



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عباس لغرور - خنشلة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية



نيابة العمادة للدراسات في التدرج

قسم: الحقوق

تخصص: قانون خاص معمق

العقار الصناعي كآلية لدعم وتشجيع الاستثمار المحلي

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص:

إشراف الدكتور:

هباش عمران

إعداد الطالب:

جبار محي الدين

لجنة المناقشة

اللقب و الاسم	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
د/ بن مكي نجاة	أستاذ محاضر أ	جامعة خنشلة	رئيسا
د/ هباش عمران	أستاذ محاضر ب	جامعة خنشلة	مشرفا ومقررا
د/ بوخيرة حسين	أستاذ محاضر أ	جامعة خنشلة	عضو ممتحنا

السنة الجامعية: 2022-2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و عرفان

الحمد لله الذي نحن إليه راغبون على فضله ونعمه وكفى، والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى، وعلى آله وصحبه ومن آمن واهتدى.

وبعد:

عظيم التقدير لمن كان وراء هذا العمل البحثي، ولولاه لما أخرجت هذه المذكرة، مشرفي الإنسان الراقى صاحب الرتبة المرموقة إلى:

الدكتور هبّاش عمران

لا يمكن للكلمات أن تعبر عن امتناني لمرافقته وتوجيهه واهتمامه بأدق التفاصيل، حيث كان مصدر إلهام لي للبقاء على المسار الصحيح منذ اختيار الموضوع إلى تقديم هذا العمل في الآجال المحددة.

جزيل الشكر لطاقتهم الأفاضلة في كلية الحقوق والعلوم السياسية الذين تشرفت باستقاء أجديات القانون ومناهجه على أيديهم

كما لا يفوتني أن أعترف بالشكر الوافر لكل من قدم لي يد العون وساهم في إخراج هذه الدراسة سواء بتهيئة ظرف ما أو تقديم نصيحة سمحاء أو رفع في ظهر الغيب أكفّ الدعاء.

جبار محيي الدين



إهداء

" رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ
وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَصْلِحْ لِي فِي ذُرِّيَّتِي إِنِّي تُبْتُ إِلَيْكَ وَإِنِّي
مِنَ الْمُسْلِمِينَ "

إلى النبوع الذي لا يملّ العطاء، إلى من تلجّ النداء إلى رمز الوفاء،
إلى من لا يعجزها شيء في الوجود لتهدب بلا حدود
أمي الرحيمة الحكيمة شفاها الله وأدامها راعية النجاح.
إلى فخر وجودي الذي يسعده كل قول يصدر عني أو فعل يثبت
وجودي، إلى من وهن عظمه وضعف بدنه في سبيل أن يشتد
عودي، إلى مهدي روعي ومطفى غضبي ومرشد ضالتي
أي صاحبي وخليلي شفاه الله وألبسه لباس الستر والعافية.
إلى سندي ومنتكفي في الدنيا إخواني وأخواتي
إلى أصدقائي: تاللس توفيق و غوجميس ياسين
إلى رفيق الدرب محمد بوحزام
إلى زملائي في دفعة القانون الخاص المعمق
إلى أفراد جامعة عباس لغرور خنشلة أساتذة وإداريين وعمال،
وأخص بالذكر من مصلحة الشهادات: فضيلة عبد السلام
ومنال عرجون

...

أهدي هذا العمل البحثي المتواضع.

جبار محيي الدين



قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية	ج. ر. ج. ج
العدد	ع
جزء	ج
الطبعة	ط
الفقرة	ف
الصفحة رقم...	ص
من الصفحة رقم... إلى الصفحة رقم...	ص.ص
دون دار النشر	د. د. ن
دون تاريخ النشر	د. ت. ن
دون مكان النشر	د. م. ن
ديوان المطبوعات الجامعية	د. م. ج

(Liste des principales abréviations)

P.	Page.
T.	Tome
N°	Numéro.

مقدمة

لازالت الدول تتسابق نحو توسعة اقتصاداتها و التطوير من سياستها التنموية بوضع استراتيجيات تنموية تخدم الاقتصاد المحلي للدول، و تجذب رؤوس أموال أجنبية و وطنية لدعم السوق المحلية، و من بين أهم الاستراتيجيات دعم و تشجيع النشاط الاستثماري، و مما لا شكّ فيه أن هذه التطورات الاقتصادية التي تشهدها الساحة الدولية تحتمّ على أي دولة مواكبة هذه التغيّرات من أجل تحقيق تنمية شاملة ومستدامة، بدء بمحاولة إنعاش اقتصادها وإثارة حركيّة لتطوير المؤسسات الاقتصادية وتجديد كل الموارد المتاحة، وذلك من المنطلق أن حرية الاستثمار والتّجارة والمقاولة تعدّ إحدى الأولويات الرئيسية التي توليها الدول والحكومات أهميّة بالغة في برامجها قصد تحقيق التنمية المنشودة، ومن ثمّ تحقيق الرفاهيّة والرّفح من مستوى معيشة الأفراد. فعلى هذا النّحو نصّ المؤسس الدستوري الجزائري في المادة 61 من ال تعديل الدستوري 2020 على أنّ: "حرية التّجارة والاستثمار والمقاولة مضمونة، وتمارس في إطار القانون " 1

ويتمثل الاستثمار المحلي في المشاريع المنجزة داخل التراب الوطني أو ما يعرف بالسوق الاقتصادي المحلي، وهو يعبر عن جميع الأموال المستمرة داخل الدولة سواء كانت رؤوس أموال تابعة لمؤسسات أو لأفراد القانون الخاص، وباختلاف الأدوات الاستثمارية المتاحة لتحقيق عائدات تتمثل في القيمة المضافة على الناتج القومي. وتحفيزا للمستثمرين المحليين أو الأجانب قدمت الدولة الجزائرية ضمانات جالبة لهم تتمثل أساسا في وضع نصوص تشريعية تتحرى فيها الاستقرار التشريعي وتشجع الاستثمار المحلي، وتتيح للمستثمر المجال لتوظيف رؤوس أمواله بكل حرية وطمأنينة مما يعود بالفائدة على الاقتصاد الوطني.

1- المادة 61 المرسوم الرئاسي رقم 20 - 442 المتعلق بالتعديل الدستوري، دستور 2020،

الصادر في 30 ديسمبر 2020 ، ج ر ، ع 82.

إن النصوص القانونية التي وضعها المشرع الجزائري المتعلقة بالاستثمار المحلي تهدف الى تلبية حاجات المستثمر من خلال توفير ضمانات قانونية كتخفيض نسبة الضريبة أو اعفائه منها كليا، حماية ملكية منشآته الاستثمارية وتخصيص الوعاء العقاري الموجه للاستثمار.

وعلى اعتبار أن العقار يعد من بين الثروات الوطنية الغير آيلة للزوال فإن الدولة سعت لاستغلال هذه الثروة بعقلانية حيث منحت حق الانتفاع للمستثمرين دون المساس بالمصلحة الوطنية العامة وذلك بإضفاء تعديلات على قوانين سابقة تنظم استغلال العقار الاقتصادي لاسيما الصناعي منه، و تسير الحافظة العقارية من خلال تهيئة مناطق مخصصة للاستثمار المحلي بشتى أنواعه ولعل أبرز نوع ارتأينا التركيز عليه في هذه الدراسة هو تلك الفضاءات المبنية وغير المبنية المخصصة لإنشاء المشاريع الاستثمارية الصناعية.

كما أن الملفت للانتباه في دارستنا هاته هو الترسانة القانونية الهائلة التي صدرت عن المشرع الجزائري في تنظيمه للاستثمار من جهة والعقار من جهة أخرى، ولعل أحدث القوانين التي سنسلط عليها الضوء في هذه الدراسة هي تلك السارية المفعول بالرغم من توظيفنا لبعض القوانين الملغاة بنصوص أخرى سارية المفعول، و جدير بأن نذكر القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار و المراسيم التنفيذية المنظمة له ، و الأمر 08-04 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، و العلاقة بينهما المتمثلة في الآلية المحددة لكيفية استغلال العقار الصناعي في دعم الاستثمار المحلي.

أولا- أهمية دراسة

تكمن الأهمية النظرية لدراسة العقار الصناعي المشجع للاستثمار المحلي في كونها تسلط الضوء على شرح آخر ما صدر من قانون الاستثمار وتحليل مواده التي تنص و تندرج ضمن

خطة البحث، كما أن هذه الدراسة تعتبر إضافة لمكتبة البحث العلمي، من خلال حصر ما يمكن من ترسانة النصوص التشريعية الواردة على العقارات و الأملاك و الوطنية و التركيز على رؤية المشرع بخصوص علاقة العقار الصناعي بالاستثمار و كفاءات تطبيقه عمليا.

أما من الناحية العملية فالدراسة تحمل مظاهر تطبيقية إجرائية من خلال تسليطها الضوء على مسار استفادة المستثمر من العقار الصناعي في إطار طموحه الاقتصادي وتبين الجهات و الأجهزة المسهلة و المرافقة و المانحة للامتياز الذي يمنح حق الانتفاع من العقار الصناعي الذي خصص له مناطق من الأراضي الخاصة التابعة لأملاك الدولة الوطنية.

ثانيا- أهداف الموضوع

إن الأهداف العلمية لهذا الموضوع، تكمن في:

- الوصول الى فهم صحيح لطريقة استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار.
- التمييز بين النصوص القانونية المتعلقة بالاستثمار وتلك المنظمة للعقار ومدى استقرارها.
- ايجاد العلاقة القائمة بين العقار الصناعي والاستثمار المحلي ودورهما في تشجيع الاقتصاد الوطني.

ثالثا- أسباب اختيار الموضوع

- وعلى اعتبار أن لكل موضوع دوافع محددة لاختياره، فقد صنفت في إطار هذا البحث إلى دوافع ذاتية وأخرى موضوعية.
- فأما عن الدوافع الذاتية فتتلخص في:
- عدم دراسة مقياس الاستثمار في المسار الجامعي خاصة بعد التوجه للقانون الخاص المعمق .
 - الرغبة في توسعة الزاد المعرفي الشخصي في مجال الاستثمار باعتباره وجهة السياسة التنموية.

في حين تتمثل الدوافع الموضوعية في ما يلي:

- التركيز على العقار الصناعي باعتبار القانون العقاري فرع من فروع القانون الخاص.
- استكشاف مظاهر القانون الخاص الواردة في عقد الامتياز.
- الاطلاع على النصوص التشريعية الصادرة في إطار العقار الصناعي وأيضا الاستثمار.

رابعاً- الدراسات السابقة:

مما سبق، يمكن القول أنه رغم التماثل بين عنوان هذه الدراسة والدراسات السابقة، إلا أنها تختلف من حيث المنطلق في دراسة الموضوع والذي تمحور حول الإطار القانوني لتنظيم و ضبط العقار الصناعي و استغلاله في إطار الاستثمار عقود استغلال العقار الصناعي لاسيما عقد الامتياز المانح لحق الانتفاع للمستثمر وتبيان الإجراءات و الشروط التي تسمح بذلك، كما تثير الدراسة الاطار المؤسسي المسير للحافطة العقارية التي حددتها القوانين، انتهاء الى طرق التقاضي و سبل فض النزاعات بين أطراف العقد.

مما يسمح لنا بذكر دراستين مهمتين تم الاعتماد عليهما في هذا العمل البحثي و الأخذ بهما كمراجع نالت الحصة الأوفر في هذه المذكرة، باعتبارهما تحوزان في موضوعهما على تقارب منطقي عملي مع التقسيم المتبع، ألا وهما:

- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2016.

- فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2005.

خامساً- إشكالية الدراسة

وتثير المعالجة القانونية لموضوع العقار الصناعي المشجع والمدعم للاستثمار المحلي

الإشكالية التالية:

فيما تتمثل الآلية القانونية التي تسمح باستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار المحلي؟
التساؤلات الفرعية:

1. ماهي الهيئات المؤسسية التي تنظم وتضبط سير العقار الصناعي؟
2. ما هي العقود التي تتيح استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار؟
3. هل فصل المشرع الجزائري في منازعات استغلال العقار في إطار للاستثمار؟

سادسا- المنهج المتبع

ولاشك أن الاستعانة بالمنهج المعتمدة علميا هي مسألة لا يمكن للباحث الاستغناء عنها، إذا ما أراد أن يكون بحثه ملماً بجميع الجوانب، ما يسهل إيصال أفكاره للغير، فاعتمد الباحث على أكثر من منهج في دراسة هذا الموضوع، فلدراسة النصوص القانونية خاصة قام الباحث باتباع **المنهج التحليلي** في قراءة النصوص القانونية و استنباط الإجراءات، كما اعتمد الباحث أيضا في دراسته على المنهج الوصفي في الأطر المفاهيمية للموضوع، بالإضافة الى حتمية الأسلوب المقارن سيما بين القوانين المعدلة بالتمتمة أو الملغاة.

سابعا- صعوبات الدراسة

ولاشك أيضا أن أي دراسة علمية متخصصة تواجه قدرا من **الصعوبات والمعوقات** تتفاوت وطبيعة البحث وأهميته، ومن الصعوبات والمشكلات التي واجهها الباحث طوال مراحل إعداد وتحضير هذه الدراسة، قلة الدراسات والمراجع المتخصصة في هذا المجال -في حدود اطلاع الباحث- لاسيما ندرة الكتب المتخصصة، و الدراسات السابقة المتوسعة في الموضوع من مختلف زواياه مما أثار مخاوف لدى الباحث بالسقوط في أخطاء موضوعية خاصة و أنها أول دراسة متخصصة له في هذا المجال، بالإضافة الى عامل الوقت الذي لم يكن في صالح الباحث الذي تعذر عليه التوفيق بين الجانب المهني و الدراسي، على عكس الصعوبات يشيد الباحث بمرافقة الأستاذ المشرف له من خلال تذليله لكل الصعاب.

ثامنا - خطة الدراسة

ورغبة في محاولة الوصول إلى إعطاء صورة متكاملة عن الموضوع، تم تقسيم خطة البحث إلى فصلين:

الفصل الأول: الإطار القانوني لتنظيم وضبط العقار الصناعي

المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي ونطاقه المكاني

المبحث الثاني: الإطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي

الفصل الثاني: استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

المبحث الأول: طرق استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

المبحث الثاني: منازعات استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والفصل فيها

تكون خاتمة البحث متضمنة لجوهر ما توصل إليه الباحث من استنتاجات وأهم الآراء والمقترحات

الفصل الأول

الإطار القانوني لتنظيم وضبط العقار الصناعي

سعى المشرع الجزائري حثيثا لتطوير الاستثمار و ترقية التنمية الاقتصادية في الوطن من خلال بعث آليات عديدة داعمة و مسهلة لتحريك عجلة الاستثمار، و هذا عبر ترسانة القوانين التي تنظم المشاريع الاستثمارية، و لاستقطاب أكبر عدد من المستثمرين المحليين و الأجانب وضعت الدولة الجزائرية عدة أنظمة تحفيزية لفائدة المتعاملين الاقتصاديين تماشيا مع السياسة الاقتصادية للبلد ، وذلك من خلال اتخاذ مجموعة من التدابير و الإجراءات الواردة في أول مرسوم تشريعي رقم 93-12 المتعلق بالاستثمار و المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 ، مروراً بـ الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار و صولا للقانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 اوت 2016، إلى آخر قانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022 المتعلق بالاستثمار، حيث أقر المشرع الجزائري بعدة مزايا محفزة للمستثمر ومستقطبة للمشاريع الاستثمارية لاسيما منها ما يسمح باستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة ، لذا سنتطرق في المبحث الأول الى مفهوم العقار الصناعي و نطاقه المكاني ، كما أن هذا القانون أعاد النظر في الهيئات المشرفة على تسيير الأملاك الخاصة للدولة و التي فصلها الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول سبتمبر 2008 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، و بالتالي ارتأينا أن نفصل من خلال المبحث الثاني في الإطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي.

المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي ونطاقه المكاني

رغم ما للعقار من أهمية بالغة في السير بعجلة الاستثمار نحو الأمام، وما ينجر عنه من توفير مناصب شغل، وتوفير الأموال، وجلب التكنولوجيا، وغيرها إلا أنه لم يحظى بالاهتمام الكافي، فلم تصدر قوانين تنظمه إلا بحلول سنة 1973، لتستمر القوانين المتعلقة به في الصدور منذ ذلك التاريخ، ونجد أن العقار الصناعي يتوفر على مفهوم خاص به يميزه عن غيره من المفاهيم، ونطاق مكاني لا يستهان به، لما توفره من أراضي رصد لها المشرع عدة أجهزة وهيئات لتسييرها رغبة منه في الوصول إلى تحقيق الأهداف المرجوة، لذلك ندرس في هذا المبحث العقار الصناعي بتحديد مفهومه في **المطلب الأول** تحديد نطاق العقار الصناعي في **المطلب الثاني**

المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي

لم يحظى العقار الصناعي بتعريف قانوني محدد رغم صدور العديد من المراسيم والقوانين بشأنه، لذلك في هذا المطلب سوف يتم تحديد مفهوم العقار الصناعي بدءاً بوضع تعريف له، ثم استخلاص مميزات، و انتهاء بتمييزه عما يشابهه من مفاهيم.

الفرع الأول: المقصود بالعقار الصناعي

إن تحديد المقصود بالعقار الصناعي يستوجب علينا التطرق إلى وضع تعريف لغوي، وآخر اصطلاحي يؤطره من كل النواحي، وذلك من خلال تحديد تعريف كل من العقار والصناعة لغوياً واصطلاحاً (أولاً)، ثم تحديد تعريف العقار الصناعي (ثانياً).

أولاً- المدلول اللغوي والاصطلاحي للعقار الصناعي

من أجل التعريف بالشيء يجب التطرق إلى تعريفه لغة واصطلاحاً، حيث أن العقار الصناعي يستشف من معظم المعاجم اللغوية، كما نجد أنه مفصل بين كلمتين وكل كلمة بشتى معانيها.

1- المدلول اللغوي لكل من العقار والصناعة :

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

أ العقار لغة:

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

ب الصناعة لغة:

بكسر الصاد وفتحها، جمع صنائع وصناعات، المزولة اليدوية لإيجاد الأشياء. مشتقة من الفعل صنع يصنع تصنيعا ويقصد بها تحويل الشيء².

2- المدلول الاصطلاحي لكل من العقار والصناعة :

إن المشرع الجزائري لم يقدم تعريف للعقار الصناعي، إذ نجد انه عرف فقط العقار وارتكز فقط على أصناف العقار الصناعي دون التركيز على جوهره، ويمكن تقديم معظم التعريفات الواردة على هذا الأخير على النحو التالي، وذلك بتعريفه اصطلاحا.

أ العقار اصطلاحا:

¹ - مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، مكتبة الشروق الدولية، لبنان، 2004، ص 532.

² - ورد هذا التعريف في معجم المعاني الجامع، معجم عربي-عربي المنشور على الموقع الإلكتروني: [/https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/%D8%B5%D9%86%D8%A7%D8%B9%D8%A9](https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/%D8%B5%D9%86%D8%A7%D8%B9%D8%A9) ، تاريخ

الاطلاع عليه 20 ماي 2023، على الساعة 21:30 .

بالرجوع إلى نص المادة 1/683 من القانون المدني الجزائري فان العقار هو "كل شيء مستقر بحيزه، وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"¹.

ومن خلال نص المادة يمكن القول أن العقار هو شيء ثابت في مكان واحد، وغير قابل للانتقال من مكان لآخر دون أن يصيبه تلف²، كالبناى مثلا لكونه عقار ثابت ومستقر بحيزه، ولا يمكن نقله من مكان لآخر إلا بهدمه أو هدم أجزاء منه أو اقتلاعه، وكذلك الأرض بحد ذاتها تعد عقار لا يمكن نقلها لكونها ثابتة، فإذا جاز نقل أجزاءها فيكون ذلك باقتلاع سطحها أو بعض من تربتها وصخورها، وأيضا الأشجار، والنباتات، والمناجم، والمحاجر، والجسور والسدود لا يمكن نقلها من مكان لآخر إلا باقتلاعها من مكانيا³.

ب الصناعة اصطلاحا:

تعرف الصناعة اصطلاحا على أنها: "تطبيق منهجي للمعارف العلمية والتقنية، وهي تطويع الطبيعة، فبواسطتها تصبح الوسائل التقنية هي الأساليب التي يعتمد عليها الإنسان في عمله على الطبيعة"⁴.

كما يمكن القول أن الصناعة ما هي إلا تحويل المواد الأولية لإنتاج السلع⁵.

1 - أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر ع 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

2 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2013، ص14.

3 - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الجزء الثامن، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص14.

4 - مغبغب نعيم، قانون الصناعة، الترخيص للمؤسسات المصنفة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1996، ص13.

5 - بن ددوش قماري نضرة، شتوان حنان، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد15، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم، جوان 2016، ص 664.

ثانيا- تعريف العقار الصناعي

العقار الصناعي هو مختلف الأراضي التي وجهت للاستثمار، وكل ما اتصل بها وما رصد لخدمتها، بما في ذلك ما تبقى من المؤسسات العمومية بعد حلها وما زاد على حالتها من أصول والتي كانت تمتلكها أثناء ممارسة نشاطها ونتاجها للسلع¹.

وما تجدر الإشارة إليه أننا أحيانا نجد استخدام مصطلح العقار الاقتصادي بدلا من مصطلح العقار الصناعي، وهو مصطلح وارد في المرسوم التنفيذي رقم 07-119²، إلا أن ما يؤخذ عليه هو كون العقار الاقتصادي أوسع من العقار الصناعي، وهذا الأخير لا يمثل سوى جزء بسيط من العقار الاقتصادي الذي يدخل فيه القطاع الفلاحي، الصيد البحري، واستغلال الغابات، وغيرها. وأيضا يثار في هذا الصدد موضوع العقار بالتخصيص، الذي يشترط فيه أن يكون العقار بالتخصيص الذي هو في الحقيقة منقول رصد لخدمة العقار والعقار مملوك لمالك واحد.

إلا أن العقار الصناعي الذي لا يتم منحه إلا بموجب عقد الامتياز وليس بالتنازل يجعل مالك العقار بالتخصيص لا يملك الأرض المقام عليها العقار، وبالتالي تنعدم صفة اتحاد مالك الرقبة. وبما أن العقار بالتخصيص يرصد خدمته لهذه المنشآت وليست لخدمة الأرض، فانه وبذلك تجتمع صفة مالك الرقبة لكل من العقار بالتخصيص، والمنشآت في آن واحد

¹ - خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كمية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2016، ص 21.

² - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، مؤرخ في 02 ابريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ج ر ع 27، الصادر في 25 ابريل 2007، معدل ومتمم.

في يد المستثمر¹. ما زاد هذا الإشكال هو نص المادة 13 من الأمر رقم 04-08 إذ أن هذه المادة جعلت المستثمر مالك للمنشآت المقامة عليها الاستثمار².

الفرع الثاني: خصائص العقار الصناعي

يتميز العقار الصناعي بعدة خصائص تتمثل فيما يلي:

أولاً- من حيث تكوين العقار الصناعي:

بالرجوع إلى نشأة وتطور العقار الصناعي نجد أنه حديث النشأة ولم يتم إنشاؤه إلا بعد الاستقلال، ونجد أن العقار الصناعي في بداية تكونه جاء موافقا ومتماشيا للنظام الاقتصادي والسياسي لتلك الفترة، حيث كانت الدولة تنتهج النظام الاشتراكي الذي يكرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية، فكانت أولى المحاولات تنظيمه في السبعينات من خلال المرسوم 73 - 45 المؤرخ 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية³.

ثانياً- من حيث كيفية الاستثمار في العقار الصناعي:

يرتبط العقار بالاستثمار الذي تركز على فكرة الاستغلال دون التملك، لذا منح المشرع للمستثمر إمكانية استغلال العقار الصناعي عن طريق عقد الامتياز دون غيره، بعد أن ألغى عقد التنازل، وأيضا عقد الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل، كما أنه وضع عدة شروط وإجراءات إدارية يلزم المستثمر بإتباعها قبل استقاداته من عقد الامتياز تحت طائلة رفض منح الامتياز.

¹ - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص ص 20-21.

² - انظر المادة 13 من الأمر رقم 04-08، المؤرخ في أول سبتمبر 2008 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع 49 الصادرة في 03 سبتمبر 2008

³ المرسوم 73 - 45 المؤرخ 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر ع 20 الصادر 09 مارس 1973.

ثالثا- من حيث توزيع المناطق:

يتكون العقار الصناعي من عدة مناطق موزعة ومقسمة إلى مناطق صناعية، مناطق النشاطات، مناطق خاصة ومناطق حرة، وما تبقى من أصول بعد حل المؤسسات العمومية الاقتصادية وما هو زائد عن حاجاتها من أصول¹.

رابعا- من حيث المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي:

تتميز منازعات العقار الصناعي بالتعقيد ما يوقع القضاء في حيرة في فهمها وتكييفها وإعطائها حلا ملائما، خاصة أمام صعوبة فهم القوانين المطبقة على النزاعات الناتجة عن استغلال العقار الصناعي، ونجد أن منازعات العقار الصناعي تختلف فهناك ما يتعلق بملكية المتعاملين، ومنها ما يتعلق بمدى تنفيذ الإدارة أو المستثمر بعقود التنازل وعقود الامتياز ومختلف شروطها².

الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عن العقارات المشابهة له

بعد أن تعرفنا على العقار الصناعي من خلال التعريفات التي جاء بها الفقه والنصوص التشريعية المتعلقة به، سوف نتطرق لبعض المفاهيم القانونية التي يلتبس مفهومها مع مفهوم العقار الصناعي في كونها هي أيضا محل للاستثمار، وكذلك من حيث طريقة استغلالها والنظام القانون المنظم لها³.

¹ بودادة نورية، عمار ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2016، 2017، ص 12.

² كريد محمد، مشوس مصعب، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص قانون التعمير والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، 2014-2015، ص 16

³ جلاجل عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون اقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، 2015، ص 5.

أولاً: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي

أ فيما يخص النصوص القانونية المؤطرة لهما: أصدر المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية، و الأوامر من أجل تنظيم العقار الصناعي، من بين هذه النصوص القانون 16-09 المؤرخ في 30 غشت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار¹، وكذا الأمر 08-04² المؤرخ في 10 سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، دون التطرق إلى كل النصوص التي تتعلق بالعقار الصناعي.

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

وقد عرفت المادة 4 من قانون رقم 09-52 المتعلق بالتوجيه العقاري الأراضي الفلاحية بأن كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا، أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً، أو بعد تحويله أما العقار الصناعي فهي أراضي تم تخصيصها لإنجاز مشروع استثماري صناعي إنتاجي، أو خدمي، فالعقار الفلاحي ينظمه القانون 83-18 المؤرخ في 31 أوت 1983 المتعلق باستصلاح الأراضي وحياسة الملكية العقارية³، و بعده صدور مرسوم رقم 83-427 الذي يحدد كيفيات تطبيقه، و القانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي كأحد الوسائل في التنمية

¹ القانون رقم 16-09 المؤرخ في 29 شوال 1437 هـ، المتعلق بترقية الاستثمار، ج. ر، العدد 46

² الأمر رقم 08-04، مرجع سابق.

³ القانون رقم 83-18، مؤرخ في 31 أوت 1983، متعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، ج. ر، ع، 34، صادر في 16 أوت

1983 .

الاقتصادية¹، وكذلك القانون 01-03 المؤرخ في 15 أوت 2001² والذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

ب فيما يخص كيفية الاستغلال: يستغل العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز بمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، أما العقار الفلاحي فيستغل عن طريق الامتياز المشهر في الحافظة العقارية، يمنحه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويكون لمدة 02 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوات سنوية ومع عدم إمكانية تحويله إلى تنازل.

ت فيما يخص إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي: يعتبر الاستثمار الأجنبي جد فعال لكونه يقوم بجلب رؤوس الأموال الأجنبية، وكذلك جلب التقنيات الحديثة فكرة مهمة للدولة، ولهذا فقد جاء القانون 16-09 بمجموعة من القواعد التي تنظم الاستثمار، وبالخصوص ما ورد في نص المادة 41 منه و التي تنص على معاملة المستثمر الأجنبي بنفس معاملة المستثمر الوطني، سواء كان طبيعياً أو معنوياً أما فيما يخص الاستثمار في العقار الفلاحي فقد قام المشرع من خلال ما أصدره من قوانين ومراسيم باستبعاد المستثمر الأجنبي، سواء كان عام ويكون بالشراكة مع مواطن جزائري أو خاص، حتى وإن كانت الشركة الجزائرية ذات فروع وأصول، وتحتوي على شركاء أجنب لهم أسهم فيها.³

ثانياً: تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي

تطرقنا فيما سبق إلى القوانين التي يخضع لها العقار الصناعي، لذلك سنتطرق إلى النصوص المنظمة للعقار السياحي، و هي القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فيفري 2003، الذي

¹ - القانون رقم 08-16، المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر ، ع 46 ، الصادر في 01 أوت 2008

² - القانون رقم 10 - 03 مؤرخ في 15 أوت سنة 2010 الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ، ع 46، الصادر في 18 أوت 2001

³ - بودة نورية، عمار ابتسام، المرجع السابق، ص 14

يتضمن التنمية المستدامة للسياحة¹، وكذا المر رقم 03-02 الصادر في 17 فيفري 2003، التي يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ²، و لكن كل هذه التشريعات ألغيت بموجب أحكام الأمر رقم 08-04 و لهذا فقد اعتبر هذا الأمر مشتركا بين العقارين الصناعي و السياحي³. ويجب الإشارة إلى أن الاستثمار الأجنبي في العقار الصناعي محفز وبامتيازات مختلفة، كذلك الأمر بالنسبة للعقار السياحي إذ يمنح بصيغة الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بعد أخذ موافقة من الوزير المكلف بالسياحة، عندما تكون القطعة الأرضية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء و موافقة الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر شروط .

وبالتالي فأكثر نوع عقاري تقريبا مع العقار الصناعي هو العقار السياحي، خاصة بعد صدور القانون رقم 80-40، و إلغاءه لأحكام القانون رقم 30-30 أصبح العقار السياحي يمنح بامتياز بعد أن كان يباع أو يؤجر⁴.

أ فيما يخص النصوص القانونية المؤطرة لهما: لقد تم التطرق إلى القوانين المنظمة للعقار الصناعي، وبالتالي سوف نتطرق إلى القوانين التي تتضمن العقار السكني. القانون 11-40 المتضمن للترقية العقارية⁵، إلا أنه كل العقارين يطبق عليها القانون، 29-90 المتضمن قواعد التهيئة و التعمير⁶، خاصة البيانات المنجزة فوقها.

¹ القانون رقم 03-01، المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر ، ع 11، صادر في 19 فيفري 2003

² القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر ، ع 11، صادر في 19 فيفري 2003

³ بودادة نورية، عماري ابتسام، المرجع السابق، ص 15

⁴ جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 06

⁵ القانون رقم 11-40، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ، ع 41، صادر في 60 مارس 2011.

⁶ القانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد، 52 صادر في 1990، معدل و متمم .

ب فيما يخص كيفية الاستغلال: لقد سبق وأن أشرنا إلى أن العقار الصناعي لا يتم استغلاله إلا بموجب عقد امتياز، لمدة محددة قانوناً، أما العقار السكني فاستغلاله يكون من قبل المرقيين العقاريين، الذين يملكون الحق في شراء قطعة ترابية أو جزء من أراضي البلدية إما عن طريق التراضي، أو ما يحدده التنظيم.¹

ج- فيما يخص إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي: على عكس العقار الصناعي الذي يستجيب فيه تدخل المستثمر الأجنبي لجلب الأموال، فإن العقار السكني يختلف تماماً، لكون المشرع الجزائري من خلال قانون الترقية العقارية استبعد المستثمر الأجنبي كلياً من هذا القانون، و اشترط الجنسية الجزائرية في المرقيين العقاريين الذين يساهمون إلى جانب الدولة في تحسين السكن، و تطويره، و منه تلبية الحاجات السكنية.²

المطلب الثاني: تحديد نطاق العقار الصناعي.

نجتهد في هذا المطلب لتحديد ما هو موجه من الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية مع تحديد التقسيم الحالي الذي تبنته القوانين و المراسيم لرسم معالم النطاق العقاري معتمدين في ذلك على دراسة الأملاك العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية في الفرع الأول، الأملاك العقارية في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات في الفرع الثاني والأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في الفرع الثالث.

الفرع الأول: الأملاك العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

فيما يخص الاستثمار فإن الدولة و حرصاً منها على توفير المناخ الأنسب لجلب الاستثمارات و تنمية الاقتصاد قد خصصت الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة بتوجيهها

¹ بودادة نورية، عماري ابتسام، المرجع السابق، ص 16

² كريد محمد، مشوش مصعب، المرجع السابق، ص 19

لإنجاز المشاريع الاستثمارية و التي تشكل الجزء الهام للمحافظة العقارية أو وعاء العقار الصناعي بصفة خاصة و الاستثمار بصفة عامة، و لقد مرت عملية استغلال الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة لآجال انجاز المشاريع الاستثمارية بعدة محطات قانونية في إطار انجاز المشاريع الاستثمارية و لهذا ظهرت فكرة المناطق الخاصة المخصصة للاستثمار من الأراضي التابعة لأموال الخاصة للدولة و التي نص عليها قانوني الاستثمار عبر التعديلات التي مر بها و قوانين أخرى و كان لابد علينا من الإشارة إلى هذه المناطق على الرغم من إلغاءها في مجملها و هذا على فرض استغلال بعض القطع الأرضية بموجب تلك القوانين و كذلك على سبيل العلم بالشيء¹ فأول قانون الاستثمارات كان في سنة 1966 بموجب الأمر رقم 284/66 مؤرخ في 16/09/1966 و المتضمن قانون الاستثمارات الذي ألغي بموجب قانون رقم 11/82 مؤرخ في 21/08/1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني و بمقتضى هذا القانون فإن الاستثمار يخضع إلى عملية اعتماد من طرف الجهات الإدارية المختصة على حسب كل نشاط إلا انه مقيد بمجالات محددة يمكن الاستثمار فيها و ما تجدر الإشارة أن المادة 24 من القانون السالف الذكر و في الإطار العام للاستثمار والمخطط الوطني للتنمية و من اجل تنمية المناطق المحرومة فإنه يستفيد المستثمر الخاص مقابل التزامه و طبقا للتشريع و الإجراءات السارية من تسهيلات للحصول على قطعة أرض في حدود المكان حيث وجد المناطق المهيأة و بعد ذلك و بموجب المادة 151 من قانون 21/84 مؤرخ في 24/12/1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 التي نصت على انه يجوز لإدارة شؤون الأملاك الوطنية و العقارات أن تتنازل بمقابل و لفائدة الميادين المعنيين عن الأراضي العارية التابعة للدولة و الواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير التي اعترف بضرورتها لإنجاز مشاريع الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا.

¹ فؤاد حجري ، العقار الأملاك العمومية و أملاك الدولة ، تقديم الرئيس السابق: أحمد بن بلة ، الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2006 ص 220 ، 221

و على إثر ذلك صدر المرسوم رقم 05/86 بتاريخ 07/01/1986 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة و تعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا و المحدد لكيفيات البيع¹ و ما يمكن ملاحظته في هذا المرسوم هو أن الدولة تقوم ببيع الأراضي التابعة لها لأجل إنجاز المشاريع الاستثمارية و هذا تطبيقا لأحكام المادة 151 من القانون رقم 21/84 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 و لكن الوعاء المخصص للاستثمار هنا هو الأراضي المنشأة بموجب المادة 44 من المرسوم رقم 304/82 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء² و بشرط فاسخ لعقد التنازل للمستفيد الذي لا يلتزم بإنجاز المشروع ثم بعد ذلك صدر قانون التهيئة العمرانية رقم 03/87 في المادة 51 منه على المناطق الواجب ترقيتها و التي كانت تسمى بالمناطق المحرومة في إطار القانون رقم 11/82 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني و بعد صدور القانون رقم 25/88 الصادر بتاريخ 12/07/1988 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة³ تجدر الإشارة إلى أن هذا المرسوم قد حدد النشاطات الصناعية التي تكون محل لاستثمار وطني خاص حيث منع المشرع هنا الاستثمار في مجال صناعة الحديد و الصلب و فتح المجال للصناعات الأخرى بموجب المادة 5 منه و لكن يجب أن تكون مرتبطة مع المخطط الوطني للتنمية و بالرجوع لنص المادة 3 من هذا القانون تنص على استفادة النشاطات الصناعية من الأسبقية السارية على النشاطات الصناعية و تلك المتعلقة بالخدمات الأولية و قد ألغى هذا القانون أحكام القانون رقم 11/82 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني بموجب المادة 14 منه و قد صدر القانون رقم 09/89 المتعلق بكيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية ثم جاء القانون رقم

¹ المرسوم رقم 86-05 بتاريخ 07 جانفي 1966 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة و تعد ضرورية

لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا و المحدد لكيفيات البيع، ج ر، ع 1 الصادرة 1986

² المرسوم رقم 82-304 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج ر ع 41، الصادرة 1982

³ قانون رقم 82-11 مؤرخ في 21 أوت 1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، ج ر ع 34، الصادرة

في 24 أوت 1982

30/90 المتعلق بالأموال الوطنية الذي جاء تماشيا مع مبدأ الإقليمية الذي أتى به دستور 1989 و نص في المادة 89 منه على إمكانية بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة و الجماعات الإقليمية غير مخصصة و تلاه المرسوم التنفيذي رقم 454/91 الذي حدد شروط إدارة أملاك الدولة و بعدها جاء في المادة 161 من القانون رقم 25/91 مؤرخ في 1991/12/16 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ليؤكد المشرع مبدأ التنازل عن أراضي تابعة لأموال الدولة الخاصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية و بعد كل ذلك صدر المرسوم التشريعي رقم 12/93 مؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية و دعم الاستثمار¹.

الفرع الثاني: الأملاك العقارية في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

لقد سعت الدولة إلى تطوير الاستثمار والرفع من مستوى التنمية، وقامت بتوفير عقارات للمستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية، يظهر ذلك من خلال إنشاءها للمناطق الصناعية أولا ومناطق النشاطات ثانيا.

أولا - المناطق الصناعية

لم يرد في التشريع الجزائري تعريف محدد للمناطق الصناعية، إلا أنها تعرف عموما على أنها المناطق المقامة خصيصا من اجل احتواء المشاريع الصناعية، ويتم تحديدها من قبل أدوات التهيئة والتعمير² والتي يجب أن تنشأ خارج النطاق العمراني، ويعود أول ظهور لهذه المناطق إلى سنة 1973، وذلك من خلال صدور المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعمق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، وقد تم تحديد شروط إدارتها بموجب

¹ فؤاد حجري، مرجع سابق، ص 32.

² - معيني لعزیز، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أي فعالية في توفير العقار الموجود للاستثمار في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 14، عدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية، 2006، ص ص 132-133.

المرسوم التنفيذي رقم 84-56، المؤرخ في 3 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق الصناعية¹.

ثانيا - مناطق النشاط

هي عبارة عن مناطق صغيرة المساحة والحجم جهزت، وأنشأت لاستقطاب صناعات صغيرة متوسطة ذات طابع محلي كنشاط إنتاج السلع والخدمات²، تم إنشائها بمبادرة من الهيئات المحلية من أجل إقامة مناطق نشاطات وأعمال، فلا نجد قانون أو تنظيم خاص بها وواضح في المنطقة التشريعية، لذلك فهي تستند إلى قواعد التهيئة والتعمير³، أما فيما يخص تسييرها فقد اسند قانون رقم 90-25 هذه الصلاحية إلى المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية (البلديات والولايات)، ويشترك في ملكيتها كل من الملاك الشاغلين والوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين⁴.

الفرع الثالث: الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة

التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

لتحديد مفهوم العقارات الناجمة عن حل المؤسسة العمومية الاقتصادية أولا والعقارات الفائضة ثانيا، يستوجب تقديم مفهوم لهذه المؤسسة العمومية التي تعتبر شركات تجارية، تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام، أغلبية رأس مالها بصفة مباشرة،

1 - المرسوم رقم 84-56، مؤرخ في 3 مارس 1984، المتضمن تنظيم المؤسسات المناطق الصناعية، ج ر ع 10، الصادر في 6 مارس 1984 .

2 - معيني لعزیز، مرجع سابق، ص 133.

3 - لعماري وليد، بن بوعزيز آسيا، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ودورها في الاستثمار العقاري، مداخلة أقيمت في الملتقى الوطني المنظم يومي 11 و12 ديسمبر 2013، حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمة لخضر، الوادي، ص 07.

4 - المادة 73 من القانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ع 49، الصادر في 18 نوفمبر 1990.

تخضع للقانون العام تقوم بتسيير مرافق عمومية بصفة مستقلة، وتتمتع باستقلال قانوني¹، والتي نتج عن حلها مجموعة من الأراضي، العقارات، والمباني التي قامت الدولة بإدماجها ضمن الحافظة العقارية للعقار الصناعي، تم تقسيمها إلى عقارات ناجمة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية وأخرى الفائضة عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية.

أولاً- الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة

يقصد بالأصول الناجمة عن حل المؤسسة العمومية الاقتصادية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة، والغير المستقلة المحلة المتوفرة²، أي الأصول المتبقية من المؤسسة العمومية، والتي لم يتم التصرف فيها بالتنازل أو بمعنى آخر هي ما تبقى من العقار الصناعي بعد تصفية المؤسسة العمومية³.

ثانياً: الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

هي ما تملكه المؤسسة العمومية من عقارات، إلا أنها لا تستعملها لكونها زائدة عن حاجاتها وضرورتها، فهي إذا العقارات التابعة للمؤسسات العمومية، أي المؤسسات التي لم يتم تخصيصها أو تصفيتها، إلا أن القانون قد خول للمؤسسات المساهمات صلاحية استرجاع العقارات الزائدة على نشاط المؤسسة العمومية التابعة لها والتي تكون محل الانتفاع أو التملك⁴ وقد تم تحديد العقارات الزائدة في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 كالتالي:

1 - المادة 2 من الأمر رقم 01-04، مؤرخ في 20 أوت 2001، المتعمق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، ج ر ع 47، الصادر في 22 أوت 2001.

2 - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر ع 27، الصادر في 06 ماي 2009.

3 - معيفي لعزیز، مرجع سابق، ص 132.

4 - حميدة جميلة، النظام القانوني لاستغلال الحافظة العقارية في مجال العقار الصناعي، مذكرة شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة يحي فارس - المدية، 2013، ص

- الأملاك العقارية غير المستغلة، أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند استصدار هذا المرسوم.
- الأملاك العقارية المستقلة التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجتمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة غير اللازمة لنشاطاتها.
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير التي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.
- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.
- الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية، والمتوفرة التي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.
- الأراضي التابعة لمناطق النشاطات عند تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم 09-153¹.

¹ -المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، مرجع سابق.

المبحث الثاني: الإطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي

أورد المشرع الجزائري عدة ضمانات داعمة للاستثمار في القانون رقم 22 - 18 المؤرخ في 25 ذي الحجة 1443 الموافق لـ: 24 يوليو سنة 2022 المتعلق بالاستثمار، في فصله الثاني المعنون بالضمانات والواجبات لاسيما المادة 06 منه،¹ التي تنص على أن المشاريع الاستثمارية لها إمكانية الاستفادة من أراض تابعة للأملاك الخاصة للدولة وهذا في إطار الأنظمة التحفيزية المنصوص عليها في نفس القانون.

وسنركز في هذا المبحث على الهيئات والمؤسسات المخول لها تسيير العقار الصناعي، وهذا ما يتطلب القيام بعدة إجراءات قانونية أمام عدة هيئات خول لها القانون صلاحية منح الامتياز بالتراضي لاستغلال الأراضي الخاصة التابعة للدولة.

سننتقل في **المطلب الأول** للهيئات المركزية لتهيئة وتسيير العقار الصناعي، والهيئات اللامركزية لتهيئة وتسيير العقار الصناعي في **المطلب الثاني**.

المطلب الأول: الهيئات المركزية لتهيئة وتسيير العقار الصناعي

حسب ما جاء في الفقرة الثانية من المادة 06 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، تمنح الأراضي من طرق الهيئات المكلفة بالعقار، طبقا للكيفيات و الشروط المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما.

عنون الفصل الثاني من قانون الاستثمار بالإطار المؤسسي حيث أشارت المادة 16 منه الى المجلس الوطني للاستثمار والوكالة الوطنية لترقية الاستثمار باعتبارهما الأجهزة المكلفة بالاستثمار.

وقد حددت أيضا المادة 05 من الأمر 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية هيئتان مركزيتان

¹ - المادة 06 ، القانون رقم 22 - 18 المؤرخ في 25 ذي الحجة 1443 الموافق لـ: 24 يوليو سنة 2022 المتعلق بالاستثمار، ص 6 .

لتسيير العقار الصناعي في صيغة قرار من الوزير المكلف بالصناعة و وترقيه الاستثمارات عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعه للهيئة العمومية المكلفة بالضبط و الوساطة العقارية.

الفرع الأول: مجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار

أولاً: مجلس الوزراء

يتمثل دور مجلس الوزراء أساسا في مجال العقار الصناعي حسب نص المادة 06 من المرسوم رقم 04-08، في منح الامتياز عن طريق التراضي، بعد أن يكون المجلس الوطني للاستثمار قد قام باقتراحه وذلك فيما يخص المشاريع ذات قيمة وطنية، والتي تساهم في تطوير وتنمية الاقتصاد الوطني بصفة عامة، والمناطق المعزولة بصفة خاصة، من حيث جلب التكنولوجيا وتوفير مناصب شغل، علاوة ذلك، فان مجلس الوزراء له صلاحية تخفيض مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية بموجب قرار كما انه يقوم باقتراح تخفيض إضافي قدره 3/1 من قيمة المشروع¹.

ثانياً: المجلس الوطني للاستثمار

أنشأ المجلس الوطني للاستثمار بموجب أحكام المادة 18 التي بقيت سارية المفعول ضمن الأمر رقم 03-01 المؤرخ في أول جمادى الثانية علم 1422 الموافق لـ 20 غشت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، ويكلف المجلس الوطني للاستثمار باقتراح استراتيجية الدولة في مجال الاستثمار، والسهر على تناسقها الشامل و تقييم تنفيذها، كما يعد المجلس تقريرا تقييميا سنويا يرفعه لرئيس الجمهورية.²

¹ عماني خديجة، بوارس حليلة، آليات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في

الحقوق، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانون والإدارية، جامعة تيسمسيلت، 2016، ص 44

² - أنظر المادة 17، القانون رقم 22 - 18 مرجع سابق.

يهدف المرسوم التنفيذي رقم 22-297 المؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق لـ 08 سبتمبر 2022 الى تحديد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره و الذي يدعى في صلب الموضوع بـ " المجلس " .¹

يوضع المجلس تحت سلطة الوزير الأول أو رئيس الحكومة، حسب الحالة، الذي يتولى رئاسته، ويتشكل من الأعضاء الآتي ذكرهم²:

-الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية،

-الوزير المكلف بالمالية،

-الوزير المكلف بالطاقة والمناجم،

-الوزير المكلف بالصناعة،

-الوزير المكلف بالاستثمار،

-الوزير المكلف بالتجارة،

-الوزير المكلف بالفلاحة،

-الوزير المكلف بالسياحة،

-الوزير المكلف بالعمل والتشغيل،

-الوزير المكلف بالبيئة،

-الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة

¹ - أنظر المادة 01 ، المرسوم التنفيذي رقم 22-297 المؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق لـ 08 سبتمبر 2022 الى تحديد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، ج ر ع 60 ، الصادرة في 18 سبتمبر 2022 .

² المادة 03 ، المرسوم التنفيذي رقم 22-297 ، مرجع سابق

يجتمع المجلس مرة واحدة، على الأقل، في كل سداسي، ويمكن أن يجتمع، عند الحاجة، بناء على استدعاء من رئيسه و تتوج أشغال المجلس بآراء وتوصيات.¹

يشارك الوزراء المعنيون بجدول الأعمال في اجتماعات المجلس و يحضر رئيس مجلس الإدارة وكذا المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كملاحظين في اجتماعات المجلس.

يمكن أن يستعين المجلس، عند الحاجة، بكل شخص نظرا لكفاءاته أو خبرته في مجال الاستثمار.

الفرع الثاني: الوزير المكلف بترقية الاستثمارات

وهذا ما نصت عليه المادة 5 من الأمر رقم 08-04 على أن يكون الترخيص بمنح الامتياز بالمزاد العلني بموجب قرار صادر من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات ، و المرسوم التنفيذي رقم 03-135 يحدد صلاحيات وزير الصناعة وبالرجوع إلى المادة 4 منه تنص على أن الوزير يبادر بكل التدابير الرامية إلى ضبط العقار الصناعي وتثمينه².

والوزير رجل سياسي و ذه الصفة يمارس سلطة سياسية يعتبر مسؤولا عنها أمام رئيس الحكومة، وهو أيضا رئيس إدارة الوزارة ، و ذه الصفة يمارس نشاطا إداريا واسعا وهو الممثل القانوني للدولة التي يبرم باسمها العقود ، ويقوم بكل عمل أمام القضاء سواء كمدعي او مدعي عليه وهو الأمر الرئيسي بصرف النفقات العمومية أي انه يعطي الأمر بالدفع داخل وزارته وبالإضافة الى هذه الصلاحيات ، يتولى الوزير ثلاث سلطات تحدها صراحة النصوص القانونية وهي :

السلطة التسلسلية والسلطة التنظيمية والسلطة الوصائية.

1 -السلطة التسلسلية أو الرئاسية تتمثل وهي تتمثل في :

1 - المادة 03 ، المرسوم التنفيذي رقم 22-297 ، مرجع سابق

2 - الجريدة الرسمية العدد 22 لسنة 2003

السلطة التأديبية التي يمارسها الوزير على موظفي وزارته ، ولها أوجه متعددة مثل تعيين مستخدمي الإدارة المركزية وكذا الترقية والمناصب ولكن كذلك معاقبتهم في إطار القانون للأخطاء المرتكبة أثناء أداء وظائفهم السلطة لإعطاء الأوامر لأعوان مصالحه عن طريق المنشور او التعليمات سلطة الحلول محل موظفيه التي تمكنه من تغيير وإلغاء القرارات المتخذة من طرف المرؤوسين .¹

2 -السلطة التنظيمية : إن الوزير لا يتمتع بالسلطة التنظيمية لان مثل هذه السلطة هي من اختصاص رئيس الجمهورية وكذا رئيس الحكومة ، فهو لا يستطيع اتخاذ قرارات تنظيمية الا عندما يسمح القانون بذلك لاسيما في مجال الضبط الإداري الخاص .

3 - السلطة الوصائية هذه السلطة التي تتميز عن السلطة التسلسلية تمارس على الهيئات اللامركزية وهي تتمثل في إجراءات الرقابة على أجهزة وكذلك أعمال الهيئات اللامركزية مثل المؤسسات العامة والجماعات المحلية التي تخضع للوزارة المعنية²

وإذا كانت هذه المهام التي يقوم بها محددة على الشكل الذي سبق بيانه فان دور الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات له دور هام حدده الأمر رقم 08-04 من خلال المادة 05 منه إذ انه هو الذي يرخص باستغلال العقار الصناعي من العقار الاقتصادي العمومي عن طريق قرار صادر منه يرخص بمنح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني وبالتالي فبطبيعة قرار الوزير في مجال استغلال العقار الصناعي المخصص من الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة او العقار الاقتصادي العمومي الذي تتولى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تسييره أو التابع اليها يدخل ضمن السلطة التنظيمية التي منحها الأمر رقم 08-04 له وكذا وفي نفس الوقت فان قرار الوزير بمنح الامتياز يدخل ضمن سلطة الوزير الوصائية على الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فمن اجل قيام هذه الأخيرة بالتصرف

¹ - الأستاذ ناصر لباد ، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية 2007 لباد L.E.B.E.D. ، ص111

² - الأستاذ ناصر لباد ، مرجع نفسه، ص 112

في الأراضي التابعة لها سواء كانت ملكة لتلك الاراضي أو أنها تسيروها لفائدة مالكيها فان فتح المزاد لمنح حق الامتياز عليها معلق على قرار مسبق من طرف وزير الصناعة وترقية الاستثمارات وبالنتيجة فانه لا يمكن للوكالة الوطنية أن تتصرف في الاراضي التابعة لها إلا إذا كان هناك قرار من الوزير وطبيعة هذا القرار هو قرار تحضيري نص عليه القانون في إطار السلطة التنظيمية في مجال العقار الصناعي التابع للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وكذا السلطة الوصائية للوزير على هذه الأخيرة.

الفرع الثالث: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)

تدعى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، المنشأة بموجب المادة 6 التي بقيت سارية المفعول ضمن الأمر 03 - 01 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، “الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار”، وتدعى في صلب هذا النص “الوكالة”. وهذا طبقاً لأحكام المادة 18 من القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار. وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير الأول.¹

أولاً: مهام الوكالة

تُكلف الوكالة بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية بالمهام المنصوص عليها في المادة 18 من القانون 18-22 و المصنفة الى ستة مجالات بما يأتي:

1. في مجال الإعلام:

- ضمان خدمة الاستقبال والإعلام لصالح المستثمرين في جميع المجالات الضرورية للاستثمار،

¹ -أنظر المادة 02 ، المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق لـ 08 سبتمبر 2022 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها، ج ر ع 60 ، الصادرة في 18 سبتمبر 2022 .

- جمع الوثائق الضرورية التي تسمح بالتعرف الأحسن على التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالاستثمار، ومعالجتها وإنتاجها ونشرها بواسطة كل وسيلة مناسبة
- وضع أنظمة إعلامية تسمح للمستثمرين بالحصول على كل المعطيات الضرورية لتحضير مشاريعهم.
- وضع بنوك بيانات تتعلق بفرص الأعمال والموارد والطاقات الكامنة على المستوى المحلي.
- وضع قاعدة بيانات، بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية، عن توفر العقار الموجه للاستثمار¹.

2. في مجال التسهيل:

- وضع المنصة الرقمية للمستثمر وتسييرها.
- تقييم مناخ الاستثمار واقتراح التدابير التي من شأنها تحسينه.
- تقديم جميع المعلومات اللازمة، لا سيما حول فرص الاستثمار في الجزائر، والعرض العقاري، والحوافز والمزايا المتعلقة بالاستثمار، وكذا الإجراءات ذات الصلة.

3. في مجال ترقية الاستثمار:

- المبادرة بكل نشاط مع الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر وفي الخارج، بهدف ترقية الاستثمار في الجزائر².
- إعداد واقتراح مخطط لترقية الاستثمار على الصعيدين الوطني والمحلي، وتصميم عمليات حشد رؤوس الأموال اللازمة لإنجازها وتنفيذها.
- ضمان خدمة إقامة علاقات أعمال وتسهيل الاتصالات بين المستثمرين وتعزيز فرص الأعمال والشراكة.
- إقامة علاقات تعاون مع الهيئات الأجنبية المماثلة وتطويرها.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق

² - المرجع نفسه

4. في مجال مرافقة المستثمر

- تنظيم مصلحة للتوجيه والتكفل بالمستثمرين.
- وضع خدمة الاستشارات مع اللجوء إلى الخبرة الخارجية، عند الحاجة.
- مرافقة المستثمرين لدى الإدارات الأخرى

5. في مجال تسيير الامتيازات:

- إعداد شهادات تسجيل الاستثمارات والقيام بتعديلها عند الاقتضاء.
- تحديد المشاريع المهيكلة، استنادا إلى المعايير والقواعد المحددة في التنظيم المعمول به، وإبرام الاتفاقيات المقررة في المادة 31 من القانون رقم 22-18
- التحقق من قابلية الاستفادة من المزايا بالنسبة للاستثمارات المسجلة.
- التأشير على قوائم السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا، المقدمة من طرف المستثمر.¹

- إصدار قرارات سحب المزايا.
- تحرير محاضر معاينة الدخول في مرحلة الاستغلال وتحديد مدة مزايا الاستغلال الممنوحة للاستثمار.
- القيام، وفقا للتنظيم المعمول به، بتسيير عمليات التنازل و/ أو تحويل السلع والخدمات التي استفادت من المزايا.

- إعداد شهادات الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة.

6. في مجال المتابعة:

- التأكد، بالاتصال مع الإدارات والهيئات المعنية، من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون.
- معالجة عرائض وشكاوى المستثمرين.
- تطوير خدمة الرصد والإصغاء والمتابعة لفائدة الاستثمارات المسجلة

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق

ثانيا: تنظيم وتسيير الوكالة

يدير الوكالة مجلس إدارة ويسيرها مدير عام، يُحدّد التنظيم الداخلي للوكالة وشبابيكها الوحيدة الذي يقترحه المدير العام ويصادق عليه مجلس الإدارة بموجب قرار مشترك بين السلطة الوصية والوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية.¹

يتشكل مجلس الإدارة من:

- ممثل الوزير الأول، رئيسا.
 - ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية.
 - ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
 - ممثل الوزير المكلف بالمالية.
 - ممثل الوزير المكلف بالاستثمار.
 - ممثل الوزير المكلف بالتجارة.
 - ممثل بنك الجزائر.
- يمكن مجلس الإدارة الاستعانة بأي شخص تكون خبرته أو مساهمته ضرورية لأعمال المجلس. يتولى المدير العام للوكالة أمانة المجلس.

يتداول مجلس إدارة الوكالة، على الخصوص حول مشروع نظامها الداخلي، المصادقة على التنظيم الداخلي للوكالة، المصادقة على برنامج نشاطات الوكالة، مشروع ميزانية الوكالة، قبول الهبات والوصايا وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، الموافقة على تقرير النشاط السنوي وتنفيذ الميزانية وأي مسألة يقوم المدير العام للوكالة بعرضها عليه.²

المدير العام مسؤول عن سير الوكالة في إطار أحكام هذا المرسوم والقواعد العامة في مجال التسيير الإداري والمالي للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري. ويمارس إدارة جميع مصالح

1 - المرسوم التنفيذي رقم 22-298 ، مرجع سابق

2 - المرجع نفسه

الوكالة، ويتصرف باسمها ويمثلها أمام القضاء وفي أعمال الحياة المدنية. ويمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة ويعين في كل مناصب العمل التي لم تنقرر طريقة أخرى للتعيين فيها. ويكلف بتنفيذ قرارات مجلس الإدارة.

يعد المدير العام تقريراً كل ستة (6) أشهر حول جميع أعمال الوكالة، ويرسله إلى السلطة الوصية ومجلس الإدارة. كما يعد بالتنسيق مع المصالح المختصة بالوزارة المكلفة بالشؤون الخارجية وبالالاتصال مع الممثلات الدبلوماسية والقنصلية، تقريراً كل ستة (6) أشهر يوجّه إلى المجلس الوطني للاستثمار حول أنشطة ترقية الاستثمار، وكذا عن تدفقات الاستثمار الأجنبية المباشرة.¹

ثالثاً: المنصة الرقمية للمستثمر

المنصة الرقمية للمستثمر هي الأداة الإلكترونية لتوجيه الاستثمارات ومرافقتها ومتابعتها منذ تسجيلها وخلال فترة استغلالها، وهي تضمن إزالة الطابع المادي لجميع الإجراءات واستكمال جميع الإجراءات المتعلقة بالاستثمار عبر الإنترنت وتسمح بتكثيف الإجراءات الواجب اتباعها حسب نوع الاستثمار ونوع الطلبات، وتكون مترابطة مع الأنظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات والإدارات ذات العلاقة مع فعل الاستثمار.

تهدف المنصة الرقمية إلى التكفل بعملية إنشاء الشركات والاستثمارات وتبسيطها وتسهيلها، وتحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية كما تضمن شفافية الإجراءات التي يتعين القيام بها وكيفيات فحص ومعالجة ملفات المستثمرين، إضافة إلى أنها تسرع في معالجة ملفات المستثمرين ودراستها من قبل الإدارات المعنية وتسمح للمستثمرين بمتابعة تقدم ملفاتهم عن بعد، ناهيك عن تحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد ومردودية الأعوان وجودة الخدمة المقدمة، وترقية أداء المرافق العامة وجعلها أكثر إتاحة وذات ولوج أسهل بالنسبة للمستثمرين،

¹ المرسوم التنفيذي رقم 22-298 ، مرجع سابق

منظمة بذلك التعاون الفعال بين مصالح الإدارة المعنية بفعل الاستثمار التي تتيح لهم التبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية¹.

الفرع الرابع: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)

تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كهيئة مركزية عمومية ذات طابع صناعي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 ابريل 2007 المتضمن تنظيمها وسيرها وتحديد القانون الأساسي ليا المعدل والمتمم² في سنة 2012 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012، المدعمة بمديريات محلية تتمثل وظيفتها في تنفيذ وظائف الوكالة على المستوى المحلي، خاضعة لرقابة الوزير المكلف بالاستثمار. وقد أوكل إليها المشرع عدة مهام، إذ يمكن أن تتولى مهمة التسيير، والترقية والوساطة والضبط العقاري للأموال الخاصة للدولة المتواجدة في المناطق الصناعية، ومناطق النشاطات أو في كل مكان يتواجد فيه العقار الاقتصادي³.

تسيير الأملاك الزائدة عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية، وما تبقى منها بعد حلها.

- تولى مهام الوساطة العقارية بالسعي إلى تقريب وجهات نظر المالكين للعقار الموجه للاستثمار⁴، والمستثمرين بهدف انجاز مشاريعهم.

- إن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تتمتع بصفة المرقى العقاري، ولذلك لها القدرة في تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية، ومناطق النشاطات وكل فضاء

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق

² المادة 01، المرسوم التنفيذي رقم 07-119، مرجع سابق.

³ - المادة 3 و12 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، مؤرخ في 19 مارس 2012، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، ج ر ع 17، الصادر في 25 مارس 2012.

⁴ - معيني لعزیز، مرجع سابق، ص 134.

مخصص للنشاط الاقتصادي، ثم تقوم بتهيئتها وانجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري ومكاتب وأيضا ذات طابع حرفي بما هو ضروري، وكذا تقوم بتسييرها¹.

يقوم بتسيير الوكالة مجلس إدارة يديرها مدير عام، وتجتمع في الحالات العادية 3 مرات في السنة بناء على طلب من رئيسه، كما يجتمع في حالات استثنائية بطلب من رئيسه، و/ أو من المدير العام للوكالة أو بناء على اقتراح ثلثي أعضائه، وفي حالة عدم حضور 3/2 من أعضائه فلا تصح المداولة². تعد الوكالة عن كل سنة مالية ميزانية السنة الموالية والتي تشمل عبئ الحصيلة وحسابات نتائج المحاسبة والتقديرية وأيضا برنامج المادي والمالي للإنجازات في مجال العقار الصناعي³.

لمطلب الثاني: الهيئات اللامركزية لتهيئة وتسيير العقار الصناعي

نتطرق في هذا المطلب للهيئات الكائن مقرها على المستوى المحلي او التي تقوم بتقديم خدماتها تجاه المستثمرين محليا، و قسمنا المطلب الى أربعة فروع عما هو مبين أدناه:

الفرع الأول: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF)، الفرع الثاني: الشباك الوحيد اللامركزي، الفرع الثالث: صندوق دعم الاستثمار ، و الفرع الرابع: إدارة أملاك الدولة .

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

(CALPIREF)

لقد انشأت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007⁴ وذلك تطبيقا للمادة 5 من الامر 11-06 وتتشكل هذه اللجنة من 21 عضوا و

1 - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، مرجع سابق.

2 - المادة 16 و 17 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، مرجع سابق.

3 - المادة 09 من دفتر أعباء تبعا للخدمة العمومية الملحق للمرسوم التنفيذي رقم 07-119، مرجع سابق.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 07.120 المؤرخ في 23 افريل سنة 2007 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيورها ج ر ع 27 لسنة 2007

يتأهّلها الوالي أو ممثل عنه وهي تجمع معظم أعضاء المجلس التنفيذي بالولاية بالإضافة إلى مدير الجهاز المكلف بتسيير المناطق الصناعية وممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليمياً، وممثلين عن المكلفين بترقية المناطق الصناعية وممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ومدير الوكالة العقارية الولائية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع، وممثل عن كل من غرفة التجارة والصناعة والحرف والفلاحة وممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها مع الاستثمار، بالإضافة أنه يمكن أن يستعان بأي شخص يمكنه مساعد ا ولجنة أمانة دائمة ملحقة بالأمين العام للولاية وتزود بالوسائل البشرية والمادية اللازمة وتكلف هذه اللجنة بإنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية ومساعدة المستثمرين في تعين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية وكذا تشجيع جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية او الخاصة لإنشاء أراض مهينة ومجهزة وموجهة لاستقبال الاستثمارات بالإضافة إلى المساهمة في الضبط والاستعمال العقلاني للعقار الموجه للاستثمار في إطار الإستراتيجية المحددة من الولاية مع الأخذ بعين الاعتبار على الخصوص التجهيزات العمومية و جعل المعلومات المتعلقة بالإمكانات العقارية الموجهة للاستثمار في متناول المستثمرين عن طريق كل وسائل الاتصال، كما تتولى اللجنة تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية وتقتراح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة مع متابعتها لإقامة وانجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها

1 .

وفي إطار العقار الموجه للاستثمار فإنه كان في ظل الامر 06-11 تعمل اللجنة عن طريق رئيسها الذي يودع مقرر تعين موقع المشروع الاستثماري فيكرس التعين بقرار من الوالي وفي إطار عملها تجتمع اللجنة مرتين في الشهر وكلما دعت الضرورة إلى ذلك وتعد نظامها الداخلي وتصادق عليه ولهذا تدون قرارات اللجنة في محاضر يوقعها كل الأعضاء

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 07-120، مرجع سابق

الحاضرين و تستقبل اللجنة كل طلبات المترشحين للاستفادة من منح الامتياز أو التنازل عن القطع الأرضية و التي توجه الطلبات إلى الوالي والرامية إلى تعيين الأراضي وفي هذه النقطة أساسا تجدر الملاحظة إلى انه من قبل صدور الامر 06-11¹ والمرسوم التنفيذي 07-120 كانت طلبات منح الامتياز أو التنازل تقدم على مستوى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الممثلة في الشباك الوحيد اللامركزي وبعد موافقة الوالي يمنح للمستثمر بموجب قرار من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار حق امتياز على القطعة الأرضية الموجهة للاستثمار ويقوم مدير أملاك الدولة فيما بعد بتحرير عقد الامتياز،² وكانت اللجنة المحلية المذكورة أعلاه عبارة عن لجنة محلية ولائية مساعدة فقط وتسمى اللجنة المحلية المساعدة على ترقية الاستثمارات CALPI ودورها لا يتعدى دورها في الإعلام فقط على ما هو متوفر من أراضي إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 07-120 وبمقتضى المادة 7 منه اوجب أن يقدم مرشح للاستفادة من منح الامتياز أو التنازل عن قطعة ارض إلى الوالي المختص إقليميا طلب تعيين قطعة الأرض يودع لدى أمانة اللجنة CALPIRF وبالتالي فان طلب منح الامتياز على قطعة الأرض يوجه إلى الوالي ويودع على مستوى أمانة اللجنة المذكورة أعلاه وليس كما كان عليه الأمر سابقا بان كان منح الامتياز يتم بموجب قرار من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ويجب أن يرفق الطلب بدراسة تقنية واقتصادية وعند الاقتضاء تحديد الموقع المرغوب فيه ونسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنوية، واللجنة تفصل في الطلبات في مدة أقصاها 30 يوم وعلى المستفيد من تخصيص قطعة الأرض بموجب قرار اللجنة أن يقوم بالإجراءات المتعلقة بالامتياز وهي دخول المزاد العلني أو القيام بإجراءات التنازل مع مالك القطعة الأرضية في اجل 6 أشهر من تاريخ تبليغه بقرار اللجنة مع إمكانية سحبه بانتهاء الأجل المحدد ما عدا في حالة القوة القاهرة وتقوم اللجنة بصفة دورية

¹ - الأمر 06-11 المؤرخ في 30 اوت 2006 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة

للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ..

² - المرسوم التنفيذي رقم 07-120 مرجع سابق

كل 6 أشهر بإرسال تقرير عن نشاطها الذي يبين العرض العقاري المتاح وإمكانيات الولاية إلى الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية مع نسخة من التقرير إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات¹

الفرع الثاني: الشباك الوحيد اللامركزي

يعتبر الهيكل المحلي للوكالة، والجهة الوحيدة للتقليل من الإجراءات الإدارية حيث تم بإنشاء الشباك الوحيد بموجب الأمر رقم 01-03، كما جاء به القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار بعنوان الشبائيك الوحيدة اللامركزية، بالإضافة الى استحداث شباك وطني تحت مسمى: الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية. وهي بمثابة المحاور الوحيد للمستثمرين على المستوى المحلي، وتتولى مهام مساعدة ومرافقة المستثمرين في إتمام الإجراءات المتعلقة بالاستثمار، وتقاديا لإضاعة الوقت والجهد في التنقل مابين الإدارات والهيئات ذات الصلة بترقية الاستثمار، يضم الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية وكذا الشبائيك الوحيدة اللامركزية ممثلي الهيئات والإدارات المكلفة مباشرة بتنفيذ الإجراءات المرتبطة بما يأتي:

- تجسيد المشاريع الاستثمارية.
- منح المقررات والتراخيص وكل وثيقة لها علاقة بممارسة النشاط المرتبط بالمشروع الاستثماري.
- الحصول على العقار الموجه للاستثمار.
- متابعة الالتزامات المكتتبه من طرف المستثمر.²

بالاطلاع على الفصل الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 الذي يحدد تنظيم الوكالة و سيرها، نجد أن الشبائيك الوحيدة تنشأ لدى الوكالة و تتمتع باختصاص محلي بخصوص

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 07-120، مرجع سابق

² - المواد 19-21 ، القانون رقم 22-18 ، مرجع سابق.

الاستثمارات غير تلك التي تدخل في اختصاص الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى و الاستثمارات الأجنبية، حيث توضع من طرف الوكالة باقتراح من المدير العام بعد استشارة مجلس الإدارة و موافقة السلطة الوصية المتمثلة في الوزير الأول.

يتشكل الشباك الوحيد بالإضافة الى أعوان الوكالة من ممثلين عن : إدارة الضرائب، إدارة الجمارك، المركز الوطني للسجل التجاري، مصالح التعمير، الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار، مصالح البيئة، الهيئات المكلفة بالعمل و التشغيل، صناديق الضمان الاجتماعي للعمال الاجراء و غير الاجراء، و يجمع عند الحاجة ممثلين عن الإدارات و الهيئات الأخرى ذات الصلة بالاستثمار و المكلفة بتنفيذ الإجراءات المتصلة بما يلي:

- تجسيد المشاريع الاستثمارية.
 - إصدار المقررات والتراخيص وكل وثيقة مرتبطة بممارسة النشاط المتعلق بالمشروع الاستثماري.¹
 - الحصول على العقار الموجه للاستثمار.
 - متابعة الالتزامات التي تعهد بها المستثمر.
- يكلف ممثلو الإدارات و الهيئات العمومية أعضاء الشبايبك الوحيدة بجميع الأعمال ذات الصلة بمهامهم تحت السلطة السلمية لمديري الشبايبك.

الفرع الثالث: صندوق دعم الاستثمار

لقد أقر قانون تطوير الاستثمار لسنة 2001 إنشاء صندوق لدعم الاستثمار و حدد طبيعته القانونية بأنه حساب تخصيص خاص ، حيث نصت المادة 28 منه على أنه : ينشأ صندوق لدعم الاستثمار في شكل حساب تخصيص خاص في كتابات الخزينة العمومية ... ، ثم جاء قانون المالية لسنة 2002²، في مادته 227 ليفتح هذا الحساب باعتبار أن قوانين المالية

1 - الفصل الثالث ، المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق

2 - قانون رقم 01-21 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001 المتضمن قانون المالية لسنة 2002

هي الوحيدة المخولة لفتح حسابات خاصة للخزينة، و التي تعتبر حسابات التخصيص الخاص إحدى أصنافها.¹

يرمي الصندوق الى تشجيع الاستثمار و دعمه بغرض المساهمة في تطوير و تنمية النشاط الاقتصادي، و يعتبر أداة الانفاق العمومي لتمويل الامتيازات الممنوحة للمشاريع الاستثمارية، وهو الأمر الذي يضيف على نفقاته أهمية خاصة، لكونه يهدف الى تنمية مناطق خاصة مثل المناطق الداخلية و الصحراوية و البعيدة، و تطوير أنشطة معينة لها أهميتها بالنسبة للاقتصاد الوطني.²

وبالرجوع الى القرار المشترك المؤرخ في 24 جويلية 2011 المحدد لقائمة إيرادات ونفقات "صندوق دعم الاستثمار"³، نستنتج أن نفقات صندوق دعم الاستثمار تخص فقط التكفل بالامتيازات الممنوحة بعنوان النظام الاستثنائي للاستثمارات المتمثلة في تعويض التكاليف المتعلقة بإقامة المنشآت الأساسية التي ستستقبل الاستثمار كالمصانع والمخازن والمستودعات وكذا تعويض تكاليف ربط هذه المنشآت بمختلف الشبكات الحيوية كالطرق والكهرباء والغاز... وبالتالي فإن الامتيازات الممنوحة في إطار النظام العام تعتبر غير معينة، إضافة الى ذلك فقد حمل المشرع صندوق دعم الاستثمار نفقات تتعلق بمتابعة الاستثمارات و ترقيتها المتمثلة في نفقات تنظيم الندوات و التظاهرات الاقتصادية و المشاركة فيها، الهادفة الى تسهيل

1 - " حسابات التخصيص الخاص هي عمليات ميزانية ممولة بمورد مخصص على اثر اصدار حكم في قانون المالية، ليست من الميزانية العامة للدولة و تتم بحصة مسجلة لنفقات معينة، وتعتبر استثناء لقاعدة عدم تخصيص الإيرادات التي تمثل جوهر مبدأ شمول الميزانية ". عوايشية محمد أمين ، صندوق دعم الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في

القانون العام الاقتصادي و العلوم السياسية جامعة وهران ، السنة الجامعية 2012_2013
2 عوايشية محمد أمين ، صندوق دعم الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام الاقتصادي، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة وهران ، السنة الجامعية 2012_2013 ، ص 127 .

3 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 جويلية 2011 المحدد لقائمة إيرادات و نفقات حساب التخصيص الخاص رقم 107-302 الذي عنوانه "صندوق دعم الاستثمار".

الاتصال البيني بين المتعاملين الاقتصاديين¹ في إطار منتديات تبادل المعلومات و استقطاب المستثمرين الأجانب.

الفرع الرابع: إدارة أملاك الدولة.

يمنح وزير المالية تفويضا للمدير الولائي لأملاك الدولة على مستوى الولاية لإدارة أملاك الدولة إقليميا بما فيها الموجهة للاستثمار، بحيث تنص المادة 183 من المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 2012/12/16 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة على مايلي : يمكن الوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و3 من المادة 120 من القانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم المذكور أعلاه، أن يمنح تفويضا بموجب قرار للمدير الولائي لأملاك الدولة لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي و السهر على حفظها.

كما يمنح القرار الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 20 جانفي 1992⁽²⁾ تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، و إعطائها الطابع الرسمي و السهر على حفظها. وتنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 1992/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري⁽³⁾: تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية بما يأتي:

¹ Comme les rencontres ont eu lieu a Ouargla le 29 oct 2009, Annaba le 18 Nov 2009 , Blida le 07 Déc 2009 , Tlemcen le 16 Déc 2009 , Oran le 17 Déc 2009, Alger le 20 Déc 2009. ANDINEWS, Bulletin Trimestriel n° 10 , Janvier 2010 , p 01 .

² - القرار الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 20 جانفي 1992 ج ر ع 30 ، ص 865.

³ - المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1992 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ج ر ع 10 ، ص 379.

تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة لأمالك الدولة وحمايتها و تسييرها. تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأمالك الدولة و بحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها...

وطبقا لقرار تفويض وزير المالية، استمرت مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية في إعداد العقود الإدارية المتضمنة منح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار، مرفقا بدفتر الشروط المحدد لبرنامج الاستثمار، باعتباره الآلية الوحيدة لاستغلال العقار الصناعي بعد صدور الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، إلى جانب ذلك، يكلف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا باتخاذ الإجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة، عند إخلال المستفيد بالتزاماته و هو ما أكدته المادة 12 من الأمر 04-08 المشار إليها أعلاه لما جاء فيها: يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول وللالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حتى الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة، بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا. ¹

¹ الامر 04-08 ، مرجع سابق

الفصل الثاني

استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

كرس المشرع الجزائري ترسانة من النصوص التشريعية توالت عليها التعديلات والإلغاءات بما يتماشى مع متطلبات الدفع بعجلة الاستثمار المحلي، وباعتبار العقار الصناعي أحد أبرز الآليات المشجعة للاستثمار وجه المشرع الجزائري استغلاله بتمكين المستثمر من إبرام عقد الامتياز مع الطرف مانح الامتياز المتمثل في إحدى الهيئات المسيرة للعقار الصناعي، و ذلك طبقا للأمر 04-08 المؤرخ في 10 سبتمبر 2008 الذي حدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية إلا أنه و بعد صدور الأمر 04-08 تم إلغاء العمل بعقد التنازل بعد أن كان معمولا به في استغلال العقار الصناعي وفقا للأمر 06-11-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وذلك بسبب انتشار المضاربة على السوق العقارية من جهة و سعي الدولة لبسط سيطرتها على الأملاك الوطنية العقارية ، فتم الإبقاء على الامتياز كنمط وحيد لاستغلال الأصول العقارية عن طريق التراضي، بعد ما تم إلغاء أسلوب المزاد العلني بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 كما أن عملية استغلال العقار الصناعي سواء بموجب عقد التنازل أو الامتياز قد ينتج عنهما نزاعات يكون من الضرورة طرحها أمام القضاء، الذي يتحدد اختصاصه النوعي على ضوء طبيعة كل نزاع، و قد يطرح النزاع للحل بواسطة طرق ودية كالصلح أو الوساطة أو عن طريق التحكيم الذي أصبح سمة تميز الاستثمار. ولهذا قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين تطرقنا في المبحث الأول إلى طرق استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمبحث الثاني تناولنا فيه منازعات استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

والمبحث فيها

المبحث الأول: طرق استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

في إطار استغلال العقار الصناعي في الاستثمار المحلي سنتطرق في هذا المبحث الى طرق الاستغلال المنصوص عليها في الأمر 06-11 و كذا الأمر 08-04 ، حيث سنتناول في المطلب الأول عقد التنازل و في المطلب الثاني عقد الامتياز .

المطلب الأول: عقد التنازل (CONTRAT DE CESSION)

إن "عقد التنازل" أو "عقد البيع" أو "اعادة التنازل" ، كلها تسميات تصب في معنى أو قالب واحد و هو نقل الملكية لصالح المشتري بصفة كلية و شاملة بمفهومه التقليدي المعروف في القانون المدني. كما أن هذا العقد ينصب أساسا على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو احدى هيئاتها المحلية باعتبارها يمكن أن تكون محل تصرف أو تنازل، حيث تنص المادة 89 من القانون 30/90 المؤرخ في 90/12/01 و المتضمن "الأملاك الوطنية¹ أنه: " يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة لأملاك الوطنية الخاصة...".

غير أنه يشترط في هذا التنازل، أن تكون هذه الأملاك غير مخصصة، أي متوفرة، أو بعبارة أخرى أن لا تكون ضرورية لعمل الوزارة أو احدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري المخصص لها.

و إذا كان عقد التنازل في إطار الاستثمار، يتمتع بنفس خصائص عقد التنازل المنصوص عليه في القانون المدني، إلا أنه يتميز باحتوائه مراعاة المصلحة العامة وضرورة الحفاظ على الأملاك الوطنية الخاصة على بعض الشروط غير المألوفة والاستثنائية، كالتنازل على أساس شرط فاسخ، أو التنازل عن طريق دفتر شروط مُعد مسبقا من الإدارة.

¹ - القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 90 و المتضمن "الأملاك الوطنية ج ر ع 25 الصادرة في 20 ديسمبر

الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل في مجال العقار الصناعي

أول ظهور لهذا العقد كان في المناطق الصناعية أولاً، ثم في مناطق النشاطات ثانياً، وفي الأخير في المناطق المطلوب ترقيتها ثالثاً وتفصيل ذلك كما يلي:

أولاً- عقد التنازل بالنسبة للمناطق الصناعية

لقد تم التنازل من قبل الدولة على مثل هذه المناطق إلى مؤسسات تتولى إدارة وتهيئة المنطقة الصناعية حسب إحدى الحالات التالية:

- إما مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي أنشأت في إطار أحكام المرسوم رقم: 200-83 المؤرخ في 19 مارس 1983¹ إذا أقيم في المنطقة الصناعية المعنية ما يلي:
- أعمال ذات مصلحة محلية.
- أعمال متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة.
- واما مؤسسة ذات طابع اقتصادي أنشأت حسب كفاءات منصوص عليها في المرسوم، إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية أعمال نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة.
- واما وحدة متخصصة أنشأت في إطار قوانين وتنظيمات معمول بها إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية أعمال نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة.

وتتم عملية الإدارة عن طريق دفتر الشروط الخاص بإدارة المناطق الصناعية المحدد عن طريق القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذج المتعلق

¹ المرسوم رقم 200-83 المؤرخ في 19 مارس 1983 الذي يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها

الفصل الثاني _____ استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

بإدارة المناطق الصناعية¹، وعملية التسيير تقوم بها مؤسسات عمومية صناعية وتجارية تنشأ وفق كفاءات محددة بمرسوم، وفي هذا الإطار ظهرت مؤسسات التسيير بصفة مؤقتة وذلك في انتظار تحديد المعيار القانوني المطبق لتحديد طبيعة هذه المؤسسات حيث كان تنظيم هذه المؤسسات في أول الأمر محدد بميثاق والأمر المتعلق بالتسيير الجماعي للمؤسسات في ذلك الوقت².

تقوم المؤسسات المكلفة بتهيئة وتسيير المناطق الصناعية بتلقي العقارات واكتساب ملكيتها بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية والتي قد تكون ضمن أملاك الدولة حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكيتها لفائدة هاته المؤسسات بواسطة عقود تنازل إدارية مسيرة³، وبعد أن تقوم هذه الأجهزة المهيأة باكتساب هذه العقارات تقوم بإعادة التنازل أو البيع لفائدة المستثمرين وبواسطة عقود توثيقية ومسيرة لدى المحافظة العقارية طبقاً لنص المادة 06 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

ثانياً - عقد التنازل بالنسبة لمناطق النشاطات

لقد عرف عقد التنازل في إطار القانون 82-11 المتعمق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، وبصدور القانون رقم 90-25 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 90-405، تم إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بحيث أسندت لها مهمة حيازة العقارات لحساب

¹ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984، يضبط دفتر الشروط النموذجي بإدارة المناطق الصناعية، ج ر ع 10، الصادر في 6 مارس 1984.

² - فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر. 2005. ، ص 25.

³ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها، ج ر ع 60، الصادر في 24 نوفمبر 1991، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكفاءات إدارة الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، ج ر ع 69، الصادر في 19 ديسمبر 2012.

الفصل الثاني _____ استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

الجماعات المحلية، حيث تعود ملكية هذه العقارات في الأصل لهذه الجماعات، وهذا ما نصت عليه المادة 03 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 سالف الذكر، وبخصوص الأراضي المخصصة لإقامة مناطق نشاطات فقد قامت هذه الوكالات بالحصول على ملكيتها من الجماعات المحلية المتمثلة في البلدية، لتقوم بعد ذلك بتهيئتها وتجزئتها، وفي الأخير تقوم بالتنازل عن هذه القطعة الأرضية أو بيعها لفائدة المستثمرين.

ثالثا- عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها

عرفت هذه المناطق مفهوم عقد التنازل طبقا للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأموال الوطنية إذ نص عليه ضمن أحكام المادة 89 منو والتي جاء فيها: "يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية ويكون ذلك بالشروط والأشكال والكيفيات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها ."

وتنفيذا لهاته المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 12-724 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة و العمومية التابعة للدولة، فطبقا لهذا المرسوم تكون عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة بصفة أصلية عن طريق المزاد العلني وهذا ما ورد في المادة 10 من المرسوم نفسه¹، واستثناء عن طريق التراضي طبقا لما جاء في المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 التي نصت على انه يمكن التنازل عن الأراضي العارية المتوفرة التابعة للأملاك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية بالتراضي وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين والمقصود بهم الجماعات الإقليمية والجمعيات

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة الأملاك الوطنية العمومية

والخاصة، ج ر ع 69، الصادر في 19 ديسمبر 2012

الفصل الثاني _____ استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

أو الهيئات، وكذا المؤسسات العمومية والمتعاملين العموميين الخواص أو تعاونية عقارية¹، وذلك على أساس دفتر أعباء يحدد شروط انجاز التنازل وكيفيات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته. إلا أن تطبيق نص المادة 161 أعلاه والقيام بعملية التنازل المباشر على العقار الصناعي أدى إلى ظهور العديد من المشاكل أهمها المضاربة على الأراضي الممنوحة، الأمر الذي سرع بالتراجع عنها والغائها بموجب المادة 181 من قانون المالية لسنة 1994².

الفرع الثاني: مجال تطبيق عقد التنازل في إطار الأمر 06-11.

لقد رأينا عقد التنازل بالنسبة للعقار الصناعي عرف العديد من النصوص القانونية أهمها في إطار المناطق الصناعية، وكذا مناطق النشاط وفي إطار المناطق المطلوب ترقيتها، إلا أنه و بعد صدور الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي حدد كيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، أصبح عقد التنازل محصورا على صنفين من الأصول المكونة للمحافظة العقارية، وهما الأصول العقارية المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، وكذا الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية³، وعليه سيتم دراسة عقد التنازل على الأصول المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، و بعدها نبين التنازل عن الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية .

أولاً: التنازل عن الأصول المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المحدد لشروط وكيفيات سير الأصول المتبقية عن المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحيلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات

¹ - المادة 161 من القانون رقم 91-25 مؤرخ في 18 ديسمبر 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر ع 65، الصادر في 18 ديسمبر 1991.

² - انظر المادة 181 من المرسوم التشريعي رقم 93-98 مؤرخ في 29 ديسمبر 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر ع 87، الصادر في 1994.

³ جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 35.

الفصل الثاني _____ استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، نجدهما على التوالي يتضمنان دفتر الشروط للتنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي على الأصول العقارية المتبقية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة.

بقي هذا الإجراء ساريا إلى غاية صدور الأمر 04-08 الذي حدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الذي تم بموجبه استبعاد فكرة التنازل كنمط لاستغلال العقار الصناعي.¹

ثانيا: التنازل عن الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية

تنص المادة 32 من المرسوم التنفيذي 07-122 على تكريس عمليات التنازل أو منح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، وذلك بعقد تعده إدارة أملاك الدولة.

وإن العقد الإداري الذي تعده إدارة أملاك الدولة وفقا لدفتر الشروط يقصد به عقد الامتياز، أما بالنسبة للعقد التوثيقي فيقصد به عقد التنازل، وبالرجوع إلى الملاحق الأربعة المرفقة بالمرسوم 07-122 لا نجد منها ما يتضمن الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، مما يعني أن استغلال هذه العقارات يكون بموجب عقد التنازل التي تكون موثقة ومشهرة، حيث أن المناطق الصناعية تكون ملكا للمؤسسات المهيأة و التي تحولت لها ملكية هذه العقارات بموجب عقد التنازل من قبل إدارة أملاك الدولة، وبعد قيام هذه المؤسسات بعملية التهيئة، تقوم بالتنازل عن الأصول لفائدة المستثمرين بموجب عقود بيع تخضع للشروط العامة المؤلفة في بيع العقار بحيث تكون عقود موثقة ومشهرة، وهذا ما جاء في نص المادة 06 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.²

¹ جلال عبد الحميد، المرجع سابق، ص 35

² أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بالمناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد رقم 01، بتاريخ 06 مارس 1984.

الفصل الثاني _____ استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

كما يمكن للمستثمر الذي تحصل على عقد الملكية أن يقوم بالتنازل عن القطعة الأرضية التي تحصل عليها، لكن بشرط الحصول على الرأي المسبق للمؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية و التي يجب عليها بدورها التأكد من عدة شروط، من بينها أن القطعة الأرضية محل التنازل موجهة لاستقبال نشاط يلائم طبيعة المنطقة الصناعية .

وما تجدر الإشارة أن الأمر 11-06 و المرسوم التنفيذي 122-07 كان ينص على تحويل الامتياز إلى تنازل إذا انجز المستفيد المشروع الاستثماري وكذا فإن المرسوم التنفيذي رقم 07 - 122 ينص كذلك على التنازل بالمزاد العلني على الأصول العقارية المبنية وغير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة¹، وإذا حول الامتياز إلى تنازل فإن يتم اقتطاع مبالغ الإتاوات الإيجارية من مبلغ التنازل، وعقد التنازل هذا هو إداري يحره مدير أملاك الدولة المختص حسب المادة 7 من الأمر رقم 11-06 وفي حالة عدم التزام المستفيد للالتزامات المقررة بدفتر الأعباء، يفسخ عقد التنازل أمام الجهة القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص وهذا طبقاً للأمر 11-06 الذي تم إلغاؤه بموجب الأمر رقم 08-04²

المطلب الثاني: عقد الامتياز (CONTRAT DE CONCESSION)

الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز في العقار الصناعي

يعد عقد الامتياز إحدى الآليات القانونية التي اعتمدها الدولة في تسيير العقار الصناعي الموجه لتحقيق الاستثمار المحلي، وقد عرف هذا العقد قبل صدور الأمر رقم 04-08 مفهوماً خاصاً وشروطاً تضبطه وخصائص يختص بها عن غيره من العقود المشابهة له، وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى مفهوم عقد الامتياز وخصائصه، كما سنخرج على مفهوم عقد الامتياز بعد صدور الأمر 04-08 باعتباره الآلية الوحيدة التي تسمح باستغلال العقار الصناعي ضمن النقاط الآتية:

¹ المرسوم التنفيذي رقم 122-07، مرجع سابق.

² جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 36-37

أولاً- مفهوم عقد الامتياز.

إن أول ظهور لعقد الامتياز كان في المرافق العامة سواء على المستوى المحلي أو الدولي وقد عرف بعدة تعريفات منها: «أنه ذلك العقد الذي بموجبه تخول الدولة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساساً في إنجاز مشروع استثماري وذلك خلال مدة معينة»¹.

ولقد أجمع أغلب فقهاء القانون الإداري على أن عقد الامتياز هو من أشهر العقود الإدارية المسماة وأهمها على الإطلاق.²

وقد عرفه الأستاذ أحمد محيو بأنه: «اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً بتأمين تشغيل مرفق عام ورغم أنه عبارة عن صك تعاقد فإن دراسته ترتبط أيضاً بالنظرية العامة للمرفق العام لأن هدفه هو تسيير مرفق عام وأن دراسته تدخل إذن ضمن نطاق دراسة العقود ودراسة المرافق العامة»، كما اعتبره اسلوباً للتسيير.³

¹ - فايزة سقار، الامتياز بالتراضي كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور - الجلفة، المجلد 04 ع 02، 2019، ص 144.

² - جمال بوشنافة جلول محدة، إشكالية مآل المنشآت الناتجة عن تنفيذ حق الامتياز على العقار الصناعي وأثارها على تشجيع الاستثمار، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون - تيارت -، المجلد رقم 04 ع 02، 2020، ص 102.

³ - أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986، ص 440.

الفصل الثاني _____ استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

كما يعرف بأنه عقد امتياز المرافق العامة وفيه يقوم صاحب الامتياز فردا أو شركة على نفقته ومسؤوليته خلال مدة محددة بإدارة أحد المرافق العامة مقابل رسوم يحصلها من المنتفعين من المرافق.¹

وحسب تعريف الأستاذ أحمد محيو فإن الامتياز يكمن في تولي شخص وهو شخص خاص بصورة عامة يسمى صاحب الامتياز تسيير مرفق خلال فترة من الزمن فيتحمل النفقات ويستلم الدخل الوارد من المنتفعين بالمرفق وإن صاحب الامتياز ليس بالضرورة شخصاً من أشخاص القانون الخاص، فمع التأميمات استعمل الامتياز غالبا لإقامة علاقات قانونية بين الدولة والمؤسسات العامة التي أحدثت لتسيير النشاطات المؤممة كما يمكن أن يظهر الامتياز بين الدولة والمجموعات المحلية ويأخذ هذا الامتياز طابعا خاصا.²

قد عرف المشرع الجزائري عقد الامتياز في عدة نصوص قانونية وتنظيمية منها قانون المياه لسنة 2005 المعدل والمتمم لمنح امتياز الخدمات العمومية للمياه على أنه يسلم امتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأملاك العمومية الطبيعية للمياه التي يعتبر عقدا من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام او القانون الخاص.³

أما بالنسبة لقوانين الاستثمار الاقتصادي فإن أول ظهور لحق الامتياز كان في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 93-12 المتعلق بتربيته الاستثمار،⁴ حيث نصت المادة 23 منه على إمكانية منح جزء من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في إطار عقد الامتياز لإنجاز مشاريع

¹ - فاطنة سليمان، محمد بن الأخضر، عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مقال منشور في مجلة الميدان للعلوم الانسانية والاجتماعية جامعة الجلفة-، المجلد 03 العدد 04، 2020، ص 67.

² - أحمد محيو، المرجع السابق، ص 440.

³ - جيبوري أحمد، الطبيعة القانونية للامتياز في مجال الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، مقال منشور بمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 52 عدد 2، ص 300

⁴ - كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر، 2019، ص 77.

الفصل الثاني _____ استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

استثمارية، كما تبني المشرع في ظل حكام القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية نظام الامتياز حيث نصت المادة 61 منه على أنه يمكن أن يستعمل الجمهور الأملاك الوطنية العمومية استعمالا مباشرا أو عن طريق مصلحة عمومية في شكل تسيير بالوكالات أو استغلال بامتياز على أن تكون هذه المصلحة العمومية قد اختصت بتلك الأملاك.¹

يمنح الامتياز في مجال العقار الاستثماري بموجب عقد إداري من طرف إدارة أملاك الدولة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاص لمدة زمنية محددة يرتب حق انتفاع بالعقار محل الاستثمار ويمنح على أساس دفتر شروط مع دفع إتاوة إيجارية سنوية.²

ثانيا - خصائص عقد الامتياز.

من خلال التعاريف السابقة يمكن أن نستنتج بعض الخصائص التي يتميز بها عقد الامتياز نذكرها كالآتي:

1. **عقد الامتياز هو عقد اداري بالاستناد إلى المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجزائرية** اعتبر عقد الامتياز هو عقد إداري حيث نص في الفقرة الثانية منها على أنه: «يكرس الامتياز الممنوح بعقد اداري تعده ادارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط للنماذج الملحقة بهذا المرسوم ويحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز.»³
2. **عقد الامتياز هو عقد شكلي** اعتبر القانون الجزائري عقد الامتياز عقد شكلي حيث نصت المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي على أنه: « يتم إعداد

¹ - المادة 61 من القانون رقم 90-30 السابق ذكره.

² - سيد علي زادي الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، المجلد 15 العدد 01، 2017، ص 527-528.

³ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 السابق ذكره .

الفصل الثاني _____ استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة كما اعتبر المشرع أن عقد الامتياز هو عقد شكلي نظرا لكونه يولد حقوق والتزامات على عاتق الطرفين.¹

3. **عقد الامتياز هو عقد زمني طويل المدة:** يتميز عقد الامتياز بأنه من العقود الزمنية طويلة المدة، حيث يمنح الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها 99 سنة وذلك تطبيقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.²

4. **عقد الامتياز يرتب حق الانتفاع:** عقد الامتياز يرتب حق الانتفاع لصاحب الامتياز على الأملاك الوطنية التابعة للدولة أو جماعاتها المحلية من أجل إنجاز المشروع الاستثماري.³ ويعرف عن حق الانتفاع على أنه: «هو الحق العيني الذي يخول صاحبه سلطه استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله في مقابل المحافظة عليه ورده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع.»

ثالثا- الامتياز كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في ظل الأمر 04-08.

بعد صدور الأمر رقم 04-08 تم التخلي عن نظام التنازل وتعميم آلية الامتياز لاستغلال العقار الصناعي الموجه لتحقيق التنمية المستدامة واعتبارها كصيغة وحيدة في عملية استغلال هذا النوع من العقارات ، بعد تعميم نظام الامتياز واعتباره كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي المدعم للاستثمار المحلي أصبح يشكل مفهوما جديدا، ومن أجل تبيان مفهومه بعد صدور الأمر رقم 04-08 سنتطرق إلى الحديث عن تعريفه وأطرافه ضمن النقاط الآتية:

1. تعريف عقد الامتياز وفق أحكام الأمر رقم 04-08.

¹ - فاطنة سليمان، محمد بن الأخضر، المرجع السابق، 68،

² - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع سابق

³ - المادة 20 من الامر رقم 04-08.

الفصل الثاني _____ استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

عرف الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الامتياز على أنه: «عقد تخول بموجبه الدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة حق انتفاع بقطعة أرضية غير مخصصة أو محتملة التخصيص لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص أو العام، وهو المستفيد من تلك الأرض في إقامة مشروع استثماري»¹.

كما يعرف الامتياز بأنه: «هو ذلك الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة حق عيني عقاري ناتج عن عقد الامتياز لمدة معينة أديها ثلاث وثلاثون سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون سنة، ويكون محل عقد الامتياز قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي وذلك طبقا للمادة 09 من الأمر رقم 04-08»².

وبالرجوع إلى دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 المحدد للبنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فقد عرف الامتياز بأنه: «هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها»³.

¹ - نادية ضريفي، مريم بوشري، آلية الامتياز الوارد على العقار الصناعي التابع للدولة كآلية محفزة للاستثمار والتنمية في

الجزائر، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 01، العدد 08، 2017، ص 347

² - فائزة سقار، المرجع السابق، ص 145.

³ - فائزة سقار، المرجع نفسه، ص 145.

2. محل حق الامتياز

باستقراء نص المادة 06 من المرسوم 152/09 فإن الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق امتياز يشترط فيها مجموعة من الشروط وهي:¹

- أن تكون تابعة للأمالك الخاصة للدولة.
- أن تكون مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.
- أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي تستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.
- يجب أن تكون الأراضي التابعة للدولة واقعة داخل القطاعات المعمرة أو قابلة للتعمير يتم تحديدها بالمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير والقابلة لاحتضان بنايات طبقا لمخططات شغل الأراضي، وهذا باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.

¹ - نادية ضريفي، مريم بوشربي، مرجع سابق، ص 349.

3. أطراف عقد الامتياز.

يبرم عقد الامتياز في العقار الصناعي بين شخصين ينتميان إلى نظام قانوني مختلف، الدولة باعتبارها شخصا من أشخاص القانون العام المتمثل في السلطة المتعاقدة المانحة للامتياز من جهة، ومن جهة أخرى كل مستثمر وطني أو أجنبي يخضع للقانون الخاص والمتمثل في صاحب الامتياز مستغل العقار الموجه للمشروع الاستثماري.¹

أ - الدولة المانحة للامتياز:

لعل من أهم الأسباب التي جعلت السلطات العامة تتخلى عن آلية الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وتبني عقد الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل واعتباره كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي هو إعادة الاعتبار للدولة بصفتها مالكا لرقبة أملاكها العقارية الخاصة الموجهة للاستثمار.²

وتعتبر إدارة أملاك الدولة هي الجهة المؤهلة لإبرام عقد الامتياز في العقار الصناعي باعتبارها الجهاز الإداري الذي خول له القانون حق التسيير والتصرف في جميع العقارات الخاصة التابعة للدولة الموجهة للمشاريع الاستثمارية³ وبما أن عقد الامتياز يكرس بعقد إداري فإن السلطة الإدارية تكون ممثلة في وزير المالية الذي يفوض

¹ - مصطفى معطى الله، نظام الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 06، 2016، ص 145.

² - كريمة فردي، عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2018/2019، ص 25.

³ مصطفى معطى الله، المرجع نفسه، ص 146.

الفصل الثاني _____ استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

المدير الولائي لأملاك الدولة بإعداد عقد الامتياز باعتبار أن المدير الولائي لأملاك الدولة يتعاقد باسم الدولة ولحسابها وتحت إشرافها.¹

أما بالنسبة لتسيير عقد الامتياز فقد أنشأت عدة هيئات مكلفة بمتابعة الاستثمار وذلك باعتبار أن تسييره متوقف على هذه الهيئات المعنية بالمسائل الاستثمارية حتى يتمكن صاحب الامتياز من الحصول على بعض التسهيلات الإدارية والمالية المقررة للعقار الممنوح له،²

ب - المستثمر صاحب الامتياز:

بما أن الامتياز يمنح لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لإقامة مشاريع استثمارية، فإن صاحب الامتياز يمكن أن يكون شخص من أشخاص القانون العام أو شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص،³ ويتم منح الامتياز للمستثمر بمراعاة الشروط العامة في التعاقد كأهلية التعاقد ووجود موطن أكيد للمستثمر، ويكون ميسورا ماليا ومتمتعاً بحقوقه المدنية كاملة .

الفرع الثاني: شروط وكيفيات منح عقد الامتياز

أولاً- شروط منح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

سنتطرق أولاً لشروط منح الامتياز المتعلقة بأطرافه ثم المتعلقة بالعقار الصناعي محل عقد الامتياز وأخيراً شروط الاستغلال.

¹ - كريمة فردي، المرجع السابق، ص 26.

² - مصطفى معطى الله، المرجع السابق، ص 146.

³ - جلال عزيزي، عبد الكريم موكه عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموحد لاستثمار العقار الصناعي - نموذجاً، مقال منشور بمجلة أبحاث قانونية وسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيل، عدد 03، ص 130.

1. شروط منح الامتياز المتعلقة بأطراف الامتياز:

أطراف الامتياز هم الإدارة مانحة الامتياز من جهة وطالب الامتياز في هذه المرحلة.

أ- فيما يخص الإدارة مانحة الامتياز:

لم يشترط المشرع أي شرط مما يرجع إلى القواعد العامة، وقد جاء في القانون 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية السابق الذكر، إن إدارة أملاك الدولة هب التي تعد عقد منح الامتياز. وهذا العقد يكون بين صاحب الامتياز والإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الامتياز حسب الحالة¹:

- الوزير المكلف بالقطاع في حالة الأملاك التابعة للدولة.

- الوالي في حالة الأملاك الوطنية التابعة للولاية.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الأملاك التابعة للبلدية.

- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في حالة الأملاك التابعة للحافظة العقارية الموكلة إليها تسييرها.

بالإضافة لهذا العقد يشترط أن يرفق بدفتر شروط وفق ما جاء في المرسومين التنفيذيين للأمر السالف الذكر، وإن يتضمن العقد في حد ذاته شروط منع التنازل أو الإيجار من الباطن.

وقد أكدت المادة 15 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جوان 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 على صيغة الترخيص بمنح الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي²:

¹ -انظر المادة 10 ، الأمر رقم 04-08، مرجع سابق.

² - انظر المادة 15 من القانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر ع 40، الصادر في 20 جويلية 2011، التي تعدل المادة 05 من الأمر 04-08 السالف الذكر.

الفصل الثاني _____ استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

- بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
 - بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة.
 - بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي.
- ب- فيما يخص المستثمر طالب الامتياز:**

وهو الطرف الثاني في العقد فلم ترد شروط خاصة وبالتالي يتم الرجوع إلى الشروط العامة في التعاقد كالأهمية. وكلما جاء في هذا الإطار هو أن الامتياز يمنح على أساس دفتر أعباء بالتراضي لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص طبقا لما جاء في المادة 03 من الأمر رقم 04-08 المذكور أعلاه.

وهنا ينبغي الإشارة انه على المستثمر الراغب في الحصول على عقار صناعي لإنجاز مشروعه أن يقدم طلب الحصول على الامتياز إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على مستوى المنصة الرقمية المستحدثة ثم تتولى الشبائيك الوحيدة تسهيل كل الإجراءات الإدارية ليتوجه المستثمر الى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار والتي تعتبر مؤهلة لتسليم التصريح بالاستثمار للمترشح المعني، ويجب أن يحتوي هذا الطلب عمى ما يلي: ¹

- مساحة العقار موضوع الاستثمار وموقعو بدقة.

¹ - فاطنة سليمان، محمد بن الأخضر، المرجع السابق، ص60.

الفصل الثاني _____ استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

- يرفق طلب بتصريح يقر فيه انه لا يحوز بصفته مالكا في المنطقة المقصودة، لقطعة أرضية تسد حاجته في الاستثمار.
- تقوم الوكالة أو اللجنة بإرسال ملف الطلب إلى الوالي المختص إقليميا حسب الإجراءات المعمول بها ليقوم بدارستها.
- يجب على الوالي أن يبلغ رأيه خلال اجل لا يتجاوز شهر واحد، إلى الوكالة التي تبلغ المتعامل بقرارها.
- يعد قرار الترخيص المنح من طرف مديرية أملاك الدولة بالولاية والذي يمضي من طرف الوالي ثم يحول إلى مدير أملاك الدولة الولائي الذي يقوم بتحرير عقد منح الامتياز، ويسجل ويشهر بالمحافظة العقارية المختصة.
- يجب أن يحتوي مقرر المنح، على الأجل الممنوح للمستثمر قصد انجاز مشروعه إذا كان استثماره ذو أهمية خاصة للاقتصاد الوطني¹.

2- شروط منح الامتياز المتعمقة بالعقار محل الامتياز

- إن المشرع بنص المادة 02 من الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز عمى الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجة لإنجاز مشاريع استثمارية، حدد نطاق العقارات الموجبة للاستثمار المعنية بنظام الامتياز لكل الأملاك الوطنية الخاصة ما عدا:
- الأراضي الفلاحية.
 - القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات منجمية.

- ¹ - مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2006، ص 78.

الفصل الثاني _____ استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلاله لمساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
 - القطع الأرضية الموجبة للترقية العقارية المستفيدة من إعانات الدولة.
 - القطع الأرضية الموجبة للترقية العقارية المستفيدة من إعانات الدولة.
 - القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.
- وبالتالي يشترط في الأرض محل منح الامتياز أن تكون تابعة للأمالك الوطنية الخاصة وغير المستثناة قانونا من مجال تطبيق الأمر رقم 04-08 أي غير مستثناة من نظام الامتياز وحسب ما جاء في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 فيشترط أن لا تكون مخصصة أو في طور تخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها، ويشترط أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير¹ كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.

3- شروط منح الامتياز المتعمقة بالاستغلال:

أول شرط متعمق بالاستغلال جاء في بداية دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وذلك في تعريفه للامتياز على انه الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة فيها الشروط السابقة الذكر لصاحب الامتياز، وذلك من اجل استيعاب مشروع استثماري وهذا أول شرط متعلق

¹ - انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 مؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 اوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع 27، الصادر في 25 أبريل 2007.

الفصل الثاني _____ استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

بالاستغلال، أي لا يمنح الامتياز إلا لاستيعاب مشروع استثماري وكل تغيير في وجهتها أو في استعمالها يؤدي لفسخ عقد الامتياز¹.

ولا بد من انجاز المشروع الاستثماري أو القيام بعملية التعمير أو البناء مع احترام قواعد التعمير ومعايير الهندسة المعمارية والبيئية²، وفي المطابقة لقواعد التهيئة والتعمير تكون الأولوية لأدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في مخطط التهيئة والتعمير، ثم مخطط شغل الأراضي طبقاً للقانون رقم 90-29 المتعمق بالتهيئة العمرانية والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخص الهدم، وتسليم ذلك.

4- بداية تنفيذ الامتياز ومدته:

بعد إمضاء الوالي قرار منح الامتياز، يكرس بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة ويوقع عليه صاحب الامتياز، بعد توقيعه على دفتر الشروط النموذجي، وفور إتمام هذه الإجراءات، يبدأ صاحب الامتياز في انجاز مشروعه، ويثبت تاريخ حيازة الأرض بمحضر يمثل تاريخ انطلاق عقد الامتياز، تعده مديرية أملاك الدولة بالولاية، هذا المحضر له أهمية كبيرة خاصة في حساب مواعيد تنفيذ المشروع الاستثماري، وفي هذا الجانب يتعرض صاحب الامتياز لمتابعة ورقابة، لأنه ملزم بالانطلاق في تنفيذ الأشغال في الآجال المحددة في دفتر الشروط.

5- إتاة عقد الامتياز: وهنا نفرق بين حالتين

أ - بالنسبة للاستثمارات المنجزة قبل الأمر 08-04 يمنح عقد الامتياز بالكيفية التالية:

- بالدينار الرمزي طوال المدة الممنوحة لصاحب حق الامتياز لإنهاء انجاز مشروع.

¹ - انظر المواد 10، 21، 22 و28 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، مؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز عمى الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع 27، الصادر في 6 ماي 2009.

² - انظر المادة 6، المرجع نفسه.

الفصل الثاني _____ استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

- مقابل دفع إتاوة إيجارية طوال المدة المتبقية لإنجاز المشروع، وهذا في حالة ما إذا لم يتم المتعامل بإنجاز مشروعه في المدة المحددة في عقد الامتياز، وطلب مدة إضافية للإنجاز حسب الشروط السابقة الذكر، هذه المدة المتفق محددة بموجب المادة 140 من القانون 12/93 ويكون دفع الإتاوة كما يلي:¹
 - تدفع هذه الإتاوة الإيجارية عن كل المدة المتبقية، سنويا ومقدما ويمكن مراجعتها في إطار التشريع المعمول بو فيما يخص الإتاوة.
 - أما بالنسبة لعقد الامتياز المقرر بناء على اتفاقية تربط المتعامل مع الدولة مباشرة وليس عن طريق دفتر الشروط، فان تحديد ثمن الامتياز يكون بالدينار الرمزي طوال مدة الاتفاقية².
- ب - بالنسبة للاستثمارات المنجزة بعد صدور الأمر 04-08.
- تمثل الإتاوة المستحقة في عقد الامتياز حقا للخزينة العمومية وبالتالي الإتاوة تمنح للإدارة كمقابل الانتفاع بالعقار محل العقد، وتحدد ب: 20/1 أي: 05 بالمائة من القيمة التجارية النفعية للعقار الممنوح امتيازه وطريقة تقييم هذه الأملاك محددة طبقا للتشريع المعمول به من طرف مصالح أملاك الدولة. علما أن هذه الإتاوة تخضع لتخفيض يتم تطبيقه كما يأتي:
- 90 بالمائة خلال فترة انجاز الاستثمار المحددة بثلاث سنوات) 3 سنوات.
 - 50 بالمائة خلال فترة الاستغلال المحددة بثلاث سنوات تدفع سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، وفي حالة التأخر في الدفع يحق لإدارة أملاك الدولة تحصيل هذا الحق بكل الطرق القانونية.

¹ - فاطنة سليمان، محمد بن الأخضر، المرجع السابق، ص 71.

² - انظر المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 93-12، متعمق بتطوير الاستثمار، مرجع سابق.

كذلك تملك الإدارة الحق في تحيين الإتاوة كل 11 سنة، وان لم يجدد الامتياز، للإدارة الحق في تحصيل إتاوة إيجارية سنوية عن العقارات محل المنح بالامتياز مع بقاء حق الإدارة دائما في فسخ الامتياز إذا لم يحترم المستفيد بنود دفتر الشروط يتم منح الامتياز لاستغلال العقار الصناعي كألية لدعم للاستثمار عن طريق المزاد العلني، أو عن طريق التراضي، ولدراسة اجراءات منح الامتياز وفق هاتين الآليتين سنتطرق إليهما ضمن النقاط الآتية.

ثانيا - كفاءات منح عقد الامتياز

1. منح الامتياز عن طريق المزاد العلني.

بالرجوع إلى أحكام المادة 04 من الأمر رقم 04-08 فإن المشرع قد نص على أنه: "يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد".

ومن خلال هذا الأمر تم تعميم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني كإجراء حصري للحصول على كل حافضة للعقار الصناعي مع استبعاد تحويل الامتياز إلى تنازل.¹

وقد جعل الأمر رقم 04-08 والمرسوم التنفيذي له رقم 09-152 منح الامتياز عن طريق المزاد العلني القاعدة الأساسية لمنح حق الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.² ولقد أعطى المشرع الجزائري مفهوما للمزاد العلني المفتوح والمقيد في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

¹ - فائزة سقار، المرجع السابق، ص 146

² - فاطمة تاتولت، المرجع السابق، ص 129

المزاد العلني المفتوح:

ويقصد به عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعنية لإنجاز مشروع استثماري وفقا لقواعد التهيئة والتعمير المطبقة.¹

2. المزاد العلني المقيد:

يقصد بالمزاد العلني المحدود أو المقيد عرض الامتياز عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع استثماري في طبيعة محددة مسبقا والذي يشارك فيه المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل.²

ويمكن أن يشارك في المزاد كل الأشخاص الذين يثبتون موطننا أكيدا ويسرهم على الوفاء ماليا ويتمتعون بحقوقهم المدنية.³

وبصفة عامة في الأراضي التابعة للدولة المعنية يتم منح الامتياز عليها حسب صيغة المزاد العلني المفتوح أين يمكن أن يشارك كل شخص طبيعي أو معنوي وطني أو أجنبي.⁴

¹ - سيد علي زادي، المرجع السابق، ص 529

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152

³ - المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي المحدد للبنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق الم ازد العلني للقطع الأرضية التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق للمرسوم التنفيذي رقم 09-152

⁴ - فردي، المرجع السابق، ص 275

3. صيغة المزاد العلني:

بالاستناد إلى نص المادة 3 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فإن منح الامتياز عن طريق المزاد العلني يتم إما عن طريق المزايدات الشفوية أو عن طريق التعهدات المختومة ويتم إعلانه قبل ثلاثين يوماً على الأقل عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل، وعند الاقتضاء تنشر بأية وسيلة إخبارية أخرى بحيث تتضمن تعيين دقيق ومفصل للقطعة الأرضية المطبق ومساحتها ونظام التعمير

المطبق وكذا الثمن الأدنى المعروض ومدة الامتياز وتتضمن كذلك مكان إجراء المزاد وتحديد تاريخ المزايدات الشفوية وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات.¹

بالنسبة للمزايدات الشفوية:

تتم أولاً بإعلان الموظف الذي يرأس جلسة المزايدة عن الثمن الأدنى المعروض والمذكور في الملصقات بحيث تكون المزايدات بمبلغ لا يقل عن ألف دينار " 1000 دج " إذا لم يتجاوز الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار 500.000 دج (و بألفي دينار) " 2000 دج " عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار ولا يعلن عن منح الامتياز عن طريق المزايدات الشفوية إلا بعد انطفاء شمعتين على التوالي بفارق دقيقة واحدة بينهما على المزايدة الواحدة نفسها.

¹ - المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي الملحق للمرسوم التنفيذي رقم 09-152. مرجع سابق

وفي حالة إن لم تقع أية مزايمة خلال مده اشتعال هذه الأضواء يعلن المزداد لصالح صاحب العرض الذي أوقدت عليه الشمعتان ولا يعلن المزداد حتى تتم مزايمة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروف كما لا يمكن تخفيض هذا السعر في الجلسة نفسها.

وفي حالة إن لم تجر أية مزايمة يؤخر منح الامتياز ويؤجل الى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد ويعلن عنها حسب نفس أشكال الجلسة الأولى.

وإذا قدم شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد مزايمة متساوية تخولهم حقوق متساوية في المزداد، تجرى مزايمة جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص دون سواهم وإذا لم تقع أية مزايمة جديدة تجرى القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزداد.¹

أما بالنسبة للتعهدات المختومة:

فيقدم عرض عن منح الامتياز عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة مع إثبات دفع الكفالة، كما يمكن أن يرسل عرض منح الامتياز عن طريق البريد أو يوضع مباشرة في مقر المديرية الولائية لأمالك الدولة المعنية في الإعلانات الإخبارية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجري فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب ويترتب عن الإيداع المباشر تسليم المودع وصلا.

وفي حالة إذا كان الإرسال عن طريق البريد يجب أن يكون في ظرف موصى عليه مع إشعار بالاستلام وفي ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منها العبارة الآتية: " التعهد من أجل منح الامتياز ... الجزء ... رقم ... الم ازد المؤرخ في. "

ويترتب على عرض منح الامتياز قانونا قبول المتعهد كل الأعباء في دفتر الشروط ولا يمكن إلغاء التعهد بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار.²

¹ - المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي الملحق للمرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، مرجع نفسه

² - المادة 03 ، المرجع نفسه

ثانيا - منح الامتياز عن طريق التراضي.

اعتبر الأمر رقم 08-04 التراضي كإجراء استثنائي، وتكون المشاريع الاستثمارية التي يمنح فيها الامتياز بالتراضي ذات أولوية وأهمية وطنية، أو تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن أو تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة، كما لا يرخص منح الامتياز بالتراضي إلا من طرف مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار،¹ حيث يعرض الوزير المعني أو الوالي المختص اقليميا المشاريع الاستثمارية القابلة لمنح الامتياز بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار.²

وبموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تم إلغاء الم ازد العلني وتكريس التراضي كصيغة وحيدة لمنح حافظة العقار الصناعي مع منح تخفيضات جد معتبرة على مبلغ إتاوة الامتياز،³ كما تتضمن هذا القانون على أن يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.⁴

الفرع الثالث: الحقوق والضمانات التي يمنحها عقد الامتياز للمستثمر

باعتبار أن الامتياز عقد فإنه ينشأ عن تنفيذه عدة آثار والتي تمثل حقوق والتزامات تقع على عاتق الطرفين، وعلى هذا الأساس سننتقل إلى دراسة حقوق صاحب الامتياز في مجال

¹ - كريمة فردي، المرجع السابق، ص ص 273-274.

² - فاطمة تاتولت، المرجع السابق، ص 134.

³ - فايضة سقار، المرجع السابق، ص 147.

⁴ - شايب باشا، المرجع السابق، ص 95.

العقار الصناعي والتزاماته من جهة، ومن جهة أخرى حقوق الإدارة والتزاماتها تجاه المستثمر كالاتي:

أولاً- حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز.

بالنسبة لحقوق المستثمر فإنها تتمثل في:

1. الحصول على حق الانتفاع في الملك لمدة لا تقل عن 33 سنة:

حيث القاعدة هي أن يتحصل المستثمر على القطع الأرضية الموجهة لإنجاز المشروع الاستثماري بموجب عقد الامتياز لينتفع بها لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين و قد تصل الى 99 سنة كحد أقصى.¹

2. الحصول على رخصة البناء:

بما أن لصاحب حق الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي الحق في تشييد البنايات وإقامة منشآت فوق القطع الأرضية التابعة للأمالك العقارية الخاصة الوطنية محل الامتياز فهو ملزم باستصدار رخصة البناء وذلك لأن رخصة البناء هي الضمانة الأساسية التي اعتمدها المشرع الجزائري لاحترام قانون العمران.²

3. الحق في إنشاء الرهن الرسمي:

حيث يسمح للمستفيد بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن امتياز وكذا على البنايات المقرر اقامتها على الأرضية الممنوح امتيازها بغرض ضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط³ وذلك طبقاً للفقرة 02 من المادة 11 من الأمر رقم 04-08. أما بالنسبة لامتياز المستثمر:

¹ - فاطمة تاتولت، المرجع السابق، ص 135.

² - فردي، المرجع السابق، ص ص 293-296

³ - كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 98

فإن المستثمر يلتزم على وجه الخصوص باحترام بنود دفتر الشروط بحيث يلتزم بما يتضمنه العقد تحت طائلة إسقاط الحق من الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة، كما يلتزم المستثمر بتسديد الإتاوة التجارية السنوية أو دفع إتاوة الإيجار.¹

حيث نصت المادة 09 من الأمر رقم 04-08 على أنه: يمنح الامتياز بالمزاد العلني مقابل تسديد الإتاوة التجارية السنوية الناتجة عن المزاد العلني ويمنح الامتياز بالتراضي مقابل دفع إتاوة تجارية سنوية كما هي محددة من مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً والتي تمثل 1/20 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز.

كما يلتزم أيضاً المستثمر بالإبلاغ عن كل ممتلك ثقافي عثر عليه حيث يجب على صاحب الامتياز الإبلاغ عن كل الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على قطعة الأرض محل الامتياز إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً الذي يعلم مدير الثقافة للولاية بذلك.²

الأشياء محل التعاقد، مدة التنفيذ وطرق التنفيذ كما يكمن حق الإدارة مانحة الامتياز في تعديل شروط العقد فيما يخص تمديد مدة انجاز المشروع ومسألة مراجعة الإتاوة المحددة والتي تتم من طرف مديرية أملاك الدولة وفي الجهة المقابلة يكون لصاحب الامتياز في حالة استعمال الإدارة لحقها في تعديل شروط العقد الحق في المطالبة بالفسخ، ولها الحق أيضاً في إسقاط حق الامتياز إذا كان المستثمر صاحب الامتياز لا يحترم التزماته، وفي المقابل يقع على عاتق الإدارة المانحة للامتياز الالتزام بتنفيذ الالتزامات الواردة في العقد.

1 - فاطمة تاتولت، المرجع السابق، ص 139

2 - كريمة فردي، المرجع السابق، ص 310.

المبحث الثاني: منازعات استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والفصل فيها

المطلب الأول: طبيعة منازعات استغلال العقار الصناعي

تتشكل المنازعات العقارية، من جميع المسائل القانونية العالقة في ميدان ملكية العقار الصناعي في حد ذاته أو عملية الانتفاع به في إطار الاستثمار، حيث تؤثر هذه المسائل سلبا في دعم الاستثمار وتنمية الاقتصاد الوطني إذا بقيت عالقة من دون إيجاد حل لها سواء تعلق الأمر بالعقار في إطار المناطق الصناعية، في إطار قوانين الاستثمار¹. أو بطبيعة المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي حسب العقود المنظمة لاستغلاله، ومنه سندرس في هذا المطلب منازعات تسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي في الفرع الأول، والمنازعات الواردة على تنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي في الفرع الثاني

الفرع الأول: منازعات تسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي

إذ هناك قطع أرضية لاستغلال العقار الصناعي مشغولة ومبينة من طرف المستثمرين، غير أن وضعيتها القانونية لم يتم تسويتها بعقود رسمية، وذلك لعدم ملكية مؤسسات التهيئة لبعض التجزئات العقارية داخل المناطق الصناعية أولا، وبالتالي عدم اكتساب ملكية العقار الصناعي من طرف هؤلاء المستغلين داخل هذه المناطق ثانيا.

أولا: منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي إلى المؤسسات المكلفة بالترقية

فقد شهدت المناطق الصناعية ومناطق النشاط العديد من المنازعات المتعلقة بملكية القطع الأرضية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، يعود السبب فيها إلى تجاوزات بعض الممثلين المحليين للصلاحيات الممنوحة لهم في توزيع الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية كما يعود السبب لهذه المنازعات في مناطق النشاط التي تعود ملكيتها في الأصل للخواص

¹ - فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 135

إلى استيلاء البلدية في ظل الاحتياطات العقارية على الأراضي دون توفر شروط نزع الملكية للمنفعة العامة، هذا وقد لا تمنع تعويضات على هذا النزاع.¹

ويعد عدم احترام إجراءات إدماج الأراضي الموجودة في المحيط العمراني ضمن الاحتياطات العقارية البلدية مصدر آخر للمنازعات المتعلقة بالملكية، لأن في مثل هكذا حالة لم تتحول الملكية لصالح البلدية.²

وأمام هذه الوضعية صدرت التعليمات الوزارية المشتركة سنة 1999، المتعلقة بتطهير العقار الصناعي، والتي عملت على:

- إلزام المؤسسات المهيأة أو المالكة اكتساب ملكية الأوعية العقارية بعقد رسمي
- ضرورة الحصول على رخصة تجزئة المناطق الصناعية وشهرها.³

ثانياً: تحويل ملكية العقار من الهيئات المتخصصة إلى المتعاملين الاقتصاديين

عرفت عقود الملكية من الهيئات المكلفة بالترقية إلى المستفيد تباطؤ كبيراً في إتمام إجراءاتها، حيث أن 24% من المناطق الصناعية في نهاية أفريل لعام 1998، و35% في نهاية سنة 1999 لم ترقى إلى المستوى المطلوب والأهداف المرجوة منها.⁴

هذا وقد شكل الوضع خطورة أكثر في مناطق النشاط، حيث عرفت هي الأخرى تباطؤ في إعداد عقود الملكية لصالح المتعاملين الاقتصاديين، فإلى غاية 2004 حوالي "10000" عشرة

1 - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 320.

2 - خوادجية سميحة حنان المرجع نفسه، ص 321.

3 - ترتبط رخصة التجزئة بملكية العقار محل التنازل، وذلك طبقاً للمادة 57 من القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. أنظر: عايدة مصطفاوي، التسوية القضائية للمنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي، الملتقى الوطني السادس حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 24/25 فيفري، 2014، ص3

4 - سميحة حنان خوانجية، المرجع نفسه، ص 321

ألاف، متعامل تحصلوا على سندات الملكية، وثلاثة عشر الف " 13000 " لديهم قرارات ترخيص لا ترقى إلى مرتبة العقد الرسمي، وإن كانت سابقة التاريخ حسب الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا.¹

وبمناسبة ظل تجاوزات بعض الممثلين المحليين للصلاحيات الممنوحة لهم في توزيع الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، أصدرت المديرية الوطنية للأموال الوطنية مذكرة بناء على

طلبات مديري أملاك الدولة والمتعاملين الاقتصاديين²، القاضية بضرورة تسوية وضعية هذه الأراضي الممنوحة قبل صدور قانون التوجيه العقاري³ 90/25.

هذا وتعد بعض التعليمات والمذكرات الصادرة عن المصالح المركزية، في إطار تطهير ملكية العقار لصالح المستثمرين، سببا في المنازعات، ويظهر ذلك من خلال عدة حالات نذكر منها حالتين:

¹ - سميحة حنان خوانجية، مرجع سابق، ص 322.

² - المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية، تحت رقم 2548 المؤرخة في 23 مارس 2008، والمتضمنة تسوية القطع الأرضية الواقعة خارج محيطات التعمير الممنوحة في إطار الاستثمار الخاص الوطني وعمليات التعمير والبناء، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات مذكرات خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري)، 2008، ص 44، 45. نقلا عن سميحة حنان خوانجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 323.

³ - سميحة حنان خوانجية، مرجع نفسه، ص: 323.

1- الحالة الأولى: البرقية رقم 247 المؤرخة في 23 جويلية 2000¹ القاضية بتجميد منح الامتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للدولة، نظرا لحصول تلاعبات عديدة سببها عدم وجود نصوص قانونية واضحة.²

هذا وأصدرت مديرية الأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية بتاريخ 18 أبريل 2005 مذكرة تحت رقم 2037 بغرض التطهير النهائي لعمليات منح الامتياز بالتراضي، فأكدت على أن الامتيازات بالتراضي الممنوحة قبل صدور البرقية رقم 247 أعلاه، يتم تسويتها عن طريق إعداد عقود منح الامتياز لفائدة المتعاملين المعنيين مقابل تسديد المبلغ المحين للإتاوة، والامتيازات الممنوحة بعد صدور البرقية السالفة يستلزم الاعتراض عن تسويتها بصفة قطعية، واتخاذ الإجراءات القانونية قصد الحفاظ على الأوعية العقارية المعنية.³

2- الحالة الثانية: تعليق الهيئات المكلفة بترقية ملفات التنازل عن القطع الأرضية المتواجدة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاط لفترة طويلة، بسبب رفض مصالح المحافظة العقارية شهر العقود الخاصة بها مبررة ذلك بتعليمات سابقة صادرة عن المصلحة المركزية التي نصت على وجوب إخضاع تسيير العقار العمومي للتنظيم الجديد المكرس بالأمر رقم 04-08 الذي طبق الامتياز غير القابل للتنازل.⁴

1 - المذكرة رقم 2037 المؤرخة في 18 أبريل 2005، المتعلقة بالتنازل و/أو منح الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، 2005، ص: 7، نقلا عن سميحة حنان خوانجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 328.

2 - سميحة حنان خوانجية، مرجع نفسه، ص 328.

3 - سميحة حنان خوانجية، مرجع نفسه، ص 328.

4 - سميحة حنان خوانجية، مرجع نفسه، ص 328.

الفرع الثاني: منازعات تنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي

تختلف طبيعة هذه المنازعات باختلاف وتنوع العقود الواردة على العقار الصناعي، وترتكز أيضا على مدى تنفيذ المستثمر لالتزاماته المنوه عليها في هذه العقود وكذا في سلطة الإدارة في فرض شروط العقد وضرورة احترامها من طرف المتعامل¹.

وعليه خصصنا لكل نوع من العقود السابق دراستهما المنازعات المتعلقة به، والتي تطرح إشكالات على أرض الواقع. أولا: المنازعات المتعلقة بعقد التنازل، ثانيا: المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز.

أولا: المنازعات المتعلقة بعقد التنازل

رغم إلغاء العمل بهذا العقد، أين أصبح عقد الامتياز أو بالأحرى اعتمده المشرع الجزائري هذا الأخير كنمط وحيد لاستغلال العقار الصناعي، إلا أنه يستوجب تناول المنازعات التي تعلقته به، والتي تطلبت مجهودات كبيرة من الفصل فيها بعد سعي الجهات أو السلطات المختصة لإيجاد حولا قانونية.

1. المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي:

وتتحصر هذه المنازعات أساسا في طرفي عقد الاستغلال، والذين هما المستثمر والمؤسسة المختصة بالإدارة والتسيير، وتتمثل هذه النزاعات في:

- عدم اتفاق المستثمرين والمؤسسة المهيأة على سعر إعادة التنازل بالبيع بالتجزئات العقارية، حيث أن المتعامل يطالب بإعادة التنازل لفائدته على أساس سعر الاقتناء، أي الثمن الذي اشترت به هذه المؤسسة العقار، أما هذه الأخيرة ترفض الاقتراح وتطالب بإعادة التنازل على أساس سعر السوق الحقيقي للعقار.

¹ - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 39.

الفصل الثاني _____ استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

- عدم اكتساب أجهزة التهيئة أو مؤسسات التسيير لبغض العقارات خاصة تلك المملوكة للخواص بسبب رفض مالكي هذه العقارات بيعها بالتراضي، وإما بسبب عدم إمكانية المؤسسات شراء هذه العقارات بالسعر الحقيقي للسوق، مما ينشأ عنها العديد من المنازعات التي تتعلق باكتساب العقار وإعادة التنازل عليه.

- المنازعات الناشئة في حالة وقوع أضرار مادية ناتجة عن الأشغال التي يقوم بها المستثمر نفسه، أو كل من يعمل بإذنه كالمقاول من الباطن مثلاً، أين يكون التعويض في هذه الحالة على عاتق المتعامل وحده، أما إذا كانت المسؤولية غير محدودة، أي امتدت إلى تجزئات أخرى، فإن التعويض للمالكين، تكون بالنظر إلى أهمية مساحة العقار الذي أقيم عليه الانجاز¹.

2. المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد التنازل: ويمكن حصرها في:

- عدم قيام المستثمرين بإتمام الإجراءات الشكلية المطلوبة لإضفاء الرسمية على قرار التخصيص الذي بموجبه تمت الاستفادة من قطع الأراضي.

- عدم تنفيذ المستثمر لالتزامه المتعلق بدفع ثمن العقار المستفيد به، وهنا يستلزم التفرقة بين حالتين²:

¹ - المادة 11 من القرار الوزاري المؤرخ في 1984/30/50 المتضمن دفتر الشروط النموذجي والمتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

² - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 49.

• الحالة الأولى:

- إذا كان المستثمر قد دفع ثمن التنازل بناء على السعر الذي حددته إدارة أملاك الدولة بصفة تامة، فإنه يعتبر مالكا، وفي هذه الحالة يستوجب على إدارة أملاك الدولة تنفيذ التزامها المتمثل في اعداد عقد الملكية، وإلا نشب نزاع يكون فيه حق المتابعة للمستثمر.

• الحالة الثانية:

إذا لم يدفع المستثمر ثمن التنازل، يكون حق المتابعة لمصالح أملاك الدولة.

3. منازعات فسخ عقد التنازل

تعلق فسخ عقد التنازل بشروط تتمثل في:

أ. تعلقه بمدى انجاز المشروع، وفق برنامج الاستثمار المعتمد المقررة له، وحسب ماهي محددة في دفتر الشروط كما تتم مراقبة، أو بالأحرى معاينة عدم الإنجاز وفق بنود دفتر الشروط من طرف الديوان الوطني لتوجيه ومتابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة، وفي حالة ثبوت عدم انجاز المشروع تحرر الهيئة الإدارية محضر بذلك ترسل نسخة منه إلى المدير الفرعي لأملاك الدولة بالولاية من أجل مباشرة إجراءات دعوى الفسخ، كما هو مؤكد بالمادة 08 من مشروع المرسوم التطبيقي للمادة 151 من قانون المالية لسنة 1985، وبعدها بالمادة 164 من قانون المالية لسنة 1992.

ب. تعلقه بعدم إمكانية القطعة الأرضية المتنازل عنها، إلا أنه ولكثرة المنازعات جراء هذا الشرط المتمثل تحديدا في عدم إمكانية إعادة التنازل لهذه العقارات تحت طائلة الفسخ، قامت الإدارة المعنية بإلغاء هذا الشرط، وذلك بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1990/11/18 والمتعلق بالتوجيه العقاري¹.

¹ فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 147.

ثانيا- المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز

انطلاقا من نصي المادتين 167 و 168 من المرسوم التنفيذي رقم 454/1، والمتعلق بتسيير و إدارة الأملاك الوطنية، وكذلك النصوص 192، 193، 194 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، والتي أكدت جميعها على أن منازعات عقد الامتياز لتسيير مرفق عام، أو شغل للأملاك الوطنية العمومية، تعتبر منازعات إدارية مهما كانت طبيعة أطرافها لا تتعلق بالعقار الصناعي، وعليه نحدد منازعات عقد الامتياز الناتجة عن استغلال العقار الصناعي في أنها ما يوجد منها ما يتعلق برفض منح الامتياز، ومنها ما يخص تنفيذ العقد وأخرى تتعلق بفسخه.¹

1 . المنازعة في قرار رفض منح الامتياز

يتم منح الامتياز كما نعلم عن طريق قرار اداري صادر عن وكالة ترقية الاستثمار ودعمه أو اللجنة الولائية لدعم الاستثمار وذلك بعد تقديم المعني لطلب الامتياز على أن ترد الجبهة المعنية على طلبها هذا خلال 60 يوما من تاريخ ايداع الطلب بالقبول أو بالرفض، أين في حالة رفضها بحق للمستثمر رفع طعنا إداريا للفصل في قرارها هذا أمام السلطة الوسيطة عليها، على أن تفصل فيه في أجل 15 يوما بقرار اداري، غير قابل للطعن قضائيا، كما ورد ذلك في نصوص المواد 09، 14، 19 من قانون 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار، غير أن القانون 16/01 جاء مستدركا للخطأ الذي ارتكبه المشرع في إطار قانون 12/93 من حيث سماحه بالطعن في قرار الوكالة أمام القضاء الإداري، بعد أن كان ذلك غير مسموح به، الشيء المؤكد بنص المادة 07 في فقرتيها 03 و 04 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

1 - - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 100

ومع صدور الأمر رقم 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي المتابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمراسيم التنفيذية له. أصبح الامتياز يمنح مباشرة بموجب عقد تبرمه إدارة أملاك الدولة، بناء على المزايدات كأصل واستثناء عن طريق التراضي، وبصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 رقم 11-11 تم إلغاء المزاد العلني وأبقى على التراضي كنمط وحيد لمنح الامتياز لوجوب قرار صادر من الوالي.¹

2. المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الامتياز:

يظهر هذا النوع من المنازعة في حالة عدم قيام المستفيد بإنجاز مشروعه في المدة المحددة في العقد الإداري لإنجاز المشروع المحددة في القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار بـ سنة واحدة، يمكن تجديدها مرة واحدة، أين بصدور الأمر 04-08 السابق ذكره في حالة عدم انجاز المستثمر لمشروعه يتم سحب الامتياز عن طريق القضاء بعد أن كانت تسحب وفق نفس إجراءات سحبها دون المساس بأحكام القانون الأخرى المعمول بها في حالة عدم احترام أحكام هذا المرسوم ماعدا الحالة القاهرة، أين نصت عن ذلك صراحة المادة 46 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار.²

3. المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز

كقاعدة عامة يجب الفسخ بعقد الامتياز في الأملاك الوطنية العمومية، والذي يتم دون اللجوء إلى القضاء والفسخ في الأملاك الوطنية الخاصة والذي يشترط اللجوء إلى القضاء. وتتمثل المنازعات المترتبة عن الفسخ في الحالات الآتية:

¹ - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 100.

² بوجردة مخلوف، المرجع نفسه، ص 100.

- حالة عدم تنفيذ المستثمر لالتزاماته، أو في حالة التنفيذ الجزئي للمشروع.
- حالة عدم احترام المستثمر لأحد بنود وشروط الاتفاقية النموذجية أو أحكام دفتر الشروط، كما وضحت ذلك المادة 12 من الأمر 04-08 على أن توجه الإدارة المعنية إذار للمستفيد بواسطة رسالة مسجلة قبل ستة أشهر من اتباع إجراءات الفسخ، ويقع هذا الأخير تحت طائلة البطلان عن عدم مراعاة هذا الاجراء.
- حالة انجاز البناءات المقررة في الآجال، لكنها غير مطابقة للبرنامج المحدد أو رخصة البناء ومعاينة المخالفة من المصالح المتخصصة بالتعمير، يتم اسقاط حق الامتياز دون تعويض، وفقا لنص المادة 22 من المرسوم 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز¹.
- حالة انجاز المشروع في الأجل المحدد وتشغيله ثم الانحراف عن الغرض المخصص له، أو حالة التنازل أو التأجير من الباطن لحق الامتياز قبل إتمام المشروع الاستثماري وتشغيله دون رخصة من إدارة أملاك الدولة².
- إذا وقع فسخ العقد أعياد المتعاقدان وهما الهيئة المختصة، وصاحب الامتياز الى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فإذا استحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض طبقا لنص المادة 122 من الامر 75-58³

¹ - المادة 22 من الامر 04-08 ، مرجع سابق

² - خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 350.

³ - المادة 122 من الأمر 85-57 المؤرخ في 1975/90/62 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

المطلب الثاني: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي.

يطرح العقار الصناعي الكثير من النزاعات، ويعود ذلك إلى عدم وجود مسح شامل للأمولاك العقارية يضاف إليه وجود ترسانة نصوص قانونية معتبرة، وسياسة عقارية غير مستقرة تغيرت كل مرة باختلاف التوجهات الاقتصادية. وفي ظل هذا الوضع، يتدخل القضاء في حل النزاعات المطروحة أمامه، والمتعلقة إما بتحديد مسؤولية الإدارة أو المتعامل في حالة إخلال كل منهما بالتزاماته، كما يتدخل لتقدير مدى مشروعية تصرفات الإدارة أو المستفيد في مجال تنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي¹.

وعليه قد يكون القضاء الإداري هو المختص في حل هذه النزاعات، كما قد يكون القضاء العادي هو المختص، وذلك بناء على معايير وأحكام قانونية معينة، وقد يتم اللجوء إلى طرق ودية لحل النزاعات كالوساطة أو الصلح والتي نظمها المشرع في قانون الاجراءات المدنية و الادارية²، في حين قد يتم طرح النزاع أمام أجهزة التحكيم بمقتضى القانون وباتفاق أطراف العقد نظرا لان التحكيم أصبح سمة مميزة للاستثمار خاصة وذلك لما فيه من ميزات تمنح ضمانات للمستثمر الأجنبي خاصة.

وعليه سنتعرض في الفرع الأول من هذا المطلب للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي عن طريق القضاء، ثم نتناول الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي وديا في الفرع الثاني

1 - فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 155.

2 - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ع 21، الصادر في 23 أبريل 2008. المعدل و المتمم

الفرع الأول: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي عن طريق القضاء

سنحاول من خلال هذا الفرع تبيان المنازعات المتممة بالعقار الصناعي الخاضعة للقضاء الإداري أولاً ، ثم نبين المنازعات المتممة بالعقار الصناعي الخاضعة للقضاء العادي ثانياً.

أولاً- اختصاص القضاء الإداري

لقد كرس المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ المعيار العضوي من خلال نصه في المادة 800 من على أن النزاع يكون من اختصاص القاضي الإداري، عندما يكون أحد أطرافه شخصاً ذو طابع إداري.

انطلاقاً من هذا المفهوم، يمكن القول أن العقود الإدارية التي تبرمها الإدارة تكون من اختصاص القضاء الإداري كقاعدة عامة، ويجد هذا المبدأ تبريره بالنسبة لعقد التنازل المنصوص عليه بموجب القانون رقم 83-11 المتضمن الاستثمار الاقتصادي الخاص، وكذا قانون المالية لسنة 1985 وكذا المرسوم رقم 86-05، أو بالنسبة لعقد الامتياز المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 93-12 والمراسيم التنفيذية له، بالإضافة إلى الأمر 01-03 والمتضمن تطوير الاستثمار.

ومنه فإننا سنتعرض في تحليلنا لاختصاص القضاء الإداري إلى كل من العقدين "الامتياز والتنازل" لمعرفة متى يكون القاضي الإداري مختصاً في حل المنازعات الناجمة عنهما.

1. بالنسبة لعقد التنازل: لقد 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

¹ - قانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

² - انظر المادة 151 من القانون رقم 84-21 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984، المتضمن قانون المالية لسنة 1985، ج ر ع 72، الصادر في 31 ديسمبر 1984.

إداري وأحد أطرافه شخص إداري الشيء الذي يحتم اختصاص القاضي الإداري، في حل كل المنازعات المتعلقة بفسخه.

أما عن سبب فسخ عقد التنازل فهذا راجع لأنه كان مصحوبا بشرط فاسخ في دفتر الشروط الخاص به، يتعلق بمدى انجاز المستثمر للمشروع المتفق عليه وحسب الكيفيات والآجال المتفق عليها¹.

ففي حالة عدم انجاز المشروع من طرف المستفيد في الآجال المحددة فان الوكالة المكلفة بمتابعة الاستثمار تحرر محضرا بذلك وتحيل الملف إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا حتى يباشر إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء الإداري.

أما عن القرار الصادر بالفسخ فيو حكم تقريري وليس منشيء، فالفسخ هنا مقرر بقوة القانون.

2. بالنسبة لعقد الامتياز:

عملا دائما بنص المادة 800 من ق إ م إ يكون الاختصاص للقضاء الإداري بحسب المعيار العضوي الذي اخذ به المشرع الجزائري، فان جميع المنازعات التي تكون فيها الإدارة سواء الدولة أو الولاية أو البلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري طرفا فيها يعود الاختصاص فيها للمحاكم الإدارية بصفة ابتدائية أو اختصاص مجلس الدولة بصفة ابتدائية ونهائية فيما يخص القرارات المركزية تبعا للمادة 09 من قانون العضوي رقم 98-01 والمتعمق بمجلس الدولة²، وبخصوص المنازعات المتعلقة بالعقارات الخاصة التابعة للدولة فان المدير الولائي لأملاك الدولة هو الذي يتولى إبرام العقود المتعلقة باستغلال تمك العقارات. ونصت المادة 10 من الأمر 08-04 المتعمق بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة على أن عقد الامتياز يحرره مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، فعقد الامتياز

¹ -انظر المادة 06 من القانون 86-05، مرجع سابق.

² - قانون العضوي رقم 98-01 والمتعمق بمجلس الدولة

هو عقد إداري وعليه في نفس السياق نصت المادة 12 على أن مدير أملاك الدولة المختص إقليميا هو الذي يتولى رفع دعوى إسقاط الامتياز والأصح فسخ عقد الامتياز أمام الجهة القضائية المختصة، وبالتالي وطبقا للمعيار العضوي فان الاختصاص يكون للمحاكم الإدارية، فكل منازعة حول فسخ عقد الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة يعود الاختصاص فيها للقضاء الإداري بصفته صاحب الولاية العامة لكل نازع تكون الإدارة طرفا فيه بعد توجيه اعدارين للمستثمر المستفيد من عقد الامتياز¹.

وأما بالنسبة لمسألة التعويض عن فسخ عقد الامتياز فان الدولة تدفع تعويضا للمستثمر بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أنجزها المستثمر على القطعة الأرضية على أساس الأشغال المنجزة بصفة نظامية.

وفي حالة ما إذا قضى بهدم البنايات المنجزة فانه يتعين على المستثمر أن يعيد القطعة الأرضية إلى حالتها الأصلية، وتنقل مباشرة بعد فسخ الامتياز، الامتيازات والرهون المقيدة على القطعة الأرضية من طرف المستثمر إلى مبلغ التعويض الذي يستحقه هذا الأخير².

ثانيا - اختصاص القضاء العادي

إن اختصاص القضاء العادي في حل النزاعات المترتبة عن عقد التنازل والامتياز، يكون عن طريق معرفة محل العقد، وكذا موضوع هذا الأخير.

1. بالنسبة لعقد التنازل:

والمقصود بعقود إعادة التنازل التي تبرمها مؤسسات إدارة وتسيير المناطق الصناعية مع المتعاملين او المستثمرين داخل المناطق الصناعية، وذلك بموجب عقود توثيقية ومشهرة،

¹ - انظر المادة 16 من دفتر الأعباء المحدد لبنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الملحق بالرسوم التنفيذي رقم 09-153، مرجع سابق.

² - انظر المادة 12 ، الأمر رقم 08-04، مرجع سابق.

وعليه فالنزاع الذي يثور أمام القاضي العادي في شأن هذه العقود يكون على أساس أنها عقود مدنية موثقة ومشهرة، زيادة على ذلك أن أطراف النزاع ليسوا أشخاصا معنوية عمومية إدارية، فطبيعة العقد هو مدني، والنزاعات الناجمة تتمثل في:

- إلزام المؤسسة المهيئة بإتمام إجراءات عقد البيع وتسوية الملكية.
- كذلك بالنسبة لدعوى تحديد ثمن التنازل، التي يرفعها المستثمر المستفيد من منح الامتياز على العقار في إطار المناطق الصناعية أو مناطق النشاط، ضد مؤسسات التهيئة وذلك أمام القضاء العادي¹ والمحاكم صاحبة الولاية العامة في النظر في الدعاوى العادية حسب قواعد الاختصاص الإقليمي المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2. بالنسبة لعقد الامتياز:

بالنظر إلى أطراف النزاع فبدون أي شك أن المنازعات التي تنشأ بين صاحب الامتياز المستفيد من حق عيني عقاري والغير حول عقد الامتياز سواء التي ترفع من الغير أو التي ترفع من طرف صاحب الامتياز تخضع للقضاء العادي لكونها بين الخواص.

وبما أن تحديد المنازعة الإدارية تتم بناء على صفة الشخص الإداري المراد مخصصته تطبيقيا للمعيار العضوي المكرس بالمادة 800 من ق إ م إ، فإنه بمفهوم المخالفة يقوم اختصاص القاضي العادي للنظر في طلبات البنوك أو المؤسسات المالية فيما يخص الصيغة التنفيذية التي تمكنها مباشرة إجراءات الحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز، في حالة عدم امتثال صاحب الامتياز لدفع المبلغ المستحق عند حلول أجل الدين.

ويقوم اختصاص القاضي العادي عند إلزام الوكالات الولاية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، بإتمام إجراءات البيع ونقل الملكية، باعتبار المؤسسة العمومية ذات طابع صناعي وتجاري تخضع في معاملاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري، وبالتالي اختصاص

¹ - منصور أسماء، مرجع سابق، ص 109.

القاضي العادي. ويقوم كذلك اختصاص القاضي العادي، في حالة عدم تنفيذ المستثمر التزاماته¹، فيما يخص تسديد الحصص المالية المرتبطة بأشغال صيانة شبكة الطرق، وصيانة الهياكل اللازمة الأساسية للمنطقة الصناعية، لفائدة المؤسسة المكلفة بتسيير المنطقة الصناعية.

الفرع الثاني: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي بالطرق البديلة

هناك الطرق الودية لحل النزاعات المرتبطة بالعقار الصناعي وتتمثل في الصلح والوساطة والتحكيم والتي أوردها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع مراعاة أن الصلح والوساطة يرتبط أساسا بوجود الدعوى القضائية، وبالتالي تم تسميتها بالطرق الودية لأنها تتم في إطار الدعوى القضائية ولا تمثل بديلا عنها. بينما التحكيم إجراء نجهه مستقلا عن الدعوى القضائية.

أولاً- الصلح والوساطة

يعتبر الصلح والوساطة طريقتين لتسوية النزاعات وديا، لتقليص المدة وتقاديا للبطء في حل النزاعات، وتعرض فيما يلي لأحكام الصلح، ثم لأحكام الوساطة.

1- الصلح:

تم تعريف الصلح بالمادة 459 من القانون المدني بأنه: "عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا، وذلك بان يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه باستثناء ما تعلق بالحالة الشخصية أو النظام العام." والصلح كطريق بديل لحل النزاعات الإدارية خصها

¹ - انظر المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 08-55 مرجع سابق، والقرار الوزاري المشترك المتعلق بالمناطق الصناعية، ج ر ع 48، 2008 .

المشعر¹ بمجموعة من المواد التي تحدد إطاره القانوني وصوره ومجاله، كما أشار إلى الجهات القضائية المختصة للقيام به وكذا اثاره على القضية المفصول فيها بواسطة إجراء الصلح².

وبداية جاءت المادة 04 من ق إ م إ والتي نصت على انه:

"يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف أثناء سير الخصومة في أية مادة كانت."

والإطار القانوني للصلح نظمه المشعر من المواد 954 إلى 956 من ذات القانون بحيث أدرج فيه المجال الذي يجوز فيه الصلح من حيث اختصاص الجهات القضائية لمباشرته، وكذا الوقت الذي يتم فيه الصلح، ورغم جواز الصلح في جميع المواد إلا أن بعض إجراءاته تختلف بين القضاء العادي والقضاء الإداري، فبالنسبة لإجراءات الصلح في القضاء العادي، يجوز للخصوم التصالح تلقائيا أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة، ويثبت الصلح في محضر يوقع عليه الخصوم والقاضي، وأمين الضبط، ويودع بأمانة ضبط الجية القضائية، فالخصومة التي تنتهي بالصلح لا يصدر في شأنها حكما قضائي إنما يصبح لمصلح القوة التنفيذية³.

أما الصلح في القضاء الإداري، فليس إجباريا في ظل ق إ م إ، إنما جعله المشعر إجراء جوازيا يخضع لتقدير القاضي الإداري، وله إجراءه في أي مرحلة تكون عليها الخصومة، بسعي من الخصوم أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الخصوم⁴، ويحرر القاضي محضرا في حال التوصل إلى صلح يبين ما تم الاتفاق عليه، ويكون هذا الأخير غير قابل لأي طعن. والصلح يجوز في دعاوى فسخ عقود التنازل أو الامتياز التي تكتسي الصفة الإدارية، والتي

¹ عيساني علي، التظلم والصلح في المنازعات الإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد - تلمسان، 2008، ص 32.

² - عيساني علي، المرجع نفسه ص 34.

³ - بن صاولة شفيقة، الصلح في المادة الإدارية، ط2، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2008، ص 85.

⁴ -المادة 990 ، القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، مرجع سابق.

تكون الإدارة طرفا فيها، ويجوز الصلح في دعاوى المستثمر لفحص مدى شرعية تصرف الإدارة التي قد تمس بمصلحته والتعويض المناسب للضرر، لكن لا يجوز الصلح في دعوى الإلغاء التي يرفعها المستثمر لإلغاء القرار الإداري المخالف للقانون لأنه لا صلح على عدم المشروعية، كما يستبعد الصلح في الدعاوى الاستعجالية، والمسائل المتعلقة بالنظام العام فلا يجوز الصلح فيها، فالضرائب والرسوم المستحقة إذا كان حق تحصيلها نهائيا وليست محلا للنزاع، فلا يجوز الصلح بشأنها، كما لا يجوز الصلح في أحكام قانون العمل إذا أصيب العامل واستحق تعويضا ولا يجوز الصلح على هذا الحق، ولا يجوز الصلح على الأموال العامة للدولة لأنها تخرج من دائرة التعامل¹.

2- الوساطة:

تعتبر الوساطة إحدى الطرق الفاعلة لتسوية النزاعات بين الأشخاص من خلال إجراءات سرية وسريعة يقوم بها شخص ثالث محايد يقوم على محاولة تقريب وجهات النظر بين أطراف النزاع بغية الوصول إلى تسوية تكون مرضية لجميع الأطراف، وتتطلب الوساطة المشاركة المباشرة لأطراف النزاع ومحاميهم في حال وجودهم، بحيث يعطى كل طرف الفرصة للتعبير عن وجهة نظره، بعد ذلك يقوم الوسيط بمساعدة الأطراف على تحديد حاجاتهم ومصالحهم الفعلية، ومساعدتهم على إيجاد الأهداف المشتركة².

وقد تعرضت المادة 994 من ق إ م إ للوساطة، حيث على القاضي عرض الوساطة على الخصوم في جميع المواد باستثناء قضايا شؤون الأسرة والقضايا العلمية وكل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام.

¹ - عروة عبد الكريم، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية - الصلح والوساطة القضائية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، الجزائر، 2012، ص 28.

² - المادة 998، القانون رقم 08-09، مرجع سابق.

وقد حدد المشرع الجزائري مدة الوساطة بثلاثة أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة، بطلب من الوسيط عند الاقتضاء وموافقة الخصوم، ويكون للقاضي سلطة مراقبة سير الوساطة ويتخذ إن اقتضى الأمر التدابير اللازمة لتسهيل مهمة الوسيط.

ويتضمن الأمر بتعيين الوسيط الآجال الأولى الممنوحة للوسيط للقيام بمهمته وتاريخ رجوع القضية إلى الجلسة، وفي حالة انتهاء مهمة الوسيط بنجاح، يحرر محضر اتفاق مصادق عليه من قبل القاضي بموجب أمر غير قابل للطعن، ويعد محضر الاتفاق سنداً تنفيذياً¹.

الفرع الثاني: التحكيم

كثيراً ما يتم اللجوء إلى التحكيم بوصفه وسيلة ودية لفض منازعات الاستثمار في ظل تضارب المصالح بين الدول المضيفة التي تسعى إلى تحقيق تنميتها الاقتصادية وبين أهداف المستثمرين الذين يسعون إلى تحقيق أعلى هامش من الأرباح.

وفي ظل تنامي دور الاستثمار وقوة الشركات والتكتلات الاقتصادية أصبح الانفتاح على التحكيم ظاهرة قانونية تزداد اتساعاً يوماً بعد يوم فعلى المستوى الإقليمي عم الاعتراف بشرعية التحكيم كافة أفراد الجماعة الدولية على اختلاف نظمها القانونية، واختلاف أوضاعها الاقتصادية، وباتت كافة دول العالم بغض النظر عن نظامها السياسي والاجتماعي والاقتصادي وعن درجة نموها الاقتصادي تترك له مكاناً يتزايد في تحقيق العدالة، وتحيط مؤسساته الوطنية فيها بالرعاية وعلى المستوى الموضوعي اتسع نطاق القابلية للتحكيم ليشمل مجالات كانت بالأمس القريب بعيدة عنه، كما هو الحال مثلاً في المنازعات التي تكون الدولة، أو احد شخصياتها العامة طرفاً فيه، خاصة العقود الإدارية بمعناها الفني لهذا المصطلح².

¹ - عروة عبد الكريم، مرجع سابق، ص 79.

² - المادة 1004 ، القانون رقم 08-09، مرجع سابق.

الفصل الثاني _____ استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

وقد برر البعض اللجوء للتحكيم كبديل لتسوية منازعات العقود الإدارية ذات الطبيعة الدولية منها عقود الامتياز في حسم هذه المنازعات بعيدا عن ساحات القضاء الداخلي، باعتبار إن هذا الأخير غير متخصص في عقود الاستثمار، كما أن أحد أطراف هذه العقود الدولية هم أشخاص

الخاتمة

خلصنا من خلال هذه المذكرة الى أن العقار الصناعي يعد الوسيلة المثلى في دعم الاستثمار المحلي ، يكتسي أهمية كبيرة تستمد من كيفية خلق المناخ المناسب للاستثمار، الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يسن العديد من القوانين خلال فترات وجيزة، سعى فيها إلى خلق وتلبية حاجيات المستثمرين، من خلال تثمين المناطق الصناعية الموجودة ومناطق النشاطات إضافة لخلق مناطق جديدة، كما أن غايته هو محاولة التخفيف من العراقيل التي لا تزال تعيق اضطلاع العقار الصناعي بدورة في ترقية الاستثمار، خاصة احتجاج المستثمرين بعدم وجود العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، لذلك بادر المشرع الجزائري بمحاولة وضع حد لأزمة العقار الموجه للاستثمار الصناعي بإيجاد إطار قانوني، تمثل في صدور الأمر 08 - 04 الذي عدل الأمر 11-06 حيث ألغى تماما التنازل واقتصر على منح الامتياز بالمزاد العلني أو منحه بالتراضي، وفي اجابتنا على الإشكالية الرئيسية لهذه الدراسة تم فيما بعد الإبقاء على التراضي بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وتقريب المستثمرين من الإدارة العامة مع إعطاء المزيد من التسهيلات والتحفيزات سواء من طرف الإدارة أو تلك التي كرسست بموجب قوانين المالية المتتالية.

كما أن القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار حاول إيجاد الحلول المتعلقة بالاستراتيجية الموحدة للاستثمار من خلال جعل المجلس الوطني للاستثمار تحت وصاية الوزير الأول، ووسع من الهيئات العاملة تحت لواء الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من خلال استحداث شبك وطني موحد و إطلاق منصة رقمية للمستثمر تسمح باختصار الإجراءات القبلية التي تعرقل من سلاسة عملية التسجيل و المرافقة و التوجيه. كما أن نفس القانون وضع عدة أنظمة تحفيزية جبائية منها و عقارية.

ومن خلال دراسة هذا الموضوع، تم التوصل إلى مجموعة من النتائج الواردة أدناه:

1- أن جزء معتبر من المشاكل التي يتخبط بها العقار الصناعي في الجزائر، سيما عدم وجود سياسية تشريعية واضحة في مجال الاستثمار، ويمكن القول أن السياسة الاستثمارية كانت في الغالب مبتورة عن الوضعية الحقيقية، ما نتج عنه كثرة النصوص القانونية وصعوبة تطبيقها والتي أثرت سلبا على رقي هذا القطاع وعدم تحقيقه النتائج المرجوة منه.

2- إذا كانت إرادة السلطات العمومية، قد اتجهت وبصفة جدية إلى إحداث القوانين والتنظيمات على اختلاف تسلسلها الإداري، الرامية إلى تحقيق أحسن استغلال للمواقع العقارية في عملية الاستثمار من جهة، وإلى إصلاح الوضع القائم الناجم من السياسات الماضية، إلا أن العقار الصناعي في الجزائر يبقى يعاني من جملة من العقبات سواء من حيث تجديد أو من حيث كيفية استغلاله وما يطرحه من نزاعات.

3- انعدام سياسة وطنية شاملة أو مخططات وطنية متناسقة مع مخطط التهيئة الإقليمية، لتنظيم المواقع الصناعية تأخذ في الحسبان الخصوصيات المميزة لكل إقليم.

4- تمر معالجة ملف استغلال العقار الصناعي عبر قوانين مختلفة ومتفرقة وما زاد الإشكال أكثر هو تنظيمه في قوانين المالية.

5- انعدام سوق عقاري حر، وقلة المعلومات الضرورية حول الموجودات العقارية فحتى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لا تتوفر على المعلومات الكافية على ما هو متوفر من مواقع عقارية.

6- فالمشرع الجزائري لم يحترم مبدأ الاستقرار التشريعي و ذلك لكثرة التغيرات والتعديلات التي عرفها الاطار القانوني للاستثمار سواء قانون الاستثمار او القوانين الخاصة بعقد الامتياز او قوانين المالية ،مما كان له الاثر السلبي على اقبال المستثمر الاجنبي و المضي قدما في ابرام عقد الامتياز و الشروع في تنفيذ مشروعه

-7

وانطلاقا مما استنتجناه نقترح التوصيات التالية:

- 1- تبني نظام قانوني جديد وطويل المدى وواضح، لأن الدفع بعجلة التنمية الاقتصادية يتطلب الدقة والاستقرار القانوني مع الحرص على عدم الخروج عن إطار النصوص القانونية، وعدم تعديلها بما هو أقل منها درجة من تعليمات ومناشير.
- 2- الإبقاء على آلية الامتياز غير القابلة للتنازل وعدم تبني الإدارة لمواقف سلبية إزاء التجاوزات، وذلك بتخليها عن عدم تجسيد المشاريع على أرض الواقع وتحويل العقار عن طبيعة الأصلية واستغلاله لأغراض أخرى لا تمت بصلة للصناعة.
- 3- الانتقال من مرحلة سن النصوص والإلغاء والتعديل المستمر بموجب قوانين متعاقبة، ما ينتج عنه كم هائل من القوانين دون أي فائدة، إلى مرحلة تطبق ما تم النص عليه، فالملاحظ أن العديد من القوانين ظلت حبرا على ورق ولم تعرف الطريق إلى التطبيق إلى غاية يومنا هذا.

تلكم هي خلاصة هذا العمل، الذي نأمل أن يساهم في إثراء الأفكار حول هذه المادة على اعتبار أن مجموع ما طرح فيه قابل للمناقشة، لهذا نأمل أن يكون تكريس هذه المسؤولية سيبلغ مستواه الذي نراه في الدول المتقدمة.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص التشريعية والتنظيمية

أ- التشريع الأساسي (الدستور):

ب- دستور 2020، الصادر في 30 ديسمبر 2020 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 82، المتضمنة المرسوم الرئاسي رقم 20 - 442 المتعلق بالتعديل الدستوري

ج- ب- القوانين العادية

1. الأمر رقم 58-75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر ع 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.
2. قانون رقم 11/82 مؤرخ في 21/08/1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، ج ر العدد 34، الصادرة في 24 أوت 1982
3. القانون رقم 83-18، مؤرخ في 31 أوت 1983، متعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 34، صادر في 16 أوت 1983 معدل و متمم
4. القانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ع 49، الصادر في 18 نوفمبر 1990.
5. القانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، صادر في 1990، معدل و متمم
6. القانون رقم 91-25 مؤرخ في 18 ديسمبر 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر ع 65، الصادر في 18 ديسمبر 1991.

7. القانون قانون رقم 01-03 مؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2001 الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 46، الصادر في 18 أوت 2001
8. القانون رقم 03-01، المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.
9. القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003
10. قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ع 21، الصادر في 23 أبريل 2008.
11. القانون رقم 08-16، المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، الصادر في 01 أوت 2008
12. القانون رقم 11-40، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 41، صادر في 60 مارس 2011.
13. القانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر ع 40، الصادر في 20 جويلية 2011
14. - القانون رقم 16-09 المؤرخ في 29 شوال 1437 هـ، المتعلق بترقية الاستثمار، ج. ر ، العدد 46.
- ج- النصوص التنظيمية**
1. المرسوم 73 - 45 المؤرخ 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر ، العدد 20 الصادر 09 مارس 1973.

2. المرسوم رقم 304/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج ر العدد 41، الصادرة 1982
3. المرسوم رقم 83-200 المؤرخ في 19 مارس 1983 الذي يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها.
4. المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بالمناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد رقم 01، بتاريخ 06 مارس 1984.
5. لمرسوم رقم 84-56، مؤرخ في 3 مارس 1984، المتضمن تنظيم المؤسسات المناطق الصناعية، ج ر ع 10، الصادر في 6 مارس 1984 .
6. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984، يضبط دفتر الشروط النموذجي بإدارة المناطق الصناعية، ج ر ع 10، الصادر في 6 مارس 1984.
7. المرسوم رقم 86/05 بتاريخ 07/01/1986 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة و تعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا و المحدد لكيفيات البيع ، ج ر العدد 1 الصادرة 1986
8. المرسوم التنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها، ج ر ع 60، الصادر في 24 نوفمبر 1991، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، ج ر ع 69، الصادر في 19 ديسمبر 2012.
9. المرسوم التشريعي رقم 93-98 مؤرخ في 29 ديسمبر 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر ع 87، الصادر في 1994.
10. الأمر رقم 01-04، مؤرخ في 20 أوت 2001، المتعمق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، ج ر ع 47 الصادر في 22 أوت 2001.

11. الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .
12. المرسوم التنفيذي رقم 07-119، مؤرخ في 02 ابريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ج ر ع 27، الصادر في 25 ابريل 2007، معدل ومتمم.
13. دفتر أعباء تبعا الخدمة العمومية الملحق للمرسوم التنفيذي رقم 07-119
14. المرسوم التنفيذي رقم 07. 120 المؤرخ في 23 افريل سنة 2007 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها ج ر العدد 27 لسنة 2007
15. المرسوم التنفيذي رقم 07-121 مؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 اوت 2006، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع 27، الصادر في 25 أبريل 2007.
16. الأمر رقم 08-04، المؤرخ في أول سبتمبر 2008 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع 49 الصادرة في 03 سبتمبر 2008
17. المرسوم التنفيذي رقم 08-55 مرجع سابق
18. المرسوم التنفيذي رقم 09-152، مؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع 27، الصادر في 6 ماي 2009
19. المرسوم التنفيذي رقم 09-153، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأصول التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر ع 27، الصادر في 06 ماي 2009.

20. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 جويلية 2011 المجدد لقائمة إيرادات و نفقات حساب التخصيص الخاص رقم 107-302 الذي عنوانه "صندوق دعم الاستثمار".
21. المرسوم التنفيذي رقم 12-126، مؤرخ في 19 مارس 2012، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، ج ر ع 17، الصادر في 25 مارس 2012.
22. المرسوم التنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، ج ر ع 69، الصادر في 19 ديسمبر 2012
23. المرسوم التنفيذي رقم 22-297 المؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق لـ 08 سبتمبر 2022 الى تحديد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار و سيره، ج ر ع 60 ، الصادرة في 18 سبتمبر 2022
24. المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق لـ 08 سبتمبر 2022 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها، ج ر ع 60 ، الصادرة في 18 سبتمبر 2022 .

ثانيا: الكتب العربية

أ. الكتب المتخصصة

1. بن صاولة شفيقة، الصلح في المادة الإدارية، ط2، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2008،
2. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2013،
3. فؤاد حجري ، العقار الأملاك العمومية و أملاك الدولة ، الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2006 .
4. كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر، 2019،
5. مخلوف بوجردة ، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2006،

6. مغنغب نعيم، قانون الصناعة، الترخيص للمؤسسات المصنفة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1996،

الكتب العامة

1. عبد الرازق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الجزء الثامن، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998،

2. ناصر لباد ، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية 2007 لباد L.E.B.E.D.،

3. مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، مكتبة الشروق الدولية، لبنان، 2004،

4. معجم المعاني الجامع، معجم عربي-عربي المنشور على الموقع الإلكتروني: -

<https://www.almaany.com/ar/dict/ar->

، تاريخ الاطلاع [/ar/%D8%B5%D9%86%D8%A7%D8%B9%D8%A9](https://www.almaany.com/ar/dict/ar-%D8%B5%D9%86%D8%A7%D8%B9%D8%A9)

عليه 20 ماي 2023، على الساعة 21:30 .

ثالثا: الرسائل الجامعية

أ. أطروحات الدكتوراه

1. خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2016،

2. كريمة فردي، عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2018/2019.

ب. رسائل الماجستير

1. فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.

2. عروة عبد الكريم، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية - الصلح والوساطة القضائية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كمية الحقوق، الجزائر، 2012،
 3. عوايشية محمد أمين ، صندوق دعم الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام الاقتصادي، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة وهران ، السنة الجامعية 2012_2013 .
 4. عيساني علي، التظلم والصلح في المنازعات الإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أوبوكر بلقايد - تلمسان، 2008،
- ج. مذكرات الماستر**
5. بودادة نورية، عمار ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2016، 2017، ص 12.
 6. حميدة جميلة، النظام القانوني لاستغلال الحافظة العقارية في مجال العقار الصناعي، مذكرة شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة يحي فارس - المدية، 2013، ص 12.
 7. جلال عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون اقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، 2015
 8. كريد محمد، مشوس مصعب، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص قانون التعمير والتهيئة العم ارنية، جامعة منتوري قسنطينة، 2014-2015، ص 16
 9. عماني خديجة، بوارس حليلة، آليات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانون والإدارية، جامعة تيسمسيلت، 2016.

رابعاً: المقالات والبحوث

1. أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986،
2. بن ددوش قماري نضرة، شتوان حنان، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 15، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم، جوان 2016،
3. جبوري أحمد، الطبيعة القانونية للامتياز في مجال الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، مقال منشور بمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 52 عدد 2،
4. جلال عزيزي، عبد الكريم موكة عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموحد لاستثمار العقار الصناعي - نموذجاً، مقال منشور بمجلة أبحاث قانونية وسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، عدد 03.
5. جمال بوشنافة جلول محدة، إشكالية مآل المنشآت الناتجة عن تنفيذ حق الامتياز على العقار الصناعي وأثارها على تشجيع الاستثمار، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون - تيارت -، المجلد رقم 04 العدد 02، 2020
6. سيد علي زادي الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، المجلد 15 العدد 01، 2017.
7. فاطنة سليمان، محمد بن الأخضر، عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مقال منشور في مجلة الميدان للعلوم الانسانية والاجتماعية جامعة الجلفة-، المجلد 03 العدد 04، 2020،
8. فايضة سقار، الامتياز بالتراضي كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور - الجلفة، المجلد 04 عدد 02، 2019،

9. مصطفى معطى الله، نظام الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 06، 2016
10. معيفي لعزیز، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أي فعالية في توفير العقار الموجود للاستثمار في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 14، عدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة – بجاية، 2006،
11. نادية ضريفي، مريم بوشربي، آلية الامتياز الوارد على العقار الصناعي التابع الدولة كآلية محفزة للاستثمار والتنمية في الجزائر، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 01، العدد 08، 2017.

خامسا: المؤتمرات والندوات

1. لعماري وليد، بن بوعزيز آسيا، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ودورها في الاستثمار العقاري، مداخلة أقيمت في الملتقى الوطني المنظم يومي 11 و12 ديسمبر، حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمة لخضر، الوادي.

سابعا: المراجع الأجنبية

Les rencontres :

Comme les rencontres ont eu lieu a Ouargla le 29 oct 2009, Annaba le 18 Nov 2009 , Blida le 07 Déc 2009 , Tlemcen le 16 Déc 2009 , Oran le 17 Déc 2009, Alger le 20 Déc 2009. ANDINEWS, Bulletin Trimestriel n° 10 , Janvier 2010 , p 01 .

ملخص

يعد العقار الصناعي اللبنة الأساسية لتشجيع الاستثمار المحلي لذا نجد لجوء عدة دول عموما و الجزائر خصوصا إلى منحه عناية بالغة ضمن سياستها الإستراتيجية التي سطرتهها و هذا ما دفع بالمستثمر في سبيل إنجازه لمشاريعه الاستثمارية الصناعية تحديدا بالبحث عن وفرة الأوعية العقارية المخصصة لهذا الغرض من جهة و من جهة أخرى تخفيف إجراءات الحصول على العقار، و لتفادي انتشار المضاربة العقارية الغير مشروعة تدخل المشرع الجزائري بإرساء ترسانة قانونية هائلة تهدف إلى تنظيم العقار و الاستثمار معا، لذا ارتأينا و نحن بصدد تقديم هاته الدراسة إلى تحديد مكانة العقار الصناعي في ظل التصنيف القانوني القائم للأملك العقارية بين الأملك الوطنية العامة و الخاصة و أملك الخواص مع اختلاف تقسيماته و الوصول الى فهم الآلية القانونية التي تسمح باستغلاله وهي الامتياز بالتراضي.

الكلمات المفتاحية:

العقار الصناعي - الاستثمار المحلي - تنظيم العقار والاستثمار - الأملك الوطنية - الامتياز بالتراضي.

Résumé:

L'immobilier industriel est la pierre angulaire de l'encouragement de l'investissement local, c'est pourquoi nous constatons que plusieurs pays en général, et l'Algérie en particulier, lui ont accordé une grande attention dans le cadre de la politique stratégique qu'elle a définie. facilitant les procédures d'obtention de biens immobiliers, et pour éviter la propagation de la spéculation immobilière illégale, le législateur algérien est intervenu en mettant en place un vaste arsenal juridique visant à réguler ensemble l'immobilier et l'investissement, nous avons donc décidé, lors de la présentation de ce mémoire, déterminer le statut de l'immobilier industriel dans le cadre de la classification juridique existante de la propriété Immobilier entre propriété nationale publique et privée et propriété privée, avec ses différentes divisions, et parvenir à comprendre le mécanisme juridique qui permet son exploitation, qui est la franchise de gré à gré

Mots Clès:

Immobilier industriel - investissement local - réglementation immobilière et d'investissement - propriété nationale - franchise de gré à gré

الفهرس

Contents

1	مقدمة
7	الفصل الأول
7	الإطار القانوني لتنظيم وضبط العقار الصناعي
9	المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي ونطاقه المكاني
9	المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي
9	الفرع الأول: المقصود العقار الصناعي
13	الفرع الثاني: خصائص العقار الصناعي
14	الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عن العقارات المشابهة له
18	المطلب الثاني: تحديد نطاق العقار الصناعي
18	الفرع الأول: الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية
21	الفرع الثاني: الأملاك العقارية في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات
22	الفرع الثالث: الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية
25	المبحث الثاني: الإطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي
25	المطلب الأول: الهيئات المركزية لتهيئة وتسيير العقار الصناعي
26	الفرع الأول: مجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار
28	الفرع الثاني: الوزير المكلف بترقية الاستثمارات
30	الفرع الثالث: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)
35	الفرع الرابع: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)
36	لمطلب الثاني: الهيئات اللامركزية لتهيئة وتسيير العقار الصناعي
36	الفرع الأول: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF)
39	الفرع الثاني: الشباك الوحيد اللامركزي
40	الفرع الثالث: صندوق دعم الاستثمار

42	الفرع الرابع: إدارة أملاك الدولة.
44	الفصل الثاني
44	استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار
45	المبحث الأول: طرق استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار
45	المطلب الأول: عقد التنازل (CONTRAT DE CESSION)
46	الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل في مجال العقار الصناعي
49	الفرع الثاني: مجال تطبيق عقد التنازل في إطار الأمر 06-11
51	المطلب الثاني: عقد الامتياز (CONTRAT DE CONCESSION)
51	الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز في العقار الصناعي
58	الفرع الثاني: شروط وكيفيات منح عقد الامتياز
69	الفرع الثالث: الحقوق والضمانات التي يمنحها عقد الامتياز للمستثمر
72	المبحث الثاني: منازعات استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والفصل فيها
72	المطلب الأول: طبيعة منازعات استغلال العقار الصناعي
72	الفرع الأول: منازعات تسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي
82	المطلب الثاني: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي
83	الفرع الأول: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي عن طريق القضاء
87	الفرع الثاني: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي بالطرق البديلة
90	الفرع الثاني: التحكيم
92	الخاتمة
95	قائمة المصادر والمراجع
104	ملخص

