

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية



وزارة التعليم والعالي والبحث العلمي

جامعة عباس الغرور -خنشلة-

كلية الحقوق والعلوم السياسية



نيابة العمادة للدراسات وشؤون الطلبة

قسم الحقوق

# تسيير العقار الصناعي في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون خاص معمق

إشراف الأستاذة:

بوشيري مريم

إعداد الطالبتان:

بوكراع حسناء

حميداني سميحة

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
قصوري رفيقة	أستاذ التعليم العالي	خنشلة	رئيسا
بوشيري مريم	أستاذ محاضر -أ-	خنشلة	مشرفا ومقررا
بن عشي أمال	أستاذ محاضر -ب-	خنشلة	عضوا ممتحنا

السنة الجامعية: 2022-2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## الشكر والعرفان

الحمد لله الذي سخر لنا درب العلم والمعرفة ومنحنا العزم والإرادة  
لإنجاز هذا العمل ووفقنا لإتمامه.

نتقدم بجزيل الشكر وخالص الامتنان إلى أستاذتي الفاضلة:

**مريم بوشيربي**

المشرفة على هذه المذكرة، الذي قدمت لنا العون والمساعدة  
لإتمامها ولم تبخل علينا بتوجيهاتها ونصائحها القيمة التي كانت  
عوناً لإتمام هذه المذكرة، جزاك الله خيراً أستاذتي.

كما نتوجه بالشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة، شاكرين  
لهم الجهد المبذول في تصحيح هذه المذكرة من أجل تقييمها حتى  
ترقى إلى مصاف البحوث العلمية، وتكون مرجعاً للطلبة بعدنا.

# إِهْدَاء

أهدي عملي هذا:

إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله وأبقاهما الله خيرا وبركة، اللذان طالما  
أعاناني وأنا را دري بالصلوات والدعاء، وعلماني أن في سبيل العلم  
لا بد من العطاء، أطال الله في عمرها أولى إخوتي: يزيد وعبد القادر  
ومنحهما الصحة والعافية

وإخواني الذين طالما شجعوني وقفو دائما إلى جانبي

إلى كل من دعمني ووقف بجانبي طيلة مشواري الدراسي

إلى كل أفراد عائلتي وأصدقائي وأساتذتي الأفاضل

إلى كلية الحقوق التي درست فيها.

بوكراع حسناء

# إِهْدَاء

اشكر الله العلي القدير الذي أنعم علي بنعمته العقل والدين القائل في محكم التنزيل "فوق كل ذي علم عليم" سورة يوسف آية 76.

وقال رسوله الكريم "من صنع اليكم معروفا فكافئوه، فإن لم تجدوا ما تكافئونه به فادعوا له حتى تروا أنكم كافأتموه" رواه أبو داوود

أهدي ثمرة عملي

إلى من وضع المولى سبحانه وتعالى الجنة تحت قدميها ووقرها في كتابه العزيز أمي الحبيبة

إلى الذي اعتمد عليه في كل كبيرة وصغيرة أبي الغالي

إلى الذي لم يتهاون يوما في توفير سبيل الخير والسعادة أخي المحترم المغترب فؤاد وزوجته

إلى كافة عائلتي الكريمة: أخي الأكبر عز الدين وزوجته المصون وأبناءه، أختي الكبرى أحلام وزوجها وأبنائها، أختي الصغرى رانيا وابنها.

إلى كافة زملائي في العمل بمديرية الشباب والرياضة (دلال، جوهرى، إلهام غالمي، عيدة غدير أمزداد، مصعب مرغاد، أمينة سالمية، سفيان زواقي.... الخ)

إلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد

سميحة حميداني

# مقدمة



يعتبر العقار عاملا أساسيا تعتمد عليه الدول عموما لتنفيذ برامجها المتعلقة بالتنمية الاجتماعية والاقتصادية على حد سواء، والجزائر على غرار هذه الدول ومنذ الاستقلال تسعى جاهدة لتنظيم ثرواتها العقارية مهما كانت طبيعة ملكيتها، عمومية أو خاصة قصد بلوغ درجات بمختلف أبعاده وفي هذا الإطار تحرص على الموازنة بين مختلف القطاعات لاسيما السكني، الصناعي والفلاحي.

فالعقار الصناعي مصطلح مستحدث استخدم تمييزا له عن باقي العقارات الأخرى، الفلاحي والسياحي والحضري، هذه المصطلحات اللصيقة بالعقار يقصد منها الغرض والوظيفة التي تستخدم فيها الأراضي.

إلا أن المشرع الجزائري وبالرغم من تحديده لمفهوم الأنواع المختلفة العقارات الموجه للاستثمار، فإننا نجد أنه لم يضع تعريفا محدد للعقار الصناعي، رغم ماله من أهمية وما يدور من فائدة على الاقتصاد الوطني، وبالمقابل وضع ترسانة من القوانين والمراسيم التنفيذية والتنظيمية للعقار الصناعي وكان أول نص قانوني صدر بهذا الشأن هو المرسوم 45-73 المتعلق بإحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، وقد تناولت هذه النصوص بالصدور إلى يومنا هذا.

فتم استغلال الحافطة العقارية الصناعية التابعة لأملك الوطنية الخاصة، ومن خلال منظومة قانونية تكلفت على وجه الخصوص بكيفية الحصول على العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وقد مرت بعدة محطات قانونية وتعددت النصوص المعالجة للعقار الصناعي، فأنشأت عدة هيئات وأجهزة مكلفة بمتابعة الاستثمار كما تقوم على تهيئة وتسيير العقار الصناعي، وهذه المؤسسات تتفاوت من حيث الصلاحيات الموكلة لكل واحدة منها، فإنها تشترك في هدف واحد وهو تفعيل أحسن الوسائل والطرق لاستغلال العقار الصناعي في دعم المشاريع الاستثمارية مع ضرورة تثمين هذا الملك العقاري الهام، وعرفت اختلالات خاصة بعد استفحال ظاهرة المضاربة عليه والاستغلال العشوائي له، مما جعل عقد التنازل

وسيلة غير مجدية لكونه سببا في استنزاف العقار، مما استتبعه إعادة النظر في طريقة الحصول على الاوعية العقارية بإلغاء عقد التنازل واستبداله بعقد الامتياز القابل للتنازل، وتتمثل أهداف هذه الدراسة في القيام بدراسة عامة حول العقار الصناعي من خلال توضيح حافطة العقار الصناعي والآليات المؤسسية لتسيير العقار الصناعي وطرق تسيير العقار الصناعي.

وقد تم اختيار هذا الموضوع لعدة أسباب منها: أسباب ذاتية ومنها ما هو موضوعي، فالأسباب الذاتية تتمحور في:

- نظرا لكون دراستنا في تخصص القانون الخاص، رغبتنا في البحث في المواضيع الداخلة في نطاقه (قانون عقاري)، لتعرف أكثر على مدى مطابقة ما درسناه وما هو مطبق في أرض الواقع ومدى علاقتهما، وجاء موضوع العقار الصناعي من أكثر المواضيع التي تفي بهذا الغرض.

أما بالنسبة للأسباب الموضوعية:

- عدم دراسة هذا الموضوع من قبل على مستوى جامعتنا.  
- الكم الهائل من النصوص القانونية التي تهدف إلى تطهيره وتنظيمه، والتي صدرت بشكل مبعثر ومتفرق، ما دفعنا إلى السعي إلى البحث فيها وجمعها في شكل يمثل الاطار العام للعقار الصناعي.

### أهمية الموضوع:

تعود أهمية البحث في هذا الموضوع إلى كونه موضوعا جديد لم يحظى بالقدر الكافي من الاهتمام والدراسة، والبحث فيه يعود بالنفع على الباحث نفسه، وعلى طلبة الحقوق بصفة عامة.

ومن بين الصعوبات التي واجهتنا تتمثل أساسا في قلة المراجع التي قامت بدراسة هذا الموضوع وهو العقار الصناعي، وضيق الوقت المحدد لإعداد المذكرة خاصة وأنه موضوع حديث وشاسع يتطلب وقت وجهد كبيرين.

وانطلاقا مما سبق توصلنا إلى طرح الإشكالية الآتية:

ما مدى فعالية النصوص القانونية المنظمة لتسيير العقار الصناعي في الجزائر ؟

وللإجابة عن الإشكالية تم اتباع المنهج التحليلي وهو الأنسب لدراسة هذا الموضوع نظرا لطبيعة الموضوع والتي تعتمد أساسا على دراسة وتحليل النصوص القانونية.

وعليه عالجنا الموضوع النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، من خلال التطرق إلى: تنظيم العقار الصناعي في الفصل الأول، فقمنا بدراسة حافظة العقار الصناعي في المبحث الأول، وذلك من خلال دراسة العقار الصناعي في إطار المناطق المهيأة في المطلب الأول، أما بالنسبة للمطلب الثاني، تم التطرق إلى العقار الصناعي خارج المناطق المهيأة، أما المبحث الثاني تم دراسة آليات المؤسساتية لتسيير العقار الصناعي، فتم دراسة في المطلب الأول الأجهزة المركزية لتنظيم العقار الصناعي، وفي المطلب الثاني الأجهزة المحلية لتنظيم العقار الصناعي، أما بالنسبة للفصل الثاني فقمنا بدراسة طرق تسيير العقار الصناعي، فقسمنا الفصل إلى مبحثين، المبحث الأول: أساليب تسيير العقار الصناعي قبل صدور الأمر 04-08 والمبحث الثاني عقد الامتياز كآلية الوحيدة لتسيير العقار الصناعي بعد صدور الأمر 04-08.

# الفصل الأول

تنظيم العقار الصناعي



لقد عرف العقار الصناعي منذ الاستقلال عدة أنظمة للاستثمار فيه، ونظرا لأهمية التي أعطت له، قام المشرع بتنظيمه بصفة متميزة تتماشى مع السياسة والايدولوجية الاقتصادية المتبعة في النظام الاشتراكي الذي يكرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية.<sup>1</sup>

ارتبط تنظيم العقار الصناعي بملف الاستثمار في الجزائر بداية بقوانين الاستثمار الاولى (1963.1966) والذي منعت فيه الدولة الاستثمار في القطاعات الحيوية وأسندت ذلك في القطاع العمومي وعلى مستوى العقار الصناعي صدور المرسوم 45-73 المؤرخ في: 28 فيفري 1973<sup>2</sup> المتضمن أحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، وبعده الأمر 26-74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية، الذي عمدت فيه البلديات إلى تكوين رصيد عقاري معتبر لصالح الجماعات المحلية والتدخل بواسطته في المناطق الصناعية، التي احتاجت فيما بعد إلى تأطير معايير تضمنه المرسوم 55-84<sup>3</sup> المؤرخ في: 03 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية والمرسوم 84-56 المؤرخ في: 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها.<sup>4</sup>

إن آثار الأزمة النفطية الأولى التي عرفت الجزائر سنة 1986 جعلت السلطات العمومية تبدي جدية في الاندماج ضمن الاقتصاد العالمي والعمل على التخلي رسميا على النظام الاشتراكي والتسيير العمومي للمؤسسات وذلك من خلال تفعيل دور القطاع الخاص

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هوم، الجزائر، 2008، الطبعة الثالثة 2009، صفحة 09.

<sup>2</sup> المرسوم 45-73 المؤرخ في: 28 فيفري 1973، المتضمن أحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، جريدة رسمية 20 لـ 09 مارس 1973م.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي 55-84 المؤرخ في: 03 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية جريدة الرسمية 10 لـ 06 مارس 1984.

<sup>4</sup> محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، الجزائر، 2019، الطبعة الأولى 2019، صفحة 04.

بموجب القانون 82-11 المؤرخ في 21 أوت 1982 المتعلق باستثمار الاقتصادي الخاص والقانون 82-13 المؤرخ في : 28 أوت 1982 المتعلق بالشركات المختلطة للاقتصاد.

أما في المرحلة الحالية و رغم صدور القانون 09/16 المؤرخ في: 03 اوت 2016، وما حمله من مزايا استثمارية للمستثمرين الوطنيين والأجانب على السواء، فإن هذه المرحلة 2015-2019 لم تكن مواتية لتطبيقه بفعل تداعيات الحراك الشعبي الذي ظهرت بوادره الأولى بتاريخ: 22 فيفري 2019 وحتم على السلطات العمومية الإقرار بملف الفساد، بما في ذلك ملف الاستثمار والعقار الصناعي والإعلان عن ميدان نظام اقتصادي وسياسي جديد يخطر له حاليا بعد الاستحقاقات الانتخابية الرئاسية المزمع إجرائها بتاريخ: 04 جويلية 2019 والمؤجلة إلى موعد لاحق لم يحدد بعد<sup>1</sup>، لهذا سوف نتناول في المبحث الأول حافظة العقار الصناعي نتطرق فيه في المطلب الأول العقار الصناعي في إطار المناطق المهيأة وفي المطلب الثاني العقار الصناعي خارج المناطق المهيأة أما بالنسبة للمبحث الثاني سوف نتطرق إلى المؤسسات إلى تسيير العقار الصناعي.

### المبحث الأول: تحديد العقار الصناعي لحافظة العقار الصناعي (حافظة العقار الصناعي)

يعتري تحديد العقار الصناعي في التشريع الجزائري نوع من الغموض والتداخل متصل في الأساس بكثرة القوانين والنصوص التنظيمية والتعليمات والمذكرات التي عالجت هذا الموضوع، زيادة على الأثر السلبي للقوانين المالية في المجال وتدخل الوصاية مباشرة تعليمات وزارية مشتركة أو بواسطة مذكرات عن وزارة المالية في الموضوع.<sup>2</sup>

فيمكن تصنيف حافظة العقار الصناعي إلى ثلاث أصناف حافظة العقار الصناعي في المناطق المهيأة والتي تتوزع من مناطق صناعية أنشأت بموجب القانون 45/73 المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاط،

<sup>1</sup> محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 06.

<sup>2</sup> محمود عبد العزيز، المرجع السابق، ص 28.

وحافظة المناطق الخاصة التي تم إنشاؤها في إطار القانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار.<sup>1</sup>

درسنا هذا المبحث من خلال مطلبين، المطلب الأول العقار الصناعي في إطار المناطق المهيأة أما بالنسبة للمطلب الثاني العقار الصناعي خارج المناطق المهيأة.

### المطلب الأول: العقار الصناعي في إطار المناطق المهيأة ZONES AMENAGES

الجزائر تتوفر على حظيرة هامة من المناطق الصناعية ومناطق النشاط معظمها خلال الفترة التي كانت تتمتع بها البلاد بوفرة مالية، فمن خلال الإحصاء الوزاري يبلغ عدد المناطق الصناعية 72 منطقة تغطي مساحة إجمالية بـ 14814 هكتار ولا يشمل هذا العدد المناطق التي لها وضعية خاصة مثل حاسي الرمل، حاسي مسعود، ويبلغ عدد مناطق النشاط 445 منطقة تمتد على مساحة 7593 هكتار، 30% تبلغ مساحتها الفردية أقل من 5 هكتارات و (14) تفوق مساحتها 25 هكتار.

ولا يوجد أحكام واضحة وصريحة توضح النظام القانوني لهذه المناطق في مجال الانشاء، فالأولى أنشئت بمقتضى المرسوم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتضمن إنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، أما الثانية انتشرت فوضويا، حيث اسندت للجماعات المحلية مهمة البث في انشائها.<sup>2</sup>

سنتطرق في هذا الفرع الأول إلى المناطق الصناعية أما بالنسبة للفرع الثاني فهو مناطق النشاطات مما يدفعنا للمبحث في الفرع الثالث إلى المناطق الحرة الصناعية.

<sup>1</sup> شتوان حنان، بن ددوش قماري نصره، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، جامعة مستغانم، الجزائر، العدد الخامس عشر، جوان 2016 ص 684

<sup>2</sup> خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراء، جامعة قسنطينة 1 الجزائر، 2014.2015.

## الفرع الأول: المناطق الصناعية Les Zones Industrielles

أول منطقة صناعية أنشئت في الجزائر كانت منطقة رويبة - الرغاية سنة 1957 المتربعة على 1000 هكتار على بعد 25 كلم شرق الجزائر، تلاها برمجت عدة مناطق صناعية من قبل الإدارة الاستعمارية في مشروع قسنطينة، الذي كان من بين أهدافه تنظيم سياسة صناعية على مدى خمس سنوات (1959-1963) ونذكر بالخصوص المدن الساحلية التي خصت بمناطق صناعية ذات بعد إقليمي المنطقة الصناعية تبالنت وهران والمنطقة الصناعية بالحجار عنابة.

وبرمجت المناطق الصناعية في المناطق والمراكز الحضرية الهامة كما جاء في مشروع قسنطينة على حساب باقي الاقليم، كانت له أهداف تتعارض مع السلم الاجتماعي، أو تنمية المناطق الفقيرة، بل أهدافه تتجلى في خدمة الأقلية الأوروبية التي تقيم في هذه المراكز على حساب الأغلبية المزارعة والمنتجة التي قهرت وفرض عليها أسلوبا معيناً من الحياة.<sup>1</sup>

### أولاً: الإطار القانوني للمناطق الصناعية

يطلق على المنطقة الصناعية عدة تسميات، النطاق الصناعي، المستوطنة الصناعية، الميدان الصناعي والحظيرة الصناعية ومهما اختلفت التسميات فإنه يقصد بها تلك المساحة المهمة من الأرض المزودة بالتجهيزات والمرافق اللازمة والمجزأة إلى قطع تحتوي أو مخصصة لاحتواء مؤسسات صناعية وذلك لم يوافق أنواع الصناعات المراد إنشاؤها وخصائصها والأرض التي تستخدمها واحتياجاتها من المرافق والخدمات، والمرافقة لخيارات وتوجيهات المخطط الوطني لتهيئة الاقليم.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، المرجع نفسه، ص 49.

<sup>2</sup> سطوطح غنية، النظام القانوني للعقار الصناعي، أطروحة دكتوراه، إشراف أ. د/ بوسهرة نور الدين جامعة المدينة، الجزائر 2016-2017 ص 18.

ولم يقدم المشرع الجزائري أي تعريف للمناطق الصناعية ولكن أمام انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق وتزايد الرغبة في الاستثمار بادرت بعض الوزارات التي لها علاقة مباشرة مع هذه المناطق في تعريفها.<sup>1</sup> فيمكن تعريف المنطقة الصناعية بأنها عبارة عن أرضية مخصصة لإقامة مشاريع صناعية ويتوقف نجاحها عن الموقع الذي تحتله لشبكة الطرق وقنوات التوزيع بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاتها.

### ثانيا: الإجراءات التنظيمية لإنشاء المناطق الصناعية

إن إنشاء المناطق الصناعية بعد أخذ رأي اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية على مستوى وزارة الأشغال العمومية برئاسة الوزير وعضوية ممثلين عن بعض القطاعات الوزارية وهذا ما نص عليه المرسوم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، وتمثلت صلاحيات هذه اللجنة في جميع كل المعلومات المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية على مستوى التراب الوطني، وصياغة الآراء وتقديم كل الاقتراحات والمساعدات المفيدة للوزارة والمكلفة بالبناء والأشغال العمومية بهدف ترقية المناطق الصناعية في أحسن الظروف وهذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم 73-45 المذكور أعلاه.<sup>2</sup>

وقبل الإصلاحات الاقتصادية، لا توجد أحكام صريحة وواضحة تحت الصلاحيات في مجال الإنشاء مناطق صناعية، باستثناء التعليمات الوزارية المشتركة الصادرة بتاريخ 30 أفريل 1976 والمنشور الوزاري الصادر عن وزارة الأشغال العمومية المؤرخ في 1975/04/30، اللذان مثلا المرجعان الوحيدان المباشرين للمنظمان لمسعى إنشاء المناطق

<sup>1</sup> سردو محمود، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير، جامعة خميس مليانة، الجزائر، العدد 02 سنة 2019.

<sup>2</sup> غانمية نورية، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، أطروحة دكتوراه، إشراف أ. حتيالة معمر، جامعة مستغانم، الجزائر، 2021-2022 ص 58.

والبناء، كوصاية على وكالة التهيئة والترقية الوحيدة (CADAT) في ذلك العهد، بناء على ملف مقدم من الوالي المختص إقليمياً يتضمن:<sup>1</sup>

- اقتراحات الوالي مصحوبة برأي المجلس الشعبي البلدي والهيئات التنفيذية للولاية.
  - الملف التقني لإنشاء المنطقة الصناعية والذي يحتوي على:
    - مخطط موقع المنطقة.
    - مخطط حدود المنطقة وطبيعة شغل الأراضي.
  - أسباب إنشاء المنطقة الصناعية استناداً للاحتياجات الحقيقية المراد تلبيتها.
    - الموقع المختار بالنظر إلى مقتضيات حماية الأراضي الفلاحية والمواقع السياحية والمعالم الأثرية.
    - برنامج المنطقة.
    - رخصة البناء والتجزئة.
- وفي هذا السياق، تقع على عاتق الأجهزة المهينة في إدارة المناطق الصناعية، ضرورة المحافظة على مبدئين أساسيين هما:

- 1- الحصول على العقارات والتنازل عليها، إذا كان ذلك ضرورياً لإنجاز المشاريع داخل المنطقة الصناعية.
- 2- التعديل في حالة حدوث اشكالات في برنامج المنطقة بما يتناسب مع حجم الصناعات المقامة في المنطقة، وهذا في إطار تهيئات إضافية.

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 52.

ويقع على عاتق أجهزة ومؤسسات التهيئة، التزام تهيئة شبكات المنشأة القاعدية داخل المنطقة، كما يقع عليها ضمان الاستغلال الحسن للعقار وفي إطار احترام القوانين المعمول بها.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: مناطق النشاطات

عرف النظام العقاري الجزائري إنشاء مناطق النشاط بمناسبة تطبيق الأمر 74-26 المؤرخ في: 20-02-1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات وبمبادرة من هذه المؤسسة الإقليمية المحلية والتي كانت تحتكر المجال العقاري<sup>2</sup>، لذلك سوف نتناول في العنصر الأول الإطار القانوني لمناطق النشاط أما ثانيا إنشاء مناطق النشاط أما ثالثا كيفية تسيير مناطق النشاط.

### أولا: الإطار القانوني لمناطق النشاط

مناطق النشاط هي عبارة عن مناطق صغيرة المساحة والحجم جهزت وأنشأت لاستقطاب صناعات صغيرة ومتوسطة ذات طابع محلي كنشاط إنتاج السلع والخدمات يتم إنشاؤها بمبادرة من الهيئات المحلية من أجل إقامة مناطق نشاطات وأعمال ولا يوجد قانون أو تنظيم خاص بها وواضح في التشريع لذلك فهي تسند في وجودها إلى قواعد التهيئة والتعمير، أما فيما يخص تسييرها قد اسند هذه الصلاحية إلى الوكالات المحلية لتنظيم وتسيير العقاريين الحضريين.<sup>3</sup>

ولقد جاء القانون 11/82 المتعلق بالاستثمار بفكرة ضرورة مشاركة القطاع الخاص في التنمية الاقتصادية والذي منح بعض الافق للمستثمر الخاص الوطني، حيث نص في المادة

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 14.

<sup>2</sup> محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 37.

<sup>3</sup> غامنية نورية، المرجع السابق ص 66.

24 منه على إمكانية استفادة المستثمر الوطني الخاص من قطع أرضية طبقا للتشريع والاجراءات السارية.

ولتجسيد هذا الأمر تم إحداث مناطق النشاطات وهي مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات.<sup>1</sup>

### ثانيا: إنشاء مناطق النشاط

إن إنشاء مناطق النشاطات في الجزائر لم يكن تجربة جزائرية محضة وإنما كان أسوة بدول سباقة في هذا المجال كألمانيا، هولندا، فرنسا، وغيرها استجابة لتطور الحياة الاقتصادية والاجتماعية للبشر ورغبة المتعاملين في تقريبهم من بعضهم من خلال تقريب نشاطاتهم عن طريق التجمع.

إن المناطق المشتملة على التجهيزات العمومية الموروثة عن الاستعمار الفرنسي والمتواجدة على الخصوص في المناطق الساحلية تم تخصيصها لاحتواء البرامج التي شملتها المخططات التنموية والتي تمثلت أساسا في مشاريع القطاع العام،<sup>2</sup> وفي ظل الإصلاحات الاقتصادية قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 1990/11/18،<sup>3</sup> أسند مهمة التسيير مناطق النشاط لمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجارب تسمى الوكالات المحلية لتسيير وتنظيم العقاريين.

علاوة على ذلك أسنדהا بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي<sup>4</sup> المؤرخ في 1990/12/22 المعدل والمتمم لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية، ونقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقاري

<sup>1</sup> سردو محمود، المرجع السابق، ص 54.

<sup>2</sup> سطوطح غنية، المرجع السابق، ص 32.

<sup>3</sup> المادة 86 من قانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

<sup>4</sup> بموجب المرسوم التنفيذي 03-408 المؤرخ في: 2003/11/05 ( الجريدة الرسمية عدد 68 سنة 2003).

وكذا إمكانية القيام بتهيئة الأراضي المخصصة للنشاطات طبقا لوسائل التعمير والتهيئة المقررة.<sup>1</sup>

أما بالنسبة لقانون 20-01 المؤرخ في: 12-12-2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة وضمن تدابير ثم تجسيد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم سنة 2010 المحدد لتوزيع مناطق النشاطات على مختلف جهات الوطن، مع الاحترام الصادر لخصوصية كل بلدية أو منطقة ومحاولة وضع معايير تقنية وقانونية في إنشاء هذه المناطق لاسيما الجوانب البيئية ومقتضيات وأولويات التعمير وحماية الأراضي الفلاحية وعدم المساس بالمنشآت القاعدية.<sup>2</sup>

### ثالثا: تسيير مناطق النشاط

لقد أصبحت الوكالات العقارية التابعة للجماعات المحلية في حكم الوكيل القانوني للقيام بعمليات تسيير العقارات الحضرية التابعة للجماعات المحلية بعد أن حظر المشرع على البلديات التصرف في أملاكها لفائدة أشخاص القانون الخاص، إلا أن المشرع سمح للجماعات المحلية التصرف بصورة مباشرة في محفظتها العقارية لفائدة الأشخاص العموميين المكلفة بتسيير المرافق العمومية أو مصلحة عامة كالدولة، الولاية، البلدية، أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وهذا دون المرور على الوكالات العقارية.<sup>3</sup>

فبموجب المرسوم التنفيذي رقم 408-03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-405 الذي يحدد قواعد أحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين وتنظيم ذلك، فمهمة تسييرها فقد أسندت لمؤسسات عمومية ذات طابع

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 63.

<sup>2</sup> محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 42-43.

<sup>3</sup> غانمية نورية، المرجع السابق، ص 68.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 408-03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405، جريدة رسمية عدد 68 المؤرخة في 06 نوفمبر 2003.

صناعي وتجاري وتسمى بالوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين وهي حاليا يطلق عليها بالوكالات للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.<sup>1</sup>

وبناء على ذلك فإن مناطق النشاط تسيير من طرف الوكالة العقارية وهذا بالنسبة للمناطق التي تم إنشاؤها قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 07-119<sup>2</sup> المؤرخ في 23 أبريل 2007، حيث أن مناطق النشاط التي تم إنشاؤها من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فإن تهيئتها وتسييرها يتم من طرف هذه الأخيرة.

### الفرع الثالث: المناطق الحرة الصناعية Zones Franches:

إن المناطق الحرة هي مناطق مساحتها مضبوطة وتمثل الأملاك الوطنية العمومية للدولة، وتمارس عليها أنشطة صناعية وخدمات تجارية، وذلك طبقا للشروط المقررة قانونيا ووفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994،<sup>3</sup> والمتضمن المناطق الحرة.

وتحدث المناطق الحرة بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة وبناء على اختراع من وزير المالية باعتباره المسؤول الأول عن الأملاك الوطنية للدولة، كما تحدد موقعها الجغرافي وحدودها وقوامها ومساحتها، عند الاقتضاء تحدد الأنشطة التي تسمح أن تمارس فيها، ويمكن أن يشمل العقار الذي يقع عليه أساس المنطقة على مطار أو ملك وطني مينائي، أو يقع بالقرب من ميناء أو مطار أو منطقة صناعية إذا كان نشاطها صناعي،<sup>4</sup> وعلى هذا الأساس أن المناطق الحرة شكلت جزءا من العقار الصناعي في

<sup>1</sup> شتوان حنان، المرجع السابق، ص 685.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويجدد قانونها الأساسي المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 27 مؤرخة في 24 أبريل 2007.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية 67 سنة 1994/10/19.

<sup>4</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 25.

الجزائر-ولو في فترة سابقة- إلا اننا سنخصها بالدراسة دون إسهاب وهذا للتطرق إلى مفهوم المناطق الحرة أولاً أما ثانياً فهي كيفية تم إنشاء المناطق الحرة أما العنصر الثالث تسيير المناطق الحرة.

### أولاً: مفهوم المناطق الحرة

تم إدخال مصطلح المناطق الحرة في القوانين الوطنية لأول مرة بفضل قانون المالية لسنة 1993 في المادة 93 التي جاءت لتعديل المادة 01 فقرة 02 من قانون الجمارك 79-107<sup>1</sup> التي نصت على ما يلي: "يمكن إنشاء مناطق حرة في القطر الجمركي لا تخضع كلياً أو جزئياً للتشريع والتنظيم الجاري بهذا العمل، وفق الشروط التي سيحددها قانون خاص". وجعلها قانون الاستثمار لسنة 1993<sup>2</sup> الملغى تستفيد من عدة أنظمة تشجيعية سواء في إطار النظام العام أو الأنظمة الخاصة تحت عنوان الأنظمة الخاصة بالاستثمارات المنجزة في المناطق الحرة.

وقد عرفت المناطق الحرة في المادة 02 من الأمر 03-02 المؤرخة في 19 يوليو 2003<sup>3</sup> بأنها: فضاءات محددة ضمن الإقليم الجمركي بمفهوم المادة 02 من قانون الجمارك المذكور أعلاه، حيث تمارس فيها نشاطات صناعية وتجارية أو تقديم خدمات وهي خاضعة للأحكام المنصوص عليها هذا الأمر، غير أنه وبعد سنتين صدر المرسوم التنفيذي رقم 01/05 المؤرخة في 03 جانفي 2005 يتضمن إلغاء المرسوم التنفيذي 97-106 المتضمن إنشاء المناطق الحرة لبلارة (جيجل) اعتبرت هذه الخطوة الأولى نحو إلغاء

<sup>1</sup> القانون رقم 79-07 المؤرخ في 21 يوليو 1997 المتضمن قانون الجمارك، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 24 يوليو 1979.

<sup>2</sup> الباب الثالث، الفصل الثاني، بعنوان الاستثمارات الخاصة في المناطق الحرة من المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخة في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة الرسمية عدد 04 المؤرخة في 10 أكتوبر 1993.

<sup>3</sup> المادة 02 من الامر 03-02 المؤرخة في 19 يوليو 2003، جريدة الرسمية عدد 43 المؤرخة 20 يوليو 2003.

المناطق الحرة في الجزائر، لتليها الخطوة الثانية وهي إلغاء الإطار القانوني المنظم للمناطق الحرة وذلك بموجب القانون 10/06 المؤرخة في 24 جوان 2006.<sup>1</sup>

### ثانيا: إنشاء المناطق الحرة الصناعية

يتم استحداث هذه المناطق بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة، ويكون بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية باعتباره المسؤول الأول عن الأملاك الوطنية، كما يتم تحديد موقعها الجغرافي وحدودها وقوامها ومساحتها، وعند الاقتضاء تحدد الأنشطة التي تسمح عن تمارس فيها.<sup>2</sup>

ولقد كان أول تنظيم للمناطق الحرة في الجزائر في إطار القانون رقم 79-07<sup>3</sup> المؤرخة في 21 جويلية 1979، المتضمن قانون الجمارك المعدل والمتمم، حيث نص على إمكانية إنشاء مناطق حرة من خلال المادة 01 منه، وتم وضع النظام القانوني للمناطق الحرة سنة 1993 من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتضمن ترقية الاستثمارات، ولقد نص على المناطق الحرة في المواد من 25-34 فنصت المادة 25 منه على ما يلي: يمكن القيام باستثمارات تنجز انطلاقا من تقديم حصص رأس المال لعملية قابلة للتحويل الحر، ومسعرة رسميا من البنك المركزي الجزائري الذي يتأكد قانونا من استيرادها في مناطق من التراب الوطني تسمى مناطق حرة، حيث تم عملية الاستيراد والتصدير أو التخزين أو التحويل أو إعادة التصدير وفق اجراءات جمركية مبسطة، تتم المعاملات التجارية في هذه المناطق بعملات قابلة للتحويل مسعرة من البنك المركزي.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> حساين سامية، انتقال العقار الصناعي في الجزائر من العائق إلى الحافز، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، العدد 2019/1 ص 112.

<sup>2</sup> غانمية نورية، المرجع السابق، ص 83.

<sup>3</sup> القانون رقم 79-07 المؤرخ في 21 جويلية 1979، المتضمن قانون الجمارك المعدل والمتمم، جريدة الرسمية عدد 30، مؤرخة في 22 جويلية 1979.

<sup>4</sup> المادة 25 من المرسوم التشريعي 93-12 المتضمن ترقية الاستثمارات.

كما نص المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تحديد شروط تعيين وضبط وسير المناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار.<sup>1</sup>

### ثالثا: تسيير المناطق الحرة الصناعية

إن تسيير المنطقة الحرة، مرحلة لاحقة على تهيئتها، والتي تتم قبل تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية العمومية، حيث تتكفل الدولة بإنجازها للمنشآت القاعدية التي تسمح بربط المنطقة بخطوط الطرق الرئيسية، وكذا إيصال المنطقة بمختلف الشبكات من الكهرباء وغاز ومياه صالحة للاستعمال وصرف... إلخ.<sup>2</sup>

وبعد إنشاء المنطقة الحرة توكل مهام تسييرها واستغلالها إلى شخص معنوي عمومي أو خاص يدعى المستغل، يتم اختياره بناء على مزايده وطنية أو دولية، مفتوحة أو محدودة أو عن طريق التراضي تقوم بها وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، ويترتب على منح الامتياز إبرام اتفاقية بين المستغل والوزير المكلف بالمالية بناء على اقتراح الوكالة السابقة، ويلحق بالاتفاقية دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات صاحب الامتياز كما يحدد الإثارة السنوية التي يجب عليها أن يدفعها لإدارة الأملاك الوطنية.<sup>3</sup>

كما أن المستغل للمنطقة الحرة يخضع لأنظمة التجارية الخارجية، الجمارك، الصرف، والتشغيل المنصوص عليها في التشريع المعمول به، والمطبق على المتعاملين في المناطق الحرة، ويكون المستغل مسؤول على المحافظة على البيئة وعن نقل ومعالجة المواد الخطرة داخل المنطقة وهو في هذا الإطار مكلف بـ:

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تحديد شروط تعيين وضبط وسير المناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة الرسمية عدد 07 المؤرخة في 17 أكتوبر 1994.

<sup>2</sup> سطوح غنية، المرجع السابق، ص 78.

<sup>3</sup> المادة 04-05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية 80 سنة 1995/12/24.

- الاتصال بالمتعاملين والمستثمرين داخل المنطقة ومتابعة نشاطهم.
- بناء مختلف العمارات والمباني داخل المنطقة واستغلالها، وبالإضافة إلى توفير المنقولات اللازمة.
- تقديم كل الخدمات الضرورية لتسييرها.<sup>1</sup>

وفشل المناطق الحرة كآلية لتنفيذ الاستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار يحتاج إلى تفسير، حيث التفسير الرسمي لمشروع إلغاء الامر 03-02 ورد في تصريح مجلس الوزراء المؤرخ يوم الأحد 26 جوان 2005، مضمونه أن الجزائر ليست راغبة في إنشاء مناطق حرة فوق إقليمها، لأنها غير مقتنعة بأهمية هذه المناطق كآلية تساهم في التنمية الاقتصادية.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: العقار الصناعي خارج المناطق المهيأة

لقد جاء تنظيم هذا النوع من العقارات الصناعية في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 08 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، باعتبار أن هذا المرسوم قد ولد في أصعب المراحل الزمنية التي مرت بها الجزائر، من جراء المديونية الخارجية وعدم القدرة على الوفاء بالالتزامات الدولية،<sup>3</sup> أما داخليا فشهدت انزلاقا سياسيا شديدا مع استفحال البطالة وتدني الحالة الاجتماعية للمواطن الجزائري، فجاء هذا المرسوم الذي يعد الإطار المنظم للاستثمارات وتشجيعها خاصة الأجنبية منها مباشرة، لهذا سوف نتناول في هذا الفرع، العقار الصناعي التابع لأملاك الخاصة للدولة، أما الفرع الثاني سوف نتناول فيه العقار الصناعي في المناطق الخاصة.

<sup>1</sup> غانمية نورية، المرجع السابق، ص 84.

<sup>2</sup> خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 105.

<sup>3</sup> خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 69.

**الفرع الأول: العقار الصناعي التابع لأملاك الخاصة للدولة:**

حرصا من الدولة الجزائرية على توفير المناخ الأنسب لجلب الاستثمارات، خصصت أراضي تابعة للمجموعة الوطنية لإنجاز مشاريع استثمارية في مناطق تعرف تأخرا في التهيئة، وقد نظمت قوانين الاستثمار، قوانين المالية المتعاقبة كيفية استغلال الأراضي التابعة للمجموعة الوطنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير، لذلك سوف نتناول فيما يلي على مفهوم العقار الصناعي التابع لأملاك الدولة وفي العنصر الثاني تحديد العقار الصناعي التابع لأملاك الدولة.

**أولا: مفهوم العقار الصناعي التابع لأملاك الخاصة للدولة**

ظهر هذا النوع الجديد من المناطق في إطار الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، حيث أدخل هذا النوع في النظام الاستثنائي للاستثمار، غير أن تحديد وتنظيم واستغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية، وطبيعة العقارات الواقعة عليها قد ترك لصلاحيات هيئة عمومية جديدة تسمى "المجلس الوطني للاستثمار"، الذي يقوم بتحديد وتنظيمها على ضوء أهداف مخطط تهيئة الإقليم وذلك عن طريق تنظيم لاحق، الذي لم يصدر بعد، علما أن هذا الأمر قد ألغي جميع المناطق السابقة ذكرها في إطار قانون 93-12 المنصوص عليها أنفا بنص المادة 34 من الأمر المذكور<sup>1</sup> أعلاه.

**ثانيا: تحديد العقار الصناعي التابع لأملاك الخاصة للدولة**

ميز تطور المناطق الخاصة مرحلتين أساسيتين الأولى قبل صدور المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في: 05-10-1993 المتعلق بترقية الاستثمار والثانية بعد صدور هذا المرسوم، والذي سمح بالتنازل عنها بالدينار الرمزي لذلك سنبين هذه المناطق<sup>2</sup> الخاصة وذلك كما يلي:

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 26.

<sup>2</sup> محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 45-46.

أ- تنظيم المناطق الخاصة قبل صدور المرسوم التشريعي: 93-12 المؤرخ في: 05-10-1993:

حاولت السلطات العمومية بصفة بطيئة جدا تحفيز الاستثمار في المناطق التي عرفت تأخرا في التنمية لذلك سمحت بالتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة عبر قيود إدارية تعدها مديرية أملاك الدولة، وذلك ثابت بالقوانين والنصوص التالية:

- القانون 84-21 المؤرخ في 24-09-1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985.
- المرسوم 86-05 المؤرخ في: 07-01-1986 المحدد الشروط بيع الأراضي العقارية التي تمتلكها وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعدة قانونيا كما يحدد كفيات هذا البيع.
- القانون 87-03 المؤرخ في: 27-01-1987 المتضمن للتهيئة العمرانية.
- القانون 88-25 المؤرخ في: 12-07-1988 المتضمن توجيه الاستثمارات الاقتصادية.
- القانون 89-09 المؤرخ في: 07-02-1989 المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية.
- المرسوم 91-321 المؤرخ في: 14-09-1991 يعدل المرسوم التنفيذي 89-09 المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية<sup>1</sup>.
- قانون المالية لسنة 1992 لاسيما المادة 161 منه.

<sup>1</sup> غانمية نورية، المرجع السابق، ص 74-75.

ثالثا: تنظيم المناطق الخاصة بعد صدور المرسوم التشريعي 93-12-1993 المتعلق بترقية الاستثمار:

ميز قانون الاستثمار 93-12 المؤرخ في: 05-10-1993 بين تنظيمه للمناطق الخاصة بين مناطق التوسع الاقتصادي ZEE والمناطق المطلوب ترقيتها ZAP وهي مناطق سيتم بيان مفهومها فيما بعد.

### الفرع الثاني: العقار الصناعي في المناطق الخاصة

لقد عرفت الجزائر انفتاحا اقتصاديا بعد صدور 1989 ترتب عنه فتح الباب للمستثمر الأجنبي بصفة تاريخية بدء من قانون النقد والقرض لسنة 1990، ثم صدور المرسوم التشريعي 93-12 الذي كرس مبدأ عدم التمييز بين المستثمر سواء كان علما أو خاصا وطنيا أو أجنبيا، حيث تضمن هذا القانون إنشاء مناطق خاصة وقسمتها إلى نوعين: وهي المناطق الواجب ترقيتها، ومناطق التوسع الاقتصادي<sup>1</sup>، حيث يمكن حصر الامتيازات في إطار الاستثمار الصناعي، في هذين النوعين من المناطق، وخاصة تلك المتعلقة بالعقار، والتي تتمثل أساسا في امتياز الإعفاء من الضريبة عن نقل الملكية بمقابل، أي شراء عقارات معينة للاستثمار فيها، كما أعفي المستثمر من دفع الرسم العقاري على الملكية ابتداء من تاريخ الحصول عليها ولمدة 05 سنوات وأقصاه 10 سنوات<sup>2</sup>، وعلى هذا الأساس سنتناول بالدراسة هذين النوعين من المناطق على شكل نقطتين مستقلتين.

### أولا: المناطق المطلوب ترقيتها: Z.A.P Zones à promouvoir

استجابة لحاجيات الاستثمار وفي إطار المرسوم التشريعي 93-12، الذي أحال تكوين مناطق المطلوب ترقيتها وضبط حدودها إلى المرسوم التنفيذي رقم 321-91 المؤرخ في: 14 سبتمبر 1991 مع احترام شروط المادة 51 من القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة

<sup>1</sup> سردو محمود، المرجع السابق، ص 54.

<sup>2</sup> المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 في 10 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار.

العمرائية، تبين أن المناطق الواجب ترقيتها تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية،<sup>1</sup> ويمكن تعريف المناطق المطلوب ترقيتها على أنها: " وحدات ترابية تحتاج إلى تنمية، وتقتضي منح تدابير تشجيعية وتحفيزية ذات طابع اقتصادي، اجتماعي وضريبي في إطار قوانين المالية والمخططات الوطنية للتنمية.<sup>2</sup>

ولتحديد هذه المناطق تستخدم البلدية كقاعدة أساسية، يطبق عليها مقاييس المرسوم 321-91 المؤرخ في 14-03-1991 المتضمن كليات تحديد المناطق المطلوب ترقيتها، هذا المرسوم ادمج مفهوم المناطق المحرومة، مناطق الجنوب، مناطق معزولة تعكس الضوابط الديمقراطية المادية، الاجتماعية، الاقتصادية، والمالية لتحديد البلديات الواجب ترقيتها كالاتي:

- مميزات ديموغرافية: تأخذ بعين الاعتبار في الدراسة، اجمالي عدد السكن المقيمين في البلدية السكان الريفيون، تحديد نسبة البطالة وحجمها.
- مميزات اجتماعية اقتصادية: ودرجة التجهيز: تتمثل في بنيان معدلات معينة كنسبة التمدرس، نسبة الكهرباء، الريفية نسبة التجهيز لجلب مياه الشرب، نسبة الاستجابة للتغطية الصحية، نسبة شغل كل مسكن.
- مميزات مادية: تتعلق بالموقع الجغرافي، وتتحصر أساسا في الجنوب، السهول، الهضاب العليا، المناطق الجبلية، بالإضافة في المناطق الحدودية zone frontière.

<sup>1</sup> حساين سامية، المرجع السابق، ص 105.

<sup>2</sup> سطوطح غنية، المرجع السابق، ص 65.

- مميزات مالية: تتمثل أساسا في إحصاء الموارد المالية لكل بلدية، ونسبة الاستثمارات بالدينار لكل 1000 ألف ساكن في الولاية.<sup>1</sup>

### ثانيا: مناطق التوسع الاقتصادي: ZEE ZONE D'EXPANSION ECONOMIQUE

يقصد بمناطق التوسع الاقتصادي هي تلك الفضاءات والأراضي الجيو-اقتصادية التي تتطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكاملة، وتزخر بطاقات من المواد الطبيعية البشرية أو الهياكل القاعدية، والتي يجب تجميعها والرفع من قدراتها كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطورها.<sup>2</sup> كما نص المشرع على كفاءات تحديد قائمة مناطق التوسع الاقتصادي، التي تكون على أساس نتائج التحاليل التي تأخذ بعين الاعتبار المعايير التالية:

- لمستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية والمنشآت القاعدية اللازمة لإقامة الاستثمارات، وذلك بتحليل المؤشرات المعتادة في مجال التخطيط، ونذكر منها وعلى الخصوص: الموارد المائية، نسبة التطهير، نسبة وسائل الاتصالات السلكية واللاسلكية، نسبة التزويد بالطاقة.<sup>3</sup>
- اعتماد معيار دراسة الأشغال التحفيزية والمخططات المحلية والجهوية والوطنية في مجال التهيئة العمرانية وشغل الأراضي.
- إن وزارة التهيئة العمرانية اقترحت انشاء مناطق التوسع الاقتصادي في المدن الكبرى ومناطق التوسع الاقتصادي في المدن الكبرى ومناطق التوسع السياحي بهدف جلب الاستثمار في المناطق التي تعاني تخلف في التنمية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 74.

<sup>2</sup> شتوان حنان، المرجع السابق، ص 685.

<sup>3</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 22-23.

<sup>4</sup> محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 46-47.

## المبحث الثاني: الآليات المؤسسية لتسيير العقار الصناعي

تظهر التحولات الاقتصادية أن الإطار المؤسسي وتحسين جودة الخدمات التي يقدمها، تشكل أحد المرتكزات الأساسية لجذب الاستثمار، وفي مقابل ذلك تبدو عدم فعالية الإطار المؤسسي كسبب مركزي لعجز الدول النامية عن تجاوز خلفها الاقتصادي.<sup>1</sup>

وقد اهتمت جل القوانين العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق قوانين تنظم كل التصرفات التي ترد عليها، باعتبار أن العقار يعتبر عاملا أساسيا لتحريك القدرة الاقتصادية.

وأصبحت إشكالية العقار تثور بجدة لأنه عنصر أساسي في ترقية وتطوير الاستثمار والتنمية المستدامة للبلاد.<sup>2</sup> وبهذا العرض مقتضب، سنستعرض في المطلب الأول الأجهزة المركزية لتنظيم العقار الصناعي، وفي المطلب الثاني الأجهزة المحلية لتنظيم العقار الصناعي.

## المطلب الأول: الأجهزة المركزية لتنظيم العقار الصناعي

من خلال الاطلاع على مختلف القوانين التي أصدرها المشرع الجزائري في مجال تهيئة وتسيير العقار الصناعي، نلاحظ وجود العديد من الهيئات والمؤسسات التي تسهر على تسيير العقار الصناعي على المستوى المركزي<sup>3</sup>، وهذا ما سنقوم بدراسته في الفرع الأول الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، أما الفرع الثاني المجلس الوطني للاستثمار، وفي الأخير الفرع الثالث الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 117.

<sup>2</sup> بوشري مريم، الآليات المؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، العدد الثالث، سبتمبر 2016.

<sup>3</sup> غانمية نورية، المرجع السابق، ص 86.

**الفرع الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: ANIREF**

أنشأت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF بموجب المرسوم التنفيذي 119-07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المحدد لمهامها وقانونها الأساسي<sup>1</sup>، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، وضعت تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمار، سنقوم بتحديد مفهومها، ومهامها مع إبراز دورها في تسيير العقار الصناعي في ما يلي:

**أولاً: مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.**

هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية والاستقلال المالي وتخضع القواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير<sup>2</sup>، وضعت تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمار<sup>3</sup>، للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مديرية عامة ومقرها الوطني بالجزائر العاصمة، ولها مديريات جهوية ولكل واحد منهم ولاية تتبعها.

ولقد تم استحداثها من طرف المشرع الجزائري بهدف تحقيق جملة من الأهداف من بينها تخفيف العبء على مديرية الاملاك الوطنية وذلك بتسيير وترقية وضبط العقار الصناعي التابع لأملاك الدولة، تتولى أيضا ملاحظة العقار الصناعي وتقوم بتقديم كافة المعلومات للهيئة صاحبة القرار المختصة محليا بالعرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية

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

<sup>2</sup> المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 119-07، المرجع السابق، ص 03.

<sup>3</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي 119-07 المرجع نفسه، ص 03.

وآفاقه<sup>1</sup>، ويتمثل نشاط الضبط بالنسبة للوكالة في المساهمة في إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار.

كما أنها تقوم بنشر المعلومات حول الأصول العقارية المتوفرة ذات الطابع الاقتصادي، كما تقوم بإعداد بنك معلومات بجمع العرض الوطني حول أصول العقار الصناعي مهما كانت طبيعته القانونية.<sup>2</sup>

### ثانياً: أجهزة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

يسير الوكالة مجلس الإدارة ويديرها مدير عام وهذا ما تناولناه خلال العنصرين المواليين:

#### 1- مجلس الإدارة:

تسيير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بواسطة مجلس الإدارة الذي يرأسه الوزير المكلف بالصناعة والاستثمار والذي يتكون من ممثلين لمختلف القطاعات الفاعلة في مجال العقار، حيث يشكل هذا المجلس من ممثلي الوزراء التاليين المكلف بالجماعات المحلية، العمران، السياحة، والصناعة التقليدية، النقل، الطاقة، المناجم، الفلاحة، التجارة، التهيئة العمرانية والبيئية، وممثلين اثنين عن الوزير المكلف بالمالية ( خزينة أملاك الدولة)<sup>3</sup>. أما في ما يخص المدير العام للوكالة فإن يحضر اجتماعات مجلس الإدارة ويكون له صوت استشاري، كما يمكن لمجلس الإدارة الاستعانة بأي شخص مختص في المسائل المدرجة في جدول أعماله.

<sup>1</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ 17 المؤرخة 2007، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة العقارية وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية العدد 17 المؤرخة في 25 مارس 2012، ص 13.

<sup>2</sup> غانمية نورية، المرجع السابق، ص 87.

<sup>3</sup> المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المرجع السابق.

أما فيم يخص مداوات المجلس، فإنه يداول طبقا للتنظيمات والقوانين المعمول بها حول النقاط التالية:

- مشاريع ومخططات التنمية الخاصة بالوكالة على المدى القصير والمتوسط والطويل.
- البرنامج السنوي لنشاطات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والميزانية المرتبطة بها.
- تنظيم الوكالة وسيرها، خاصة حصيلة النشاط.
- الشروط العامة لإبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات.
- الحصول على المساهمات وإنشاء الملاحق.
- حصائل وحسابات النتائج وكذا اقتراحات تخصيص الناتج.
- التقرير السنوي للتسيير.
- تقارير محافظ الحسابات.
- قبول وتخصيص الهيئات والوصايا وفق القوانين والتنظيمات المعمول بها.
- الاتفاقيات والشروط العامة لمنح الأجرور الخاصة لمستخدمي الوكالة.
- اقتناء وإيجار البنايات.
- كل مسألة أخرى يعرضها عليه المدير العام من شأنها تحسين تنظيم الوكالة وسيرها وتشجيع إنجاز أهدافها.<sup>1</sup>

ويتم إرسال استدعاء إلى كافة الأعضاء مجلس الإدارة مرفقة بجدول الأعمال وذلك خلال خمسة عشر يوما (15) على الأقل قبل التاريخ المحدد للاجتماع، ويصادق بالأغلبية البسيطة على مداوات مجلس الإدارة لا يمكن أن تصح المداوات إلا بحضور ثلثي (3/2) من الأعضاء، وفي حالة تساوي عدد الأصوات يتم ترجيح صوت الرئيس، وتحرر مداوات

<sup>1</sup> المادة 20 من المرسوم التنفيذي 07-119، المرجع السابق.

المجلس النهائية في محاضر يوقعها رئيس المجلس وتدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه.<sup>1</sup>

## 2-المدير العام:

يعتبر المدير العام الجهاز الثاني للوكالة الوطنية وبالضبط العقاري، فيتم تعيينه بموجب مرسوم رئاسي ويتمتع بكافة السلطات المخولة له من أجل ضمان سير الحسن للإدارة سواء كان ذلك من الناحية الإدارية أو التقنية أو المالية للوكالة، وتتمثل في ما يلي مهامه<sup>2</sup>:

- تنفيذ توجيهات المجلس ومداولاته.
- إعداد التنظيم العام للوكالة واقتراحه على المجلس.
- التمتع بسلطات التعيين والعزل على جميع مستخدمي الوكالة.
- إبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات في إطار التشريع والتنظيم المعمول به وإجراءات الرقابة الداخلية.
- إقتراح مشاريع برامج نشاطات وكالات وإعداد البيانات التقديرية.
- إبرام القروض وفقا للتشريع المعمول به.
- السهر على احترام وتطبيق التنظيم والنظام الداخلي.
- يعد في نهاية كل سنة مالية تقريرا سنويا من النشاطات مرفقا بحصائل وجداول وحسابات النتائج ويرسلها إلى السلطة الوصية بعد مداولات المجلس ويضمن إرسالها إلى وزارة المالية أيضا.

## ثالثا: مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

تكمن دور الوكالة في تسيير عقد العقار الصناعي في النقاط التالية:

<sup>1</sup> المادة 21-22 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 24-25 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المرجع السابق.

- تقوم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بتهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاط والمناطق المخصصة للنشاط الاقتصادي الذي يقع ضمن حدودها العقار الموجه للاستثمار الصناعي على نفقة صندوق دعم الاستثمار، وذلك بتوفير المنشآت الضرورية للتسهيل على صاحب الامتياز عملية إنجاز المشروع الاستثماري على العقار الممنوح له، مثل التكفل بأشغال شق الطرقات وتعبيدها، تزويد المنطقة بالغاز، الكهرباء، المياه، الخطوط الهاتفية وكافة المسائل الأخرى المهيأة لهذا الغرض.<sup>1</sup>
- تسيير المناطق والفضاءات المذكورة أعلاه والتي يقع عليها عقد الامتياز الصناعي، كما يحق للوكالة بناء على ذلك أن تسجل أي مخالفة واقعة على العقار الممنوح بموجب هذا الأخير.<sup>2</sup>
- تقوم الوكالة بضبط توجهات السوق العقارية وآفاقها، وتساعد مهمة الضبط العقاري في المساهمة في إبراز هذه السوق، وتسيير ومراقبة كل التصرفات الواردة على السوق العقارية بهدف مع احتكار العقار الصناعي، إضافة إلى تكلفتها بإحصاء العقارات الموجودة وهذا ما يسعى المشرع الجزائري إلى تكريسه من خلال إنشاءه لهذه الوكالة حيث لها وكالات جهوية تساعدها في أداء هذه المهام.<sup>3</sup>
- تلعب الوكالة أيضا دور الوسيط بين المالكين الأصول المبنية وغير مبنية الموجهة للاستثمار والمتعاملين الاقتصاديين الباحثين عن وعاء عقاري مناسب لمشاريعهم الاستثمارية، وفي حالة توافق العقار مع طلب المستثمر تقوم الوكالة بجميع

<sup>1</sup> المادة 4 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، المؤرخ في 19 مارس 2003، بعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، جريدة الرسمية عدد 17، المؤرخة في 20 مارس 2012.

<sup>2</sup> المادة 04 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، المرجع نفسه .

<sup>3</sup> غانمية نورية، المرجع السابق، ص 91.

الاجراءات اللازمة لمنح الامتياز على العقار وبذلك يبقى على المالك إعداد العقد وتوقيعه.<sup>1</sup>

- أيضا من صلاحيات الوكالة إعداد جدول أسعار العقار الصناعي الذي تعمل على تحسينه كل ستة أشهر (06)، حيث تشكل تلك الأسعار مرجعا بالنسبة للأسعار المعتمدة عند إعداد عقد الامتياز.

- وضع وتحسين أنظمة معلوماتية تتعلق بالمناطق الصناعية ومناطق النشاط وكل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي، مع تنفيذ كل برامج المناطق الصناعية ومناطق النشاط لحساب الدولة.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: المجلس الوطني للاستثمار

يعتبر المجلس الوطني للاستثمار من أجهزة الاستثمار التي تم إنشاؤها بموجب الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار في الفصل الأول الذي جاء بعنوان المجلس الوطني للاستثمار من الباب الرابع الذي جاء بعنوان "أجهزة الاستثمار" ضمن المواد 18 إلى 20 منه، حيث جاء في المادة ينشأ مجلس وطني للاستثمار يدعى في صلب النص المجلس يرأسه رئيس الحكومة.<sup>3</sup> يكلف المجلس الوطني للاستثمار المنشأ بموجب أحكام المادة 18 التي بقيت سارية المفعول ضمن الأمر رقم 03-01 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، باقتراح استراتيجية الدولة في مجال الاستثمار، والسهر على تناسقها الشامل وتقييم تنفيذها.

يعد المجلس الوطني للاستثمار تقريرا تقييما سنويا يرفعه إلى رئيس الجمهورية.

<sup>1</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>3</sup> د- صافة خيرة/ د- علي سنوسي، الإطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد التسلسلي 29 سنة 30 مارس 2022.

تحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره عن طريق التنظيم.<sup>1</sup>

ولهذا لا بد من دراسة مفهوم المجلس الوطني للاستثمار في العنصر الأول أما ثانياً تناول فيه تشكيل المجلس الوطني للاستثمار، وثالثاً مهام المجلس الوطني للاستثمار.

### أولاً: مفهوم المجلس الوطني للاستثمار

أنشأ المجلس الوطني للاستثمار (CNI) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 25 سبتمبر 2001 يتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره.<sup>2</sup>

### ثانياً: تشكيل المجلس الوطني للاستثمار

يتشكل المجلس الوطني للاستثمار من أعضاء مجلس الإدارة كما يلي:

- رئيس الحكومة رئيساً.
- الوزير المكلف بالمالية.
- الوزير المكلف بترقية الاستثمار.
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- الوزير المكلف بالتجارة.
- الوزير المكلف بالطاقة والمناجم.
- الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

<sup>1</sup> قانون رقم 22-18 مؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 25 سبتمبر 2001، يتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية العدد 55، المؤرخة في 26 سبتمبر 2001، ص 19.

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

يشارك وزير القطاع المعني أو وزارات القطاعات المعنيون بجدول الأعمال في أشغال المجلس.<sup>1</sup>

### ثالثا: مهام المجلس الوطني للاستثمار

وتتجسد مهام المجلس الوطني للاستثمار في ما يلي:

- يقترح استراتيجية تطوير الاستثمار وأولويته.
- يدرس البرنامج الوطني بترقية الاستثمار الذي يسند إليه ويوافق عليه ويحدد الأهداف في مجال تطوير الاستثمار.
- يقترح مواءمة التدابير التحفيزية للاستثمار مع التطورات الملحوظة.<sup>2</sup>
- يدرس كل اقتراح لتأسيس مزايا جديدة وكذا كل تعديل للمزايا الموجودة.
- يدرس قائمة النشاطات والسلع المستثناة من المزايا ويوافق عليها، وكذا تعديلها وتحسينها.
- يقترح على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ اجراءات دعم الاستثمار وتشجيعه.
- يحث على إنشاء وتطوير المؤسسات وأدوات مالية لتمويل الاستثمار ويشجع على ذلك.
- يعالج كل مسألة أخرى ذات علاقة بالاستثمار.

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

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06-185، المؤرخ في 31 ماي 2006، المرجع السابق.

## الفرع الثالث: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

صدر المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار مكرسا إنشاء مؤسسة جديدة سميت: وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، وقد حددت صلاحياتها وتنظيمها ويسرها بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 319/94<sup>1</sup>، تدعى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، المنشأة بموجب المادة 6 التي بقيت سارية المفعول ضمن الأمر رقم 01-03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، من الآن فصاعدا "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار" وتدعى في صلب هذا النص "الوكالة"<sup>2</sup>. درسنا هذا الفرع في 3 عناصر وهما، أولا مفهوم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وثانيا مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

## أولا: مفهوم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار:

تعتبر الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) هيئة عمومية ذات طابع إداري، تم إنشاؤها سنة 2001 إذ حلت محل الوكالة الوطنية لترقية ومتابعة الاستثمار (APSI) وذلك بناء على المادة 21 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المذكور سابقا، وتعمل هذه الوكالة تحت إشراف المجلس الوطني للاستثمار، تضم مديريتين: مديرية الاستثمارات الأجنبية ومديرية الاتفاقيات المتعلقة بالاستثمار، تتمثل مهامها الأساسية في تطوير ومتابعة ودعم الاستثمارات المحلية والأجنبية إضافة إلى ذلك استقبال المستثمرين، وتقديم كل التسهيلات الإدارية.<sup>3</sup>

## ثانيا: مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار:

تتلخص هذه المهام فيما يلي:

<sup>1</sup> بوشري مريم، الآليات المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 56.

<sup>2</sup> قانون رقم 22-18، المرجع السابق.

<sup>3</sup> غانمية نورية، المرجع السابق، ص 92.

- تسجيل الاستثمارات.
- ترقية الاستثمارات في الجزائر والترويج لها في الخارج.
- تسهيل ممارسة الأعمال ومتابعة تأسيس الشركات وإنجاز المشاريع.
- ترقية الفرص والإمكانات الإقليمية.
- دعم المستثمرين ومساعدتهم ومرافقتهم.
- الاعلام والتحسيس في مواقع الأعمال.
- المساهمة في تسيير نفقات دعم الاستثمار، طبقا للتشريع المعمول به.
- تسيير حافظة المشاريع السابقة لهذا القانون.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: الأجهزة المحلية لتنظيم العقار الصناعي.

على المستوى المحلي تتواجد ثلاثة أنواع من المؤسسات تقوم بتسيير العقار الصناعي من أجل ضمان التسيير الحسن له وبغية التحقيق من أجل<sup>2</sup> الإجراءات الإدارية لاستعمال العقار الصناعي وهذه الهيئات هي: الشباك الوحيد المركزي، لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، صندوق دعم الاستثمار.

### الفرع الأول: الشباك الوحيدة غير المركزي

لقد تبنى المشرع الجزائري الشباك الوحيد في إطار المرسوم 12/93 المؤرخ في: 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار بموجب الفقرة الثانية من المادة 08، وتم تنظيمه في المادة 22 من المرسوم 319/94 المؤرخ في: 1994/10/17 المتضمن صلاحيات

<sup>1</sup> المادة 26 من القانون 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 03 أوت 2016، ص 22.

<sup>2</sup> غانمية نورية، حيثالة معمر، الإطار المؤسسي لتهيئة وتسيير العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، الجزائر، العدد 02 سنة 2021/06/07.

وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها<sup>1</sup>، سيتم التطرق إلى مفهوم الشباك الوحيد اللامركزي، وتنظيمه ومهامه.

### أولاً: مفهوم الشباك الوحيد اللامركزي

انشأ الشباك الوحيد بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، وحسب المادة 08 منه، تؤسس وكالة ترقية الاستثمار في تشكل شباك وحيد يضم الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار<sup>2</sup>، وقصد تقريب الإدارة من المستثمرين وتسهيل مهمة إتمام الإجراءات الإدارية، تم استحداث الشباك الوحيد اللامركزي الموجود على المستوى المحلي لكل الوكالات الوطنية لتطوير الاستثمار، وذلك بموجب الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، وذلك بقصد تبسيط وتخفيف اجراءات وشكليات تأسيس المؤسسات وإنجاز المشاريع.<sup>3</sup>

### ثانياً: تنظيم الشباك الوحيد اللامركزي

حسب المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 ينشأ الشباك الوحيد على مستوى الولاية، ويجمع ضمنه الممثلين المحليين للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار نفسها، ويضم على الخصوص ممثلي المركز الوطني للسجل التجاري والضرائب وأملاك الدولة والجمارك والتعمير وتهيئة الاقليم و البيئة والعمل ومأمور<sup>4</sup> المجلس الشعبي البلدي الذي ينبع إقامة الشباك الوحيد ويلاحظ على نفس المادة المذكور أعلاه، أنه ذكر عدد الممثلين على سبيل

<sup>1</sup> بوشري مريم، المرجع السابق، ص 58.

<sup>2</sup> سطوطح غنية، المرجع السابق، ص 151.

<sup>3</sup> غانمية نورية، المرجع السابق، ص 100.

<sup>4</sup> المادة 23 من مرسوم التنفيذي رقم 06-356 مؤرخ في 16 رمضان عام 1426 الموافق 09 أكتوبر سنة 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ص 18.

المثال لا على سبيل الحصر، يتولى إدارة الشباك مديره ويوضع تحت وصايته، يرتب ويصرف راتبه استنادا إلى وظيفة نائب مدير لدى مصالح الوزير الأول.<sup>1</sup>

ويساعد مدير الشباك رؤساء مكاتب ورؤساء مشاريع ومكلفون بالدراسات ويصنفون وتصرف رواتبهم استنادا إلى النص المتضمن تصنيف المناصب العليا في الوكالة.<sup>2</sup>

### ثالثا: مهام الشباك الوحيد اللامركزي

تتمثل مهامه فيم يلي:

- توفير الخدمات الإدارية الضرورية لتحقيق الاستثمارات المصرح بها.<sup>3</sup>
- يتولى الشباك إدارة محفظة المؤسسات العمومية المنحلة قصد بعث نشاطها.<sup>4</sup>
- يتأكد الشباك من تخفيف وتبسيط الاجراءات وشكليات وتأسيس المؤسسات وإنجاز المشاريع ويسهر على تنفيذها، كما يساهم في حل مشكلة العقار الموجه للاستثمار.<sup>5</sup>

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

### CALPIREF

لم تكن مهام لجنة المساعدة على تحديد مكان ترقية الاستثمارات المنشأة بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 28 المؤرخة في 15/05/1994، منظمة في إطار تشريعي محدد، مما ترتب عليه عدة تجاوزات.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المرجع نفسه، ص 18.

<sup>2</sup> المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المرجع نفسه، ص 18.

<sup>3</sup> المادة 23 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المؤرخ في 20 أوت 2001.

<sup>4</sup> المادة 25 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، المرجع نفسه.

<sup>5</sup> المادة 24 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، المرجع نفسه.

<sup>6</sup> خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 171.

أولاً: مفهوم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.  
 أنشأت لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010<sup>1</sup> الذي يحدد تشكيلتها وسيرها، وتضم هذه اللجنة الوالي رئيساً وأعضاءه من مختلف الإدارات المعنية بمسائل الاستثمار وتهدف إلى المساهمة في الضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار استراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية.

ثانياً: مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار

تتلخص مهامها في تسيير عقد الامتياز للاستثمار الصناعي فيما يلي:<sup>2</sup>

- مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إنشاء المشاريع الاستثمارية عليها.
- متابعة وتقييم صاحب الامتياز عند إقامته للمشاريع الاستثمارية على العقار.
- معاينة بدء نشاط المشاريع الاستثمارية الواقعة على العقار موضوع الامتياز، طبقاً لأحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المذكور سابقاً.
- معاينة صاحب الامتياز عند إنجاز المشاريع الاستثمارية الجارية على العقار.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12-01-2010 الذي يحدد تشكيلها وسيرها.

<sup>2</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20، المؤرخ في 12 جانفي 2010، يحدد تشكيلة اللجنة المساعدة على تحديد الموقع، وترقية الاستثمارات وضبط العقار، الجريدة الرسمية عدد 04، المؤرخة في 17 جانفي 2010، ص 07.

## ملخص الفصل:

يمكن تصنيف حافظة العقار الصناعي إلى صنفين: حافظة العقار الصناعي في المناطق المهيأة والتي تتوزع في مناطق صناعية أنشأ بموجب القانون 45/73 المؤرخ في 1973 62/28 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ومناطق النشاط المنشأة في رصيد الاحتياطات العقارية للبلدية المنظم بموجب الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 والمناطق الحرة ثم انشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي 106/97 لسنة 1997 أما بالنسبة لحافظة العقار الصناعي في خارج المناطق المهيأة تتوزع في المناطق المطلوب ترقيتها حددها المرسوم التنفيذي 321/91 ومناطق التوسيع الاقتصادي وقد حددها المشرع 321/94 في المرسوم التنفيذي.

أما بالنسبة بالآليات المؤسساتية لتسيير العقار الصناعي فتقسم إلى:

أولا الأجهزة المركزية لتنظيم العقار الصناعي وهي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، المجلس الوطني للاستثمار، والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وثانيا الأجهزة المحلية لتنظيم العقار الصناعي وهي: الشباك الوحيد اللامركزي، ولجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

# الفصل الثاني

طرق تسيير العقار الصناعي



لقد كان اهتمام الحكومات المتعاقبة بإيجاد طرق الكفيلة لتسيير العقار الصناعي الذي يشكل الشغل الشاغل على مراحل التاريخة، فقد عملت على ايجاد جملة من النصوص التشريعية والتنظيمية محاولة منها ايجاد الصيغة المناسبة للاستغلال إلا مثل للعقار الصناعي بشتى أنواعه.<sup>1</sup>

#### المبحث الأول: أساليب تسيير العقار الصناعي قبل صدور الأمر 08-04

اختلفت آليات وأساليب المنح للعقار الصناعي باختلاف وتعاقب قوانين الاستثمار وقوانين المالية المطبقة لها حيث تم في البداية تبني طريقة التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة لفائدة مؤسسات متخصصة بموجب عقود إدارية مشهورة ثم تقوم هذه الأخيرة بإعادة تهيئتها والحصول على الرخص اللازمة بإعادة التنازل عنها إلى غاية سنة 2008 ظهر نظام آخر لمناسبة صدور قانون ترقية الاستثمار الصناعي 12/93 الذي هو نظام الامتياز الذي يعتبر آلية وحيدة لتسيير العقار الصناعي.<sup>2</sup>

#### المطلب الأول: عقد التنازل المباشر

في إطار العقار الصناعي عرفت هذه العقارات أولى العقود لاستغلاله وتسييره والحصول عليه والمتمثل في عقد التنازل لصالح المستثمرين وعلى هذا الأساس سنتناول في الفرع الأول تعريفه (لغة، تشريعيا)، وفي الفرع الثاني خصائص عقد التنازل.

<sup>1</sup> شربالي مواز، عقود استغلال العقار الصناعي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة علوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية (قسم الحقوق)، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، سنة 2020-2021، ص 127.

<sup>2</sup> زادي سيد علي، العقار الصناعي الموجهة للاستثمار في الجزائر، أطروحة لنيل درجة الدكتوراة في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، سنة 2021، تاريخ المناقشة 2021/02/18 ص 211.

## الفرع الأول: تعريف عقد التنازل

سنتناول في هذا الفرع الى تعريف عقد التنازل لغة و اصطلاحا

## أولاً: تعريف عقد التنازل لغة

يتكون عقد التنازل من كلمتين: عقد- تنازل

**العقد لغة** : هو الربط فنقول عقد عقدة بمعنى ربط ويطلق مصطلح العقد في اللغة العربية على الجمع بين أطراف الشيء وربطها بمعنى احكام الشيء وتقويته.<sup>1</sup>

**التنازل**: هو كلمة يقصد بها لغويا التخلي عن شيء معين والترك والاستقالة كما يقصد بالتنازل من فعل نازل بمعنى تشاجر فتستعمل كلمة التنازل للتعبير عن التشاجر بالضرب أي التضارب ويستعمل كذلك بمعنى انحط عن درجته وتساهل، يقال تنازل عن العرش أو تنازل عن المنصب.<sup>2</sup>

## ثانياً: تعريف عقد التنازل تشريعياً

عرف عقد التنازل على أنه العقد الذي يتم بين المستثمر والإدارة مالكة العقار بحيث تقوم بتحويله وفق شروط قانونية وتنظيمية حيث يقتضي التنازل عن الأوعية العقارية بغرض الاستثمار أن تكون مملوكة أو تابعة للأمالك الخاصة للدولة ومخصصة للاستثمار بطريقة مباشرة<sup>3</sup> أي أن التنازل في مجال الاستثمار يتمتع بنفس خصائص التنازل المنصوص عليه في القانون المدني إلا أنه يمتاز عنه باحتوائه على مراعاة المصلحة وضرورة المحافظة على

<sup>1</sup> محمد ابو زهرة، رفع عبد الرحمن النجدي، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الاسلامية، ملتزم الطبع والنشر، دار الفكر العربي، 1976، ص 199.

<sup>2</sup> معاجم دار المشرق، المنجد الابددي، دار المشرق، الطبعة الثالثة، بيروت، لبنان، 1986، ص 288.

<sup>3</sup> زادي سيد علي، المرجع السابق، ص 213.

الأملك الوطنية الخاصة على بعض الشروط الغير المألوفة والاستثنائية كالتنازل على أساس شرط فاسخ أو التنازل عن طريق دفتر الشروط المعد مسبقا من طرف الإدارة.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: خصائص عقد التنازل المباشر

يتمتع عقد التنازل المباشر عن العقار الصناعي لمجموعة من الخصائص والمميزات تتمثل في ما يلي:

#### أولا: الطابع الإداري لعقد التنازل

حسب ما نصت عليه المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup> عندما تكون الدولة أو البلدية أو الولاية تكون طرفا في العقد يرجع الاختصاص للجهات القضائية الإدارية وهذا ما يعرف بالمعيار العضوي ولكن بالاعتماد على هذا المعيار العضوي وحده غير كاف لإضفاء طابع الإداري لذلك ظهرت الحاجة للتمعن في العقد ومحتواه فظهر ما يسمى المعيار المادي وقد جاء به القضاء الفرنسي حيث جاء فيه بوجود بنود غير معروفة في العقد لا نجدها عادة في العقود المبصرة طبقا للقانون المدني وكذلك إذا كان موضوع العقد يهدف إلى تحقيق مهمة برفق عام فهو عقد إداري ولقد فصل المشرع الجزائري في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992 نص المادة 18 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري "يتولى تحديد العقد الإداري المتضمن نقل ملكية القطعة الأرضية لفائدة المشتري مدير أملاك الدولة المختص إقليميا".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> تاتولتا فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014-2015، ص 75.

<sup>2</sup> قانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، طبعة 2011-2012، دار برتى للنشر.

<sup>3</sup> تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 76-77.

## ثانيا: الرسمية كركن من أركان عقد التنازل

تنص المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91-554<sup>1</sup>: "يمكن الوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و3 من المادة 120 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المذكور أعلاه أن يمنح تفويضا بموجب قرار لمصلحة أملاك الوطنية لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة واعطاءها الطابع الرسمي والسهر على حفظها".

وكذلك نص المادة 16 من الأمر 75/75 " إن العقود الإدارية والاتفاقيات التي ترمي إلى انشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"<sup>2</sup>.

وباستقرار هاتين المادتين نستنتج أن كل عقد يكون موضوعه شهر يجب أن يكون أو يقدم في شكل رسمي ومنه فالشكلية هي ركن في عقد التنازل الإداري وعليه فالعقد الإداري المتضمن التنازل عن القطع الأرضية لصالح المستثمر هو عقد رسمي تحدده مصلحة أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة ممثلة في شخص المدير الفرعي أو الولائي لأملاك الدولة.<sup>3</sup>

## المطلب الثاني: التنظيم القانوني لعقد التنازل المباشر

سنتناول في الفروع التالية دراسة مختلف أنماط الأطر القانونية لعقد التنازل: عقد التنازل في المناطق المهيأة (الفرع الأول)، عقد التنازل في العقار الصناعي التابع لأملاك الدولة والأصول العقارية التابعة لمؤسسات العمومية الاقتصادية (فرع ثاني) وكفرع ثالث عقد

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 23-11-1991، يحدد شروط إدارة أملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفاءات ذلك، جريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد من صادر في 17 جمادى عام 1412.

<sup>2</sup> الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، والمتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 92 صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

<sup>3</sup> تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 78.

خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 189.

التنازل عن الأصول العقارية الفائزة للمؤسسات العمومية الاقتصادية (عقد التنازل في المناطق المطلوب ترقيتها).

### الفرع الأول: عقد التنازل في المناطق المهيأة

تتوفر الجزائر على حظيرة هامة من المناطق الصناعية ومناطق النشاط تم انشائها بغرض التصنيع ولتحقيق هذا الغرض قامت المؤسسات المؤهلة في إطار تسييرها لهذه الحافظة العقارية بإبرام عقود تنازل تتمتع بنظام قانوني خاص مرتبط بالتوجهات السياسية والاقتصادية.<sup>1</sup>

سوف نعرض فيما يلي على عقد التنازل في المناطق الصناعية (أولا) وعقد التنازل في مناطق النشاط (ثانيا).

#### أولا: عقد التنازل في المناطق الصناعية

تقوم إدارة املاك الدولة بتحويل ملكية العقارات التابعة لها لفائدة مؤسسات التهيئة وذلك بموجب عقود تنازل مشهورة إدارية وبعد اكتسابها تقوم بإعادة بيعها للمستثمرين بواسطة عقود توثيقية ومشهورة لدى المحافظ العقاري فقط تكون واقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية وهي في العادة ملك للخواص ( الإدارة المكلفة بتسيير المناطق الصناعية).<sup>2</sup>

#### ثانيا: عقد التنازل في مناطق النشاط

تم انشاءها في سياسة الاحتياطات العقارية لصالح البلديات بموجب الأمر 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات حيث أن جزء من هذه المناطق التي تم تهيئتها وتجزئتها من طرف البلدية ثم نقوم بالتنازل عنها للمستثمرين لقاء عوض على أساس

<sup>1</sup>خوارجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 189.

<sup>2</sup>بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 62.

تقدير أملاك الدولة، وتختلف اجراءات التنازل باختلاف الطرف المتنازل عليه سواء كان من الخواص الطبيعيين أو المعنويين أو لصالح الدولة أو مؤسسة عمومية أو مؤسسة اشتراكية.<sup>1</sup>

### 1- عقد التنازل ضمن مناطق النشاط لفائدة الدولة أو أحد مؤسساتها العمومية:

يتم التنازل بالتراضي بعد موافقة اللجنة المكلفة باختيار الأراضي بناء على دفتر الشروط طبقا لمداولة البلدية ومصادفة الوالي مع تسجيل تدخل كل من وزير الداخلية ووزير التعمير طبقا من المادة 03 من المرسوم المؤرخ في 1976/02/07.<sup>2</sup>

### 2- عقد التنازل في مناطق النشاط لفائدة الخواص

يتم التنازل عن هذه المناطق بناء على مداولة رئيس المجلس الشعبي البلدي مصدقا عليها من قبل الوالي توجه إلى الوكالات العقارية المحلية لإعداد عقد تنازل مرفق بدفتر الشروط وفقا للمرسوم 04-86 المؤرخ في 07-01-1986 المتعلق بالوكالات العقارية المحلية التي يهمني على رئاستها الوالي حتى بعد الاصلاحات التي مست الوكالة العقارية بموجب القانون 25-90 المؤرخ في 18-11-1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: عقد التنازل عن العقار الصناعي التابع لأملاك الدولة والأصول العقارية التابعة لمؤسسات العمومية الاقتصادية.

لقد تداخلت العقارات التابعة للدولة مع الأصول العقارية لفائدة أو التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية مع حيث أحكام تنظيمها في حين أننا نجد عقد التنازل الذي قد شمل كل من الحافظتين وهو ما يقتضي البحث عن عقد التنازل عن العقار التابع لأملاك الدولة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص ص 62-63.

<sup>2</sup> محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 94.

<sup>3</sup> نفس المرجع، ص 94.

<sup>4</sup> شربالي، مواز، المرجع السابق، ص 141.

**أولاً: التنازل عن العقار في إطار الخوصصة**

بموجب الأمر 09-01 المؤرخ في 22 يوليو 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 المعدل والمتمم لأحكام الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار تراجعت السلطة عن الخوصصة الكلية وحسب أحكام الجديد في حالة فتح رأسمال المؤسسة العمومية الاقتصادية على الاستثمار الأجنبي لا يمكن تجاوز المساهمة الأجنبية 49% أما في حالة فتح رأسمال على الاستثمار الوطني المقيم ولا يمكن تجاوز المساهمة ل 66% ونفس الأحكام تطبق في حالة الشراكة حيث يتم التحويل للتراث المالي عن طريق التنازل عن الأسهم أو الوصول إلى القطاع الخاص مع غير المؤسسات العمومية الاقتصادية وهذا ما نصت عليه المادة 03 من الأمر 01/04.<sup>1</sup>

**ثانياً: التنازل عن الأصول العقارية الفائضة لفائدة المؤسسات العمومية الاقتصادية**

الأصول العقارية الفائضة باعتبارها أصول منفصلة المؤسسة وهي غير لازمة موضوعياً لنشاط المؤسسة يعود قرار تنازل عنها إلى الجمعية العامة للمؤسسة بناءً على تقرير مجلس إدارة المؤسسة حيث تتكفل بتعيين خبير مكلف بتقويم سعر أدنى واقتراحه بالنسبة لكل ملك أو حصة ليعرض للبيع<sup>2</sup> ويجب نشرها تلك الأصول في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وفي جريدتين يوميتين وطنيتين وباللغة الوطنية والأجنبية على الأقل حيث يبين طبيعة الأصول وسعرها الاقتراحي وتاريخ بيع هذه الأملاك وكذا محل البيع وكيفياته.

**ثالثاً: التنازل عن الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية**

القاعدة العامة في إطار التصفية يقوم التنازل بالبيع بالتراضي عن الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والتابعة لذمتها وفقاً لأحكام الأمر 75-59 المؤرخ في

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 212.

<sup>2</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي 415/94 المؤرخ في 28/11/1994 المحدد لكيفيات تطبيق قانون المالية سنة 1994.

1975/09/26 المتضمن القانون التجاري واستثنائيا يمكن التنازل عن الاصول العقارية للمؤسسات العمومية بالمحلة بالبيع الاجباري المرتب عن قرار قضائي نهائي، أما في حالة التصفية الرضائية أو القضائية فتم لقيده باستثناءين الأول: وقف اجراءات الحل ومن ثمة التصفية متى تدخلت الدولة لموجب تدابير مالية أو وقائية تقنية إلى غير ذلك إذا كان قرار الحل من شأنه المساس بمصالح هامة في مجال الاقتصاد الوطني والدفاع الوطني والتوازن الجهوي<sup>1</sup> " انظر المادة 36/ف1 من قانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية والاقتصادية.

### الفرع الثالث: عقد التنازل في المناطق المطلوب ترقيتها

عرفت هذه المناطق مفهوم عقد التنازل أو البيع طبقا للقانون 90-30 المؤرخ ف 01-12-1990 المتعلق بالأحكام الوطنية المعدل والمتمم المادة 89 منه وقد صدر المرسوم التنفيذي 454/91 السالف الذكر لكي يحدد شروط هذه الادارة الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفييتها.<sup>2</sup>

لقد أقر هذا المرسوم أن عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة يكون كقاعدة عامة وأصلية عن طريق المزاد العلني (انظر المادة 90 من المرسوم التنفيذي 12-426) وكاستثناء يمكن التنازل عنها بالتراضي (انظر المادة 91 من المرسوم التنفيذي 12-427).<sup>3</sup>

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 218.

<sup>2</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 65.

<sup>3</sup> كريم حرز الله، الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي وطرق تقييمه، جامعة يحي فارس، المدينة،

الجزائر، www.asjp.cerist.d2.

المبحث الثاني: عقد الامتياز كآلية الوحيدة لتسيير العقار الصناعي بعد صدور الأمر

04/08

يعتبر الامتياز آلية جد مهمة لحماية الأملاك الوطنية الخاصة ولاسيما أنها غير محمية بقاعدة عدم جواز التصرف فيها وهذا ما يلاحظ من خلال النصوص التشريعية ولاسيما تلك الصادرة بعد صدور القانون رقم 04-08 المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية.

وفي ظل قانون تطوير الاستثمار صدر الأمر 11-06 حدد طرفين لاستغلال الأراضي الموجهة للاستثمار وانجاز المشاريع.

ولكن تدخل المشرع الجزائري مرة أخرى وفاء بإلغاء الأمر رقم 11-06 واحلال محله الأمر 04-08 الذي ألغى تماما التنازل عن الأراضي التابعة للدولة وقد اعتبر الامتياز هو النمط الوحيد لاستغلال وتسيير الأراضي التابعة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.<sup>1</sup>

### المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

يعتبر عند الامتياز الصناعي من أهم العقود الإدارية المسماة التي تكفل المشرع الجزائري بتحديدته وبتبيان اسمه القانونية<sup>2</sup> وسنتناول فيما يلي تعريف عقد الامتياز كفرع أول مع تبيان تعريفه اللغوي والتشريعي أما في الفرع الثاني سنتناول خصائصه المتمثلة في خاصية القانون العام والقانون الخاص.

<sup>1</sup> حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، النشر الجامعي الجديد، تلمسان، الجزائر، 2017، ص 202-203.

<sup>2</sup> شريالي مواز، المرجع السابق، ص 174.

## الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز

أولاً: لغة: عقد الامتياز عبارة عن مركب لفظي يتكون من كلمتين (عقد)، (امتياز) فالعقد في اللغة كلمة تدل على شد وشده وتوثق والعقد هو الربط، أما الامتياز لغة فهو على وزن افتعال من ميز تدل على عدة معان مرجعها إلى التفريق بين أمرين.<sup>1</sup>

## ثانياً: تعريف عقد الامتياز تشريعياً

يمكن تعريف عقد الامتياز بأنه العقد الذي تمنحه الدولة لشخص طبيعي أو معنوي خاص للقانون حتى انتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة استعمال تلك الأرض لإنجاز مشروع استثماري في منطقة من المناطق المذكورة سابقاً<sup>2</sup>، كما عرف تعريف آخر على أنه عقد إداري تمنح بموجبه الدولة (المالك الأصلي) من الانتفاع لمدة محددة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد إنجاز مشروع استثماري وهذا العقد يخضع لإجراءات الشهر العقاري.<sup>3</sup>

ولقد تناول المشرع الجزائري هذا العقد في عدة نصوص قانونية وتنظيمية منها المادة 1/5 من المرسوم التنفيذي رقم 322-94 "الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة لدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملك الخاصة شخصاً طبيعياً أم معنوياً يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> سليمان بن عبد الله بن محمد التركي المحمود، عقد الامتياز، جامعة تبوك، كلية الشريعة والأنظمة، مجلة كلية الدراسات الإسلامية والعربية الجديدة، العدد 06، سنة 2018، ص 441.

<sup>2</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 69.

<sup>3</sup> محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 111.

<sup>4</sup> لالوش سميرة، آلية استثمار العقار الصناعي بموجب عقد امتياز، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 01، (2202) ص 246، www.asjp.cerist.dz

## الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز

يبقى عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في ظل الأمر 08-04 المذكور أعلاه يتمتع بخاصيتين التي ترتب عليهما آثار قانونية سنتناول في أولاً: خاصية القانون العام وثانياً: خاصية القانون الخاص.<sup>1</sup>

## أولاً: خاصية القانون العام

ان حق امتياز العقار الصناعي يقع أملاك الخاصة التابعة للدولة، فهو مقترن بالقانون العام من خلال ما يبرر فيه من صفة سلطوية للإدارة في القانون العام ومن خلال الشروط التنظيمية الموضوعية من قبل الإدارة<sup>2</sup> وأول مظهر هو وجود شخص معنوي عام في العقد (الدولة أو الأشخاص المعنوية الإقليمية<sup>3</sup> ولقد نصت المادة 100 من الأمر 08-04 على تكريس منح الامتياز في عقد إداري وبالتالي فالاختصاص يعود للقضاء الإداري.

بالإضافة إلى ذلك وجد اجتهاد قضائي عن مجلس الدولة الجزائري (الغرفة الثالثة) رقم 11950 المؤرخ في 2004/03/09 يقضي بأن عقد الامتياز عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل شكل استثنائي مؤقت يمكن الرجوع فيه.<sup>4</sup>

## ثانياً: خاصة القانون الخاص لعقد الامتياز

يخضع عقد الامتياز في العقار الصناعي إلى ضرورة توافر أركان العقد الخاصة من تراضي ومحل وسبب والشكلية لكنه لا يكتفي بهذه الأركان العامة المعهودة بل يجب أن تتضمن مجموعة من الشروط المتعلقة بموضوع الامتياز كمدة العقد حيث يمثل الزمن فيه

<sup>1</sup> محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 113.

<sup>2</sup> مريم بوشيري، التصرفات الواردة على الاملاك الوطنية الخاصة للدولة، أطروحة دكتوراه، جامعة البليدة 02، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2017-2018، ص 235.

<sup>3</sup> شريالي مواز، المرجع السابق، ص 179.

<sup>4</sup> خوادجية سميحة حنان، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجهة للاستثمار الصناعي، الناشر ألف، قسنطينة، ط1، الجزائر، سنة 2020 ص 93-94.

عنصر جوهري لأنه يحدد مقدار المنفعة بالأرضية أو الأصل العقاري حيث يمنح لمدة أديانها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين دون تجاوز 99 سنة.

اضافة إلى ذلك فإنه ليحول لصاحب من عيني عقاري تتضمن عنصر الاستعمال والاستغلال لمدة محددة على القطعة الأرضية المتوفرة ويبقى للدولة في يديها حق الرقبة ويلزم نشر هذا العقار العيني العقاري بالمحافظة العقارية حتى ينتج آثاره القانونية في مواجهة الطرفين (الدولة أو أحد اشخاصها العاملين والمستثمر الأجنبي والغير).<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: أركان عقد الامتياز

عقد الامتياز هو رابطة قانونية تنشأ عن طريق اتجاه ارادتين السلطة المانحة الامتياز وصاحب الامتياز فيتم الاتفاق على إحداث أثر قانوني من خلال تبادل الانجاب والقبول بالإضافة إلى ذلك عقد الامتياز هو عقد اداري يجب أن تتوفر فيه الأركان الثلاثة من رضا ومحل وسبب.<sup>2</sup>

### الفرع الأول: الرضا بين أطراف عقد الامتياز

يشترط لقيام ركن الرضا في عقود الامتياز وجود تطابق الارادتين أي توافر بين ارادة الإدارة كشخص معنوي ولا يتم ذلك إلا بتوافر عنصرين الإيجاب والقبول، من خلال تقديم المستثمر طلب الحصول على العقار في إطار الامتياز (أولاً) ثم يحصل على ايجاب صريح من الإدارة لمنح الامتياز (ثانياً).<sup>3</sup>

<sup>1</sup> شريالي مواز، المرجع السابق، ص 181-182.

<sup>2</sup> لالوش سمير، المرجع السابق، ص 251.

<sup>3</sup> زادي سيد علي، المرجع السابق، ص 247.

## أولاً: تقديم المستثمر طلب الحصول على العقار في اطار الامتياز

يقدم طلب الامتياز إلى وكالة ترقية الاستثمار ودعم متابعة A.P.S.I أو إلى إحدى فروعها المتواجدة على مستوى مقر كل ولاية وتسمى اللجنة المحلية لترقية ودعم الاستثمار C.A.L.P.I ويجب أن يبين في هذا الطلب ما يلي:

1- مساحة العقار موضوع الاستثمار وموقعه؛

2- ارفاق الطلب بتصريح يقر فيه أنه لا يجوز بصفته مالكا لقطعة أرضية تسد حاجته في الاستثمار؛

3- ترسل الوكالة أو المجلس ملف الطلب إلى الوالي المختص اقليميا حسب الاجراءات التنظيمية المعمول بها ليقوم بدراستها؛

4- الوالي يبلغ رأيه خلال أجل لا يتجاوز 1 شهر إلى الوكالة التي تبلغ المتعامل بقرارها؛

5- يحول مقرر المنح إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي الذي يحرر بدوره عقد المنح ويشهر بالمحافظة العقارية؛

6- يحتوي مقرر المنح على الأجل الممنوح للمستثمر قصد انجازه المشروع.<sup>1</sup>

## ثانياً: ترخيص الإدارة لمنح الامتياز

يشترط في الإدارة المانحة للامتياز الشروط العامة المتعارف عليها في مجال القانون الإداري لاسيما الاختصاص لذلك فقد يكون الترخيص بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات إذا تعلق الأمر بالحفاظة العقارية أو بقرار من الوالي المختص في باقي العقارات، وباقتراح من اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات المنصوص

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 77-78.

عليها بموجب الأمر 04-08 المادة 5 أو بالترخيص من مجلس الوزراء في حالة منح الامتياز عن طريق التراضي فاقترح من المجلس وطني للاستثمار.<sup>1</sup>

أما بالنسبة لمدة الامتياز فإنها تتراوح بين 20 سنة (عشرين سنة) إلى 40 سنة (أربعون سنة) حسب الاتفاق ودفتر الشروط وتماشيا مع مدة اهتلاك الاستثمار غير أنه يمكن تجديد المدة تكون مساوية للمدة الأولى بعد انقضاء المدة المقرر له وذلك بتقديم الطلب إلى مدير الأملاك الوطنية قبل ستة أشهر (06) الذي يبلغ بدوره إلى الوكالة الوطنية A.P.S.I للموافقة عليه مع تضمينه شرط وفاء صاحب حق الامتياز بكل التزاماته خصوصا المتعلقة بإنجاز المشروع.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: منح العقار ودفع الإتاوة الأيجاري

يتمثل محل عقد الامتياز بالنسبة للدولة في القطع الأرضية الممنوحة للاستثمار التي يشترط منها مجموعة من الشروط حتى تكون مشروعة (أولا) بالمقابل محل عقد الامتياز بالنسبة للمستثمر هو دفع الإتاوة الأيجاري السنوية لفائدة الخزينة العمومية (ثانيا).<sup>3</sup>

### أولا: منح العقار أو شروط منح العقار محل الامتياز

بالرجوع إلى المادة 06 من المرسوم التنفيذي 152/09 الأوعية العقارية التي يجب أن تكون محل حق امتياز يشترط فيها ما يلي:

1- تكون تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة؛

2- تكون غير مخصصة أو ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها؛

<sup>1</sup> زادي سيد علي، المرجع السابق، ص 254.

<sup>2</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 79-80.

<sup>3</sup> زادي سيد علي، المرجع السابق، ص 256.

3- تكون هذه الأراضي واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير؛

كما أضافت المادة 01 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني يجب أن تكون موجهة لاستيعاب مشروع استثماري وكل تغيير في وجهتها أو في استعمالها كلي أو جزئي لأغراض غير استثمارية ينجر عنه فسخ منح الامتياز (انظر المادة الأولى من النموذج دفتر الشروط).<sup>1</sup>

استثناء يمكن منح الامتياز على الأراضي الغير معمرة أو قابلة للتعمير لصالح المشاريع الاستثمارية التي حسب طبيعتها لا يمكن انجازها في هذه القطاعات ولكن فيما يخص:

أ- الأراضي الفلاحية.

ب- الأراضي الواقعة داخل المحيطات المنجمة.

ت- الأراضي الموجهة للترقية العقارية التي ستفيد من إعانات الدولة ذات الطابع الاجتماعي.

ث- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والثقافية فإنها تبقى خاضعة للنصوص الخاصة بها.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 128.

<sup>2</sup> المادة 2 من الأمر 04-08 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق لـ 1 سبتمبر 2008، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 49.

## ثانيا: دفع الإتاوة الإيجاري لفائدة الخزينة العمومية

ندفع الإتاوة الإيجاري طوال المدة المتبقية لإنجاز المشروع وفي حالة ما لم يتم التعامل بإنجازه في المدة المحددة وطلب مدة إضافية يكون دفع الإتاوة كما يلي:

تدفع عن كل المدة المتبقية سنويا ومقدما ويمكن مراجعتها في إطار التشريع المعمول به فيما يخص الإتاوة.

أما في ما يخص عقد الامتياز المقرر بناء على اتفاقية تربط المتعامل مع الدولة مباشرة وليس عن طريق دفتر الشروط تحدد ثمن الامتياز بالدينار الرمزي طوال مدة الاتفاقية.<sup>1</sup>

إذا لم يتقدم المستفيد من الامتياز الى مصالح الأملاك الدولة لتسديد الإتاوة المحددة قانونا في أجل أقصاه (01) شهر ابتداء من تاريخ استدعائه رسميا من طرف مديرية أملاك الدولة فإنه يلغي قرار منح الامتياز بقوة القانون ويعتبر المستفيد قد تراجع عن الاستفادة منه.<sup>2</sup>

## الفرع الثالث: حماية الرصيد العقاري وانجاز المشروع كسبب لعقد الامتياز

لقد تبنت الدولة أسلوب عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي من أجل حماية الأملاك الخاصة التابعة للحافظة العقارية الصناعية التي تشكل رصيد عقاري هام لحماية الاقتصاد الوطني وستناول فيما يلي حماية الرصيد العقاري (أولا) وبالمقابل هذا يلتزم المستثمر بإنجاز المشروع الاستثماري سبب لعقد الامتياز (ثانيا).

<sup>1</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 80.

<sup>2</sup> زاوي سيد علي، المرجع السابق، ص 270.

## أولاً: حماية الرصيد العقاري

اعتمدت الدولة على سياسة تخصيص العقارات وتهيئتها ومنحها عن طريق الامتياز للمستثمرين الأجانب الاستفادة من خيراتهم والتكنولوجيا التي يحملونها فضلا عن اليد العاملة والتي شأنها خلق مرونة في تطبيق قانون الملكية العقارية فسياسة جلب الاستثمارات تفرض على الدولة تنظيم هذه الملكية وجعلها مركزا مهما لتحقيق التنمية الاقتصادية ومن الأسباب التي دفعت الدولة لاتباع نظام الامتياز على العقار الموجه للاستثمار هو تنظيم سوق عقارية حرة على أساس قاعدة الطلب والعرض ومنع الاحتكار، كل هذا يندرج ضمن سياسة الدولة الرامية إلى تعزيز تطبيق نظام اقتصاد سوق الذي يفرض هذا النوع من المرونة في الاجراءات ويحدد كفاءات تسيير العقار الموجه للاستثمار وبالتالي تهيئة لاستقبال مشاريع استثمارية.<sup>1</sup>

## ثانياً: شرط انجاز المشروع الاستثماري كسب لعقد الامتياز

يشرع المستثمر مباشرة بعد حصوله على رخصة البناء في إنجاز مشروعه الاستثماري خلال المدة المحددة في دفتر الشروط تحت طائلة فسخ عقد الامتياز ويمكن تمديد هذه الآجال إذا وجد سبب قاهر يبرر ذلك.

وفي حالة عدم تقدم المستفيد من الامتياز بإيداع ملف طلب رخصة البناء خلال 3 أشهر بدءاً من تاريخ استلامه لقرار المنح بعد تسديد الإتاوة لدى مصالح أملاك الدولة أو لم يتم سحبها خلال 8 أيام تسحب قانونياً من طرف مديرية التعمير والهندسة المعمارية يلغى قرار المنح بقوة القانون.

<sup>1</sup> زايدي سيد علي، المرجع السابق، المرجع السابق، ص 272.

كما فرض المشرع الجزائري على المستثمر الأجنبي ضخ مبلغ مالي من العملة الصعبة لصالح الجزائر خلال كامل فترة إنجاز المشروع، وفي حالة عدم إنجاز المشروع توجه المصالح المعنية إعدارين وفي حالة عدم الاستجابة يبطل عقد الامتياز قضائيا.

كما جاء في نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 في حالة عدم اتمام المشروع الاستثماري في الأجل المحدد مع احترام المستثمر طبيعته ورخصة البناء وكذلك الشروط والالتزامات في دفتر الشروط يمنح له أجل اضافي من سنة إلى 3 سنوات، وفي حالة بقاء الحال كما هو عليه بعد انتهاء الأجل يسقط من المستثمر في الامتياز مع حصوله على فائض بعنوان فائض القيمة التي اضافها المستثمر على العقار الصناعي دون تجاوز مواد البناء (السعر).<sup>1</sup>

جاء في نص المادة 02/21 من الأمر 152/09 "أما في حالة إنجاز المستثمر للمشروع الاستثماري في الأجل لكن دون مطابقته لرخصة البناء فلا يمكن له مطالبة التعويضات ويتم اعادة الحال إلى مكان عليه على نفقة صاحب الامتياز مع تحويل الامتيازات والرهون المحتملة إلى مبلغ التعويض الناجم عن اسقاط الحق".<sup>2</sup>

#### الفرع الرابع: الشكلية كركن في عقد الامتياز

تعد الشكلية كركن في العقد قيذا على مبدأ الرضائية في العقود وهو الأصل العام ويعرف بمبدأ سلطان الإدارة أي بمجرد توافر الأركان الموضوعية من محل سب ورضا نشأ العقد صحيحا ولكن هنالك بعض العقود التي تتطلب فيها المشرع اضافة إلى تلك الأركان

<sup>1</sup> المرجع السابق، ص 274.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، 7 جمادى الأولى عام 1430 يجدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 27.

ركنا اساسيا وهو الشكلية فيقصد بها مجموعة الاجراءات والترتيبات التي يقوم بها المتعاقدون بعد اتمام الأركان الموضوعية حيث يتم افراغه في قالب رسمي.

ولقد نص المشرع الجزائري صراحة على اعتبار الشكلية ركن أساسي في عقد الامتياز الصناعي والزم الإدارة بضرورة الشكل المكتوب<sup>1</sup> حيث نصت المادة 1/17 من المرسوم التنفيذي 09-152 "يكرس الامتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم وفقا لأحكام المادة 10 من الأمر 08-04...، بعقد إداري تعده إدارة املاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم ويحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود و شروط منح الامتياز.<sup>2</sup>

### المطلب الثالث: كفاءات منح الامتياز على العقار الصناعي

تأرجحت تنظيم منح الامتياز بين قوانين الاستثمار وقوانين المالية دون أن تصدر قوانين تنظيمية توضح اجراءات منح الامتياز وشروطه مما يجعل الامتياز عرضة للتأويلات المختلفة وللتصدي لهذا الأمر صدر الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز والتنازل عن املاك الدولة الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ثم سرعان ما ألغي هذا الأمر واستبدل بالأمر 08-04 الذي يرمي لحماية العقار العمومي الذي يعتبر ثروة غير قابلة للتجديد واخضاعه للصيغة الوحيدة لمنح الامتياز وهي التراضي.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> غامنية نورية، المرجع السابق، ص 160.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي، 09-152، المرجع السابق.

<sup>3</sup> خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 231.

## الفرع الأول: منح الامتياز عن طريق المزاد العلني

سنتناول في هذا الفرع كيفية منح الامتياز عن طريق المزاد العلني وفقا لصدور النصوص التنظيمية الخاصة بالموضوع وفقا لما يلي :

## أولاً: منح الامتياز في ظل الأمر المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز 11-06

لقد صدر الأمر رقم 11-06 بتاريخ 30 أوت 2006 ليحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الذي أكد بدوره الى امكانية تحويل الامتياز إلى تنازل قانونا.

وبموجب الأمر 11-06 يمنح الامتياز بالمزاد العلني أو بالتراضي عن الأراضي التابعة للأملاك الخاضعة للدولة أو الموفرة لفائدة المؤسسات أو الهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية وبشرط احترام قواعد التعمير المعمول به.<sup>1</sup>

ويقصد بالمزاد العلني المفتوح هو عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعنية وذلك لإنجاز المشروع الاستثماري وذلك وفقا للمادة 09 من المرسوم التنفيذي 09-152 السالف الذكر.

أما المزاد المقيد أو المحدد فهو عرض الامتياز عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا والذي لا يشارك فيه إلا المستثمرين الذين يتوفر فيهم شروط التأهيل التي نصت عليها المادة 04 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود

<sup>1</sup> كريم حرز الله، المرجع السابق، ص 14.

والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني القطع الأرضية التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الوارد في المرسوم التنفيذي 09-152.<sup>1</sup>

### ثانياً: الإجراءات القانونية لمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني

يمنح عن طريق المزايدات الشفوية أو التعهدات المختومة.

1- **المزايدات الشفوية:** يعلن الموظف الذي يرأس الجلسة عن الثمن الأدنى المعروف المذكور في الملصقات ولا يقل المبلغ عن (1000 دج) ولا يعلن عن منح الامتياز عن طريق المزايدات الشفوية إلا بعد انطفاء الشمعتين موقدتين على التوالي بفارق دقيقة واحدة بينهما إن لم تقع أي مزايدة خلال اشتغال الأضواء يعلن المزاد لصالح صاحب العرض الذي أوقدت عليه الشمعتان.<sup>2</sup>

2- **التعهدات المختومة:** يقدم العرض عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارات معلومات مطابقة للنموذج التي تسلمه الإدارة مع إثبات دفع الكفالة ويمكن إرسال العرض عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر مديرية أملاك الدولة المعنية في الإعلانات الشهرية في موعد أقصاه آخر عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب.<sup>3</sup>

3- **فتح الأطراف مكتب المزاد:** يجرى المزاد عن طريق المزايدات الشفوية أو بفرز التعهدات المختومة في التاريخ المبين في الملصقات والإعلانات الصيفية (قبل 30 يوماً على الأقل) وحسب الكيفية المقررة بواسطة لجنة فتح الأطراف تنصب كمكتب المزاد.

<sup>1</sup> صديق بغداد، بن مصطفى عبد الله، أحكام منح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 2023/01، ص 764.

<sup>2</sup> مريم بوشيري التصرفات الواردة على الاملاك الوطنية الخاصة للدولة، المرجع السابق، ص 90.

<sup>3</sup> صديق بغداد، المرجع السابق، ص 765.

إذا وقع المزاد عن طريق التعهدات المختومة يجب على المتعهدين حضور جلسة فرز العروض شخصيا إلا في حالة وقوع مانع أو قوة قاهرة عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة وعلى الوكالة أن تقبل العرض الوحيد المتعلق بجزء معين أو الغرض الأنفع للخبزينة العمومية في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بجزء نفسه.<sup>1</sup>

4-التوقيع على العقود والانطلاق في الأشغال: يوقع على محضر المنح أعضاء المكتب والراسي عليه المزاد أو ممثلة ويشار إلى عدم تمكينها للتوقيع إذا حرما ولم يعرف كيفية الإمضاء مع الإشارة إلى ذلك في المحضر.

يجب على الراسي عليه المزاد أن يعين في المحضر موطن داخل إقليم اختصاص دائرة مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا ويتم اعداد العقد الاداري من طرف مدير أملاك الدولة بموجب قرار تعويض وزير المالية ويرخص بعملية منح الامتياز عن طريق المزاد المفتوح أو المحدود عن الأصول المتبقية والأصول الفائضة بما فيها الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.<sup>2</sup>

#### الفرع الثاني: منح الامتياز عن طريق التراضي

إذا كان الأصل العام منح الامتياز عن طريق المزاد العلني وذلك وفقا لأحكام الأمر 04-08 فإنها استثناء يمكن منح الامتياز بالتراضي بعد ترخيص مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار من بين المشاريع التي يمكن أن يستفيد من نمط التراضي التي يجب أن تخضع للمجلس الوطني للاستثمار.

<sup>1</sup> شايب باشا كريمة، الإطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر، مجلة القانون والعلوم السياسية، www.asjp.cerist.dz ص 312-313.

<sup>2</sup> المرجع السابق، ص 313.

**أولاً: في ظل الأمر المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز سنة 2008**

أقر الأمر 04-08 المؤرخ في 01-09-2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية إمكانية منح الامتياز بالتراضي على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص<sup>1</sup>.

حيث نص المادة 09 منه " يمنح الامتياز بالمزاد العلني مقابل تسديد الإتاوة الإيجاري السنوية الناتجة عن المزاد العلني، يمنح الامتياز بالتراضي مقابل دفع اتاوة إيجاريه سنوية كما هي محددة في مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً والتي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز تجني الإتاوة السنوية كما هي محددة في الفقرتين أعلاه بعد انقضاء كل فترة احدى عشرة (11) سنة.<sup>2</sup>

**ثانياً: منح الامتياز بالتراضي في ظل قانون المالية التكميلي 2011**

لقد تبنى المشرع الجزائري من خلال الأمر 04/08 السالف الذكر وفقاً لنظام الامتياز اسلوبين في منح امتياز استغلال العقار الصناعي وهما المزاد العلني والتراضي غير أنه عدل عن رأيه باعتماده على أسلوب وحيد وهو أسلوب التراضي وذلك من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011.<sup>3</sup>

ان هذا القانون ولو أنه صدر بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 فقد عدل المواد 03-05-08-09 من الأمر 04/08 المذكور سابقاً فأصبح منح الامتياز يتم بصيغة التراضي بموجب قرار يصدره الوالي باقتراح شكلي فقط من اللجنة المساعدة على تحديد

<sup>1</sup> محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 123.

<sup>2</sup> الأمر 04-08، المؤرخ في 1-9-2008، المرجع السابق.

<sup>3</sup> لالوش سمير، المرجع السابق، ص 253.

الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقارات وهو الأمر الذي خلف هيمنة الولاية على هذا الملف.<sup>1</sup>

لقد نصت المادة 15 من القانون 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 والتي عدلت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر 04-08 على أنه "... يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها"<sup>2</sup>.

كما أبقى المشرع الجزائري بموجب هذا القانون على دور مجلس الوزراء في إصدار قرارات منح التخفيضات الإضافية على المبلغ الاتاوى الإيجاري السنوية حيث أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة عامة تبنى فيها كيفية التكفل ومعالجة طلبات المستثمرين المتحصلين على حقوق الامتياز قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 على النحو التالي:

1- في حالة امتيازه قبل صدور القانون التكميلي لسنة 2011 فإنه لا يمكنه الاستفادة من التخفيضات فلا وجود تطبيقها بأثر رجعي إلا بالنسبة لتلك الامتيازات المرخصة من قبل مجلس الوزراء شرط أن يكون العقد مشهر.

2- في حالة امتيازه بعقد مشهر بعد صدور القانون المالية التكميلي لسنة 2011 يحق لكل مستثمر مستفيد من امتياز في اطار أحكام الأمر 04-08 الحصول على تلك

<sup>1</sup> محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 124.

<sup>2</sup> منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر 1، سنة 2013-2014، ص 54.

المزايا ولا يمكنه المطالبة باسترداد المبالغ المسددة من قبل فهي محازة تصفية نهائية من قبل الخزينة العمومية.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> زادي سيد علي، المرجع السابق، ص 287.

## ملخص الفصل:

إن استغلال وتسيير العقار الصناعي عرف تطورا تشريعيًا هامًا، حيث اعتمد المشرع الجزائري بداية عقد التنازل كآلية جديدة لاستغلال العقار الصناعي ولكن تولى عنه بعد ذلك بسبب الأضرار التي نتجت عنه، فاعتمد آلية جديدة لاستغلاله وتسييره عن طريق عقد الامتياز القابل للتنازل لكن سرعان ما تراجع المشرع الجزائري عن هذه الآلية أيضًا، لتبنى عقد الامتياز بالتراضي وجعله الآلية الوحيدة التي يتم بموجبها استغلال وتسيير العقار الصناعي الموجه للاستثمار وذلك بغية وضع حد لتحويل الأراضي المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية إلى أغراض أخرى غير التي خصصت لأجلها، وبالتالي الحفاظ على الوعاء العقاري الصناعي بهدف تحقيق التنمية الاقتصادية للدولة.



# خاتمة

استنادا إلى ما تقدم من دراسة وتحليل لموضوع تسيير العقار الصناعي في التشريع الجزائري ،  
تمكننا من الوصول إلى جملة من الاستنتاجات بخصوص هذا الموضوع، تمثلت فيما يلي:

- لقد سعت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال إلى يومنا هذا إلى بذل أقصى جهودها من أجل توفير الحافطة العقارية المناسبة لممارسة مختلف النشاطات الصناعية بغية جلب أكبر قدر من الاستثمارات في المجال الصناعي.
- إحداث مجموعة من الآليات المؤسسية لتسيير العقار الصناعي وهي الأجهزة المركزية لتنظيم العقار الصناعي، وأجهزة محلية لتنظيم العقار الصناعي.
- ضعف الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي، وتسييرها بموجب نصوص تجاوزها الزمني، وكذا غياب الإمكانيات المالية في كثير من الأحيان.
- إحداث أجهزة وطنية ومحلية لتنظيم العقار الصناعي، وتبسط إجراءات الحصول عليه واستثمارها وأبرزها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.
- منح القانون لصاحب الامتياز الموفي رهن الحق العيني، الناتج عن الامتياز وكذا البيانات المقررة إنشاؤها على الأرض.
- آلية الامتياز من شأنها تفادي المنازعات المتعلقة بملكية العقار، التي نتجت عن عقود التنازل ذلك من خلال منح الانتفاع وفقا لملكية الأرض للدولة.



**قائمة**

**المصادر والمراجع**

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: النصوص القانونية

1-القوانين الأوامر

1. الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، والمتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 92 صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.
2. القانون رقم 07-79 المؤرخ في 21 جويلية 1979، المتضمن قانون الجمارك المعدل والمتمم، جريدة الرسمية عدد 30، مؤرخة في 22 جويلية 1979.
3. المادة 86 من قانون 25-90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري.
4. قانون 12/93 المؤرخ في 05/10/1993، المتعلق بترقية الاستثمار.
5. القانون رقم 07-79 المؤرخ في 21 يوليو 1997 المتضمن قانون الجمارك، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 24 يوليو 1979.
6. قانون 16/01 المؤرخ في 21/01/2001 والمصادر للأمر التنفيذي 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، والأمر التنفيذي 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسة الاقتصادية وسيرها وخوصيتها والذي نظم في حدود استغلال العقار الصناعي حسب مفهوم جديد .
7. المادة 02 من الامر 02-03 المؤرخة في 19 يوليو 2003، جريدة الرسمية عدد 43 المؤرخة 20 يوليو 2003.
8. قانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، طبعة 2011-2012، دار برتى للنشر.

9. المادة 23 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المؤرخ في 20 أوت 2001.
10. المادة 2 من الأمر 04-08 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق لـ 1 سبتمبر 2008، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 49.
11. قانون رقم 18-22 مؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار.
12. المادة 26 من القانون 09-16 المؤرخ في 03 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 03 أوت 2016.
- 2- النصوص التنظيمية:**
- المراسيم التنفيذية:**
1. بموجب المرسوم التنفيذي 408-03 المؤرخ في: 2003/11/05 ( الجريدة الرسمية عدد 68 سنة 2003 ).
2. المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20، المؤرخ في 12 جانفي 2010، يحدد تشكيلة اللجنة المساعدة على تحديد الموقع، وترقية الاستثمارات وضبط العقار، الجريدة الرسمية عدد 04، المؤرخة في 17 جانفي 2010.
3. المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ 17 المؤرخة 2007، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة العقارية وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية العدد 17 المؤرخة في 25 مارس 2012.

4. المادة 04 من المرسوم التنفيذي 415/94 المؤرخ في 28/11/1994 المحدد لكيفيات تطبيق قانون المالية سنة 1994.
5. المادة 04-05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية 80 سنة 1995/12/24.
6. المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 في 10 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار.
7. المادة 23 من مرسوم التنفيذي رقم 06-356 مؤرخ في 16 رمضان عام 1426 الموافق 09 أكتوبر سنة 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها.
8. المادة 25 من المرسوم التشريعي 93-12 المتضمن ترقية الاستثمارات.
9. المادة 4 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، المؤرخ في 19 مارس 2003، بعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، جريدة الرسمية عدد 17، المؤرخة في 20 مارس 2012.
10. المرسوم 73-45 المؤرخ في: 28 فيفري 1973، المتضمن احداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، جريدة رسمية 20 لـ 09 مارس 1973م.
11. المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويجدد قانونها الأساسي المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 27 مؤرخة في 24 أبريل 2007.
12. المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، 7 جمادى الأولى عام 1430 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 27.

13. المرسوم التنفيذي 84-55 المؤرخ في: 03 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية جريدة الرسمية 10 لـ 06 مارس 1984.
14. المرسوم التنفيذي 94/321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية 67 سنة 19/10/1994.
15. المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 25 سبتمبر 2001، يتعلق بتشكيله المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية العدد 55، المؤرخة في 26 سبتمبر 2001.
16. المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405، جريدة رسمية عدد 68 المؤرخة في 06 نوفمبر 2003.
17. المرسوم التنفيذي رقم 07-119، في 23 أبريل 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة وضبط العقار ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 25 أبريل 2007.
18. المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12-01-2010 الذي يحدد تشكيلها وسيرها.
19. المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخة في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تحديد شروط تعيين وضبط وسير المناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة الرسمية عدد 07 المؤرخة في 17 أكتوبر 1994.
20. المرسوم الرئاسي رقم 06-185 المؤرخ في 31 ماي 2006، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، المتعلق بتشكيل المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية، العدد 36، المؤرخة في 31 ماي 2006.

21. المرسوم الرئاسي رقم 06-185 المؤرخ في 31 ماي 2006، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، المتعلق بتشكيل المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية، العدد 36، المؤرخة في 31 ماي 2006.
22. مرسوم تنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 23-11-1991، يحدد شروط إدارة أملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفاءات ذلك، جريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد من صادر في 17 جمادى عام 1412.

### ثانيا: المؤلفات

1. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومه، الجزائر، 2008، الطبعة الثالثة 2009.
2. خوادجية سميحة حنان، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجهة للاستثمار الصناعي، الناشر آلف، قسنطينة، ط1، الجزائر، سنة 2020.
3. محمد ابو زهرة، رفع عبد الرحمن النجدي، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الاسلامية، ملتزم الطبع والنشر، دار الفكر العربي، 1976.
4. محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، الجزائر، 2019، الطبعة الأولى 2019.
5. معاجم دار المشرق، المنجد الابجدي، دار المشرق، الطبعة الثالثة، بيروت، لبنان، 1986.
6. حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، النشر الجامعي الجديد، تلمسان، الجزائر، 2017.

### ثالثا: الاطروحات و الرسائل الجامعية

#### 1-الاطروحات :

1. مريم بوشيري ، التصرفات الواردة على الاملاك الوطنية الخاصة للدولة ، أطروحة دكتوراه ، جامعة البليدة 02، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2017-2018.
2. خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراء، جامعة قسنطينة 1 الجزائر، 2015.2014.
3. زادي سيد علي، العقار الصناعي الموجهة للاستثمار في الجزائر، أطروحة لنيل درجة الدكتوراة في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، سنة 2021، تاريخ المناقشة 2021/02/18.
4. سطوطح غنية، النظام القانوني للعقار الصناعي، أطروحة دكتوراه، جامعة المدية، الجزائر 2016-2017.
5. شربالي مواز، عقود استغلال العقار الصناعي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة علوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية (قسم الحقوق)، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، سنة 2020-2021.

## 2. رسائل الماجستير :

1. منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر 1، سنة 2013-2014.
2. تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014-2015.

المقالات العلمية :

1. بوشيري مريم، الآليات المؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، العدد الثالث، سبتمبر 2016.
2. لالوش سميرة، آلية استثمار العقار الصناعي بموجب عقد امتياز، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 01، (2202).
3. صديق بغداد، بن مصطفى عبد الله، أحكام منح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 2023/01.
4. حساين سامية، انتقال العقار الصناعي في الجزائر من العائق إلى الحافز، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، الجزائر.
5. سليمان بن عبد الله بن محمد التركي المحمود، عقد الامتياز، جامعة تبوك، كلية الشريعة والأنظمة، مجلة كلية الدراسات الإسلامية والعربية الجديدة، العدد 06، سنة 2018.
6. شايب باشا كريمة، الإطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر، مجلة القانون والعلوم السياسية العدد 2019/1.
7. صافة خيرة/ د- علي سنوسي، الإطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد التسلسلي 29 سنة 30 مارس 2022.
8. سردو محمود، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير، جامعة خميس مليانة، الجزائر، العدد 02 سنة 2019.
9. شتوان حنان، بن ددوش قماري نضرة، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، جامعة مستغانم، الجزائر، العدد الخامس عشر، جوان 2016

10. غانمية نورية، حيثالة معمر، الإطار المؤسسي لتهيئة وتسيير العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، الجزائر، العدد 02 سنة 2021/06/07.
11. غانمية نورية، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، أطروحة دكتوراه، إشراف أ. حتيالة معمر، جامعة مستغانم، الجزائر، 2021-2022 .
12. كريم حرز الله، الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي وطرق تقييمه، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر.



# فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الشكر والعرفان

الإهداء

مقدمة..... Erreur ! Signet non défini.

الفصل الأول: تنظيم العقار الصناعي

تمهيد ..... Erreur ! Signet non défini.

المبحث الأول: تحديد العقار الصناعي لحافطة العقار الصناعي (حافطة العقار الصناعي)

2 .....

المطلب الأول: العقار الصناعي في إطار المناطق المهيأة ZONES AMENAGES . 3

الفرع الأول: المناطق الصناعية Les Zones Industrielles ..... 4

أولا: الإطار القانوني للمناطق الصناعية..... 4

ثانيا: الإجراءات التنظيمية لإنشاء المناطق الصناعية ..... 5

الفرع الثاني: مناطق النشاطات ..... 7

أولا: الاطار القانوني لمناطق النشاط..... 7

ثانيا: إنشاء مناطق النشاط..... 8

ثالثا: تسيير مناطق النشاط..... 9

الفرع الثالث: المناطق الحرة الصناعية Zones Franches:..... 10

أولا: مفهوم المناطق الحرة..... 11

ثانيا: إنشاء المناطق الحرة الصناعية..... 12

ثالثا: تسيير المناطق الحرة الصناعية..... 13

المطلب الثاني: العقار الصناعي خارج المناطق المهيأة ..... 14

الفرع الأول: العقار الصناعي التابع لأملاك الخاصة للدولة:..... 15

أولا: مفهوم العقار الصناعي التابع لأملاك الخاصة للدولة..... 15

15	ثانيا: تحديد العقار الصناعي التابع لأملك الخاصة للدولة.....
17	ثالثا: تنظيم المناطق الخاصة بعد صدور المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ: 05-10-1993 المتعلق بترقية الاستثمار: .....
17	<b>الفرع الثاني: العقار الصناعي في المناطق الخاصة</b> .....
17	أولا: المناطق المطلوب ترقيتها: Z.A.P Zones à promouvoir.....
19	ثانيا: مناطق التوسع الاقتصادي: ZEE ZONE D'EXPANSION ECONOMIQUE.....
20	<b>المبحث الثاني: الآليات المؤسسية لتسيير العقار الصناعي</b> .....
20	<b>المطلب الأول: الأجهزة المركزية لتنظيم العقار الصناعي</b> .....
21	<b>الفرع الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: ANIREF</b> .....
21	أولا: مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....
22	ثانيا: أجهزة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....
24	ثالثا: مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....
26	<b>الفرع الثاني: المجلس الوطني للاستثمار</b> .....
27	أولا: مفهوم المجلس الوطني للاستثمار.....
27	ثانيا: تشكيل المجلس الوطني للاستثمار.....
28	ثالثا: مهام المجلس الوطني للاستثمار.....
29	<b>الفرع الثالث: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار</b> .....
29	أولا: مفهوم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار: .....
29	ثانيا: مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار: .....
30	<b>المطلب الثاني: الأجهزة المحلية لتنظيم العقار الصناعي</b> .....
30	<b>الفرع الأول: الشباك الوحيدة غير المركزي</b> .....
31	أولا: مفهوم الشباك الوحيد اللامركزي.....
31	ثانيا: تنظيم الشباك الوحيد اللامركزي.....
32	ثالثا: مهام الشباك الوحيد اللامركزي.....

الفرع الثاني: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار: 32..... CALPIREF

أولاً: مفهوم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار. 33 .....

ثانياً: مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار. 33 .....

ملخص الفصل: 34.....

### الفصل الثاني: طرق تسيير العقار الصناعي

تمهيد 35.....

المبحث الأول: أساليب تسيير العقار الصناعي قبل صدور الأمر 04-08. 35.....

المطلب الأول: عقد التنازل المباشر. 35.....

الفرع الأول: تعريف عقد التنازل لغة. 36.....

أولاً: يتكون عقد التنازل من كلمتين: عقد- تنازل. 36 .....

ثانياً: تعريف عقد التنازل تشريعياً. 36.....

الفرع الثاني: خصائص عقد التنازل المباشر. 37.....

أولاً: الطابع الإداري لعقد التنازل. 37 .....

ثانياً: الرسمية كركن من أركان عقد التنازل. 38 .....

المطلب الثاني: التنظيم القانوني لعقد التنازل المباشر. 38.....

الفرع الأول: عقد التنازل في المناطق المهياًة. 39.....

أولاً: عقد التنازل في المناطق الصناعية. 39 .....

ثانياً: عقد التنازل في مناطق النشاط. 39 .....

الفرع الثاني: عقد التنازل عن العقار الصناعي التابع لأملاك الدولة والأصول العقارية التابعة لمؤسسات العمومية الاقتصادية. 40.....

أولاً: التنازل عن العقار في إطار الخوصصة. 41 .....

ثانياً: التنازل عن الأصول العقارية الفائزة لفائدة المؤسسات العمومية الاقتصادية. 41 .....

- 41 ..... ثالثا: التنازل عن الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية.....
- 42..... الفرع الثالث: عقد التنازل في المناطق المطلوب ترقيتها.....
- المبحث الثاني: عقد الامتياز كآلية الوحيدة لتسيير العقار الصناعي بعد صدور الأمر  
43.....04/08
- المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي..... 43
- الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز..... 44
- أولا: لغة..... 44
- ثانيا: تعريف عقد الامتياز تشريعا..... 44
- الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز..... 45
- أولا: خاصية القانون العام..... 45
- ثانيا: خاصة القانون الخاص لعقد الامتياز..... 45
- المطلب الثاني: أركان عقد الامتياز..... 46
- الفرع الأول: الرضا بين أطراف عقد الامتياز..... 46
- أولا: تقديم المستثمر طلب الحصول على العقار في اطار الامتياز..... 47
- ثانيا: ترخيص الإدارة لمنح الامتياز..... 47
- الفرع الثاني: منح العقار ودفع الإتاوة الايجاري..... 48
- أولا: منح العقار أو شروط منح العقار محل الامتياز..... 48
- ثانيا: دفع الإتاوة الإيجاري لفائدة الخزينة العمومية..... 50
- الفرع الثالث: حماية الرصيد العقاري وانجاز المشروع كسبب لعقد الامتياز..... 50
- أولا: حماية الرصيد العقاري..... 51
- ثانيا: شرط انجاز المشروع الاستثماري كسبب لعقد الامتياز..... 51
- الفرع الرابع: الشكلية كركن في عقد الامتياز..... 52
- المطلب الثالث: كفيات منح الامتياز على العقار الصناعي..... 53

---

54.....	الفرع الأول: منح الامتياز عن طريق المزاد العلني
54.....	أولاً: منح الامتياز في ظل الأمر المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز 11-06
55.....	ثانياً: الاجراءات القانونية لمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني
56.....	الفرع الثاني: منح الامتياز عن طريق التراضي
57.....	أولاً: في ظل الأمر المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز سنة 2008
57.....	ثانياً: منح الامتياز بالتراضي في ظل قانون المالية التكميلي 2011
60.....	ملخص الفصل:
61.....	خاتمة
62.....	قائمة المصادر والمراجع