

جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية  
فرع: الحقوق  
تخصص: قانون إداري  
رقم: .....

إعداد الطالب:

محمد فرشات

يوم: 2022/06/28

## أحكام استغلال العقار الصناعي في الجزائر

### لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة بسكرة	أم أ	عبير مزغيش
مشرفا	جامعة بسكرة	أم أ	مكي حمشة
مناقشا	جامعة بسكرة	أم أ	حسان كليبي

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر وتقدير

نحمد الله سبحانه و تعالى و نشكره على ما أسبغ علينا من النعم ، نعمة العلم و

الصبر على إتمام هذا العمل

عرفانا بالجميل و الفضل نتقدم بالشكر العظيم و الامتتان الكبير إلى الأستاذ المشرف

مكي حمشة، الذي ساعدنا بتوجيهاته السديدة و تقويمه لبحثنا و صبره الشديد معنا ، فلم

يبخل لا بالجهد و لا بالوقت لانجاز هذه المذكرة

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى لجنة المناقشة الذين منحوا لنا جهودهم لدراسة و مناقشة

هذا البحث ،

كما لا ننسى أساتذة كلية الحقوق الكرام و بالأخص أساتذة تخصصنا الذين كان لهم

كل الفضل إلى ما وصلنا إليه

مقدمة

يعد العقار الصناعي البنية التحتية والركيزة الأساسية في الحياة الاقتصادية لأي بلد، والجزائر على غرار دول العالم يحظى فيها هذا المجال بالاهتمام الكبير من اجل المحافظة عليه و ترقيته، وهذا يتضح جليا من خلال الترسانة القانونية الضخمة والمتنوعة التي جاءت لتنظيمه منذ الاستقلال إلى غاية اليوم.

ولما كان العقار الصناعي يشكل عاملا مهما في تحقيق الاستثمار، فقد اهتمت الدولة الجزائرية وفي إطار مختلف سياساتها في تطوير وترقية الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية من خلال تبني سياسة استثمارية بترسانة من الضمانات القانونية بداية بالمرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، مروراً بالأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم وكذا المراسيم التنفيذية المتعلقة به.

غير أن تحقيق هذه السياسة وتطويرها لا يعتمد فقط على قرار الاستثمار والذي يكرس بع المزايا والإعفاءات التي تمنحها الدولة للمستثمرين، بل يتطلب منهج قانوني كامل لمعالجة رؤوس الأموال الوافدة على إقليمها أو ما يعرف بـ "السياسة الاستثمارية في الدولة" وتقضي هذه السياسة بـ ن يكون للدولة تنظيم متكامل ينظم الاستثمار منذ بدايته إلى نهايته، إذ أنه وبالإضافة إلى تشريع الاستثمار والذي يعالج انتقال رؤوس الأموال وتوظيفها لابد من وجود تشريعات نوعية آخر تعالج موضوعات هامة تتصل بالاستثمار وتؤثر فيه بصورة مباشرة، كتشريعات الملكية العقارية وتنظيم الاستغلال العقاري، هذا الأخير الذي يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق وتجسيد هذه السياسة.

ذلك أنه ومن أهم المشاكل التي تواجه الدولة في مجال الاستثمار وأول العقبات التي

ينلقاها

المستثمر الخاص ميدانيا مهما كانت طبيعة مشروعه الاستثماري هي إشكالية توفير الوعاء العقاري الاستثماري أو الأساس العقاري.

## مقدمة

بعد الاستقلال سعت الدولة الجزائرية إلى تطوير اقتصادي وتحقيق التنمية، وذلك ما لا يتأتى إلا بالحصول على رؤوس الأموال وتوفير مناصب شغل، وأكثر ما يحقق ذلك هو الاستثمار، سواء كان وطنيا أو أجنبيا.

ولجلب المستثمر وتحفيزه على دفع أمواله في إقامة مشاريع استثمارية، وجب على الدولة تقديم تحفيز وضمانات كثيرة، كتخفيض نسبة الضرائب أو الإعفاء منها كليا، ووضع نصوص قانونية خاصة به مع تطويرها حسب ما يتماشى مع حاجات المستثمر، وما يعود بالنفع على الاقتصاد الوطني، وأيضا توفير الوعاء العقاري الذي يمارس فيه المستثمر نشاطه بكل حرية وطمأنينة. لذلك قامت الدولة الجزائرية بتوجيه جزء لا يستهان به من أملاكها الوطنية إلى استقبال هذه المشاريع الاستثمارية على اختلافها، فظهر ما يسمى بالعقار الفلاحي والسياحي وحتى الصناعي، فكانت في البداية توجه أملاكها سواء كانت عامة أو خاصة للاستثمار بمختلف أشكاله، عن طريق التنازل عن هذه الأموال لصالح المستثمرين بمقابل لا يمثل في الكثير من الأحيان القيمة الحقيقية لهذه الأملاك.

يعد العقار الصناعي البنية التحتية و الركيزة الأساسية في الحياة الاقتصادية لأي بلد، والجزائر على غرار دول العالم يحظى فيها هذا المجال بالاهتمام الكبير من أجل المحافظة عليه و ترقيته، وهذا يتضح جليا من خلال الترسانة القانونية الضخمة والمتنوعة التي جاءت لتنظيمه منذ الاستقلال إلى غاية اليوم.

ولما كان العقار الصناعي يشكل عاملا مهما في تحقيق الاستثمار، فقد اهتمت الدولة الجزائرية و في إطار مختلف سياساتها في تطوير وترقية الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية من خلال تبني سياسة استثمارية بترسانة من الضمانات القانونية بداية بالمرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، مرورا بالأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم وكذا المراسيم التنفيذية المتعلقة به.

غير أن تحقيق هذه السياسة تطويرها لا يعتمد فقط على قرار الاستثمار والذي يكرس بعض المزايا والإعفاءات التي تمنحها الدولة للمستثمرين، بل يتطلب منهج قانوني كامل لمعالجة رؤوس الأموال الوافدة على إقليمها أو ما يعرف بـ"السياسة الاستثمارية في الدولة" وتقضي هذه السياسة بأن يكون للدولة تنظيم متكامل ينظم الاستثمار منذ بدايته إلى نهايته، إذ أنه وبالإضافة إلى تشريع الاستثمار والذي يعالج انتقال رؤوس الأموال وتوظيفها لابد من وجود تشريعات نوعية أخرى تعالج موضوعات هامة تتصل بالاستثمار وتؤثر فيه بصورة مباشرة، كتشريعات الملكية العقارية وتنظيم الاستغلال العقاري، هذا الأخير الذي يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق وتجسيد هذه السياسة.

ذلك أنه ومن أهم المشاكل التي تواجه الدولة في مجال الاستثمار و أول العقبات التي يثقلها المستثمر الخاص ميدانيا مهما كانت طبيعة مشروعه الاستثماري هي إشكالية توفير الوعاء العقاري الاستثماري أو الأساس العقاري.

ومن خلال ما سبق يمكن حصر إشكالية الموضوع محل البحث في التساؤل التالي:

**أحكام استغلال العقار الصناعي في الجزائر؟ الأجهزة المكلفة بإدارة وتسيير المناطق المهيأة؟ فيما يتمثل التنظيم العقاري الصناعي في إطار قانوني ترقية وتطوير الاستثمار؟**

للإجابة عن الإشكالية المطروحة، يتم تقسيم الموضوع إلى فصلين أساسيين: حيث سيتم التعرف في الفصل الأول على الإطار القانوني والتنظيمي للمحافظة العقارية الصناعية في الجزائر المتمثل في الأجهزة المكلفة بإدارة وتسيير المناطق المهيأة وكذا تنظيم العقار الصناعي في إطار قانوني ترقية وتطوير الاستثمار.

ثم يتم التطرق في الفصل الثاني إلى تطبيقات استغلال العقار الصناعي في الجزائر الذي يندرج ضمنه عقد التنازل عن العقار الصناعي والمنازعات الناشئة عنه بالإضافة إلى عقد الامتياز على العقار الصناعي والمنازعات الناشئة عنه.

# الفصل الأول

الإطار القانوني والتنظيمي للمحافظة

العقارية الصناعية



## المبحث الأول: الأجهزة المكلفة بإدارة وتسيير المناطق المهيأة (المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

### المطلب الأول: المناطق الصناعية Z.I ( les zones industrielles )

لم يعرف المشرع الجزائري المناطق الصناعية من خلال النصوص القانونية التي نظمها من خلالها، لذا سناحاول الاستئناس ببيع المحاولات، إذ عرف خبراء منظمة الأمم المتحدة للتنمية و الصناعة المناطق الصناعية بأنه (1): "عبارة عن مساحة أرضية مهيأة ومخصصة لإقامة مشاريع صناعية، تنشأ عموما بقرار من رئيس البلدية، و يشترط أن تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية، ويتوقف نجاحها على الموقع الذي تحتله بالنسبة لشبكة الطرق، و قنوات التوزيع، بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاته" أما بالنسبة للجزائر فكان أول ظهور لهذه المناطق سنة 1973 : وذلك بصور المرسوم رقم: 45-73 المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، فحددت شروط إيجاد 77منطقة صناعية على إقليم البلديات والولايات عبر كامل التراب الوطني.

قد اعتبرت هاته المناطق القلب النابض للصناعة الجزائرية في تلك الحقبة من الزمن، تم تحديد شروط إدارتها عن طرفين المرسوم رقم: 84-55 : المؤرخ في 03 مارس 1984 والمتضمن إدارة المناطق الصناعية. غير انه في مناطق النشاط الصناعي التي تم إنجازها من قبل الجماعات المحلية (البلديات والولايات)، بدت النقائص جليا في عدم تهيئة هذه المساحات التي تبقى بعيدة عن المواصفات وأدنى المقاييس المطلوبة خاصة ما يتعلق بقنوات المياه الصالحة للشرب وتصريف المياه والكهرباء والطرق، والأهم من ذلك أنه تحويل

(1) ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر،

وجهة العديد من هذه القطع الأرضية لصالح إنجاز سكنات وعقارات تجارية (1) وفيما سجلت الهيئات المختصة خلال السنوات الماضية تناقصا للمساحات القابلة للاستغلال خاصة في محيط المدن الكبير شمال البلاد، ظلت عقارات عدد من المؤسسات والشركات التي أوقفت نشاطها وحتى تلك التي تم حلها نهائيا بسبب الإفلاس أو لعامل آخر، غير مستغلة لسنوات، وبقي الغموض يكتنف مس له تسيير العقار في مجال يخضع لمضاربات عديدة، فالمناطق الصناعية التي تم إنشاؤها وتسييرها بمقتضى منشور وزاري صدر عام 1975 كانت تخضع لإجراءات محددة وواضحة بقيت نظريا فقط وبعيدة عن التجسيد بصورة سليمة في الميدان.

### الفرع الأول: مفهوم المناطق الصناعية

يحتل العقار الصناعي مكانة هامة في النظام القانوني والاقتصادي الجزائري، لكونه وسيلة اقتصادية تستخدم بهدف جذب الاستثمارات الأجنبية و تحفيز الاستثمارات المحلية بما يعود على الدولة بفوائد من جوانب متعددة، و قد ارتبط ظهور العقار الصناعي بتوسع حركة الاستثمار وتوسع أنشطته و تعدد أشكاله بتطور التجارة الدولية و بخاصة بعد التحولات التي شهدتها العالم في هذه العقود الأخيرة(2).

وإن تحديد الإطار القانوني لتنظيم و ضبط العقار الصناعي يقتضي منا التطرق إليه من خلال معرفة مفهوم هذا المصطلح ونطاقه المكاني، مع بيان الهيئات التي وضعها المشعر لضبط تسيير وإدارة هذا العنصر الاقتصادي الهام .

#### أولاً: تعريف المناطق الصناعية

حتى نحدد مفهوم العقار الصناعي لابد أولاً من البحث عن تحديد تعريفاً للعقار الصناعي وبيان نطاقه الجغرافي أو المكاني و تمييزه عن ما يشابهه من مفاهيم.

(1) ساسي سليم، المرجع السابق، ص16.

(2) وهوبي محفوظ ، مركز العقار من منظور الإستثمار، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق بودواو، جامعة بومرداس، الجزائر، 2009، عن موقع <https://www.sndl.cerist.dz>، تم الاطلاع يوم 24/05/2015، ص04

وبما أن دراستنا تركز على التنظيم القانوني للعقار الصناعي فإن هذا المبحث يعتبر كتحديد لكل ما يلي سواء من تحديد لمناطق العقار الصناعي وما يليه من إدارة وتسيير و كذا ضبط و استغلال هذه العقارات الخاصة والهامة في الاقتصاد الوطني.

وعليه سنتطرق في (المطلب الأول) إلى تعريف العقار الصناعي ، ثم نقوم بتمييزه عن العقار السياحي وعن العقار أفلاحي ثم عن العقار السكني وذلك لأن كل من هذه الأنواع تكون محلا للاستثمار وبالتالي لا بد من تحديد العقار الصناعي بتمييزه عن هذه الأخيرة.

إن التعريف بالعقار الصناعي لا بد أن يكون بشقيه اللغوي والاصطلاحي، فبالنسبة للتعريف اللغوي فالإشكال غير مطروح لأن القواميس اللغوية تعرف الكلمتين على انفعال (العقار الصناعي)، ولغويا يمكن تعريف كل كلمة لوحدها، أما التعريف الاصطلاحي فالمشرع كعادته لم يعرف العقار الصناعي تاركا الأمر للفقهاء.

### التعريف اللغوي

سنعرف الكلمتين على الترتيب :كلمة العقار ثم كلمة الصناعي.

#### العقار:

معنى عقار في معجم اللغة العربية المعاصرة عقار مفرد : (ج) عقارات ( لغير المصدر، مصدر عقار كل ملك ثابت له أصل غير منقول كالأرض والدار باع بعض عقاراته - صادرت الدولة أمواله وعقاراته - ، معا له دار ولا عقار : لا يملك شيئا العقار الحر: كل ملك خالص الملكية أي أتى بدخل سنوي دائم يسمى ريعا ويعرف على أنه، كل ما له أصل وقرار كالأرض ، والدار، والعقار هو جمع عقارات، إذن يتجلى المفهوم اللغوي للعقار كونه قيمة مادية غير قابلة للانتقال، ومتصلة بالأرض، وقد يكون هذا الأخير حسب التعريف اللغوي دائما عقارا أصليا مرتبط بالأرض، أو عقارا بالتخصيص يخدم العقار الأصلي.

#### الصناعي:

صفة لما يتعلق بمجموعة المهن المنتجة لأموال مادية من خلال العمل على مواد أولية.

## التعريف الاصطلاحي

قد وردت عدة تسميات في شأن العقار الصناعي فسمي بالعقار الموجه للاستثمار وبالعقار الاقتصادي.

لا يوجد تعريف شامل وخاص للعقار الصناعي سواء على المستوى التشريعي أو على مستوى الفقه، فبالرجوع إلى كل النصوص التشريعية والتنظيمية التي أصدرها المشرع الجزائري في خصوص العقار الصناعي، نجد أنه لم يورد له تعريفا خاصا بل اهتم فقط بتنظيم قواعده وأحكامه، وهذا راجع إلى أن وظيفة المشرع في إصدار القوانين وليس وضع التعريفات، وعليه يبقى على الفقه دور التعريف.

غير أن الفقه لم يجمع على تعريف محدد و واضح للعقار الصناعي رغم وجود تعريفات للعقار، فقد عرف الفقيه عبد الرزاق أحمد السنهوري العقار على أنه " : الشيء الثابت المستقر بحيزه، بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا هدم أو اقتلع، ومن ثم لا يمكن نقله دون تلف، والأرض و هي خير مثال للعقار لأنها ثابتة مستقرة بحيزها، وإذا جاز نقل أجزاء منها يكون ذلك بتفتيت سطحها أو نزع الأتربة والصخور. وكذلك البناء عقار لأنه ثابت مستقر بحيزه ولا يمكن نقله من مكان إلا آخر إلا بهدمه أو هدم أجزاء منه، والأشجار والغراس عقار، ولا يمكن نقلها إلا باقتلاعها من الأرض التي هي مغروسة فيه (1) و العقار الصناعي كما ذكرنا لم يعرف في القوانين، وأغلب الدراسات والأبحاث اكتفت بتعداد أصناف العقارات الصناعية وتعريف كل منها، ولعل ذلك يرجع إما لوضوح تعريفه أو بساطته لارتباطه بمفهوم العقار أو لصعوبة إيجاد تعريف للعقار الصناعي يمكنه أن ينطبق على كل أصنافه وأنواعه.

هناك من يعرف العقار الصناعي على أنه :تلك القطعة من الأرض التابعة لأملاك الدولة العامة أو الخاصة والمهيئة لأن تكون موطن المنشأة أو المصنع أو المشروع الاستثماري" ، ويعرف كذلك على أنه " : ذلك الفضاء المخصص للأنشطة والذي يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الصناعي تميزا له عن العقار الفلاحي والعقار السكني (2)

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 14.

(2) منصور أسماء، عقد الإمتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق،

ما يلاحظ أن التعريف الأول حصر العقار الصناعي على القطع الأرضية، ولكن من المعلوم أن المنشأة أو المصنع في حد ذاته عقار. وما يلاحظ على بعض التعريفات أنها ماثلت بين العقار الصناعي و العقار الاقتصادي في حين أن العقار الصناعي جزء من هذا الأخير.

وهناك تعريف آخر للعقار الصناعي بأنه: "مجموعة العقارات الموجهة والمخصصة لإنجاز مشاريع صناعية أو استثمارية" و عليه يدخل تحت نطاق هذا التعريف كل العقارات الموجهة لذلك الغرض، بغض النظر عن صنفه سواء كان مملوك للدولة أو مملوك للخواص أو ملكا وقفيا<sup>(1)</sup>.

ويعرف العقار الصناعي كذلك على أنه الحيز المكاني، أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الصناعية، سواء كان مبنيا، أو غير مبنيا، مستغلا، أو غير مستغلا<sup>(2)</sup>، ولقد عرف هذا الأخير منذ الاستقلال عدة أنظمة للاستثمار فيه نظرا لأهميته، فكانت في بداية السبعينات فكرة تقسيمه ضمن مناطق صناعية، إلا أن الإشكال الذي ظهر يتعلق بطبيعة عقد الملكية في هذه المناطق، وكيفية تسعيره وحمايته، إذا معا اعتبرنا هذه الأخيرة مناطق تخضع لنظام خاص في استغلاله، بالنظر للشروط القانونية والإدارية المنظمة لذلك<sup>(3)</sup>.

### ثانيا: التمييز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاطات:

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

جامعة الجزائر 1 ، الجزائر ، 2014 ، عن موقع <https://www.sndl.cerist.dz> ، تم الاطلاع يوم 25\_04\_2015 ، ص. 11

(1) عياد وهاب، العقار السياحي، مذكرة تخرج ، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2003، ص 04

(2) موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص 47

(3) بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الأولى، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 5

وبالتالي سنميز العقار الصناعي عن ثلاث أنه من العقارات المشابهة والتي تكون محلا للاستثمار من خلال ثلاث فروع كالتالي:

الفرع الأول: تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي.

الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عن العقار لفلاحي.

الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني.

## 1. تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي:

إن الاهتمام بالعقار السياحي بدأ مع الانفتاح الاقتصادي، أين ازدادت قيمة العقار السياحي حديثا، بحيث أنه كان سابقا غير مؤطر بالنظر لعدم الاهتمام بالمجال السياحي كمصدر هام للاقتصاد الوطني<sup>(1)</sup> وقد عرّف المشرع العقار السياحي في المادة 20 من القانون 03-03<sup>(2)</sup> المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية بقوله: "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء، المحددة في مخطط التهيئة السياحية ويظم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية، والخاصة، وتلك التابعة للخواص"، كما أن المادة 03 فقرة 02 من القانون السالف الذكر نصت على مناطق التوسع السياحي على أنها تعد في أصلها تلك المناطق المخصصة أصلا للسياحة.

## 2. تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي:

يخضع العقار الصناعي للأمر رقم 03-01<sup>(3)</sup> المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، وإلى القانون رقم: 04-08<sup>(4)</sup> المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 والذي

(1) موهوبي محفوظ ، المرجع السابق، ص 57

(2) الأمر رقم 03: 03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، يتعلن بالمناطق السياحية، الجريدة الرسمية عدد رقم 11 بتاريخ 19 فبراير 200

(3) الأمر رقم 03: 01 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 47 بتاريخ 22 أوت 2001.

(4) الامر رقم 08 : 04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة

للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49 مؤرخة في: 03 سبتمبر 2008

يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. هذا دون التعرض إلى كل النصوص التي تنظم العقار الصناعي. أما العقار لفلاحي فيرتبط مباشرة بالأراضي الفلاحية، أو التي تكون مخصصة للزراعة، سواء كانت محل إستغلال أم لا، وتعد الأراضي الفلاحية متنوعة بالنظر لتنوع المجال الجغرافي الواقعة فيه، سواء كانت في سهول، أو في جبال، أو في صحراء (1)

### 3. تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني:

لقد تم التطرق للقوانين الرئيسية المنظمة للعقار الصناعي و في مقدمتها كل من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 والأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، أما العقار السكني فيخضع تنظيمه بالإضافة للأمرين السابقين إلى عدة قوانين هي القانون رقم 03-87 المتعلق بالتهيئة العمرانية والقانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية الذي أعتبر بمثابة قفزة نوعية في مجال تعبئة الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية، لكن هذا القانون ولأسباب ظرفية واقتصادية أظهر محدوديته وعدم نجاعته، لذلك تم إلغاؤه بعد سبع سنوات من دخوله حيز التطبيق بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

### ثالثا: تصنيف المناطق الصناعية:

#### تصنيف المناطق الصناعية حسب النشاط الصناعي الممارس

على أساس نوع النشاط الصناعي الممارس داخل المنطقة الصناعية، يمكن تصنيف المناطق الصناعية إلى مناطق صناعية متعددة القطاعات، مناطق صناعية مساعدة، مناطق صناعية وظيفية، كما تصنف بالنظر إلى خطورة النشاط الممارس فيها.

#### أولا - تصنيف المناطق الصناعية بحسب نوع النشاط:

تتقسم المناطق الصناعية بحسب النشاط المقام فيها إلى:

#### 1- مناطق صناعية متعددة القطاعات: هي تلك المناطق التي تتوطن فيها مؤسسات

صناعية تنتمي إلى قطاعات صناعية مختلفة، لا تربطه بينها أية علاقة.

(1) موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص 47

2- المناطق الصناعية المساعدة: هي تلك المناطق التي تتوطن فيها مؤسسات صناعية من الحجم الصغير وتعمل في قطاعات مختلفة لفائدة مؤسسة صناعية كبيرة تستورد منتجاتها وتمارس الرقابة عليها.

3- المناطق الصناعية الوظيفية: هي تلك المناطق التي تتوطن فيها مؤسسات صناعية لها نفس نوع أو طبيعة النشاط وفقا لهذا المعيار، لدينا نوعين من المناطق الصناعية في الجزائر مناطق صناعية متعددة القطاعات، حيث أننا نجد في بعض المناطق الصناعية إنتاج المواد الغذائية، والصناعة الطبية... الخ، كما أننا نجد مناطق صناعية وظيفية مثلها منطقة حاسي مسعود. وقد اعتمد المشرع الجزائري على نوعية الصناعات المتوطنة في المنطقة، كمعيار لتصنيف المناطق الصناعية وذلك بناء على نص المادة الأولى من المرسوم رقم 55-84 وكان التصنيف كما يلي:

- مناطق تقوم فيها أعمال ذات مصلحة محلية.
- مناطق تقع فيها أعمال متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة.
- منطقة صناعية تقع فيها أعمال نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة.

كما أورد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وعلى أساس نفس المعيار، تقسيم المناطق الصناعية، أو ما يسمى حسب المخطط المناطق المندمجة للتنمية الصناعية، إلى:

- مناطق مندمجة للتنمية الصناعية المتعددة الخدمات: الجزائر، بومرداس، بجاية، تيزي وزو، البليدة، مدية، وهران، سيدي بلعباس، تلمسان، مستغانم، معسكر، تيارت، سعيدة، شلف، عنابة، قسنطينة، سطيف، برج بوعريرج، قالمة، باتنة، تبسة، الأغواط، غرداية، بسكرة ومسيلة.

- مناطق مندمجة للتنمية الصناعية المتخصصة: جيجل، سكيكدة، وهران (أرزويو)، ورقلة حاسي مسعود، فانطلاقا من كثافة المؤسسات والتخصص التكنولوجي، تم التعرف على الأقطاب التكنولوجية.

ثانيا - تصنيف المناطق الصناعية حسب خطورة النشاط الممارس فيها.

تم تصنيف بعض المناطق الصناعية بواسطة نصوص قانونية إلى مناطق ذات أخطار



كبرى، وهي تختلف عن المناطق الصناعية الأخرى من حيث طبيعتها، فهي أولا غير محددة بحدود واضحة بين الفضاءات المخصصة للمصانع وتلك التي بقيت للاستعمال العام، وثانيا من حيث الوظيفة، فهي تحتوي على مجموعة من الهياكل القاعدية ذات خصوصية تتعلق بالنشاط الصناعي الممارس في المنطقة وتتشرك فيها كل المركبات المتواجدة على مستواها. يوجد في الجزائر منطقتين من هذا النوع وهما المنطقة الصناعية بسكيكدة والمنطقة الصناعية بأرزيو، فهاتين المنطقتين تعتبران الأكثر تهديدا في الجزائر بسبب طبيعة النشاطات الصناعية المتواجدة.

لقد أعلن المرسوم التنفيذي رقم 06-161 المؤرخ في 17 ماي سنة 2006<sup>(1)</sup> المنطقة الصناعية بسكيكدة منطقة ذات أخطار كبرى، وقد تم تعريف المنطقة الصناعية لسكيكدة على أنها "امتداد المساحة المعروفة والمحددة بعقود الملكية ورخص شغل الأرض الموضوعة تحت تصرف مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في سكيكدة وتأوي مجموع المنشآت والنشاطات البترولية والغازية والصناعات المرتبطة بتحويل المحروقات والمصالح التابعة لها وكذا ميناء المحروقات المجاور لها"<sup>(2)</sup>

لقد حدّد هذا المرسوم مجموعة من الأحكام لتنظيم هذا النوع من المناطق الصناعية، فمثلا يخضع منح الأرض لإنجاز مشروع ما، ومهما تكون طبيعته، إلى ترخيص مسبق من مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في سكيكدة وبنفس التعريف وشروط الاستغلال أعلن أيضا المرسوم التنفيذي رقم 06-162 المؤرخ في 17 ماي سنة 2006 المنطقة الصناعية بأرزيو منطقة أخطار كبرى<sup>(3)</sup>

**ثالثا: تصنيف المناطق الصناعية حسب الهيئة المنشئة للمنطقة الصناعية والهيئة المكلفة بتسييرها.**

باعتبار الهيئة المنشئة للمنطقة الصناعية تختلف عن تلك المسيرة لها فإن تصنيف المناطق الصناعية يختلف باختلاف الهيئة المنشئة أو المسيرة.

(1) مرسوم تنفيذي رقم 06 : 161 المؤرخ في 17 مايو سنة 2006، يعلن المنطقة الصناعية بسكيكدة منطقة ذات أخطار كبرى، في الجريدة الرسمية، العدد 33 ، بتاريخ 21 مايو سنة 2006 ، ص ص 4\_6

(2) راجع نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 161 المرجع نفسه، ص 5

(3) مرسوم تنفيذي رقم 06 \_ 162، المؤرخ في 17 مايو سنة 2006 ، يعلن المنطقة الصناعية بأرزيو منطقة أخطار

كبرى ، في الجريدة الرسمية العدد 33 ، بتاريخ 21 مايو سنة 2006 ، ص 6 ص-8

## 1- تصنيف المناطق الصناعية حسب الهيئة المنشئة لها:

توجد ثلاثة أنواع من المناطق الصناعية بحسب الهيئة المنشئة للمنطقة الصناعية وهي:

- المنطقة الصناعية التابعة للقطاع العام التي تتكفل بإنشائها الدولة أو الولاية أو البلدية.

- المناطق الصناعية التابعة للقطاع الخاص والتي تنشئها تعاونية أو جمعية أو شركة مساهمة.

- المناطق الصناعية المختلطة والتي تقوم بإنشائها تعاونية أو جمعية من الصناعيين أو شركة مساهمة بواسطة مساعدات مالية تقدمها الدولة في شكل قرض طويل المدة<sup>(1)</sup>

إن النوع الموجود في الجزائر وفقا لهذا المعيار هو المناطق الصناعية التابعة للقطاع العام، والتي عرفت عدة مشاكل أدت بالسلطات إلى تقرير إعادة تأهيلها والإعلان في سنة 1998 عن عدم إنشاء مناطق صناعية جديدة، لكن في سنة 2010 تراجعت الدولة وأعلنت عن إنشاء مناطق صناعية جديدة تستجيب لمعطيات ومقاييس تقنية معتمدة دوليا، قصد خلق مناطق صناعية من الجيل الجديد. واستنادا لنص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فإن هذه الأخيرة تضطلع بمهمة المرقى العقاري لفائدة الدولة، فيما يتعلق بالمناطق الصناعية الجديدة.

إن فتح المجال للقطاع الخاص لم يحدث إلا في سنة 2015، وذلك بموجب المادة 58 التي نصت على أنه "يمكن الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من (قانون المالية لسنة<sup>(2)</sup> 2016 القطاع الخاص، إنشاء وتهيئة وتسيير مناطق النشاط ومناطق صناعية على أراضي غير فلاحية تشكل ملكيتهم". وإلى حين وضع دفتر الشروط من قبل الوزارة المكلفة بالاستثمار، فإن تجسيد هذه المناطق في أرض الواقع لم يتحقق بعد

(1) عبد الحميد جبار، مرجع سابق، ص14

(2) قانون رقم 15- 85 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2015، يتضمن قانون المالية لسنة 2016، في الجريدة الرسمية

العدد 72، بتاريخ 31 ديسمبر سنة 2015، ص22

## 2- تصنيف المناطق الصناعية حسب الهيئة المسيرة لها:

من خلال المرسوم رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، يظهر بأن المشرع قد اعتمد تصنيف آخر على أساس المؤسسة القائمة بتسيير المنطقة الصناعية وهي:

- مناطق صناعية مسيرة من قبل مؤسسات محلية ذات طابع اقتصادي.
- مناطق صناعية مسيرة من قبل مؤسسات وطنية ذات طابع اقتصادي.
- مناطق صناعية مسيرة من قبل وحدات خاصة.

نلاحظ على هذا التصنيف أنه لم يصبح ذا أهمية، بسبب تقرير إنشاء شركات التسيير العقاري لتحل محل شركات تسيير المناطق الصناعية، وبذلك تم توحيد نمط تسيير المناطق الصناعية وأصبحت نوعا واحدا بالنسبة للنوع الأول والثاني، وبقيت المناطق الصناعية المسيرة من قبل الوحدات الخاصة. كما ظهر منذ سنة 2007 نوع آخر من المناطق التي ستتحمل مهمة تسييرها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، حيث صدر قرار بإنشاء 42 منطقة صناعية أوكلت مهمة تسييرها لهذه الهيئة، وبالتالي أصبح هناك نوعا آخر تسييره الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

## 3- تصنيف المناطق الصناعية بحسب موقعها.

بناء على التصنيف الذي اعتمده منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية، تنقسم المناطق الصناعية بحسب موقعها إلى مناطق صناعية حضرية ومناطق صناعية شبه حضرية ومناطق صناعية ريفية.

**أولاً: المناطق الصناعية الحضرية:** وهي تلك المناطق الصناعية المتواجدة في وسط أو ضواحي مركز حضري مهم، أو مدينة كبيرة يفوق عدد سكانها 500000 نسمة.

**ثانياً: المناطق الصناعية شبه حضرية:** تعتبر المنطقة الصناعية شبه حضرية إذا تواجدت في المدينة الرئيسية الريفية أو شبه الريفية، والتي لا يجب أن يقل عدد سكانها عن 50000 نسمة.

**ثالثاً: المناطق الصناعية الريفية:** هي تلك المتواجدة في المدينة الرئيسية لمنطقة ذات طابع ريفي، والتي لا يجب أن يقل عدد سكانها عن 25000 نسمة<sup>(1)</sup>.

(1) عبد الحميد جبار، مرجع سابق، ص 12

وبتطبيق هذا المعيار في تحديد نوع المناطق الصناعية المتواجدة في الجزائر، نجد أن أغلبها من النوع الأول أي أنها مناطق صناعية حضرية، ولكثرة هذا النوع من المناطق الصناعية قررا لمشروع<sup>(1)</sup> من خلال أهداف المخطط التوجيهي للمناطق الصناعية والأنشطة، تنظيم نقل مواقع الأنشطة الصناعية نحو المناطق الداخلية، وذلك في إطار الخيارات الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

## الفرع الثاني: كيفية إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية

### مقومات و مراحل إنشاء المناطق الصناعية:

لإنشاء المناطق الصناعية نسعى للاسترشاد بجملة من المقومات أهمها على سبيل

المثال

#### 1. الموقع:

قد يؤدي الاختيار غير المناسب لموقع المنطقة الصناعية إلى فقدان خصوصيات معينة أو تغيير في النظام الايكولوجي الطبيعي. فعلى سبيل المثال، قد يؤدي استصلاح الأراضي في المناطق القيمة بيئيا كالأراضي الرطبة بهدف إنشاء مناطق صناعية إلى تدمير الموائل الطبيعية لأنواع كثيرة من النبات والحيوان. ويستلزم اختيار الموقع الأمثل عملية تخطيط شامل<sup>(2)</sup>، يتم خلالها دراسة المتغيرات وتحديد المواقع المتوافقة مع المحددات الحاكمة والأخذ في الاعتبار التأثيرات البيئية والاجتماعية وأخيرا تقوم الإدارة بتعيين الموقع ويتطلب اتخاذ القرار لاختيار الموقع ما يلي:

- البعد عن المناطق البيئية الحساسة كالأراضي الرطبة والغابات وغيره؛

- تحديد المناطق التي يمكن تخفيف التأثيرات البيئية عليها، من خلال التخطيط

والإدارة السليمة؛

(1) المادة 41 من القانون رقم 20/01، المرجع السابق .

(2) مدحت كاضم القرشي، الاقتصاد الصناعي، دار وائل للنشر، عمان، ص48

- اختيار الأراضي قليلة الانحدار، ذات التربة الفقيرة والمنخفضة الخصوبة
- تجنب المناطق المعرضة للسيول أو ذات التربة الطينية أو المعرضة للزلازل فهي غير اقتصادية وغير مناسبة بيئيا.
- إعادة استخدام مناطق جرى تطويرها سابقا لاحتواء الزحف العمراني ولتجنب التعدي على الأراضي لزراعية والرطوبة والغابات والموارد الطبيعية ذات القيمة؛ فحص الأراضي السابق استخدامها، للتأكد من خلوها من المخلفات السامة والخزانات الأرضية والملوثات المختلفة للهواء والتربة والمياه.

## 2. الأيدي العاملة:

تعتبر الأيدي العاملة من المقومات الأساسية لإنشاء المناطق الصناعية وفي العادة فإن الإنتاج يتأثر كثيرا بهذا العنصر سواء من حيث الكم أو الكفاءات المتنوعة، لذلك يعتمد الموقع على الكثافة السكانية مما يزيد من عدد الطبقة العاملة، أما الكفاءة فإنها تحتاج إلى عمال فنيين ذوي خبرة ومهارة وقد يكونوا من أصحاب المؤهلات العلمية والفنية. من هنا نلاحظ أهمية وجود مراكز التأهيل والتدريب في تأهيل وتدريب تلك العناصر العاملة وتطويرها حسب احتياجات الصناعة ومتطلباتها لذلك فإن وجود مراكز التدريب والمدارس والمعاهد الصناعية تساهم في إمداد احتياجات تلك المناطق من تلك الفئة العاملة والتي تمتاز بالخبرة والكفاءة<sup>(1)</sup>.

## 3. المواد الخام:

إن المناطق الصناعية وبشكل عام تقوم على المؤسسات الصناعية التي بداخلها، وإن هذه المؤسسات تقوم على أساس الصناعات التحويلية بهدف تكوين وصناعة مادة جديدة لخدمة منفعة البشر وإشباع رغباتهم وتحقيق احتياجاتهم. من هنا نلاحظ أهمية توفر المواد الخام،

(1) محمد أزهر سعيد السماك، إقتصادية الموقع الصناعية وتقييم المشروعات دراسة الجدوى، عمان ، دار زهران 1772،

ومن اجل تحقيق تلك الغاية وبأقل التكاليف، حيث يعتبر عنصر المادة الخام من أعلى النفقات عادة في الصناعة لذلك نرى بان واقع الصناعة يبرز أهمية كبيرة للمواد الخام وطرق الحصول عليها.

#### 4. رأس المال:

إن قيام أي نشاط اقتصادي يحتاج إلى رأس المال سواء لشراء المواد الأولية التي يعتمد عليها في العملية الإنتاجية أو للحصول على المكان والمعدات والآلات اللازمة لانجاز العملية الإنتاجية الصناعية وبذلك يكون رأس المال إحدى أهم مستويات الصناعة الحديثة . إن أهمية رأس المال باعتباره إحدى مقومات الصناعة لا يرجع إلى أهمية النقود التي ينبغي توفرها لإجراء العملية فقط<sup>(1)</sup>، بل ترجع بالدرجة الأساس إلى ضرورة توفير احتياجات الصناعة من الآلات والمعدات ووسائل النقل والمواد الخام والنصف مصنعة... الخ. فالصناعة بحاجة إلى رأس مال متغير لتأمين احتياجاتها من المواد الخام و دفع الأجور، وهي بحاجة كذلك إلى رأس مال ثابت لتأمين احتياجاتها من الآلات والمكان وإقامة الإنشاءات والمباني، وكلما كبر حجم المشروع كلما ازدادت الحاجة إلى رأس المال، فالاحتياجات من رأس المال اللازمة لتنفيذ المشروع الصناعي تتوقف بالدرجة الأساس على طبيعة الصناعة ومدى تطور الأسلوب التقني فيها.

#### 5. الطاقة:

تعتبر الطاقة من العوامل المهمة في إنشاء المناطق الصناعية لأنها العصب المحرك للعملية الإنتاجية داخل المؤسسات، ولقد كان لتوافر الطاقة وبكميات اقتصادية كبيرة الدور المهم في انتشار دائرة التصنيع وتقدمها في بدا الأمر. ولكن مع التقدم التكنولوجي الذي ساهم بشكل كبير في تقليل من الأهمية النسبية للطاقة بوصفها عاملا محدودا في عملية

(1) رخاس سامية، المرجع السابق، ص7

تحديد موقع المنطقة الصناعية إلى حد بعيد. وذلك من خلال إمكانية إحلال بين مصادر الطاقة المختلفة وبالتالي انخفاض الأهمية النسبية لكل مصدر على حد.

## 6. النقل:

يعتبر عامل النقل والمواصلات من العوامل المهمة بالنسبة لإنشاء المناطق الصناعية، وإن قيام وتطور الصناعة لا يستلزم نقل المواد الخام أو الطاقة فقط أو توفير خدمة النقل الجيدة، بل نقل القوى العاملة من مواقع سكنها إلى المناطق الصناعية وبالعكس. كل ذلك يجعل من خدمة النقل الجيدة والرخيصة نسبيا أهم مقومات الصناعة الحديثة واختيار مواقع المناطق الصناعية.

### أولاً: تحديد الأجهزة المكلفة بتجسيد وتهيئة المناطق الصناعية:

تعد الجزائر من خلال كل المقومات المتوفرة لديها، احد أهم البلدان النامية التي تمتلك ثروات هائلة و متنوعة كالمواد الأولية و الثروة الطاقية، التي يمكن استغلالها من جلب الاستثمارات سواء كانت وطنية أو أجنبية. و من أهم هذه المقومات نجد العقار الصناعي الذي يعد الفضاء و القاعدة التي تستقر فيها مجمل النشاطات الاستثمارية مهما كان نوعه. وستحدث في هذا المطلب عن موضوع هام، ألا وهو مجال أو نطاق العقار الصناعي الذي يمكن إقامة استثمارات عليه، وتلك العقارات الصناعية الموجهة للاستثمار، بتحديد أصنافه ومناطق تواجده، باعتباره من أهم عوامل جذب الاستثمارات في الجزائر، والتي يعول عليها حالياً لتوفير دخل جديد للخزينة العمومية، وعليه قسمنا هذا المطلب إلى ثلاث فروع ، نتطرق إلى كل نوع من أنواع العقار الصناعي الموجه للاستثمار يعني تسيير العقار الصناعي من قبل أعلى هيئة سياسية بالدولة و هو مجلس الوزراء و كذا المجلس الوطني للاستثمار ذو التشكيل الوزاري أيضا والذي سنتناولهما في هذا الفرع على التوالي.

## مجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار:

## أولاً: مجلس الوزراء

يتكون مجلس الوزراء من جميع الطاقم التنفيذي المكون من جميع الوزراء المشكلين للحكومة المعينة بموجب مرسوم رئاسي. ويتأسس رئيس الجمهورية مجلس الوزراء طبقاً للصلاحيات المحددة له في الدستور ويبيت المجلس في جميع القضايا والملفات الوطنية المتعلقة بتنفيذ برنامج رئيس الجمهورية ومن بين تلك الملفات والقضايا منح الامتياز على أراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية<sup>(1)</sup>، إذ أن الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي يكون بناء على قرار من مجلس الوزراء الذي يعتبر شرطاً وجوبياً وهذا على حسب المادة 06 من الأمر 04-08، والمشاريع التي تكون محلاً لمنح الامتياز عن طريق التراضي هي تلك التي لها طابع الأولوية وتشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن والمحدثة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة وتساهم في تنمية المناطق المحرومة. ويكون الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من طرف مجلس الوزراء بناء على اقتراض من المجلس الوطني للاستثمار.

## ثانياً: المجلس الوطني للاستثمار:

يعتبر المجلس الوطني للاستثمار من أجهزة الاستثمار التي تم إنشاؤها بموجب الأمر رقم: 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار في الفصل الأول الذي جاء بعنوان " المجلس الوطني للاستثمار " من الباب الرابع الذي جاء بعنوان " أجهزة الاستثمار " ضمن المواد من 18 إلى 20 : منه ، حيث جاء في المادة "ينشأ مجلس وطني للاستثمار يدعى في صلب النص المجلس ، يرأسه رئيس الحكومة.

ولكن سرعان ما تم تعديل الأمر رقم: 01-03 بموجب الأمر: 06-08 المتعلق بتطوير الاستثمار، الذي ألغى المادتين 19 و 20 من الأمر رقم: 01-03 وعدل المادة : 18 السابق الذكر و التي أصبحت تنص بعد التعديل على أنه: " ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ، مجلس وطني للاستثمار...و يوضع تحت سلطة و رئاسة رئيس الحكومة."

(1) المرجع نفسه، ص13



وتم تنظيم المجلس الوطني للاستثمار بالمرسوم التنفيذي رقما 06-355: (1) المتعلق بصلاحيات المجلس الوطن للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه و سيره ، الذي جاء تماشيا مع محتوى الأمر رقم: 06-08 المتعلق بتطوير الاستثمار.

### ثالثا: الوزير المكلف بترقية الاستثمارات

الوزير منصب سياسي و بهذه الصفة يمارس الوزير سلطة سياسية يعتبر مسؤولا عنها أمام رئيس الجمهورية في ظل الدستور الحالي، وهو يرأس إدارة الوزارة، وبهذه الصفة يمارس نشاط إداريا واسعا وهو الممثل القانوني للدولة التي يبرم باسمها العقود، ويقوم بكل عمل أمام القضاء سواء كمدعي و مدعى عليه، و هو الأمر الرئيسي بصرف النفقات العمومية أي أنه يعطي الأمر بالدفع داخل وزارته.

و قد حدد المرسوم التنفيذي: 11-16 المؤرخ في: 25 يناير 2011 صلاحيات وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، حيث نصت المادة الأولى منه أنه: " في إطار السياسة العامة للحكومة، يمكن لوزير الصناعة وترقية الاستثمار اقتراح عناصر السياسة الوطنية في المجال الصناعي و ترقية الاستثمار، كما يتابع و يراقب تطبيق هذه السياسة، طبقا للقوانين المعمول بها.

ويعنوان العقار الصناعي و ترقية الاستثمار تنص المادة: 09 من نفس المرسوم على أنه:

- يسهر على تناسق مجموع التدابير والأجهزة المحفزة على تطوير الاستثمار، كما يقرر التحسينات الضرورية.
- يقرر أي نشاط و إجراء يرمي إلى تطوير السوق المالي و وضع وسائل للتمويل تكون مكيّفة مع الاستثمار.
- يضمن متابعة المشاريع الاستثمارية الكبرى.
- يشارك في تحسين شروط الحصول على العقار الاقتصادي.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 355 - 06 : المؤرخ في 05 :أفريل 2006 ،يتضمن بصلاحيات المجلس الوطن للإستثمار وتشكيلته وتنظيمه و سيره ، الجريدة الرسمية عدد رقم :64 بتاريخ :11 اكتوبر 2006

## رابعاً: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ( ANDI )

تصنف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ضمن المرافق العامة ذات الطابع الوطني وذلك لارتباطها بشخص معنوي عام هو الدولة<sup>(1)</sup>، وفي هذا نصت المادة 21 من الأمر رقم: 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار على : "تتسأ لدى رئيس الحكومة وكالة وطنية لتطوير الاستثمار تدعى في صلب النص " الوكالة " ، كما نصت المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 356-06 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها على : "يشد رئيس الحكومة وكالة وطنية لتطوير الاستثمار، تدعى في صلب النص " الوكالة " وحسب ما جاء في المادة: 21 من الأمر رقم :03-01 فهي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، أما المرسوم التنفيذي رقم: 356-06 سالف الذكر، فقد أضاف من خلال المادة:01 منه أنها ذات طابع إداري، وحسب المادة 02 من نفس المرسوم فمقر الوكالة يقع في مدينة الجزائر، كما لها هياكل غير مركزية على المستوى المحلي.

## ثانياً: اختصاصات الأجهزة المكلفة بتجسيد وتهيئة المناطق الصناعية

**تهيئة المنطقة الصناعية:** تتم تهيئة المناطق الصناعية عن طريق هيئات ومؤسسات مختلفة نذكرها حسب الترتيب التالي:

- هيئات عمومية اقتصادية منشأة بموجب المرسوم رقم 25/15 المؤرخ في 07/17، وهذا عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية، أو نشاطات ذات منفعة وطنية ومنتوعة تابعة لوزارات مختلفة.

- مؤسسات اقتصادية حسب الكيفيات التي ستحدد بمرسوم عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية خاصة وتابعة لسلطة رئاسة واحدة. عن طريق وحدة متخصصة تتسأ بموجب القانون وفي التنظيمات المعمول بها، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة. وتجدر

(1) عبد القادر بابا، سياسة الاستثمارات في الجزائر و تحديات التنمية في ظل التطورات العالمية الراهنة ، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، فر التخطيط، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير ،جامعة الجزائر ، 2014 ، عن موقع :

<https://www.sndi.cerist.dz>، تم الاطلاع يوم 24 / 05 / 2015 ، ص. 157

الإشارة هنا أنه تقع على عاتق الأجهزة المهيأة لإدارة المناطق الصناعية ضرورة المحافظة على مبدئين أساسيين هما: الحصول على العقارات والتنازل عليها إذا كان ذلك ضروريا لإنجاز مشاريع داخل المنطقة الصناعية من جهة، والتعديل في حالة حدوث إشكالات في برنامج المنطقة بما يتناسب مع حجم الصناعة المقامة في المنطقة، وهذا في إطار تهيئات إضافية، كما يقع على عاتقها تهيئة شبكات المنشآت القاعدية داخل المنطقة وضمان الاستغلال الحسن للعقار

### الفرع الثالث: تحديد اختصاصات الأجهزة المكلفة بإدارة وتسيير المناطق الصناعية

#### أولاً: الأجهزة المكلفة بإدارة المناطق الصناعية

##### الهيئات المكلفة بإنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها:

اختلفت الهيئات المنشئة للمناطق الصناعية والمهيأة لها في الجزائر منذ استرجاع السيادة الوطنية إلى يومنا هذا، وذلك باختلاف الهيئات المكلفة بتهيئة الإقليم، باعتبار أن هذه المناطق تعد من وسائل تنفيذ سياسة تهيئة الإقليم لذلك سندرس هذه الهيئات و سنتناول دور الجماعات المحلية في إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية.

##### تداول عدة هيئات على مهمة إنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها:

أنشئت أغلب المناطق الصناعية بقرارات وزارية مشتركة، وكانت في أغلبها في سنوات الرخاء 1970-1980 وتمت تهيئتها من قبل الدولة. وقد تعاقبت عدة هيئات على عملية إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية، سندرسها تباعاً في خمسة مراحل وسيساعدنا في تحديدها، تواريخ إنشاء وإلغاء الهيئات المكلفة بإنشاء وتهيئة المناطق الصناعية.

##### من سنة 1956 إلى سنة 1980 (الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم CADAT )

لقد تم خلال فترة الاحتلال وبالضبط في سنة 1956، إنشاء هيئة خاصة بإنشاء المناطق الصناعية في الجزائر وتسييرها، ولقد تم الحفاظ على هذه الهيئة وبنفس التسمية حتى بعد استرجاع السيادة الوطنية.

## ثانيا: اختصاصات أجهزة تسيير المناطق الصناعية:

## 1- الهيئة المكلفة بإنشاء المناطق الصناعية خلال فترة الاحتلال الفرنسي:

عرفت الجزائر في الفترة الاستعمارية وضع مناطق مخصصة للصناعة أنشئت ووطنت حول بعض المدن الجزائرية وذلك لخدمة الاقتصاد الفرنسي، هذا الأمر دفع بالسلطات الاستعمارية إلى اعتماد برنامج طويل الأمد للتكفل وبالتسيير بين هذه المناطق والمناطق السكنية وجعلها في وضع ينسجم مع شبكة الطرق، السكك الحديدية ومختلف الشبكات الأخرى من كهرباء وغاز....<sup>(1)</sup>

وتطبيقا لهذا البرنامج، تم تقرير توسيع أحكام القانون رقم 53-683 المؤرخ في 06-08-1953 المتضمن القانون العقاري الفرنسي ليشمل الجزائر. وبناء عليه أنشأ سنة 1956 الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم (CADAT) الذي كان من مهامه انجاز المناطق الصناعية في الجزائر وتسييرها، وهذا ما نصت عليه المادة 88 من المقرر 11/56 المعتمد بالمرسوم المؤرخ في 12-04-1956 التي نصت على أنه: "تتأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي، تسمى الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم (CADAT) والتي تهدف إلى تسهيل تطوير المناطق السكنية والصناعية في الجزائر"<sup>(2)</sup>.

## 2- الهيئة المكلفة بإنشاء المناطق الصناعية بعد استرجاع السيادة الوطنية:

بعد استرجاع السيادة الوطنية بقي الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم هو المكلف بإنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها، حيث صدر المرسوم رقم 217/63 المؤرخ في 18 جوان سنة

(1) حمزة فسيح، مرجع سابق، ص18

(2) عبد الحميد جبار، مرجع سابق، ص1

Décret n° 63-217 du 18 juin 1963 relatif à la composition du conseil de surveillance et du conseil d'administration de la caisse algérienne d'aménagement territoire, (C.A.D.A.T), journal officiel, n° 43 du 28 juin 1963, p 672.

1963 المتعلق بتشكيل مجلس مراقبة الصندوق الجزائري للتهيئة الإقليم ومجلس إدارته<sup>(1)</sup>، هذا النص نظم فقط مجلسي مراقبة الصندوق وإدارته، دون الجوانب الأخرى التي بقيت خاضعة للنص القانوني نفسه الذي كان ينظمه قبل استرجاع السيادة الوطنية، فبقي الصندوق يحتفظ بنفس الطبيعة القانونية فهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وقد وضعت مباشرة تحت وصاية وزارة إعادة البناء والأشغال العمومية والنقل.

من أهم اختصاصات الصندوق فيما يتعلق بالمناطق الصناعية، التخطيط لإنشاء المناطق الصناعية، وكذا تنفيذ مشاريع إنشائها وتهيئتها، ويكون ذلك أولاً باقتناء العقارات التي ستكون المنطقة الصناعية<sup>(2)</sup>، ثم بتهيئتها وتزويدها بالمرافق اللازمة التي تسهل استغلالها كقواعد للمشاريع الاستثمارية الصناعية<sup>(3)</sup>، وفي الأخير إعادة بيع هذه العقارات للأشخاص طبيعية أو معنوية على أساس القيمة التجارية لها وبذلك فمهمة الصندوق هو تجسيد البرنامج الذي تضعه وزارة الأشغال العمومية والبناء فيما يتعلق بالمناطق الصناعية وتحت الرقابة الكاملة لهذه الأخيرة.

ولقد استمر الصندوق في القيام بمهامه إلى أن خضع لإعادة هيكلة نتيجة الإصلاحات التي جاء بها الميثاق الوطني لسنة 1976 ودستور 1976<sup>(4)</sup>.

في نفس المرحلة الزمنية، وبعد إحدى عشرة 11 سنة من عمل الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم، وفي سنة 1973 أنشئت لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية بموجب المرسوم رقم: 73-45<sup>(5)</sup>، هذه اللجنة وضعت على مستوى وزارة الأشغال العمومية والبناء،

Décret n° 63-217 du 18 juin 1963 relatif à la composition du conseil de surveillance<sup>(1)</sup>

et du conseil d'administration de la caisse algérienne d'aménagement territoire,

(C.A.D.A.T), journal officiel, n° 43 du 28 juin 1963, p 672

(2) وتكون عملية الاقتناء إما باستعمال إجراء نزع الملكية، أو عن طريق التراضي بحيث يكون بمقابل مالي ومحل تقييم من طرف إدارة أملاك الدولة على أساس القيمة التجارية للعقار وتحرر بشأنها عقود ملكية في الشكل الإداري، وبمجرد دخول الملك في ذمة الصندوق يخرج نهائياً من عداد أملاك الدولة ويصبح التعامل فيه حراً دون تدخل من إدارة أملاك الدولة.

(3) عبد الحميد جبار، مرجع سابق، ص 20

(4) المرجع نفسه، ص 21

(5) اعتبر مجموعة من الكتاب والباحثين أن نشأة المناطق الصناعية كان بموجب هذا المرسوم، لكن حسب محتوى المرسوم في حد ذاته فإن نشأة المناطق الصناعية كان قبل ذلك . ومن الناحية التاريخية فإن المناطق الصناعية يعود

أي نفس الوصاية التي يخضع لها الصندوق، وهي تحت رئاسة وزير الأشغال العمومية والبناء، وتضم ضمن أعضائها مدير الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم بالإضافة إلى ممثلي الوزارات التي لها علاقة بالمناطق الصناعية ومهمتها الأساسية، كما نصت عليه المادة 2 من هذا المرسوم، هي جمع المعلومات المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية على كافة التراب الوطني، وتقديم كل رأي أو اقتراح أو كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن وذلك لترقية المناطق على أحسن وجه، وكذا تنمية مناطق العمران المعنية.

من خلال هذا الدور الذي منح لهذه اللجنة، يظهر أن المناطق الصناعية آنذاك بدأت تعرف مشاكل تتعلق في الأساس بتهيئتها، فاللجنة جاءت لتقييم وضع تهيئة المناطق الصناعية، وفي مرحلة ثانية تقديم الآراء والاقتراحات والمساعدات لترقية المناطق الصناعية. وهذا يدل على عدم نجاح الصندوق في تهيئة المناطق الصناعية.

فدور اللجنة الاستشارية، حسب نص هذه المادة وحسب تسمية اللجنة في حد ذاتها، هو دور استشاري فقط فيما يتعلق بتهيئة المناطق الصناعية، دون أن يكون لها دور في اتخاذ القرار الخاص بإنشائها أو اختيار موقعها.

**المرحلة الثانية من سنة 1980 إلى سنة 1983 (المركز الوطني للدراسات والإنجاز**

**العمرائي (CNERU)**

في سنة 1980 تم حل الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم<sup>(1)</sup>، وتم نقل أمواله وأنشطته وهياكله إلى المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمرائي، والوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم.

**أولاً: المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمرائي:**

لقد تم وضع المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمرائي تحت وصاية وزارة الإسكان والتعمير، وهو مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي، أحدث بموجب المرسوم رقم 80-276 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة<sup>(2)</sup> 1980، فمن اختصاصاته إنجاز دراسات المتعلقة بالمناطق

تاريخ ظهورها إلى الفترة الاستعمارية كما سبق توضيحه

(1) مرسوم رقم 80-275 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 1980، يتضمن حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ونقل أمواله وأنشطته وهياكله، في الجريدة الرسمية، العدد 48، بتاريخ 25 نوفمبر سنة 1980

276 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 1980، يتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والإنجاز

(2) مرسوم تنفيذي رقم 80-276 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 1980، يتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات

والإنجاز، في الجريدة الرسمية، العدد 48، بتاريخ 25 نوفمبر سنة 1980. ملغى

الصناعية، وفقا للمخطط الوطني للتنمية الاقتصادية والاجتماعية<sup>(1)</sup>، القيام بانجاز المناطق الصناعية وتسييرها مؤقتا<sup>(2)</sup>، كما أنه يتابع ويراقب تحت سلطة وزير الإسكان والتعمير تنفيذ المخططات التي توضع لتطوير المناطق النوعية ومنها المناطق الصناعية، وذلك بالاتصال مع المصالح المعنية ولاسيما المصالح المحلية<sup>(3)</sup>

### ثانيا: الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية (ANAT):

تم إحداث الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية بموجب المرسوم رقم 80-277 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 1980<sup>(4)</sup>، وهي كذلك مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي، تعمل لحساب وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية .

مهامها بالنسبة للمناطق الصناعية تتمثل في جمع وضبط الإعلام الضروري لتحديد مخططات شغل التربة واستعمال الموارد المائية، ووضع المشاريع التمهيديّة للمخططات التوجيهية الخاصة بالتهيئة العمرانية الطويلة الأجل، ولهذا الغرض فإنها تتسق أشغال الهيئات المعنية عن طريق تصنيف أنواع التربة، وتحضير العناصر الضرورية لتحديد المناطق التي يمكن أن تقام فيها منشآت حضرية و/أو صناعية<sup>(5)</sup>.

### دور الجماعات المحلية في إنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها:

تقتضي سياسات التنمية المحلية عموما إشراك الهيئات المحلية في تصور وتنفيذ البرامج الإنمائية، وهو ما يستدعي إشراك الجماعات المحلية في تنفيذ البرامج الوطنية لتهيئة المناطق الصناعية، وهذا الأمر نجده غائبا في برامج إعادة تأهيل المناطق الصناعية. إن تدخل الجماعات المحلية في مجال إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية، لا يجب أن يقتصر على اقتراح إنشاء منطقة صناعية، وإنما يتعدى ذلك إلى التدخل على كل المستويات المرتبطة مباشرة بتهيئة تلك المناطق<sup>(6)</sup>.

(1) راجع نص المادة 2 من المرسوم رقم 80-276، المرجع نفسه، ص 1736

(2) راجع نص المادة 18 من المرسوم 80-276، المرجع نفسه، 1738

(3) راجع نص المادة 2 من المرسوم رقم 80-276، المرجع نفسه، ص 1736

(4) مرسوم رقم 80-277 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 1980 ، يتضمن إحداث الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، في

الجريدة الرسمية، العدد 48 ، بتاريخ 25 نوفمبر سنة 1980

(5) راجع نص المادة 3 من المرسوم رقم 80-277، المرجع نفسه، ص 1740

(6) محمد الشجيعي وعبد ال رحيم لشقر، مرجع سابق، ص 20.

لهذا سندرس في الفرع الأول دور البلدية في إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية، وفي الفرع الثاني نتطرق لدور الولاية في هذا المجال أيضا.

### دور البلدية فيما يتعلق بإنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها:

حسب النصوص القانونية المتعلقة بالبلدية في الجزائر التي صدرت منذ عام 1967 وإلى آخر نص صدر عام 2011<sup>(1)</sup>، فإن دور البلدية في إنشاء منطقة صناعية على مستواها، اقتصر على عملية التخطيط لها فقط وذلك من خلال وثائق التعمير<sup>(2)</sup>، أو مخططات التنمية الاقتصادية على المستوى المحلي.

- إذا رجعنا إلى الأمر رقم 24/67 المؤرخ في 18 يناير سنة 1967 المتضمن قانون البلدية، نجد أن المشرع لم يصرح مباشرة بدور البلدية في إنشاء المناطق الصناعية. ولكن بطريقة غير مباشرة يمكن للبلدية أن تقرر إنشاء مناطق للقيام بالنشاط الصناعي وذلك وفق توجيهات المخطط الوطني لتنمية النشاطات الاقتصادية<sup>(3)</sup>.

أما من خلال القانون رقم 90-08 المتعلق بالبلدية، نلاحظ أن البلدية يمكن لها المبادرة بإنشاء مناطق صناعية، لكن حسب ما يتلاءم مع طاقتها ومخططها التنموي، كما أن لها دور فيما يخص وجود المناطق الصناعية على مستوى البلدية، ويظهر ذلك من خلال وجوب وجود وسائل التعمير على مستوى كل بلدية، والتي تفرض عليها أن تتحقق من احترام تخصيص الأراضي وقواعد استعمالها، كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات

(1) قانون رقم 11-10 المؤرخ في يونيو سنة 2011 يتعلق بالبلدية، في الجريدة بتاريخ الرسمية، العدد 37، رقم 3 يوليو سنة 2011

(2) مهدي بنمير، "إمكانيات وحدود التدخل الاقتصادي للجماعة بالمغرب: حالة إعداد المناطق الصناعية"، مجلة القانون والاقتصاد، العدد 9/1993، جامعة سيدي محمد بن عبد الله كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، فاس، ص 88. (3) رجع المواد 135/2، 136، 143، من الأمر رقم 67-24، المؤرخ في 18 يناير سنة 1967 المتضمن قانون البلدية، في الجريدة الرسمية، العدد 6، بتاريخ 18 يناير سنة 1967 ملغى.

تنص المادة 135-2 ويحدد (المجلس الشعبي البلدي) وفقا للمخطط الوطني للتنمية النشاطات الاقتصادية التي من شأنها أن تحقق التنمية البلدية ويقرر الوسائل الخاصة بذلك"

المادة: 136 "يسهم المجلس الشعبي البلدي في وضع وتنفيذ المخطط الوطني للتنمية.

ويستشار مسبقا في كل مشروع يكون تحقيقه من واجبات الدولة أو كل جماعة عمومية أخرى في دائرة البلدية" (دور استشاري)". المادة: 143 "يسهل المجلس الشعبي البلدي وينشط كل مبادرة تهدف لتحسين التنمية الصناعية في دائرة البلدية".



البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات. إن المجلس الشعبي البلدي يجب أن يوافق على كل مشروع على تراب البلدية يتضمن مخاطر تمس بالبيئة، بما فيها المناطق الصناعية التي تشكل خطرا حقيقيا على البيئة، خاصة إذا لم تحترم كل الشروط المتعلقة بالمحافظة على البيئة.

كما يقع على عاتق البلدية، وفي إطار تنفيذ قرارات إنشاء المناطق الصناعية التي تعتبر من المشاريع التي يمكن أن تكون على مستوى كل بلدية، حماية الأراضي الزراعية، وهنا يمكن الإشارة أن هذا الأمر محدود، خاصة مع وجود مجموعة من التعليمات سواء من الوزير الأول أو من وزارة الداخلية التي تسمح باستعمال الأراضي الفلاحية لتنفيذ البرامج التنموية، بما في ذلك إنشاء المناطق الصناعية<sup>(1)</sup>.

بالنسبة لقانون البلدية الساري المفعول، أي القانون رقم 10-11، فإنه اتبع نفس ما جاء في قانون البلدية لسنة 1990، مع التأكيد على وجوب موافقة البلدية على المشاريع الاقتصادية التي يمكن أن تسبب أضرار للبيئة والصحة العمومية<sup>(2)</sup>.

---

(1) رجع نصوص المواد 88، 90، 91، 92 من القانون رقم 90\_08 المؤرخ في 17 أبريل سنة 1990 المتعلق بالبلدية، في الجريدة الرسمية، العدد 15، بتاريخ 11 أبريل 1990. ملغى.

تنص المادة: " 88 تبادر البلدية بكل عمل أو إجراء من شأنه تطوير الأنشطة الاقتصادية التي تتماشى مع طاقتها ومخططها التنموي. كما تنفذ كل إجراء كفيل بتشجيع تدخل المتعاملين."

المادة " 90 يتعين على البلدية أن تتزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها."

المادة: " 91 على البلدية أن تتحقق من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين وتنظيمات المعمول بها."

المادة: " 92 تشترط الموافقة القبلية للمجلس الشعبي البلدي على إنشاء أي مشروع على تراب البلدية يتضمن مخاطر من شأنها الإضرار بالبيئة."

المادة: " 94 على المجلس الشعبي البلدي أثناء إقامة المشاريع المختلفة عبر تراب البلدية رعاة حماية الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء

(2) راجع المواد 109، 110، 111، 112، 113، 114، 115، 116، 117، 118، 119، 120، 121، 122، 123، 124، 125، 126، 127، 128، 129، 130، 131، 132، 133، 134، 135، 136، 137، 138، 139، 140، 141، 142، 143، 144، 145، 146، 147، 148، 149، 150، 151، 152، 153، 154، 155، 156، 157، 158، 159، 160، 161، 162، 163، 164، 165، 166، 167، 168، 169، 170، 171، 172، 173، 174، 175، 176، 177، 178، 179، 180، 181، 182، 183، 184، 185، 186، 187، 188، 189، 190، 191، 192، 193، 194، 195، 196، 197، 198، 199، 200، 201، 202، 203، 204، 205، 206، 207، 208، 209، 210، 211، 212، 213، 214، 215، 216، 217، 218، 219، 220، 221، 222، 223، 224، 225، 226، 227، 228، 229، 230، 231، 232، 233، 234، 235، 236، 237، 238، 239، 240، 241، 242، 243، 244، 245، 246، 247، 248، 249، 250، 251، 252، 253، 254، 255، 256، 257، 258، 259، 260، 261، 262، 263، 264، 265، 266، 267، 268، 269، 270، 271، 272، 273، 274، 275، 276، 277، 278، 279، 280، 281، 282، 283، 284، 285، 286، 287، 288، 289، 290، 291، 292، 293، 294، 295، 296، 297، 298، 299، 300، 301، 302، 303، 304، 305، 306، 307، 308، 309، 310، 311، 312، 313، 314، 315، 316، 317، 318، 319، 320، 321، 322، 323، 324، 325، 326، 327، 328، 329، 330، 331، 332، 333، 334، 335، 336، 337، 338، 339، 340، 341، 342، 343، 344، 345، 346، 347، 348، 349، 350، 351، 352، 353، 354، 355، 356، 357، 358، 359، 360، 361، 362، 363، 364، 365، 366، 367، 368، 369، 370، 371، 372، 373، 374، 375، 376، 377، 378، 379، 380، 381، 382، 383، 384، 385، 386، 387، 388، 389، 390، 391، 392، 393، 394، 395، 396، 397، 398، 399، 400، 401، 402، 403، 404، 405، 406، 407، 408، 409، 410، 411، 412، 413، 414، 415، 416، 417، 418، 419، 420، 421، 422، 423، 424، 425، 426، 427، 428، 429، 430، 431، 432، 433، 434، 435، 436، 437، 438، 439، 440، 441، 442، 443، 444، 445، 446، 447، 448، 449، 450، 451، 452، 453، 454، 455، 456، 457، 458، 459، 460، 461، 462، 463، 464، 465، 466، 467، 468، 469، 470، 471، 472، 473، 474، 475، 476، 477، 478، 479، 480، 481، 482، 483، 484، 485، 486، 487، 488، 489، 490، 491، 492، 493، 494، 495، 496، 497، 498، 499، 500، 501، 502، 503، 504، 505، 506، 507، 508، 509، 510، 511، 512، 513، 514، 515، 516، 517، 518، 519، 520، 521، 522، 523، 524، 525، 526، 527، 528، 529، 530، 531، 532، 533، 534، 535، 536، 537، 538، 539، 540، 541، 542، 543، 544، 545، 546، 547، 548، 549، 550، 551، 552، 553، 554، 555، 556، 557، 558، 559، 560، 561، 562، 563، 564، 565، 566، 567، 568، 569، 570، 571، 572، 573، 574، 575، 576، 577، 578، 579، 580، 581، 582، 583، 584، 585، 586، 587، 588، 589، 590، 591، 592، 593، 594، 595، 596، 597، 598، 599، 600، 601، 602، 603، 604، 605، 606، 607، 608، 609، 610، 611، 612، 613، 614، 615، 616، 617، 618، 619، 620، 621، 622، 623، 624، 625، 626، 627، 628، 629، 630، 631، 632، 633، 634، 635، 636، 637، 638، 639، 640، 641، 642، 643، 644، 645، 646، 647، 648، 649، 650، 651، 652، 653، 654، 655، 656، 657، 658، 659، 660، 661، 662، 663، 664، 665، 666، 667، 668، 669، 670، 671، 672، 673، 674، 675، 676، 677، 678، 679، 680، 681، 682، 683، 684، 685، 686، 687، 688، 689، 690، 691، 692، 693، 694، 695، 696، 697، 698، 699، 700، 701، 702، 703، 704، 705، 706، 707، 708، 709، 710، 711، 712، 713، 714، 715، 716، 717، 718، 719، 720، 721، 722، 723، 724، 725، 726، 727، 728، 729، 730، 731، 732، 733، 734، 735، 736، 737، 738، 739، 740، 741، 742، 743، 744، 745، 746، 747، 748، 749، 750، 751، 752، 753، 754، 755، 756، 757، 758، 759، 760، 761، 762، 763، 764، 765، 766، 767، 768، 769، 770، 771، 772، 773، 774، 775، 776، 777، 778، 779، 780، 781، 782، 783، 784، 785، 786، 787، 788، 789، 790، 791، 792، 793، 794، 795، 796، 797، 798، 799، 800، 801، 802، 803، 804، 805، 806، 807، 808، 809، 810، 811، 812، 813، 814، 815، 816، 817، 818، 819، 820، 821، 822، 823، 824، 825، 826، 827، 828، 829، 830، 831، 832، 833، 834، 835، 836، 837، 838، 839، 840، 841، 842، 843، 844، 845، 846، 847، 848، 849، 850، 851، 852، 853، 854، 855، 856، 857، 858، 859، 860، 861، 862، 863، 864، 865، 866، 867، 868، 869، 870، 871، 872، 873، 874، 875، 876، 877، 878، 879، 880، 881، 882، 883، 884، 885، 886، 887، 888، 889، 890، 891، 892، 893، 894، 895، 896، 897، 898، 899، 900، 901، 902، 903، 904، 905، 906، 907، 908، 909، 910، 911، 912، 913، 914، 915، 916، 917، 918، 919، 920، 921، 922، 923، 924، 925، 926، 927، 928، 929، 930، 931، 932، 933، 934، 935، 936، 937، 938، 939، 940، 941، 942، 943، 944، 945، 946، 947، 948، 949، 950، 951، 952، 953، 954، 955، 956، 957، 958، 959، 960، 961، 962، 963، 964، 965، 966، 967، 968، 969، 970، 971، 972، 973، 974، 975، 976، 977، 978، 979، 980، 981، 982، 983، 984، 985، 986، 987، 988، 989، 990، 991، 992، 993، 994، 995، 996، 997، 998، 999، 1000.

لهذا الغرض، يتخذ المجلس الشعبي البلدي كافة التدابير من شأنها تشجيع الاستثمار وترقيته. تحدد كفاءات تطبيق هذه

## المطلب الثاني: مناطق النشاطات ZA

جاء القانون رقم: 82-11 المؤرخ في 21 افريل 1982 والمتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص بالتنازل، حيث أن المستثمر الخاص والمعتمد من طرف الإدارة يمكنه الاستفادة من عقد التنازل على العقار الصناعي في حدود مناطق النشاط المنشأة والمهياة خصيصا لذلك الاستثمار وخارج المناطق الصناعية.

ومناطق النشاط هي تلك المناطق التي تم إنشاؤها بموجب قرارات اتخذت في إطار تطبيق الأمر رقم: 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات حيث تم إنشاء 449 منطقة نشاط على مستو 46 ولاية بمساحة إجمالية تقدر بـ7500 هكتار.

وأسندت مهمة تسيير مناطق النشاطات في أول الأمر إلى البلديات بمقتضى الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ثم أحييت إلى الوكالة العقارية الوطنية والوكالات العقارية المحلية، فالوكالة العقارية الوطنية تم إنشائها بموجب المرسوم رقم 86-03 المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>(1)</sup>، وتتولى الوكالة العقارية

المادة عن طريق التنظيم. "المادة": 114 يقتضي إنشاء أي مشروع يحتمل الإضرار بالبيئة والصحة العمومية على إقليم البلدية موافقة المجلس الشعبي البلدي، باستثناء المشاريع ذات المنفعة الوطنية التي تخضع للأحكام المتعلقة بحماية البيئة" ،المادة": 115 ضمن الشروط المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما وبمساهمة المصالح التقنية للدولة تتولى البلدية : التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها"

المادة": 117 تسهر البلدية على الحفاظ على وعائها العقاري ومنح الأولوية في تخصيصها لبرامج التجهيزات العمومية والاستثمار الاقتصادي. وتسهر أيضا على الحفاظ على الأملاك العقارية التابعة للأملاك العمومية للدولة" المادة 2/118 ويمكنها (البلدية) أيضا القيام أو المساهمة في تهيئة المساحات الموجهة لاحتواء النشاطات الاقتصادية أو التجارية أو الخدماتية"

(1) المادة: 02 من المرسوم رقم: 86-03 ، المؤرخ في 07 يناير 1986 ، المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، الجريدة الرسمية، عدد رقم 01، الصادرة بتاريخ 08 يناير 1986.

المبادرة لتسهيل عمل البلديات وتحقيق الأهداف المسطرة لها في مجال الاحتياطات العقارية والبرمجة والتسيير العمراني كما تتولى تطبيق ذلك<sup>(1)</sup>.

### الفرع الأول: مفهوم مناطق النشاطات

#### أولاً: تعريف مناطق النشاطات:

هي عبارة عن مناطق صغيرة المساحة، والحجم وأنشأت لاستقطاب صناعات صغيرة متوسطة ذات طابع محلي، ويتم إنشاء مناطق النشاط بمبادرة من البلديات بموجب قرارات اتخذت في إطار تطبيق الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 والمتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات، أما مهمة تسييرها فقد أسندت لمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تسمى بالوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

ولقد جاء القانون 11/82 المتعلق بالاستثمار بفكرة ضرورة مشاركة القطاع الخاص في التنمية الاقتصادية والذي منح بعض الأفاق 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 وسع المشرع في أمر إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، حيث رخص لأشخاص القانون الخاص إنشاء مناطق صناعية ومناطق نشاطات وتجهيئتها وتسييرها، على أراض غير فلاحية تتدرج ضمن الملكية الخاصة، وذلك بناء على دفتر شروط تعده الوزارة. المكلفة بالاستثمار في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

(1) المادة 03 من نفس المرسوم

## ثانيا: نشأة مناطق النشاط

أغلب<sup>(1)</sup> مناطق النشاط أنشئت قبل الإصلاحات الاقتصادية، بمبادرات محلية قرار من الوالي ومداولة المجلس الشعبي البلدي، دون أن يوجد إطار تشريعي وتنظيمي، واضح وحسب نصوص سارية<sup>(2)</sup> آنذاك تستند البلديات في إنشاءها لمناطق النشاط على مخططات التعمير، وفي حالة غيابها يستند على المساحات المؤقتة للتعمير Périimètre d'urbanisation Provisoire المحددة من طرف المجلس الشعبي البلدي بمساعدة لجنة تقنية، وفي حالة غياب كلاهما<sup>(3)</sup>، يستند على رأي لجنة اختيار القطع الأرضية المنشأة بموجب المرسوم 304-82 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 02-82 المؤرخ في 09 أكتوبر 1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء<sup>(4)</sup>.

وتؤكد التقارير الوزارية<sup>(5)</sup>، أن مناطق النشاط تعيش فوضى كبيرة من حيث الإنشاء، إذ الولايات والبلديات وحتى هيئات أخرى كديوان ترقية السكن العائلي كانت تتخذ قرار الإنشاء، دون استشارة الهيئات المركزية، كما تفتقر هذه المناطق في غالب الأحيان للمنشآت

(1) « La Quasi-totalité des Zones d'activité sont Le Résultat des initiatives local, en ce sens qu'une Zone d'activité est érigé sur la base d'un simple arrêté des collectivités locales (wilaya,APC) »:République Algérienne Démocratique et Populaire ,Ministère de la participation et de la promotion de l'investissement,Note N °78, op cit , P33

(2)المادة 06 من المرسوم 103-75، المؤرخ في 27 أوت المتضمن تطبيق أحكام الأمر: 26-74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية للبلدية( ج ر عدد 105 لسنة 1975) الملغى بالمرسوم: 405-90 المتضمن إحداث وكالات محلية للتسيير، والتنظيم العقاريين الحضريين.

(3) «En L'Absence d'un plan d'urbanisme Directeur ou d'un plan d'urbanisme provisoire c'est la politique dite de – choix de terrain – qui est utilisée » : Abdella Mesahal,Stratégie d'évitement de procédure trop complexe,le cas de la zone D'Activité de Chteib, Aménageurs et Aménages en Algérie,Héritages des Années BOUMEDIENNE et Chadli , L'harmattan 2004, P172.

(4) ج ر عدد 06 المؤرخة في 09-02-1982م

(5)الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة الصناعة و إعادة الهيكلة، برنامج إعادة تأهيل و عصنة المناطق صناعية ومناطق النشاط، الإشكالية، الحوصلة و الأفاق، ماي 2000 ، ص30

الملائمة والتهيئة الضرورية، لأنها لم تكن محل دراسات جدية وموضوعية<sup>(1)</sup> وهو ما يتجسد في منطقة النشاط بوتليليس في ولاية وهران، حيث تم إنجازها على أراضي مستتعية<sup>(2)</sup>.

وأدى تكليف الجماعات المحلية بتسيير مناطق النشاط فيما يخص الإنشاء، لعدة نقاط سلبية يمكن حصرها فيما يلي<sup>(3)</sup>:

- استعمال اللاعقلاني للأراضي المتوفرة في مناطق النشاط.
- عدم استعمال المناطق للأس هضاف التي خصصت لها.
- عدم تطهير الوضعية القانونية للأراضي المتوفرة فيها، لعدم إتباع إجراءات إدماج الأراضي ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية.
- انعدام المنشآت القاعدية.

ولعل ما سؤهم في ذلك، المرسوم رقم 82-190 المؤرخ في 29 ماي 1982 المحدد لصلاحيات البلدية والولاية واختصاصاتها في قطاعي الإسكان والتعمير<sup>(4)</sup>، فحسب المادة 03 منها كان يمكن للبلدية دون الرجوع للسلطات المركزية البت في إنشاء مناطق نشاط داخل محيطها الحضري، تساوي مساحتها أو تقل عن 10 هكتارات، وتسلم رخص تجزئة الأراضي وتهيئها لأجل البناء.

(1) « La Création d'une Grande Partie des Zones d'activités n'a pas été le résultat D'études sérieuses et objectives », République Algérienne Démocratique et Populaire, Rapport du Ministère de la participation et promotion de l'investissement, Note N°78, OP cit, P37.

(2) « Les Zones d'activités de BOUTLELIS et TAFRAOUI Sont Situées sur des terrains Marécageux », voir : Abdallah Mesahal, Stratégie d'évitement de procédure trop complexe, le cas de la zone D'Activité de Chteib ,Op cit , 2004, P172

(3) تقرير إحصاء مناطق النشاط حسب الولايات الصادر عن وزارة الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الإستثمار، ص 04، 05، ص 33 و 34.

(4) ج ر عدد 22 لسنة 1982، ص 1112.

وفي ظل الإصلاحات الاقتصادية، قانون التوجيه العقاري 25-90 المؤرخ في 18/11/1990 أسند مهمة تسيير<sup>(1)</sup> مناطق النشاط لمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تسمى، الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين.

### ثالثا: الوظائف الاقتصادية لمناطق النشاطات

استخدم رصيد الاحتياطات العقارية البلدية، الذي أدمج فيه جميع الأراضي الواقعة في الحدود العمرانية مهما كانت طبيعتها القانونية<sup>(2)</sup> كوعاء لإنشاء هذه المناطق، حيث في العهد الاشتراكي باعتبار مناطق النشاط تدخل في أملاك الجماعات المحلية، فهي تدخل في ملكية الدولة، لأنه حسب المادة<sup>(3)</sup> 14 من دستور 1976 جميع الأملاك الوطنية بما فيها التابعة للجماعات المحلية تمثل ملكية الدولة، وإدماج الأملاك الوطنية في بوتقة ملكية الدولة بما فيها أملاك الجماعات لها أبعاد إيديولوجية، مفادها أن الدولة المخول الوحيد لتملك وسائل الإنتاج<sup>(4)</sup> ومحاولة لذر الغبار في أعين أنصار الاشتراكية، صدر القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 يوليو 1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، إذ تكشف لنا القراءة المتأنية لهذا النص القانوني عن وجود 5 أصناف من الأملاك الوطنية، من بينها الأملاك المستخصة التي تقترب حسب الأستاذ رحمان<sup>(5)</sup> من الدومين الخاص، حيث ميّز المشرع

(1) المادة 86 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري

(2) حسب المادة 05 من الأمر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية للبلدية الملغى بموجب القانون 25/90 المتضمن توجيه العقاري، تُدرج ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية الأراضي التابعة للجماعات المحلية و، الأراضي التابعة لأملاك الدولة بما فيها التي آلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر 102/66 والأراضي التابعة لمزارع التسيير الذاتي، والأراضي الممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين، والأراضي المدمجة أو الموهوبة لصندوق الثورة الزراعية، كما شمل الإدماج المساحات التابعة للخواص الزائدة عن الاحتياجات الخاصة فيما يخص البناء

(3) نصت المادة 14 من دستور 1976 الصادر بموجب الأمر 76-97 المؤرخة في 22/11/1976، ج ر مؤرخة في

24 نوفمبر 1976

(4) La Formulation de bien de l'Etat donne bien l'impression entend s'imposer comme l'unique sujet de Tout les droits de propriété et les collectivités locales en sont exclues ....>>, TAHAR KHELFOUNE, le Domaine public en Droit Algérien Réalité et fiction, op cit page 142.

(5) Extrait de TAHAR KHELFOUNE, le Domaine public en Droit Algérien, op cit , page 223

من الأملاك المستخرصة التي تحوزها الدولة والأملاك المستخرصة التي تحوزها جماعاتها المحلية، فتصبح للجماعات نفس مرتبة الدولة في التملك، التسيير والتصرف.

المبحث الثاني: تنظيم العقار الصناعي في إطار قانوني ترقية وتطوير الاستثمار

المطلب الأول: تنظيم العقار الصناعي في إطار قانون ترقية الاستثمار ( م س ر رقم

(12 /93

حرصا من الدولة الجزائرية على توفير المناخ الأنسب لجلب الاستثمارات، خُصت أراضي تابعة للمجموعة الوطنية لإنجاز مشاريع استثمارية في مناطق تعرف تأخرا في التنمية .

ولقد نظمت قوانين الاستثمار، وقوانين المالية المتعاقبة كيفية استغلال الأراضي التابعة للمجموعة الوطنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير بموجب المادة 151 من القانون 84-21 المؤرخ في 24 سبتمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985<sup>(1)</sup>، يجوز لإدارة شؤون أملاك الدولة والعقارات، بالتنازل مقابل ولفائدة المبادرين المعنيين عن الأراضي العارية التابعة للدولة الواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير التي اعترف بضرورتها لإنجاز مشاريع الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا .

وتطبيقا لأحكام المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985، صدر المرسوم رقم 86-05 بتاريخ 07 جانفي 1986<sup>(2)</sup>، ليحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا المتواجدة خارج مساحات التعمير أو المناطق المهيأة.

(1) :ج ر عدد 72 المؤرخة في 31 ديسمبر .

(2) :ج ر عدد 01 المؤرخة في 08 جانفي 1986.



وفي سياق متصل، صدر القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية<sup>(1)</sup>، ليحفز الاستثمار في أراضي المجموعة الوطنية المتواجدة في المناطق الواجب ترقيتها و التي كانت تسمى<sup>(2)</sup> بالمناطق المحرومة في ظل القانون 82-11 المتعلق بالاستثمار الخاص، ليلغى القانون الأخير بموجب القانون 88-25 المؤرخ في 12 جويلية 1988 المتعلق بتوجيه الاستثمارات<sup>(3)</sup> الاقتصادية، وتستفيد النشاطات الصناعية وتلك المتعلقة بالخدمات ذات الأولوية والمفتوحة للاستثمار الاقتصادي الخاص، حسب أحكام المادة 03 من القانون 88-25 من الأسبقية في الحصول على الأراضي الموجهة للاستثمار وفقا للأشكال المنصوص عليها قانونا<sup>(4)</sup>.

بعدها صدر المرسوم التنفيذي 89-09 المتعلق بتحديد المناطق الواجب ترقيتها، المعدل بالمرسوم التنفيذي 91-321 المتضمن كفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية، ليله القانون رقم 91-25 المؤرخ في 16 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992<sup>(5)</sup>، ليؤكد في المادة 161 على مبدأ التنازل بالتراضي بمقابل مالي على الأراضي التابعة لأملك الدولة الخاصة، لإنجاز مشاريع استثمارية سواء كان ذلك للمقيمين أو غير المقيمين، مع تطبيق تخفيض<sup>(6)</sup> على القيمة التجارية للأراضي التابعة للدولة المتنازل عنها .

(1) نصت المادة 51 من القانون 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 على ما يلي <<سعيًا وراء ضمان تنمية المناطق الواجب ترقيتها طبقا للخطة الوطنية للتهيئة العمرانية، سيتم في إطار قوانين المالية وعند الاقتصاد عن طريق التنظيم اتخاذ إجراءات تشجيعية و تحفيزية ذات طابع اقتصادي واجتماعي وجبائي، تختلف حسب كل منطقة>>.

(2) ج ر عدد 34 المؤرخة في 24 أوت 1982.

(3) ج ر عدد 28 المؤرخة في 13 جويلية 1988.

(4) المادة 03 من القانون 88 25 المؤرخ في 12 يوليو 1988 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية

(5) ج ر عدد 44 لسنة 1991

(6) تصل إلى غاية 80 % عندما تقام الاستثمارات في المناطق الواجب ترميمها، و(25%) عندما تنجز خارج المناطق الواجب ترميمها.

وترقية ودعمًا للاستثمار، نصت المادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 على منح الدولة تنازلات عن أراضي تابعة للأمالك الوطنية بشروط امتيازية تصل إلى الدينار الرمزي لصالح الاستثمارات التي تتجزئ في المناطق الخاصة المصنفة، إلى مناطق التوسع الاقتصادي (ZEE)، والمناطق المطلوب ترقيتها (ZAP).

وتطويرًا للاستثمار، صدر الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 الذي ألغى أحكام المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05/10/1993، وبالتالي التخلي عن مفهوم المناطق الخاصة وتصنيفها لعدم تحقيقه التنمية الاقتصادية في المناطق المحرومة خلال ما يقارب 09 سنوات، حيث توجهت الاستثمارات في الأراضي الواقعة بمناطق التوسع، مما ترتب عليه تعميق أزمة عدم التوازن الجهوي الاقتصادي لما تزخر به من مميزات<sup>(1)</sup> وارتفاع معدلات البطالة في المناطق الفقيرة.

ويصدر الأمر 06-11<sup>(2)</sup>، تم بني نظام الامتياز قابل للتنازل ك لصيغة لاستغلال في جميع المناطق، ليتراجع المشرع في الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المعدل والمتمم عن نظام التنازل، متبنيًا نظام الامتياز غير قابل للتنازل كصيغة وحيدة.

واستنادًا على قوانين الاستثمار وقوانين المالية، يتبين أن جزء مهم من العقار الصناعي نُظم في مناطق خاصة تُصنف إلى مناطق واجب ترقيتها ومناطق تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، مما يفرض علينا التطرق لها والوقوف عند مميزاتها و خصائصها.

(1) حددت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 94-321 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، مميزات هذه المناطق، باعتبارها <فضاءات جيواقتصادية تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكاملة، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية و البشرية أو ال هياكل القاعدية المطلوب حشدها، ورفع شأنها أو الكفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع و الخدمات و تطوير >

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

## الفرع الأول: المناطق الخاصة

لقد قسم المشرع الجزائري المناطق الخاصة إلى نوعين مناطق مطلوب ترقيتها، ومناطق التوسع الاقتصادي، وأول ما ظهرت المناطق الخاصة كان في القانون رقم 12-93 المتعمق بترقية الاستثمار، وكان لزاما على المشرع بهدف تنظيم هذه المناطق استصدار المرسوم 321-94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من القانون - التنفيذي رقم 12-93 السالف الذكر.

### أولاً: المناطق المطلوب ترقيتها ZAP :

أدمج المشرع الجزائري مفهوم المناطق المحرومة، الجنوب، أقصى الجنوب، المعزولة وأيضا المناطق التي يجب ترقيتها، وتنظم المادة 321-91 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 الذي عرفها على أنها البلديات التي تعرف تأخيرا هاما بالنسبة للمستوى الوطني أو المستوى الولائي في إشباع الاحتياجات الاجتماعية في درجة التجهيز وفي مستوى المداخل، وأيضا القانون رقم 03-87 المتعمق بالتهيئة العمرانية على أنه وحدات ترابية تحتاج إلى تنمية وتقتضي منح تدابير تشجيعية وتحفيزية ذات طابع اقتصادي، اجتماعي وضريبي في إطار قوانين المالية، والمخططات الوطنية للتنمية<sup>(1)</sup>، ويتم تحديد البلديات المطلوب ترقيتها بموجب قرار مشترك من السلطات المكلفة بالتهيئة العمرانية وكذا السلطات المكلفة بالجماعات المحلية والمالية بعد أخذ رأي الهيئات المحلية.

### ثانياً: المناطق التوسع الاقتصادي ZEG :

هي المناطق التي تتمتع بخصائص اجتماعية واقتصادية متكاملة، أي تتمتع بهياكل قاعدية وثروة بشرية، التي تسعى الدولة إلى ضمها بهدف رفع إمكانياتها لمساهمة في تطوير الأنشطة الاقتصادية<sup>(2)</sup> باستثناء:

- المناطق المطلوب ترقيتها

(1) انظر المادة 51 من القانون رقم 03-87، مرجع سابق.

(2) بوجدة مخموف، العقار الصناعي، ط 2، دار بومو لمطبعة والنشر والتوزيع، 2006، ص. 20-22

- الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكانية الكبرى المحددة في القانون والتنظيم لاسيما القانون رقم 90-30 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والقانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990.
- الأماكن المخصصة لتقديم خدمات عمومية مثل الموانئ والمطارات
- مواقع المركبات السياحية والاستجمامية الكبرى<sup>(1)</sup>.

ويعين بقرار وزاري مشترك من السلطات المكلفة بالمالية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية والتخطيط، بعد اقتراح من الجماعات المحلية، وبعد أخذ رأي الاتحادات أو الجماعات التي يهمها الأمر، وتجدر الإشارة إلى أن هذه المناطق ليس لها وجود في الميدان<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: المناطق الحرة

إن المناطق الصناعية الحرة هي مناطق مساحتها مضبوطة، وتمثل الأملاك العمومية للدولة وتتمارس عليها أنشطة صناعية وخدمية وتجارية، وذلك طبقا للشروط المقررة قانونيا وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر، والمتضمن المناطق الحرة.

### أولا: المناطق الحرة وكيفية تعيينها:

وتحدث المناطق الحرة بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة وبناء على اقتراح من وزير المالية باعتباره المسؤول الأول عن الأملاك الوطنية للدولة، كما تحدد الأنشطة موقعها الجغرافي وحدودها وقوامها ومساحتها، وعند الاقتضاء تحدد الأنشطة التي

(1) انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 مؤرخ في 17 أكتوبر، 1994 يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 5 أكتوبر، 1993 المتعمق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، ج ر ع، 67 الصادر في 19 أكتوبر.

(2) بوجردة مخموف، مرجع سابق، ص 23.

تسمح أن تمارس فيها، ويمكن أن يشمل العقار الذي يقع عليه أساس المنطقة على مطار أو ملك وطني، أو يقع بالقرب من ميناء أو مطار أو منطقة صناعية إذا كان نشاط صناعي.

### ثانيا: تحديد الطبيعة القانونية للمناطق الحرة وبيان كيفية تسييرها

و من خلال هاته المعايير نصل إلى أن العقار التابع للدولة أو جماعتها الإقليمية الموجه للاستثمار الصناعي هو من الأملاك الوطنية الخاصة نظرا لطبيعته الاقتصادية التي يسري عليها القانون الخاص و إن كان ذلك لا يمثل القاعدة العامة حيث يمكن أن يخضع لنظام قانوني مختلط، كما أن الأملاك الخاصة مضمونة بموجب نص المادة 64 من دستور 2016 و تخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني طبقا للمادة 674 منه و طبقا للمادة 27 من قانون التوجيه العقاري 25/90 واعتراف المشرع الجزائري بحق الملكية العقارية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري لا يعني في أي حال من الأحوال إضفاء عليه الصفة المطلقة مسابرا في ذلك الاتجاهات الحديثة التي تعتبر الملكية الخاصة حق مصون ، فالمالك له حق ممارسة سلطاته في حدود القانون، و تشير التقارير الوزارية أن عشرات الهكتارات الموجهة للاستثمار الصناعي التي امتلكها بعض الخواص بأسعار مخفضة خاصة في بعض المناطق الصناعية و مناطق النشاط تعرضت للمضاربة في السوق العقاري أو حولت عن نشاطها الحقيقي في غياب مصالح الرقابة مخالفين النصوص القانونية و التنظيمية و دفاتر الشرط.

### المطلب الثاني: تنظيم العقار الصناعي في إطار قانون تطوير الاستثمار

#### الفرع الأول : المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة

قررت السلطة العمومية بعد أن تبين لها عجز المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في: 2001/08/03 عن تحريك عجلة الاستثمار، إصدار قانون جديد يتمثل في الأمر 01-20 المعدل والمتمم، والذي كان محل أخذ ورد بين الحكومة وشركائها الاقتصاديين والاجتماعيين إلى أن تم الحسم فيه بموجب أمر رئاسي.

وقد جعل المشرع من مستويات مساهمة الدولة في التهيئة والتحضير القاعدي للاستثمار، المعيار الأساسي في تحديد المناطق التي تتطلب تميمتها مساهمة خاصة من الدولة التي تستفيد من النظام الاستثنائي للاستثمار، وتتسم هذه المناطق بأن لها تعرف تخلفا، مما يتطلب دعم الدولة لإعادة هيكلة وتنشيط قواعدها للإنتاج و الخدمات<sup>(1)</sup>، و استدراك تخلفها في التنمية.

(CNI) المنشأ بموجب المادة 03/18 من الأمر 01 ، ويتولى المجلس الوطني للاستثمار المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم، تنظيم وتحديد هذه المناطق ، حيث جاء في نص المادة 03 فقرة 07 من المرسوم التنفيذي-355-06 المؤرخ في 2006/10/09<sup>(2)</sup> ما يلي <<يسهر المجلس على ترقية تطوير الاستثمار طبقا لأحكام الأمر 03-01 وبهذه الصفة يقوم المجلس بما يأتي .....:يفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الاستثنائي المنصوص عليه في الأمر 03-01 والمذكور أعلاه.>> وفي إطار ترتيبات هذه المادة، المجلس الوطني للاستثمار يحدد هذه المناطق من وتشكل المخططات ، (SNAT) الناحية الجغرافية على ضوء المخطط الوطني بتهيئة الإقليم، وعادة ما تقع المناطق التي تتطلب تميمتها مساهمة خاصة من الدولة في جبال التلال هضاب العليا خاصة في جزئها الأوسط، وفي بعض مناطق الجنوب<sup>(3)</sup>، وتوفر الدولة حاليا عدة مزايا ذات طابع مالي و جبائي موجهة لترقية الاستثمارات المباشرة المنتجة للوظائف في هذه المناطق، تختلف باختلاف مراحل انجاز الاستثمارات.

(1) الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة، المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية، م.و.ت. أ (SNAT) ، 71 .

(2) المرسوم التنفيذي 355-06 المؤرخ في 10/09/2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار و تشكيلته وتنظيمه وسيره) ج ر عدد 64 لسنة 11 أكتوبر 2006م.

(3)الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة، المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية، مرجع سابق ، ص 110 .

### الفرع الثاني: الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

الانسجام مع التوجه الجديد للاقتصاد العالمي، دفع الدول النامية ومنها الجزائر إلى تبني نظام الخوصصة، عن طريق نقل ملكية القطاع العام إلى القطاع الخاص، على أساس قدرته في توفير إدارة أكفأ، مما يقتصد في استخدام الموارد، ويزيد من معدلات النمو الاقتصادي، وخلق سوق مالية نشطة وتخفيف أعباء المالية العمومية<sup>(1)</sup>.

وعملية الخوصصة لم تكن حديثة العهد، فقد ظهرت في عدة أشكال ومست قطاعات عديدة<sup>(2)</sup> قبل أن تصل إلى المؤسسة العمومية الاقتصادية، حيث ارتبط مصيرها بنظام الخوصصة مع تبني أسلوب استقلالية المؤسسات سنة 1988م بمقتضى القانون 01/88 ثم تبني فكرة الخوصصة التدريجية بموجب الأمر 22/95 المؤرخ في 26/08/1995<sup>(3)</sup> إلى غاية الأمر 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 الذي جسد التخلي عن منهجية الخوصصة التدريجية لفائدة الخوصصة الشاملة، لاسيما توسيع دائرة القطاعات المعنية بالخوصصة<sup>(4)</sup>.

#### أولاً: أثر خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية على العقار الصناعي

إن المفهوم القانوني للخوصصة، شكّل في ظل الأمر 22/95 المؤرخ في 26/08/1995 المتعلق بخوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية، مجالاً للصيغ الغامضة لعدم حسم في مسألة الملكية العقارية للمؤسسات العمومية، حيث اكتفى المشرع في المادة الأولى فقرة 02 بوصف هذه العملية، من خلال تحويل ملكية الجانب المادي أو المعنوي لمؤسسة عمومية إلى أشخاص تابعين للقانون الخاص، أو تحويل سلطة التسيير إلى هؤلاء في شكل عقود التسيير.

(1) ضياء مجيد الموسمي، الخوصصة والتصحيحات الهيكلية، آراء و اتجاهات، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات

الجامعية الجزائر، سنة 2005، ص 20.

(2) القانون رقم 01 /81 المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة ذات الطبع السكني والتجاري والمهني والقانون رقم 18 /83 المتعلق بالحيازة العقارية الفلاحية، والقانون رقم 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، كما قنن المشرع عقد التسيير بموجب القانون 01/89 المعدل والمتمم للقانون المدني والذي يعتبر أحد أشكال الخوصصة

(3) ج ر عدد 48 / 1995.

(4) المادة 15 من الأمر 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم وسير المؤسسات العمومية وخصصتها،

المعدل والمتمم بموجب الأمر 01-08 المؤرخ في 28 فيفري 2008، ( ج ر عدد 11 لسنة 2008)

وإلى غاية 20/08/2001، تاريخ صدور الأمر 04/01 اجتهد المشرع في نص المادة 13 منه بشأن مفهوم الخوصصة و حسم في مسألة الملكية العقارية، حيث جاء فيها: يقصد بالخوصصة كل صفقة تتجسد في نقل الملكية إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص من غير المؤسسات العمومية الاقتصادية و تشمل هذه الملكية:

- كل رأسمال المؤسسة أو جزء منه تحوزه الدولة مباشرة أو غير مباشرة و/أو الأشخاص المعنويون الخاضعون للقانون العام، وذلك عن طريق التنازل عن أسهم أو حصص اجتماعية أو اكتتاب لزيادة في الرأسمال.
- الأصول التي تشكل وحدة استغلال مستقلة في المؤسسة التابعة للدولة، وبالتالي استبعاد من نطاق الخوصصة الأشكال الأخرى المعمول بها كالصيغ التعاقدية المتمثلة في عقد الإيجار والتسيير.
- ويثير التعريف عدة ملاحظات بشأن العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية من بينها:

الخوصصة يترتب عنها التحويل الكلي أو الجزئي للتراث المالي للمؤسسة العمومية بما يتضمنه من عقارات، مخزونات، وسلع، وبضائع، وحقوق، والتزامات إلى القطاع الخاص من خلال التنازل عن أسهم تمثل نصيب المساهمين على التراث المالي، بما فيها العقار الذي تمتلكه المؤسسة محل الخوصصة، أو عن طريق التنازل عن أصول تشكل وحدة استغلال مستقلة في المؤسسة التابعة للدولة.

**ثانيا: الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية على العقار**

### الصناعي

تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة، وهو نفس التعريف الذي جاء في المادة من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، أنه كان المقصود بالأصول العقارية المتبقية المعنية بأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 09-152 حسب المادة منه: "الأصول العقارية



المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية المحلة الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات الاقتصادية المحلة

وتعد أصولا متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة وهي تشمل بذلك كل الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية EPE المحلة وكذا الأصول التابعة للمؤسسات العمومية المحلية EPL المحلة بما فيها المؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري EPIC، وهذا ما ورد في نص المادة : 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية بنصها الأصول العقارية المتبقية المعنية بأحكام هذا المرسوم 09-153 هي تلك التابعة:

- للمؤسسات العمومية المحلية المحلة.

- للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة.

وفي ظل اتجاه السياسة الاقتصادية الدولة إلى خصصة المؤسسات التي لوحظ فيها أنها تكتسب مقومات البقاء تم حل باقي المؤسسات الأخرى، حيث تم خصصة نسبة كبيرة من المؤسسات العمومية الاقتصادية وذلك منذ صدور الأمر رقم 26-95 المؤرخ في 26 أوت 1995 المتعلق بخصصة المؤسسات العمومية الذي ألغي بموجب الأمر رقم 01-04 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيرها وخصصتها<sup>(1)</sup>.

(1) ساسي سليم، المرجع السابق، ص 21.

# الفصل الثاني

تطبيقات استغلال العقار الصناعي

في الجزائر

### المبحث الأول: عقد التنازل في العقار الصناعي والمنازعات الناشئة عنه

نظم المشرع الجزائري كيفية استغلال العقار الصناعي في إطار تشجيع وترقية الاستثمار بموجب قواعد تتمثل في عقد التنازل سابقا وعقد منح الامتياز حاليا، وذلك من خلال إصدار الأمر 06-11 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والذي ألغي بموجب الأمر 08-04 : المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي حدد شروط وكفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

### المطلب الأول: عقد التنازل في إطار المناطق الصناعية والاستثمار الوطني الخاص

بعد صدور الأمر 08-04 تم إلغاء العمل بعقد التنازل، ولذلك عدة خلفيات كان أهمها القضاء على المضاربة في العقار، وتم الإبقاء على الامتياز كنمط وحيد لاستغلال الأصول العقارية عن طريق التراضي، بعدما تم إلغاء أسلوب المزاد العلني بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

### الفرع الأول: عقد التنازل في إطار المناطق الصناعية

التنازل كلمة يقصد بها التخلي عن شيء، سواء كان عمل أو شيء.

و اصطلاحا التنازل هو عملية تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأمالك الخاصة للدولة بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية.

و إن عقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع كلها تسميات لعقد يصعب في نتيجة واحدة، وهي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية وشاملة، وبمفهومها التقليدي المعروف في القانون العام ويشعترط في هذا التنازل أن تكون الأملاك العقارية المراد التنازل عنها غير مخصصة، أي أملاك متوفرة، أو بعبارة آخر أن لا تكون موضوعة في تصرف و خدمة وزارة أو إحد المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري<sup>(1)</sup>.

وأول ظهور لهذا العقد كان في المناطق الصناعية ثم تطور نوعا ما في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص كما يلي:

(1) منصور أسماء، المرجع السابق، ص20

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

• إما مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي أنشئت في إطار أحكام المرسوم رقم: 83-200 المؤرخ في 19 مارس 1983 المذكور أعلاه إذا أقيم في المنطقة الصناعية المعنية مايلي:

- أعمال ذات مصلحة محلية.

- أعمال متعددة الصالحيات ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة.

• واما مؤسسة ذات طابع اقتصادي أنشئت حسب كفاءات منصوص عليها في المرسوم، إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية أعمال ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة.

• وإما وحدة متخصصة أنشئت في إطار قوانين وتنظيمات معمول بها إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية أعمال نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة.

وتتم عملية الإدارة عن طريق دفتر الشروط الخاص بزيارة المناطق الصناعية المحدد عن طريق القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 5 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذج المتعلق بإدارة المناطق الصناعية<sup>(1)</sup>، وعملية التسيير تقوم بها مؤسسات عمومية صناعية وتجارية تشن وفق كفاءات محددة بمرسوم، وفي هذا الإطار ظهرت مؤسسات التسيير بصفة مؤقتة وذلك في انتظار تحديد المعيار القانوني المطبق لتحديد طبيعة هذه المؤسسات حيث كان تنظيم هذه المؤسسات في أول الأمر محدد بميثاق والأمر المتعلق بالتسيير الجماعي للمؤسسات في ذلك الوقت<sup>(2)</sup>.

(1) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 05 مارس 1984 يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بزيارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية العدد : 10 بتاريخ : 06 مارس 198

(2) فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 25

تقوم المؤسسات المكلفة بتهيئة وتسيير المناطق الصناعية بتلقي العقارات واكتساب ملكيتها بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية والتي قد تكون ضمن أملاك الدولة حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكيتها لفائدة هاته المؤسسات بواسطة عقود تنازل إدارية مشهورة<sup>(1)</sup>، ويعد أن تقوم هذه الأجهزة باكتساب هذه العقارات تقوم بإعادة التنازل أو البيع لفائدة المستثمرين وبواسطة عقود توثيقية ومشهورة لدى المحافظة العقارية.

### الفرع الثاني: عقد التنازل في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص

لقد عرف عقد التنازل في إطارا لقانون: 11-82 المتعلق بالاستثمار الإقتصادي الوطني الخاص، وبصدور القانون رقم 25-90 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 405-90، تم إنشاء الوكال المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بحيث أسندت لها مهمة حيازة العقارات لحساب الجماعات المحلية، حيث تعود ملكية هذه العقارات في الأصل لهذه الجماعات، وهذا ما نصت عليه المادة 03 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 405-90 سالف الذكر، وبخصوص الأراضي المخصصة لإقامة مناطق نشاطات فقد قامت هذه الوكالة بالحصول على ملكيتها من الجماعات المحلية المتمثلة في البلدية، لتقوم بعد ذلك بتهيئتها وتجزئتها، وفي الأخير تقوم بالتنازل عن هذه القطعة الأرضية أو بيعها لفائدة المستثمرين.

(1) انظر المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-454 المؤرخ في : 23 نوفمبر 1991 ، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها ، الجريدة الرسمية، العدد 60 ، لسنة 1991 ، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المؤرخ في : 16 ديسمبر 2012 ، يحدد لشروط و كفايات إدارة و تسيير الأملاك الوطنية العمومية و الخاصة، الجريدة الرسمية العدد : 69 لسنة 2012.

## المطلب الثاني: عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها

عرفت هذه المناطق مفهوم عقد التنازل طبقا للقانون رقم :30-90 المؤري في:01 ديسمبر 1990 المتعلن بالأمالك الوطنية إذ نص عليه ضمن أحكام المادة: 89 منه والتي جاء فيها: " يمكن بيع الأمالك العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لت دية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية ويكون ذلك بالشروط والأشكال والكميات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها". وتنفيذا لهاته المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 724-12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط إدارة و تسيير الأمالك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة، فطبقا لهذا المرسوم تكون عملية التنازل عن الأمالك الوطنية الخاصة للدولة بصفة أصلية عن طرين المزاد العلني و هذا ما ورد في المادة 10 من المرسوم نفسه ، واستثناء عن طرين التراضي طبقا لما جاء في المادة161 من قانونا المالية لسنة 1992 التي نصت على أنه يمكن التنازل عن الأراضي العارية المتوفرة التابعة لأمالك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية بالتراضي و بمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين والمقصود بهم الجماعات الإقليمية والجمعيات أو الهيئات، وكذا المؤسسات العمومية والمتعاملين العموميين الخواص أو تعاونية عقارية<sup>(1)</sup>، وذلك على أساس دفتر أعباء يحدد شروط إنجاز التنازل و كميات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته، إلا أن تطبين نص المادة: 161 والقيام بعملية التنازل المباشر على العقار الصناعي أدا إلى ظهور العديد من المشاكل أهمها المضاربة على الاراضي الممنوحة، الأمر الذي سر بالتراجع عنها وإلغاؤها بموجب المادة 181 من قانون المالية لسنة 1994<sup>(2)</sup>.

(1) انظرالمادة: 161من القانون رقم :91-25 المؤرخ في : 18ديسمبر 1991 ،يتضمن قانون المالية لسنة1992 ، الجريدة الرسمية عدد رقم : 65 بتاريخ : 18ديسمبر 199

(2) انظرالمادة : 181من المرسوم التشريعي رقم : 93-98 المؤرخ في : 29ديسمبر 1993 ،يتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية عدد رقم : 87 بتاريخ : 31 ديسمبر1994

### المطلب الثالث: منازعات التنازل عن العقار الصناعي

لقد رأينا أن عقد التنازل بالنسبة للعقار الصناعي عرف العديد من النصوص القانونية أهمها في إطار المناطق الصناعية، وكذا مناطق النشاط وفي إطار المناطق المطلوب ترقيتها، إلا أنه وبعد صدور الامر 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي حدد كفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة والموجهة النجاز مشاريع استثمارية، أصبح عقد التنازل محصورا على صنفين من الاصول المكونة للحافظة العقارية، وهما الاصول العقارية المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، وكذا الاصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية. وعليه سيتم دراسة عقد التنازل على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، وبعدها نتطرق إلى التنازل عن الاصول المبني المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

#### أولا: التنازل على الأصول المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة :

بالرجوع إلى الملحق الثاني والثالث من المرسوم التنفيذي رقم: 122-7 المحدد لشروط و كفيات سير الاصول المتبقية عن المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والاصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعي، نجدهما على التوالي يتضمنان دفتر الشروط للتنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي على الاصول العقارية المتبقية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة.

بقي هذا الاجراء ساريا إلى غاية صدور الامر: 04-08 الذي حدد شروط و كفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة الذي تم بموجبه استبعاد فكرة التنازل كنمط استغلال العقار الصناعي أملاك الدولة المختص حسب المادة: 07 من الامر رقم: 06/11 وفي حالة عدم التزام المستفيد للالتزامات المقررة بدفتر الاعباء يفسخ عقد

التنازل أمام الجهة القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص وهذا طبقاً للأمر: 06/11 الذي تم إلغائه بموجب الأمر رقم 08/04<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: التنازل عن الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية:

تنص المادة 32 من المرسوم التنفيذي: 07-122 على تكريس عمليات التنازل أو منح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، وذلك بعقد تعدد إدارة أملاك الدولة .  
وان العقد الإداري الذي تعدد إدارة أملاك الدولة وفقاً لدفتر الشروط يقصد به عقد الامتياز، أما بالنسبة للعقد التوثيقي فيقصد به عقد التنازل، وبالرجوع إلى الملاحق الأربعة المرفقة بالمرسوم 07-122 لا نجد منها ما يتضمن الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، مما يعني أن استغلال هذه العقارات يكون بموجب عقود التنازل التي تكون موثقة ومشهورة، حيث أن المناطق الصناعية تكون ملكاً لمؤسسات المهياة والتي تحولت لها ملكة هذه العقارات بموجب عقود تنازل من قبل إدارة أملاك الدولة، وبعد قيام هذه المؤسسات بعملية التهيئة، تقوم بالتنازل عن الأصول لفائدة المستثمر بموجب عقود بيع تخضع لمشروط العامة المؤلوفة في بيع العقار بحيث تكون عقود موثقة ومشهورة، وهذا ما جاء في نص المادة 06 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعي<sup>(2)</sup>، كما يمكن للمستثمر الذي تحصل على عقد الملكية أن يقوم بالتنازل عن القطعة الأرضية التي تحصل عليها، لكن بشرط الحصول على الرأي المسبق للمؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية والتي يجب عليها بدورها التأكد من عدة شروط، من بينها أن القطعة الأرضية محل التنازل موجهة لاستقبال نشاط يلائم طبيعة المنطقة الصناعية .

وما تجدر الإشارة إليه أن الأمر: 06-11 والمرسوم التنفيذي 07-121 كان ينص على تحويل الامتياز إلى تنازل إذا انجاز المستفيد منه المشروع الإستثماري وكذا فان المرسوم التنفيذي رقم 07-122 ينص كذلك على التنازل بالمزاد العلني على الأصول

(1) ساسي سليم، المرجع السابق، ص 37

(2) انظر المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 84-55 المؤرخ في: 03 مارس 1984، المتعلق بالمناطق

الصناعية، الجريدة الرسمية عدد رقم: 10 بتاريخ: 06 مارس 1984



العقارية المبنية وغير المبنية التابعة لمؤسسات العمومية المنحلة<sup>(1)</sup> ، وإذ حول الإمتياز إلى تنازل فانه يتم اقتطاع مبالغ الإتاوات الإيجارية من مبلغ التنازل، وعقد التنازل هنا هو عقد إداري يحرره مدير أملاك الدولة المختص حسب المادة 07 من الأمر رقم 11/06 وفي حالة عدم التزام المستفيد للإلتزامات المقررة بدفتر الأعباء يفسخ عقد التنازل أمام الجهة القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص وهذا طبقا الأمر: 11/ 06 الذي تم إلغائه بموجب الأمر رقم 04/08<sup>(2)</sup>.

(1) انظر الملحق الثاني والملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم: 07-122 المتضمنين دفتر الشروط للتنازل بالمزاد العلني وبالتراضي على التوالي للأصول العقارية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة جريدة رسمية العدد رقم : 27 لسنة 2007

(2) ساسي سليم ،المرجع السابق، ص37

المبحث الثاني: عقد الامتياز على العقار الصناعي والمنازعات الناشئة عنه

المطلب الأول: عقد الإمتياز في إطار المناطق الحرة والمناطق الخاصة

الفرع الأول: عقد الإمتياز في المناطق الحرة

لقد رأينا أن عقد التنازل بالنسبة للعقار الصناعي عرف العديد من النصوص القانونية أهمها في إطار المناطق الصناعية، وكذا مناطن النشاط وفي إطار المناطق المطلوب ترقيتها، أنه وبعد صدور الامر 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي حدد كفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة النجاز مشاريع استثمارية، أصبح عقد التنازل محصورا على صنفين من الاصول المكونة للحافظة العقارية، وهما الاصول العقارية المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، وكذا الاصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

المطلب الثاني: عقد الامتياز في إطار قانون الاستثمار وإجراءات منحه

لقد جاءت المادة: 23 من القانون رقم 93/12 المؤرخ في 15/10/1993<sup>(1)</sup>، لتنص على ظهور حق الامتياز كمفهوم جديد لعقود استغلال العقار الصناعي سواء بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها أو بالنسبة لمناطق التوسع الاقتصادي والتي لم يكن لها وجود على ارض التطبيق .

سنتناول في هذا المطلب مفهوم عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي من خلال ثلاثة فروع، حيث نتطرق في الفرع الأول إلى تحديد مفهوم عقد الامتياز والفرع الثاني نتناول فيه شروط و كفيات منح هذا العقد، أما الفرع الثالث نتعرض الى الحقوق الممنوحة لمستثمر في عقد الامتياز في إطار تشجيع الاستثمار.

(1) انظر المادة : 23 من القانون رقم: 12/93، السابق الذكر.

### الفرع الاول: مفهوم عقد الإمتياز

إن منح الامتياز أو عقد الامتياز كآلية حديثة ووحيدة الاستغلال العقار الصناعي والعقار الموجه للاستثمار عامة، يعد مفهوماً جديداً يستدعي البحث فيه والتعريف به خاصة وان المشرع الجزائري لم يعط تعريفاً للعقار الصناعي ولم يجعله ضمن القوام التقني للعقار<sup>(1)</sup>.

#### أولاً/ التعريف الفقهي لعقد الامتياز

لقد عرف الأستاذ سليمان محمد الطماوي عقد الامتياز بأنه: "عقد إداري يتولى الملتزم فرداً أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لتسيير المرافق العامة فضلاً عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الإمتياز"<sup>(2)</sup>.

ويعرفه أحمد محيو: الامتياز هو اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً بتأمين تشغيل مرفق عام، ورغم أنه عبارة عن صك تعاقدية فان دراسته ترتبط أيضاً بالنظرية العامة للمرفق العام لأنه هدفه هو تسيير مرفق عام، ان دراسته تدخل اذا ضمن نطاق العقود ودراسة المرافق العامة وباعتباره أسلوباً للتسيير يكمن الامتياز بتولي شخص يسمى صاحب الامتياز أعباء مرفق خلا فترة من الزمن...<sup>(3)</sup>

وعرفه الأستاذ عمار عوابدي بأنه: "عقد التزام المرفق العام هو عقد إداري يتعهد أحد الافراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو

(1) منصورأسماء، المرجع السابق، ص 26

(2) سليمان محمد الطماوي، الاسس العامة للعقود الادارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، مطبعة جامعة عين

شمس، مصر، 1991، ص 108

(3) أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 03،

سنة 1979، ص44

إحدى وحداتها الإدارية، وطبقا للشروط التي توضع له، لأداء خدمة للجمهور، وذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن واستيلائه على الأرباح<sup>(1)</sup>.

### ثانيا/ تعريف عقد الإمتياز وفق القضاء:

تعتبر الأحكام والاجتهادات القضائية بالجزائر في مجال عقد الامتياز في العقار الصناعي قليلة جدا مقارنة مع باقي المنازعات المطروحة على الجهات القضائية الإدارية ومقارنة بباقي الدول كفرنسا، وما يمكن الرجوع إليه هو القرار الصادر عن مجلس الدولة الجزائري الغرفة الثالثة بتاريخ 09/03/2004 في القضية رقم 2001/910 بين شركة نقل للمسافرين ضد رئيس بمدينة وهران وتناول عقد الامتياز كما يلي: "... وحيث أن عقد الامتياز التابع لمالك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع لأملاك الوطنية بشكل استثنائي ويهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه... (2)

### ثالثا/ التعريف التشريعي لعقد الامتياز

عرفه المشرع الجزائري في القانون رقم 17/83 المؤرخ في 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المياه في المادة: 21 على انه عقد من عقود القانون العام تكلف بموجبه الإدارة شخصا اعتباريا قصد ضمان أداء الخدمات لمصالح العام، وعلى هذا الاساس لا يمكن أن يمنح الامتياز إلا لصالح الهيئات والمؤسسات العمومية، وكذا المجموعات المحلية ويضيف في الفقرة الثانية انه عقد إداري يبرم بين الادارة وشخص طبيعي أو اعتباري خاضع للقانون العام أو الخاص، قصد استعمال الملكية العامة للمياه<sup>(3)</sup>.

(1) عمار عوابدي، القانون الاداري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2005، ص19

(2) منصور اسماء، المرجع السابق، ص44

(3) انظر المادة: 21 من القانون رقم: 83-17 المؤرخ في: 16 جويلية 1983، يتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية

عدد رقم: 30، لسنة 1983

وهذا القانون الغي بموجب القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 أوت 2005 والذي نص في المادة 76 منه انه يسلم امتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأمالك العمومية الطبيعية للمياه الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص<sup>(1)</sup>.

ويعرف عقد الامتياز في القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في المادة 04 على انه " العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الاملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لحق الإمتياز

من خلال التعاريف نستنتج أن عقد الامتياز يقوم على أربعة أسس و هي :

- أن تكون الإدارة العمومية طرفا في العقد و هو من العقود الإدارية .
- أن يكون العقد له صلة بالمرفق العام .
- وسائل القانون العام و بالتحديد القانون الإداري .
- يهدف العقد إلى خدمة النفع العام .

(1) انظرالمادة : 176من القانون رقم :05-12المؤرخ في: 04 اوت 2005 ، يتعلق بالمياه ، الجريدة الرسمية عدد رقم: 60، لسنة2005

(2) انظرالمادة : 04من القانون رقم 10-03 المؤرخ في : 15 اوت 2010، المحدد لكيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية عدد رقم: 46 ، مؤرخة في 18 اوت 2010

نجد في العقود الإدارية أن أغلبها محدد ومقنن بنصوص قانونية<sup>1</sup> ، و تتمتع بشروط غير مألوفة و هي و ناذرة الوجود في عقود الأفراد لعدم اتفاقها مع المبادئ القانونية التي تنظم عقود الأفراد و من أمثلتها<sup>2</sup>:

- الشروط التي لا يمكن تفسيرها إلا على ضوء نظريات القانون العام حيث أنها مستوحاة من القانون العام كنظرية الظروف الطارئة ونظرية التوازن المالي للعقد .
- الشروط المرتبطة بالمصلحة و لا يمكن فهمها إلا من خلال النظر إلى المصلحة العامة كالشروط التي تتعلق بعقود الامتياز .
- الإحالة إلى دفاتر شروط وهي دفاتر شروط تحددها جهة الإدارة سلفا ، و تعتبر جزء من العقد الإداري في حالة الإحالة عليه .

بالرغم من أنها تبرم بين طرفين وهما السلطة المالكة للمال العام و بين أحد أشخاص القانون الخاص فردا كان أم شركة إلا آثار هذا العقد يمتد إلى مجموع الأفراد المنتفعين بالمال العام لأن مثل هذا العقد لا ينتهي تخصيص المال للمنفعة العامة ، ومازلنا في نطاق المال العام وبالتالي فان الأفراد لهم حق الانتفاع بهذا المال ونتيجة لذلك فان هذا العقد يولد آثار قانونية بين أطراف ثلاثة وهم<sup>3</sup>:

- السلطة المالكة للمال العام .
- المتعاقد مع الإدارة .
- جمهور المنتفعين .

إن تفوق الإدارة كطرف في العقد على متعاقدتها من حيث السلطات و الامتيازات ، لا يعني انعدام المساواة بين الإدارة و متعاقدتها ، لأن مفهوم المساواة في العقد الإداري ، يقوم

<sup>1</sup> مفتاح خليفة عبد الحميد ، إنهاء العقد الإداري . دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، سنة 2007 ، ص 18 .

<sup>2</sup> مفتاح خليفة عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 44 .

<sup>3</sup> محمد أنس قاسم جعفر ، النظرية العامة لأحكام الإدارة و الأشغال العمومية . الطبعة الثالثة ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، سنة 1992 ، ص 44 .

على التوازن الدقيق بين المصلحة العامة التي تمثلها الإدارة ، و المصلحة الخاصة التي يمثلها الطرف الآخر المتعاقد مع الإدارة فلا تهدر إحدى المصلحتين الأخرى ، و هذا المفهوم للمساواة بين المتعاقدين في معرض إبرام العقد الإداري هو الذي يجعل من المتعاقد مع الإدارة معاوناً لها في تحقيق المصلحة العامة و الخير العام .<sup>1</sup>

أما وضعية صاحب الامتياز فهي وضعية مختلطة حيث أن عقد الامتياز بحد ذاته ذا طبيعة مختلطة فيه جوانب عقدية و أخرى لائحية ،<sup>2</sup> هذه الازدواجية تسمى بالالتزام عمل قانوني مركب .

هذه الفكرة نادى بها العميد دوجي و فحواها أن بعض شروط هذا العقد ذو طبيعة لائحية و البعض الآخر ذو طبيعة تعاقدية ، و من الطبيعي أن يكون الأمر كذلك لأنه من غير المعقول أن تكون النصوص كلها تعاقدية فالالتزام و ان كان محله فعلاً أحد المرافق العامة ، إلا أن القائم به هو فرد يسعى إلى تحقيق بعض الربح ، فإذا نظرنا من زاوية الشروط اللائحية فإن الالتزام يصبح بالنسبة للملتزم عملاً شرطياً يقبل به السهر على إدارة المرفق في ظل القواعد المنظمة له والتي تستطيع الإدارة أن تغيرها في كل وقت مع مراعاة التوازن للعقد بطبيعة الحال ، و إذا نظرنا من زاوية الشروط التعاقدية فإنها تضع الملتزم في مركز قانوني ذاتي أو شخصي لا يمكن المساس به من جانب الإدارة ، لأنه يشمل المزايا المالية التي تحدد التوازن المالي للعقد .<sup>3</sup>

<sup>1</sup> مهند مختار نوح ، الإيجاب و القبول في العقد الإداري . دراسة مقارنة ، الطبعة الأولى ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان ، سنة 2005 ، ص 936.

<sup>2</sup> Andre de laubadere ; *manuel de droit administrative*, 2<sup>ème</sup> édition mise a jour , libraire generale de droit et de jurisprudence , 1947,p 217 .

<sup>3</sup> مصطفى أبو زيد فهمي ، الوسيط في القانون الإداري ، دون طبعة ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، مصر ، دون سنة ص 384 .

### الفرع الثالث: إجراءات منح عقد الإمتياز

نصت الفقرة الأولى من المادة 17 من المرسوم التنفيذي 152\_09 على أنه: " يكرس الامتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم وفقا لأحكام المادة 10 من الأمر رقم 04\_08 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 و المذكور أعلاه ، بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد ، طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم و يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز ."<sup>1</sup> كما يحدد هذا الاتفاق منطقة الامتياز بصورة واضحة وهي الرقعة الجغرافية التي يمارس فيها نشاطه و تحدد المنطقة في دفتر الشروط المتفق عليه. خاتمة العقد الإداري هي عملية مركبة من الإجراءات ،<sup>2</sup> حيث نصت المادة 15 من القانون رقم 11\_11 التي عدلت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر رقم 08\_04 على أنه : " ... يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية، ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها."<sup>3</sup>

نستنتج من خلال نص المادة أن منح الامتياز يقتصر فقط على طريقة واحدة و هي التراضي و ألغى منح الامتياز عن طريق المزاد العلني، وهذا هو الجديد الذي جاء به المشرع الجزائري و هو القانون الساري المفعول . بخلاف التشريع السابق الذي نص على طريقتين منح الامتياز عن طريق المزاد العلني و منح الامتياز عن طريق التراضي ، و هذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر رقم 04\_08 على أنه : " يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء ، عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد ، أو بالتراضي

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 152 \_ 09 ، المرجع السابق ، ص 06 .

<sup>2</sup> Benoit plessix , op.cit. P 191 .

<sup>3</sup> قانون رقم 11-11 ، المؤرخ في 18 جويلية سنة 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، الجريدة الرسمية

العدد 40 ، المؤرخة في 20 جويلية سنة 2011 ، ص 08 .



على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص و ذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية و بشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها.<sup>1</sup>

إذا قارنا بين المادتين نجدهما أنهما يختلفان في كون المادة الجديدة تعتمد منح الامتياز بالتراضي فقط و بدون معايير، أما المادة القديمة تعتمد منح الامتياز بطريقتين : التراضي كاستثناء و بمعايير أو المزاد العلني كقاعدة . فمن حيث المبدأ فإن الإدارة العمومية تختار بكل حرية صاحب الامتياز المتعاقد معها ، و هي غير ملزمة بإجراء المزاد العلني.<sup>2</sup>

يمنح الامتياز على العقار الصناعي في إطار دعم الاستثمار في جملة من الشروط بكيفيات محددة قانونا سواء كان المستثمر شخصا طبيعيا أو معنويا خاصا أو عاما.

### أولا: شروط منح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

سننظر أولا لشروط منح الامتياز المتعلقة بأطرافه ثم المتعلقة بالعقار الصناعي محل عقد الامتياز وأخيرا شروط الاستغلال

#### 1. شروط منح الامتياز المتعلقة بأطراف الامتياز :

أطراف الامتياز هم الإدارة مانحة الامتياز من جهة و طالب الامتياز في هذه المرحلة.  
أ. فيما يخص الادارة مانحة الامتياز : لم يشترط المشرع أي شرط مما يرجعنا إلى القواعد العامة، وقد جاء في القانون 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية السابق الذكر، إن إدارة أملاك الدولة هي التي تعد عقد منح الامتياز.

<sup>1</sup> الأمر رقم 04\_08 ، المرجع السابق ، ص 04 .

<sup>2</sup> Jean Marie ruby , Robert ducos\_ ader ,droit administrative . 7<sup>eme</sup> édition , précis dalloz , Paris France , année 1986 , p 547 .

وهذا العقد يكون بين صاحب الامتياز والادارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الامتياز حسب الحالة<sup>(1)</sup>:

- ❖ الوزير المكلف بالقطاع في حالة الأملاك التابعة للدولة.
- ❖ الوالي في حالة الأملاك الوطنية التابعة لموالية .
- ❖ رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الأملاك التابعة للبلدية.
- ❖ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في حالة الأملاك التابعة لمحافظة العقارية الموكل إليها تسييرها.

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

وقد أكدت المادة 15 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جوان 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 على صيغة الترخيص بمنح الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي<sup>(2)</sup>:

- ❖ بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات
- ❖ بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة

(1) انظرالمادة : 10من الامر رقم:08-04 سالف الذكر.

(2) انظرالمادة : 15 من القانون رقم : 11 - 11 المؤرخ في : 18جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة

2011، الجريدة الرسمية عدد رقم : 40، بتاريخ : 20 جويلية 2011 التي تعدل المادة : 05الامر رقم :08-04 سالف

الذكر

❖ بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع

السياحي

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

وهنا ينبغي الإشارة أي انه على المستثمر الراغب في الحصول على عقار صناعي لإنجاز مشروعه أن يقدم طلب الحصول على الإمتياز إلى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار "A.N.D.I." على مستوى الشبائيك الوحيدة على مستوى كل ولاية أو والى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار "C.A.L.P.I.R.E.F" والتي تعتبر مؤهلة لتسميم التصريح بالاستثمار لمرشح المعني، ويجب أن يحتوي هذا الطمب عمى ما يلي :

✓ مساحة العقار موضوع الاستثمار وموقعه بدقة .

✓ يرفق طلب بتصريح يقر فيه انه لا يحوز بصفة مالكا في المنطقة المقصودة، لقطعة أرضية تسد حاجته في الاستثمار

تقوم الوكالة أو المجنة بإرسال ممف الطلب إلى الوالي المختص إقليميا حسب الإجراءات المعمول بها ليقوم بدراستها

✓ يجب على الوالي أن يبلغ رأيه خلال اجل لا يتجاوز شهر واحد، إلى الوكالة التي تبلغ المتعامل بقرارها.

- ✓ يعد قرار الترخيص المنح من طرف مديرية أملاك الدولة بالولاية والذي يمضي من طرف الوالي ثم يحول إلى مدير أملاك الدولة الولائي الذي يقوم بتحرير عقد منح الامتياز، ويسجل ويشير بالمحافظة العقارية المختصة
- ✓ يجب أن يحتوي مقرر المنح، على الأجل الممنوح للمستثمر قصد انجاز مشروعه إذا كان استثماره ذو أهمية خاصة للاقتصاد الوطني.<sup>(1)</sup>

## 2. شروط منح الامتياز المتعلقة بالعقار محل الامتياز

إن المشرع بنص المادة 02 من الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حدد نطاق العقارات الموجهة للإستثمار المعنية بنظام الإمتياز لكل الأملاك الوطنية الخاصة ما عدا :

- ✓ الأراضي الفلاحية .
- ✓ القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات منجمية.
- ✓ القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية
- ✓ القطع الأرضية الموجهة لمترقية العقارية المستفيدة من إعانات الدولة.
- ✓ القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.

وبالتالي يشترط في الأرض محل منح الامتياز أن تكون تابعة للأملاك الوطنية الخاصة وغير المستثناء قانونا من مجال تطبيق الأمر رقم 04-08 أي غير مستثناء من نظام الامتياز وحسب ما جاء في المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152 فيشترط أن لا تكون مخصصة أو في طور تخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية

(1) بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 78

حاجياتها، ويشترط أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير<sup>(1)</sup> كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تركيزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.

### 3. شروط منح الامتياز المتعلقة بالإستغلال:

أول شرط متعلق بالإستغلال جاء في بداية دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 09-153 الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وذلك في تعريفه للامتياز على انه الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة فيها الشروط السابقة الذكر لصاحب الامتياز، وذلك من اجل استيعاب مشروع استثماري وهذا أول شرط متعلق بالإستغلال، أي لا يمنح الامتياز إلا لاستيعاب مشروع استثماري وكل تغيير في وجهتها أو في استعمالها يؤدي لفسخ عقد الامتياز<sup>(2)</sup>.

ولابد من انجاز المشروع الاستثماري أو القيام بعملية التعمير أو البناء مع احترام قواعد التعمير ومعايير الهندسة المعمارية والبيئية<sup>(3)</sup>، وفي المطابقة لقواعد التهيئة والتعمير تكون الأولوية لأدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في مخطط التهيئة والتعمير، ثم مخطط شغل الأراضي طبقا للقانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة العمرانية والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخص الهدم، وتسليم ذلك .

(1) انظر المادة: 06 من المرسوم التنفيذي 121/07 المؤرخ في 2007/4/23، المتضمن تطبيق أحكام الأمر المؤرخ في: 2006/08/30 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة 06 / 11 و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 2007/4/25

(2) انظر المواد: 10 و 28 و 21 و 22 من المرسوم التنفيذي: 09-152، المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

(3) انظر المادة : 06 من المرسوم التنفيذي نفسه.

أما بالنسبة للاستثمارات ذات البعد الوطني أو الجهوي فقد اوجب القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية في نص المادة 50 منه أن تكون هذه الاستثمارات محل دراسة في مدى تأثيرها على الهيئة العمرانية على أن تحدد طريقة هذه الدراسة عن طريق التنظيم، دون صدور هذه النصوص التنظيمية التطبيقية الأخيرة<sup>(1)</sup>.

بالإضافة إلى ذلك فان حماية البيئة يرجعنا لعدة قوانين، منها ما جاء في قانون المياه<sup>(2)</sup> وأخرى في قانون الغابات، دون نسيان ما يتعلق باحترام قواعد حماية البيئة فهي تعد أولوية وشرطا أساسيا لاستغلال العقار الصناعي، وقد نص القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على انه لكل مشروع أو عمل من شأنه التأثير على البيئة يخضع مسبقا لدراسة التأثير أو لموجز التأثير على البيئة<sup>(3)</sup>.

#### 4. بداية تنفيذ الامتياز ومدته :

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

(1) اقلولي ولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضري ووسائل قانونية، بدون رقم طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2014 ،ص57

(2) القانون رقم: 05-12، المؤرخ في: 04 اوت 2005 ، يتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد رقم: 60 لسنة 2005

(3) انظر المادة : 15 من القانون: 03-10، المؤرخ في: 19 جوان 2003 ، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43 ، لسنة 2003

أما مدة الامتياز فتمنح لمدة لا تقل عن 33 سنة قابلة للتجديد مرتين تصل إلى 99 سنة<sup>(1)</sup>، أما في حالة عدم التجديد، مالك البناءات ملزم بدفع للدولة المالكة للأراضي، إتاوة ايجارية سنوية يتم تحديدها من طرف إدارة أمالك الدولة استنادا إلى سعر السوق العقاري .

5. عقد الامتياز: وهنا نفرق بين حالتين

أ. بالنسبة للاستثمارات المنجزة قبل صدور الأمر 08-04:

يمنح عقد الامتياز بالكيفية التالية :

✓ بالدينار الرمزي طوال المدة الممنوحة لصاحب حق الامتياز لإنهاء انجاز مشروعه.

✓ مقابل دفع إتاوة ايجارية طوال المدة المتبقية لانجاز المشروع، وهذا في حالة ما إذا لم يتم التعامل بانجاز مشروعه في المدة المحددة في عقد الامتياز، وطلب مدة إضافية للانجاز حسب الشروط السابقة الذكر، هذه المدة المنققة محددة بموجب المادة: 140 من القانون 12/93 ويكون دفع الإتاوة كما يلي :

- تدفع هذه الإتاوة ايجارية عن كل المدة المتبقية، سنويا ومقدما ويمكن مراجعتها في إطار التشريع المعمول به فيما يخص الإتاوة "Redevence"

- أما بالنسبة لعقد الامتياز المقرر بناءا على اتفاقية تربط المتعامل مع الدولة مباشرة وليس عن طريق دفتر الشروط، فان تحديد ثمن الامتياز يكون بالدينار الرمزي طوال مدة الاتفاقية<sup>(2)</sup>.

(1) أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي 94 / 322 ، المؤرخ في 17 / 10 / 1994 المتضمن منح الامتياز استغلال المناطق الخاصة،"وقد تعدلت هذه المادة بموجب القانون 08 / 04 المذكور سابقا و ذلك في المادة 4 منه "كانت المدة تتراوح ما بين 20 سنة الى 40 سنة."

(2) انظر المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم: 93 / 12 المتعلق بتطوير الاستثمار السابق الذكر.

ب. بالنسبة للاستثمارات المنجزة بعد صدور الأمر 04-08 :

تمثل الإتاوة المستحقة في عقد الامتياز حقا للخزينة العمومية وبالتالي الإتاوى تمنح للإدارة كمقابل الانتفاع بالعقار محل العقد، وتحدد ب: 20/1 أي: 05 % بالمائة من القيمة التجارية النفعية للعقار الممنوح امتيازه وطريقة تقييم هذه الأمالك محددة طبقا للتشريع المعمول به من طرف مصالح أملاك الدولة. علما أن هذه الإتاوة تخضع لتخفيض يتم تطبيقه كما يأتي:

90%: خلال فترة انجاز الاستثمار المحددة بثلاث سنوات (3 سنوات)

50%: خلال فترة الاستغلال المحددة بثلاث سنوات (3سنوات) تدفع سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، وفي حالة التأخر في الدفع يحق لادارة أملاك الدولة تحصيل هذا الحق بكل الطرق القانونية .

كذلك تملك الادارة (إدارة أملاك الدولة) الحق في تحيين الاتاوة كل 11 سنة، وان لم يجدد الامتياز، للإدارة الحق في تحصيل إتاوة إيجارية سنوية عن العقارات محل المنح بالامتياز.

مع بقاء حق الإدارة دائما في فسخ الامتياز إذا لم يحترم المستفيد بنود دفتر الشروط

### ثانيا: كيفية منح الامتياز في مجال العقار الصناعي

يتم منح الامتياز بصفة أصلية طبقا للأمر: 04-08 عن طريق المزاد العلني<sup>(1)</sup> كما أجاز المشرع استثناء منح الامتياز عن طريق التراضي غير انه بموجب قانون المالية التكميمي رقم: 11-11 أصبح الامتياز يمنح عن طريق التراضي فقط.

#### 1. صيغة منح عقد الامتياز عن طريق المزاد العلني :يمنح الامتياز عن طريق المزاد

العلني ويكون ذلك بعد الترخيص به بموجب:

(1) انظرالمادة: 03 من الامر رقم:04-08، السالف الذكر.



✓ قرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية.

✓ قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لمحيط مدينة جديدة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسييرها وذلك طبقا لمخطط تهيئة المدينة الجديدة .

✓ قرار من الوالي المختص إقليميا من لجنة يحدد تنظيميا وتشكيلها وتسييرها<sup>(1)</sup>

طبقا لأحكام الأمر رقم: 08-04 فان المزداد العلني يكون على نوعين وهما:

أ. المزداد العلني المفتوح هو عرض الامتياز عن طريق المنافسة، لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعنية وذلك لانجاز مشروع استثماري وفق قواعد التهيئة والتعمير المطبقة<sup>(2)</sup> .

ب. المزداد العلني المحدود عرض الامتياز عن طريق المنافسة، على الأرضية الموجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا والذي يشارك فيه المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط<sup>(3)</sup> .

يقوم الوزير المختص قطاعيا أو الوالي باختيار نمط الامتياز بالمزداد العلني المفتوح أو المحدد وفقا لأحكام المواد: 08، 09، 10، 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152.

ثم يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطع الأرضية لفائدة الراسي عليه المزداد من طرف مديرية أملاك الدولة، ويشهر العقد بالمحافظة العقارية ويسلم للمستفيد نسخة مشيرة من العقد لتمكينه من الانطلاق في عملية الانتفاع والاستغلال.

(1) انظرالمادة : 05 من الامر نفسه.

(2) انظرالمادة :02 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152،السابق الذكر

(3) انظرالمادة : 03 من نفس المرسوم التنفيذي.

وفي مقابل الانتفاع بالعقارات الممنوحة في إطار الامتياز يتم دفع الإتاوة مسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا وفي حالة التأخير في الدفع يتم تحصيل الإتاوة المستحقة بالطرق القانونية<sup>(1)</sup> مع احتساب غرامة تأخير.

وعقد انقضاء كل فترة إحدى عشر 11 سنة يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية كما هي محددة من إدارة أملاك الدولة واستنادا إلى السوق العقاري .

## 2. صيغة منح عقد الامتياز عن طريق التراضي : أجاز المشرع استثناء منح

الامتياز عن طريق التراضي وذلك بموجب المادة 06 من الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية في الحالات المحددة ضمن المادة 07 على سبيل الحصر من نفس الأمر وقد أكدت على هذا التعلية الصادرة عن المدير العام لأملاك الوطنية تحت رقم 7875 بتاريخ 30 جوان 2009 أكدت على اشتراط المشرع أن يتم الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار .

والحالات التي يمكن منح الامتياز فيها لمشاريع استثمارية عن طريق التراضي وفق المواد 07 و14 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة التابعة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية هي :

- المشاريع الاستثمارية التي لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية .
- المشاريع الاستثمارية التي تشارك في تلبية الطلب الوطني للسكن.
- المشاريع الاستثمارية المحدثة بقوة لمناصب شغل أو القيمة المضافة.
- المشاريع الاستثمارية التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة .

(1) انظر المواد: 140 - 145 من قانون المالية لسنة 1992 الجريدة الرسمية عدد رقم : 65، لسنة 1991

3. الجهة المختصة بمنح الامتياز عن طريق التراضي : بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة 2013<sup>(1)</sup> تم تعديل المادة 05 من الأمر رقم 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية وعليه أصبح الامتياز بالتراضي يرخص بقرار من الوالي بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

### المطلب الثالث: المنازعات الناشئة عن عقد امتياز العقار الصناعي

كان المأمول من العقار الصناعي أن يكون القاطرة التي تقود الاستثمار، غير انه أصبح يشكل عائقا كبيرا نحو تطور هذا الأخير نتيجة المنازعات العديدة التي يطرحها .

وبما أن استغلال العقار الصناعي يتم بواسطة عقود التنازل والامتياز، فان هذه الأخيرة ترتب علاقة تعاقدية بين طرفي العقد، هذه العلاقة قد ينجر عنها في مراحل مختلفة نزاعات مختلفة تكون بين المستثمر المستفيد من العقار والإدارة المانحة أو بين المستغل والغير حول العديد من المنازعات التي قد تتأثر.

بناء على ما سبق وأمام عدد المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي وتنوعها، سنحاول من خلال هذا المبحث تحديد طبيعة هذه المنازعات، وبيان كيفية الفصل فيها، ولذلك نخصص في (المطلب الأول) تحديد طبيعة المنازعات باستغلالات المتعلقة بالعقار الصناعي، ونخصص (المطلب الثاني) للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي.

(1) القانون رقم 12: 12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2013.

## الفرع الاول: منازعات التنازل عن العقار الصناعي

تتشكل المنازعات العقارية، من جميع المسائل القانونية العالقة في ميدان ملكية العقار الصناعي في حد ذاته أو عملية الانتفاع به في إطار الاستثمار، حيث تؤثر هذه المسائل سلبا في دعم الاستثمار وتنمية الاقتصاد الوطني إذا بقيت عالقة من دون إيجاد حل لها سواء تعلق الأمر بالعقار في إطار المناطق الصناعية، أو في إطار قوانين الاستثمار<sup>(1)</sup>.

إلا انه بخصوص المنازعات المتعلقة بعقود التنازل على العقار الصناعي يجدر بنا تناولها رغم إلغاء العمل به، لأنه هناك العديد من عقود التنازل التي تمت على العقار الصناعي وظهرت بشأن ذلك العديد من المنازعات التي تتطلب حولا قانونية وتتطلب الفصل فيها، وبالتالي يتم تصنيف المنازعات المتعلقة بالتنازل إلى :

## أولاً: المنازعات المتعلقة بتقاعس الإدارة عن إتمام إجراءات التنازل لفائدة المستثمر:

كما قد تقوم نزاعات في حالة عدم قيام أجهزة التهيئة باستخراج أو نشر رخصة التجزئة، وبالتالي عدم قيامها بأشغال التهيئة والتجهيز، بغض النظر عن الأسباب العملية أو التقنية المؤدية إلى ذلك والتي ليس للمستثمر أي دخل فيها .

وفي هذا الصدد يكون الحل الراجح للنزاع هو تحديد السعر على أساس خصم جميع النفقات المتعلقة باستخراج رخصة التجزئة والتهيئة التي يقوم بها المستثمر، وذلك من السعر المقرر في عملية إعادة التنازل والواجب دفعه، والمقرر كما تم ذكره على أساس سعر السوق دون سقوط الالتزام باستخراج وشهر رخصة التجزئة الذي يبقى قائما.

(1) فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 135 .

## 1. في حالة عدم اكتساب أجهزة التهيئة لبعض العقارات تلك المملوكة للخواص:

وقد يثار النزاع بشدة في حالة عدم اكتساب أجهزة التهيئة أو مؤسسات التسيير لبعض العقارات والتي كانت تعود ملكيتها للخواص وهذا ما حال دون ملكية المؤسسات لهذه العقارات .

وبصدور التعليمات الوزارية المتعلقة بكيفيات وشروط تطهير العقار الصناعي أكدت على وجوب اكتساب ملكية الأوعية العقارية من قبل مؤسسات التهيئة والتسيير بعقد رسمي قبل القيام بأي تنازل، وفي هذه الحالة يمكننا التمييز بين وضعيتين:

❖ الأولى هي أن مالكي هذه العقارات من الخواص كانوا يرفضون بيعها بالتراضي لهذه الأجهزة وهنا بإمكان المؤسسات المهيئة وعن طريق الوالي المكلف بتطبيق مخطط

❖ توجيهي للتعمير والذي تقع المنطقة الصناعية في إطاره، المباشرة في تطبيق إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة مع تعويض المالكين تعويضا عينيا أو نقديا، ومن هنا تكتسب المؤسسات هذه العقارات ثم تقوم بإعادة بيعها لفائدة المتعاملين.

❖ أما الوضعية الثانية، فهي أن هذه المؤسسات لا تستطيع شراء هذه العقارات المملوكة للخواص بالسعر الحقيقي للسوق، والحل المقترح في هذه الحالة هو إمكانية تخصيص اقتطاعات مالية من ميزانية الدعم التي تقدمها الدولة لهذا النوع من المؤسسات، وذلك باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري "E.P.I.C" والتي تتكون ميزانيتها في الأساس من العمليات التجارية والأرباح التي تحققها لحسابها<sup>(1)</sup> .

(1) فسيح حمزة ، المرجع السابق، ص65

### 1- في حالة مسؤولية المتعامل عن الأضرار التي يوقعها:

تكون هذه الأضرار ناتجة بسبب الأشغال التي يقوم بها المستثمر، أو كل من يعمل بإذنه كالمقاول، فتلحق هذه الأضرار مثلا بالطرقات داخل المنطقة، أو بشبكة التهيئة العامة المقامة من طرف أجهزة التهيئة، فطبقا للقواعد العامة فان التعويض يكون كاملا وعلى عاتق المستثمر وحده، وذلك طبقا لمادتين 182، 124 من القانون المدني<sup>(1)</sup>.

وإذا كانت المسؤولية غير محدودة، وامتدت الأضرار إلى التجزئات الأخرى فان التعويض يكون لمالكي هذه التجزئات طبقا للقواعد العامة لقانون دائما

#### ثانيا: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد التنازل

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

❖ تعلق فسخ عقد التنازل بشرط مدى انجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار المعتمد وفي المواعيد المقررة لو وحسبما هي محددة وفق دفتر الشروط المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأمالك الخاصة للدولة والتي تعتبر ضرورية الإنجاز برنامج الاستثمارات، حيث جاء تطبيقا لمادة 164 من قانون المالية لسنة 1992، بحيث انه يفسخ عقد البيع إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط، وذلك بعد معاينة عدم الانجاز وفق دفتر الشروط، و في حالة عدم ثبوت ذلك بمحضر يوجه للمعني إنذارين برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام، وفي حالة عدم استجابة المعني، يباشر المدير أملاك الدولة بالولاية بإجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء.

❖ والشرط الثاني يتمثل في عدم بيع وتأجير القطعة الأرضية المتنازل عنها أي عدم إمكانية بيعها، وأمام هذا النزاع القائم تم اقتراح حل من طرف الإدارة المعنية يتمثل في إلغاء

(1) أنظر المواد: 124 و 182 من الامر 58/75 المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

هذا الشرط الفاسخ، وذلك بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري<sup>(1)</sup>.

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

### الفرع الثاني: منازعات عقد إمتياز العقار الصناعي

تتنوع المنازعات المترتبة عن عقد الامتياز، وهنا يجب الإشارة إلى أن منازعات عقد الامتياز لتسيير مرفق عام أو الشغل المؤقت للأملك العمومية، والتي تعتبر منازعة إدارية مهما كانت طبيعة الأطراف، والمنصوص عليها بموجب المواد: 192، 193، 194 من المرسوم التنفيذي رقم: 12 - 427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، والتي لا تتعلق بالعقار الصناعي، ومنه فهي لا تدخل في إطار دراستنا ويمكن تقسيم منازعات هذا النوع من العقود بالنظر إلى مراحل تكوينه إلى ثلاث منازعات :

### المنازعات المتعلقة بقرار رفض منح الامتياز:

في بداية الأمر كان الامتياز في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار عن طريق قرار إداري صادر عن وكالة ترقية الاستثمار آنذاك، أو اللجنة الولائية لدعم الاستثمار، غير انه قد يحدث أن لا ترد الوكالة أو اللجنة على طلب المعني بالامتياز في الآجال المحددة (الأجل المحدد بستين 60 يوما من تاريخ إيداع الطلب) أو ترد عليه بالرفض أو تمنح المستثمر نظام غير النظام الذي طلبه<sup>(2)</sup> .

(1) فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 147

(2) بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 99

فهنا وطبقا للمواد 09،14 و 20 من المرسوم التشريعي 93-12 يمكن للمستثمر أن يرفع طعنا إداريا للفصل في قرار الرفض الصريح أو الضمني للوكالة إلى السلطة الوصية عليها، ويكون الطعن في شكل عريضة مدعمة بالوثائق والحجج اللازمة ويوجه إلى لرئيس الحكومة باعتباره السلطة الوصية على الوكالة طبقا للمادة 06 من الأمر 01-03 والذي لو أن يفصل في طلب في اجل 15 يوما من يوم إيداع الطلب بقرار إداري غير قابل للطعن القضائي.

وقد تدارك المشرع بموجب القانون رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار وصحح الوضع بموجب المادة 07 منه وأصبح يمكن لمستثمرين الذين يرون أنهم غبنوا الطعن في قرار الصادر سالفًا أمام القضاء .

ومع صدور الأمر رقم 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة لمداولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والمراسيم التنفيذية له، أصبح الامتياز يمنح مباشرة بموجب عقد تبرمه إدارة أملاك الدولة بناء على المزادات كأصل واستثناء عن طريق التراضي، وبصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 رقم 11-11 تم إلغاء المزاد العلني وابقى 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.

### المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الامتياز

كان الامتياز في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار يمنح عن طريق قرار إداري. وتنص المادة: 46 من المرسوم التشريعي سالف الذكر على انه: "



تسحب جزئيا أو كليا الامتيازات الممنوحة وفق نفس إجراءات منحها، دون المساس بالأحكام القانونية الأخرى المعمول بها في حالة عدم احترام أحكام هذا المرسوم التشريعي ما عدى في حالة القوة القاهرة

" وتظهر هذه المنازعة حال إخلال صاحب الامتياز بالتزامات كعدم انجاز المشروع في المدة المحددة ( التي تكون 03 سنوات قابلة لتجديدها مرة واحدة على ألا تتجاوز مدة منح الامتياز في كل الأحوال)، فلإدارة" وكالة الترقية ودعم الاستثمار لحق 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.

غير انه لا يمكن أن تسحب هذه الامتيازات المذكورة في قانون الاستثمار إذا اثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم الانجاز الأمر الذي يستدعي تدخل القضاء لحل مثل هذا النزاع خاصة وان هناك مسالة قانونية مادية يخضع تقديرها إلى القضاء وهي تقدير حالة القوة القاهرة، غير انه يمكن للادارة أن تقوم بسحب الامتيازات دون التعويض في حالة عدم قيام المستثمر بانجاز المشروع في المدة المحددة، هذا كله أمام القضاء الإداري وطبقا لأحكام القانون العام<sup>(1)</sup>.

بصدور الأمر 04-08 السالف الذكر تغير الأمر بحيث أصبح سحب الامتياز يتم عن طريق القضاء، وتظهر هذه المنازعة عندما لا يقوم المستفيد بانجاز مشروعه في المدة المحددة، ويترتب عن إخلال المستفيد بالتزامه هذا، اتخاذ إجراءات من اجل إسقاط حق الامتياز، لدى الجهات القضائية المختصة وبمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا .

وتدفع الدولة نتيجة إسقاط حق الامتياز تعويضا مستحقا للمستثمر من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية وذلك بناءا على محضر معاينة، كما أن مبلغ التعويض لا يتجاوز

(1) فسيح حمزة ، المرجع السابق، ص 99.

قيمة المواد وسعر اليد العاملة، القيام بإعادة القطعة الأرضية إلى حالتها الطبيعية<sup>(1)</sup> ، غير ان لا يمكن سحب هذه الامتيازات كما سبق ذكره إذا اثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم الانجاز<sup>(2)</sup> .

ولم يبقى متصورا 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 متعلقا بأصل الملكية أي بملكية العقار

- فترفع الدعوى من الغير الذي وقع عليه تعدي ضد الإدارة باعتبارها المالكة .
- 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 ذاتيا وبصفة أصلية لحماية هذا الملك.

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

### أولاً: حالات فسخ عقد الامتياز

تتمثل حالات فسخ عقد الامتياز فيما يلي:

- في حالة عدم تنفيذ المستثمر لالتزاماته بانجاز المشروع، وهنا يتم الفسخ دون اللجوء إلى القضاء، إذا كان العقد واقعا على الأملاك الوطنية العمومية فتقوم الإدارة عن طريق الوالي بتوجيه اعدار للمستفيد، قبل (06) أشهر من إتباع إجراءات

(1) المادة 12 من الأمر 04 / 08، السابق الذكر .

(2) بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 100

الفسخ، أما بالنسبة للأمالك الوطنية الخاصة مثل المناطق الخاصة، فيجوز طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 94-322 فسخ العقد دون اللجوء إلى القضاء وفي أي وقت، وذلك باتفاق الطرفين، شريطة احترام مدة ستة أشهر للأعدار.

➤ كما يفسخ هذا العقد عن طريق القضاء في حالة عدم احترام المستفيد للالتزامات المفروضة عليه، ولا سيما الإخلال بانجاز مشروعه الاستثماري حسب الشروط والاجال المحددة في دفتر الشروط.

بالإضافة إلى الحالات السابقة بنالك حالت أخرى لفسخ هذا العقد وهي :

➤ حالة التأجير الثانوي أو التنازل عن حق الامتياز دون موافقة وكالة أملاك الدولة صراحة وكتابيا.

➤ تغيير استعمال العقارات الممنوحة أو جزء منها، لاغراض غير تلك التي وجه إليها الامتياز وفق ما تنص عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-153 المؤرخ في: 02 ماي 2009، كتغيير طبيعة النشاط المتفق عليه في دفتر الشروط<sup>(1)</sup>.

وتجدر الإشارة هنا وكما سبق بيانه أن المشرع أجاز للإدارة اللجوء إلى إسقاط حق الامتياز الواقع على الامالك الوطنية الخاصة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية وذلك كما هو موجود في مجال الامتياز الواقع على المرافق العامة غير أن الاختلاف بينهما هو أن إسقاط الامتياز في مجال القواعد العامة يتم بدون اللجوء إلى القضاء وذلك كتحفيز لحماية حقوق المستثمر وعدم هدرها من طرف الإدارة<sup>(2)</sup>.

(1) انظر المادة: 09 من دفترالأعباء المحددة لبنود وشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 09-153 المؤرخ في:

02 ماي 2009 نصت على انه: "لا يمكن للمستفيد من الامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله، ويمنع المستفيد صراحة أيضا استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوح امتيازها الأغراض غير تلك التي منحت له من أجلها"

(2) منصور اسماء، المرجع السابق، ص 85

وإذا كان المشرع قد نص على إمكانية اللجوء إلى القضاء فإنه لم يحدد الجهات المختصة ولم يتعرض للطرق البديلة لحل المنازعات والتي يتميز بها الإستثمار.

خاتمة

## خاتمة

في ختم هذه الدراسة وبعد أن تعرضنا للتنظيم القانوني والمؤسسي الذي يخضع له العقار الصناعي والذي رأينا من خلاله أن المشرع الجزائري قد أحاط العقار الصناعي الموجه للاستثمار بمنظومة قانونية معتبرة ، وهذا باعتبار العقار الصناعي من أهم أدوات تحفيز الاستثمار. فقد رأينا أن المشرع حدد توزيعه الجغرافي كما عهد بتسييره وإدارته إلى أجهزة ومؤسسات من أجل محاربة ندرته و كذا تسهيل عملية الحصول عليه.

وعلى ضوء النصوص التنظيمية المختلفة عالجا مختلف عمليات الاستغلال الواردة على العقار الصناعي الموجه للاستثمار سواء تعلن الأمر بالتنازل أو الامتياز غير القابل للتنازل والذي أصبح الإطار القانوني الوحيد لمنح العقار الصناعي.

و يتم التوصل من خلال هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

إن جزءا معتبرا من المشاكل التي يتخبط فيها العقار الصناعي في الجزائر سببها عدم وجود سياسة تشريعية واضحة في مجال الاستثمار، أو لنقل أن السياسة الاستثمارية كانت في الغالب مبتورة عن الوضعية الحقيقية للعقار، وما نتج عنه من كثرة النصوص القانونية وصعوبة تطبيقها والتي أثرت سلبا على رقي هذا القطاع و عدم تحقيقه للنتائج المرجوة منه.

إذا كانت إرادة السلطات العمومية، ومنذ 1993 قد اتجهت و بصفة جدية إلى إحداث إصلاحات حقيقية فيما يخص العقار الصناعي، باتخاذها جملة من القوانين والتنظيمات على اختلاف تسلسلها الإداري الرامية إلى تحقيق أحسن استغلال للمواقع العقارية في عملية الاستثمار من جهة، و إلى إصلاح الوضع القائم الناجم عن السياسات الماضية لتنظيمه، إلا أن العقار الصناعي في الجزائر يبقى يعاني من جملة من العقبات، سواء من حيث تحديده أو من حيث كيفية استغلاله و ما يطرحه من نزاعات تطرقنا إلى جانب منها في هذا البحث.

# قائمة المصادر والمراجع

الكتب:

- أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 03، سنة 1979.
- اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضري ووسائل قانونية، بدون رقم طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2009.
- سليمان محمد الطماوي، الاسس العامة للعقود الادارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، مطبعة جامعة عين شمس، مصر، 1991.
- ضياء مجيد الموسمي، الخصوصية والتصحيحات الهيكلية، آراء و اتجاهات ، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، سنة 2005.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرر القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
- عروي عبد الكريم، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية" الصلح و الوساطة القضائية"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق - جامعة الجزائر 1، الجزائر 2012.
- علي سليمان الطماوي، مدى تأثير نظرية العقد الإداري بالتوسع في اللجوء إلى التحكيم دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة القاهرة، مصر، 2012.
- عمار عوابدي، القانون الاداري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- عياد وهاب، العقار السياحي، مذكرة تخرج، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2003.
- محمد أزهر سعيد السماك، إقتصادية الموقع الصناعية وتقييم المشروعات دراسة الجدوى، عمان ، دار زهران، 1772.
- مدحت كاضم القرشي، الاقتصاد الصناعي، دار وائل للنشر، عمان.



## قائمة المراجع والمصادر

- منصور أسماء، عقد الإمتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014.
- مهدي بنمير، "إمكانيات وحدود التدخل الاقتصادي للجماعة بالمغرب :حالة إعداد المناطق الصناعية"، مجلة القانون والاقتصاد، العدد9/1993، جامعة سيدي محمد بن عبد الله كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، فاس.

### المذكرات:

- عبد القادر بابا ، سياسة الاستثمارات في الجزائر و تحديات التنمية في ظل التطورات العالمية الراهنة، رسالة دكتوراه العلوم الاقتصادية، فن التخطيط، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة الجزائر، 2014.
- وهوبي محفوظ ، مركز العقار من منظور الإستثمار، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق بودواو، جامعة بومرداس، الجزائر، 2009.

### المواد والقوانين والمراسيم:

### المواد:

- المادة 15 من الأمر 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم وسير المؤسسات العمومية وخصصتها، المعدل والمتمم بموجب الأمر 08-01 المؤرخ في 28 فيفري 2008، (ج ر عدد 11 لسنة 2008).
- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 مؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعمق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، ج ر ع، 67 الصادر في 19 أكتوبر.
- المادة 03 من القانون 25 88 المؤرخ في 12 يوليو 1988 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية

## قائمة المراجع والمصادر

- المادة 86 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 / 11 / 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري
- المادة 06 من المرسوم 75-103، المؤرخ في 27 أوت المتضمن تطبيق أحكام الأمر: 74-26 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية للبلدية ( ج ر عدد 105 لسنة 1975) الملغى بالمرسوم: 90-405 المتضمن إحداث وكالات محلية للتسيير، والتنظيم العقاريين الحضريين.
- المادة: 136 "يسهم المجلس الشعبي البلدي في وضع وتنفيذ المخطط الوطني للتنمية.
- المواد 88، 90، 91، 92 من القانون رقم 90\_08 المؤرخ في 17 أبريل سنة 1990 المتعلق بالبلدية، في الجريدة الرسمية، العدد 15 ، بتاريخ 11 أبريل 1990 ملغى.
- المادة " : 90 يتعين على البلدية أن تتزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها."
- المادة: " 91 على البلدية أن تتحقق من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين وتنظيمات المعمول بها."
- المادة " : 92 تشترط الموافقة القبلية للمجلس الشعبي البلدي على إنشاء أي مشروع على تراب البلدية يتضمن مخاطر من شأنها الإضرار بالبيئة."
- المادة " : 94 على المجلس الشعبي البلدي أثناء إقامة المشاريع المختلفة عبر تراب البلدية رعاية حماية الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء
- المادة: 02 من المرسوم رقم: 86-03 ، المؤرخ في 07 يناير 1986 ، المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، الجريدة الرسمية، عدد رقم 01، الصادرة بتاريخ 08 يناير 1986.
- المواد 135/2، 136، 143، من الأمر رقم 67-24، المؤرخ في 18 يناير سنة 1967 المتضمن قانون البلدية، في الجريدة الرسمية، العدد 6 ، بتاريخ 18 يناير سنة 1967 ملغى.

## قائمة المراجع والمصادر

- الأمر رقم 01:03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 47 بتاريخ 22 أوت 2001.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 05 مارس 1984 يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بالمناطق الصناعية، الجريدة الرسمية العدد : 10 بتاريخ : 06 مارس 1984
- المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم:91-454 المؤرخ في : 23 نوفمبر 1991 ، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها ، الجريدة الرسمية، العدد 60 ، لسنة 1991 ، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المؤرخ في : 16 ديسمبر 2012 ، يحدد لشروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك الوطنية العمومية و الخاصة، الجريدة الرسمية العدد : 69 لسنة 2012.
- المادة: 161 من القانون رقم:91-25 المؤرخ في: 18 ديسمبر 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992 ، الجريدة الرسمية عدد رقم : 65 بتاريخ : 18 ديسمبر 1992
- المادة: 181 من المرسوم التشريعي رقم : 93-98 المؤرخ في : 29 ديسمبر 1993 ، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية عدد رقم : 87 بتاريخ : 31 ديسمبر 1994
- المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم : 84-55 المؤرخ في : 03 مارس 1984، المتعلق بالمناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد رقم : 10 بتاريخ : 06 مارس 1984
- الملحق الثاني والملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم: 07-122 المتضمنين دفتر الشروط للتنازل بالمزاد العلني وبالتراضي على التوالي للأصول العقارية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة جريدة رسمية العدد رقم : 27 لسنة 2007.
- المادة 21 من القانون رقم :83-17 المؤرخ في : 16 جويلية 1983، يتضمن قانون المياه ، الجريدة الرسمية عدد رقم : 30، لسنة 1983
- المادة : 176 من القانون رقم :05-12 المؤرخ في: 04 اوت 2005، يتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد رقم: 60، لسنة 2005.

## قائمة المراجع والمصادر

- المادة: 04 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في: 15 أوت 2010، المحدد لكيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية عدد رقم: 46 ، مؤرخة في 18 أوت 2010
- المادة : 15 من القانون رقم: 11 - 11 المؤرخ في : 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، الجريدة الرسمية عدد رقم : 40، بتاريخ : 20 جويلية 2011 التي تعدل المادة : 05 الامر رقم 08-04 سالف الذكر
- المادة: 06 من المرسوم التنفيذي 121/07 المؤرخ في 23/4/2007، المتضمن تطبيق أحكام الأمر المؤرخ في: 30/08/2006 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة / 11 / 06 و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 25/4/2007
- المواد: 10 و 28 و 21 و 22 من المرسوم التنفيذي: 09-152، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية
- المادة: 15 من القانون: 03-10، المؤرخ في: 19 جوان 2003 ،المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43، لسنة 2003.
- المادة 5 من المرسوم التنفيذي 94 / 322 ، المؤرخ في 17 / 10 / 1994 المتضمن منح الامتياز استغلال المناطق الخاصة،"وقد تعدلت هذه المادة بموجب القانون 08/04 المذكور سابقا و ذلك في المادة 4 منه "كانت المدة تتراوح ما بين 20 سنة الى 40سنة."
- المواد: 140 - 145 من قانون المالية لسنة 1992 الجريدة الرسمية عدد رقم : 65، لسنة 1991.
- المادة : 884 من الأمر :75- 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05 - 07 :المؤرخ في : 13ماي 2007 ،الجريدة الرسمية عد رقم: 31 بتاريخ: 13 ماي 2007.

## قائمة المراجع والمصادر

- التعليمية الوزارية المشتركة رقم :01 بين وزارة المالية ووزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، المؤرخة في 08 :أكتوبر 1999 ،المتعلقة بكيفيات و شروط تطهير العقار الصناعي.
- المادة 151 من القانون 84/21 المؤرخ في 24/12/1984 المتضمن قانون المالية لسنة1985، الجريدة الرسمية عدد 72 المؤرخة في 1984/12/31
- المادة 08 : من المرسوم رقم 55 - 84 :المؤري في 03 :مارس 1984 و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 05 مارس 1984 المتعلق بالمناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في: 06 مارس1984

### القوانين:

### القوانين:

- القانون رقم 01/81 المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة ذات الطبع السكني والتجاري والمهني والقانون رقم 83 / 18 المتعلق بالحيازة العقارية الفلاحية، والقانون رقم 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، كما قنن المشرع عقد التسيير بموجب القانون 01/89 المعدل والمتمم للقانون المدني والذي يعتبر أحد أشكال الخوصصة.
- قانون رقم 10-11 المؤرخ في يونيو سنة2011 يتعلق بالبلدية، في الجريدة بتاريخ الرسمية، العدد 37 ، رقم 3 يوليو سنة2011
- قانون رقم15- 85 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2015 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2016، في الجريدة الرسمية العدد 72 ، بتاريخ 31 ديسمبر سنة 2015.
- القانون رقم: 05-12، المؤرخ في: 04 اوت 2005 ، يتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد رقم: 60 لسنة 2005
- القانون رقم 12 : 12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، المتضمن قانون المالية بسنة 2013.
- القانون رقم: 08 - 09، المؤرخ في: 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد21، لسنة 2008.

المراسيم التنفيذية:

- مرسوم رقم 80-275 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 1980 ، يتضمن حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ونقل أمواله وأنشطته وهياكله، في الجريدة الرسمية، العدد 48، بتاريخ 25 نوفمبر سنة 1980
- مرسوم تنفيذي رقم 80-276 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 1980 ، يتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والإنجاز، في الجريدة الرسمية، العدد 48 ، بتاريخ 25 نوفمبر سنة . 1980 ملغى
- مرسوم رقم 80-277 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 1980، يتضمن إحداث الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، في الجريدة الرسمية، العدد 48 ، بتاريخ 25 نوفمبر سنة 1980.
- المرسوم التنفيذي 355-06 المؤرخ في 10/09/2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته و تنظيمه وسيره) ج ر عدد 64 لسنة 11 أكتوبر 2006م.
- مرسوم تنفيذي رقم 06\_162، المؤرخ في 17 مايو سنة 2006 ، يعلن المنطقة الصناعية أرزيو منطقة أخطار كبرى ، في الجريدة الرسمية العدد 33 ، بتاريخ 21 مايو سنة 2006 .
- مرسوم تنفيذي رقم 06:161 المؤرخ في 17 مايو سنة 2006، يعلن المنطقة الصناعية سكيكدة منطقة ذات أخطار كبرى، في الجريدة الرسمية، العدد 33، بتاريخ 21 مايو سنة 2006 .
- المرسوم التنفيذي رقم 355-06 المؤرخ في 05 افريل 2006 ، يتضمن بصلاحيات المجلس الوطن للإستثمار وتشكيلته وتنظيمه و سيره ، الجريدة الرسمية عدد رقم:64 بتاريخ: 11 اكتوبر 2006.

الأوامر:

- الأمر رقم 08 : 04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49 مؤرخة في 03 سبتمبر 2008.
- الأمر رقم 03: 03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، يتعلق بالمناطق السياحية، الجريدة الرسمية عدد رقم 11 :بتاريخ 19 فبراير 2003.
- الأمر 06-11 المؤرخ في 30/08/2006 المتضمن كيفية منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر عدد 53 لسنة 2006 المؤرخة في 30 أوت.

مراجع بالفرنسية:

- participation et de la promotion de l'investissement, Note N °78, op cit.
- En L'Absence d'un plan d'urbanisme Directeur ou d'un plan d'urbanisme provisoire c'est la politique dite de – choix de terrain – qui est utilisée » : Abdella Mesahal, Stratégie d'évitement de procédure trop complexe, le cas de la zone D'Activité de Chteib, Aménageurs et Aménages en Algérie, Héritages des Années BOUMEDIENNE et Chadli , L'harmattan 2004.
- « La Création d'une Grande Partie des Zones d'activités n'a pas été le résultat D'études sérieuses et objectives », République Algérienne Démocratique et Populaire, Rapport du Ministère de la participation et promotion de l'investissement, Note N°78, OP cit.
- « Les Zones d'activités de BOUTLELIS et TAFRAOUI Sont Situées sur des terrains Marécageux », voir : Abdallah Mesahal, Stratégie d'évitement de procédure trop complexe, le cas de la zone D'Activité de Chteib ,Op cit , 2004.
- Décret n° 63-217 du 18 juin 1963 relatif à la composition du conseil de surveillance et du conseil d'administration de la caisse algérienne d'aménagement territoire, (C.A.D.A.T), journal officiel, n° 43 du 28 juin 1963.

# فهرس المحتويات



الصفحة	العنوان
	الشكر
أ-ج	مقدمة
<b>الفصل الأول: الإطار القانوني والتنظيمي للمحافظة العقارية الصناعية في الجزائر</b>	
5	المبحث الأول: الأجهزة المكلفة بإدارة وتسيير المناطق المهيأة (المناطق الصناعية ومناطق النشاطات)
5	المطلب الأول: المناطق الصناعية Z.I
6	الفرع الأول: مفهوم المناطق الصناعية
6	أولاً: تعريف المناطق الصناعية
9	ثانياً: التمييز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاطات
11	ثالثاً: تصنيف المناطق الصناعية
16	الفرع الثاني: كيفية إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية
19	أولاً: تحديد الأجهزة المكلفة بتجسيد وتهيئة المناطق الصناعية
22	ثانياً: اختصاصات الأجهزة المكلفة بتهيئة المناطق الصناعية
23	الفرع الثالث: تحديد اختصاصات الأجهزة المكلفة بإدارة وتسيير المناطق الصناعية
23	أولاً: الأجهزة المكلفة بإدارة المناطق الصناعية
24	ثانياً: اختصاصات أجهزة تسيير المناطق الصناعية
30	المطلب الثاني: مناطق النشاطات ZA
31	الفرع الأول: مفهوم مناطق النشاطات
31	أولاً: تعريف مناطق النشاطات
32	ثانياً: نشأة مناطق النشاطات
34	ثالثاً: الوظائف الاقتصادية لمناطق النشاطات
34	الفرع الثاني: تحديد الأجهزة المكلفة بإدارة وتسيير مناطق النشاطات

36	المبحث الثاني: تنظيم العقار الصناعي في إطار قانوني ترقية وتطوير الاستثمار
36	المطلب الأول: تنظيم العقار الصناعي في إطار قانون ترقية الاستثمار (م س ر رقم 12/93)
39	الفرع الأول: المناطق الخاصة
39	أولا: المناطق المطلوب ترقيتها ZAP
39	ثانيا: مناطق التوسع الاقتصادي ZEG
40	الفرع الثاني: المناطق الحرة
40	أولا: تعريف المناطق الحرة وكيفية تعيينها
41	ثانيا: تحديد الطبيعة القانونية للمناطق الحرة وبيان كيفية تسييرها
41	المطلب الثاني: تنظيم العقار الصناعي في إطار قانون تطوير الاستثمار
41	الفرع الأول: المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة
43	الفرع الثاني: الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية
43	أولا: أثر خصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية على العقار الصناعي
44	ثانيا: الأصول العقارية الناتجة عن خصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية
<b>الفصل الثاني: تطبيقات استغلال العقار الصناعي في الجزائر</b>	
47	المبحث الأول: عقد التنازل عن العقار الصناعي والمنازعات الناشئة عنه
47	المطلب الأول: عقد التنازل في إطار المناطق الصناعية والاستثمار الوطني الخاص
47	الفرع الأول: عقد التنازل في إطار المناطق الصناعية
49	الفرع الثاني: عقد التنازل في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص
50	المطلب الثاني: عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها
51	المطلب الثالث: منازعات التنازل عن العقار الصناعي
54	المبحث الثاني: عقد الامتياز على العقار الصناعي والمنازعات الناشئة عنه
54	المطلب الأول: عقد الامتياز في إطار المناطق الحرة والمناطق الخاصة

## فهرس المحتويات

54	الفرع الأول: عقد الامتياز في المناطق الحرة
54	الفرع الثاني: عقد الامتياز في المناطق الخاصة
54	المطلب الثاني: عقد الامتياز في إطار قانون الاستثمار وإجراءات منحة
55	الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز
57	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لحق الامتياز
60	الفرع الثالث: إجراءات منح عقد الامتياز
71	المطلب الثالث: المنازعات الناشئة عن عقد امتياز العقار الصناعي
72	الفرع الأول: منازعات التنازل عن العقار الصناعي
72	أولاً: المنازعات المتعلقة بتقاعس الإدارة عن وإتمام إجراءات التنازل لفائدة المستثمر
74	ثانياً: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد التنازل
75	الفرع الثاني: منازعات عقد امتياز العقار الصناعي
78	أولاً: حالات فسخ عقد الامتياز
82	خاتمة
84	قائمة المصادر والمراجع
93-95	فهرس المحتويات