإستثمار.

¹ . منصور أسماء، المرجع السابق، ص 440.

² . قرطبي ياسين، ضمانات الإستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في قانون الأعمال، كلية الحقوق و علوم السياسية، جامعة بسكرة، جزائر، 2004-2008، ص 111.

تقوم الوكالة أو المجلس بإرسال ملف الطلب إلى الوالي المختص إقليمياً، إذ يجب عليه أن يبلغ رأيه خلال أجل لا يتجاوز شهراً واحداً إلى الوكالة التي تبلغ بدورها المتعامل بقرارها¹.

يبلغ أو يخول مقرر المنح إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي الذي يقوم بتحرير عقد الإمتياز و يشهر بالمحافظة العقارية، يجب أن يحتوي "مقرر المنح" على الأجل الممنوح للمستثمر قصد إنجاز مشروعه.

2. الشروع في الإمتياز و مدته:

ترخص إدارة أملاك الدولة الشروع في الإنتفاع بالقطعة الأرضية بمجرد ما تبلغ الوكالة المعنية مقرر المنح إلى المتعامل، الذي يبدأ في الإنجاز ابتداءً من تاريخ تبليغه مقرر المنح، و يثبت تاريخ الشروع في الحياة بمحضر يمثل تاريخ إنطلاق عقد الإمتياز.²

أما بخصوص مدة الإمتياز فقد تضمن كل من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الإمتياز و الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322/94 المتضمن منح حق الإمتياز في المناطق الخاصة، فتتراوح المدة بين 20 سنة إلى 40 سنة حسب الإتفاق أو دفتر الشروط، و تماشياً مع مدة إمتلاك الإستثمار.

¹ . المادتين 02 و 03 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الإمتياز و الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322/94 مؤرخ في 17 / 10 / 1994، و المتضمن منح حق الإمتياز في المناطق الخاصة.

² . المادتين 04 و 05 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الإمتياز و المادة 05 من الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322/94 مؤرخ في 17 / 10 / 1994، و المتضمن منح حق الإمتياز في المناطق الخاصة، المرجع السابق.

3. ثمن عقد الإمتياز:

يمنح حق الإمتياز حسب المادة 13 من القانون 09/16 المتعلق بترقية الإستثمار، بالكيفية التالية:

بالدينار الرمزي للمتر المربع و ترتفع بعد هذه المدة إلى 50 بالمئة من مبلغ إتاوة أملاك الدولة طوال المدة المحددة لصاحب حق الإمتياز لإنجاز مشروعه مقابل دفع إتاوة إيجارية طوال المدة المتبقية لإنجاز مشروعه، و هذا في حالة إذا لم يتم التعامل بإنجاز مشروعه في المدة المحددة في العقد، و طلب مدة إضافية للإنجاز.

4. أعباء عقد الإمتياز:

يترتب على منح حق الإمتياز أعباء قانونية مسبقة نذكر منها مايلي:

- يتحمل صاحب الإمتياز الضرائب و الرسوم التي يتسبب فيها الإمتياز بإستثناء تلك التي أعفى من دفعها في إطار المزايا التي تمنح عن طريق الوكالة.
 - عدم ممارسة أي طعن ضد الدولة، و لأي سبب كان فيما يخص القطعة الممنوحة لصاحب حق الإمتياز، إذا ظهرت فيما بعد أنها مثقلة بأعباء معينة إذ يفترض في المتعامل أنه عرف العقار موضوع الإمتياز معرفة جيدة.
- يعتبر هذا الشرط تعسفيا و يخرج عن الإطار العام للعقود و الآثار المترتبة عنها من ضمانات الأمر الذي يجعله شبيه بعقد الإذعان.¹

5. تحرير عقد الإمتياز:

حيث يتم إعداد عقد الإمتياز بإعتباره عقد إداري، يتم بواسطة قيام مدير الأملاك الوطنية بإصدار عقد يحدد فيه الإمتياز، و يكون حسب الشروط و الكيفيات المحددة

¹ . بوشليق إيمان ، المرجع السابق، ص 86.

في دفتر الشروط النموذجي، حيث يقوم هذا المدير بتسجيل مقرر المنح بالإمتياز الصادر عن الوالي و نفس المصلحة التابعة للأملاك الوطنية تتم إجراءات شهره، غير أن هذه الميزة الأخيرة تصطدم بفكرة الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز من حيث أنه حق إنتفاع يترتب حقا عينيا عقاريا بعد شهره، الأمر الذي يجعله أقرب إلى العقد الإداري خاصة و أنه لا ينقل الملكية بعد.¹

ثالثا : إجراءات إبرام عقد إمتياز العقار الصناعي.

لقد نصت المادة 03 من الأمر رقم 04/08 السالف الذكر، على طريقة منح الإمتياز بقولها: "يمنح الإمتياز على أساس دفتر الأعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أم المقيد أو التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة". من خلال نص المادة يتبين لنا أن منح الإمتياز يكون إما عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة، و إستثناءا عن طريق التراضي.

1. منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني:

لقد جعل الأمر رقم 04/08 و المرسوم التنفيذي رقم 152/09 منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني القاعدة الأساسية لمنح حق الإمتياز على الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، و قد حدد نموذج دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 البنود و الشروط منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية.

¹ . بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص، ص 80، 81.

يمكن أن يشارك في عملية المزاد العلني كل شخص طبيعي او معنوي من جنسية جزائرية أو أجنبية، يكون حامل المشروع إستثماري يثبت موطن أكيد، و يثبت يسره على الوفاء ماليا، يتمتع بكافة حقوق المدنية.¹

2. منح الإمتياز عن طريق التراضي:

و هو الإستثناء عن القاعدة العامة، بعد أن كان منح الإمتياز يكون إما عن طريق المزاد العلني أو التراضي من خلال الأوامر و المراسيم التنفيذية المنظمة لمنح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة للمشاريع الإستثمارية، تم تعديل هذه الأخيرة بموجب قوانين المالية السالفة الذكر الذي أبقى على التراضي كأسلوب وحيد لمنح الإمتياز .

إذ أن مجلس الوزراء هو الذي يرخص بمنح الإمتياز عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة ، يرخص بمنح الإمتياز في حالة التراضي بترخيص من مجلس الوزراء و بإقتراح من المجلس الوطني للإستثمار ، حيث يعرض الوزير المعني أو الوالي المختص إقليميا المشاريع الإستثمارية القابلة لمنح الإمتياز بالتراضي على المجلس الوطني للإستثمار .²

و لكن يشترط أن تكون هذه المشاريع لها طابع الأولوية و الأهمية الوطنية ، و تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن ، محدثة بقوة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة ، تساهم في تنمية المناطق المحرومة ، و تجدر الإشارة إلى أنه في ظل الأمر رقم 11/06 كان الإمتياز يرخص بقرار من الوالي المختص إذا تم منحه عن طريق

¹ . المادة 04 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 مؤرخ في 02 /05/ 2009 ، الذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، المرجع السابق .

² . المادة 07 من الأمر رقم 04-08 ، المعدل و المتمم ، المرجع السابق .

المزاد العلني أو بقرار من المجلس الوطني للإستثمار إذا تم منحه بالتراضي و المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 121/07 كانت تنص على منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني يكون في بلديات ولايات الجزائر و عنابة و قسنطينة وهران ، و بلديات مقر الولاية و الدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد ، و بلديات مقر الولاية في الهضاب العليا ، أما أسلوب التراضي على أساس إتاة إيجارية سنوية تحدده مصالح أملاك الدولة فتكون خارج البلديات المتبقية أعلاه ، و في بلديات جنوب البلاد و المشاريع الإستثمارية الصناعية أو الإنتاجية سيكون لها مكان ضمن هذه الأولويات، و مجرد حصول المستفيد من الترخيص بالتراضي يمنح له حق الإمتياز مباشرة بواسطة عقد يحرره مدير أملاك الدولة المختص إقليميا .¹

الفرع الثاني : أحكام عقد الإمتياز و جزاء الإخلال به.

أولاً: أحكام عقد الإمتياز.

تبعثرت أحكام هذا العقد الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع الإستثمارية تأرجح بين قوانين الإستثمار و قوانين المالية إلى غاية تقرير السلطة الوضوح من خلال تنظيم أحكام هذا العقد في الأمر رقم 11/06 المتضمن شروط منح الإمتياز قابل للتنازل الملغى بموجب الأمر رقم 04/08 المعدل و المتمم، الذي تضمن إرساء إطار قانوني جديد و موحد ينظم الحقيبة العقارية العمومية الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، بإخضاعها للصيغة الوحيدة لمنح الإمتياز غير قابل للتنازل.

و بعد هذا التوضيح ، سنقسم هذا الفرع إلى عنصرين الفاصل بينهما الأمر رقم 04/08 ، و ذلك بالبحث في أحكام هذا العقد قبل و بعد صدور الأمر رقم 04/08 .

1. أحكام عقد الإمتياز قبل صدور الأمر رقم 04/08 .

¹ . ساسي سليم ، المرجع السابق ، ص 35 .

تأرجح تنظيم عقد الإمتياز بين قوانين الإستثمار و قوانين المالية دون أن تصدر نصوص تنظيمية توضح إجراءاته و شروطه مما جعله عرضة للتأويلات مختلفة فضلا عن إستنزافه.

و للتصدي لذلك صدر الأمر رقم 11/06 المحدد لشروط و كفيات منح الإمتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية ، متضمنا جهاز تنظيمي تكميلي يكون قاعدة قانونية من شأنها السماح للمستفيد من حق الإمتياز ، و يطلب منه تحويل حق الإمتياز الممنوح له إلى تنازل حسب البنود و الشروط المحتواة في عقد الإمتياز و تلك المحتواة في دفتر الشروط.¹

و النقطة المشتركة بين مختلف النصوص التشريعية المنظمة لعقد الإمتياز قبل صدور الأمر رقم 04/08 هو إمكانية إستجماع المستفيد عناصر حق الملكية في حالة إتمام إنجاز المشروع.

من خلال هذا سنتعرض لأحكام عقد الإمتياز في قوانين الإستثمار و قوانين المالية ، ثم عقد الإمتياز في ظل الأمر رقم 11/06.

• أحكام عقد الإمتياز في قوانين الإستثمار و قوانين المالية .

أول تنظيم لعقد الإمتياز كان في ظل قوانين الإستثمار ، حيث تخلى المشرع عن آلية التنازل المباشر على الأراضي التابعة للأملك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة ، ولم يتوقف تنظيم عقد الإمتياز في إطار الإستثمار بل تم تنظيمه أيضا في قوانين المالية ، و هو ما سنتعرض له فيمايلي :

¹ . بوشليق إيمان، المرجع السابق،ص 88.

أ. أحكام عقد الإمتياز في قوانين الإستثمار :

أول تنظيم لعقد الإمتياز كان في ظل المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار ، حيث تبنى المشرع آلية الإمتياز قابل للتنازل بمجرد إنجاز المشروع، و بطلب من المستفيد.

و قد نصت المادة 23 من نفس المرسوم على مايلي : " يمكن للدولة أن تمنح شروط إمتيافية قد تصل إلى الدينار الرمزي ، تنازلات عن الأراضي التابعة للأمالك الوطنية لصالح الإستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة ."

و تطبيقا لذلك ، صدر المرسوم التنفيذي رقم 322/94 ليحدد شروط منح الإمتياز على الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة ، و قد عرف البند الأول من دفتر الشروط النموذجي الملحق به الإمتياز كمايلي : " الإمتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة في مدة معينة حق الإنتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة ، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية إقتصادية لتستعمل تلك الأرض ، أساسا في إقامة مشروع إستثماري في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار ."

و ما يمكن إستنتاجه من محتوى المرسوم التنفيذي رقم 322/94 ، و دفتر الشروط النموذجي الملحق به المتضمن كيفية تطبيق المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 ضم عقد الإمتياز شروط تنظيمية و شروط تعاقدية ، ليصبح مجالا مشتركا بين العمل التعاقدية و العمل الإفرادي للإدارة حيث تم تفصيل هذه الشروط في المرسوم التنفيذي رقم 322/94 و دفتر الشروط النموذجي الملحق به ، و يتألف من جانبين جانب إجرائي و جانب موضوعي .

لكن الأحكام السابقة ألغيت بموجب المادة 35 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار الملغى جزئيا ، حيث تم إلغاء الأحكام المخالفة لهذا الأمر لا سيما تلك المتعلقة بالمرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار ، و برغم من ذلك إستمر تنظيم عقد الإمتياز في ظل الأمر رقم 03/01 حيث أكدت المادة الأولى منه مايلي : " الإستثمارات التي تنجز في إطار منح الإمتياز و/أو الرخصة ."

يتبين أن المشرع الجزائري كيف منح الإمتياز كصفقة للإستثمار ، و مبدئيا إذا تعلق الأمر بأملك وطنية خاصة يبرم بشأنها عقد الإمتياز و إذا تعلق الأمر بأملك الوطنية عامة يتم إستغلالها عن طريق الرخصة بحكم طبيعتها القانونية .

و في إطار إنجاز الإستثمارات محل الإمتياز ، يتفق صاحب الإمتياز مع الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار على الأجل محدد مسبقا لإنجاز المشروع عند إتخاذ قرار منح المزايا ، و الذي يبدأ سريانه من تاريخ تبليغ هذا القرار ، إلا إذا قررت الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار تحديد أجل إضافي¹ .

و لم ينص المشرع في ظل هذا الأمر على إمكانية تحويل حق الإمتياز إلى تنازل ، فهل يفهم إستغناء المشرع آنذاك عن آلية التنازل على الأراضي الأملاك الوطنية الموجهة للإستثمار ؟

و حسب وجهة نظرنا، عدم تحديد الأمر رقم 03/01 مسألة إمكانية التنازل لا يمثل تراجعا لصدور نصوص في إطار قوانين المالية التي تنظم عقد الإمتياز ، و تؤكد مبدأ التنازل غير المباشر ، و هو ما يبدد الغموض بشأن عدم تنظيم الأمر رقم

¹ . المادة 20 من القانون رقم 09/16 ، المرجع السابق .

03/01 أحكام عقد الإمتياز القابل للتنازل ، مما يستدعي تناول أحكام عقد الإمتياز في قوانين المالية.¹

ب. أحكام عقد الإمتياز في قوانين المالية :

لقد إعتد المشرع الجزائري على التنازل المباشر لفائدة المستثمرين، على القطع الأرضية التابعة لأملكها الخاصة،و قد تأكد ذلك بموجب نص المادة 161 من القانون رقم 25/91 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ، و حمايةً لمصالح الدولة ضد الممارسات الإحتكارية السائدة، ذلك أن التنازل عن الأراضي العمومية للمستثمر بشروط إمتيازية قد تدفع ببعض المستثمرين المستفيدين بالقيام بعمليات إحتكارية على العقار و تغيير الوجهة المخصصة له.²

فبموجب نص المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994³ و التي حددت إجراءات و كفيات التنازل و إستبداله بطريقة جديدة للإستغلال ، و هي عقد الإمتياز مع إمكانية تحوله إلى تنازل.

و في نفس السياق ، ألغت المادة 118 من القانون السابق المادة 161 من القانون رقم 25/91 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ، و بالتالي التراجع عن آلية التنازل المباشر و تبنى آلية الإمتياز مع إمكانية إستجماع المستثمر عناصر حق الملكية عند الإلتزام بإنجاز المشروع الإستثماري .

و دون أن تصدر نصوص تنظيمية تحدد إجراءات منح الإمتياز ، صدر الأمر

¹ . خوادجية سميحة حنان ، المرجع السابق ، ص 236 .

² .تاتولت فاطمة، المرجع السابق،ص 99.

³ . مرسوم تشريعي رقم 18/93 مؤرخ في 1993/2/21، المتضمن قانون المالية لسنة 1994 ، ج.ر عدد 89 ،

الصادر في 1993/12/31.

رقم 27/95 المتضمن قانون المالية لسنة 1996¹، مؤكداً على نفس مبدأ الإستغلال، لكنه أضاف في المادة 148 المعدلة للمادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 السالف ذكره أحكاماً جديدة تتضمن حق تأسيس رهن لصالح هيئات القرض يشمل الحق العيني الناجم عن عقد الإمتياز .

و في سياق متصل ، صدر قانون المالية لسنة 1998²، متضمناً تعديلاً جديداً للمادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، مفاده منح الإمتياز على الأراضى التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية بصيغتين :

- القاعدة العامة ، الإمتياز يمنح بالمزاد العلني لفائدة الهيئات العمومية أو المعترف بمنفعتها أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإقتصادي أو الأشخاص طبيعيين أو الإعتباريين خاضعين للقانون الخاص .

- بصفة إستثنائية ، يمنح الإمتياز بالتراضي .

و بموجب قانون المالية لسنة 2003³ أدمجت المادة 80 منه آلية الإمتياز دون تحديد شروطه و أعباءه لفائدة المستثمرين بالنسبة للعقار المبنية و غير المبنية المكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة التي أسندت تسييرها للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وفقاً لأحكام المادتين 26 و 27 من الأمر رقم 03/01 المتعلق

¹ . أمر رقم 27/95 مؤرخ في 1995/12/30 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1996 ، ج.ر عدد 82 الصادر في 1995 /12/ 31 .

² . المادة 51 من القانون رقم 02/97 المؤرخ في 1997 /12/ 31 ، ج.ر عدد 89 الصادر في 1997 /12/ 31 .

³ . الصادر بموجب القانون رقم 11/02 مؤرخ في 2002 /12/ 24 ، ج.ر عدد 86 الصادر في 2002 /12/ 25 .

بتطوير الإستثمار ، حيث يتم الترخيص بمنح الإمتياز من الوزير المكلف بالأحكام الوطنية .

و دائما في إطار عدم إستقرار النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي صدر قانون المالية لسنة 2006¹ متضمنا في المادة 54 نفس مبدأ المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 السالف الذكر قبل تعديلها ، و بهذا المعنى ألغيت صفتي منح الإمتياز المكرسة في قانون المالية لسنة 1998 ، كما يمكنه بحسب هذه المادة طلب تحويل حق الإمتياز إلى تنازل بمعنى إستجماع عناصر حق الملكية بعد أن كان مخولا له حق الإنتفاع .

1. في ظل الأمر 11/06 :

لقد نص المشرع الجزائري على إمكانية التنازل عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية في إطار الأمر رقم 11/06 الذي يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة لدولة لإنجاز المشاريع الإستثمارية ، في نص المادة 03 و التي جاء فيه أنه : " يمنح الإمتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص ، و ذلك لإحتياجات مشاريع إستثمارية ، و يشترط إحترام قواعد التعمير المعمول بها . " و بهذا من خلال نفس المادة الثالثة يتبين أن هناك طريقتين يتم بهما التنازل عن الإمتياز و هما : التنازل عن الإمتياز عن طريق المزاد العلني ، أو بالتراضي .

¹ . الصادر بموجب القانون رقم 16/05 مؤرخ في 31 /12/ 2005 ، ج.ر عدد 85 الصادرة في 31 /12/ 2005 .

كما حدد طبيعة المنح من خلال المرسوم التنفيذي رقم 122/07 الذي يحدد شروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية ، الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ، الذي كرس المزاد العلني كأصل عام لمنح الإمتياز، و إستثناء التراضي لفائدة أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص ، و ذلك لمدة أدياها 20 سنة قابلة للتجديد بموجب عقد إداري ، تعده إدارة أملاك الدولة و يكون مرفقا بدفتر الأعباء ، كما يمكن التنازل بطلب من صاحب الإمتياز وفقا لدفتر الشروط .¹

2. أحكام عقد الإمتياز بعد صدور الأمر 04/08 .

بعد أن كان الإمتياز يمنح عن طريق المزاد العلني أو التراضي بموجب نص المادة 03 من الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، تم إلغاء العمل بموجب نص المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 معدلة له بقولها : " تعدل أحكام المادة 03 و تحرر كمايلي : يمنح الإمتياز على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص و ذلك لإحتياجات مشاريع إستثمارية ، مع مراعاة إحترام

¹ . المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 122/07 مؤرخ في 23 /04/ 2007 ، الذي يحدد شروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلو و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 152/09.

قواعد التعمير المعمول بها¹، و ذلك لعدة خلفيات كان أهمها القضاء على المضاربة في العقار ، و تم الإبقاء على الإمتياز كنمط وحيد لإستغلال الأصول العقارية عن طريق التراضي ، بعدما تم إلغاء أسلوب المزاد العلني بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

كما و تضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 تعديلا جوهريا على الإطار القانوني لإنجاز الإستثمارات المباشرة ، حيث نصت المادة 58 من الأمر رقم 01/09 على أنه : " لا يمكن إنجاز الإستثمارات الأجنبية إلا في إطار شراكة تتمثل فيها المساهمة الوطنية المقيمة نسبة 51 بالمئة على الأقل من رأس المال الإجتماعي و يقصد بالمساهمة الوطنية جمع عدة شركاء ."²

و مؤخرا تم تعديل المادة 09 من الأمر رقم 04/08 التي كانت تنص على أنه : " يمنح حق الإمتياز بالتراضي لمدة ثلاثة ثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين أقصاها تسع و تسعون (99) سنة مقابل إتاوة إيجارية سنوية تحددها مصالح أملاك الدولة تمثا 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية أو الأصل العقاري محل الإمتياز يتم تحيينها كل 11 سنة".

عدل قانون المالية لسنة 2015 ، فأصبح محتواها الجديد كمايلي : " تعدل أحكام المادة 09 من الأمر رقم 04/08 المؤرخ في أول سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط و كيفية منح الإمتياز على الأراضي التابعة لأملاك خاصة للدولة و موجهة لإنجاز مشاريع الإستثمارية ، المعدلة بموجب القانون رقم 11/11 المتضمن قانون المالية

¹ . القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 /07/ 2011 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، ج.ر عدد 40 ، الصادر في 20 /07/ 2011.

² . الأمر رقم 01/09 مؤرخ في 22 /07/ 2009 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ، ج.ر عدد 44 ، الصادر في 26 /07/ 2009.

التكميلي لسنة 2011 و تحرر كمايلي : تحدد مصالح املاك الدولة المختصة إقليميا الإتاوة الإيجارية التي تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الإمتياز".

كما يستفيد من هذه التدابير ، بدون إسترداد مبالغ الإتاوة الإيجارية السنوية التي قامت مصالح أملاك الدولة بتحصيلها سابقا ، حقوق الإمتياز الممنوحة لصالح مشاريع الإستثمار في إطار الأمر رقم 04/08 ، و ذلك قبل صدور هذا القانون".¹

فالمشروع بتعديله المادة 09 نقص من الإتاوة الإيجارية السنوية التي كانت تمثل 20/1 فأصبحت تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية لم يحترم مدة 11 منه المحدد في نفس المادة أعلاه عند إجراء أي تغيير ، إلا أنه حاول إحترام ضمان حق المستثمر بعد تطبيق القانون بأثر رجعي بالنسبة لمبالغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحصلة قبل صدور قانون المالية لسنة 2015 .

إن هذه التعديلات لقوانين المالية التي أجريت على النصوص القانونية المطبقة للأمر رقم 04/08 و قانون الإستثمار رقم 03/01 أدخلت إجراءات جذرية لم تتضمنها النصوص التشريعية السالفة الذكر ، و الموجهة خصيصا للإستثمار بل تضمنتها قوانين المالية مما يخل بمبدأ الإستقرار التشريعي الذي يعتبر ركيزة جلب و تحفيز المستثمر الأجنبي.

ثانيا: جزاء الإخلال بعقد الإمتياز .

يتمثل هذا الجزاء إما في فسخ الإمتياز ، أو إسقاطه و عليه سيتم معالجة هذه الجزاءات من خلال :

¹ . القانون رقم 10/14 مؤرخ في 30 /12/ 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، ج.ر عدد 78 ، الصادر في

1. إسقاط حق الإمتياز :

لقد اجاز المشرع الجزائري إسقاط حق الإمتياز في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته التعاقدية ، و هذا من خلال الأمر رقم 04/08 و المراسيم اللاحقة به 152/09 و 153/09 السالف ذكرهم ، حيث يترتب على كل إخلال يقوم به المستفيد من الإمتياز في الإلتزامات التعاقدية التي يتضمنها دفتر الأعباء إتخاذ الإجراءات من أجل إسقاط حق الإمتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا .

كما و أكدت على ذلك كل من المادتين 10 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط التي تحدد منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، و المادة 10 من الملحق الثاني من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية ، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 153/09 الذي يحدد منح الإمتياز للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية ، تدفع الدولة نتيجة إسقاط حق الإمتياز تعويضا مستحقا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على الملك العقاري من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد ، و سعر اليد العاملة المستغلة في الإقتطاع نسبة 10 بالمئة على سبيل التعويض.¹

¹ بوشليق إيمان ، المرجع السابق ، ص 118.

2. فسخ حق الإمتياز العقار الصناعي :

يكون الفسخ لعقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي إتفاقي بين طرف العقد المستفيد صاحب الإمتياز و الإدارة مانحة للإمتياز، و هذا ما أكدته المادة 10 في كل من دفتر الشروط النموذجي لمنح الإمتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09، و كذا دفتر الشروط النموذجي لمنح الإمتياز بالتراضي على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية و الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 153/09 السالف الذكر.

كما تضمنت دفاتر الشروط الملحقة بالمرسومين التنفيذيين 152/09 و 153/09 حالات فسخ عقدا الإمتياز، بحيث يفسخ عقد الإمتياز في حالة :

- إنجاز البناءات من قبل صاحب الإمتياز دون مطابقتها للبرنامج المحدد أو لرخصة البناء.
- قيام صاحب الإمتياز بتغيير وجهة الأصل العقاري الممنوح له كله أو جزء منه لأغراض غير التي منح لأجلها .

كما يفسخ عقد الإمتياز في حالة قيام صاحب الإمتياز بتنازل أو تأجير من الباطن حق الإمتياز قبل إتمام المشروع و تشغيله عندما يكون موضوع منح الإمتياز قطعة أرض شاغرة.¹

كما يفسخ الإمتياز في حالة تنازل المستفيد من حق الإمتياز على مجمل الأصل العقاري خلال مدة خمس (05) سنوات عندما يكون موضوع الإمتياز أصلا عقاريا، كما

¹ . بوشليق إيمان ، المرجع السابق ، ص 119.

يفسخ عقد الإمتياز و بمبادرة أحد الطرفين في حالة وجود خطأ في تعيين الحدود و المساحة المعلنة للقطعة الأرضية محل الإمتياز.¹

المبحث الثاني : منازعات إستغلال العقار الصناعي و طرق الفصل

فيها .

عوض أن يكون العقار الصناعي القاطرة الحقيقية للإستثمار ،أضحى يشكل أكبر معرقل له ، نظرا لما يطرحه من منازعات على عدة مستويات و السبب الرئيسي لهذه المنازعات خضوع النظام القانوني لهذا العقار بسبب سياسة غير واضحة لأثار التقادم ، حيث لم يتم ملائمته و دراسته طيلة عشرية لجعله أكثر مرونة و إنفتاحا .

و أمام تعدد منازعات إستغلال العقار الصناعي ، و تنوعها من المفيد تحديد طبيعة هذه المنازعات ، و بيان كيفية الفصل فيها ،حيث نخصص (المطلب الأول) لطبيعة منازعات إستغلال العقار الصناعي ، و نخصص (المطلب الثاني) لكيفية الفصل في منازعات إستغلال العقار الصناعي .²

المطلب الأول : طبيعة منازعات إستغلال العقار الصناعي .

يمكن تصنيف منازعات إستغلال العقار الصناعي إلى منازعات مرتبطة بتسوية الوضعية القانونية لهذا العقار و التي حالت دون إستفادة المتعاملين الإقتصاديين

¹ . نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة للمشاريع الإستثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 06 ماي 2009 ، الذي يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الإستثمارية ، و نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المنتقبة التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 06 ماي 2009 ، المرجع السابق .

² . جلال عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص50.

بالحفاظة العقارية الموجهة للإستثمار ، حيث يرجع النصيب الأكبر لهذه الحالات إلى توجهات السياسة العقارية المتبعة منذ الإستقلال (الفرع الأول) .

و منازعات تتعلق بتنفيذ العقود الواردة على العقار الصناعي التي تركز أساسا على مدى تنفيذ المستثمر لإلتزاماته الواردة في هذه العقود ، و كذا سلطة الإدارة في متابعة و مراقبة المتخلفين عن إلتزاماتهم (الفرع الثاني).¹

الفرع الأول : المنازعات المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي.

على الرغم من أن العديد من القطع الأرضية للإستغلال الصناعي مشغولة و مبنية من طرف المستثمرين إلا أن وضعيتها القانونية لم يتم تسويتها بعقود رسمية ، مما أدى بعلاقات متوترة و أحيانا منازعات بين المتعاملين و المسيرين ، على هذا الأساس سنتعرض إلى منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي (أولا)، أما (ثانيا) فسننتقل إلى منازعات العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية المستقلة.

أولا : منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي .

إن منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي تطرح على مستويين ، منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي إلى المؤسسات المكلفة بالترقية ، أما المستوى الثاني منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي من الهيئات المختصة إلى المتعاملين الإقتصاديين ، غير أن نصيب من المنازعات تطهير ملكية التراث العقاري سببه تجاوزات بعض الممثلين المحليين ، لا سيما التعليمات السابقة الصادرة عن المصالح المركزية ، مما يستدعي تناول منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي على هذين المستويين .²

¹ . فسيح حمزة ، المرجع السابق ، ص 135 .

² . جلال عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 51 .

1. منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي إلى المؤسسات المكلفة بالترقية:

يتعلق الأمر ببيع قطع عارية منزوع ملكيتها لفائدة الأجهزة المكلفة بالترقية لتهيئتها ، و تجهيزها و تجزئتها ، و في الأخير بيعها للمتعاملين ، و إن تسوية التحويل الأولي للقطع العارية إلى وكالات الترقية في المناطق الصناعية عرف بعض المنازعات ، فعلى سبيل المثال ¹: صدور قرارين إداريين بتاريخ 12 ديسمبر 1972 ، و 28 فيفري 1976 من الوالي ولاية قسنطينة موضوعهما نزع الملكية للمنفعة العامة لإنشاء منطقة صناعية .

أما مناطق النشاط المنشأة بمبادرة الجماعات المحلية على رصيد الإحتياجات العقارية البلدية ، عرفت منازعات معتبرة على سبيل المثال ²: منطقة النشاط بوشطاطة ولاية سكيكدة المتربعة على 5.5 هكتار لم يتم تحويل ملكيتها لصالح البلدية، لأن أصل ملكيتها عمومية (أراضي غابية) و بالتالي تعطيل العديد من المشاريع الإستثمارية.

لكن النصيب الأكبر من المنازعات شهدته مناطق النشاط المنجزة على أراضي الخواص و المقدر مساحتها ب 10 بالمئة من المساحة الكلية لمناطق النشاط ³ ، فعلى سبيل المثال ⁴: منطقة النشاط ببرج بوعريريج مساحتها 196 هكتار ، شهدت توفقا لأشغال التوسيع و الإستثمار بسبب النزاع الذي قام أمام العدالة بين الوكالة العقارية المحلية و بعض الخواص لإمتلاكهم أراضي المنطقة .

¹ . قرار رقم 28303 المؤرخ في 27 /11/ 1981 ، صادر عن الغرفة الإدارية (المجلس الأعلى) ، المجلة القضائية ، عدد 03 لسنة 1989، مطبعة أمزيان ، الجزائر ، ص 169 .

² . تقرير إحصاء قائمة مناطق النشاط حسب الولايات الصادرة عن وزارة الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الإستثمار ، ص ، ص 18 ، 19 .

³ . خوادجية سميحة حنان ، المرجع السابق ، ص 320.

⁴ . التقرير المتضمن إحصاء مناطق النشاط حسب الولايات ، المرجع السابق ذكره ، ص ، ص ، ص 33 ، 34 ، 40 .

و السبب الرئيسي لهذه المنازعات خاصة في مناطق النشاط التي أصل ملكيتها أراضي الخواص ، إستيلاء البلدية في ظل الإحتياجات العقارية على الأراضي دون مال واضح، لا يستجيب لمعيار نزع الملكية للمنفعة العامة و دون تعويض أحيانا ، و الدليل على ذلك صدور بتاريخ أبريل 2004 منشور من وزارة المالية رقم 100158¹ الموجه إلى مديري أملاك الدولة لكل الولايات و مديري الحفظ العقاري ، تحت على تعويض الخواص عن ممتلكاتهم العقارية المدمجة في الإحتياجات العقارية للبلديات في ظل الأمر رقم 26/74 ، لوجود خروقات تتعلق أساسا بهذا الموضوع، و إستمرار هذه الوضعية من المنازعات بين حقوق الملاك القدامى و الجدد يعيق الخوصصة و الإستثمار بجميع أنواعه .²

و مصدر هذه المنازعات أيضا عدم إحترام في كثير من الأحيان إجراءات إدماج الأراضي الموجودة في المحيط العمراني ضمن الإحتياجات العقارية البلدية ، و بالتالي عدم تجسيد تحويل الملكية لصالح البلديات .

2. منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي من الهيآت المختصة إلى

المستثمرين:

لقد وجد تباطؤ في منح عقود الملكية من الهيئات المكلفة بالترقية إلى المستفيدين، حيث بقي المستوى دون الأهداف المرجوة (24 من المناطق الصناعي في نهاية أبريل 1998 ، و 3 في نهاية سنة 1999) .

¹ . منشور صادر عن وزارة المالية رقم 001582 مؤرخ في 10 أبريل 2004 موضوعه تعويض الممتلكات العقارية للخواص المدمجة في الإحتياجات العقارية ، منشور في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري) ، لسنة 2004.

² . خواجه سميحة حنان ، المرجع السابق ، ص 320 .

و الوضع أكثر خطورة في مناطق النشاط حيث إلى غاية سنة 2004، تحصل 10.000 متعامل على سندات ملكية و 13.000 لديهم قرار تخصيص و التي لا ترقى حسب الإجتهد القضائي للمحكمة العليا¹ إلى مرتبة العقد الرسمي حتى و إن كان سابق التاريخ .

و قد شهدت عدة مناطق نشاط وتيرة ثقيلة لإعداد عقود ملكية لصالح المتعاملي الإقتصاديين الممنوح لهم قرارات تخصيص²، مثل مناطق النشاط الواقعة في عين الذهب ببرواقية ، و قصر البخاري بولاية المدية .³

و هذه الوضعية تحصيل حاصل للأسباب السالف ذكرها ، إلى جانب ذلك التأخر المحل من طرف وكالات الترقية و البلديات في تجهيز المناطق بسبب نقص الموارد المالية و البشرية ، و هو ما حال دون إعداد سندات الملكية لصالح المستفيدين .⁴

وفي هذا السياق طالب مديري أملاك الدولة و المتعاملين لتسوية وضعية هذه الأراضي الممنوحة قبل صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 ، و لأجل تصفية شاملة و نهائية لهذه المنازعات ، صدرت مذكرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية (وزارة المالية) ، تتضمن إجراءات و شروط التسوية على النحو الآتي :

¹ . قرار رقم 18230 مؤرخ في 28 /10/ 1998 ، الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا ، قضية (ش.ب) ضد الورثة (ت.ح) منشور في المجلة القضائية العدد 01 ، لسنة 1999 ، ص 81 .

² . تقرير متضمن إحصاء مناطق النشاط حسب الولايات ، المرجع السابق ذكره ، ص 24 .

³ . خوادجية سميحة حنان ، المرجع السابق ، ص 322 .

⁴ . امذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية رقم 2584 ، المؤرخة في 23 مارس 2008 المتضمنة تسوية القطع الأرضية الواقعة خارج محيطات التعمير الممنوحة في إطار الإستثمار الخاص الوطني و عمليات التعمير و البناء ، المنجزة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأملك الدولة و الحفظ العقاري) . سنة 2008 ، ص، ص 44 ، 45 .

- حالة منح الأراضي للإستثمار من طرف اللجان الولائية في إطار المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985 و التي لم تستكمل إجراءاتها كليا .
- حالة منح السلطات المحلية الأراضي الواقعة خارج محيطات التعمير من أجل إنجاز المشاريع الإستثمارية.

ثانيا : منازعات العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الإقتصادية المحلية.

شهد العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الإقتصادية و المحلية سواءا كانت محلة ، أو في حالة نشاط نزاعات متعددة ، السبب الرئيسي لهذه المنازعات هو عدم تحويل حق ملكية التراب العقاري لهذه المؤسسات خلال مراحل الإصلاحات الإقتصادية ، حيث غالبا تحوز عقارات بموجب سندات ليست لها أي قيمة قانونية أو تدخل في أملاك الدولة مما يعقد تدابير تطهير الوضعية القانونية لهذا العقار بل ثبت إنشاء مؤسسات عمومية على أراضي و أملاك شاغرة تركها المعمرون بعد الإستقلال ، دون شهر عن شغورها بالمحافظة العقارية ، لذلك هي لا تزال بإسم الملاك السابقين .¹

أما فيما يخص منازعات العقار الصناعي المتبقي التابع للمؤسسات العمومية المحلية فالغموض في أصل ملكية العقار التابع للمؤسسات العمومية الإقتصادية و المحلية حال دون إمكانية إقفال عمليات تصفية الكثير من المؤسسات ، حيث إستمر بعضها عدة سنوات² ، و فتح المجال للعديد من الإنحرافات من قبل بعض المصنفين .

¹ . خوادجية سميحة حنان ، المرجع السابق ، ص 324.

² . المرجع نفسه ، ص 330 .

و يتعين التمييز في منازعات العقار الصناعي المتبقي التابع للمؤسسات العمومية المحلة بين ثلاثة حالات هي :

- منازعات العقار الصناعي المتبقي التابع للمؤسسات العمومية المحلة الممنوحة لفائدة العمال .
- منازعات مرتبطة بالعقار الصناعي المتبقي المشغول من طرف الغير .
- منازعات مرتبطة بالعقار الصناعي المتبقي التابع للمؤسسات العمومية المحلية.

أما فيما يخص منازعات العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الإقتصادية و المحلية في حالة نشاط فإن أغلب المؤسسات العمومية وجدت صعوبات في تبرير ملكيتها للتراب العقاري ، و هو ما ترتب عليه عدة منازعات ، فعلى سبيل المثال : الديوان الجزائري المهني للحبوب ، و هو مؤسسة عمومية إقتصادية ، مترع على مساحة 51700 م² في منطقة النشاط بولاية أم البواقي دخل في نزاع مع خواص أمام القضاء لإدعائهم بملكية أصل الأرض.¹

الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقود إستغلال العقار الصناعي .

عرف العقار الصناعي تطورا من حيث إستغلاله ، فظهر أولا عقد التنازل أو عقد البيع ، لكن نظرا لمختلف المشاكل التي عرفها هذا العقد من حيث عدم إلتزام بعض المستثمرين بدفاتر الشروط ، بل تحويل إستغلال الحافظة العقارية عن المسار الحقيقي ، قررت مديرية الأملاك الوطنية توقيف التنازل المباشر ، و منح الإمتياز على الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية مع إمكانية التنازل لما ينجز المشروع الإستثماري.

¹ . خوادجية سميحة حنان ، المرجع نفسه ، ص 334.

إزاء هذه الوضعيات المضرة بالإقتصاد الوطني ، و حماية للعقار العمومي الموجه للإستثمار ، أخضع العقار لعقد الإمتياز غير قابل للتنازل ، و بذلك يمكن حصر المنازعات المرتبطة بتنفيذ العقود في منازعات تنفيذ عقد التنازل (أولا) و منازعات تنفيذ عقد الإمتياز (ثانيا).

أولا : المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد التنازل .

لقد إعتد عقد التنازل كنمط لإستغلال العقار الصناعي فيما مضى ، و منذ بداية التشريع في هذا المجال إلى غاية صدور الأمر رقم 04/08 المتعلق بمنح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة للإستثمار حيث تم إلغاء التنازل و إعتاد الإمتياز كنمط واحد و وحيد لإستغلال العقار الصناعي .

إلا أنه بخصوص المنازعات المتعلقة بعقود التنازل على العقار الصناعي يجدر بنا تناولها رغم إلغاء العمل به ، لأنه هنالك العديد من عقود التنازل التي تمت على العقار الصناعي و ظهرت بشأن ذلك العديد من المنازعات التي تتطلب حولا قانونية و يتطلب الفصل فيها ، و بالتالي يتم تصنيف المنازعات المتعلقة بالتنازل إلى :

1. المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي:

إن ظهور عراقيل و مشاكل تحول دون إكتساب المستثمرين و المتعاملين للعقارات الصناعية محل إستثمارهم ، يؤدي إلى نشوب عدة نزاعات¹ سنجملها في الصور التالية:

- عدم إتفاق المستثمرين و المؤسسات المهيأة .

¹ . بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، ص 89.

- عدم قيام أجهزة التهيئة بإستخراج أو نشر رخصة التجزئة و عدم القيام بأشغال التهيئة و التجهيز .
 - عدم إكتساب أجهزة التهيئة لبعض العقارات خاصة تلك المملوكة للخواص .
 - مسؤولية المتعامل عن الأضرار التي يوقعها .
2. منازعات فسخ عقد التنازل :

إن عقد التنازل في أول الأمر كان كقاعدة عامة يتم مصحوبا بشرط فاسخ يتعلق في الأساس بأمرين :

- تعلق فسخ عقد التنازل بشرط مدى إنجاز المشروع وفق برنامج الإستثمار المعتمد و في المواعيد المقررة له و حسبما هي محددة وفق دفتر الشروط المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأمالك الخاصة للدولة و التي تعتبر ضرورية لإنجاز برنامج الإستثمارات .
- أما الثاني فيتمثل في عدم بيع و تأجير القطعة الأرضية المتنازل عنها أي عدم إمكانية بيعها ، و أمام هذا النزاع القائم تم إقتراح حل من طرف الإدارة المعنية يتمثل في إلغاء هذا الشرط الفاسخ ، و ذلك بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و المتعلق بالتوجيه العقاري¹ .

و الملاحظ أن المنازعات المتعلقة بعقود التنازل عن العقار الصناعي أصبحت محدودة بعد إعتقاد الإمتياز كنمط و حيد لمنح الإستغلال على العقار الصناعي.

¹ . فسيح حمزة ، المرجع السابق ، ص 147 .

ثانيا : المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الإمتياز .

تتنوع المنازعات المترتبة عن عقد الإمتياز ، و هنا يجب الإشارة إلى أن
منازعات عقد الإمتياز لتسيير مرفق عام أو إستغلال المؤقت للأملك العمومية ،
و التي تعتبر منازعة إدارية مهما كانت طبيعة الأطراف ، و المنصوص عليها بموجب
المواد 192، 193 ، 194 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المحدد لشروط
و كفاءات إدارة و تسيير الأملك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، و التي لا تتعلق
بالعقار الصناعي ، و منه فهي لا تدخل في إطار دراستنا .

و يمكن تقسيم منازعات هذا النوع من العقود بالنظر إلى مراحل تكوينه إلى ثلاث
منازعات هي :

أ. المنازعات المتعلقة بقرار رفض منح الإمتياز :

في بداية الأمر كان الإمتياز في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق
بترقية الإستثمار آنذاك أو اللجنة الولائية لدعم الإستثمار ، غير أنه قد يحدث أن لا
ترد الوكالة على طلب المعني بالإمتياز في الآجال المحددة ، أو ترد عليه بالرفض
أو تمنح المستثمر نظام غير النظام الذي طلبه .¹

فهنا و طبقا للمواد 09 ، 14 و 20 من نفس المرسوم يمكن للمستثمر أن يرفع
طعنا إداريا للفصل في قرار الرفض الصريح أو الضمني للوكالة إلى السلطة الوصية
عليه ، و قد تدارك المشرع بموجب القانون رقم 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار
الملغى جزئيا، و صحح الوضع بموجب المادة 07 منه و أصبح يمكن للمستثمرين
الذين يرون أنهم غبنوا الطعن في قرار الصادر سالفاً أمام القضاء، أما القانون رقم
09/16 فقد أكد في المادة 11 منه على إمكانية الطعن أمام لجنة تحدد تشكيلتها

¹ . بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، ص 99.

و تنظيمها و سيرها عن طريق التنظيم في حالة ما جرد من حقوقه أو أنه غبن من طرف الإدارة أو الهيئة المكلفة ، و ذلك دون المساس بحقه في اللجوء إلى القضاء .

و مع صدور الأمر رقم 04/08 المحدد لشروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية و المراسيم التنفيذية له ، أصبح الإمتياز يمنح مباشرة بموجب عقد تبرمه إدارة أملاك الدولة بناء على المزادات كأصل و إستثناء عن طريق التراضي ، و بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تم إلغاء المزاد العلني و أبقى على التراضي كنمط وحيد لمنح الإمتياز بموجب قرار صادر عن الوالي ، غير أن الملاحظ هو أن المشرع الجزائري لم يوضح الطريقة التي من خلالها يتم طعن في العقد المبرم من مصالح أملاك الدولة، و بالتالي لا يوجد ما يمنع المنازعات القضائية عوضا عن تقديم الطعن أمام رئيس الحكومة ، و يخضع النزاع في العقد هنا للقواعد العامة في ذلك.

ب. المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الإمتياز :

تظهر هذه المنازعة حال إخلال صاحب الإمتياز بالتزاماته كعدم إنجاز المشروع في المدة المحددة ، فلإدارة " وكالة الترقية و دعم الإستثمار " الحق في السحب الجزئي لقرار الإمتياز عن طريق قرار إداري و دون المساس بالأحكام القانونية الأخرى المعمول بها ، في حالة عدم إحترام المستثمر المستفيد هذا المرسوم ، غير أنه لا يمكن أن تسحب هذه الإمتيازات المذكورة في القانون إذا أثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم الإنجاز ، الأمر الذي يستدعي تدخل القضاء لحل مثل هذا النزاع خاصة ، و أن هناك مسألة قانونية مادية يخضع تقديرها إلى القضاء ، و هي تقدير حالة القوة القاهرة ، غير أنه يمكن للإدارة أن تقوم بسحب الإمتيازات دون التعويض في

حالة عدم قيام المستثمر بإنجاز المشروع في المدة المحددة ، هذا كله أمام القضاء الإداري و طبقا لأحكام القانون العام¹.

تغير الأمر بصدور الأمر رقم 04/08 سالف الذكر ،بحيث أصبح سحب الإمتياز يتم عن طريق القضاء ، و تظهر هذه المنازعة عندما لا يقوم المستفيد بإنجاز مشروعه في المدة المحددة ، و يترتب عن إخلال المستفيد بالتزامه هذا ، إتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الإمتياز لدى الجهات القضائية المختصة و بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا .

و تدفع الدولة نتيجة إسقاط حق الإمتياز تعويضا مستحقا للمستثمر من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية و ذلك بناءا على محضر معاينة ، كما أن مبلغ التعويض لا يتجاوز قيمة المواد و سعر اليد العاملة ، وفي حالة نطق الجهة القضائية المختصة بهدم البنايات ، يتعين على المستفيد من حق الإمتياز القيام بإعادة القطعة الأرضية إلى حالتها الطبيعية²، غير انه لا يمكن سحب هذه الإمتيازات كما سبق ذكره إذا أثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم الإنجاز³.

ج. المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الإمتياز :

تتمثل حالات فسخ عقد الإمتياز فيما يلي :

- في حالة عدم تنفيذ المستثمر لإلتزاماته بإنجاز المشروع ، و هنا يتم الفسخ دون اللجوء إلى القضاء .

¹ . فسيح حمزة ، المرجع السابق ، ص 99 .

² . المادة 12 من الأمر رقم 04-08 ، المرجع السابق .

³ . بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، ص 100 .

- كما يفسخ هذا العقد عن طريق القضاء في حالة عدم إحترام المستفيد للإلتزامات المفروضة عليه .
- حالة التأجير الثانوي أو التنازل عن حق الإمتياز دون موافقة الوكالة و إدارة أملاك الدولة .
- إستعمال العقارات الممنوحة أو جزء منها لأغراض غير تلك التي وجه إليه الإمتياز وفق ما تنص عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09

كتغيير طبيعة النشاط المتفق عليه في دفتر الشروط .¹

و تجدر الإشارة هنا و كما سبق بيانه أن المشرع أجاز للإدارة اللجوء إلى إسقاط حق الإمتياز الواقع على الأملاك الوطنية الخاصة و الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية ، و ذلك كما هو موجود في مجال الإمتياز الواقع على المرافق العامة، غير أن الإختلاف بينهما هو أن إسقاط الإمتياز في مجال القواعد العامة يتم بدون اللجوء إلى القضاء في حين فسح الإمتياز في مجال العقار الصناعي يتم عن طريق القضاء، و ذلك كتحفيز لحماية حقوق المستثمر و عدم هدرها من طرف الإدارة .²

المطلب الثاني :الجهات المختصة في حل المنازعات.

يطرح العقار الصناعي الكثير من النزاعات ، و يعود ذلك أساسا إلى عدم وجود مسح شامل للأملاك العقارية ، يضاف إليه وجود ترسانة نصوص قانونية معتبرة ، و سياسة عقارية غير مستقرة تغيرت كل مرة بإختلاف التوجهات الإقتصادية .

¹ . المادة 09 من دفتر الأعباء المحددة لبنود و شروط تطبيق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية ، الملحق بمرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 02 / 05 / 2009 .

² . منصور أسماء ، المرجع السابق ، ص 55 .

و في ظل هذا الوضع يتدخل القضاء في حل النزاعات المطروحة أمامه ، و المتعلقة إما بتحديد مسؤولية الإدارة من خلال المستثمر أو المتعامل في حالة إخلال كل منها بالتزاماته ، كما يتدخل لتقدير مدى مشروعية تصرفات الإدارة أو المستفيد في مجال تنفيذ عقود إستغلال العقار الصناعي .

و عليه قد يكون القضاء الإداري هو المختص في حل النزاعات ، كما قد يكون القضاء العادي هو المختص ، و ذلك بناء على معايير و أحكام قانونية معينة .

و قد يتم اللجوء إلى الطرق الودية لحل النزاعات، كالوساطة و الصلح و التي نظمها المشرع في ق.إ.م.إ، في حين يتم طرح النزاع أمام أجهزة التحكيم بمقتضى القانون و بإتفاق أطراف العقد .¹

و عليه سنعرض في (الفرع الأول) من هذا المطلب للفصل في منازعات إستغلال العقار الصناعي عن طريق القضاء ، ثم نتناول الفصل في منازعات العقار الصناعي وديا في (الفرع الثاني) منه.

الفرع الأول : الفصل في منازعات إستغلال العقار الصناعي عن طريق القضاء.

سنحاول من خلال هذا الفرع تبيان المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي الخاضعة للقضاء الإداري (أولا) ، ثم نبين المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي الخاضعة للقضاء العادي (ثانيا).

¹ . جلال عبد الحميد ن المرجع السابق ، ص 59.

أولاً : إختصاص القضاء الإداري.

لقد كرس المشرع في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية¹المعيار العضوي من خلال نصه في المادة 800 منه على أن النزاع يكون من إختصاص القاضي الإداري عندما يكون أحد أطرافه شخصاً ذو طابع إداري.

و إنطلاقاً من هذا المفهوم يمكن يمكن القول أن العقود الإدارية التي تبرمها الإدارة تكون من إختصاص القضاء الإداري كقاعدة عامة ، و نجد هذا المبدأ تبريره بالنسبة لعقد التنازل المنصوص عليه بموجب القانون رقم 11/83 المتضمن الإستثمار الإقتصادي الخاص، و كذا قانون المالية لسنة 1985 ، و كذا المرسوم رقم 86 /05، و بالنسبة لعقد الإمتياز المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 12/93 و المراسيم التنفيذية له ، بالإضافة إلى الأمر رقم 03/01 المتضمن تطوير الإستثمار الملغى جزئياً .

1. بالنسبة لعقد التنازل:

فلقد برز عقد التنازل عن العقارات لفائدة المستثمرين في إطار قانون المالية لسنة 1985²، حيث يتم بناء على قرار إداري صادر عن الوالي ، فهو بذلك عقد إداري أحد أطرافه شخص إداري، الشيء الذي يحتم إختصاص القاضي الإداري في حل كل المنازعات المتعلقة بفسخه .

2. فيما يخص عقد الإمتياز:

¹ . القانون رقم 09/08 مؤرخ في 25 /02/ 2008 ، متضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج.ر عدد 21 ، الصادر في 2008/04/23.

² . المادة 151 من القانون رقم 21/84 مؤرخ في 24 /12/ 1984 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1985 ، ج.ر عدد 72 ، الصادرة في 31 /12/ 1984.

فعملا بنص المادة 800 من ق.إ.م.إ يكون الإختصاص للقضاء الإداري بحسب المعيار العضوي الذي أخذ بها المشرع الجزائري ، فإن جميع المنازعات التي تكون فيها الإدارة سواء الدولة أو الولاية أو البلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري طرفا فيها يعود الإختصاص فيها للمحاكم الإدارية بصفة إبتدائية أو إختصاص مجلس الدولة بصفة إبتدائية و نهائية فيما يخص القرارات المركزية تبعا للمادة 02 من القانون العضوي رقم 13/11 و المتعلق بإختصاصات مجلس الدولة¹، و بخصوص المنازعات المتعلقة بالعقارات الخاصة التابعة للدولة فإن المدير الولائي هو الذي يتولى إبرام العقود المتعلقة بإستغلال تلك العقارات، و طبقا للمعيار العضوي فإن الإختصاص يكون للمحاكم الإدارية .

ثانيا : إختصاص القضاء العادي .

إن إختصاص القضاء العادي في حل النزاعات المترتبة عن عقد التنازل و الإمتياز يكون عن طريق معرفة محل العقد ، و كذا موضوع هذا الأخير .

1. بالنسبة لعقد التنازل:

فالنزاع الذي يثور أمام القاضي العادي في شأن هذه العقود يكون على أساس أنها عقود مدنية موثقة و مشهورة ، زيادة على ذلك أن أطراف النزاع ليسوا أشخاص معنوية عمومية إدارية .

¹ . قانون عضوي رقم 13/11 مؤرخ في 26/07/2011 نيعدل و يتم القانون العضوي رقم 01/98 مؤرخ في 30/05/1998 ، المتعلق بإختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله، ج.ر. عدد 43، الصادر في 03/08/2011.

2. بخصوص عقد الإمتياز:

فبالنظر إلى أطراف النزاع فبدون شك أن المنازعات تنشأ بين صاحب الإمتياز المستفيد من الحق العيني العقاري و الغير حول عقد الإمتياز سواء التي ترجع من الغير أو التي ترفع من طرف صاحب الإمتياز تخضع للقضاء العادي لكونها من الخواص، و بما أن المنازعة الإدارية تتم بناء على صفة الشخص الإداري المراد مخصصته تطبيقاً للمعيار العضوي المكرس بالمادة 800 من ق.إ.م.إ، فإنه بمفهوم المخالفة يقوم إختصاص القاضي العادي للنظر في طلبات البنوك أو المؤسسات المالية فيما يخص الطبيعة التنفيذية التي تملكها مباشرة إجراءات الحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الإمتياز في حالة عدم إمتثال صاحب الإمتياز بدفع المبلغ المستحق عند حلول أجل الدين.

و يقوم كذلك إختصاص القضاء العادي في حالة عدم تنفيذ المستثمر لإلتزاماته فيما يخص تسديد الحصص المالية المرتبطة بأشغال الصيانة للمنطقة الصناعية لفائدة المؤسسة المكلفة بتسيير المنطقة الصناعية.¹

الفرع الثاني : الفصل في منازعات إستغلال العقار الصناعي بالطرق البديلة.

هناك الطرق الودية لحل النزاعات المرتبطة بالعقار الصناعي و تتمثل في الصلح و الوساطة و التحكيم و التي أوردها المشرع في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية مع مراعاة أن الصلح و الوساطة يرتبط أساساً بوجود دعوى قضائية ، و بالتالي تم تسميتها بالطرق الودية لأنها تتم في إطار الدعوى القضائية و لا تمثل بديلاً عنها ، بينما التحكيم إجراء نجاهه مستقلاً عن الدعوى القضائية.²

¹ . جلال عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 63.

² . المرجع نفسه ، ص 64.

أولاً : الصلح و الوساطة.

يعتبر الصلح و الوساطة طريقتين لتسوية النزاعات وديا ، لتقليص المدة و تقاديا لبطئ في حل النزاعات و نتعرض فيمايلي لأحكام الصلح ثم لأحكام الوساطة.

1. أحكام الصلح :

تم تعريف الصلح بالمادة 459 من ق.م.ج¹ بأنه : " عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا، و ذلك بأن للتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه بإستثناء ما تعلق بالحالة الشخصية أو النظام العام."

و الصلح كطريق بديل لحل النزاعات الإدارية خصها المشرع بمجموعة من المواد التي تحدد إطاره القانوني و صورته و مجاله ، كما أشار إلى الجهات القضائية المختصة للقيام به وكذا آثاره على القضية المفصول فيها بواسطة إجراء الصلح.

و بداية جاءت المادة 04 من ق.إ.م.إ و التي نصت على أنه: " يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف أثناء سير الخصومة في أية مادة كانت."

و رغم جواز الصلح في جميع المواد إلا أن بعض إجراءاته تختلف بين القضاء العادي و القضاء الإداري ، فبالنسبة لإجراء الصلح في القضاء العادي يجوز للخصوم التصالح تلقائيا ، فالخصومة التي تنتهي بالصلح لا تصدر في شأنها حكما قضائي إنما يصبح للصلح القوة التنفيذية ، بينما الصلح في القضاء الإداري فليس إجباريا في ظل ق.إ.م.إ²، و الصلح يجوز في دعاوى فسخ عقود التنازل أو الإمتياز التي تكتسي الصفة الإدارية ، و التي تكون الإدارة طرفا فيه ، لكن لا يجوز الصلح في دعوى الإلغاء التي يرفعها المستثمر بإلغاء القرار الإداري المخالف للقانون لأنه لا صلح على

¹ .أمر رقم 58/75 ، المعدل و المتمم ن المرجع السابق.

² . المادة 990 من القانون رقم 08-09 ، المرجع السابق.

عدم المشروعية ، كما يستبعد الصلح في الدعاوى الإستعجالية، كما لا يجوز الصلح على الأموال العامة للدولة لأنها تخرج من دائرة التعامل.¹

2. الوساطة :

تعتبر الوساطة إحدى الطرق الفاعلة لتسوية النزاعات بين الأشخاص من خلال إجراءات سرية و سريعة يقوم بها شخص ثالث محايد²، يقوم على محاولة تقريب وجهات النظر بين أطراف النزاع بغية الوصول إلى تسوية تكون مرضية لجميع الأطراف.

و تتطلب الوساطة المشاركة المباشرة لأطراف النزاع و محاميهم في حال وجودهم، بحيث يعطى كل طرف الفرصة للتعبير عن وجهة نظره ، بعد ذلك يقوم الوسيط بمساعدة الأطراف على تحديد حاجاتهم و مصالحهم الفعلية ، و مساعدتهم على إيجاد الأهداف المشتركة³ .

و قد تعرضت المادة 994 من ق.إ.م.إ للوساطة ، حيث على القاضي عرض إجراءات الوساطة على الخصوم في جميع المواد بإستثناء ما يمس بالنظام العام ، و قد حدد المشرع الجزائري مدة الوساطة بثلاثة أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة ، بطلب من الوسيط عند إقتضاء و موافقة الخصوم .

¹ . عروي عبد الكريم ، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية " الصلح و الوساطة القضائية "، مذكرة ماجستير ، كلية

الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، الجزائر 2012 ، ص 28 .

² . المادة 980 من القانون رقم 08-09 ، المرجع السابق .

³ . عروي عبد الكريم ، المرجع السابق ، ص 79 .

ثانيا : التحكيم .

كثيرا ما يتم اللجوء إلى التحكيم بوصفه وسيلة ودية لفض المنازعات الإستثمار، فيظل تضارب المصالح بين الدول المضيفة التي تسعى إلى تحقيق تنميتها الإقتصادية وبين أهداف المستثمرين الذي يسعون إلى تحقيق أعلى هامش من الأرباح. و التحكيم هو : " إتفاق بين طرفين أو أكثر على إخراج نزاع أو عدد من النزاعات من إختصاص القضاء العادي ، و أن يعهد بها إلى هيئة تتكون من محكم أو أكثر للفصل فيه بقضاء ملزم " ، و يعرف أيضا انه: " تقنية إلى إعطاء حل لمسألة تتعلق بالعلاقات بين شخصين أو عدة أشخاص من طرف شخص أو عدة أشخاص ، المحكم أو المحكمين ، يستمدون سلطتهم من إتفاق خاص و يحكمون بناء على ذلك الإتفاق دون أن يكونوا مكلفين بتلك المهمة من طرف الدولة ."¹

وقد برر البعض اللجوء للتحكيم كبديل لتسوية منازعات العقود الإدارية ذات الطبيعة الدولية منها عقود الإمتياز في حسم هذه المنازعات بعيدا عن ساحات القضاء الداخلي ، بإعتبار أن هذا الأخير غير مختص في عقود الإستثمار ، كما أن أحد أطراف هذه العقود هم أشخاص أجنب يخشون من التدخلات السياسية للدولة المتعاقدة في قضائها الداخلي ، و خاصة دول العالم الثالث مما يؤدي بهما إلى العزوف عن الإستثمار في هذه الدول .²

و قد فصل المشرع الجزائري في جواز لجوء الجهات الإدارية إلى التحكيم في نزاعاتها حيث نصت المادة 975 من ق.إ.م.إ على أنه : " لا يجوز للأشخاص العامة

¹ . قادري عبد العزيز ، الإستثمارات الدولية ، التحكيم التجاري الدولي ، ضمان الإستثمارات ، طبعة ثانية ، دار الهومة ، الجزائر ، 2006 ، ص 223.

² . علي سليمان الطماوي ، مدى تأثير نظرية العقد الإداري بالتوسع في اللجوء إلى التحكيم ، دراسة مقارنة ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة القاهرة ، مصر ، 2012 ، ص 04 .

المذكورة في المادة 800 أعلاه ، أن تجري تحكيما إلا في الحالات الواردة في الإتفاقيات الدولية التي صادقت عليها الجزائر و في مادة الصفقات العمومية ."

و تنص المادة 24 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الإستثمار على أنه :
" يخضع كل خلاف بين المستثمر الاجنبي و الدولة الجزائرية يتسبب فيه المستثمر ، أو يكون سبب إجراء إتخذته الدولة الجزائرية المختصة إقليميا إلا في حالة وجود إتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية تتعلق بالمصالحة و التحكيم ، أو في حالة وجود إتفاق بين المستثمر ينص على بند تسوية يسمح للطرفين بالإتفاق على التحكيم الخاص."¹

¹ . قانون رقم 09-16 ، المرجع السابق .

خاتمة

العقار الصناعي يعد الوسيلة المثلى في خدمة التنمية الإقتصادية، حيث يكتسي أهمية كبيرة تُستمد من كيفية خلق المناخ المناسب للإستثمار، الأمر الذي جعل من المشرع يسن العديد من القوانين خلال فترات وجيزة سعياً منه إلى تحقيق و تلبية حاجيات المستثمرين، من خلال تثمين المناطق الصناعية الموجودة و مناطق النشاطات، إضافة إلى خلق مناطق جديدة، كما أنّ غاية هو محاولة التخفيف من العراقيل التي لا تزال تعيق إصطلاح العقار الصناعي خاصة في ترقية الإستثمار، خاصة عند إحتجاج المستثمرين بعدم وجود العقار الموجه لإنجاز المشاريع الإستثمارية.

لذلك بادر المشرع الجزائري بمحاولة وضع حد للأزمة بإيجاد إطار قانوني جديد يتمثل في صدور الأمر رقم 04/08 الذي ألغى الأمر رقم 11/06، حيث ألغى تماماً التنازل و إقتصر على منح الإمتياز بالمزاد العلني أو منحه بالتراضي، ليتم في ما بعد الإبقاء على التراضي بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وبالتالي تقريب المستثمر من الإدارة العامة، مع إعطاء المزيد من التسهيلات و التحفيزات سواء من طرف الإدارة أو تلك التي كرسست بموجب قوانين المالية المتتالية.

كما نستخلص أيضاً المهمة الكبيرة التي يقوم بها هذا النوع من العقار، لما له من دور في تفعيل و تطوير الاقتصاد الوطني، و قد حقق المشرع الجزائري بفضل الترسانة القانونية التي جاء بها نتائج هامة لا يستهان بها يمكن تلخيصها في مايلي:

- أن آلية الإمتياز وضع حد لتحويل الأراضي الممنوحة للمستثمر بهدف إنجاز مشروعه إلى أغراض أخرى غير مسطر لها.
- أن عقد الإمتياز وضع حد للإستنزاف الذي مس الأراضي الخاصة للدولة بسبب إعتمادها أسلوب التنازل.

• أن عقد الإمتياز يمنح لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، و بذلك منح المشرع للمستثمر ضماناً هامة تمثل دافعا مهماً للإستثمار.

غير أنه و بالنظر إلى الجهود المبذولة التي قام بها المشرع من أجل تنظيم عملية منح العقار الصناعي إلا أنه لا يزال مشوباً بالغموض و بعض النقائص، وبالتالي وجب عليه مراجعتها و السعي إلى تحسينها و من أهمها:

- تعدد و تنوع النصوص القانونية التي صدرت بشأن العقار الصناعي.
- عدم تحديد جهة واحدة مختصة بمنح الإمتياز و كثرة المؤسسات المسيرة لها.
- منح الإمتياز عن طريق التراضي يفتح المجال إلى إستغلال الوضعية في التمييز بين المستثمرين.

لتدعيم سياسة الدولة في تنظيم سوق العقار و حماية الثروة العقارية، و الدفع بعجلة الإقتصاد الوطني، من خلال رفع و تحسين مستوى الإستثمار، يمكن تقديم بعض الإقتراحات منها:

- توفير الأمن و الإستقرار السياسي لتشجيع المستثمر على الخوض في إنجاز مشروعه.
- ضرورة إصلاح الوضعيات العالقة بالمناطق الصناعية، و القضاء على المشاكل التي تواجه المستثمرين الحقيقيين في هذه المناطق.
- فرض و تشديد الرقابة على هيئات المسؤولة على تسيير العقار الصناعي و منح الإمتياز.
- الإنتقال من مرحلة سن النصوص و الإلغاء، و التعديل المستمر بموجب القوانين المتعاقبة و الإنتقال إلى مرحلة تطبيق ما تم النص عليه.

- إسناد جهات قضائية خاصة و إصدار قوانين تحديد الإختصاص، و القانون واجب التطبيق على المنازعات الناجمة عن الإستغلال.
- تطوير و تجهيز و تهيئة المناطق الموجهة للإستثمار تماشيا مع تطورات و المعايير الدولية بهدف جلب المستثمرين.

الفهرس

الفهرس

الصفحة	فهرس المحتويات
-	الشكر.....
-	الإهداء.....
-	قائمة لأهم المختصرات.....
2	مقدمة.....
8	الفصل الأول: الأحكام العامة للعقار الصناعي.....
9	المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي.....
9	المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي.....
9	الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي.....
10	أولاً: لغة.....
11	ثانياً: إصطلاحاً.....
13	الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عما يشابهه من العقارات أخرى.....
14	أولاً: تمييزه عن العقار الفلاحي.....
15	ثانياً: تمييزه عن العقار السياحي.....
16	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للعقار الصناعي.....
16	أولاً: التصنيف القانوني للأملك العقارية.....
18	ثانياً: القوام التقني للأملك العقارية.....

- المطلب الثاني: تحديد نطاق العقار الصناعي و معايير مساهمته في نمو الإقتصاد... 19
- الفرع الأول: تحديد نطاق العقار الصناعي..... 20
- أولاً: الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة..... 20
- ثانياً: الأملاك العقارية في المناطق الصناعية و مناطق النشاطات..... 24
- ثالثاً: الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المُجلة و الأصول الفائضة.....
- التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية..... 26
- الفرع الثاني : معايير مساهمة العقار الصناعي في النمو الإقتصادي..... 29
- أولاً: المعايير العامة..... 30
- ثانياً: المعايير الخاصة 30
- المبحث الثاني: شروط استغلال العقار الصناعي و الأجهزة المكلفة بتسييره..... 32
- المطلب الأول: شروط إستغلال العقار الصناعي..... 33
- الفرع الأول : الشروط الواردة في النصوص القانونية العامة..... 33
- أولاً: شروط الحصول عل رخصتي البناء و التجزئة..... 33
- ثانياً: شرط إحترام البيئة..... 34
- الفرع الثاني: الشروط الواردة في النصوص القانونية الخاصة..... 35
- أولاً: بالنسبة للمناطق الصناعية..... 35
- ثانياً: بالنسبة للمناطق الحرة..... 36

- 35 ثالثا: بالنسبة للمناطق الخاصة.
- 38 رابعا: بالنسبة للمناطق التي تتطلب مساهمة الدولة في إنجازها.
- 39 **المطلب الثاني: الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي.**
- الفرع الأول: الهيئات الوطنية و المؤسسات العمومية الوطنية المسيرة للعقار الصناعي.
- 40 40
أولا: مجلس الوزراء و المجلس الوطني للإستثمار.
- 42 ثانيا: الوزير المكلف بترقية الإستثمارات.
- 43 ثالثا: الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار.
- 43 رابعا: الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.
- 46 الفرع الثاني: الهيئات المحلية و توجيه الإستثمارات و ضبط العقار.
- 46 أولا: الوالي.
- ثانيا: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات و ضبط العقار.
- 47 48
ثالثا: مديرتي أملاك الدولة و الحفظ العقاري.
- 50 الفصل الثاني: كيفية إستغلال العقار الصناعي و النزاعات الناجمة عنه.
- 51 المبحث الأول: عقود إستغلال العقار الصناعي في إطار الإستثمار.
- 51 **المطلب الأول: عقد التنازل عن العقار الصناعي.**

- 52 الفرع الأول: أحكام عقد التنازل عن العقار الصناعي.
- 52 أولاً: عقد التنازل عن العقار الصناعي بالنسبة للمناطق الصناعية.
- ثانياً: عقد التنازل عن العقار الصناعي في إطار الإستثمار
- 53 الوطني الخاص.
- ثالثاً: عقد التنازل عن العقار الصناعي في إطار المناطق المطلوب
- 55 ترقيتها.
- 56 الفرع الثاني: إجراءات عقد التنازل عن العقار الصناعي.
- أولاً: إجراءات عقد التنازل عن العقار الصناعي بالنسبة للمناطق
- 56 الصناعية.
- ثانياً: إجراءات عقد التنازل عن العقار الصناعي في إطار الإستثمار
- 57 الوطني الخاص.
- ثالثاً: إجراءات عقد التنازل عن العقار الصناعي في إطار المناطق
- 59 المطلوب ترقيتها.
- 60 المطلوب الثاني: عقد الإمتياز.
- 61 الفرع الأول: النظام القانوني لعقد الإمتياز.
- 61 أولاً: تعريف عقد الإمتياز.
- 64 ثانياً: شروط إبرام عقد الإمتياز الصناعي.

- 67 ثالثا : إجراءات إبرام عقد إمتياز العقار الصناعي.....
- 69 الفرع الثاني : أحكام عقد الإمتياز و جزاء الإخلال به.....
- 69 أولا: أحكام عقد الإمتياز
- 78 ثانيا : جزاء الإخلال بعقد الإمتياز
- 81 المبحث الثاني : منازعات إستغلال العقار الصناعي و طرق الفصل فيها.....
- 81 المطلوب الأول : طبيعة منازعات إستغلال العقار الصناعي
- 82 الفرع الأول : المنازعات المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي....
- 82 أولا : منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي
- ثانيا : منازعات العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الإقتصادية
- 86 المحلية.....
- 87 الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقود إستغلال العقار الصناعي
- 88 أولا : المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد التنازل
- 90 ثانيا : المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الإمتياز.....
- 93 المطلوب الثاني :الجهات المختصة في حل المنازعات.....
- الفرع الأول : الفصل في منازعات إستغلال العقار الصناعي عن طريق
- 94 القضاء.....
- 95 أولا : إختصاص القضاء العادي الإداري.....

الفهرس

96 ثانيا : إختصاص القضاء العادي
	الفرع الثاني : الفصل في منازعات إستغلال العقار الصناعي بالطرق
97البديلة.
98أولا : الصلح و الوساطة.
100 ثانيا : التحكيم
103الخاتمة.
107قائمة المراجع.
118الفهرس.

قائمة المراجع

أولاً : الكتب

1. الخيوري محمود خلف، العقود الإدارية، الطبعة الأولى، دار الثقافة لنشر و التوزيع، الأردن، 2010.
2. بوجردة مخلوف العقار الصناعي ، الطبعة الثالثة ، دار الهومة ، الجزائر، 2009.
3. بوضياف عمار، الصفقات العمومية في الجزائر ، الطبعة الثانية، جسر لنشر و التوزيع، الجزائر، 2009.
4. سويلم محمد أحمد، الاستثمارات الاجنبية في مجال العقارات دراسة مقارنة بين القانون و الفقه الاسلامي، الطبعة الأولى ، منشأة المعارف ، الاسكندرية مصر، 2009.
5. قادري عبد العزيز، الإستثمارات الدولية، التحكيم التجاري الدولي، ضمان الإستثمارات، ط.2، دار الهومة، الجزائر، 2006.
6. محيو أحمد، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق و بيوض خالد، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993.
7. مغبغب نعيم ، قانون الصناعة الترخيص للمؤسسات المصنعة، د.طنذ.د.ن، د.ب، 1996.

ثانياً: القواميس

1. إبراهيم أنيس عبد الحليم منتصر، عطية صوالحي، محمد خلف الله الأحمد، المعجم الوسيط ن معجم اللغة العربية ، مكتبة الشروق الدولية ، لبنان ، 2004.

ثالثا : الأطروحات و المذكرات الجامعية.

(1) الأطروحات الجامعية:

1. الطماوي علي سليمان،مدى تأثيرنظرية العقد الإداري بالتوسعي للجوء إلى التحكيم،دراسة مقارنة،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه،كلية الحقوق،جامعة القاهرة،مصر،2012/2011.
2. خوادجية سميحة حنان ، النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي ،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قسنطينة ، الجزائر ، 2015/2014.
3. شايب باشا كريمة،الآليات القانونية للمؤسسات لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه،تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص،كلية الحقوق،جامعة سعد دحلب ، البلدية،الجزائر،2013/2012.
4. لكل مخلوف ، عقد الإمتياز و دوره في تطوير الإستثمار "دراسة حالة العقار الاقتصادي" ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ، تخصص قانون السوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، الجزائر، 2018/2017.

(2) المذكرات الجامعية:

أ. مذكرات الماجستير:

1. تاتولت فاطمة ، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع و الاجتهاد القضائي ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، بن عكنون ، جامعة الجزائر ، 2015/2014.

2. عروي عبد الكريم ، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية "الصلح و الوساطة القضائية"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير،كلية الحقوق،جامعة الجزائر1، الجزائر، 2012/2011.
 3. فسيح حمزة ، التنظيم القانوني لإستغلال العقار الصناعي في عملية الإستثمار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع دولة و مؤسسات عمومية ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005/2004.
 4. قرطبي ياسين،ضمانات الإستثمار في التشريع الجزائري،مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال،كلية الحقوق و علوم السياسية ن جامعة بسكرة ، الجزائر، 2008/2007.
 5. منصور أسماء،عقد الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقارينكلية الحقوق، جامعة الجزائر1،الجزائر 2014/2013.
 6. موهوبي محفوظ ، مركز العقار من منظور قانون الإستثمار ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، تخصص قانون الأعمال ، كلية الحقوق بودواو، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس ، الجزائر ، 2009/2008.
- ب. مذكرات الماستر :
1. بوشليق إيمان ن منح العقار الصناعي في إطار الإستثمار في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال ، كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة محمد خيضر، بسكرة ، الجزائر ،2017/2016.

2. جلاجل عبد الحميد ، التنظيم القانوني للعقار الصناعي و دوره في تشجيع الإستثمار في الجزائر،مذكرة لنيل شهادة الماستر،تخصص قانون إقتصادي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الطاهر دولاي، سعيدة ، الجزائر ، 2015/2014.

ج. مذكرات التخرج :

1. ساسي سليم،النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر،مذكرة تخرج ، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر،2009/2008.

2. عباد وهاب، العقار السياحي،مذكرة تخرج، المعهد الوطني القضاء، الجزائر، 2003/2002،

رابعاً : المقالات

1.بن ددوش قماري نظرة و شتوان حنان ،العقار الصناعي كآلية لإنعاش الإقتصاد المحلي و دعم الاقتصاد، دفاتر السياسة و القانون ، العدد 15 ، جوان 2016، ص،ص 682-690.

2.مريم بوشري، الآليات المؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، العدد الثالث، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر،2016، ص،ص 49-63.

3.مزياني فريدة،دور العقار في التنمية المحلية،مجلة الباحث الأكاديمية،دورية دفاتر السياسية و القانونية، العدد06 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر،باتنة، الجزائر،جانفي ،2012، ص،ص 48-58.

خامسا : المداخلات

1. بلعزوز بن علي و مداني أحمد ،"دور المناطق الحرة كحتمز لآلب الإستثمار الأآبني المباشر، دراسة حالة المنطقة الحرة بلارة"، أعمال الملتقى الدولي حول آثار و إنعكاسات إتفاق الشراكة علة الإقتصاد الجزائري و منظومة المؤسسات الصغيرة و المتوسطة،جامعة فرحات عباس، سطيف،14/13 نوفمبر 2006.

سادسا : النصوص القانونية

1. الدستور :

- مرسوم رئاسي رقم 438/96 مؤرخ في 1996/12/07 بموجب الاستفتاء يوم 1996/11/28 ، ج ر عدد 76 ، الصادر في 1996/12/08 ، معدل و متمم.

2. النصوص التشريعية :

- أمر رقم 58/75 مؤرخ في 1975/09/26 ، يمتضم القانون المدني، ج.ر عدد 78 ، الصادر في 1975/09/30.
- قانون رقم 11/82 مؤرخ في 1982/08/21 ، يمتضم الإستثمار الإقتصادي الوطني الخاص ، ج.ر عدد 34 ، الصادر في 1982/08/24 .
- قانون رقم 12/84 مؤرخ في 23 /06/ 1984 ، يتعلق بالنظام العام للغابات، ج.ر عدد 26 الصادر في 26 /06/ 1984.
- قانون رقم 21/84 مؤرخ في 24 /12/ 1984 ، يمتضم قانون المالية لسنة 1985، ج.ر عدد 72 ، الصادر في 31/12/1984.
- قانون رقم 25/90 مؤرخ في 01 /11/ 1990 ، يمتضم قانون التوجيه العقاري، ج.ر عدد 49 ، الصادر في 18/11/1990، المعدل و المتمم.

- قانون رقم 29/90 مؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر عدد 52 الصادر في 1990/12/02.
- قانون رقم 25/91 مؤرخ في 1991/12/18، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر عدد 65، الصادر في 1991/12/18.
- مرسوم تشريعي رقم 01/93 مؤرخ في 1993/01/19 ، يتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج.ر عدد 04 ، الصادر في 1993/01/20.
- مرسوم تشريعي رقم 12/93 مؤرخ في 1993/10/05 ، يتضمن ترقية الاستثمار ، ج.ر عدد 64 ، الصادر في 1993/10/06. (ملغى)
- قانون رقم 02/97 مؤرخ في 1997/12/31 ، يتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، ج ر عدد 89 ، الصادر في 1997/12/31.
- أمر رقم 03/01 مؤرخ في 2001 /08/26 ، يتضمن تطوير الاستثمار ، ج.ر عدد 47 ، الصادر في 2001/08/22. (ملغى جزئياً)
- قانون رقم 20/01 مؤرخ في 2001/12/12، يتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة ، ج.ر عدد 77، الصادر في 2001/12/15.
- قانون رقم 11/02 مؤرخ في 2002/09/24 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2003 ، ج ر عدد ، الصادر في 2002/09/25.
- قانون رقم 01/03 مؤرخ في 2003/02/17، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج.ر عدد 11، الصادر في 2003/02/19.
- قانون رقم 02/03 مؤرخ في 2003/02/17 ، يحدد للقواعد العامة للإستعمال و الإستغلال السياحين للشواطئ ، ج.ر عدد 11 ، الصادر في 2003/02/19.
- قانون رقم 03/03 مؤرخ في 2003/02/17، يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، ج.ر عدد 11 ، الصادر في 2003/02/19.

- قانون رقم 10/03 مؤرخ في 2003/07/09 ، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، ج.ر عدد 43 ، الصادر في 2003/07/20.
- قانون رقم 21/04 مؤرخ في 2004/12/29 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، ج.ر عدد 85 ، الصادر في 2004/12/24.
- قانون رقم 12/05 مؤرخ في 2005/08/04 ، يتعلق بالمياه ، ج.ر عدد 60 الصادر في 2005/09/04.
- قانون رقم 10/06 مؤرخ في 2006/06/24 ، يتضمن إلغاء الأمر رقم 02/03 المؤرخ في 2003/06/19 و المتعلق بالمناطق الحرة ، ج.ر عدد 42 الصادر في 2006/06/25.
- أمر رقم 04/06 مؤرخ في 2006/07/15 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006 ، ج.ر عدد 47 ، الصادر في 2006/07/19.
- أمر رقم 11/06 مؤرخ في 2006/08/30 ، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية ، ج ر عدد 53 الصادر في 2006/08/30 . (ملغى)
- أمر رقم 04/08 مؤرخ في 2008/01/09 ، يتضمن تحديد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة لاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية ، ج ر عدد 49 ، صادر في 2008/09/03 .
- قانون رقم 09/08 مؤرخ في 2008/02/25 ، يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، ج ر عدد 21 ، الصادر في 2008.
- قانون رقم 10/08 مؤرخ في 2008/08/01 ، يتعلق بالأملاك الوطنية ، ج.ر عدد 44 ، الصادر في 2008/08/03.

- قانون رقم 16/08 ، المؤرخ في 2008/08/03 ، يتضمن التوجيه الفلاحي ، ج.ر عدد 46 ، الصادر في 2008/08/10.
 - أمر رقم 01/09 مؤرخ في 2009/07/22 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ، ج.ر عدد 44 ، الصادر في 2009.
 - قانون رقم 03/10 مؤرخ في 2010/08/15 ، يحدد شروط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج.ر عدد 46 ، الصادر في 2010/08/18.
 - أمر رقم 11/11 مؤرخ في 2011/07/18 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، ج.ر عدد 40 ، الصادر في 2011/07/20.
 - قانون رقم 10/14 مؤرخ في 2014/12/30 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، ج.ر عدد 78 ، الصادر في 2014/12/31.
 - قانون رقم 09/16 مؤرخ في 2016/08/03 ، يتعلق بترقية الاستثمار ، ج.ر عدد 46 ، الصادر في 2016/08/03 .
 - قانون عضوي رقم 13/11 مؤرخ في 2011/07/26 ، يعدل و يتمم القانون العضوي رقم 01/98 مؤرخ في 1998/05/30 ، المتعلق بإختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله، ج.ر عدد 43، الصادر في 2011/08/03.
- 3. النصوص التنظيمية :**
- مرسوم تنفيذي رقم 55/84 مؤرخ في 1984/03/03 ، يتضمن إدارة المناطق الصناعية ، ج.ر عدد 10 ، الصادر في 1984/03/06.
 - مرسوم تنفيذي رقم 05/86 مؤرخ في 1986/01/07 ، يتضمن تحديد شروط بيع الاراضي العقارية التي تملكها الدولة و تعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات

- الخاصة المعتمدة قانونيا كما تحدد كفيات هذا البيع ، ج ر عدد 1 ، الصادر في 1986/01/08 .
- مرسوم تنفيذي رقم 176/91 مؤرخ في 1991/05/28 ، يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم ، و تسليم ذلك، ج.ر عدد 26 ، الصادر في 1991/06/01 .
- مرسوم تنفيذي رقم 320/94 مؤرخ في 1994/10/17 ، يتعلق بالمناطق الحرة ، ج ر عدد 67 ، الصادر في 1994/10/19 .(ملغى)
- مرسوم تنفيذي رقم 321/97 مؤرخ في 1997/08/24 ، يحدد كفيات تكفل الدولة كليا أو جزئيا بنفقات المنشآت القاعدية المرتبطة بإنجاز الإستثمارات الواقعة في المناطق الخاصة ، ج.ر عدد 57 ، الصادر في 1997/08/27 .
- مرسوم تنفيذي 106/97 مؤرخ في 1997/04/05 ، يتضمن إنشاء المنطقة الحرة "بلارة"، ج.ر عدد 20 ، الصادر في 1997/04/06 .(ملغى)
- مرسوم تنفيذي رقم 355/06 مؤرخ في 2006/10/09 ، يحدد صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار، ج ر عدد 64 ، الصادر في 2006/10/11 .
- مرسوم تنفيذي رقم 119/07 مؤرخ في 2007/04/23 ، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي، ج.ر عدد 27 ، الصادر في 2007/04/25 .
- مرسوم تنفيذي رقم 152/09 مؤرخ في 2009/05/02 ، يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، ج.ر عدد 27 ، الصادر في 2009/05/06 .

- مرسوم تنفيذي رقم 153/09 مؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية و تسييرها، ج ر عدد 27 ، الصادر في 2009/05/06.
- مرسوم تنفيذي رقم 16/11 مؤرخ في 2011/01/25، يتضمن صلاحيات وزير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الإستثمار ، ج.ر عدد 05، الصادر في 2011/01/26.
- مرسوم تنفيذي رقم 126/12 مؤرخ في 2012/03/19 ، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، ج.ر عدد 17 ، الصادر في 2012/03/25.

خامسا:الإجتهاادات القضائية.

- قرار رقم 28303 مؤرخ في 27 نوفمبر 1981 ، صادر عن الغرفة الإدارية (المجلس الأعلى)، المجلة القضائية، عدد 03 ، مطبعة امزيان، الجزائر، 1989.
- قرار رقم 18830 مؤرخ في 28 أكتوبر 1998 ، صادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا ، منشور في المجلة القضائية ، العدد 01 ، جزائر، 1999.

سادسا:التقارير الوزارية.

- منشور صادر عن وزارة المالية رقم 001582 مؤرخ في 10 أبريل 2004 ، موضوعه تعويض الممتلكات العقارية للخواص المدمجة في الإحتياطات العقارية، منشور في مجموعة النصوص (تعليمات ، منشورات ، مذكرات خاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري)، سنة 2004.

- مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية رقم 2584 مؤرخة في 2008/03/23، المتضمنة تسوية القطع الأرضية الواقعة خارج محيطات التعمير الممنوحة في إطار الإستثمار الخاص الوطني و عمليات التعمير و البناء، المنجز في مجموعة النصوص، 2008.