

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: قانون أعمال

رقم:

إعداد الطالب:

بوستيلة مهدي

يوم:

النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر

لجنة المناقشة

رئيسا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ مع قسم أ	حسن عبد الرزاق
مشرفا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ مع قسم ب	مكي حمشة
مناقشا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أ مع قسم أ	غلابي بوزيد

السنة الجامعية: 2020/2019م

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع:

إلى بلد المليون ونصف مليون شهيد إلى التي ترعرعت بين أحضانها كريما.....

إلى الجزائر الحبيبة.

إلى الوالدين الكريمين مصداقا لقوله عز وجل في سورة الإسراء "وَقَضَىٰ رَبُّكَ أَلَّا تَعْبُدُوا إِلَّا إِيَّاهُ
وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا إِمَّا يَبُلُغَنَّ عِنْدَكَ أَحَدُهُمَا أَوْ كِلَاهُمَا فَلَا تَقُلْ لَهُمَا أُفٍّ وَلَا تَنْهَرْهُمَا وَقُلْ لَهُمَا
قَوْلًا كَرِيمًا" (الآية 23).

إلى من قاسمتهم سنوات العمر وحلاوة الحياة وقسوتها أحيانا أخرى.....أخي وأخواتي.

إلى الأهل والأقارب جميعا.....صلة برًا واحتراما.

إلى من مرّوا يوما أو أياما بحياتي فتنقاسمنا من فيض العلم جرعة ومن الرأي فكرة.....

....إلى كل زملائي وأصدقائي.

إلى كل من ضحى بحياته من أجل الوطن وكل من ابتغى بالعلم رقيا وازدهار المجد

والخلود لشهدائنا الأبرار.....إلى كل هؤلاء تحية خالصة.

وفي مسك الختام أهدي عملي هذا إلى الكتكوتة ريماس فردوس الطفولة

الشكر والعرفان

إن أصبنا فمن الله، وإن أخطأنا فمن أنفسنا ومن الشيطان.

بعد حمد الله تبارك وتعالى حق حمده، الذي وفقنا لإتمام هذا البحث ومنحنا القوة لإنجاز هذا العمل والوصول إلى هذه المرحلة من الحياة.

الشكر للوالدين الكريمين اللذين قدما لي النصح والإرشاد في الحياة وأشكرهما على ثقتهما فيّ وعلى تعبها عليّ.

أتقدّم بأسمى معاني الشكر والتقدير إلى الأستاذ المشرف على هذا البحث حمشة مكي الذي كان سندي وموجهي في إنجاز هذا العمل متمنين له ولأهله الصحة والعافية.

كما لا يفوتني التنويه بفضل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد خيضر بسكرة الذين كان لهم الفضل في وصولي إلى مراكز النجاح، والشكر كذلك لعمال وموظفي المكتبة على كل التسهيلات المقدمة والمعاملة الحسنة وإخلاصهم في عملهم.

الشكر لكل من ساهم من قريب أو من بعيد في مساعدتي على إنجاز هذا العمل المتواضع خاصة، إسلام وسارة.

الشكر إلى كل الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذا البحث المتواضع وعلى إثرائه وتقويمه.

وشكرا

مقدمة

تتزايد أهمية الإستثمار يوما بعد يوم، إلى أن أصبحت تشتمل على توليفة مركبة من العوامل الاقتصادية والاجتماعية والسياسية التي تسعى من خلالها الجهات الوصية إلى الترويج للبلاد وللاُمكانيات الإستثمارية المتاحة، خصوصا الدور الأساسي الذي يلعبه الإستثمار في الحياة الاقتصادية، بإعتباره عاملا محددًا في تطوير الإنتاجية والنمو الاقتصادي ويؤلف عنصرا ديناميكيا فعّالا في الدخل القومي، لذلك جُلّ الأنظمة المختلفة تعرّضت لهذا الموضوع وتناولته حسب طبيعتها وخصوصياتها.

والجزائر على غرار دول العالم يحظى فيها هذا المجال بالإهتمام الكثير من أجل المحافظة عليه وترقيته، وهذا يتضح جليًا من خلال الترسانة القانونية الضخمة والمتنوعة التي جاءت لتنظيمه منذ الإستقلال إلى غاية اليوم، ومع انفتاحها على اقتصاد السوق ونهاية سياسة إحتكار الدولة للمجال الاقتصادي ظهرت بعض ملامح الإستثمار الخاص، الوطني والأجنبي حيث سعت الدولة الجزائرية في محاولة البحث عن موارد جديدة تغنيها عن الربيع البترولي وإيجاد بدائل لقطاع المحروقات، خاصة أمام أزمة تراجع أسعار البترول في منتصف الثمانينات فبادرت بالعمل على تهيئة الظروف الملائمة عن طريق توجيه عناية خاصة لتطوير مختلف الهياكل القاعدية، لاسيما عن طريق توفير الأسس والأوعية العقارية التي تتجز عليها المشاريع الإستثمارية، والتي تعدّ موردا لا غنى عنه في أي مشروع إستثماري وهو ما يسمى بالعقار الموجه للإستثمار أو العقار الصناعي.

تجسيدا لذلك قامت الجزائر بتوجيه جزء لا يستهان به من أملاكها الوطنية إلى إستقبال هذا النوع من المشاريع الإستثمارية، فكانت البداية بتوجيه أملاكها سواء كانت عامة أو خاصة للإستثمار بمختلف أشكاله عن طريق التنازل عن هذه الأموال لصالح المستثمرين بمقابل لا يمثل في الكثير من الأحيان القيمة الحقيقية لهذه الأملاك، وكان همها الوحيد هو السير بعجلة التنمية والاقتصاد إلى الأمام، إلا أنّ هذه التجارب أفرزت الكثير من التجاوزات والتناقضات على مستوى حافظة العقار الصناعي الموجه للإستثمار، ممّا أدّى إلى استنزاف الأملاك الوطنية من أشباه المستثمرين وتوجيهها إلى غير الأغراض المخصصة لها.

كما أوضحت تشكل هذه التجاوزات أحد أكبر معوقات الإستثمار في الجزائر، مما دفع بالسلطات العمومية إلى البحث عن حلول جذرية لهذه المشكلة، ومن بين هذه الحلول المقترحة إلغاء ما يسمى بعقد التنازل لحل محله بآلية جديدة وهي عقد الإمتياز المؤطرة بموجب الأمر رقم 04-08 الذي ألغى تماما التنازل، واقتصر فقط على منح الإمتياز بالمزاد العلني أو بالتراضي وبموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تم إلغاء منح الإمتياز بالمزاد العلني والإكتفاء فقط بالتراضي كوسيلة وحيدة لإستغلال العقار الصناعي.

01/ اشكالية الدراسة:

بهدف الإحاطة بالعقار الصناعي وتحديد الجوانب الداخلة في نطاقه، ارتأينا جعله محورا لدراستنا هذه، وذلك بطرح الاشكالية الرئيسية لها كالآتي:

- ما مدى نجاعة الآليات القانونية التي إعتدها المشرع الجزائري لإستغلال العقار الصناعي؟

إنّ الإجابة على هذه الإشكالية يتطلب منا الإجابة على الأسئلة الفرعية التي تدرج تحتها ومن أهمها:

- ماهي حدود المناطق التي يشملها العقار الصناعي؟
- من هي الجهات المكلفة بإدارة وتسيير العقار الصناعي في إطار دعم وتشجيع الإستثمار؟
- كيف يتم إستغلال العقار الصناعي؟
- ماهي المنازعات الناجمة عن إستغلال العقار الصناعي في إطار دعم وتشجيع الإستثمار؟

02/ أهمية الموضوع:

من هذا المنطلق جاءت هذه المذكرة الموسومة بالنظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر لتبرز أهمية الرصيد العقاري الموجه إلى إنشاء مشاريع إستثمارية حيث أصدر المشرع ترسانة من النصوص القانونية والتنظيمية التي تحكم وتسير العقار الصناعي الهدف منها وضع ضمانات كافية للمستثمرين وتحفيزهم للمضي قدما في إنجاز مشاريعهم الإستثمارية وإستبعاد المضاربين والمتطفلين من التلاعب بأموال الدولة، إن بلوغ هذه الغاية الوطنية وطمأنة وتشجيع المستثمرين.

وعلى ضوء دراسة النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، يتحدّد الإطار القانوني الذي يطبّق على عقود إستغلال العقار الصناعي في مجال دعم وتشجيع الإستثمار.

03/ أسباب إختيار الموضوع:

إن من الأسباب التي كانت دافعا لإختيار هذا الموضوع، أسباب ذاتية نابعة من شغفي بدراسة قانون الإستثمار واتصال موضوع العقار الصناعي بذلك، وهذا منذ بداية دراستي بالماستر وبعد إطلاعي على النذر اليسير من المراجع في مجال العقار الصناعي وتصفح بعض مواقع الإنترنت، لاسيما موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وموقع وزارة الصناعة والمناجم تشكلت لديّ الملامح العامة لهذه الدراسة، وما زاد في تصميمي هو تشجيع بعض الأساتذة على المضي قدما في معالجة هذا الموضوع على اعتبار أنه حديث الساعة وجدير بالدراسة.

أمّا الأسباب الموضوعية فتتمثل في محاولة دراسة النظام الذي يخضع له العقار الصناعي بأسلوب علمي منهجي ومنظم يتصف بالسهولة والوضوح بعيدا عن جمود وغموض النص القانوني، أي نقل القاعدة القانونية من الجانب النظري إلى الجانب العملي من خلال تبسيط الأحكام وربطها بالواقع وجعل هذا العمل بمثابة مرجع يعتمد عليه أي طالب علم ومساهمة في تطوير البحث العلمي.

04/ الهدف من الدراسة:

إنّ هذه الدراسة تهدف أساسا إلى وضع إطار نظري للوقوف على مدى فعالية عقود إستغلال العقار الصناعي وكيفية إبرامه من خلال التطرق بالتحليل والنقاش إلى مختلف النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالموضوع معتمدين في ذلك على آراء الفقهاء والباحثين والوثائق الرسمية، وكذا الإستعانة بالقواعد العامّة في القانون الخاص والعام ومحاولة إسقاطها على العقار الصناعي فيما لا يوجد فيها نص خاص، كما نحاول الإحاطة بمختلف النزاعات التي يثيرها العقار الصناعي أو المحتمل إثارتها، والجهة القضائية المختصة بالفصل فيها.

05/ الدراسات السابقة:

لم يحظ موضوع العقار الصناعي بإهتمام الباحثين رغم أهميته، ونذكر في هذا السياق أطروحة الباحثة خوادجية الموسومة بالنظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر لسنة 2015 وقد انطلقت الباحثة من الإشكالية التالية: هل النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر القائم أساسا على نظام الإمتياز غير القابل للتنازل محفّزا للإستثمار الصناعي؟ وما مدى مساهمة منح الإمتياز في تجاوز الصعوبات والعوائق التي قد تحول دون إنجاز الإستثمارات

الصناعية؟ هذه الإشكالية ركزت على الحوافز التي يمنحها عقد الإمتياز للإستثمار الصناعي وقد عالجتها الباحثة بصفة موسعة تشمل كل مايتعلق بال عقار الصناعي من أنظمة الإستثمار. كما تطرقت الباحثة بإسهاب إلى الإطار المؤسسي للإستثمار في العقار الصناعي (الأجهزة المتدخلة في عملية منح العقار الصناعي)، وقد أعطت هذه الدراسة دفعا جديدا إليّ بعد ترددي في ولوج بعض المسائل، لتأتي هذه الأطروحة بنتائج توضح الحماية المزدوجة لعقد الإمتياز ليس بالنسبة للمستثمر من خلال المزايا الممنوحة فحسب بل بالنسبة للدولة أيضا من خلال التطرق لكل الحقوق والالتزامات المترتبة عن هذا العقد، زيادة على ذلك تسليط الضوء على آخر المستجدات فيما يخص الإستثمار في العقار الصناعي من خلال هذه النتائج اقترحت الباحثة بعض الإقتراحات تمثلت في ضرورة الإصلاح في قطاع العقار الصناعي وتبني إستراتيجية واضحة ومستقرة قانونا وتعزيز لمفهوم الشفافية والمساءلة التي تمثل المقومات الأساسية من مقومات الإدارة الرشيدة.

وماتجدر الإشارة إليه فإن هذه الدراسة بالرغم من إحاطتها بعدة جوانب إلا أنها أهملت بعضها هذا مايسمى بالفجوة البحثية التي تركتها الباحثة، هذا ما سنعمل على ابرازه وتوضيحه في دراستنا لنتميز عن دراسة الباحثة من خلال التطرق الى ضرورة إشراك القطاع الخاص وادخاله في تسيير وتهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاط من بناء وتجهيز وعصرنة الفضاءات التابعة لها وتزويدها بكل الضروريات اللازمة (ماء، كهرباء وغاز، وسائل النقل والمواصلات، مطاعم، تعبيد الطرقات...).

نذكر أيضا دراسة الباحث جلال الموسومة بالتنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الإستثمار في الجزائر، وقد انطلق الباحث من الإشكالية التالية: ماهو النظام القانوني الذي اعتمده المشرع الجزائري لتنظيم العقار الصناعي كآلية لتحفيز الإستثمار؟ ومن هي الجهات المكلفة بإدارته وتسييره في اطار دعم الاستثمار؟ ركزت هذه الإشكالية على مدى فعالية الإطار القانوني الذي وضعه المشرع الجزائري لإستغلال العقار الصناعي والأجهزة المكلفة بتسييره وطرق استغلاله، وقد خلص الباحث إلى بعض النتائج تمثلت في المشاكل التي يتخبط فيها العقار الصناعي بسبب عدم وجود سياسة استثمارية واضحة وشاملة، وأن ضعف الهيئات المكلفة بالتسيير راجع لغموض بعض النصوص القانونية وتركها مبهمة بغض النظر عن كثرتها وصعوبة تطبيقها. كمناقشة لهذه الدراسة فإن الباحث بالرغم من توصله إلى نتائج مهمة ولايستهان بها إلا أنه أهمل جانب المقترحات والحلول الممكنة وهذا يعتبر فجوة بحثية

أغفلها الباحث في دراسته، بناء على هذه الفجوة سنعمد في دراستنا على بعض الحلول التي نراها ناجعة وفعّالة لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر ونعتبرها أداة للوصول الى نتائج مهمة في دراستنا، نخصّ بالذكر ضرورة إشراك القطاع الخاص بما يسمى الشراكة العمومية الخاصة (ppp) تكريسا لمبدأ المشاركة الذي يجسد دولة القانون والحوكمة الرشيدة.

وحتى لا نبخس أي باحث حقه ومجهوده تطرقت البعض من المقالات العلمية إلى الموضوع في بعض جوانبه، نذكر منها مقال الباحث زبدة نورالدين سنة 2018 بعنوان استثمار العقار الصناعي في الجزائر، حيث انطلق الباحث من الإشكالية التالية: ما دور العقار الصناعي في تشجيع وتطوير الاستثمار في الجزائر؟ حيث ركزت هذه الإشكالية على أهمية العقار الصناعي والدور الذي يلعبه في إنعاش الإقتصاد الوطني وتحريك عجلة الاستثمار، كما تطرق الباحث إلى مراحل تطور هذا الوعاء العقاري في الجزائر من النهج الاشتراكي حتى الولوج في اقتصاد السوق. وقد توصل الباحث الى نتائج مهمة تمثلت في بعض الحلول التي وضعها المشرع الجزائري كالتخلي عن فكرة الملكية التقليدية إلى مفهوم النظرة الحديثة للاستثمار المتمثلة في الإنتفاع فقط، وفي المقابل اقترح بعض المقترحات لجلب المستثمرين أكثر وتفعيل قطاع العقار الصناعي على أرض الواقع، من أهم هذه المقترحات ضرورة استقرار وفعالية الإطار التشريعي والتنظيمي الذي يحكم مختلف جوانب استثمار العقار الصناعي في الجزائر.

كمناقشة لهذه الدراسة نلاحظ أنه بالرغم من أهميتها وتسليط الضوء على بعض جوانب الموضوع إلا أن الباحث أغفل بعض الفجوات البحثية تمثلت في أهمية اشراك القطاع الخاص في تطوير وترقية الاستثمار في العقار الصناعي وهذا ماسيميز دراستنا وسنحاول توضيحه. نذكر أيضا مقال الباحث بوقرة لسنة 2019 بعنوان العقار الصناعي كعائق لتشجيع وتطوير الاستثمار بالجزائر؟ حيث انطلق الباحث من الإشكالية التالية: هل نظم المشرع الجزائري العقار الصناعي على نحو يكفل جذب وتشجيع الاستثمار بالجزائر؟ ركزت هذه الإشكالية على الهيكل القانوني للعقار الصناعي في الجزائر وتحديد المناطق التي يشغلها هذا الوعاء العقاري، بعد ذلك تطرق الباحث إلى بعض المشاكل التي أثرت ومازالت تؤثر على العقار الصناعي ليخلص إلى نتائج مهمة أهمها التحفيزات التي منحها المشرع للمستثمرين

لإستغلال هذا العقار الصناعي، والتأكد بأنه يشكل الأولوية القصوى لتجسيد وبعث الاستثمار في بلادنا، من هذه النتائج اقترح الباحث أهمية تبني نظام قانوني موحد كإنشاء مجلة قانونية عقارية استثمارية موحدة، والعمل على ازالة العقبات الادارية البيروقراطية أمام المستثمرين. وما تجب الإشارة إليه أن الباحث بالرغم من النتائج التي توصل إليها والمقترحات التي قدمها إلا أنه ترك بعض الفجوات البحثية التي لم يتطرق إليها، وبناء عليها سنبدأ بحثنا ودراستنا لهذا الموضوع من خلال هذه الفجوات محاولين إبراز ضرورة إشراك القطاع الخاص في عملية تسيير وتهيئة الأوعية العقارية وتحسيس المتعاملين الإقتصاديين بالمسؤولية تجاهها وهذا تجسيدا للحكمة الرشيدة وبناء دولة القانون التي تبنى على ثلاث مقومات أساسية المشاركة، الشفافية، المساءلة.

06/ المنهج المتبع:

نعتمد في دراستنا على المنهج الوصفي التحليلي، ونوظف المنهج التاريخي كأسلوب لنبيّن تطوّر استثمار العقار الصناعي في الجزائر من بعد الإستقلال إلى يومنا هذا، وذلك بدراسة مختلف أنظمة إستغلال العقار الصناعي ومحاولة الإستفادة من هذا السرد التاريخي في إيجاد حلول لمشاكل الظاهرة حاضرا ومستقبلا، أمّا المنهج الوصفي الذي لا تستغني عليه أي دراسة فالغرض منه هو وصف الظاهرة وصفا موضوعيا ونظريا من خلال جمع الحقائق والمعلومات وتحليلها وتفسيرها بهدف الوصول إلى وصف علمي متكامل، خاصة لحاجتنا إلى تفسير وتحليل مختلف المفاهيم والظواهر المرتبطة بالعقار الصناعي، وصولا إلى إستنتاجات كتحديد مفهوم العقار الصناعي وحافظته العقارية، وحدود مناطقه فضلا عن الإستعانة بالمنهج التحليلي الذي يبرز من خلال تحليل النصوص القانونية المرتبطة بتنظيم وتسيير إستغلال العقار الصناعي وعرض المشكلة والحلول القضائية بشأنها وموقف الفقه من ذلك.

07/ حدود الدراسة:

تركّزت محدّدات الدراسة من ناحية الإطار الزمني حول الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي بعد الإستقلال إلى يومنا هذا، لاسيما تطوّر عقود إستغلال العقار الصناعي من الإستقلال إلى غاية آخر تعديل المتمثل في الأمر 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008.

أمّا من ناحية الإطار المكاني فقد تركّزت الدراسة على العقار الصناعي العمومي دون العقار الصناعي التابع للخواص، بمعنى آخر العقار الصناعي التابع للمجموعة الوطنية وتبيان الآليات القانونية لإستغلاله وتسييره.

وسبب هذا التحديد، أن النصيب الهام لسوق العقار الصناعي يتكون من حافظة العقار العمومي تشكل تدريجيا بفضل القوانين الشمولية التي صدرت في العهد الإشتراكي وقوانين المالية والنصوص التنظيمية التي سنّت خلال الإنفتاح الاقتصادي (إقتصاد السوق).

08/ تقسيم الموضوع:

من خلال ماسبق وللاجابة على الإشكالية المطروحة كان علينا تقسيم موضوع البحث إلى فصلين نتطرّق في **الفصل الأول** إلى الأحكام المتعلقة بضبط وتسيير العقار الصناعي، وقد تم تقسيمه إلى **مبحثين الأول** بعنوان ضبط حدود مناطق إستغلال العقار الصناعي، أما **المبحث الثاني** فسنخصصه لدراسة الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي في حين يتضمن **الفصل الثاني** دراسة وتحليل الأحكام المتعلقة بكيفية إستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها، هذا الأخير تمّ تقسيمه إلى **مبحثين**، حيث نتناول في **المبحث الأول** طرق إبرام عقود إستغلال العقار الصناعي، وفي **المبحث الثاني** ندرس بالتحليل والتفصيل منازعات إستغلال العقار الصناعي وكيفية الفصل فيها.

الفصل الأول:

الأحكام المتعلقة بضبط وتسيير

العقار الصناعي

يحتل العقار الصناعي مكانة هامة في النظام القانوني والإقتصادي لدول العالم عامة والجزائر خاصة، لكونه وسيلة إقتصادية تستخدم بهدف جذب الإستثمارات الأجنبية وتحفيز الإستثمارات المحلية بما يعود على الدول بفوائد من جوانب متعددة، لهذا تعتبره معظم دول العالم من أهم القواعد الاقتصادية، إذ يمثل عادة ما يقارب من 25% تقريبا من إجمالي الناتج المحلي هذا ما يفسر قوة إهتمام كافة الشعوب والحكومات بالقطاع العقاري، لأنه يعتبر محركا هاما للنمو الاقتصادي⁽¹⁾.

بخصوص تعريف العقار الصناعي، نذكر أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريفه وإنما اهتم بتنظيمه بصفة متميزة عن طريق سن جملة من النصوص القانونية التي توّطره وتحدد نظامه الجغرافي أو المكاني وطرق وأساليب إستغلاله، غير أنه من جانب الفقه تم تعريفه بأنه: "مجموع الاراضي وكل ما إتصل بها إتصال قرار لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول العقارية الفائضة التي تمتلكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حاله نشاط الموجة الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو إستخدام مواد شبه مصنعة⁽²⁾".

تأسيسا على ماسبق بيانه، ولغرض تحديد الإطار القانوني لتنظيم وضبط العقار الصناعي وجب البحث في معرفة حدود مناطق إستغلاله وبيان الهيئات التي وضعها المشرع لضبط وتسيير العنصر الهام، وتفصيلا في ذلك فإنه من المفيد تقسيم هذا الفصل إلى: ضبط حدود مناطق إستغلال العقار الصناعي (المبحث الأول)، على أن نتولى بالدراسة في (المبحث الثاني) الاجهزة المكلفه بتسيير هذا العقار.

¹ مصطفى محمود أوبكر، الأملاك العقارية (إدارة الأملاك - تقييم عقاري - تدقيق عقاري)، دار الجامعة - الإسكندرية - الطبعة الخاصة، 2013، ص 24.

² فايذة سقارة، "الإمتهياز بالتراضي كآلية قانونية لإستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم لقانونية والإجتماعية، مخبر القانون والعقار، جامعة لونيس علي بالبلدية، الجزائر، العدد 02، 2019، ص 144.

المبحث الأول:

ضبط حدود مناطق إستغلال العقار الصناعي

تعد الجزائر من الدول النامية التي تبنت منذ الاستقلال المخططات الإنمائية كأسلوب للتطور الاقتصادي للالتحاق بركب التقدم الصناعي، حيث إعتمدت السلطات العمومية بداية على إنشاء مناطق مهينة خصيصا تتوزع بين المناطق الصناعية المنظمة بموجب المرسوم رقم 47-73، المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية⁽¹⁾ ومناطق النشاط المنشأة على رصيد الإحتياجات العقارية للبلدية المنظمة بموجب الأمر رقم 26-74، المؤرخ في 20 فيفري 1974.

وأمام ضروريات الدخول في إقتصاد السوق وعدم ظهور بدقة الدور الذي لعبه العقار الصناعي في تطوير وترقية الإقتصاد الوطني، بادرت الدولة عبر قوانين المالية والنصوص التنظيمية بمفهوم الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية، لا سيما الاراضي المتوفرة في المناطق الصناعية وبارازها في سوق العقار الصناعي وفي نفس الوقت ارتبط مصير المؤسسات العمومية الاقتصادية التي لا تعاني من اختلال محاسبي بالخصوصية⁽²⁾.

إلا أنه مع مرور الوقت، إتجهت الجزائر تحت الرغبة الملحة لتحريك عجلة الإستثمار بما يجعلها تستوعب ظروف المتغيرات المحلية، الإقليمية والعالمية لتتبنى نظام المناطق الحرة في المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الإستثمار والذي جاء بتنظيم خاص بالإستثمار في ميدان العقار الصناعي بشكل أوسع من الناحية القانونية، ومن حيث الأهداف الاقتصادية وذلك عبر مراسيم تنفيذية صادرة في سنة 1994 والتي رسمت حدود هذه المناطق، وإستمر الوضع على هذا الحال في الإستثمار صناعيا إلى غاية صدور قانون 16/01 المؤرخ في 21

¹ المرسوم رقم 47-73، المؤرخ في 28 فيفري 1973، المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق، ج ر ج ج عدد 20 لسنة 1973.

² الأمر رقم 04-01، المؤرخ في 20/08/2001، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وخصوصتها وتسييرها، ج ر ج ج عدد 47 لسنة 2001.

أكتوبر 2001 والمصادق للأمر 03/01 المتعلق بطوير الإستثمار، والأمر رقم 01-04 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيرها ونموها والذي نظم حدود إستغلال العقار الصناعي⁽¹⁾.

إنطلاقا من كل ماسبق ذكره، يمكن تصنيف حافظة العقار الصناعي إلى ثلاثة أصناف وعلى اثره نقسم المبحث إلى: المناطق المهيأة (المطلب الأول)، المناطق الخاصة (المطلب الثاني) وأخيرا حافظة عقار المؤسسات العمومية الاقتصادية (المطلب الثالث).

المطلب الأول:

المناطق المهيأة

لقد حاولت الجزائر توفير العقار الصناعي عن طريق إدماج العديد من العقارات ضمن مناطق مهيأة لهذا الغرض وهي المناطق الصناعية ثم مناطق النشاطات، أنشئ معظمها خلال الفترة التي كانت تتمتع بها البلاد بوفرة مالية حيث حُدّد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية تغطي مساحة إجمالية تقدر بـ 14818 هكتار و يبلغ عدد مناطق النشاط 445 منطقة تمتد على مساحة 7593 هكتار 30% منها تبلغ أقل من 5 هكتارات و 14% تفوق مساحتها 25 هكتار⁽²⁾.

تفصيلا لكل نوع من المناطق المشار إليها اعلاه، اقتضت منهجية البحث العلمي تقسيم هذا المطلب الى فرعين، نتولى في (الفرع الأول) دراسة المناطق الصناعية، ونخصص (الفرع الثاني) لمناطق النشاطات.

الفرع الأول:

المناطق الصناعية

لم يقدّم المشرع الجزائري أي تعريف للمناطق الصناعية لكن أمام انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق وتزايد الرغبة في الاستثمار، بادرت بعض الوزارات التي لها علاقة مباشرة مع

¹ مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص10.

² سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة الدكتوراه، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2015، ص48.

هذه المناطق في تعريفها، حيث جاء في تقرير وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة تعريف المناطق الصناعية بأنها: "عامل حقيقي من عوامل ترقية وعصرنة النسيج الصناعي"، وفي موضع آخر من نفس التقرير إعتبرتها عاملا هاما جدا من عوامل الترسانة المحفزة للاستثمار حسب تقرير وزارة تهيئة الإقليم والبيئة رقم 121⁽¹⁾، تم تعريف المناطق الصناعية بأنها مساحة تمنح للمؤسسة المحيط الملائم والايجابي للعمل وتشكل عاملا مهما من عوامل ترقية الاستثمار وتحسين مردود المؤسسة وفي تقرير آخر حول حركية السوق العقارية، وضعت وزارة المساهمة وترقية الاستثمار تعريفا للمناطق الصناعية باعتبارها مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات اقتصادية ذات مصلحة وطنية أو خاصة"⁽²⁾، هذا ويمكن تعريف المنطقة الصناعية بأنها "عبارة عن أرضية مخصصة لإقامة مشاريع صناعية ويتوقف نجاحها عن الموقع الذي تحتله شبكة الطرقات وقنوات التوزيع بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاتها".

لقد ظهرت في عام 1973 ما تسمى بالمناطق الصناعية، وذلك بصدور القانون رقم 73-45⁽³⁾ المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية يرأسها وزير الأشغال العمومية والبناء، وتتكون من أعضاء دائمين يحضرون الاجتماعات الدورية وأعضاء غير دائمين يحضرون الاجتماعات التي تندرج ضمن اختصاصهم ويجمع في دورات عادية كل ثلاث أشهر، كما يمكن أن تجتمع ضمن دورات استثنائية بدعوى من رئيسها أو من أحد الأعضاء الدائمين فيها كلما دعت الضرورة لذلك، وتكلف بجمع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية عبر كافة التراب الوطني، وتقديم الآراء والاقتراحات والمساعدات الضرورية للقسم الوزاري المكلف بالمدن من أجل ترقية المناطق الصناعية على أحسن وجه وتنميتها، وقد أدى عمل هذه اللجنة إلى إحداث 77 منطقة صناعية وتهيئتها عبر التراب الوطني وبعد أن أصبحت المناطق الصناعية واقعا بدا من الضروري وضع إطار قانوني

¹ تقرير وزارة تهيئة الإقليم والبيئة، رقم 121 المؤرخ في 2004/07/21.

² محمود سردو، "تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقنلة والتبذير"، المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة جيلالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر، المجلد 11، عدد 2، 2019، ص 53.

³ القانون رقم 73-45، المؤرخ في 1973/02/28، يتعلق بإنشاء اللجنة الإستشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر ج ج عدد 20 لسنة 1973.

يحدّد إجراءات تسيير هذه المناطق الصناعية حيث صدر المرسوم رقم 84-55⁽¹⁾ الذي حدّد الهيئات المكلفة بإدارة المناطق الصناعية والتي تتمثل فيما يلي:

أولاً: مؤسسة محلية ذات طابع اقتصادي، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات مصلحة محلية أو ذات مصلحة وطنية تابعة بوصاية وزارات متعددة.

ثانياً: مؤسسة ذات طابع اقتصادي، تنشأ بموجب مرسوم عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة.

ثالثاً: وحدة متخصصة، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة.

ونظراً لعدم تكيف هذا النص مع المبادئ الواردة في الميثاق والأمر المتعلّقين بالتسيير الاشتراكي للمؤسسات فقد صدر المرسوم رقم 84-56 الذي تضمن كليات تسيير المناطق الصناعية كمرحلة انتقالية⁽²⁾ الذي نص على تسيير هذه المناطق عن طريق مؤسسة المنطقة الصناعية التي تنشأ بموجب مرسوم يحدّد مقرها والوصاية عليها، وقد تزامنت هذه المرحلة مع تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات⁽³⁾ والتي كانت تنحصر في الأراضي الواقعة في المناطق العمرانية والتي أدمجتها البلدية ضمن احتياطاتها العقارية، حيث يمكن تخصيص جزء منها لإقامة مجالات تجارية لا ترقى إلى ورشات صناعية.

¹ المرسوم رقم 84-55، المؤرخ في 1984/03/03، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج ج ج عدد 10 لسنة 1984.

² المرسوم رقم 84-56، المؤرخ في 1984/03/03، يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، ج ج ج عدد 10 لسنة 1984.

³ انظر الامر 74-26 المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن كليات تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، ج ج ج العدد 19 لسنة 1974.

الفرع الثاني:

مناطق النشاطات

لقد جاء القانون رقم 82-11 المتعلق بالاستثمار⁽¹⁾ بفكرة ضرورة مشاركة القطاع الخاص في التنمية الاقتصادية والذي منح بعض الأفق للمستثمر الخاص الوطني حيث نص في المادة 24 منه على إمكانية استفادة المستثمر الوطني الخاص من قطع أرضية طبقاً للتشريع وللإجراءات السارية، ولتجسيد هذا الأمر تم إحداث مناطق النشاطات وهي مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، ويتم تسييرها من طرف الجماعات المحلية أو الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين وبموجب قانون المالية لسنة 2016 وسّع المشرع في أمر إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، إذ رخص لأشخاص القانون الخاص إنشاء مناطق صناعية ومناطق نشاطات وتهيئتها وتسييرها على أرض غير فلاحية تدرج ضمن الملكية الخاصة⁽²⁾ وذلك بناءً على دفتر شروط تعدّه الوزارة المكلفة في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

المطلب الثاني:

المناطق الخاصة

إن أول ظهور لما يسمى بالمناطق الخاصة كان في إطار قانون 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار الذي كرّس مبدأ عدم التمييز بين المستثمر، سواء كان عامّاً أو خاصاً وطنياً أو أجنبياً حيث تضمن هذا القانون إنشاء مناطق خاصة وقسمها إلى نوعين: المناطق الواجب تزيينها ومناطق التوسيع الاقتصادي⁽³⁾، وتطويراً للاستثمار صدر الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 والذي ألغى أحكام المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05/10/1993، وبالتالي

¹ القانون رقم 82-11، المؤرخ في 21/08/1982، يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، ج ر ج ج، عدد 34 لسنة 1982.

² انظر المادة 58 القانون 15-188، المؤرخ في 30/12/2016 المتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج ر ج ج عدد 72 لسنة 1982.

³ محمود سردو، المرجع السابق، ص 54.

التخلي عن مفهوم المناطق الخاصة وتصنيفها لعدم تحقيقها التنمية الاقتصادية في المناطق المحرومة خلال ما يقارب 9 سنوات حيث توجّهت الاستثمارات في الأراضي الواقعة بمناطق التوسيع الاقتصادي لما تزخر به من مميزات، مما يترتب عليه تعميق أزمة عدم التوازن الجهوي وإرتفاع معدلات البطالة في المناطق الفقيرة⁽¹⁾، وبصدور الأمر 06-11⁽²⁾ تبنى نظام الامتياز القابل للتنازل كصيغة لاستغلال العقار الصناعي في جميع المناطق ليتراجع المشرع في الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المعدل والمتمم عن نظام التنازل متبنيًا نظام الامتياز غير القابل للتنازل كصيغة وحيدة لاستغلال هذا الوعاء العقاري.

يذهب الاعتقاد إلى أن البحث في المناطق الواجب ترقيتها في ظل الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم والذي ألغى أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-12 لا يوجد ما يبرره إلا أن إعادة تنظيم المناطق الواجب ترقيتها في القانون 01-20، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتضمن تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة⁽³⁾ يستوجب البحث فيها (الفرع الأول) إلى جانب مناطق التوسيع الاقتصادي (الفرع الثاني) وأخيرا المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة (الفرع الثالث).

¹ سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 71.

² الأمر رقم 06-11، المؤرخ في 30/08/2006، المتضمن كيفية منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة ج ر ج ج عدد 53 لسنة 2006.

³ تنص المادة 18 من القانون 01-20، المؤرخ في 12/12/2001، المتضمن تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ج ر ج ج عدد 77 لسنة 2001 على أن: "يحدد المخطط الوطني لتهيئة الأقليم أحكاما وترتيبات خاصة بالتنمية للمناطق الواجب ترقيتها تنمية مدعمة وتفاضلية.

- الأقاليم المتميزة بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية و بعدم كفاية نسيجها الصناعي و الخدماتي .
- الأقاليم الريفية المحرومة التي تتميز بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية و تواجه صعوبات خاصة .
- المناطق الحضرية الحساسة المتميزة بوجود مجموعات كبرى أو أحياء سكنية متدهورة وبإختلال توازن حاد بين السكن والشغل.

الفرع الأول:

المناطق الواجب ترقيتها

استجابة لحاجيات الاستثمار، وفي إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12، الذي أحال تكوين المناطق الواجب ترقيتها وضبط حدودها إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-321⁽¹⁾ المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، مع احترام شروط المادة 51 من القانون رقم 87-03⁽²⁾ المتعلق بالتهيئة العمرانية فبالرجوع إلى هذا القانون يتبين لنا أن المناطق الواجب ترقيتها تتكون من البلديات التي يتم تحديد قائمتها عن طريق قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية، ويصدر القرار الوزاري بعد استشارة السلطات المحلية ويتم تحديد قائمة البلديات على أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديموغرافية المادية والاجتماعية، الاقتصادية والمالية لهذه البلديات⁽³⁾، أما عن كيفية تجديد المناطق الواجب ترقيتها أحال القانون رقم 01-20 المشار إليه اعلاه ضبط وتحديد المناطق الواجب ترقيتها والاجراءات النوعية الخاصة بها لتنظيم لم يصدر لحد الآن⁽⁴⁾.

الفرع الثاني:

مناطق التوسع الاقتصادي

يقصد بمناطق التوسع الاقتصادي، الفضاءات الجيواقتصادية التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي أو تكامله أو تزخر بطاقت من الموارد الطبيعية

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14/09/1991، المتضمن تكوين المناطق الواجب ترقيتها وضبط حدودها، ج ج عدد، 44 لسنة 1991.

² تنص المادة 51 من القانون رقم 87/03، المؤرخ في 27/01/1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، ج ج ج عدد 5 لسنة 1987 على أن: "سعيًا وراء ضمان تنمية المناطق الواجب ترقيتها طبقًا للخطة الوطنية للتهيئة العمرانية، سيتم في إطار قوانين المالية وعند الأقتضاء عن طريق التنظيم اتخاذ اجراءات تشجيعية وتحفيزية ذات طابع اقتصادي واجتماعي وجبائي، تختلف وتتكيف حسب كل منطقة".

³ مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 20.

⁴ المادة 01 من القانون رقم 01-20.

أو البشرية أو الهياكل القاعدية المطلوب حشدتها ورفع شأنها أو الكفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها، ولا يندرج ضمن هذه المناطق:

- المنطق المطلوب ترقيتها.
- الأقطاب الصناعية في الحواضر والمجمعات الصناعية الكبرى.
- مساحات الارتفاع أو الخدمة وخاصة المساحات التي تشتمل على الموانئ والمطارات.
- مواقع المركبات السياحية والإستجمامية الكبرى⁽¹⁾.

وعلى هذا الأساس تشمل منطقة التوسع الاقتصادي كل الولاية أو جزء منها أو مجموعة بلديات وتحدّد بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزارة المكلفة بكل من المالية، الجماعات المحلية والتهيئة العمرانية والتخطيط بناءً على اقتراح من الجماعات المحلية بعد التشاور مع الوزارات المعنية والاتحادات والجماعات التي يهملها الأمر⁽²⁾.

الفرع الثالث:

المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة

ظهر هذا النوع الجديد من المناطق في إطار الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 2001/08/20 المعدل والمتمم والذي كان محل أخذ ورد بين الحكومة وشركائها الاقتصاديين والاجتماعيين إلى أن تم الحسم فيه بموجب أمر رئاسي رقم 03-01⁽³⁾، وقد أدخلَ المشرع هذا النوع من المناطق النظام الاستثنائي، حيث تتسم هذه المناطق بأنها تعرف تخلفاً مما يتطلب دعم الدولة لإعادة هيكلة وتنشيط قواعدها للإنتاج والخدمات واستدراك تخلفها في التنمية⁽⁴⁾ غير أن تجديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية وطبيعة العقارات الواقعة عليها قد تُركَ لصلاحيّة هيئة عمومية جديدة تسمى "المجلس الوطني للاستثمار" المنشأ بموجب المادة

¹ محمود سردو، المرجع السابق، ص 54.

² المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-321.

³ الأمر رقم 03-01، المؤرخ في 2001/08/20، المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم بموجب الأمر 06-08، ج ر ج عدد 47 لسنة 2006.

⁴ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، بوزارة التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة، المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية م.و.ت.إ. (SNAT)، خلاصة، ص 110.

18 من الأمر رقم 03-01، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، حيث جاء في نص المادة 3 فقرة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09/10/2006⁽¹⁾، ما يلي: "يسهر المجلس على ترقية تطوير الاستثمار طبقاً لإحكام الأمر 03-01 وبهذه الصفة يقوم المجلس بما يأتي:.....يفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم فيما يخص المناطق التي يمكن أن يستفيد من النظام الاستثنائي المنصوص عليه في الأمر 01-03 المذكور أعلاه".

هذا وتستفيد الاستثمارات في المناطق التي يتطلب تتميتها مساهمة خاصة من الدولة لا سيما الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني من مزايا خاصة طبقاً للمادة 10 من الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001، بشرط أن لا تكون نشاطاتها مستثناة⁽²⁾ وتستفيد بعنوان انجاز الاستثمار من بعض الإعفاءات نذكر منها:

أولاً: الإعفاء من دفع حقوق نقل الملكية فيما يخص كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار.

ثانياً: الإعفاء من الرسوم على القيمة المضافة فيما يخص السلع والخدمات غير المستثناة من المزايا التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار سواء كانت مستوردة أو مقتناه من السوق الحلية.

ثالثاً: الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة وغير المستثناة من المزايا التي تدخل مباشرة في إنجاز المشروع.

رابعاً: الإعفاء من حقوق التسجيل ومصارف الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الممنوحة الموجهة لانجاز

¹ المرسوم التنفيذي رقم 06-355، المؤرخ في 09/10/2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، ج ر ج ج عدد 64 لسنة 2006.

² المرسوم التنفيذي رقم 14-107 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 07-08 المؤرخ في 11 جانفي 2007، المحدد لقائمة النشاطات والسلع والخدمات المستثناة من المزايا المحددة في الأمر 03-01، ج ر ج ج عدد 15 لسنة 2014.

المشاريع الاستثمارية وتطبيق هذه المزايا للمدّة الدنيا لحق الامتياز⁽¹⁾، وفي إطار تشجيع الاستثمارات حاولت الدولة فك الضغط عن العقار الصناعي بتكوين وتشكيل حافظة عقارية معتبرة في منأى عن المضاربة، تمتلكها مؤسسات في حالة نشاط وإعادة تفعيله كمفهوم جديد للعقار الصناعي.

المطلب الثالث:

حافضة عقار المؤسسات العمومية الاقتصادية

تعتبر المؤسسة العمومية الاقتصادية عجلة الاقتصاد الوطني، هذه الأخيرة عرفت عدّة تطورات على مراحل زمنية متعاقبة، كانت أولها في ظل النظام الاشتراكي، أين كانت الدولة هي التي تتحمّل مديونية المؤسسات ممّا أثر سلبا على نجاعة الاقتصاد الوطني الأمر الذي دفع بالمشروع إلى الاتجاه نحو فكرة الاستقلال المالي للمؤسسة العمومية، وهذا نظرا للظروف والتحوّلات الاقتصادية التي عرفها العالم بصفة عامة والجزائر بصفة خاصة، ممّا أدّى إلى إلزاميّة التوجه إلى اقتصاد السوق حيث توالى إصدار عدة قوانين تصبّ كلّها في هذا المفهوم المتعلّق بالاستقلالية كأحكام القانون التجاري فيما يتعلق بتصنيف المؤسسات العمومية ثم إدخالها في مفهوم الخوصصة، هذا ويعدّ قانون 88-01 المؤرخ في 12/01/1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية النواة الأولى لهذه الأفكار السابقة الذكر، ثم يليه قانون 95-25 المؤرخ في 25/09/1995⁽²⁾ المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية للدولة الذي جاء كشرح للمبادئ العامة لقانون رقم 88-01 وأدخل مفاهيم حديثة في تسيير هذه المؤسسات العمومية فأسندها إلى ما يسمى "الشركات القابضة" وفي الأخير صدر الأمر رقم 01-04 الذي وضّح بدقّة كيف تتم عملية خوصصة هذه المؤسسات العمومية بصفة نهائية غير أن هذه المبادئ الاقتصادية المتعلقة باستقلالية وخوصصة المؤسسات العمومية اصطدمت بإشكالية قانونية ما تزال عالقة وهي عدم وضوح الطبيعة القانونية للملكية العقارية لهذه

¹ أضيفت الفقرة بموجب المادة 38 من القانون 12-12 المؤرخ في 26/12/2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج ر ج ج عدد 72 لسنة 2012.

² قانون رقم 95-25، المؤرخ في 25/09/1995، المتعلق بتسيير الاموال التجارية للدولة، ج ر ج ج عدد 55 لسنة 1995.

المؤسسات التي تولدت نتيجة اختلاف نظام الملكية في إطار النظام الليبرالي الذي يكرس حق الملكية الفردية⁽¹⁾ وبالتالي فإنّ الذمة العقارية لهذه المؤسسات ظلّت على ما كانت عليه، لا سيما أنّ المادتين 55، 56 من القانون رقم 88-01 نصّت على إمكانية حيازة المؤسسات على أملاك عمومية عقارية عن طريق سند شغل أو بدون سند، ومع بداية عملية تصفية المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي، طرح إشكال تحويل ملكية الوعاء العقاري عند التنازل عن أصول هذه المؤسسات إلى العمال أو المستثمرين، إلا أن هذا الإشكال وجد له حل قانوني باعتبار أن إدارة أملاك الدولة هي التي تُعدّ عقد التنازل عن أصول المؤسسات العمومية المنحلة، وبالتالي ظهرت بوادر هذه الإشكالية في حالة الخصخصة⁽²⁾ وهي:

- المهم في أصول الإستخدامات الثابتة التي تتضمن الحافطة العقارية للمؤسسة سواء كانت مستغلة بصفة كلية أو جزئية أو غير مستغلة بتاتاً، لاسيما الموجودات العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية التي تمت تصفيتها أو في طريق التصفية.
- حاولت الدولة تفعيل الحافطة العقارية الكامنة التابعة لهذه المؤسسات تلبية لطلبات المتعاملين الاقتصاديين، وبذلك يمكن التمييز بين صنفين رئيسيين من الحافطة العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الصنف الأول يشمل الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلّة، أمّا الصنف الثاني فيتضمن الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات الاقتصادية⁽³⁾. بناء على ما سبق بيانه، فإنه يمكن تقسيم المطلب إلى فرعين: حيث نتعرض في (الفرع الأول) إلى الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية ونخصص (الفرع الثاني) لدراسة الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

¹ مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 27.

² محمود سردو، المرجع السابق، ص 50 .

³ سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 78 .

الفرع الأول:

الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية

يقصد بالأصول العقارية المتبقية حسب مفهوم المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009⁽¹⁾ "كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسة العمومية المستقلة والغير مستقلة المحلة المتوفرة"، بهذا المعنى تمثل الأصول المتبقية كل الأملاك العقارية التي لم يتم التنازل عنها في إطار أشغال التصفية، هذا وقد أظهرت إجراءات التصفية من الناحية العملية إشكاليتين، تتمثل في بعض التجاوزات من قبل المصنفين، مما دفع السلطة التنفيذية بتجميد عمل هؤلاء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23/04/2007⁽²⁾ حيث جاء في المادة 04 منه مايلي:

"لا يمكن مصفي المؤسسات العمومية المنحلة التصرف بالتنازل عن الأصول العقارية المتبقية أو بإيجارها ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم"، يليه قانون المالية التكميلي لسنة 2009 الصادر بموجب الأمر 09-01 المؤرخ في يوليو 2009⁽³⁾ متضمنا منع شركات تسيير مساهمات الدولة (SGP) من تعيين مصفيين من بين المهنيين في المحاسبة عند تصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية التابعة لحافظتهم⁽⁴⁾ والإشكالية الثانية تتعلق بتحويل بعض الأصول المتبقية عن وجهتها، حيث ثبت من التقارير الصحفية تحويل الأصول المتبقية

¹ المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 20/05/2009، المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير مستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ج ر ج ج عدد 27 لسنة 2009.

² المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23/04/2007، المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير مستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج ر ج ج عدد 07 لسنة 2007، والذي الغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 20/05/2009، ج ر ج ج عدد 27 لسنة 2009.

³ الامر رقم 09-01 المؤرخ في 02 يوليو 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج ر ج ج عدد 44 لسنة 2009.

⁴ المادة 53 من الأمر رقم 09-01.

لمؤسسات إنتاج المشروبات الغازية لعنابة (EPBA) المعروفة قديماً بـ (BGA) من وجهتها وإعداد وتسليم عقود امتياز لأشباه المستثمرين بتواطؤ الوالي ومديرية أملاك الدولة⁽¹⁾.

في ظل المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، سواء كان الأصل المتبقي تحوزه المؤسسة على سبيل الانتفاع أو التملك، يتعين على مصفي المؤسسات العمومية المحلة بعد إتمام أشغال التصفية وتكريسها بإيداع ميزانية ختامية، ثم القيام بإعداد جرد الأصول المتبقية المنبثقة عن التصفية وإرساله إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً⁽²⁾، وتجسد عملية تسليم الجرد المرفق ببطاقة تقنية لكل ملك متبقٍ عن طريق محضر مع إرفاق نسخة من هذا الجرد تتضمن الحصيلة الختامية للتصفية، لتقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً حسب الحالة بإدماجه أو استرجاعه ومن ثمة تسجيله في سجل الأملاك الخاصة التابعة للدولة، لكن واجهت السلطات المختصة خلال عملية تطهير الوضعية القانونية للعقار الصناعي المتبقي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة عدة حالات نذكر منها:

أولاً: حالة الأصول العقارية المتبقية محازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسة العمومية الاقتصادية المحلة يدخل ضمن أملاك الدولة.

ثانياً: حالة الأصول العقارية المتبقية تابعة لملكية المؤسسة العمومية الاقتصادية المحلة مقابل تكفل الخزينة العمومية بخصوم المؤسسة العمومية الاقتصادية يدمج العقار الصناعي ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

الفرع الثاني:

الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

بالنسبة للأصول الفائضة فهي العقارات التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي بقيت قائمة في حالة نشاط، أي المؤسسات التي لم يتم خصصتها أو تصفيتها، حيث تعد الأصول الفائضة عقارات غير لازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، وقد عملت الدولة منذ مدة على استرجاعها وطرحها في السوق العقارية بحيث كانت أولى المبادرات للقيام بذلك

¹ سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 93 .

² المادة 06 من المرسوم التنفيذي 09-153.

ما تضمنه نص المادة 85 من قانون المالية لسنة 2005⁽¹⁾، وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المحدد الشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلّة والأصول

الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ومن بعده المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير مستقلة المحلّة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية أين تم تحديد هذه العقارات وتقرر استرجاعها رسمياً من قبل الدولة وقد اسند تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري⁽²⁾.

هذا وقد نص المشرع من خلال المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 على الأملاك العقارية التي تعد زائدة عن متطلبات المؤسسة، حيث تعد أصول فائضة وغير لازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية لاسيما:

أولاً: الأملاك العقارية غير المستغلة أو لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند صدور المرسوم التنفيذي رقم 09-153.

ثانياً: الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.

ثالثاً: الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع تكون ملك للمؤسسة العمومية أو ملك للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها.

رابعاً: الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.

بالإضافة إلى الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة المؤسسات العمومية وتعتبر زيادة على ذلك أصولاً فائضة الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

¹ المادة 85، من القانون 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر ج ج، عدد 85، لسنة 2004.

² المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-153.

المبحث الثاني:

الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي

لقد سعى المشرع الجزائري إلى إرساء عدّة هيئات متواجدة على الصعيدين المركزي والمحلي من أجل تذليل العقبات أمام المستثمرين الذين يعانون من مشكل تسيير الأوعية العقارية التي تم منحها في إطار الامتياز بغية تجسيد مشاريعهم، لذلك باشرت الدولة بمجموعة من الإصلاحات بعد الانفتاح الاقتصادي من خلال استحداث أجهزة ومؤسسات أكثر مرونة باعتبارها الوسيط بين الدولة والمستثمر⁽¹⁾، وبين سياسة المد والجزر شهد العقار الصناعي تداولاً على المستوى السياسي والمستوى المحلي تتراوح بين السلطات المركزية والسلطات المحلية، ومؤسسات عمومية ذات طابع إداري، ومؤسسات عمومية ذات طابع صناعي تجاري، وشركات تسيير مساهمات الدولة التابعة لها المؤسسات العمومية الاقتصادية دون إهمال اللجان المتعددة.

تأسيساً لما سبق ذكره، وتفصيلاً في هذا الجانب من موضوع البحث من المفيد جداً التطرق في (المطلب الأول) إلى نطاق تدخل الهيئات المركزية المكلفة بترقية الاستثمار في تسيير العقار الصناعي، ونعرج في (المطلب الثاني) إلى نطاق تدخل الهيئات المحلية في تسيير العقار الصناعي.

المطلب الأول:

نطاق تدخل الهيئات المركزية المكلفة بترقية الاستثمار في تسيير العقار الصناعي

من أجل ضمان التسيير الحسن للعقار الصناعي الموجه للاستثمار، أوجد المشرع الجزائري مجموعة من الهيئات والأجهزة المركزية تتكفل بتسييره وتنظيمه ومن بينها (المجلس

¹ فوزية بوكروش، كوثر زهدور، "نطاق تدخل الهيئات التي حولها المشرع الجزائري لتسيير الأوعية العقارية محل الامتياز الصناعي"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، المجلد 4، العدد 4، 2019، ص 544.

الوطني للاستثمار)، (الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار)، (صندوق دعم الاستثمار) و(الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري).

على إعتبار الدور الفعّال والمحوري لهذه الأجهزة بخصوص تأطير العقار الصناعي وتفعيله يقتضي منّا الامر في هذا المطلب الاقتصار على الأجهزة المركزية المكلفة بترقية الاستثمار مع الإشارة إلى نطاق تدخلها في تسيير هذا الوعاء العقاري وبالتالي نفسه إلى المجلس الوطني للاستثمار (الفرع الأول) في حين نخصص (الفرع الثاني) للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، أما (الفرع الثالث) سنتناول فيه دراسة صندوق دعم الاستثمار، وفي الأخير (الفرع الرابع) نتولّى البحث في جهاز الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

الفرع الأول:

المجلس الوطني للاستثمار

يعدّ المجلس الوطني للاستثمار جهاز عمومي ذو طابع إداري يمتد اختصاصه عبر كامل التراب الوطني يتواجد مقره الرئيسي على المستوى المركزي بالجزائر العاصمة، وقد تمّ إنشاؤه بمقتضى نص المادة 18 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم⁽¹⁾، فهو هيئة فعّالة تلعب دورًا استراتيجيًا في مجال العقار الصناعي خاصة فيما يتعلق بتنظيم وتسيير الأوعية العقارية محل الامتياز الصناعي، ففي ظل المرسوم التنفيذي رقم 09-152 الذي يحدّد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية كان المجلس الوطني للاستثمار بعدما يعرض عليه المشروع الاستثماري من قبل الوزير المعني أو الوالي المختص إقليميًا يكلف فقط باقتراح منح الامتياز بالتراضي على مجلس الوزراء⁽²⁾، لكن بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 المعدل والمتمم أصبح دوره يقتصر فقط على اقتراح تخفيضات إضافية في مبلغ الإتاوة الإيجارية التي تدفع سنويًا والمحددة من قبل مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميًا والتي تقدر بـ 20/01 من القيمة

¹ تنص المادة 18 من الأمر رقم 03-01، على أنه "ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات مجلس وطني للاستثمار يدعى في صلب النص "المجلس.....".

² فوزية بوكروش وكوثر زهدور، المرجع السابق، ص 545.

التجارية للقطعة الأرضية محل عقد الامتياز، وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 15 من القانون رقم 11-11⁽¹⁾ المعدلة للمادة 8 من الأمر رقم 08-04.

تجدر الإشارة إلى أن المادة 18 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار قد وسعت من نطاق اختصاصات المجلس، إذ حوّلت له صلاحية وضع إستراتيجية تطوير الاستثمار وأولويتها من خلال اقتراح التدابير التحفيزية للاستثمار ومواكبتها للتطورات الملحوظة، كما يتولى الفصل في الاتفاقيات المبرمة بين الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمستثمر في ظل النظام الاستثنائي⁽²⁾ المنصوص عليه في أحكام الأمر رقم 01-03 السالف الذكر.

هذا وقد أسندت للمجلس صلاحيات أخرى ذات طابع استشاري بحيث يتولى معالجة القضايا والمسائل المتعلقة بإستراتيجية الإستشارات وذلك بالتنسيق مع مختلف الوزارات والهيئات الإدارية في مجال الاستثمار خاصة فيما يتعلق بتنظيم وتسيير العقار الصناعي وذلك من خلال اقتراحه على الحكومة كل القرارات والتدابير اللازمة لتنفيذ سياسة دعم عملية الاستثمار أمّا فيما يخص تشكيلته فإن المادة 18 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم فقد أحالته إلى التنظيم، وقد تجسّد ذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09/10/2006 الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 01-181 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، حيث نصّت المادة 04 منه على تحديد مجموعة من الوزراء لها صلة وطيدة بمجال الاستثمار⁽³⁾.

أما فيما يتعلّق بكيفية سير أعمال المجلس الوطني للاستثمار، فإن هذا الأخير يمارسها في شكل إجتماعات تبرمج من طرف أمانة المجلس وذلك مرة واحدة كل 3 أشهر، كما يمكنه

¹ القانون رقم 11-11، المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر ج ج عدد 40 لسنة 2011 الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2011.

² المادة 12 و 12 مكرر من الأمر رقم 01-03.

³ المرسوم التنفيذي رقم 06-355، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار تشكيلته وتنظيمه وسيره، ج ر ج ج عدد 64 لسنة 2006 والذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 01-181، المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، ج ر ج ج عدد 05 لسنة 2001.

أن ينعقد في حالات استثنائية كلما إقتضت الضرورة ذلك بناءً على طلب من رئيسه أو بناءً على طلب من أحد أعضائه، ويسوغ لرئيس مجلس الإدارة ومدير الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار أن يحضرا الاجتماعات التي يعقدها المجلس وذلك لإبداء ملاحظاتهم فقط، هذا ونشير إلى أن خلال الاجتماع يتم دراسة الأعمال للتوصل في الأخير إلى نتائج يتم تجسيدها في شكل قرارات وآراء وتوصيات⁽¹⁾.

الفرع الثاني:

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي يوجد مقرها بالجزائر العاصمة، تعمل تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أنشأت كجهاز جديد أسندت له مهمة تنظيم عملية الاستثمار بموجب المادة 06 من الأمر رقم 03-01 السالف الذكر المعدلة بمقتضى أحكام المادة 04 من الأمر رقم 06-08 وفي نفس الوقت أتى بها المشرع كبديل عن وكالة ترقية ودعم الاستثمارات "APSI" التي سبق وأن تم إنشاؤها في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993⁽²⁾ والتي كانت تعتبر الجهة المسؤولة والمخولة قانونا بدراسة الملفات والمشاريع وتصنيفها وتقديم التسهيلات اللازمة من النواحي التقنية والقانونية والجبائية... وغيرها.

يتولى إدارة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار مجلس إدارة يترأسه ممثل عن السلطة الوطنية ويسيرها مدير عام يكون في مساعدته أمين عام يتألف هذا المجلس من عدة أعضاء متمثلين في عدد من الوزراء عبر مختلف القطاعات الذين لهم علاقة بالاستثمار بمختلف أشكاله سواء كان وطني أو أجنبي⁽³⁾، هذا وقد زوّد المشرع الوكالة بصلاحيات جديدة في تسيير

¹ المادة 05 و 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355.

² المرسوم التشريعي رقم 93-12، المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ج ج عدد 64 لسنة 1993 (ملغى).

³ أنظر نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وتسييرها، ج ر ج ج عدد 64 لسنة 2006 على أنه: 'يتشكل مجلس الإدارة من ممثل السلطة الوطنية رئيساً، ممثل الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية.....'.

العقار التابع للمؤسسات العمومية المحلّة لحساب الدولة، حيث جاء في نص المادة 26 من الأمر 01-03 ما يلي: "تنشئ الدولة إنطلاقاً مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المنحلّة قصد ضمان تمثيلها لتطوير الاستثمار حافظة عقارية غير منقولة يسند تسييرها إلى الوكالة المكلفة بتطوير الاستثمار المذكورة في المادة 6 أعلاه....."، وإلى ذلك أدمجت هذه الصلاحيات في القانون الأساسي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، حيث جاء في المادة 03 فقرة 07 من المرسوم التنفيذي 01-282 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ما يلي: "تسيير الحافظة العقارية وغير المنقولة الموجهة للاستثمار المنصوص عليها بموجب أحكام المادة 26 من الأمر 01-03 المؤرخ في أول جمادى الثاني عام 1422 الموافق ل 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار".

كذلك حدّدت المادة 25 فقرة 05 من المرسوم التنفيذي 01-282 السالف الذكر المهام المخوّلة لممثلي الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار، ولجنة المساعدة وتحديد مكان ترقية الاستثمارات والتي تمثلت في:

- توفير المعطيات المتوفرة لديهم بخصوص العقارات الموجهة لإنجاز المشاريع الاستشارية.
- تسليم قرارات الحجز المتعلقة بتلك العقارات في مدّة لا تتجاوز 8 أيام ذلك في حال عبّر المستثمر عن رغبته في الحصول على القطعة الأرضية المعنية.
- العمل على استكمال الإجراءات الضرورية من تحرير العقود الإدارية، التي تتضمن التنازل عن العقار، أو مقررات منح حق الامتياز عليه وذلك في أجل 30 يوماً الموالية لقرار الحجز⁽¹⁾.

وفي تطور آخر، أعاد المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006⁽²⁾ تنظيم صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، لتتصر مهامها بعنوان: المساهمة في تسيير العقار الاقتصادي من خلال إعلام المستثمرين عن توفر الأوعية العقارية، وذلك عن

¹ سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 157.

² المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وتسييرها، ج ر ج ج عدد 64 لسنة 2006.

طريق نشر قائمة العقارات المتوفرة على مستوى الشباك الوحيد غير المركزي، وهذا ما أكدته المادة 3 فقرة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 السالف الذكر.

– تقديم المزايا والتسهيلات ذات الطابع المالي للاستثمارات المحلية والأجنبية والمرتبطة أساسا بالعقار محل الامتياز.

– إبلاغ المستثمر صاحب الامتياز بقرار منح أو رفض المزايا المتعلقة بالعقار الصناعي محل المنح.

متابعة انجاز المشاريع الاستثمارية عن طريق التأكد من مدى احترام المستثمر صاحب الامتياز للالتزامات المفروضة والمتعهد بها أثناء فترة استغلاله للوعاء العقاري الصناعي وهذا ما أكده المشرع الجزائري من خلال نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 السالف الذكر⁽¹⁾ هذا إلى غاية صدور الأمر 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم حيث اتضحت الأمور أن تتخذ سلطة القرار من الوالي بناءً على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار⁽²⁾ وبذلك دور الوكالة لتطوير الاستثمار أصبح لا يتعدى منح المزايا الضريبية والجبائية ومنح للمشاريع الأجنبية التصاريح الإلزامية للاستثمار والإعلام عن الموجدات العقارية لا سيما معاينة بدء النشاط بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالاستثمار⁽³⁾.

الفرع الثالث:

صندوق دعم الاستثمار

لقد أنشأ قانون الاستثمار لسنة 2001 صندوقاً خاصاً لتمويل بعض الامتيازات الممنوحة للمستثمرين سمي ب: "صندوق دعم الاستثمار" وهذا بموجب نص المادة 28 فقرة 01 من الأمر

¹ فوزية بوكروش وكوثر زهدور، المرجع السابق، ص 546.

² الأمر رقم 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل المتمم بموجب القانون رقم 11-11، المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالي التكميلي ج ر ج ر عدد 40، لسنة 2011.

³ المادة 19 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 09-152، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ر عدد 27 لسنة 2009.

03-01 السالف الذكر بقولها "ينشأ صندوق لدعم الاستثمار في شكل حساب تخصيص خاص".

وتم تناوله أيضاً بموجب قانون المالية لسنة 2002⁽¹⁾، في شكل حساب تخصيص خاص في خزينة الدولة يتمثل دوره في تسيير العقار الصناعي موضوع الامتياز فيما يلي:

التكفل بمساهمة الدولة في كلفة الامتيازات الموجهة للاستثمارات التي تشتمل على تعويض بصفة كلية أو جزئية لنفقات المنشآت التي يتم إنجازها في المناطق التي تتطلب مساهمة خاصة من طرف الدولة وتتضمن نفقات المنشآت على وجه الخصوص:

- أشغال إنجاز شبكة التطهير المرتبطة بالوعاء العقار الصناعي محل الامتياز.
- أشغال إنجاز شبكة الطرق وإيصالها بشبكة الطرقات الوطنية أو الولائية أو البلدية الواقع فيها وعاء العقار الصناعي محل الامتياز.
- أشغال إنجاز شبكات التزويد بالماء الصالح للشرب وكذا الصناعي المرتبطة بالوعاء العقار الصناعي محل الامتياز.
- أشغال إنجاز شبكات التزويد بالطاقة (الكهرباء والغاز) وشبكات التزويد بالمواصلات من أجل إيصالها بالوعاء العقار الصناعي محل الامتياز.
- أشغال توصيل شبكة السكك الحديدية بالوعاء العقاري محل الامتياز العقاري.
- التكفل بالنفقات المتعلقة بالامتيازات التي يقرر المجلس الوطني للاستثمار منحها للاستثمارات بالغة الأهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني والتي تم تكريسها بموجب اتفاقية مبرمة بين الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمستثمر المعني بالأمر⁽²⁾.

الفرع الرابع:

الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري آلية إدارية تكتسي أهمية قصوى في تسيير الأوعية العقارية الصناعية موضوع عقد الامتياز وجعلها أكثر استقطاباً للمستثمر

¹ القانون رقم 01-21، المؤرخ في 22 ديسمبر 2001، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، ج ر ج ج عدد 79 لسنة 2001.

² فوزية بوكروس وكوثر زهدور، المرجع السابق، ص 547.

الأجنبي إذ أنشأت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أفريل 2007⁽¹⁾ فهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، كما تعد تاجرة في علاقاتها مع⁽²⁾ الغير، وهي موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ويتواجد مقرها بالتحديد في مدينة العاصمة، وتتضمن الوكالة الوطنية والضبط العقاري تركيبة هيكلية مركزية مكونة من مجلس إدارة يتولى إدارتها مؤلف من مجموعة من الوزراء من مختلف القطاعات على رأسهم الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله، يمارس وظائفه المتعلقة بتسيير أعمال الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في شكل اجتماعات عادية تتعقد ثلاث مرات في السنة بناءً على طلب من رئيس المجلس ممثلاً في الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله، كما يسوغ له في حالات خاصة أن يعقد اجتماعات استثنائية.

بناءً على اقتراح من رئيسه أو ممثله أو بطلب من المدير العام للوكالة أو بناءً على اقتراح من طرف ثلثي (2/3) أعضائه⁽³⁾، ومن خلال تحديد تشكيلة مجلس إدارة الوكالة يبرز التفوق العددي لممثلي الدولة في المجلس الإدارة وبهذا تغطي إدارة الدولة على إدارة المؤسسة وهو ما سيعيقها لإنجاز مهامها بصفة مرنة رغم أن تكييفها القانوني هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري. كما يتضح المركز القانوني الذي يحتله المدير العام في مجلس والإدارة فهو لا يعتبر عضواً ولا يتمتع بأي سلطة داخل مجلس الإدارة سوى أن له صوت استشاري وهو ما تنص عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ في 23/04/2007 المشار إليه أعلاه: "يحضر المدير العام للوكالة اجتماعات المجلس ويكون له صوت استشاري" بالرغم من أنه الأكثر دراية وتحكم بجميع المعطيات القانونية المرتبطة بالعقار الصناعي.

أما مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فقد حددها الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 إذ نصت المادة الثالثة منه على ما يلي: "يمكن للوكالة أن تتولى مهمة

¹ المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المؤرخ في 23 أفريل 2007، المحدد للقانون الأساسي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ج ر ج ج عدد 27 لسنة 2007.

² المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119.

³ نصا المادتين 16، 07 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119.

التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي المذكور في المادتين 05 و06 أدناه"، وتتولى الوكالة مهمة التسيير بموجب اتفاقية تبرم بين مدير أملاك الدولة المختصة إقليمياً والوكالة الجهوية المسيرة التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري⁽¹⁾ كما تلعب دور الوسيط بين المستثمرين والدولة ممثلة في الوالي من خلال التقريب بين المتعاملين الاقتصاديين والسلطة مانحة الامتياز بحيث تتولى تسيير حافظتها والعقارية وهو ما يفهم من نص المادة 04 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 20 جانفي 2009 المحدد لتنظيم المتعلق بممارسة مهمة الوكيل العقاري⁽²⁾ والذي لا تخص أحكامه الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري حيث تعرف الوساطة العقارية بما يلي: "يعد وسيطاً عقارياً كل شخص يلتزم بالتقريب بين شخصين من أجل إتمام عملية شراء أملاك عقارية أو بيعها أو تأخيرها أو مبادلتها" ولها أيضاً صفة المرقى العقاري من خلال قيامها بتهيئة وتجزئة الأموال التي تحوزها بهدف تحسين العرض العقاري الموجه للمشاريع الصناعية⁽³⁾ وبهذه الصفة الوكالة مؤهلة حسب مقتضيات المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم للقيام بما يلي:

- تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق نشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي.
- إنجاز بيانات ذات طابع صناعي تجاري وحرفي ومكاتب.
- مؤهلة بصفة مباشرة أو غير مباشرة بتسيير المناطق والفضاءات المذكورة أعلاه ويعنون تبعات الخدمة العمومية الموكلة للوكالة يسند لها بطلب من السلطات العامة⁽⁴⁾.
- وضع بنك معطيات يتضمن العرض العقاري الوطني المخصص للنشاط الاقتصادي.
- ترقية العرض العقاري الوطني المخصص للنشاط الاقتصادي لدى المستثمرين.

¹ المادة 13 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 09-153.

² المرسوم التنفيذي رقم 09-18 الصادر في 09/10/2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهمة الوكيل العقاري، ج ر ج ج عدد 06 لسنة 2009.

³ فوزية بوكروش وكوثر زهدور، المرجع السابق، ص 548.

⁴ المادة 02 من دفتر الأعباء الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-153، ج ر ج ج عدد 27 لسنة 2009.

- ملاحظة سوق العقار المخصص للنشاط الاقتصادي.
- إعداد ونشر جداول أسعار دورية للعقار المخصص للنشاط الاقتصادي والعقار الصناعي
- ضبط سوق العقار المخصص للنشاط الاقتصادي.
- إعداد ونشر كل دراسة متعلقة بالعقار المخصص للنشاط الاقتصادي.
- تفعيل كل برنامج انجاز مناطق صناعية ومناطق النشاط لحساب الدولة.

المطلب الثاني:

نطاق تدخل الهيئات المحلية في تسيير العقار الصناعي

هذا المطلب سنخصصه لدراسة بعض الأجهزة التنفيذية التي تتوزع بين السلطات أو الهيئات الإدارية المحلية المتمثلة في الوالي المختص محليا، ومؤسسات عمومية ذات طبيعة قانونية مختلفة لم تعتمد دائما نظام تسيير جاد للحفاظ العقارية الموجهة للاستثمار الصناعي والمتمثلة في إدارة أملاك الدولة، الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة، والشباك الوحيد اللامركزي، مع إبراز نطاق تدخلها بشأن تسيير الأوعية العقارية محل الامتياز الصناعي، كل ذلك سوف نتناوله بشيء من التفصيل ضمن التقسيم الآتي: (الفرع الأول) الوالي المختص إقليميا، (الفرع الثاني) مديرية أملاك الدولة، (الفرع الثالث) الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة الفرع الرابع الشباك الوحيد اللامركزي.

الفرع الأول:

الوالي المختص إقليمياً

يعتبر الوالي الجهة القانونية صاحب سلطة القرار في مجال منح الامتياز بالتراضي الذي تم تكريسه بمقتضى قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ولتحديد دور الوالي في تسيير حافظة العقار الموجه للاستثمار بعد التوجهات الاقتصادية الجديدة يجب التطرق إلي تعديل الأمر 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاضعة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية⁽¹⁾.

¹ سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص147.

ففي بادئ الأمر وبمقتضى أحكام الأمر رقم 04-08 المؤرخ في الفاتح من سبتمبر 2008⁽¹⁾ كانت الأوعية العقارية الصناعية تمنح وفقاً لنظام الامتياز بالتراضي بمقتضى ترخيص من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار⁽²⁾

إلا أنه بصدور قانون المالي التكميلي لسنة 2011 وطبقاً لمادة 15 من القانون 11-11 المؤرخ في 13 جويلية 2011⁽³⁾ عدلت أحكام الأمر 04-08 حيث تراجع المشرع عن رأيه وأصبح الوالي هو الشخص الوحيد المانح لحق الامتياز بالتراضي بناءً على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات ولتفادي مركزية القرار كرس القانون 12-12 المؤرخ في 26/12/2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013⁽⁴⁾ استفراد الوالي بترخيص منح الامتياز على حافطة العقار العمومي بناءً على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

هذا وأكد المشرع الجزائري موقفه بمقتضى قانون المالية التكميلي لسنة 2015 إذ اعتبر الوالي المختص إقليمياً بمثابة الهيئة المحولة قانونياً بإصدار منح الامتياز بالتراضي بناءً على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يعمل بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية وبناءً على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمالية من خلال موافقة الوكالة

¹ الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج عدد 49 لسنة 2008 .

² المادة 06 من الأمر رقم 04-08 .

³ المادة 15 القانون 11-11 المؤرخ في 13 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر ج ج عدد 40 لسنة 2011.

⁴ قانون 12-12، المؤرخ في 26/12/2012، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2013، ج ر ج ج عدد 72 لسنة 2012.

الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمناطق التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة⁽¹⁾.

الفرع الثاني:

مديرية أملاك الدولة

تنص المادة 06 من القانون رقم 10-03 على ما يلي: "تعد إدارة الأملاك الوطنية باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 05 أعلاه، عقد تحويل حتى الانتفاع الدائم إلى حق امتياز⁽²⁾، يتبين من مضمون المادة أن إدارة أملاك الدولة هي المعنية بإصدار عقد الامتياز وهذه الأخيرة تعد بمثابة مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تختص بتنظيم وتسيير جميع الممتلكات التابعة للدولة وقد تم إنشائها بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 2 مارس 1991⁽³⁾ وهي تعد من أهم الإدارات العمومية التي تستفيد منها والولاية وكذا الأشخاص الطبيعية والمعنوية نظرا لما تقدمه من خدمات متعددة وذلك وفقا لصلاحيات والمهام المخولة لها قانونا بمقتضى المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 السابق الذكر.

في هذا الصدد أنشئ على مستوى كل ولاية مديرية أملاك الدولة ينسق أعمالها مفتش جهوي لأملاك الدولة يرأسها مدير ولائي لأملاك الدولة يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي بناءً على اقتراح الوزير المكلف بالمالية كما تنتهي مهامه بنفس الإجراءات⁽⁴⁾، هذا وتعتبر مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا من أهم الأجهزة الإدارية المتدخلة في تسيير عقد امتياز استغلال

¹ تنص المادة 48 من الأمر 15-01 المؤرخ في 23/07/2015 المتضمن قانون المالية التكميلي، ج ج ج ج عدد 40 لسنة 2015 على أن: "تعديل أحكام المادة 5 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم، وتحرر كما يأتي: المادة 5 : يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي:

- بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار.....
- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة.
- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف.
- ² قانون رقم 10/03، المؤرخ في 15/08/2010، يحدد شروط وكيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ج ج ج عدد 46 لسنة 2010.
- ³ المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ج ج ج عدد 10 لسنة 1991.
- ⁴ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65.

العقار الصناعي فهي تمثل دور السلطة مانحة الامتياز بحيث تتولى عدة مهام في هذا الشأن تتمثل فيما يلي:

أولاً: مهمة تكريس الطابع الرسمي لعقد الامتياز الصناعي، لكونه عقدا إداريا بصريح نص المادة 10 من الأمر 08-04⁽¹⁾ وكذا نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152⁽²⁾ فإنه يستوجب إضفاء طابع الرسمية عليه، على هذا الأساس فقد خول القانون مهمة تحريره لمديرية أملاك الدولة ممثلة في شخص مديرها الولائي وذلك بموجب تفويض من الوزير المكلف بالمالية، حيث جاء في نص المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454⁽³⁾ بأنه يمكن لوزير المالية في إطار تطبيق أحكام المادة 120 فقرة 3 و 2 أعلاه أن يمنح تفويضا بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية، للقيام بنفس المهمة المسندة إليه بهذا فان مديري أملاك الدولة في الولاية هم من يقومون بإعداد وإمضاء العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها تطبيقا للمادة الأولى من القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1992⁽⁴⁾ المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة⁽⁵⁾.

ثانياً: مهمة إسقاط حق الامتياز يعتبر طريقة من طرق إنهاء الامتياز بصورة غير طبيعية وهو بمثابة جزاء توقعة السلطة مانحة الامتياز نتيجة إخلال المتعاقد بتنفيذ التزامه، ومديرية أملاك الدولة بحكم هيمنتها وواجبها في الحفاظ على الأوعية العقارية الصناعية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في إطار الامتياز فإنها أيضاً توقع الجزاء المتمثل في فسخ العقد في حالة

¹ تنص المادة 10 من الأمر رقم 08-04 على أنه: "يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز".

² المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 أحالتنا إلى المادة 10 من الأمر رقم 08-04 .

³ المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 المتضمن منح تفويض لمصلحة الأملاك الوطنية للقيام بنفس المهمة المسندة إلى وزير المالية من طرفه، ج ر ج ج عدد 60 لسنة 1991.

⁴ القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1992، ج ر ج ج عدد 30 لسنة 1992.

⁵ حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2013 ص 100.

عدم امتثال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته المنصوص عليها في المواد 4، 22، 23، 29 من القانون 01-03 السالف الذكر.

فإدارة أملاك الدولة تستطيع بإرادتها المنفردة توقيع العقوبة إذا نص العقد على ذلك، غير أنها ملزمة طوًلاً بإتباع الإجراءات المسبقة المتمثلة في الأعذار بالتنفيذ⁽¹⁾، تحت طائلة إسقاط قرارها المعيب بالطعن فيه أمام القضاء.

وعليه يمكن القول في هذا الصدد بأن لمدير أملاك الدولة المختص إقليمياً مهمة المبادرة باتخاذ الإجراءات القانونية المتعلقة بإسقاط حق الامتياز أمام الجهات القضائية المختصة نوعياً وإقليمياً في حالة إخلال المستفيد من الامتياز بالتزاماته المتعهد بها في دفتر الشروط المعد مسبقاً.

ثالثاً: مهمة مراقبة تنفيذ عقد الامتياز باعتبار مديرية أملاك الدولة الجهة الإدارية مانحة الامتياز، حيث تتمتع بسلطة تتيح لها مراقبة تنفيذ عقد الامتياز من خلال التثبت من أن الطرف المتعاقد معها ينفذ التزاماته وفقاً للشروط المتفق عليها في العقد، أو في دفتر الشروط الملحق به أو أن هناك تقاعس، أو تراخي في تنفيذ البنود العقدية من طرفه، كعدم احترامه للمواعيد المحددة لإنجاز المشروع الاستثمارية، أو عدم دفعه للإتاوة الإيجارية المقررة قانوناً من طرف مصالح أملاك الدولة بشكل منتظم، أو أن يتنازل عن الأصل العقاري موضوع عقد الامتياز أو يؤجره من الباطن دون علم الإدارة وقبل إتمام المشروع، وأمام التعليمات المتكررة للإدارة المركزية لاتخاذ الإجراءات اللازمة من أجل الحفاظ على مصالح الدولة إلا أن بعض مديري أملاك الدولة تبناوا سلبية اتجاه التصرفات لا مسؤولة لبعض المتعاملين الذين لم يلتزموا بمشاريعهم الاستثمارية وهو تحصيل حاصل لنهب هذا العقار⁽²⁾.

¹ أعمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 65.

² عبد المجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 73.

الفرع الثالث:

الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة

فكرت الجزائر في إنشاء جهاز إداري يكلف أساساً بإدارة المدن الجديدة يدعى ب"هيئة المدينة الجديدة" وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية ولها ذمة مالية مستقلة كما أن تأسيسها يكون بمقتضى مرسوم تنفيذي⁽¹⁾.

قبل الحديث عن أهم المهام المنوطة لهذه الهيئة ودورها في تسيير المدينة الجديدة عامّة والأوعية العقارية محل الامتياز الصناعي خاصّة، علينا أولاً توضيح المقصود بالمدينة الجديدة من خلال التطرق إلى أهم النصوص القانونية التي كان لها الفضل في إدراج هذا المفهوم على رأسهم القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001⁽²⁾، حيث نص في المادة 03 فقرة 04 منه على أن المدينة الجديدة هي: "تجمع حضاري مبرمج بكامله في موقع خال أو انطلاقاً من خلية أو خلايا السكنات الموجودة" وبصدر القانون رقم 02-08 المؤرخ في ماي 2002 عرفّ المشروع الجزائري المدينة الجديدة في نص المادة 02 منه على أنه: "تعد مدناً جديدة كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موضع خال أو يسند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة".

تشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز، معنى ذلك أن المشروع الجزائري جعل انجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية داخل محيط المدينة الجديدة يستوجب بالضرورة قربها من الأيدي العاملة المؤهلة وذلك للمساهمة في إنعاش الشغل لجميع الفئات العمرية وخلق الثروات لدى السكان القاطنين في تلك المدينة.

وقد ذهب المشروع الجزائري إلى تحديد مواقع معينة لإنشاء المدن الجديدة بحيث ركز اختياره في المادة 04 من القانون 02-08 على ثلاث مناطق أولهما، منطقتي الهضاب العليا والجنوب الذي اعتبر إنشاء المدن الجديدة فيها هو الأصل، وذلك لعدة اعتبارات تتمثل أساساً

¹ المادة 07 من القانون رقم 02-08، المؤرخ في 08 ماي 2002، يتعلق بشروط المدن الجديدة وتجهيتها، ج ر ج ج عدد 34 لسنة 2002.

³ القانون رقم 01-20، المؤرخ في 12/12/2001، المتضمن تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ج ر ج ج عدد 77 لسنة 2001.

في: خلق التوازن الجهوي، استغلال الموارد المهمة، وجذب السكان لهذه المناطق، وثانيهما منطقة الشمال التي يعد إنشاء المدن الجديدة فيها بصفة استثنائية، وذلك لأنه مرتبط بشرط فك الخناق على بعض المدن التي تعاني من عدة مشاكل أهمها مشكل المخاطر الصناعية والطاقوية والتلوث بكل أشكاله، الحرائق، مشكل العمران الذي ازداد تعقيداً والذي نتج عنه ضغط سكاني على المدن الكبيرة بسبب انتقال الرهانات الكبرى للتنمية البشرية نحوها.

ومن أجل تسيير وتنظيم وإدارة التجمعات العمرانية الجديدة قصد تحقيقاً وضاع إجتماعية واقتصادية جد متطورة على سابقتها في المدن القديمة، قام المشرع بسرد مجموعة من المهام لهذه الهيئة من أجل تسيير المدينة الجديدة نذكر منها(1):

- إعداد وإدارة أعمال الدراسة والانجاز لهذه المدينة الجديدة بالتنسيق مع الجماعات الإقليمية المحلية.
 - إنجاز عمليات المنشآت الأساسية والتجهيزات الضرورية للمدينة الجديدة لحساب الدولة بصفتها صاحبة المشروع المفوض.
 - القيام بالإعمال العقارية وجميع عمليات التنسيق والتسيير والترقية التجارية الضرورية لإنجاز المدينة الجديدة.
- كما تتولى هذه الهيئة الإشراف على الوعاء العقاري الذي تتنازل عليه الدولة لفائدتها شريطة بقائها في العمل لحساب الدولة وفقاً لما تؤكد أحكام المادة 11 من القانون رقم 02-08-08 المذكور أعلاه الأمر الذي يدلّ على سعي الدولة لتحديد كافة التدابير التشجيعية والمدعمة والمساندة من أجل انجاز المدينة الجديدة(2).

إلى ذلك تتولى هيئة المدينة الجديدة القيام بعملية تهيئة المنشآت القاعدية والتجهيزات باسم الدولة ولحسابها الخاص ولا يجوز لها التنازل عن الأوعية العقارية المكتسبة إلا بعد الانتهاء التام من التهيئة والانجاز، علماً أن طريقة التنازل هنا تكون بمقتضى البيع لمصالح المستعملين

¹ المادة 04 من القانون رقم 02-08.

² تنص المادة 11 من القانون 02-08 على أنه: "تتولى الدولة تكوين كل أو جزء من الحافظة العقارية التي تتخذ وعاء لإقامة كل مدينة جديدة من أموال عمومية وتنازل عنها لهيئة المدينة الجديدة المنصوص عليها في المادة 07 أعلاه".

الآخرين وفقا للتشريع المعمول به⁽¹⁾، و تعتبر هذه الهيئة الجهة الإدارية المخولة قانونا باقتراح منح الامتياز على الوالي المختص إقليمًا إذا كانت الأراضي محل المشروع الاستثماري واقعة داخل محيط مدينة جديدة وذلك بعدموافقة الوزير المكلف بالمدينة الجديدة وفقا لما تؤكد أحكام المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 المشار إليها سابقا.

الفرع الرابع :

الشباك الوحيد اللامركزي

تطرق المشرع الجزائري إلى الشباك الوحيد اللامركزي لأول مرة بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 الذي اعتبره الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار نفسها، في هذه المرحلة كانت طلبات الحصول على عقار صناعي من أجل الاستثمار في الجزائر تقدم لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار متمثلة في شباك وحيد على مستوى الجزائر العاصمة ولها مدة ستين (60) يومًا للرد من تاريخ إيداع الطلب حسب المرسوم التشريعي السالف الذكر، حيث أنشئ هذا الشباك على الصعيد المحلي ككيان تنظيمي بهدف استقطاب لعملية الاستثمار ورفع العوائق البيروقراطية وكذا تسهيل الإجراءات الإدارية أمام المستثمرين المحليين والأجانب على حد سواء، إلا أنه ونظرا للنتائج الضعيفة المسجلة والمتمثلة في الضغط والعبء المتولدان على الشباك الوحيد بسبب عدم وجود مراكز جهوية تساعد في استقبال وتوجيه ومرافقة حاملي المشاريع الاستثمارية، بالإضافة إلى طول أجل الرد على مطالب الحصول على العقار الموجه للاستثمار نظرا لما تتميز به الإدارة في الجزائر من بيروقراطية وسوء تسييره وكذا كثرة الوثائق الإدارية المطلوبة لقبول الطلب، الأمر الذي ترتب عنه تقليص فرص الإقبال على الاستثمار في الجزائر مما دفع بالسلطات في سنة 2001 إلى إصدار الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، وبموجبه عدل المشرع عن رأيه واعتبر الشباك الوحيد جهاز تابع

¹ الأمر رقم 15-01 المؤرخ في 23 يوليو 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ، ج ر ج عدد 40 لسنة 2015 .

للكوالة، اذ نص في المادة 23 من الأمر نفسه على أنه: " ينشأ شباك وحيد ضمن الكوالة يضم الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار".

وعليه فان الشباك الوحيد يعد هيكل غير مركزي للكوالة الوطنية لتطوير الاستثمار يتواجد عبر كامل التراب الوطني، يضم داخله مكاتب الكوالة ذاتها ومكاتب إدارة الجمارك والضرائب وبنك الجزائر والسجل التجاري والأملاك الوطنية والتهيئة العمرانية والبيئة ومأمور المجلس الشعبي البلدي⁽¹⁾ بالإضافة إلى ممثلين عن الإدارات والهيئات المتدخلة في عملية الاستثمار لا سيما الإجراءات المتعلقة بتأسيس وتسجيل الشركات، والموافقات والتراخيص بما في ذلك تراخيص البناء والمزايا المتعلقة بالاستثمارات⁽²⁾، هذا ويلعب الشباك الوحيد اللامركزي دوراً فعالاً في الحصول على عقار اقتصادي من أجل الاستثمار وذلك عن طريق ما يقدمه من تسهيلات وتبسيط في الإجراءات القانونية بغية تنفيذ المشاريع الاستثمارية ولهذا الغرض فإن ممثلوا الإدارات والهيئات المكونة له مكلفين بإصدار مباشر على مستواهم، كل الوثائق المطلوبة المركزية والمحلية لإداراتهم أو هيئاتهم الأصلية لتدليل الصعوبات المحتملة التي يلاقيها المستثمرون، وللإشارة فان هناك أربعة مراكز لدى الكوالة الوطنية لتطوير الاستثمار استحدثتها المشرع الجزائري بموجب المادة 27 من القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار⁽³⁾ بحيث تضع هذه المراكز مجموع المصالح المؤهلة لتقديم الخدمات الضرورية لإنشاء المؤسسات

¹ الموقع الإلكتروني www.andi.dz تاريخ الإطلاع 01 مارس 2020 على الساعة 15:00.

² فوزية بوكروش، كوثر زهدور، المرجع السابق ص 552.

³ تنص المادة 27 من القانون رقم 09-16، المؤرخ في 03/08/2016، المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ج ج عدد 46 لسنة 2016 على أنه: "تنشأ لدى الكوالة أربعة (4) مراكز تضم مجموع المصالح المؤهلة لتقديم الخدمات الضرورية لإنشاء المؤسسات ودعمها وتطويرها، وكذا لإنجاز المشاريع =:

- مركز تسيير المزايا، ويكلف بتسيير المزايا والتحفيزات المختلفة الموضوعة لفائدة الاستثمارات بواسطة التشريع الساري المفعول، باستثناء تلك الموكلة للكوالة.
- مركز استفتاء الإجراءات، ويكلف بتقديم الخدمات المرتبطة بإجراءات إنشاء المؤسسات وإنجاز المشاريع.
- مركز دعم لإنشاء المؤسسات، ويكلف بمساعدة ودعم إنشاء وتطوير المؤسسات.
- مركز الترقية الإقليمية، ويكلف بضمان ترقية الفرص والإمكانات المحلية.
- يكون لقرارات أعضاء هذه المراكز الحجية أمام الإدارات التابعة لها.
- تحدد صلاحيات هذه المراكز وتنظيمها وسيرها عن طريق التنظيم.

ودعمها وتطويرها وكذا لإنجاز المشاريع، أولى هذه المراكز هو مركز تسيير المزايا والتحفيزات المختلفة الموضوع لفائدة الاستثمارات بواسطة التشريع الساري المفعول باستثناء تلك الموكلة للوكالة، أما المركز الثاني فيسمى بمركز استيفاء الإجراءات مهمته الأساسية تقديم الخدمات المرتبطة بإجراء إنشاء المؤسسات وإنجاز المشاريع، وفيما يخص المركز الثالث فإنه يطلق عليه مركز الدعم لإنشاء المؤسسات فهو يقوم بمساعدة ودعم وإنشاء وتطوير المؤسسات وأخيراً مركز الترقية الإقليمية يكلف بضمان ترقية الفرص والإمكانيات المحلية.

وأخيراً تجب الإشارة إلى أن الشباك الوحيد اللامركزي للوكالة أسند له المشرع مهمة تطبيق أحكام القانون رقم 09-16 في انتظار تنصيب المراكز المذكورة في المادة 27 أعلاه⁽¹⁾.

³ المادة 36 من القانون رقم 09-16.

الفصل الثاني :

الأحكام المتعلقة بكيفية استغلال العقار
الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بكيفية استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

إن البحث عن كيفية استغلال العقار الصناعي، يقتضي منا الأمر التحديد الدقيق لهذا الأخير الذي ارتبط وجوده بالاستثمار، خاصة وأن الإطار القانوني الجديد لاستغلال العقار الصناعي يشتمل على بعض قواعد القانون الخاص والقانون العام، على فكرة الاستغلال دون التملك⁽¹⁾ ليمنح بذلك للمستثمر حق الاستعمال وحق الاستغلال دون ملكية الرقبة التي تبقى للدولة، قصد حماية هذا العقار الذي يعتبر ثروة غير متجددة من التلاعبات التي قد تكون عادة من أجل تمرير أفكار سياسية تركز على المصلحة الخاصة على حساب المصلحة العامة وضمان تسييره تسييراً محكماً وعقلانياً.

لا يقتصر استغلال العقار الصناعي على اقتناء الأصول (أراضي، منشآت، أصول متبينة أو أصول فائضة)، لاستحداث نشاطات إنتاجية، بل يمتد حسب مفهوم المادة 02 من الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم لاستعادة الأصول المخصصة للنشاطات في إطار الخوصصة الجزئية أو الكلية⁽²⁾، غير أن هذا الاستغلال بواسطة هذه العقود لم يخلو من ثغرات قانونية وعدم الوضوح في بعض الأحيان، سواء في النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة باستغلال العقار الصناعي أو تطبيقها فتعددت عقود الاستغلال، وانعدم الانسجام القانوني في تطبيقها، مما نتج عنه منازعات مختلفة منها ما هو مطروح في الساحة القضائية ومنها ما هو محتمل الوقوع في كنف ساحة العقار الصناعي⁽³⁾.

الأمر الذي دفعنا إلى تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين سنتطرق في (المبحث الأول) لطرق إبرام عقود استغلال العقار الصناعي، ونخصص (المبحث الثاني) لمنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها.

¹ مخلوف بوجردة، المرجع السابق ص. 59

² نصت المادة 02 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم على ما يلي: "يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا الأمر ما يلي:

- اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة.
- المساهمة في رأس مال المؤسسة في شكل مساهمة نقدية أو عينية.
- استعادة النشاطات في إطار خوصصة جزئية وكلية.

³ سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 186.

المبحث الأول:

طرق إبرام عقود استغلال العقار الصناعي

لقد اختلفت وتنوعت عقود استغلال العقار الصناعي، باختلاف وتعاقب قوانين الاستثمار وقوانين المالية المطبقة لها، كما تجلى هذا التنوع باختلاف مناطق العقار الصناعي وعلى هذا الاختلاف المرحلي، مر تطور عقود استغلال العقار الصناعي بثلاث مراحل، أولى هذه العقود عقد التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة لفائدة مؤسسات متخصصة وإعادة التنازل من طرف هذه المؤسسات لفائدة المستثمرين، ويؤطره قانون 73-45 المتعلق بإنشاء مناطق صناعية والمراسيم التنفيذية رقم 84-55⁽¹⁾ و 84-56⁽²⁾.

بعد تبني نظام اقتصاد السوق الذي يمنح الريادة للقطاع الخاص، يبرز عقد الامتياز مع إمكانية الاستفادة استجماع عناصر حق الملكية بعد إنجاز مشروعه، وفي مرحلة ثالثة منعا لاستنزاف العقار الصناعي بفعل المضاربة، تبني المشرع في الأمر 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، عقد الامتياز طويل المدى ليمنح للمستفيد حق الانتفاع دون ملكية الرقبة وبالتالي التراجع نهائيا عن صيغة التنازل غير المباشر.

بما أن استغلال العقار الصناعي في الجزائر مرّ بعدة تطورات، يمكن بشكل جازم ظهور عقدين بارزين، يكون من المفيد التطرق لهما تباعا، على أن نتطرق في (المطلب الأول) لعقد التنازل ونتولى في (المطلب الثاني) الحديث عن عقد الامتياز.

¹ المرسوم 84-55 المؤرخ في 03/03/1984 يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، جرج عدد 10 لسنة 1984.

² المرسوم 84-56 المؤرخ في 03/03/1984 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، جرج عدد 10 لسنة 1984.

المطلب الأول:

عقد التنازل

إن التنازل أو البيع يقع أساسا على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة التي تكون غير مخصصة وبالرجوع إلى المادة 26 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية⁽¹⁾ التي تنص على أنه "يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية"، وما يلاحظ أن المشرع الجزائري استبدل مصطلح "البيع" ب: "التنازل" وذلك بعد تعديل وتتميم هذا القانون السابق الذكر حيث ورد في نص المادة 89 من نفس القانون قبل التعديل "يمكن بيع الأملاك العقارية".

غير أن آثار عقد التنازل لا تختلف عن آثار عقد البيع، إذ يترتب على إبرام عقد التنازل تنازل البائع عن حقه في العقار محل العقد ونقل ملكيته للمشتري بصفة كلية وشاملة وبمفهومها التقليدي المعروف في القانون العام، كما أن هذا العقد ينصب أساسا على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية⁽²⁾، إلا أنه يتميز باحتوائها مراعاة لمصلحة العامة وضرورة الحفاظ على الأملاك الوطنية الخاصة على بعض الشروط الاستثنائية غير المألوفة في القانون العام، كالتنازل على أساس شرط فاسخ أو التنازل عن طريق دفتر الشروط مسبقا من الإدارة، ولعل أول ظهور لهذا العقد كان في المناطق المهيأة ثم في إطار القانون 82-11 المؤرخ في 21/04/1982 والمتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص ثم بالمرحلة عام 1987 حيث ظهرت ما يسمى بالمناطق المطلوب ترقيتها ثم مفهوم التنازل في إطار قانون

¹ المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20/07/2008، ج ر ج ج عدد 44 لسنة 2008.

² مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص62.

المالية من قانون لآخر حتى صدور الأمر 06-11 الذي كرسالتنازل عن الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية⁽¹⁾.

تأسيسا لما سبق ذكره من المفيد جدا، التطرق إلى كل من هذه المراحل التي مر بها عقد التنازل، بدء بعقد التنازل في المناطق المهيأة في (الفرع الاول)، ثم عقد التنازل في إطار الاستثمار الوطني الخاص في (الفرع الثاني) واخيرا عقد التنازل في إطار المناطق الواجب ترقيتها في (الفرع الثالث).

الفرع الأول :

عقد التنازل في المناطق المهيأة

تتوفر الجزائر على حظيرة هامة من المناطق الصناعية ومناطق النشاط تم إنشائها بغرض التصنيع، ولتحقيق هذا الغرض قامت المؤسسات المؤهلة في إطار تسييرها لهذه الحافظة العقارية بإبرام عقود التنازل تتمتع بنظام قانوني خاص مرتبط بالتوجهات السياسية والاقتصادية ولاعتبارات منهجية البحث العلمي، سنتطرق لعقد التنازل في المناطق الصناعية (أولا) وعقد التنازل في مناطق النشاط (ثانيا).

أولا: عقد التنازل في مناطق الصناعية.

لقد أنشئت هذه المناطق بموجب قانون 73-45 المؤرخ في 28/02/1973، حيث يتم تهيئة المناطق الصناعية بعد التنازل عن الأراضي المخصصة لإنجاز مثل هذه المناطق من طرف الدولة وذلك على المؤسسات المكلفة بالتهيئة، ويكون هذا التنازل عن طريق عقد بيع بالتراضي وهو عقد إداري مشهر وهذا ما أشارت إليه المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة⁽²⁾ بأنه يمكن أن تباع

¹ كريم حرز الله، "الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي وطرق تقييمه"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة ديحي فارس المدية (الجزائر)، العدد 06، سنة 2015، ص 4.

² المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 15 ديسمبر 2012، يتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر ج ج عدد 69 لسنة 2012.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بكيفية استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

العقارات التابعة لأملاك الخاصة للدولة بالتراضي وذلك لفائدة المؤسسات العمومية الاقتصادية بعد إتمام عمليات التهيئة والتجزئة، تقوم هذه المؤسسات بإعادة التنازل عن القطع الأرضية الناتجة لفائدة المستثمرين عن طريق عقود موثقة ومشهرة وهذا ما أشارت إليه المادة 6 من الفقرة 2 من المرسوم رقم 55-84 السالف الذكر: "يستمر صاحب المشروع أي مؤسسة التهيئة- في القيام بجميع المهام المنوطة به في إطار مخطط تهيئة المنطقة"، وبهذه الصفة يحتفظ على الخصوص بواجباته وصلاحياته في مجال شراء الأراضي اللازمة لإنجاز المشاريع التي تتكون منها المنطقة وبيعها.

إن نقل ملكية الأراضي التي تعتبر أساس للمنطقة الصناعية أو التنازل عنها من إدارة أملاك الدولة إلى مؤسسة التهيئة إجراء أساسي حيث أن عقد الملكية ضروري لاستخراج رخصة التجزئة من طرف مؤسسات التهيئة، هذه الرخصة التي تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية واحدة أو عدة ملكيات إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية، وينبغي ان يتقدم صاحب الملكية (أو موكله) بطلب هذه الرخصة والتوقيع عليها مدعماً بنسخة من عقد الملكية⁽¹⁾، بعد تهيئة المنطقة الصناعية وتجزئتها تقوم مؤسسات التهيئة بإعادة التنازل عن القطع الأرضية الناتجة إلى المستثمرين الراغبين في ذلك ويكون عن طريق عقد بيع يخضع للشروط العامة لبيع العقار بحيث يكون موثق ومشهر لدى المحافظ العقاري، كما يمكن للمستثمر داخل المنطقة الصناعية والمتحصل على عقد الملكية أن يتنازل بدوره عن القطعة الأرضية المتحصل عليها، لكن بشرط الحصول على الرأي المسبق للمؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية والتي يجب عليها التأكد من عدة شروط من بينها أن القطعة الأرضية محل التنازل موجهة لاستقبال نشاط ملائم لطبيعة المنطقة الصناعية⁽²⁾.

¹ كريم حرز الله، المرجع السابق، ص 6.

² كريم حرز الله، المرجع نفسه، ص 8.

ثانياً: عقد التنازل في مناطق النشاط.

تختلف إجراءات التنازل باختلاف الطرف المتنازل، فإذا كان بيع الأراضي المتوفرة في مناطق النشاط لصالح الدولة أو مؤسسة عمومية أو مؤسسة اشتراكية يكون التنازل عن الأراضي موضوع بيع بالتراضي⁽¹⁾، ضمن الشروط المحددة في المواد من 6 إلى 9 من المرسوم 76-27 المؤرخ في 7 فيفري 1976 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لبيع الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية للبلدية، وفي هذا السياق يكون بيع الأراضي من قبل البلدية موقوفاً على رأي اللجنة المكلفة باختيار الأرض المنصوص عليها في المرسوم 75-109 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 وعلى تسجيل التجهيز الذي تستعمل له تلك الأراضي أساساً في المخطط الوطني للتنمية ويتوقف بيع الأراضي المتوفرة في مناطق النشاط لصالح الخواص الطبيعيين أو المعنويين على قواعد الإشهار وإيداع كفالة مؤقتة، ضمن الشروط المحددة في المواد 13، 14، 15، 16 من المرسوم 76-27 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية، ويتولى تحرير عقد التنازل الناقل للملكية ضمن الشكل الإداري⁽²⁾ بعد مصادقة الوالي على مداولة المجلس الشعبي البلدي ويتكفل بمهمة تحريره الوكالات العقارية المحلية المنشأة بغرض تسيير المصالح العمومية للجماعات المحلية آنذاك⁽³⁾، والتي يتراأس مجلس إدارتها الوالي، وهو ما يفهم من المادة 2 فقرة 4 من المرسوم 86-04 المؤرخ في 07 جانفي 1986 المتعلق بالوكالات العقارية المحلية حيث

¹ المادة 5 من المرسوم 76-27 المؤرخ في 07/02/1976 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية للبلدية الذي ألغي بموجب المرسوم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990، المتعلق بإحداث وكالات محلية لتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين، ج ر ج ج عدد 56 لسنة 1990.

² المرسوم 76-29 المؤرخ في 07/02/1976 المتضمن تحديد الكيفيات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتياجات العقارية للبلدية، ج ر ج ج عدد 17 لسنة 1976.

³ المادة 01 من المرسوم 83-200 المؤرخ في 19 مارس 1983 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وتسييرها، ج ر ج ج عدد 12 لسنة 1983.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بكيفية استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

جاء فيها: "تتمثل مهمة المؤسسة العمومية المذكورة في المادة السابقة التي تدعى الوكالة العقارية المحلية بوضع " (1).

بعد التحول الدستوري لسنة 1989، يظهر أن التنازل عن العقارات التابعة للجماعات المحلية بما فيها الأراضي المتوفرة في مناطق النشاط لصالح أشخاص القانون الخاص، يكون في الأصل عن طريق المزاد العلني، واستثناءً بالتراضي، تطبيقاً للقواعد السارية المفعول التي لم تحترم في غالب الأحيان، كما تتكفل الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بإعداد عقد التنازل المرفق عادة بدفتر الشروط، وإدراج هذا الأخير ضمن عقد التنازل، يبين أن العقد يتضمن جملة من الشروط لا يجوز فيها المناقشة، لتجعله يرقى لعقود الإذعان المتعارف عليها في القانون المدني باعتبار الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري.

وفي ذات الإطار تجدر الإشارة إلى أن الوكالات العقارية كانت تعمل في إطار قانوني غير متناسق، حيث تارة إستمدت قواعد التصرف في الحافظة العقارية المكلفة بتسييرها لاسيما التابعة لها من قواعد تسيير الحافظة العقارية التابعة للدولة، وأحياناً حسب تأويلات ممثليها مما فتح المجال لتجاوزات خطيرة إلى غاية صدور الأمر 04-08 ومراسيمه التنفيذية(2).

الفرع الثاني :

عقد التنازل في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص

لقد نصت المادة 24 من القانون 82-11 المؤرخ في 21/04/1982 والمتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني(3) على: " استقادة المستثمر الخاص، مقابل التزاماته وطبقاً للتشريع والإجراءات السارية من تسهيلات للحصول على قطع أرضية في حدود المكان

¹ المادة 02 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 86-04، المؤرخ في 07/01/1986، يتعلق بالوكالات العقارية المحلية، ج ج عدد 01 لسنة 1986.

² تطبيقاً لأحكام المادتين 07 و03 من المرسومين التنفيذيين 09-152 و09-153 المؤرخين في 02/05/2009، ج ج ج عدد 27 لسنة 2009.

³ المادة 24 من القانون رقم 82-11، المؤرخ في 21 أوت 1982، المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، ج ج ج عدد 34 لسنة 1982.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بكيفية استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

حيث توجد المناطق المنشأة والمهيأة، وبموجب المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985 تم توضيح جميع الخطوات أو التوضيحات الواجب اتخاذها لإعداد عقد التنازل باعتباره عقد إداري حتى وإن كان ذلك العقد على عقارات واقعة داخل النسيج العمراني، وفي هذا الإطار تم إعداد مشروع المرسوم التطبيقي لأحكام المادة 151 المذكورة أدناه والذي نظم الإجراءات كما يلي⁽¹⁾:

– طلب اعتماد للعقار المختار لإنجاز المشروع الاستثماري يقدم من طرف المتعامل ويرفقه بمحضر لجنة اختيار العقار طبقاً للمادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 82-304 المؤرخ في 09/04/1982 والمتعلق بكيفيات وشروط تطبيق القانون رقم 82-02 المتضمن رخصة البناء ورخصة التجزئة⁽²⁾.

– بعد قبول ملف الاعتماد من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة يقوم هذا الأخير بتحديد سعر التنازل حسب القيمة الحقيقية للعقار أي سعر السوق.

– يحول المدير المذكور أعلاه الملف بكامله على الوالي المختص إقليمياً للفصل في التنازل وبواسطة قرار إداري بالتنازل وذلك بعد أخذ رأي الوزير المختص حسب النشاط.

– بعد صدور قرار الترخيص بالتنازل من طرف الوالي يحول الملف بكامله إلى المدير الولائي لأملاك الدولة لإعداد عقد التنازل حسب شروط التسجيل والشهر أي الرسمية وفقاً للمواد 3،4،5 من مشروع المرسوم التطبيقي المحدد لكيفيات تطبيق المادة 151 المذكورة آنفاً.

يكون عقد التنازل مصحوباً بشروط فاسخ متعلق بمدى إنجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار المعتمد، وفي المواعيد المقررة له حسب ما تحدده في طلب الاعتماد وتتم معاينة عدم إنجاز المشروع من طرف الديوان لتوجيه ومتابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة، حيث

¹ تنص المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985، ج ر ج ج عدد 72 لسنة 1984 على أنه: "يجوز لإدارة شؤون أملاك الوطنية والمقارات أن تتنازل بالمقابل ولفائدة المبادرين المعنيين، عن الأراضي العارية التابعة للدولة والواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير التي اعترفت بضرارتها لإنجاز مشاريع الاستثمارات الخاصة المتعمدة قانوناً. لا يمكن أن يتم التنازل إلا بعد أخذ الرأي المطابق لوزير الفلاحة أو ممثليه المؤهلين قانوناً. وتحدد كيفيات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم".

² المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 82-304 المؤرخ في 09/04/1982، المتعلق بكيفيات وشروط تطبيق القانون رقم 82-02، المؤرخ في 09/02/1982، المتضمن رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، حددت كيفيات تطبيق المادتين 15،23 من هذا القانون، ج ر ج ج عدد 06 لسنة 1982.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بكيفية استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

يرسل نسخة من الملف ومحضر معاينة عدم الإنجاز إلى المدير الولائي لأملاك الدولة ليتابع إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء، حسب المادة 08 من مشروع المرسوم التطبيقي المحدد لكيفيات تطبيق المادة 151 المذكورة سابقاً، كما تدعم هذا النوع من العقود بتنظيم أكثر صرامة ودقة عبر صدور المرسوم رقم 86-05⁽¹⁾ المؤرخ في 17/01/1986، حيث حدد بدقة شروط وكيفيات التنازل عن الأراضي المتوفرة غير المخصصة وغير المبينة التابعة لأملاك الدولة والتي قد تكون واقعة خارج النسيج العمراني، وتعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية خاصة بالإضافة إلى التعلية الوزارية المطبقة لهذا المرسوم رقم 329 والمؤرخة في 20/02/1998 ثم بقي الحال على تدعيم فكرة الاستثمار بصدور قانون 88-25 المؤرخ في 12/07/1988 والمتضمن توجيه الإستثمارات الوطنية الخاصة⁽²⁾.

هذا ونشير في بحثنا لعقد التنازل، أن هذا العقد الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة والمتضمن لبند الشرط الفاسخ، قد نتج عنه عدة مشاكل قانونية في الميدان نتيجة سوء التطبيق سواء من جانب الإدارة أو من جهة المستثمر نفسه الأمر الذي دفع الإدارة الاستغناء عن الشرط الفاسخ في إعداد عقود التنازل بالنسبة للاستثمار الوطني الخاص وما بعدها⁽³⁾.

الفرع الثالث :

عقد التنازل في إطار المناطق الواجب ترقيتها

لقد سبق الإشارة إلى أن المناطق الواجب ترقيتها أنشئت بموجب المادة 51 من القانون 87-03 المؤرخ في 27/01/1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية، حيث عرفت هذه المناطق مفهوم عقد التنازل أو البيع طبقاً لقانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 والمتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، إذ نص عليه ضمن أحكام المادة 89 منه وتنفيذاً لأحكام هذه

¹ المرسوم التنفيذي رقم 86-05، المؤرخ في 17/01/1986 الذي يحدّد شروط وكيفيات التنازل عن الأراضي المتوفرة غير المخصصة وغير المبينة التابعة لأملاك الدولة، ج ر ج ج عدد 72 لسنة 1986.

² قانون رقم 88-25، المؤرخ في 12/07/1988، يتضمن توجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، ج ر ج ج عدد 28 لسنة 1988.

³ كريم حرز الله، المرجع السابق، ص 09.

المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 لكي يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها وبضبط كفاءات ذلك، حيث أقر هذا المرسوم أن عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة يكون كقاعدة عامة وأصلية عن طريق المزاد العلني طبقا لنص المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 (1) وكاستثناء يمكن التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة بالتراضي طبقا لنص المادة 91 من المرسوم 12-427 المؤرخ في 16/12/2012 المحدد لشروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة.

المطلب الثاني:

عقد الامتياز

لقد تبني المشرع الجزائري الامتياز كأسلوب لمنح العقار الصناعي بدءاً من سنة 1993 وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 93-12 (2) الذي أنشأ لجنة ولائية مكلفة بمنح الأوعية العقارية وهي لجنة دعم وترقية الاستثمار، ثم القانون 01-03 (3)، المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، ثم الأمر 06-11 (4) المؤرخ في 30 أوت 2006، وبعد عامين ألغي هذا الأخير بموجب الأمر 08-04 (5) المؤرخ في أول سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمعدل بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وقانون المالية لسنة 2013 وأخيراً قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

¹ المرسوم رقم 12-427 المؤرخ في 16/12/2012 المحدد لشروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر ج ج عدد 69 لسنة 2012.

² المرسوم التشريعي رقم 93-12، المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ج ج عدد 64 لسنة 1993.

³ الأمر 01-03 المعدل و المتمم المؤرخ في 01/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر ج ج عدد 47 لسنة 2001.

⁴ الأمر 06-11 المؤرخ في 30/08/2006 المتضمن كيفية منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ج ج عدد 53 لسنة 2006.

⁵ الأمر 08-04 المؤرخ في 01/09/2008، المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، ج ر ج ج عدد رقم 40 لسنة 2008.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بكيفية استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

لقد عرّف المشرع الجزائري الامتياز بأنه: "العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدّة معينة حق انتفاع بقطعة أرض متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة، شخصاً طبيعياً أو معنوياً يخضع للقانون الخاص، مقيماً أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية أو اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساساً في إقامة مشروع استثماري"⁽¹⁾، وهناك من ذهب إلى تعريف الامتياز بأنه: "عقد إداري يتولى الملتزم - فرداً كان أو شركة - بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلال مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة لعقد الامتياز"⁽²⁾.

أشير إلى أن هذا التعريف ينطبق على امتياز المرفق العام وليس الامتياز الخاص بالأملك الخاصة التابعة للدولة الممنوحة للمستثمر، من أجل إقامة مشروعه الاستثماري والذي يتميز بمجموعة من الخصائص وهي:

- عقد محدّد المدة.
 - يرتب حق الانتفاع.
 - يرد على قطعة أرضية تابعة للأملك الوطنية الخاصة .
 - يمنح شخصاً طبيعياً أو معنوياً يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم.
 - يهدف إلى الاستثمار الصناعي.
 - محدد بالمناطق الخاصة المذكورة في المرسوم التشريعي 93-12.
 - يكون مقابل دفع إتاوة سنوية⁽³⁾.
- وعليه فإن الظهور الفعلي لعقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي كان مند التسعينيات وعرف تطبيقين هما، الامتياز القابل للتنازل (الفرع الأول) والامتياز غير القابل للتنازل (الفرع الثاني).

¹ جاء هذا التعريف ضمن دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 94-322 المؤرخ في 17/10/1994، المتضمن كليات تطبيق المرسوم التشريعي 93-12 الملغى.

² محمود سردو، المرجع السابق، ص 51.

³ مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص ص 69، 70.

الفرع الأول :

الامتياز القابل للتنازل

إن امتياز الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية كان في البداية فكرة غامضة، لعدم وجود أساس قانوني لمنح امتياز أراضي أملاك الدولة الخاصة، وقد نص عليه المشرع بداية بالمرسوم التشريعي 18/93 بتاريخ 29 ديسمبر 1993⁽¹⁾، وبالرجوع إلى قانون الأملاك الوطنية نجده ينص على الامتياز ولكن في إطار قانوني مغاير يتعلق بتسيير الدومين العام إذا تعلق الأمر باستغلال المرافق العامة، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 91-454 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط ذلك والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 303/93 المؤرخ في 8 ديسمبر 1993⁽²⁾، قد حددت هذه النصوص طبيعة عقود نقل الملكية وهي نقل الملكية عن طريق المزاد العلني، البيع بالتراضي..... الخ⁽³⁾ وعليه فإن الأحكام المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية لا تعطينا إجابة كاملة عن آلية استغلال العقار الصناعي آنذاك، ومن ثم كان لزاماً على المشرع الاستعانة بقوانين المالية والأوامر لاستكمال الإطار القانوني المشوب بالنقص.

بدأت السلطات العمومية باستكمال الإطار القانوني للعقار الصناعي بقوانين مالية في مرحلة أولى في إطار قانون ترقية الاستثمار 93-12 (أولا) ثم الأوامر الرئاسية في إطار قانون تطوير الاستثمار 01-03 (ثانيا) ثم يليه الأمر 06-11 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (ثالثا).

¹ مرسوم تشريعي 93-18 ، المؤرخ في 09 ديسمبر 1994، يتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج ر ج ج عدد 88 لسنة 1993.

² المرسوم التنفيذي رقم 93-303، المؤرخ في 08 ديسمبر 1993، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-454، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، ج ر ج ج عدد 82 لسنة 1993.

³ المواد 10، 11، 12 من المرسوم التنفيذي 91-454.

تفصيلا لكل ما سبق ذكره اقتضت منا منهجية البحث العلمي التطرق إلى كل من هذه المراحل التي مر بها عقد الامتياز القابل للتنازل.

أولا: الامتياز القابل للتنازل في إطار قانون 93-12.

لقد جاء قانون 93-12 في ظل انفتاح الجزائر على الاستثمار الأجنبي، حيث ألغى المشرع بموجبه شرط الإقامة الذي جاء به قانون النقد والقرض لسنة 1990، وتبنى مبدأ عدم التمييز، أما بالنسبة للاستثمار الوطني فقد ألغى المشرع جميع الفوارق التي جاءت بها القوانين السابقة، حيث أصبح بإمكان المستثمر الخاص سواء كان وطنياً أو أجنبياً اقتحام جميع مجالات الاستثمار باستثناء تلك التي سماها المشرع بالإستراتيجية، وكما هو معروف فإن العقار يعتبر ذا أهمية خاصة في تشجيع الاستثمار وتحريك عجلته، ولذلك قام المشرع الجزائري بتوفير الأوعية العقارية اللازمة لإستعاب المشاريع الاستثمارية في إطار المناطق الخاصة، وحدد شروط وإجراءات منحها، حيث اعتمد طريقة وحيدة وهي الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل⁽¹⁾، ويمنح هذا الامتياز إلى الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاص دون أن يفرض المشرع الجزائري شرط الجنسية، علما أن المشرع كرس مبدأ عدم التمييز في هذا القانون، لاسيما وأن المعاملات العقارية التي يكون فيها العنصر الأجنبي تخضع للتحقيق العقاري⁽²⁾.

لقد عرّف دفتر الشروط النموذجي الخاص منح الامتياز في هذه المناطق الامتياز بأنه: "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة شخصا طبيعياً أو معنوياً يخضع للقانون الخاص مقيماً أو غير مقيماً، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك القطعة الأرضية أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة"، ويمنح الامتياز بناءً على طلب يقدم من المستثمر إلى وكالة ترقية الاستثمار ودعّمه

¹ المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17/10/1994، يتعلق بمنح الامتياز لأراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر ج ج عدد 97 لسنة 1994.

² المرسوم التنفيذي 83-344 المؤرخ في 21/05/1983، يعدل بعض أحكام المرسوم 64-15 المؤرخ في 20/01/1964 المتعلق بحرية المعاملات، ج ر ج ج عدد 21 لسنة 1983.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بكيفية استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

ومتابعته يبين فيه مساحة القطعة وموقعها، حيث تحوله الوكالة إلى الوالي المختص إقليمياً الذي يقوم بدراسته في إطار لجنة ولائية ويبلغ رأيه إلى الوكالة في أجل شهر واحد، فإذا تمت الموافقة يصدر الوالي مقرر المنح الذي يحوله إلى إدارة الأملاك الوطنية لتحديد قيمة إتاوة الامتياز وتثبيت انطلاق المشروع عن طريق محضر، ويمنح الامتياز لمدة تتراوح بين 20 إلى 40 سنة قابلة للتجديد، ويكون هذا الامتياز بالدينار الرمزي طوال مدة الانجاز، ومقابل إتاوة سنوية تحددها إدارة الأملاك الوطنية طوال المدة المتبقية، ويكون هذا الامتياز قابل للتحويل إلى التنازل بناءً على طلب صاحبه، شريطة أن يكون قد أتم الانجاز ودخل في مرحلة المشروع ويتخذ الوالي قرار التنازل بعد استشارة اللجنة الولائية⁽¹⁾.

هذا قد جعل المشرع الجزائري عقد منح الامتياز قابل للفسخ باتفاق الطرفين أو بمبادرة من صاحب المشروع أم من الإدارة، في حالة عدم احترام الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط، ولا سيما إنجاز المشروع حسب الشروط وفي الآجال المحددين.

ثانياً: الامتياز القابل للتنازل في إطار الأمر 01-03.

إنّ الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2004 المتضمن تطوير الاستثمار⁽²⁾، قد جاء بنوع جديد من المناطق التي يتطلب تهيئتها مساهمة خاصة من الدولة، أما فيما يخص التصرفات التي يمكن إيرادها على هذه المناطق فإنه يمكن التمييز بين نوعين منها، وذلك من خلال المادة الأولى منه التي تنص على أنه: "يحدّد هذا الأمر الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز و/أو الرخصة".

في حين أن الفقرة الثانية من المادة 12 من نفس الأمر التي تشير إلى نفس المضمون نصت على: "...يتم الاتفاق على بنود هذه الاتفاقية ولاسيما عند منح حق الامتياز و/ أو رخصة قد تتجسد في استثمار لنيل هذه المزايا " فقد تم حذف هذه الفقرة بعد تعديل وتتميم هذه

¹ قانون 93-18، المؤرخ في 29/12/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر ج ج عدد 88 لسنة 1993.

² الأمر 01-03 المعدل والمتمم بالأمر رقم 08-06 المؤرخ في 15/06/2006 المتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر ج ج عدد 47 لسنة 2006.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بكيفية استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

المادة بموجب الأمر 06-08 في 15/06/2006 الذي يعدل ويتم الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

وعليه يفهم من هذا أنه يمكن إبرام نوعين من التصرفات القانونية في إطار قانون تطوير الاستثمار على شكل امتياز هما:

1. عقد منح حق الامتياز الذي يتم إبرامه عن طريق عقد إداري بكل الشروط المستمدة من العقود المدنية كالشهر.

2. الرخصة وتتم عن طريق قرار إداري⁽¹⁾.

حسب أحكام هذا الأمر فإن هذين التصرفين يمكنهما أن يتحولا إلى تنازل، فإذا تعلّق الأمر بالأموال الوطنية الخاصة، يبرم بشأنها عقد المنح بالامتياز، الذي يعتبر من حيث الطبيعة القانونية عقد إيجار من نوع خاص كما هو الحال بالنسبة للمناطق الخاصة، أما إذا تعلّق الأمر بالأموال الوطنية العامة فتبرم الإدارة ترخيص باستغلال واستعمال لشغل الأمكنة، إذ يتم الاستغلال فيها عن طريق الرخصة أو عقد شغل مؤقت لهذه العقارات، باعتبار أن هذه الأملاك بحكم طبيعتها القانونية لا يمكن اكتسابها بالتقادم أو التنازل⁽²⁾.

إذا كان المشرع الجزائري قد أخذ بالمفهوم الواسع للاستثمار في ظل الأمر 01-03 من خلال تحديد ثلاث مجالات للاستثمار، فإن قانون ترقية الاستثمار 16-09 الجديد⁽³⁾ أبقى على مجالين فقط وهما، اقتناء أصول تتدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة التأهيل وحذف المشرع المشاريع التي تهدف إلى إعادة الهيكلة والمجال الثاني وهو المساهمات في رأسمال الشركة، فقد حذف المشرع المجال الثالث وهو استعادة النشاطات في إطار خصوصية جزئية أو كلية وهو المجال الأول الذي يندرج فيه منح الامتياز

¹ كريم حرز الله ، المرجع السابق، ص 13.

² مخلوف لكحل، عقد الامتياز و دوره في تطوير الاستثمار، رسالة دكتوراه، تخصص قانون السوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1 _الحاج لخضر _ ، 2018 ، ص 111.

³ قانون 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ج ج عدد 46 لسنة 2016.

إلا أنّ منح الامتياز في حقيقة الأمر يندرج ضمن المجال الأول وهو استحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج و/ أو إعادة التأهيل.

ثالثاً: الامتياز القابل للتنازل في إطار الأمر 11-06.

لقد أدى إلغاء قانون ترقية الاستثمار واستبداله بقانون تطوير الاستثمار إلى غياب نظام قانوني ينظم منح العقار الصناعي، لا سيما و أن القوانين السابقة قد ألغيت من سنة 1990 مما حتمّ على المشرع إصدار قانون يسمح بتشجيع الاستثمار عن طريق منح العقار الصناعي⁽¹⁾، ولذلك كان صدور الأمر 11-06 أمراً حتمياً، ولقد ذكرت بمناسبة الحديث عن التنازل أن الأمر 11-06 تضمن نظامين لمنح الأوعية العقارية وهما التنازل والامتياز وبعد أن تناولت التنازل بالتفصيل سأتناول هنا الامتياز.

لقد صدر الأمر 11-06 بتاريخ 30 أوت 2006 ليحدّد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الذي بدوره أكد إمكانية تحويل الامتياز قانوناً إلى تنازل وذلك بطلب صاحب الامتياز بشرط الإنجاز الفعلي لمشروع الاستثمار ووضعه في الخدمة وفقاً لبنود وشروط دفتر الأعباء المحدّد عن طريق التنظيم وبعد أن تتأكد من ذلك قانوناً الإدارات والهيئات المؤهلة، وتطبيقاً لأحكام الأمر رقم 11-06، صدر المرسوم التنفيذي رقم 121-07⁽²⁾ المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن أحكام الأمر رقم 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدّد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، والذي أوجب علناً تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق الامتياز أو تنازل في إطار هذا المرسوم تابعة للأملاك الخاصة للدولة غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها، واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير.

¹ محمود سردو، المرجع السابق، ص 58.

² المرسوم التنفيذي رقم 121-07، المؤرخ في 23/04/2007، المتضمن أحكام تطبيق الأمر رقم 11-06، ج ر ج ج عدد 27 لسنة 2007.

أما فيما يخص منح الامتياز للأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ذات طابع صناعي أو سياحي أو تجاري أو خدماتي، فيتم كما يلي:

الصيغة الأولى: عن طريق المزاد العلني المفتوح أو بالتعهدات المختومة عندما تكون واقعة على مستوى :

– بلديات ولايات الجزائر وعنابه وقسنطينة ووهران.

– بلديات مقر الولاية ومقر الدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد.

– بلديات مقر الولاية في الهضاب العليا.

في هذه الحالة عندما يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني فإن مبلغ الإتاوة السنوية يمثل ناتج عملية المزايدة.

الصيغة الثانية: عن طريق التراضي، وعلى أساس إتاوة إيجاريه سنوية تحددها إدارة أملاك الدولة عندما تكون واقعة خارج البلديات المبنية سابقاً، وفي بلديات جنوب البلاد⁽¹⁾.

يمكن للمجلس الوطني للاستثمار منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة لأملاك الدولة مهما كان موقعها والموجهة لمشاريع الاستثمار مستفيدة من نظام الاتفاقية وفقا لأحكام الأمر رقم 03-01 ، وطبقا للمادة 11 من الأمر 11-06⁽²⁾.

الفرع الثاني :

الامتياز غير القابل للتنازل

إنّ قاعدة قابلية تحويل الامتياز غير القابل للتنازل بطلب من المستثمر أدّت إلى استهلاك الكثير من الاحتياطات العقارية، وظهور المضاربين بالعقار ومن ثم غياب دور الدولة كمنظم

¹ كريم حرز الله، المرجع السابق، ص 15.

² تنص المادة 11 من الأمر رقم 11-06 على أن: "بغض النظر عن أحكام المادة 2 أعلاه و بالنسبة للأراضي التابعة للأملاك الوطنية الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية التي تستفيد من نظام الاتفاقية وفقا لأحكام الأمر 03-01 المؤرخ في 20 غشت سنة 2001 والمذكور أعلاه، يمكن للمجلس الوطني للاستثمار أن يمنح بالتراضي مهما يكن موقع مشروع الاستثمار ويمكنه زيادة على ذلك أن يمنح تخفيضات على سعر التنازل أو على مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية على النحو الذي تحدده إدارة الأملاك الوطنية".

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بكيفية استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

للعقار الموجه للاستثمار، وعدم إمكانية تخصيصه حسب مقتضيات الاقتصاد الوطني واحتياجاته، كل هذه الأسباب وغيرها أدت بالمشروع إلى تبني آلية جديدة، وهي الامتياز غير القابل للتنازل وتجسد ذلك من خلال الأمر 08-04، وقوانين المالية التي تليه⁽¹⁾.

تأسيساً لما سبق بيانه ولغرض تحديد هذه الآلية الجديدة التي تبناها المشروع، وجب البحث في معرفة الامتياز غير القابل للتنازل في ظل الأمر 08-04 (أولاً)، وقانون المالية التكميلي لسنة 2011 (ثانياً)، ثم قانون المالية التكميلي لسنة 2015 (ثالثاً)، ثم قانون المالية لسنتي 2016 و 2017 (رابعاً).

أولاً: عقد الامتياز غير القابل للتنازل في إطار الأمر 08-04

إن تطبيق الأمر 06-11 بصورة عملية لم يتجسد بصورة يمكن من خلالها الحكم عليه وتقييمه، ذلك لان الفترة بين صدور النصوص التنظيمية وإلغائه لم تتجاوز السنة إلا بثلاثة أشهر فقط، رغم أنه تزامن مع أحداث الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المكلفة بتنفيذ جزء منه، كما ان إلغاؤه بعد فترة وجيزة لم يمكن من العمل به بالصورة المناسبة للحكم عليه حيث صدر الأمر 08-04 الذي جاء بإجراءات جديدة لمنح الامتياز وألغى فكرة التنازل بصورة نهائية، حيث لا يمكن منح الأوعية العقارية لإقامة مشاريع استثمارية إلا عن طريق الامتياز غير القابل للتنازل.

هذا ويمنح هذا الامتياز عن طريق المزاد العلني كأصل عام، ويتم المزاد من طرف إدارة الأملاك الوطنية أو الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، حسب الحالة، وبناءً على ترخيص يصدر عن:

– الوزير المكلف بالسياحة إذا كانت القطعة الأرضية تتدرج ضمن محيط منطقة التوسع السياحي.

¹ عبد المجيد محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، بيت الأفكار، الطبعة الأولى، الجزائر، 2019، ص 69.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بكيفية استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

- الوزير المكلف بالاستثمار إذا كانت القطعة الأرضية خاضعة للتسيير من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.
- الوزير المكلف بتهيئة الإقليم إذا كانت القطعة الأرضية تدرج ضمن محيط مدينة جديدة.
- الوالي المختص إقليمياً في الحالات الأخرى⁽¹⁾.
- أما منح الامتياز عن طريق التراضي فلا يكون إلا في حالات محدودة وبناءً على ترخيص من مجلس الوزراء وبناءً على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، وبعد عرض يقدمه الوزير المكلف بالقطاع أو الوالي المختص إقليمياً عن المشاريع القابلة لمنح الامتياز عن طريق التراضي إلى المجلس الوطني للاستثمار.
- وتتمثل المشاريع التي يمكن أن تستفيد من الامتياز بالتراضي فيما يلي (2) :
- المشاريع التي يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية مثل الاستثمارات الإنتاجية التي يمكن أن تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الاستراتيجية للاقتصاد الوطني.
- المشاريع التي تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن من خلال العمليات التي تدرج في إطار السياسة السكنية.
- المشاريع التي تحدث مناصب شغل أو تحقق قيمة مضافة بشكل قوي وتؤدي إلى تقليص البطالة في المنطقة وإلى التحول التكنولوجي.
- المشاريع التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة التي يحدّد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار.
- ويحدّد الامتياز لمدة أدياها (33) سنة وأقصاها (99) سنة مقابل دفع إتاوة سنوية يتم تحديدها في حالة التراضي كل (11) سنة.

¹ المرسوم التنفيذي 09-152، المؤرخ في 02/05/2009، يحدّد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج عدد 27 لسنة 2009.

² المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بكيفية استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

بناء على ما تم بيانه نجد ان المشرع الجزائري قد حاول من خلال هذا القانون سد جميع الفراغات التي كانت في القوانين السابقة والتي أدت إلى استنزاف العقار الصناعي دون تحقيق المبتغى الذي وجد من أجله وهو إقامة مشاريع استثمارية حيث جعل الامتياز غير قابل للتنازل ومحدّد بمدة لا تتجاوز (99) سنة، ويمنح عن طريق المزاد العلني كأصل عام، ولا يمنح عن طريق التراضي إلا في حالات محدودة، بعد إجراءات معقدة .

بهذا يكون المشرع قد انتقل من فكرة التبذير إلى فكرة العقلانية، لاسيما وأنّ العقار الممنوح يبقى مملوكاً للدولة ويتم استرجاعه نهائياً بعد أجل أقصاه (99) سنة ل يبقى دائماً عقاراً صناعياً غير قابل للتحويل إلى أغراض أخرى، وعليه فإن حق الدولة في الملكية الخاصة هو حق ملكية مدنية فإذا لم يوجد قيد في قانون أو لائحة فإن قواعد القانون المدني هي التي تسري على تصرف الدولة في الأشياء الخاصة المملوكة لها⁽¹⁾، غير أن هذه الإجراءات سرعان ما تراجع المشرع عن بعضها من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011 لاسيما وأن المشرع لم يحدّد اختصاص الوالي، فأمام هذه الوضعية المعقدة وتداخل الصلاحيات أدت بالمشرع إلى تعديل هذا الأمر⁽²⁾.

ثانياً: عقد الامتياز غير القابل للتنازل في إطار قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

جاء المشرع بتعديل جوهري كرس من خلاله دور الوالي في التنمية المحلية والوطنية على حد سواء وأن ترقية الاستثمار تبدأ من قاعدة التنظيم الإداري في الدولة وتنتقل إلى قمة هذا التنظيم، وتجسد هذا التعديل في قانون 11-11⁽³⁾ حيث عدلت المادة 15 منه المواد 3، 5، 8، 9 من الأمر 04-08 حيث جعل قرار منح الامتياز يتم بطريقة وحيدة وهي التراضي وقرار منح وحيد صادر عن الوالي بناءً على اقتراح أو موافقة جهة معينة تحدّد حسب الوعاء العقاري محل المشروع الاستثماري وذلك كما يلي:

¹ عبد الرزاق أحمد السهنوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجرد الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان م ت، ص 167.

² مخلوف لكحل، المرجع السابق، ص 53.

³ القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18/07/2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر ج ج عدد 40 لسنة 2011.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بكيفية استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

1- الاقتراح: يقدم من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار إذا تعلق المشروع بأراضي تابعة للأحكام الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والأراضي التابعة للمناطق الصناعية، ومناطق النشاطات كما يمنح الامتياز باقتراح الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة، على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة.

2- الموافقة: بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة وبعد موافقة وزير القطاع المختص إذا تعلق الأمر بالأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي، والسؤال الذي يتبادر في أذهاننا ما الفائدة من اشتراط موافقة الوكالة والوزير معاً؟ خاصة إذا علمنا أنه بموجب المرسوم التنفيذي 70-98، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتهيئة السياحة و تحديد قانونها الأساسي، بأن وزير السياحة هو نفسه رئيس مجلس إدارة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة (1)، إذاً من أجل تسهيل الإجراءات الإدارية وعدم عرقلة المستثمر بإجراءات لا فائدة ترحى من اشتراطها، قررالمشرع إلغاء هذا الشرط بموجب الفقرة 03 من المادة 34 من قانون المالية لسنة 2013 وجاء فيها: "بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة حول الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي" والملاحظ أن المادة 34 المعدلة للمادة 05 من الأمر 04-08 لم تأتي بتعديلات جوهرية واقتصر التعديل على إدراج شرط موافقة وزير تهيئة الإقليم على الأراضي المتواجدة داخل حدود مدينة جديدة وإلغاء موافقة وزير السياحة فيما يخص الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي.

ثالثاً: عقد الامتياز غير القابل للتنازل في إطارقانون المالية التكميلي لسنة 2015

جاء هذا القانون الجديد ليلغي دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، وخول سلطة الاقتراح للمدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما يتطلب الأمر ذلك، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة، والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلّة والأصول الفائضة

¹ مخلوف لكحل، المرجع السابق، ص 134.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بكيفية استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط (1) كما اشترط المشرع موافقة الوزير المكلف بالمدينة الجديدة وكان النص القديم يشترط موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم، غير أن المشرع اشترط موافقة الوزير المكلف بالسياحة، فيما يخص الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعدما كان قد ألغى هذه الموافقة بموجب قانون المالية لسنة 2013 (2).

إن الغرض من هذا التعديل هو تبسيط وتسهيل إجراءات الحصول على العقار الصناعي وهذا ما تجسد بصدور تعليمة وزارية مشتركة تطبيقاً لنص المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 (المعدلة والمتممة للمادة 05 من الأمر 04-08) وحددت هذه التعليمات إجراءات جديدة للحصول على أملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

رابعاً: عقد الامتياز غير القابل للتنازل في إطار قانون المالية لسنتي 2016 و2017

في مبادرة جديدة من شأنها تكريس انفتاح سوق العقار الصناعي، نص قانون المالية لسنة 2016 في المادة 58 منه على "إمكانية إسناد مهمة إنشاء وتسيير مناطق النشاط والمناطق الصناعية إلى أشخاص طبيعيين ومعنويين من القطاع الخاص على أن يتم ذلك في قطع أرضية غير فلاحية تشكل ملكيتهم، ويخضع إنشاء وتهيئة وتسيير هذه المناطق إلى دفتر شروط تعدده الوزارة المكلفة بالاستثمار"، ثم جاء قانون المالية لسنة 2017 بتعديل بموجب المادة 08 منه وقد تضمن التعديل الأحكام التالية (3):

- منح الأشخاص المعنوية الخاصة دون الطبيعية حق إنشاء وتهيئة وتسيير مناطق النشاط والمناطق الصناعية والمناطق اللوجستية على أراضي غير فلاحية وتشكل ملكيتهم.
- أن تكون القطعة الأرضية تابعة للأحكام الخاصة للدولة تمنح بالتراضي على أساس حق امتياز لمدة 33 سنة وفي هذه الحالة صاحب الامتياز هو نفسه المؤسسة المكلفة بإنشاء

¹ حفيظ صواللي، العقار الصناعي ومعضلة المقاربة البيروقراطية، جريدة الخبر اليومية، تاريخ الاطلاع 16 فيفري 2020.

² قانون رقم 12-12 المؤرخ في 26/12/2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج ر ج ج عدد 72 لسنة 2012.

³ قانون رقم 14-16، المؤرخ في 28/12/2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج ر ج ج عدد 77 لسنة 2016.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بكيفية استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

- وتهيئة هذه المناطق إلى دفتر شروط يتم إعداد طبقا للخطط الوطني لتهيئة الإقليم وذلك حسب طبيعة القطعة الأرضية.
- إذا كانت القطعة الأرضية تابعة للخواص يتم إعداد دفتر الشروط من قبل الوزير المكلف بالاستثمار.
 - إذا تعلق الأمر بأراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة يتم إعداد دفتر الشروط بالاشتراك بين الوزارتين المكلفتين بالاستثمار والمالية.
- وحسب البرنامج الخماسي لرئيس الجمهورية السابق (2014_2019) شرعت الحكومة في بعث 50 حظيرة صناعية على المستوى الوطني في انتظار تجسيد هذه الحضائر الصناعية وهذا دفعا لوتيرة الاستثمار المحلي وعصرنة الفضاءات العقارية التي من شأنها أن تستقبل العديد من المستثمرين⁽¹⁾.

من الملاحظ أن المسؤول الأول عن قطاع الصناعة أمر في تعليمة مستعجلة المديرين الولائيين بإلغاء أحكام نص عليها قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الذي كان يمنح الحق للوالي في التصرف في أراضي الامتياز حيث تقرر إعادة الصلاحيات للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF)⁽²⁾، مثلما كان معمولاً به قبل سنة 2014 التي يكون مدير الصناعة في كل ولاية عضواً فيها مكلفاً بأمانتها، كما يوضع تحت تصرف اللجنة كل المعلومات والوثائق اللازمة لضمان السير الحسن لاجتماعاتها التنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية من أجل إعداد جرد للأصول العقارية المتوفرة الموجهة للاستثمار وكذا إعداد حوصلة للأراضي المبنية والغير المبنية الممنوحة للمستثمرين، وبالمقابل يطلب من مانحي العقار تسجيل الطلبات في سجل يتم التأشير عليه وإمضائه من طرف مدير الصناعة والمناجم، ويتم تسليم وصل استلام لأصحاب الملفات في حال قبول الطرف من قبل (CALPIREF) يتخذ الوالي قرار الترخيص بالامتياز الذي ينبغي أن يكون بعد موافقة مصالح

1 الموقع الإلكتروني www.ENTV.DZ، العقار الصناعي، حصة الحوار الاقتصادي التلفزيون الجزائري، بتاريخ 16 جانفي 2019 ساعة 21:00.

2 المرسوم التنفيذي رقم 07-120، المؤرخ في 23/04/2007، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، ج ر ج ج عدد 27 لسنة 2007. تتشكل اللجنة بناءً على المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-20 الصادر في 12/01/2010، ج ر ج ج عدد 04 لسنة 2010.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بكيفية استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

أملاك الدولة المختصة إقليمياً بصفتها موثق الدولة، ومن ثم تبليغ صاحب الملف في مدة لا تتعدى 10 أيام، ويتم تكليف المديرين الولائيين بمتابعة مدى إنجاز المشاريع وإعداد المستفيد في تأخر إنجاز مشروعه مثلما هو محدد في دفتر الشروط، وإذا اقتضى الأمر يطبق عليه الرسم المقدر بـ 5% على ملاك العقارات الصناعية غير المستغلة وهو الإجراء الذي جمده العمل به رغم إقراره بمقتضى المادة 104 من قانون المالية لسنة 2018 إلا أنه أعيد تفعيله مند الثلاثي الأخير لسنة⁽¹⁾ 2019، وتتص هذه المادة على سحب العقار من المستثمرين المتأخرين عن استغلاله بعد ثلاث سنوات من الاستفادة منه، مع فرض رسم بمعدل 5% على المستفيدين من عقود الامتياز دون إنجاز المشاريع بعد ثلاث سنوات من الحصول على العقار.

¹ سمية يوسف، العقار الصناعي لم يعد من صلاحيات الولاية، جريدة الخبر اليومية، تاريخ الاطلاع يوم 16 فيفري 2020.

المبحث الثاني:

منازعات استغلال العقار الصناعي والجهة القضائية المختصة في الفصل فيها

أضحى العقار الصناعي يشكل أكبر معرقل للاستثمار عوض أن يكون القاطرة الحقيقية له، وهذا نظرا لما يطرحه من منازعات على عدة مستويات، حيث تتشكل هذه المنازعات من جميع المسائل القانونية العالقة في ميدان ملكية العقار الصناعي في حد ذاته وعملية الانتفاع به عن طريق الاستغلال أو الاستثمار، ذلك ماعدا الاستثمار وتنمية الاقتصاد الوطني خاصة إذا ما بقيت عالقة وبدون إيجاد حل لها، سواء تعلق الأمر بالمناطق الصناعية أو في إطار الاستثمار والسبب الرئيسي لهذه المنازعات خضوع النظام القانوني لهذا العقار لسياسة غير واضحة لآثار التقادم⁽¹⁾.

يضاف إلى ذلك السياسات التي صاحبت هذا العقار ترتب عنها صعوبات حقيقية عاشها المتعاملين الاقتصاديين ومسيري المناطق الصناعية على السواء، حتى أصبح تراكمها مصدرا للمنازعات، وأمام انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق، أقحمت السلطة صيغ جديدة للتسيير والاقتناء والاستغلال، إلا أن هذه الإصلاحات نشأت في ظلها نزاعات إدارية وقضائية لعدم جاهزية البيئة المستقبلية (الإدارة والمستثمرين) للعمل وفق مبادئ الحرية الاقتصادية وحيث تظهر النزاعات جليا في عدم تنفيذ عمليات استغلال العقار الصناعي تنفيذا سليما، وعدم تنفيذ الالتزامات الواردة فيها⁽²⁾.

كل ذلك أدى إلى تشعب هذه المنازعات وغموضها وصعوبة إيجاد حلا لها، الأمر الذي دفعنا إلى البحث عن طبيعة هذه المنازعات وتحديدها، وبيان كيفية الفصل فيها، وهذا ما سنتولى الحديث عنه ضمن مطلبين، نخصص (المطلب الأول) لطبيعة منازعات استغلال العقار الصناعي، في حين نخصص (المطلب الثاني) للجهة القضائية المختصة للفصل في هذه المنازعات.

¹ سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 316.

² مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 88.

المطلب الأول:

تحديد طبيعة منازعات استغلال العقار الصناعي

يمكن تصنيف منازعات استغلال العقار الصناعي إلى منازعات مرتبطة بتسوية الوضعية القانونية لهذا العقار والتي حالت دون استفادة المتعاملين الاقتصاديين بالحافطة العقارية الموجهة للاستثمار، حيث يرجع النصيب الأكبر لهذه الحالات إلى الإدارة والمستثمر من جهة وإلى توجّهات السياسة العقارية المتبعة منذ الاستقلال من جهة أخرى، وعموماً هناك منازعات تتعلق بتنفيذ العقود الواردة على العقار الصناعي التي تركز أساساً على مدى تنفيذ المستثمر لالتزاماته الواردة في هذه العقود وكذا سلطة الإدارة في متابعة ومراقبة المتخلفين عن التزاماتهم.

تفصيلاً لكل ما سبق بيانه اقتضت منهجية البحث العلمي أن نقسم هذا المطلب إلى منازعات متعلقة باكتساب العقار الصناعي (الفرع الأول)، ومنازعات تنفيذ العقود الواردة على العقار الصناعي (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي

من المفيد التذكير أن السلطات العمومية اتخذت تدابير جذرية لتطهير الوضعية القانونية للعقار الصناعي، سواء على مستوى المناطق الصناعية أو فيما يتعلق بالأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة أو الأصول الفائقة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط من خلال استرجاع هذه الأصول والأراضي تدريجياً وإدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة، تجدر الإشارة إلى أنه توجد مؤسستين لإدارة العقار الصناعي تتكفل الأولى بتهيئة العقار عن طريق القيام بأعمال التجزئة، وذلك بعد القيام بإجراءات اكتساب العقار بصفة قانونية ثم تقوم بأشغال التهيئة⁽¹⁾، وفي مرحلة ثانية تتدخل المؤسسة المهيأة لتقوم بإعادة التنازل عن هذه العقارات المجزأة والمهيأة، لفائدة المتعاملين وذلك بواسطة عقود موثقة ومشهرة، غير أنه في الميدان العملي صادفت هذه المؤسسات عدة عراقيل ومشاكل قانونية رتبت عدة نزاعات يمكن تصورها كمايلي:

¹ مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 89.

أولاً: تتمثل الصورة الأولى للنزاع في عدم الاتفاق بين المستثمرين والمؤسسة المهيأة على سعر إعادة التنازل للتجزئات العقارية، حيث أن المتعامل يطالب بإعادة التنازل لفائدته على أساس سعر الاقتناء، أي الثمن الذي يطالب بإعادة التنازل لفائدته على أساس سعر الاقتناء أي الثمن الذي اشترت به هذه المؤسسة العقار، أما هذه الأخيرة فترفض هذا الاقتراح وتطالب بإعادة التنازل على أساس السعر الحقيقي للعقار، أي سعر السوق *la valeur vénale* على اعتبار أن هذه المؤسسة كانت في أول نشأتها عبارة عن مؤسسات ذات طابع صناعي وتجاري E.P.I.C وذلك إلى غاية صدور قانون 01-88 المتضمن المؤسسات العمومية الاقتصادية وكان هدفها هو تحقيق الربح، مع الإشارة في هذا الإطار أنه قد تم تنصيب لدى مصالح وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة مجموعة عمل بين الوزارات قصد التوصل إلى حل وسط يخدم الطرفين "المهيأة والمتعامل" هو أن تكون عملية إعادة التنازل لفائدة المتعامل على أساس سعر الاقتناء الذي اشترت به المؤسسة أو مهية العقار بإضافة تكاليف التهيئة وهامش ربح معقول⁽¹⁾.

ثانياً: في حالة عدم قيام أجهزة التهيئة باستخراج ونشر رخصة التجزئة وعدم القيام بأشغال التهيئة والتجهيز، غالباً ما يكون الأمر كذلك ولعدة أسباب عملية، وفي هذه الصور يكون حل النزاع على أساس خصم جميع نفقات التجزئة والتهيئة من سعر إعادة التنازل الواجب دفعه، والمقدر دائماً على أساس سعر السوق.

ثالثاً: في حالة عدم اكتساب أجهزة التهيئة أو مؤسسات التسيير لبعض العقارات وخاصة تلك المملوكة للخواص، وقد نتج عن ذلك وضعيتان هما:

- أن مالكي هذه العقارات يرفضون بيعها بالتراضي لهذه الأجهزة.
- وإما أن هذه المؤسسات لا تستطيع شراء هذه العقارات المملوكة للخواص بالسعر الحقيقي للسوق.

هذه الوضعيات التي نشأت عنها عدة نزاعات متعلقة باكتساب العقار وإعادة التنازل عليه، إذ لا يمكن لمؤسسات التسيير والتهيئة أن تتنازل على العقارات ما لم تكتسبها أولاً وإلى غاية 2006 لازالت تصدر قرارات قضائية تقضي بتعويض الخواص، مثلما يتجسد في القرار

¹ مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص ص 90-91.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بكيفية استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

الصادر عن مجلس الدولة رقم 24719 المؤرخ في 28/07/2006⁽¹⁾، والذي ألزم البلدية تحمل مسؤولية تعويض مالكي الأرض متى كان القرار الولائي بإدماج أرض الخواص في الاحتياطات العقارية صادر لفائدتها.

مصدر هذه المنازعات أيضا عدم احترام في كثير من الأحيان إجراءات إدماج الأراضي الموجودة في المحيط العمراني ضمن الاحتياطات العقارية البلدية، وبالتالي عدم تجسيد تحويل الملكية لصالح البلديات، هذا وقد تفاقمت هذه المنازعات في هذا المجال خلال العشرية السوداء (La décennie noir) المتميزة بظهور عدم الاستقرار السياسي، حيث بادرت الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين ببيع القطع الأرضية الموجهة للاستثمار.

الفرع الثاني:

المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي

تختلف طبيعة المنازعات باختلاف وتنوع العقود الواردة على العقار الصناعي، حيث عرف هذا الأخير تطورا من حيث استغلاله فظهر أولا عقد التنازل أو عقد البيع، لكن ونظرا لمختلف المشاكل التي عرفها تطبيق هذا العقد من حيث عدم التزام بعض المستثمرين بدفاتر الشروط، بل تحويل استغلال الحافظة العقارية عن المسار الحقيقي، قررت مديرية الأملاك الوطنية سنة 1997⁽²⁾، توقيف التنازل المباشر ومنح امتياز على الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية مع إمكانية التنازل لما ينجز المشروع الاستثماري.

إزاء هذه الوضعيات المضرة بالاقتصاد الوطني وحماية للعقار العمومي الموجه للاستثمار، أخضع العقار الصناعي لعقد الامتياز غير قابل للتنازل وبذلك يمكن حصر المنازعات المرتبطة بتنفيذ العقود في منازعات تنفيذ عقد التنازل (أولا) ومنازعات تنفيذ عقد الامتياز (ثانيا).

¹ القرار رقم 24719 المؤرخ في 28/07/2006 الصادر عن مجلس الدولة (الغرفة الرابعة) منشور في مجلة مجلس الدولة العدد رقم 08، منشورات الساحل للطبع والنشر، عين بنیان، الجزائر، سنة 2006، ص ص 225-228.

²"En 1997, les domaines ont décidés L'investissement secretait réalisé." République Algérienne Démocratique et populaire, Conseil national, Economique et social, Rapport sur la configuration du foncier en Algérie, une contrainte du développement économique, 24eme session plénière, Année 2004.

أولاً: منازعات تنفيذ عقد التنازل

لقد اعتمد عقد التنازل كنمط لاستغلال العقار الصناعي فيما مضى، ومنذ بداية التشريع في هذا المجال إلى غاية سنة 2008 بعد صدور الأمر 04-08 المتعلق بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار تم إلغاء التنازل واعتمد الامتياز كنمط وحيد لاستغلال العقار الصناعي ومع ذلك فإنني أرى انه من المفيد تناول المنازعات المتعلقة بعقود التنازل على العقار الصناعي رغم الغاء العمل به، ذلك لان هناك العديد من عقود التنازل التي تمت على العقار الصناعي وظهرت بشأن ذلك العديد من المنازعات أثرت في الواقع العملي، مرتبطة بعدم الاتفاق على ثمن التنازل عن القطعة الأرضية الموجهة للاستثمار، وأخرى مرتبطة بعدم استكمال إجراءات التنازل من قبل الإدارة، كما ارتبطت النزاعات بفسخ عقد التنازل، أبرز صورها مطالبة العديد من المستثمرين بإلغاء الشرط الفاسخ حيث تتطلب هذه النزاعات حلولا قانونية وتتطلب الفصل فيها وبالتالي يتم تصنيف منازعات تنفيذ عقد التنازل إلى:

1) منازعات عدم الاتفاق على ثمن التنازل عن القطع الأرضية الموجهة للاستثمار:

يجب التذكير أنه غالبا ما تمنح الإدارة، قطع الأراضي لفائدة المستثمرين على أساس "قرار تخصيص" أو "محضر اختيار" فقط للعقار المعني بالاستثمار، غير أن المستثمرين لا يقومون بإتمام الإجراءات الشكلية المطلوبة لإضفاء الرسمية على هذه القرارات والمحاضر وتحويلها إلى عقود إدارية وخاصة مسألة دفع الثمن الكامل للعقار المتنازل عليه وذلك لعدة أسباب خارج إرادة المستثمر نفسه⁽¹⁾.

ان سبب هذه الصورة من التنازع يكمن في السعر المطبق للقطع التي بيعت وشغلت بموجب قرار تخصيص ولم تسوى وضعيتها القانونية لأن السعر ينظر إليه من وجهات نظر مختلفة في غالب الأحيان متناقضة من طرف المؤسسات المكلفة بالترقية⁽²⁾ (URB)

¹ المرسوم التنفيذي رقم 86-05 المؤرخ في 07/01/1986 المحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تمتلكها الدولة لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانون ج ر ج ج عدد 01 لسنة 1986.

² بموجب المادة 20 من المرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في 23/04/2007 رفعت المؤسسات المكلفة بترقية المناطق الصناعية عن تسييرها ج ر ج ج عدد 54 لسنة 2007.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بكيفية استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

والمستفيدين من القطع الأرضية، وقد طالب المستثمرين داخل المناطق الصناعية بأن يكون إعادة التنازل على أساس سعر الاقتناء أو الشراء المحدد من إدارة أملاك الدولة، أي على أساس الثمن الذي تحصلت بموجبه مؤسسات الترقية على العقار، وطالبت المؤسسات المكلفة بالترقية أن يكون التنازل على أساس السعر الحقيقي للعقار، أي سعر السوق (VALEUR VENALE) لأنها مؤسسات عمومية اقتصادية تعمل وفق آليات المردودية التجارية، فهي مجبرة على تحقيق أرباح وبالتالي تمنح الطابع التجاري للقطع الموجودة في حوزتها لتحقيق الربح الأوفر⁽¹⁾.

وبهدف الحد من هذه المنازعات صدرت تعليمة وزارية مشتركة بين وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة والمنتدبة المكلفة بالميزانية سنة 1999⁽²⁾، مشكلة المرجع الأساسي لكل عملية تخص العقار الصناعي، وأعطت الخطوط العريضة الواجب إتباعها.

2) منازعات مرتبطة بعدم استكمال إجراءات التنازل من قبل الإدارة:

في بعض الأحيان نجد ان مصدر المنازعات يكمن في تقاعس الإدارة عن استكمال إجراءات التنازل، حيث في قضية الحال استفاد السيد (ح) بموجب القرار الصادر عن السيد الوالي معدّ بتاريخ 1985/10/15 تحت رقم 1110 من ترخيص تنازل في إطار الاستثمار عن قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة مساحتها 4000م² متواجدة خارج المحيط العمراني.

وبالرغم من طلبات السيد (ح) المتكررة لاستكمال الإجراءات لصالحه رفضت مصالح أملاك الدولة لولاية تيبازة بحجة انقضاء المدة القانونية المحددة وهو ما دفعه بإيداع طعن لدى السيد والي ولاية تيبازة التي طلبت بإعادة دراسة الملف، لأن مسؤولية التأخير تلقى على عاتق الإدارة فيما يخص إعداد المخطط الطبوغرافي وكذا التقييم، واستمرّ الرفض من قبل المفتش الجهوي الذي ذكر أنه كان يستلزم إلغاء الاستفادة لأن المعني لم يتقدم في الوقت المناسب، أو التسوية على أساس أحكام المرسوم التنفيذي 94-322 الذي كرّس منح الامتياز قابل للتنازل إلى

¹ مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 80.

² Circulaire interministérielle relative aux modalités et condition d'assainissement du foncier industriel du 08 septembre 1999, public recueil de textes (instruction – circulaire – notes relatives au domaine et à la conservation foncière) année 1999, P 06.

غاية تدخل الإدارة المركزية بموجب المذكرة رقم 148 المؤرخة في 11/01/2003⁽¹⁾، لتحتّ على متابعة التنازل عن القطعة الأرضية المعنية لفائدة المتعامل طبقا للجهاز القانوني والتنظيمي المعمول به آنذاك، المتمثل في أحكام المرسوم 86-05 المؤرخ في 07/01/1986 ونصوصه التطبيقية شريطة أن يستوفي المتعامل الشروط المنصوص عليها ضمن هذا الجهاز القانوني وأن تتم عملية التنازل على أساس القيمة التجارية الحالية.

(3) منازعات فسخ عقد التنازل:

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

- الأمر الأول: تعلق فسخ عقد التنازل بشرط مدى انجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار المعتمد وفي المواعيد المقررة له وحسبما هي محددة وفق دفتر الشروط المنصوص عليها في القرار الوزاري المشترك المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأمالك الخاصة للدولة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برنامج الاستثمارات حيث جاء تطبيقا للمادة 164 من قانون المالية لسنة 1992 بحيث أنه يفسخ عقد البيع إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط وذلك بعد معاينة عدم الانجاز وفق دفتر الشروط وفي حالة ثبوت ذلك بمحضر يوجه للمعني إنذارين برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام وفي حالة عدم استجابة المعني يباشر مدير أملاك الدولة بالولاية بإجراءات دعوى الفسخ أما القضاء.
- الأمر الثاني: يتمثل في عدم بيع وتأجير القطعة الأرضية المتنازل عنها أي عدم إمكانية الشرط الفاسخ وذلك بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18/11/1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري⁽²⁾.

والملاحظ أن المنازعات المتعلقة بعقد التنازل عن العقار الصناعي أصبحت محدودة بعد اعتماد الامتياز كنمط وحيد لمنح الاستغلال على العقار الصناعي.

¹ المذكرة رقم 148 المؤرخة في 11/01/2003 الموجهة من المدير العام للأمالك الوطنية إلى مدير أملاك الدولة لولاية تيبازة موضوعها الاستثمار الوطني الخاص - قضية السيد (ح) منشورة في مجموعة النصوص سنة 2003، ص ص 31-32.

² عبد الحميد جلال، المرجع السابق، ص ص 54-55.

ثانياً: منازعات تنفيذ عقد الامتياز

في البداية يجب التفرقة بين منازعات عقد الامتياز، لتسيير مرفق عام أو شغل للأماكن الوطنية العمومية⁽¹⁾، والتي تعتبر منازعة إدارية مهما كانت طبيعة أطرافها والتي لا تتعلق بالعقار الصناعي مباشرة، ويمكن تقسيم منازعات عقد الامتياز لإنجاز مشروع الاستثمار الصناعي على الأملاك الوطنية الخاصة، حسب مراحل العقد إلى ثلاثة أنواع من المنازعات منازعات مرتبطة برفض طلب منح الامتياز، ومنازعات مرتبطة بتنفيذ عقد الامتياز، ومنازعات فسخ عقد الامتياز.

1) المنازعات المرتبطة برفض طلب منح الامتياز:

في بداية الأمر كان الامتياز في إطار المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار عن طريق قرار إداري صادر عن وكالة ترقية الاستثمارات آنذاك أو اللجنة الولائية لدعم الاستثمار، غير أنه قد يحدث أن لا ترد الوكالة أو اللجنة على طلب المعني بالامتياز في الآجال المحددة بستين (60) يوم من تاريخ إيداع الطلب أو ترد عليه بالفرض أو تمنح المستثمر نظام غير النظام الذي طلبه⁽²⁾، وهنا يمكن للمستثمر أن يرفع طعناً إدارياً للفصل في قرار الصريح أو الضمني للوكالة إلى السلطة الوصية عليها والتي عليها أن تفصل في هذا الاحتجاج في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوم بقرار إداري غير قابل للطعن الإداري⁽³⁾.

لقد تدارك المشرع بموجب القانون رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، وصحح الوضع بموجب المادة 07 منه وأصبح يمكن للمستثمرين الذين يرون أنهم غبنوا في القرار الصادر سالفاً أمام القضاء، بصدوره للأمر 08-04 المحدد لشروط وكيفيات الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمراسيم التنفيذية له، أصبح الامتياز يمنح مباشرة بموجب عقد تبرمه إدارة أملاك الدولة بناء على المزايدات كأصل واستثناء عن طريق التراضي، وبصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 رقم 11-

¹ المادتين 167 و168 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 والمتعلق بتسيير وإدارة الأملاك الوطنية، ج ر ج ج عدد 60 لسنة 1991.

² المادتين 33 و34 من المرسوم التنفيذي رقم 94-319 المتضمن صلاحيات تنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها، ج ر ج ج عدد 32 لسنة 1994.

³ المواد 09، 14، 29 من قانون رقم 12/93 الذي ألغى.

11 تم إلغاء المزاد العلني وأبقي على التراضي كنمط وحيد لمنح الامتياز بموجب قرار صادر عن الوالي، غير أن ما يلاحظ هو أن المشرع الجزائري لم يوضح الطريقة التي من خلالها يتم الطعن في العقد المبرم من مصالح أملاك الدولة، وبالتالي لا يوجد ما يمنع المنازعة القضائية عوضا عن تقديم الطعن أمام رئيس الحكومة، ويخضع النزاع في العقد هنا للقواعد العامة في ذلك.

(2) المنازعات المرتبطة بتنفيذ الامتياز:

يظهر هذا النوع من المنازعة في حالة عدم قيام المستفيد بإنجاز مشروعه في المدة المحددة في العقد الإداري لإنجاز المشروع والتي غالبا ما تكون ثلاثة سنوات ويمكن تجديدها مرة واحدة، بحيث لا يمكن أن تتجاوز جميع العدد كلها مدة عقد الامتياز التي تتراوح ما بين 20 إلى 40 سنة ففي هذه الحالة فإن المستفيد لا ينجز مشروعه في المدة المحددة، أي النزاع يتعلق بمدة الإنجاز فقط.

فالإدارة "وكالة الترقية ودعم الاستثمار" الحق في السحب الجزئي لقرار الامتياز عن طريق قرار إداري ودون المساس بالأحكام القانونية الأخرى المعمول بها، في حالة عدم احترام المستثمر المستفيد لأحكام هذا المرسوم⁽¹⁾ أي دون اللجوء إلى القضاء، كذلك وطبقا للمادة 106 من القانون المدني⁽²⁾ وقرار المحكمة العليا المؤرخ في 10/02/1998 ملف 155153 غير منشور، غير أنه لا يمكن أن تسحب هذه الامتيازات المذكورة في قانون الاستثمار إذا أثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم الانجاز، الأمر الذي يستدعي تدخل القضاء لحل مثل هذا النزاع خاصة وأن هناك مسألة قانونية مادية يخضع تقديرها إلى القضاء وهي تقدير حالة القوة القاهرة، غير أنه يمكن للإدارة أن تقوم بسحب الامتيازات دون التعويض في حالة قيام المستثمر بإنجاز المشروع في المدة المحددة هذا كله أمام القضاء الإداري وطبقا لأحكام القانون العام.

بصدور الأمر 04-08 السالف الذكر تغير الأمر بحيث أصبح سحب الامتياز يتم عن طريق القضاء وتظهر هذه المنازعة عندما لا يقوم المستفيد بإنجاز مشروعه في المدة المحددة

¹ المادة 46 فقرة 02 من القانون 93-12 الذي ألغي

² المادة 106 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني، ج ر ج ج عدد 78 لسنة 1975.

ويترتب عن إخلال المستفيد بالتزامه هذا، اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة وبمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً⁽¹⁾، وتدفع الدولة نتيجة إسقاط حق الامتياز تعويضاً مستحقاً للمستثمر من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية وذلك بناء على محضر معاينة، كما أن مبلغ التعويض لا يتجاوز قيمة المواد وسعر اليد العاملة، وفي حالة نطق الجهة القضائية المختصة بهدم البنايات، يتعين على المستفيد من حق الامتياز القيام بإعادة القطعة الأرضية إلى حالتها الطبيعية⁽²⁾، غير أنه لا يمكن سحب هذه الامتيازات كما سبق ذكره إذا أثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم الإنجاز.

لم يبق متصوّراً إلا المنازعات التي تنشأ بين صاحب الامتياز والغير حول الحدود أو حول التعدي الذي قد يتسبب فيه صاحب الامتياز للغير، في هذه الحالة يجب التمييز بين افتراضين:

الافتراض الأول: إذا كان النزاع متعلقاً بأصل الملكية أي ملكية العقار:

- فترفع الدعوى من الغير الذي وقع عليه التعدي ضد الإدارة باعتبارها المالك الحقيقي.
- أما في الحالة العكسية أين يكون الغير هو المتعدي فترفع الدعوى من صاحب الامتياز ضد الغير مع إدخال الإدارة المالكة في الدعوى أو ترفع الدعوى من الإدارة ذاتها وبصفة أصلية لحماية هذا الملك.

الافتراض الثاني: أما إذا كان النزاع يتعلق بفعل صادر من المستثمر مثل تعديه على الغير، هنا ترفع الدعوى من الغير ضد صاحب الامتياز.

3) المنازعات المرتبطة بفسخ عقد الامتياز:

- يقوم فسخ عقد الامتياز في حالة إخلال صاحب الامتياز وعدم احترام التزاماته، لاسيما في حالة وجود خطأ مزدوج في قوام القطعة الأرضية أو الأصل العقاري محل الامتياز.

¹ عبد الحميد جلال، المرجع السابق، ص 57.

² المادة 12 من الأمر 04-08.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بكيفية استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

- في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط وبعد توجيهه بدون جدوى (1) إذارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، يباشر مدير أملاك الدولة المختص اقليمياً تطبيقاً للمادة 12 من الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الاستثمار باتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة. بالإضافة إلى الحالات السابقة هنالك حالات أخرى لفسخ هذا العقد وهي:

- في حالة انجاز البناءات المقررة في الآجال المحددة لكنها غير مطابقة للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء ومعاينة المخالفة من المصالح المختصة بالتعمير⁽²⁾، يتم إسقاط حق الامتياز بدون تعويض تطبيقاً للمادة 22 من المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 2009/05/02 المشار إليه أدناه لأن صاحب الامتياز في انجازه البناءات المقررة في المشروع الاستثماري لم يتقيد برخصة البناء المسلمة وعند نطق الجهة القضائية بهدم البناءات يتعين على المستفيد من الامتياز وعلى حسابه القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية⁽³⁾، وعلى نفقته الخاصة⁽⁴⁾.

- في حالة عدم إنجاز البناءات المقررة يتم إسقاط الامتياز تطبيقاً لأحكام المادة 12 من الأمر 04-08 أمام الجهات القضائية المختصة لأن المستفيد من الامتياز أحل بالتزاماته المنصوص عليها في دفتر الشروط.

- في حالة إنجاز المشروع في الآجل المحددة وتشغيله ثم الانحراف عن الغرض المخصص له أو حالة التنازل أو التاجير من الباطن لحق الامتياز قبل إتمام المشروع الاستثماري وتشغيله و/ أو بدون رخصة من إدارة أملاك الدولة، نصت على ذلك المادة 09 من دفتر الأعباء المحدد لبنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي المشار إليه

¹ المادة 10 من دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 2009/05/02 ج ر ج ج، عدد 27 لسنة 2009، ص 14.

² المادة 12 من المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة ج ر ج ج، عدد 27 لسنة 2009.

³ المادة 22 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 .

⁴ المادة 12 فقرة 03 من الأمر رقم 04-08 .

أدناه على أنه "لا يمكن للمستفيد من الامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله وبمنع المستفيد صراحة أيضا استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجلها".⁽¹⁾

- في حالة عدم انجاز المشروع في الآجال المحددة في عقد الامتياز الذي يبدأ حسابه من تاريخ تسليم رخصة البناء يمكن منح أجلا إضافيا يتراوح ما بين (1) سنة إلى (3) سنوات وإذا لم يستكمل المشروع عند انتهاء الاجل الإضافي يسقط حق الامتياز بمبادرة من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا لدى الجهات القضائية المختصة.

- أما في حالة عدم إتمام المشروع في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع عدم مطابقة البناءات البرنامج المحدد و/ أو رخصة البناء تطبيقا للمادة 22 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 2009/05/02 المشار إليه أدناه لا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفادة من تعويض⁽²⁾.

- وأضاف المشرع الجزائري⁽³⁾ حالة أخرى يطلب فيها فسخ العقد تتمثل في ضم الامتياز ملكا أو جزء من ملك غير قابل أن يكون محلا لمنح الامتياز وفي الصورة السابقة فسخ عقد الامتياز يصدر من القاضي حكما منشأ لا يقع من تلقاء نفسه لأن القاضي يقره بناء على طلب مدير أملاك الدولة المختص إقليميا وهو ما يشكل ضمانا هاما يحد من السلطة التقديرية التي تتمتع بها الإدارة⁽⁴⁾.

وفي هذا الاطار قد أجاز المشرع للإدارة اللجوء إلى اسقاط حق الامتياز الواقع على الأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وذلك كما هو موجود في مجال الامتياز الواقع على الأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وكذا مثل

¹ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

² المادة 21 من المرسوم التنفيذي 09-152.

³ المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي المحدد لشروط وبنود المطبقة على منح الامتياز عن طريق التراضي للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152.

⁴ على سبيل الإشارة - فسخ عقد الامتياز في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة نسخا إداريا، حيث حالة عدم امتثال صاحب الامتياز بعد انقضاء الأجل المذكور في الأعداد المبلغ قانونا، تقوم إدارة أملاك الدولة بعد إخطار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بنسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية، ويكون الفسخ قابلا للطعن أمام الجهات القضائية المختصة في أجل شهرين من تاريخ التبليغ راجع: المادة 28 من القانون 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ج ج ج، عدد 46 لسنة 2010.

ما هو موجود في مجال الامتياز الواقع على المرافق العامة، غير أن الاختلاف بينهما هو أن اسقاط الامتياز في مجال المرافق العامة يتم بدون اللجوء إلى القضاء، حيث يمكن للإدارة أن تفسخ عقد الامتياز بإرادتها المنفردة في حالة إخلال الملتزم بالتزاماته التعاقدية وقبل حلول مدته، وتقوم باسترداد المرفق العام لأجل المصلحة العامة، في حين لا يمكنها أن تقوم بذلك إذا كانت بصدد عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي لكون القانون ألزمها عن طريق مدير أملاك الدولة باللجوء إلى الجهة القضائية المختصة من أجل اسقاط حق الامتياز كتحفيز لحماية حقوق المستثمر وعدم هدرها من طرف الإدارة⁽¹⁾.

المطلب الثاني:

الجهة القضائية المختصة في الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي

نظرا لعدم وجود سياسة عقارية مستقرة وعدم وجود مسح شامل للأموال العقارية يتدخل القضاء في حل النزاعات المطروحة أمامه والمتعلقة إما بتحديد مسؤولية التعاقد مع الإدارة في حالة إخلال كل منها بالتزاماته المفروضة عليه، كما يتدخل لتقدير مدى مشروعية تصرفات الإدارة أو المستفيد في مجال تنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي وعليه قد يكون القضاء الإداري هو المختص في هذه النزاعات كما قد يكون القضاء الإداري هو المختص وذلك بناء على معايير وأحكام قانونية معينة. بالمقابل اختصار لأمد الخصومة، يمكن اللجوء إلى طرق ودية لحل النزاعات كالوساطة والصلح، والتي نظمها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 الجديد، في حين قد يتم طرح النزاع أمام أجهزة التحكيم بمقتضى القانون وباتفاق أطراف العقد، نظرا لأن التحكيم أصبح سمة مميزة للاستثمار على اعتبار ما فيه من ميزات تمنح ضمانات للمستثمر الأجنبي خاصة.

غير أن الطرق الودية نادرة الحدوث لتمسك الإدارة بمرفقها أو محاولة إرسائها فاشلة لامتناع الإدارة عن حضور جلسة الصلح، وفي حالة حضور الممثل القانوني للإدارة أو محاميها غالبا يرفض الصلح معتمدا في ذلك على مبررات عملية، منها أنه ليس من صلاحياته إجراء اتفاق أو صلح ولا يريد أن يتحمل المسؤولية في ذلك، لذلك بقيت محاولة الصلح أمام

¹ عبد الحميد جلاجل، المرجع السابق، ص 59.

الغرف الإدارية سابقا مجرد عمل روتيني باعتباره إجراء شكلي ملزم للقاضي بغض النظر عن نتائجه وهي من بين الأسباب التي أدت إلى تغيير طبيعته من إلزامي إلى اختياري⁽¹⁾.

بناء على ما ذكر اعلاه ولأجل التفصيل في كل نوع من المنازعات، وجب تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، حيث نتناول في (الفرع الأول) اختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي، ثم نبين اختصاص القضاء العادي في المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

اختصاص القضاء الإداري

لقد كرس المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية العمل بالمعيار السائد عند تحديد الاختصاص الفرعي للمحاكم الإدارية فهذه الجهة هي المختصة بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصفة الإدارية طرفا فيها، بأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾ التي تتطابق مع مضمون المادة الأولى من القانون 98-02 المتضمن صلاحيات المحاكم الإدارية وعملها وسيرها.

انطلاقا من المعيار العضوي يمكن القول أن العقود الإدارية التي تبرمها الإدارة من اختصاص القضاء الإداري كقاعدة عامة، ويجد هذا المبدأ تبريره بالنسبة لعقد التنازل المنصوص عليه بموجب القانون رقم 83-11 المتضمن الاستثمار الاقتصادي الخاص، وكذا قانون المالية لسنة 1985 وكذا المرسوم رقم 86-105 أو بالنسبة لعقد الامتياز المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 93-12 والمراسيم التنفيذية له، بالإضافة إلى الأمر 01-03 والمتضمن تطوير الاستثمار⁽³⁾، بذلك يمكن تصنيف المنازعات التي من اختصاص القضاء الإداري إلى كل من عقد الامتياز (أولا) وعقد التنازل (ثانيا) لمعرفة متى يكون القاضي الإداري مختصا في حل النزاعات الناجمة عنهما.

¹ سميحة حنان حوادجية، المرجع السابق، ص 354.

² القانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج عدد 21 لسنة 2008.

³ مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 105.

أولاً: بالنسبة لعقد التنازل.

لقد برز هذا التنازل بأكثر دقة في إطار قانون المالية لسنة 1985، حيث يتم بناء على قرار إداري صادر عن الوالي، فهو بذلك عقد إداري وأحد أطرافه شخص إداري بمجرد تحويله من طرف مصالح أملاك الدولة وذلك بعد تسجيله وشهره، الشيء الذي يعقد اختصاص القاضي الإداري في حل كل المنازعات المتعلقة بفسخه أو إبرامه وتنفيذه.

ففي حالة عدم إنجاز المشروع من طرف المستفيد حسب الكيفيات والآجال المتفق عليها⁽¹⁾ في دفتر الشروط، فإن الوكالة المكلفة بمتابعة الاستثمار تحرر محضراً بذلك وتحيل الملف إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً حتى يباشر إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء الإداري. أما عن القرار الصادر بالفسخ فهو حكم تقريبي وليس منشيئاً، فالفسخ هنا مقرر بقوة القانون.

ثانياً: بالنسبة لعقد الامتياز.

عملاً دائماً بنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يكون الاختصاص للقضاء الإداري بحسب المعيار العضوي الذي أخذ به المشرع الجزائري، حيث جاء القانون 08-09 المؤرخ في 2008/02/23 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأحكام توزيع الاختصاص بين هيكل القضاء الإداري بحيث أرجع ولاية الفصل في كل الدعاوى التي تكون الإدارة طرفاً فيها إلى المحاكم الإدارية، دون الإشارة في أي مادة من مواده إلى الغرف الإدارية الجهوية المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي 90-407، وأبقى المجال مفتوحاً لاستبدالها بغرف استئناف فيتحول وقتها مجلس الدولة إلى جهة نقض فقط، ودرجة أولى بالنسبة للقرارات الصادرة عن الإدارة المركزية⁽²⁾، وقد أصاب المشرع حينما أبقى الحكم عاماً ومجرداً يمكن تطبيقه فيما لو نصبت محاكم إدارية جديدة، وحسبنا العمل بنظام الغرف الجهوية يتنافى مع فكرة تقريب العدالة من المواطن، خاصة بالنسبة لمنقاضين في المواد العقارية التي تتميز بكثرتها وتنوعها.

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 86-05 .

² المادة 09 من القانون العضوي المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله رقم 98-01 المؤرخ في 1998/05/30 المعدل والمتمم ج ر ج ج عدد 37 لسنة 1998.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بكيفية استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

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

وأما في حالة ما إذا قضى بهدم البناءات المنجزة فإنه يتعين على المستثمر أن يعيد القطعة الأرضية إلى حالتها الأصلية، وتنتقل مباشرة بعد فسخ الامتياز، الامتيازات والرهن المقيدة على القطعة الأرضية من طرف المستثمر إلى مبلغ التعويض الذي يستحقه هذا الأخير⁽¹⁾.

الفرع الثاني:

اختصاص القضاء العادي

إن اختصاص القضاء العادي في حل النزاعات المترتبة عن عقد التنازل والامتياز يكون عن طريق معرفة محل العقد ما إذا كان واقعا على أملاك وطنية خاصة، وكذا موضوع العقد ما كان يقترب منه إلى قواعد القانون الخاص أم لا، حيث يعتبر القضاء العادي المختص بالفصل في المنازعات بين المستثمرين داخل المنطقة الصناعية أو التي تقوم بين أحد المستثمرين والهيئة المكلفة بتسيير المناطق الصناعية وهي الدعاوي المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقص الحقوق المترتبة على العقود ثم شهرها طبقا للمادة 85 من المرسوم رقم 63-67 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽²⁾.

إلا أنه عمليا طالما ان وزير المالية المتمثل في شخص مدير أملاك الدولة طرفا في النزاع، فإن نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هو المطبق حتى ولو كان موضوع النزاع مدنيا ويخضع للقانون الخاص.

تأسيسا على كل ما سبق بيانه سنتطرق بالتفصيل في المنازعات التي من اختصاص القضاء العادي إلى كل من عقد التنازل (أولا) وعقد الامتياز (ثانيا).

¹ المادة 12 من الأمر رقم 04-08.

² سهام مسكر، "المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 2، الجزائر، عدد 11، سنة 2013. ص 15.

أولاً: بالنسبة لعقد التنازل.

نقصد بعقود إعادة التنازل التي تبرمها مؤسسات إدارة وتسيير المناطق الصناعية مع المتعاملين أو المستثمرين داخل المناطق الصناعية وذلك بموجب عقود توثيقة ومشهرة، والنزاع الذي قد يثور أمام القاضي العادي في شأن هذه العقود قد يتمثل في:

- إلزام المؤسسة المهيأة بإتمام إجراءات عقد البيع وتسوية الملكية باعتبار مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يخضع في معاملاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري وبالتالي من اختصاص القاضي العادي.

- دعوى تحديد ثمن التنازل التي يرفعها المستثمر المستفيد من منح الامتياز على العقار في إطار المناطق الصناعية أو مناطق النشاط ضد مؤسسات التهيئة وذلك أمام القضاء العادي⁽¹⁾، والمحاكم صاحبة الولاية العامة في النظر في الدعاوي العادية حسب قواعد الاختصاص الإقليمي المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- كذلك يقوم اختصاص القاضي العادي بالنسبة لعقود التنازل المحررة من مركز الدراسات والانجازات في التعمير (URB) التي كانت لها صلاحية بيع الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية للمتعاملين بموجب عقود توثيقة.

- واختصاص القاضي العادي تحصيل حاصل لطرفي العقد باعتبار المؤسسات المكلفة بالترقية والتسيير مؤسسات أو إبطال أو فسخ هذه العقود من صميم القضاء المدني⁽²⁾ مادام اختصاص القضاء الإداري ينحصر في النزاعات المتعلقة بالعقود الإدارية وطبقاً للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾.

ثانياً: بالنسبة لعقد الامتياز

حق الامتياز حق عيني عقاري قابلاً للتنازل، والتأجير من الباطن، كما أنه قابل للحجز التنفيذي ويكون القاضي العادي مختصاً للنظر في بعض المنازعات المرتبطة به، بالنظر إلى

¹ المادة 12 الفقرة الثانية من الأمر رقم 08-04.

² المادة 515 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 مؤرخ في 25/02/2008، ج ر ج ج عدد 21 لسنة 2008.

³ سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 374.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بكيفية استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها

أطراف النزاع فانه لا شك أن المنازعات التي تنشأ بين صاحب الامتياز المستفيد من حق عيني عقاري والغير حول عقد الامتياز سواء التي ترفع من الغير من طرف صاحب الامتياز تخضع للقضاء العادي لكونها بين الخواص⁽¹⁾، وبما أن تحديد المنازعة الإدارية يتم بناء على صفة الشخص الإداري المراد مخصصته تطبيقاً للمعيار العضوي المكرس بالمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه بمفهوم المخالفة يقوم اختصاص القاضي العادي للنظر في طلبات البنوك أو المؤسسات المالية فيما يخص الصيغة التنفيذية التي تمكنها مباشرة من إجراءات الحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز، في حالة عدم امتثال صاحب الامتياز لدفع المبلغ المستحق عند حلول أجل الدين، ويقوم اختصاص القاضي العادي في حالة عدم تنفيذ المستثمر لالتزاماته⁽²⁾، فيما يخص تسديد الحصص المالية المرتبطة بأشغال صيانة شبكة الطرق وصيانة الهياكل اللازمة الأساسية للمنطقة الصناعية لفائدة المؤسسة المكلفة بتسيير المنطقة الصناعية.

وباعتبار أن عقد الامتياز حق يرتب حق عيني عقاري بمجرد شهره، كما يقع على أملاك وطنية خاصة والتي يمكن التصرف فيها وتأجيرها، وبهذه المواصفات فهو عقد إيجار طويل المدة يبتعد كثيراً عن مواصفات العقد الإداري ويقترب منه إلى العقد المدني، فهو اذن عمل تجاري يدخل ضمن الاستثناءات الواردة في المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وقياساً على الإيجارات الفلاحية التي تعتبر إيجارات طويلة المدة والمستثناة صراحة من اختصاص القضاء الإداري والتي تقع على الأملاك الوطنية الخاصة ويختص بها القضاء العادي⁽³⁾، كما يرى الدكتور محمد الصغير بعلي بما يخالف المعيار العضوي بأن الأملاك الوطنية الخاصة تخضع للقانون الخاص من حيث تسييرها واستعمالها والتصرف فيها، وعليه فإن منازعات عقد الامتياز تكون من اختصاص القضاء العادي⁽⁴⁾.

¹ عبد الحميد جلال، المرجع السابق، ص 63.

² المادة 08 من المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 1984/03/03 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1984/03/05 المتعلق بالمناطق الصناعية، ج ج ج ج عدد 10 لسنة 1984.

³ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 1990/02/06 ج ج ج ج عدد 16 لسنة 1990.

⁴ محمد الصغير بعلي، "المحاكم الإدارية"، دار العلوم للنشر والتوزيع عنابة، الجزائر، 2011، ص 123.

الخاتمة

في ختام هذه الدراسة وبعد تناولنا لموضوع "النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر" تبين لنا بوضوح أن المشرع الجزائري قد أحاط العقار الصناعي الموجه للاستثمار بمنظومة قانونية معتبرة، وهذا باعتبار العقار الصناعي يمثل أداة مهمة في تنمية وتطوير الاقتصاد الوطني. فقد رأينا أن المشرع حدّد توزيعه الجغرافي كما عهد بتسييره وإدارته إلى أجهزة ومؤسسات مكلفة بذلك، من أجل محاربة ندرته وكذا تسهيل عملية الحصول عليه.

وعلى ضوء النصوص القانونية والتنظيمية المختلفة وكذا قوانين المالية المتتابعة، عالجتنا مختلف عمليات الاستغلال الواردة على العقار الصناعي الموجه للاستثمار، سواء تعلق الأمر بالتنازل أو الامتياز والذي أصبح الإطار القانوني الوحيد لمنح العقار الصناعي وكذا المنازعات الناجمة عنه وطرق تسويته.

وقد تم التوصل من خلال هذه الدراسة إلى نتائج يمكن تلخيصها فيما يلي:

1. أن جزءا معتبرا من المشاكل التي يتخبط فيها العقار الصناعي في الجزائر سببها عدم استقرار أنظمة الاستثمار في العقار الصناعي وانعدام إطار قانوني واحد للاستثمار وعدم استقرار التشريعات أفرز الكثير من الإختلالات والتجاوزات أثناء منح العقار الصناعي والتي أثرت سلبا على رقي هذا القطاع وعدم تحقيقه للنتائج المرجوة منه.
2. التركيز على دور الجماعات المحلية في تطوير الاستثمار وذلك قبل صدور قانون المالية التكميلي 2011 حيث كان منح الامتياز تتدخل فيه الكثير من الجهات المركزية والمحلية على رأسها المجلس الوطني للاستثمار. أما بعد صدور قانون المالية التكميلي وحدّ المشرع منح الامتياز وجعله بقرار من الوالي بعد موافقة أو باقتراح من جهات معينة وذلك على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة.
3. ضعف الإطار المؤسسي المكلف بإدارة وتسيير العقار الصناعي سواء المركزي أو المحلي راجع إلى النصوص التنظيمية التي تحكمه إذ تجاوزها الزمن كالمرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأماكن الدولة والحفظ العقاري والقرار الوزاري المؤرخ في 04 جوان 1991 والذي يحدّد مصالح ومكاتب

مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات كل هذه المصالح تحتاج إلى إعادة نظر في تنظيمها تماشياً مع متطلبات العولمة والتطور التكنولوجي والحكومة الإلكترونية.

4. تبسيط إجراءات الحصول على العقار الصناعي فقد اعتمد المشرع على صيغة الامتياز بالتراضي في منح هذا العقار بدلاً من اللجوء إلى المنافسة ذلك أن إجراءات المزاد العلني طويلة وتتم بالعديد من المراحل التي تعطل الوصول إلى العقار الصناعي بسرعة ومرونة كما قلص المشرع من آجال معالجة ملفات طلب منح العقار الصناعي ابتداءً من صدور قانون المالية لسنة 2015.

5. عدم وجود إرادة سياسية لترقية الاستثمار الصناعي هذا ما يثبته قانون المالية لسنة 2015 حيث اتخذت السلطة في هذا القانون إجراءات تقضي على المنتج المحلي من خلال رفع الضريبة على أرباح الشركات المنتجة من 19% إلى 23%، وفي نفس الوقت تخفيض الضريبة من 25% إلى 23% بالنسبة لشركات الاستيراد والخدمات وهو ما يتناقض مع ترقية المنتج الوطني ويخدم المصالح الخاصة ويقضي على المؤسسات المنتجة في البلاد.

6. محاولة المشرع الجزائري حماية العقار الصناعي من أي مضاربة أو تلاعب من قبل المستثمرين الحقيقيين أو الوهميين عن طريق الامتياز أي تبقى القطعة الأرضية محل الاستثمار ملكاً للدولة وفي نفس الوقت يكرس مصلحة المستثمر من خلال منح حقي الاستعمال والاستغلال ولمدة معقولة تمكنه من تحقيق العائد.

7. جل منازعات عقود استغلال العقار الصناعي تدخل في نطاق دعاوى القضاء الكامل هذا النوع من الدعاوى يخول للقاضي سلطات واسعة للفصل في النزاع كما يسمح لصاحب الامتياز المطالبة بالتعويض الناتج عن إخلال الإدارة المانحة للامتياز بالتزاماتها العقدية كما يدخل في نطاق دعوى الإلغاء أمام القاضي الإداري وذلك من أجل إلغاء القرارات الإدارية المنفصلة عن العقد والقرارات التي تصدرها الإدارة المتعاقدة باعتبارها سلطة عامة وليس طرفاً في العقد وكذلك ضد القرارات الإدارية التي تصدرها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المتعلقة برفض وسحب المزايا القانونية التي أقرها المشرع للمستثمر مستغل العقار الصناعي.

8. إنّ أساس اختصاص القضاء الإداري هو المعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كما يفصل القضاء الإداري الإستعجالي في دعاوى عقود استغلال العقار الصناعي الإستعجالية إذا ما تحققت شروطها وحالاتها وكل ما لا يدخل في اختصاص القضاء الإداري بحسب المعيار العضوي هو من اختصاص القضاء العادي.

9. منح الامتياز وضع حدًا لمصير العقارات الصناعية ووظيفتها المستقبلية.

10. الملاحظ أنه بالرغم من جهود السلطات العمومية الجبارة والتدابير المختلفة سعيًا منها لتفعيل الاستثمار الصناعي، إلا أن البيروقراطية والذهنية الإدارية الثقيلة لا تزال تصاحب مؤسساتنا وأجهزتنا.

وانطلاقًا من النتائج السابقة الذكر يمكننا تقديم أهم الاقتراحات الآتية:

1. نقترح تبني استراتيجية طويلة المدى وواضحة المعالم تماشياً مع مبادئ اقتصاد السوق وهذا لن يتأتى إلا بإشراك كل الفاعلين في المجال التنموي من سلطة تشريعية وقضائية وتنفيذية وأرباب العمل ورجال الأعمال....، هذا الإشراك لا بد أن يكون قائم على ضوابط ومبادئ المنافسة وتحرير السوق وتعزيز مفهوم الشفافية والمساءلة. وكل هذه العناصر تمثل مقومات أساسية من مقومات الإدارة الرشيدة (الحوكمة الرشيدة).

2. نقترح عصرنه الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي وتزويدها بكل الإمكانيات البشرية المؤهلة والمتخصصة والإمكانيات المادية المتطورة في ذلك وتنظيم كيفية إبرام العقود الإدارية الإلكترونية تماشياً مع متطلبات العولمة والتطور العلمي والتكنولوجي والسرعة في إعداد العقود الإدارية، هذا التنظيم لن يتأتى إلا بتطوير تكنولوجيات الإعلام والاتصال في هذا السياق نقترح تقليص عدد الإدارات والأجهزة المتدخلة في عملية منح العقار وإسنادها لسلطة ضبط اقتصادية مستقلة على المستوى المركزي متخصصة في تنظيم سوق العقار الصناعي مع إنشاء فروع جهوية ومحلية تعمل بالتنسيق مع كافة القطاعات الأخرى التي لها علاقة بالوعاء العقاري.

3. إعطاء صلاحية أكثر للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في اتخاذ القرار يجعل تسيير العقار أكثر مرونة وإنشاء وكالات ولائية لها لتقريب الوكالة من المستثمر.

4. تجهيز المناطق الصناعية ومناطق النشاطات بمرافق ضرورية متطورة كالنقل الطرقات المعبدة، الإنارة، الكهرباء والغاز، الهاتف، الإنترنت... وغيرها مع فرض النظام العام والاستعانة بهيئات مختصة في عصرنة هذه المناطق لما لا إنشاء حظائر تكنولوجية تتوفر على كل العوامل المكتملة من وسائل النقل والمواصلات وآليات معالجة الفضلات وقنوات الصرف الصحي....، ويمكن حتى تأجير هذه الحظائر بعد تجهيزها من كل الضروريات إلى المستثمرين الحقيقيين بما يسمى: **المفتاح في الي (les zones clé au main)** وهذا يتطلب تغيير الاستراتيجية والذهنية الإدارية المعمول بها.
5. الحد من تفرد الوالي في اتخاذ قرار منح الامتياز وذلك من خلال إعطاء صلاحيات أكثر للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات (**calpiref**) خصوصا في قرار المنح والإسراع في تفعيل هذا الدور مع ضمها ممثلين عن المجتمع المدني بالتساوي مع ممثلي الإدارات العمومية.
6. تطهير الساحة العقارية الصناعية من المتعاملين غير الملتزمين بمشاريع استثمارية والذين حصلوا على ملكيتها قبل تخلي المشرع الجزائري عن صيغة تحويل منح الامتياز إلى تنازل ويكون الاسترجاع إما بنزع الملكية مقابل تعويض مسبق عادل ومنصف أو ممارسة حق الشفعة الإدارية في حالة بيع الأرضية المخصصة للاستثمار. وفي هذا السياق نقترح تعويض الملاك السابقين ضحايا السياسة العقارية السابقة أو الذين حصلوا على تعويض قليل الأهمية، لأن عدم الفصل في نزاعات حقوق الملكيات السابقة سيُدخل المتعاملين الاقتصاديين في متاهات.
7. تنصيب لجان ميدانية لمتابعة ومراقبة آجال تنفيذ المشاريع الاستثمارية وتحرير محضر بذلك ليكون المتخلفين عن آجال الإنجاز محل متابعة أمام القضاء وهنا نقترح أيضا النص على عقوبات جزائية في حالة إخلال المستثمر بالتزامات الاستغلال السليم للعقار لأن هذا الأخير يعدّ الركيزة الأساسية في الاقتصاد الوطني كما على الدولة بمختلف مؤسساتها العمل على تعزيز سبل الرقابة وإعمال السبل الردعية.
8. دعم وتطوير السلطة القضائية وإنشاء جهات قضائية إدارية جهوية كدرجة ثانية استثنائية وذلك لتخفيف العبء عن مجلس الدولة ويبقى فقط كجهة نقض، كما هو الحال بالنسبة للقضاء العادي.

9. الحاجة إلى قضاء متخصص للفصل في منازعات الاستثمار بصفة عامة ومنازعات عقود الامتياز بصفة خاصة ومنحها اختصاص الفصل في منازعات الاستثمار سواء تلك التي يختص بها القضاء الإداري أو العادي أو الاستعجالي وهذا يتطلب تكوين مكثف لقضاة متخصصين في مجال قانون الأعمال.

وفي الأخير لا ندعي أننا ألمنا بكل جوانب الموضوع فالمهم أننا أسهمنا ولو بجزء قليل في تقديم عمل متواضع قد يكون منبع إفادة لمن يأتي بعدنا من الباحثين، وفي هذا السياق كأني باحث فقد تركنا آفاق بحثية في موضوع دراستنا لفتح المجال أمام الباحثين وإعطائهم فرصة لإثرائه أو التوسع فيه، فهناك عدّة فجوات بحثية لم نستطع التطرق إليها، إلا أننا سنقترحها كآفاق بحثية لتتوير الباحثين والتسهيل عليهم في مجال البحث في هكذا مواضيع.

نذكر على سبيل المثال قانون الإستثمار الجديد الذي سيصدر في نهاية أكتوبر من هذا العام إذ سينشئ بموجبه ديوان وطني للعقار الصناعي، الذي سيكون شباك موحد لتسيير ومنح هذا الوعاء العقاري.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

01/ النصوص القانونية:

أ- القوانين

- 01- قانون رقم 73-45، المؤرخ في 28 فيفري 1973، يتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 20، لسنة 1973.
- 02- قانون رقم 82-11، المؤرخ في 21 أوت 1982، يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، جريدة رسمية عدد 34، لسنة 1982.
- 03- قانون رقم 87-03، المؤرخ في 27 جانفي 1987، يتعلق بالتهيئة العقارية، جريدة رسمية عدد 05، لسنة 1987.
- 04- قانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 44، لسنة 1990، المعدل والمتمم.
- 05- قانون رقم 95-25، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، يتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية للدولة، جريدة رسمية عدد 55، لسنة 1995.
- 06- قانون عضوي رقم 98-01، المؤرخ في 30 ماي 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، جريدة رسمية عدد 37، لسنة 1998، المعدل والمتمم.
- 07- قانون رقم 01-20، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتضمن تهيئة الاقليم والتنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 77، لسنة 2001.
- 08- قانون رقم 01-21، المؤرخ في 22 ديسمبر 2001، يتضمن قانون المالية لسنة 2002، جريدة رسمية عدد 79، لسنة 2001.
- 09- قانون رقم 02-08، المؤرخ في 08 ماي 2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، جريدة رسمية عدد 34، لسنة 2002.

- 10- قانون رقم 04-21، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية عدد 85، لسنة 2004.
- 11- قانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، لسنة 2008.
- 12- قانون رقم 10-03، المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 46، لسنة 2010.
- 13- قانون رقم 11-11، المؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانونا للمالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية عدد 40، لسنة 2011.
- 14- قانون رقم 12-12، المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، جريدة رسمية عدد 72، لسنة 2012.
- 15- قانون رقم 15-188، المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، يتضمن قانون المالية لسنة 2016، جريدة رسمية عدد 72، لسنة 2015.
- 16- قانون رقم 16-14، المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، جريدة رسمية عدد 77، لسنة 2016.
- 17- قانون رقم 17-11، المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد 76، لسنة 2017.
- 18- قانون رقم 18-18، المؤرخ في 27 ديسمبر 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية عدد 79، لسنة 2019.

ب-الأوامر:

- 1- أمر رقم 74-26، المؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين الإحتياطات العقارية البلدية، جريدة رسمية عدد 19، لسنة 1974.

- 2- أمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، لسنة 1975 المعدل والمتمم.
- 3- أمر رقم 01-04، المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها وخصصتها ، جريدة رسمية عدد 47، لسنة 2001.
- 4- أمر رقم 01-03، المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد 47، لسنة 2001، المعدل و المتمم بالأمر 06-08، المؤرخ في 20 أوت 2006، جريدة رسمية عدد 47، لسنة 2006.
- 5- أمر رقم 06-11، المؤرخ في 30 أوت 2006، يتضمن كيفية منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 53، لسنة 2006.
- 6- أمر رقم 08-04، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 49، لسنة 2008 المعدل والمتمم.
- 7- أمر رقم 09-01 المؤرخ في 22 جويلية 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، جريدة رسمية عدد 44، لسنة 2009.
- 8- أمر رقم 15-01، المؤرخ في 23 جويلية 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 40، لسنة 2015.

ج- النصوص التنظيمية:

- 1- المرسوم التشريعي رقم 93-12، المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 64 لسنة 1993 (ملغى).
- 2- المرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري جريدة رسمية عدد 14 ، لسنة 1993.
- 3- المرسوم التشريعي رقم 93-18، المؤرخ في 09 ديسمبر 1994، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، جريدة رسمية عدد 88، لسنة 1993.

- 4- المرسوم رقم 76-27، المؤرخ في 07 جويلية 1976، يتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية للبلدية، جريدة رسمية عدد 17 لسنة 1976.
- 5- المرسوم رقم 76-29، المؤرخ في 07 جويلية 1976، يتضمن تحديد الكيفيات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتياجات العقارية للبلدية جريدة رسمية عدد 17، لسنة 1976.
- 6- المرسوم رقم 82-304، المؤرخ في 09 أفريل 1982، يتعلق بكيفيات وشروط تطبيق القانون 82-02، المؤرخ في 09 فيفري 1982، الذي يتضمن رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية عدد 06، لسنة 1982.
- 7- المرسوم رقم 83-200، المؤرخ في 19 مارس 1983، يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية عدد 12 لسنة 1983.
- 8- المرسوم رقم 83-344، المؤرخ في 21 ماي 1983، يعدل بعض أحكام المرسوم 64-15 المؤرخ في 20 جانفي 1964، يتعلق بحرية المعاملات، جريدة رسمية عدد 21، لسنة 1983.
- 9- المرسوم رقم 84-55، المؤرخ في 03 مارس 1984، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 10، لسنة 1984.
- 10- المرسوم رقم 84-56، المؤرخ في 03 مارس 1984، يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، جريدة رسمية عدد 10، لسنة 1984.
- 11- المرسوم رقم 86-05، المؤرخ في 17 جانفي 1986، يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعدّ ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا، جريدة رسمية عدد 01، لسنة 1986.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 90-51، المؤرخ في 06 فيفري 1990، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 87-19، الذي يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين، جريدة رسمية عدد 16، لسنة 1990.

- 13- المرسوم التنفيذي رقم 90-405، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يتعلق بإحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين، جريدة رسمية عدد 56، لسنة 1990.
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن المصالح الخارجية للوساطة والضبط العقاري، جريدة رسمية عدد 10، لسنة 1991.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 91-321، المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، يتضمن تكوين المناطق الواجب ترقيتها وضبط حدودها، جريدة رسمية عدد 44، لسنة 1991.
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يتضمن تفويض الوزير المكلف بالمالية بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية للقيام بنفس المهمة، جريدة رسمية عدد 60، لسنة 1991.
- 17- المرسوم التنفيذي رقم 93-303، المؤرخ في 08 ديسمبر 1993، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، جريدة رسمية عدد 82، لسنة 1993.
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 94-319، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، جريدة رسمية عدد 67، لسنة 1994.
- 19- المرسوم التنفيذي رقم 94-322، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتضمن كفاءات تطبيق المرسوم التشريعي 93-12.
- 20- المرسوم التنفيذي رقم 01-281، المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، يتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، جريدة رسمية عدد 55، لسنة 2001.
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 01-282، المؤرخ في 17 أكتوبر 2001، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وكيفية سيرها، جريدة رسمية عدد 55، لسنة 2001.
- 22- المرسوم التنفيذي رقم 06-355، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، جريدة رسمية عدد 64، لسنة 2006.

- 23- المرسوم التنفيذي رقم 06-356، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية عدد 64، لسنة 2006.
- 24- المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المؤرخ في 23 أبريل 2007، يحدد القانون الاساسي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، جريدة رسمية عدد 27، لسنة 2007.
- 25- المرسوم التنفيذي رقم 07-121، المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11، جريدة رسمية عدد 27، لسنة 2007.
- 26- المرسوم التنفيذي رقم 07-122، المؤرخ في 23 أبريل 2007، يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلّة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 27، لسنة 2007.
- 27- المرسوم التنفيذي رقم 09-18، المؤرخ في 20 جانفي 2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهمة الوكيل العقاري، جريدة رسمية عدد 06، لسنة 2009.
- 28- المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 27، لسنة 2009.
- 29- المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 27، لسنة 2009.
- 30- المرسوم التنفيذي رقم 14-107، المؤرخ في 12 مارس 2014، يتم المرسوم التنفيذي رقم 07-08، المؤرخ في 11 جانفي 2007، الذي يحدد قائمة النشاطات والسلع والخدمات المستثناة من المزايا المحددة في الأمر رقم 01-03، جريدة رسمية عدد 15، لسنة 2014.
- 31- قرار وزاري، مؤرخ في 20 فيفري 1992، يتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، جريدة رسمية عدد 30، لسنة 1992.

32- قرار وزاري رقم 121، المؤرخ في 21 جويلية 2004، يتضمن تقرير وزارة تهيئة الإقليم والبيئة.

33- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة، المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية، م و ت إ (S.N.A.T)، خلاصة.

02/ المذكرات الإدارية:

1- مذكرة رقم 06422، مؤرخة في 8 جوان 2011، المديرية العامة للأماكن الوطنية متعلقة بتمثيل إدارة أماكن الدولة على مستوى الشباك الوحيد على مستوى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

2- مذكرة رقم 148، المؤرخة في 11 جانفي 2003، الموجهة من المدير العام للأماكن الوطنية إلى مدير أماكن الدولة، موضوعها الاستثمار الخاص الوطني، منشورة في مجموعة النصوص، سنة 2003.

03/ القرارات والأحكام القضائية:

1- القرار رقم 24719، المؤرخ في 28/07/2006، الغرفة الرابعة، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 08، منشورات الساحل للطبع والنشر، عين بنیان، الجزائر لسنة 2006.

2- قرار المحكمة العليا، المؤرخ في 10/02/1998، ملف رقم 155153-غير منشور-.

ثانيا: المراجع باللغة العربية

01/ المؤلفات:

1- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسور للنشر والتوزيع الجزائر، الطبعة الثانية، 2007.

2- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في الشرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، الطبعة الثانية، دون ذكر سنة الطبع.

3- محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع عنابة-الجزائر-2011.

- 4- محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي، الطبعة الأولى دون ذكر دار النشر وبلد النشر، 2009.
- 5- مصطفى محمود أبوبكر، الأملاك العقارية (إدارة الأملاك، تقييم عقاري، تميم عقاري) دار الجامعية، الإسكندرية، 2013.
- 6- مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة الجزائر ، 2009.
- 7- حكيمة كحيل، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم 10-03 دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2013.
- 8- عبد المجيد محمودي، استثمار العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، بيت الأفكار، الطبعة الأولى، الجزائر، 2019.
- 9- عبد المجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.

02/ الرسائل و المذكرات الجامعية:

أ/ رسائل الدكتوراه:

- 1- سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 2015.
- 2- مراد بلكعبيات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011.
- 3- مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، رسالة دكتوراه، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة-1، 2018.

ب/ مذكرات الماجستير:

1- عبد الحميد جلال، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة شهادة الماجستير، قانون اقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة السعيدة، 2015.

2- نورية بودادة وابتسام عماري، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري مذكرة شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة -بجاية-، 2017.

3- وليد شعبان، عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار، مذكرة شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر -بسكرة-، 2018.

03/ المقالات والأبحاث العلمية:

أ/ المقالات العلمية:

1- فايزة سقارة، "الامتياز بالتراضي كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، مخبر القانون والعقار العدد الثاني، كلية الحقوق، جامعة لونيبي علي، البليدة، الجزائر، 2019.

2- محمود سردو، "تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلنة والتبذير"، المجلة الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية، المجلد الحادي عشر، العدد الثاني، كلية الحقوق جامعة جيلالي بونعامة-خميس مليانة-، الجزائر، 2019.

3- فوزية بوكروش وكوثر زهدور، "تطابق تدخل الهيئات التي حولها المشرع الجزائري لتسيير الأوعية العقارية محل الامتياز الصناعي"، مجلة المعلومات القانونية والاجتماعية، مخبر القانون العقاري والبيئة، المجلد الرابع، العدد الرابع، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس-مستغانم-، الجزائر، 2019.

- 4-سهام مسكر، "المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز" مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الحادي عشر، كلية الحقوق، جامعة البليدة-2، الجزائر، 2013.
- 5- كريم حرز الله، "الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي وطرق تقييمه"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، كلية الحقوق، جامعة ديحي فارس-المدية-، الجزائر، 2015.
- 6- سيد علي زادي، " دور بعض الأجهزة المنظمة لعملية استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر"، مجلة معارف: قسم العلوم القانونية، السنة التاسعة، العدد التاسع عشر كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2015.
- 7- خالد عنقر، "عقد الامتياز كآلية لاستثمار العقار الصناعي في الجزائر"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، كلية الحقوق، جامعة مستغانم، الجزائر، 2017.
- 8- حورية لشهب ومراد بلكعبيات، "التقاضي في عقود الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري"، مجلة الاجتهاد القضائي، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، العدد التاسع، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر -بسكرة-، الجزائر، 2016.
- 9- اسماعيل بوقرة، "العقار الصناعي كعائق أمام تشجيع وتطوير الاستثمار بالجزائر" مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد العاشر، العدد الأول، كلية الحقوق، جامعة عباس لغرور-خنشلة-، الجزائر، 2019.
- 10- نورالدين زيدة، "استثمار العقار الصناعي في الجزائر"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الثاني، العدد العاشر، كلية الحقوق، جامعة محمد بوضياف-مسيلة-، الجزائر، 2018.
- 11- نادية ضريفي ومريم بوشربي، "آلية الامتياز الوارد على العقار الصناعي التابع للدولة كآلية محفزة للاستثمار والتنمية في الجزائر"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الأول، العدد الثامن، كلية الحقوق، جامعة محمد بوضياف-مسيلة-، الجزائر، 2017.

12-حنان شتوان ونضرة بن ددوش قماري، "العقارالصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، مخبر القانون العقاري والبيئة، العدد الخامس عشر، كلية الحقوق، جامعة مستغانم، الجزائر، 2016.

ب/ الأبحاث العلمية:

1-عمر فرحاتي، مداخلة بعنوان " معوقات إدارة واستغلال العقار الصناعي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر"، الملتقى الوطني حول "إشكالية إستدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر"، المنعقد بكلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي-، يومي 06 و 07 ديسمبر 2017.

2-أحمد بوراوي، " تسيير العقار السياحي ودوره في تطوير الاستثمار"، مداخلة قدمت في الملتقى الوطني حول الملكية العقارية ودورها في تنمية الاستثمار، المنعقد بكلية الحقوق جامعة المنتوري قسنطينة، يومي 17 و 18 نوفمبر 2010.

ثالثا: المراجع باللغة الفرنسية

A/ articles de revue :

1- Circulaire interministérielle relative aux modalités et conditions d'assainissement du foncier industriel du 8 septembre 1999, publier recueil de textes(instruction-circulaire-notes relatives au domaine et a la conservation foncière), Année 1999.

B/ ouvrage :

1- Bennadji cherif, Vocabulaire juridique, Elément pour un dictionnaire des termes officiels, Opu, 2006.

C/ les rapports :

1-République Algérienne Démocratique et populaire, Conseil National Economique et social, rapport sur la configuration du foncier en Algérie, une contrainte du Développement Economique, 24eme session panière, Année 2004.

رابعاً: المواقع الإلكترونية:

- 1- بحث حول الحظائر التكنولوجية ودورها في انعاش الاقتصاد الوطني ومصير العقارات التي لم تستغل بعد من المستثمرين، حصة الحوار الاقتصادي، التلفزيون الجزائري، بتاريخ 16 جانفي 2019، على الساعة 21:00، على موقع، www.entv.dz
- 2- www.ar.wikipedia.org موسوعة ويكيبيديا.
- 3- www.joradp.dz النصوص القانونية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- 4- www.andi.dz الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.
- 5- www.aniref.dz الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.
- 6- أبو الفتوح يوسف أحمد خلاف، دور القوانين والتشريعات في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر منذ عام 2001، منقول من الموقع الإلكتروني:
<https://books.google.dz/books/> ، اطلع عليه بتاريخ 01 مارس 2020 على الساعة 13:30.

الصفحة	العنوان
/	الاهداء
/	شكر وعرهان
أز	مقدمة
42-9	الفصل الأول: الأحكام المتعلقة بضبط وتسيير العقار الصناعي
11_10	المبحث الأول: ضبط حدود مناطق استغلال العقار الصناعي
11	المطلب الأول: المناطق المهيأة
13_11	الفرع الأول: المناطق الصناعية
14	الفرع الثاني: مناطق النشاطات
15_14	المطلب الثاني: المناطق الخاصة
16	الفرع الأول: المناطق الواجب ترقيتها
17_16	الفرع الثاني: مناطق التوسع الإقتصادي
19_17	الفرع الثالث: المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة
20_19	المطلب لثالث: حافظة عقار المؤسسات العمومية الإقتصادية
22_21	الفرع الأول: الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلّة
23_22	الفرع الثاني: الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية
24	المبحث الثاني: الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي
25_24	المطلب الأول: نطاق تدخل الهيئات المركزية المكلفة بترقية الإستثمار في تسيير العقار الصناعي
27_25	الفرع الأول: المجلس الوطني للإستثمار

فهرس المحتويات

29_27	الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار
30_29	الفرع الثالث: صندوق دعم الإستثمار
33_30	الفرع الرابع: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
33	المطلب الثاني: نطاق تدخل الهيئات المحلية في تسيير العقار الصناعي
34_33	الفرع الأول: الوالي المختص إقليميا
37_35	الفرع الثاني: مديرية أملاك الدولة
40_38	الفرع الثالث: الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة
42_40	الفرع الرابع: الشباك الوحيد اللامركزي
85_44	الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بكيفية استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها
45	المبحث الأول: طرق إبرام عقود استغلال العقار الصناعي
47_46	المطلب الأول: عقد التنازل
50_47	الفرع الأول: عقد التنازل في المناطق المهيأة
52_50	الفرع الثاني: عقد التنازل في إطار الإستثمار الإقتصادي الوطني الخاص
53_52	الفرع الثالث: عقد التنازل في إطار المناطق الواجب ترقيتها
54_53	المطلب الثاني: عقد الإمتياز
60_55	الفرع الأول: الإمتياز القابل للتنازل
67_60	الفرع الثاني: الإمتياز غير القابل للتنازل
68	المبحث الثاني: منازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها
69	المطلب الأول: تحديد طبيعة منازعات استغلال العقار الصناعي

فهرس المحتويات

71_69	الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بإكتساب العقار الصناعي
80_71	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي
81_80	المطلب الثاني:الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي
83_81	الفرع الأول: إختصاص القضاء الإداري
85_83	الفرع الثاني: إختصاص القضاء العادي
90_86	الخاتمة
102_91	قائمة المصادر والمراجع

المخلص:

اهتمت الجزائر في إطار مختلف سياساتها بتطوير وترقية الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية، تقليصا منها الاعتماد على المحروقات، وتنويع الصادرات، وتحرير النشاط الاقتصادي. ولما كان العقار الصناعي يشكل عاملا حاسما في تجسيد الاستثمار قام المشرع الجزائري بمحاولة توفير الأوعية العقارية المهيأة لاستقبال الاستثمارات والمشاريع الصناعية وذلك بتوجيه العديد من الاراضي خصيصا لإقامة هذه المشاريع الاستثمارية، هذا ما يتجلى في النصوص القانونية العديدة الهادفة إلى تنظيم هذا الوعاء العقاري من جهة، وإلى إنشاء الهيئات والمؤسسات الكثيرة الموجهة إلى تسيير وتنظيم عملية استغلاله من جهة أخرى.

وتم اعتماد الامتياز والتنازل كنظامين لمنح هذه العقارات والتي كانت في البداية تمنح عن طريق التنازل بمقابل، إلا أن المشرع تراجع عن ذلك واعتمد فكرة الامتياز محدود المدّة ليتحوّل من الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل إلى الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل وكان بذلك عقد الامتياز هو الوسيلة الوحيدة التي يمكن بموجبها استغلال الاراضي الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.

وعلى الرغم من أن المشرع الجزائري لم يحدد الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاعات التي قد تتجم عن استغلال العقار الصناعي إلا أنه غالبا ما توجه إلى القضاء الإداري مع وجود بعض الاستثناءات يمكن توجيهها إلى القسم العقاري.

الكلمات المفتاحية:

العقار الصناعي، عقد الامتياز، عقد التنازل، القضاء الإداري، القضاء العادي.

Résumé :

Dans le cadre de ses différentes politiques, l'Algérie s'est attachée au développement et à la promotion des investissements et à la réalisation du développement économique, à la réduction de la dépendance aux hydrocarbures, à la diversification des exportations et à la libéralisation de l'activité économique. Et comme le foncier industriel est un facteur déterminant dans la concrétisation de l'investissement, le législateur algérien a tenté de fournir des conteneurs immobiliers prêts à recevoir des investissements et des projets industriels en orientant de nombreux terrains spécifiquement pour la mise en place de ces projets d'investissement. Mettre en place les nombreux organes et institutions destinés à gérer et réguler le processus de son exploitation d'un autre côté.

La concession et la cession ont été adoptées comme deux systèmes d'attribution de ces biens immobiliers, qui étaient initialement accordés par voie de cession moyennant des frais, mais le législateur s'est retiré de cela et a adopté l'idée d'une concession à durée limitée pour passer d'une concession transférable à une renonciation à une concession non transférable à une concession, et donc le contrat de concession était le seul moyen sous lequel les terres destinées à la réalisation de projets d'investissement peuvent être utilisées.

Bien que le législateur algérien n'ait pas précisé l'autorité judiciaire compétente pour régler les litiges pouvant résulter de l'exploitation du foncier industriel, elle est souvent dirigée vers la justice administrative, avec quelques exceptions pouvant être dirigées vers la section de foncier.

Les mots clés :

Le foncier industriel, Contrat de concession, contrat de cession, la justice administrative, la justice ordinaire.