

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: قانون اعمال

رقم:

إعداد الطالب:

محمد كريم كزار

يوم: 28-06-2022

استثمار العقار الصناعي في الجزائر

لجنة المناقشة:

رئيسا	أستاذ محاضر أ	جامعة بسكرة	أ.د- عادل بن عبدالله
مشرفا	استاذ محاضر أ	جامعة بسكرة	أ.د- ياسين قرفي
مناقشا	استاذ مساعد	جامعة بسكرة	أ- الصالح عطاق

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿٥٨﴾ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا ﴿٥٩﴾

صدق الله العظيم

الآية: 58 من سورة النساء

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين على نعمه التي أنعم بها علينا من عقل وعلم فلولا فضل الله علينا وقدرته لما توصلنا لإنجاز هذا العمل.

الحمد لله الذي يسّر لنا طريقنا وأعطانا من واجبات رحمته الإرادة والعزيمة.

فحمدك يا رب حمدا يليق بمقامك وجلالك العظيم على إتمام عملنا.

نتقدم بالشكر إلى كل من كانت لهم مساهمة من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل وعلى رأسهم الأستاذ "قرفي ياسين"

الذي تفضل بالإشراف على هذه المذكرة والذي لم يبخل علينا بتوجيهاته القيّمة ونصائحه السديدة خلال إنجاز هذا العمل

فله منا جزيل الشكر والامتنان.

وأخيرا نشكر كل من كان لنا دافعا من قريب أو بعيد.

يشكل الاستثمار العامل الرئيسي لتحريك عجلة التنمية والتطور لأي دولة، إذ يعتبر أحد الآليات الناجحة لتطوير الاقتصاد في أي بلد في العالم، والجزائر كباقي الدول تسعى إلى تشجيع الاستثمار بكل أنواعه وأشكاله، من أجل التخلص من التبعية الاقتصادية وتحقيق التنمية الشاملة للبلاد والنهوض بالاقتصاد الوطني إلى الأفضل.

لهذا سارعت غداة الاستقلال إلى البدء في بناء اقتصاد قوي وسدّ ثغرات الخراب والدمار الاقتصادي الشامل لكل الميادين والقطاعات الذي خلفه الاستعمار، فبدأت في أول محاولاتها بالنهج الاشتراكي كأسلوب اقتصادي لمحاولة تحسين الوضع الاقتصادي والاجتماعي للبلاد، لكن هذا النهج لم يدم طويلا نظرا لقيامه على الملكية المشتركة وعدم تشجيعه على الاستثمار الخاص والخصوصية.

لذا تبنت الجزائر في نهاية الثمانينات النظام الرأسمالي القائم على اقتصاد السوق والخصوصية وفتح المجال للخواص من أجل الاستثمار والمنافسة، وهنا بدأ يظهر مصطلح الاستثمار في مجال الصناعة.

وبما أنّ الدولة الجزائرية كانت تملك العديد من العقارات التابعة لها فقد أرادت أن تستغلها نظرا للدور الذي تلعبه في عملية الاستثمار والتنمية الاقتصادية لذا قامت بتصنيفها إلى عدة أصناف وعلى عدة معايير، فصنفتها حسب ملاكها إلى أملاك وطنية، أملاك خاصة، وأملاك وافية، وتصنّف حسب وظيفتها أو تخصصها إلى عقارات فلاحية، سكنية، صناعية، سياحية.

فمن هنا أصبح هناك نوع من العقارات يسمى بالعقار الصناعي الذي يعتبر محور أساسي بما يكتسبه من أهمية بالغة بالنسبة للمستثمرين الذين يرغبون في إنجاز مشاريعهم الاستثمارية وذلك من أجل استثمار رؤوس أموالهم وكفاءتهم وقدراتهم، ولا يتأتى لهم إلا من خلال معرفتهم بطبيعة المنطقة التي ينجز المشروع الاستثماري عليها، لذلك قامت بوضع جميع التسهيلات من أجل الحصول على ملك خاص عقاري موجّه للاستثمار والحدّ من صعوبة الحصول عليه.

لهذا قام المشرّع الجزائري بوضع الأطر القانونية الضابطة للعقار الموجّه للاستثمار، وهو الأساس لنجاح الاستثمارات الواردة عليه، فهو الذي يحدّد ويبين المناطق والمواقع التي يمكن الاستثمار فيها، إلى جانب هذا أنشأ مؤسسات وهيئات تعمل على تسيير العقار الموجّه للاستثمار، وعلى تبيان طرق الاستغلال والاستعمال

وقد ظهر العقار الصناعي لأول مرة في الجزائر في بداية السبعينات بموجب المرسوم 45-73، الذي كان في ذلك الوقت يتعلّق بالمناطق الصناعية، غير أنّ المراسيم التنفيذية المنظمة له لم تصدر إلا بعد مرور أكثر من عشر سنوات، كالمرسومين التنفيذيين، الأول رقم 55/84 المتضمّن إدارة المناطق الصناعية، والمرسوم الثاني رقم 56/84 المتضمّن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، وما يلاحظ على هذا المرسوم أنّه لم يحقق ما كان يرجى منه في تلك الفترة خصوصا في المجال الاقتصادي، لذلك قام المشرّع الجزائري سنة 1988 بربط مفهوم العقار الصناعي بالأصول العقارية بموجب القانون 01-88 المتضمّن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية والاقتصادية والذي بدوره لم يحم بوضبط العقار بشكل مناسب من الناحية

القانونية الاقتصادية إلى غاية صدور المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار (ملغى) الذي جاء بتنظيم خاص للاستثمار في الجزائر.

وقد كان العقار الصناعي في بداية الأمر يستغل عن طريق عقد التنازل الذي هو عبارة عن تحويل بيع الممتلكات الخاصة للدولة بثمان لا يقل عن قيمتها التجارية للمستثمرين، وهذا بموجب الأمر 11-06 الذي يحدّد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة في لإنجاز مشاريع استثمارية، الذي ألغى أسلوب التنازل لاستغلال العقار الصناعي وذلك بموجب الأمر 04-08 الذي يحدّد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وفسح المجال لأسلوب الامتياز كآلية واحدة لاستغلال العقار الصناعي.

إلا أنّ مشكلة العقار الصناعي وآليات الوصول إليه وتسوية ملكيته يعدّ من أهم المعضلات المطروحة على مستوى الاستثمار، حيث يعرف هذا الأخير تدهورا كبيرا سواء من حيث التنظيم والذي يتم إما بنصوص تجاوزها الزمن، وإما بنصوص يغلب عليها طابع الغموض، الأمر الذي دفع بنا إلى البحث في هذا الموضوع.

أهمية الموضوع:

تتجلى أهمية اختيار الموضوع من خلال: التعريف بالعقار الصناعي من جهة، ومنه جهة أخرى تحديد القيمة الاقتصادية للأصول العقارية التي تحويها هذه الحافظة، ومدى مساهمتها في رفع مستوى العرض العقاري وتدعيم الاستثمار، وكذا معرفة إجراءات التعامل في هذه الأصول وكيفية استغلاله، باعتباره أحد أهم الرهانات الكبرى المرتبطة بتحقيق مختلف المشاريع الاقتصادية الوطنية والدولية.

أسباب اختيار الموضوع:

إنّ الدافع إلى اختيار هذا الموضوع هو أنّ هذا النوع من العقارات لم يحض بالاهتمام الكبير، والدراسة الكافية والعناية الوافية من طرف المختصين كذلك اللبس والغموض الذي يشوب مجال العقار الصناعي وتخوّف المستثمرين منه، وعدم وجود قانون واحد منظم للعقار الصناعي باعتباره أحد الرهانات الكبرى المرتبطة بتحقيق مختلف المشاريع الوطنية والأجنبية وانشغال مطروح على عدّة مستويات خاصة بعد فتح المجال للاستثمار الخاص، كثرة التحيينات المتعلقة به حيث أنّ معظم نصوصه مبعثرة وغير مجمولة في قانون واحد، كما أنّ إجراءات التعامل في الأصول العقارية واكتسابها وكيفية استغلالها هي عراقيل تواجه المستثمر سواء الوطني أو الأجنبي. بالإضافة قلة المراجع والبحوث العلمية التي تكاد تكون منعدمة، والتي تناولت بالبحث والدراسة وموضوع العقار الصناعي.

ومن هذا المنطلق وبناء على ما سبق يمكن طرح الإشكال التالي:

هل ساهمت جملة التسهيلات التي وضعها المشرع في إطار منح العقار الصناعي في اتباع عملية استقطاب الاستثمار؟

والتي تنطبق عنة مجموعة من التساؤلات الفرعية و المتمثلة في ؟

— ماهو العقار الصناعي ؟ وفيما تتمثل الحافظة العقارية ؟

— ماهي الاجهزة القانونية و الهيئات المسيرة للعقار الصناعي ؟

— كيف منح المشرع الجزائري اليات و طرق منح العقار الصناعي في اطار الاستثمار ؟

المنهج المتبع:

وقد تمّ الاعتماد في هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي، الذي يشكل الية قانونية خاصة بتنفيذ المشروع الاجنبي في المجال الاقتصادي.

وعلى هذا الأساس قسّمت هذه الدراسة إلى مبحث تمهيدي حول الاطار المفاهيمي للعقار الصناعي من خلال التطرق الى تعريف العقار الصناعي في المطلب الاول، ثم تمييز العقار الصناعي عما يشابهه في المطلب الثاني، ومراحل تطوره في المطلب الثالث.

ثم تطرقنا في الفصل الاول الى الاطار التنظيمي للعقار الصناعي من خلال التطرق الى حافضة العقار الصناعي في المبحث الاول، ثم الاجهزة القانونية للعقار الصناعي في المبحث الثاني.

اما الفصل الثاني فخصصناه على استغلال المناطق الصناعية والمنازعات الناجمة عنه من خلال دراسة طرق منح العقار الصناعي في المبحث الاول، اما المبحث الثاني تناولنا فيه منازعات عقود استغلال المناطق الصناعية والجهات القضائية المختصة به.

مبحث تمهيدي
الاطار المفاهيمي للعقار
الصناعي

تمهيد

إن التعريف بالعقار الصناعي يتطلب منا تمييزه عن غيره من العقارات الموجهة للاستثمار، لذا سنتطرق في المطلب الأول إلى تعريف العقار الصناعي ثم نقوم بتمييزه عن العقار الفلاحي وعن العقار السكني، ثم عن العقار السياحي، وهذا لأن كل من هذه الأنواع يكون محلاً للاستثمار وبالتالي لا بد من إعطاء تعريف واضح للعقار الصناعي وتمييزه عن هذه الأخيرة وعليه نتناول في هذا المبحث ثلاث مطالب؛ الأول: تعريف العقار الصناعي، والثاني تمييزه عن مايشابهه، ثم مراحل تطوره في المطلب الثالث .

المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي:

لقي موضوع العقار الصناعي اهتماما كبيرا لدى الباحثين في حقول معرفية متعددة، وإن كان تناوله اختلف باختلاف التخصصات، لذلك يكون مفيدا البحث في المعنى العام للعقار الصناعي دون إهمال المعنى القانوني للعقار الصناعي، كل في فرع مستقل.

الفرع الأول: التعريف اللغوي:

سنعرّف كلمة العقار ثم الصناعي

أوّلا: العقار: بفتح العين كل ملك له أصل وقرار ثابت كالأرض والدور والشجر والنخل، وهو مأخوذ من عقر الدار- أصله- وجمعه عقارات ويقابله المنقول والعقار من كل شيء خياره، وقال بعضهم: ربما أطلق على متاع البيت عقار حسن، أي متاع وأداة.

ثانيا: الصناعي: ارتبط مفهوم العقار الصناعي عند الاقتصاديين بمفهوم المال المخصص للاستثمار، بحيث يتم الاتفاق على الأصول(الأراضي أو المباني) خلال فترة زمنية محدّدة بقصد زيادة إنتاجيتها وإضافة جديدة في ثروة المجتمع¹.

كما عرّف فقهاء الاقتصاد العقار الصناعي بأنه (أصل إنتاجي ثابت يستثمر فيه وتوظف الأموال فيه بقصد التنمية وزيادة رأس المال.

الفرع الثاني: التعريف القانوني للعقار والصناعة:

إنّ المعنى القانوني للعقار الصناعي يتضمن تحديد التعريف القانوني للعقار، إذ أنّ الصناعة ليس لها مفهوم قانوني، ومع ذلك سنبحث في تعريف الصناعة، ثم إدراج مصطلح العقار الصناعي ضمن سياق التوجهات الاقتصادية الموقوف ضمن ملابسات التاريخ القانوني لاستخداماته.

أوّلا: التعريف القانوني للعقار:

وهذا حسب تعريف المشرّع الجزائري للعقار في المادة 683 من القانون المدني، والتي تنصّ: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا

1- محمود بن مخلوف، التوظيف الصناعي وقضايا التنمية في الجزائر، التجربة والأفاق، دار الأمة، 2001، ص74.

مبحث تمهيدي: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

ذلك من شيء فهو منقول" وقد توسع القانون الجزائري في مفهوم العقار وحقوقه أكثر مما ذهب إليه الفقهاء، وذلك بإدخال في دائرته المنقولات المرصودة لخدمة العقار والتي أطلق عليها عقارا بالتخصيص وكل حق عيني يقع على عقار، أو دعوى تتعلق بحق عيني وارد على العقار¹.

بعد تحديد المعنى القانوني للعقار يكون ضروريا تعريف الصناعة وأنواعها، وهذا لنستطيع الوقوف عند الغرض الذي يستخدم فيه العقار الصناعي.

ثانيا: تعريف الصناعة:

تشكل الصناعة الركيزة الأساسية للتنمية الصناعية والعنصر الأساسي لبناء اقتصاد وطني قادر على المنافسة في ظل التغيرات العالمية، كما أنها تأتي على رأس الأولويات لتنويع هيكل صادرات الجزائر.

ويقع اللبس بين مفهوم التصنيع والصناعة، فهما مصطلحان مختلفان، إذ أنّ التصنيع أعم وأشمل وأكثر تعقيدا من ظاهرة الصناعة، والتصنيع يشكل حدثا سياسيا بحد ذاته، لأنّ عبارة التقدم تستعمل عادة كمرادف لعبارة التصنيع، وتستعمل عبارة التخلف لعدم التصنيع².

وهناك من يعرف العقار الصناعي على أنه: "تلك القطعة من الأرض التابعة لأملاك الدولة العامة أو الخاصة، والمهياة 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".

وهناك تعريف آخر للعقار الصناعي بأنه: "مجموعة العقارات الموجهة والمخصصة لإنجاز مشاريع صناعية أو استثمارية" وعليه يدخل تحت نطاق هذا التعريف كل العقارات الموجهة لذلك الغرض، بغض النظر عن صنفه سواء كان مملوكا للدولة أو مملوكا للخواص أو ملكا وقفيا³.

ومنه نستنتج أن العقار الصناعي هو كل أرض أو منشأة أو بناء وتوابعه، يكون مهيا ومخصص للاستعمال الصناعي أو لتخزين منتوجات صناعية، دون إهمال المنقول الذي يصبح عقارا بالتخصيص بحكم ارتباطه وخدمته للعقار المخصص له.

المطلب الثاني: تمييز العقار الصناعي عن مايشابهه:

التمييز هنا يكون بين العقارات التي تشترك في موضوع الاستثمار من حيث طريقة استغلالها، وكذلك النظام القانوني المنظم لها، وعلى هذا الأساس سنميز العقار الصناعي على ثلاث أنواع من العقارات المشابهة والتي تكون محلا للاستثمار هي:

1- المادة 683 فقرة 01 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني. ج.ر.ع. 78 الصادر بتاريخ 1975/09/30.

2- محمود بن مخلوف، المرجع السابق، ص75.

1- فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، رسالة ماجستير فرع المؤسسات العمومية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2005/2004، ص03.

مبحث تمهيدي: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

- العقار الفلاحي
- العقار السكني
- العقار السياحي

الفرع الأول: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي:

بموجب الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المعدل والمتمم، والمتعلق بتطوير الاستثمار¹ والقانون رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 والذي يحدّد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية.

أما العقار الفلاحي فينظمه القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 والذي يحدّد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدّد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذلك القانون رقم 16/08 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

بما ان استثمار الأجنبي في العقار الصناعي مباح بل ومحقّق لأن المراد هو جلب المال الأجنبي، مصحوبا بالتكنولوجيا الحديثة، إذ جاء الأمر 03/01 حيث جاء لتحديد النظام المطبق على الاستثمارات الأجنبية والوطنية²، كما جاء في نفس الأمر ضمانات معاملة الأجانب بنفس معاملة الجزائريين طبيعيين أو معنويين³، أما الاستثمار الأجنبي في العقار الفلاحي فهو مستبعد كليا فلا يمكن للأجنبي سواء لوحده أو بالشاركة مع جزائري أن يستثمر في العقار الفلاحي ولو كانت شركة جزائرية ويمتلك أجنبي اسمها فيها.

الاستغلال في العقار الصناعي يكون عن طريق منح الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد يمكن أن تصل إلى 99 سنة، ويمنح من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIREF بينما أسلوب استغلال العقار الفلاحي هو الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد على المستثمرات الفلاحية مع عدم إمكانية تحوّلها إلى تنازل ، يمنح من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁴.

الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني:

- 2- الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 ، والمتعلق بتطوير الاستثمار.ج.ر.ع.47.الصادر بتاريخ 2001/08/22
- 1- المادة 01 من الأمر 03/01 المؤرخ في 15 أوت 2010 والمتعلق بتطوير الاستثمار، المرجع السابق.
- 2- المادة 14 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.المرجع نفسه.
- 3- المادة 04 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

مبحث تمهيدي: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

تطرقنا سابقا إلى القوانين الرئيسية المنظمة للعقار الصناعي وفي مقدمتها كل من الأمر رقم 03/01 والأمر 04/08 هذا الأخير الذي ألغى الأمر رقم 11/06، أما العقار السكني فنظمتها عدة قوانين أهمها المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 03 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، والقانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية والقانون رقم 03/87 والمتعلق بالتهيئة العمرانية.

فيما يخص استثمار الأجنبي في العقار الصناعي فهو مستحب ومحفز تقدم له ضمانات المعاملة بالمثل مع المستثمر الأجنبي وغيرها سواء كان طبيعيا أو معنويا¹، أما العقار السكني فقد استبعد قانون الترقية العقارية للمستثمر الأجنبي كلية فاشتراط الجنسية الجزائرية في المرقى العقارية الذي يساهم في تلبية الحاجة للسكن مساهمة مع الدولة، وإن كان شخص معنوي فاشتراط أن يكون إلا من أشخاص طبيعيين ذو جنسية جزائرية².

يتم استغلال العقار الصناعي عن طريق الامتياز، أما العقار السكني فالمرقى العقاري المكتتب له الحق في شراء قطعة أرض أساسية أو شطر قطعة أرض من أراضي الاحتياطات العقارية للبلدية، بالتراضي أو بالسعر الذي يحدده التنظيم المعمول به، ويكون البيع بعقد إداري يتضمن شرطا فاسخا يقصد به ضمان حسن تنفيذ جميع البنود والشروط التي تضمنها دفتر الشروط.

الفرع الثالث: تمييز العقاري الصناعي عن العقار السياحي:

بعدما رأينا القوانين المنظمة للعقار الصناعي، نتطرق إلى العقار السياحي والقوانين المنظمة له أهمها القانون 01/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة والقانون رقم 02/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 الذي يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، كما أن هناك القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية والذي ألغى الكثير من أحكامه بالأمر رقم 04/08 السالف الذكر، وبالتالي أصبح هناك قانون مشترك بين العقاريين.

يتقارب العقار الصناعي مع العقار السياحي؛ إذ يمنح العقار السياحي عن طريق الامتياز وبالتراضي وبقرار من الوالي بعد أخذ موافقة الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية تابعة للعقار السياحي على أساس دفتر شروط³.

ومنه فإن أكثر نوع تقاربا مع العقار الصناعي هو العقار السياحي، خاصة بعد صدور القانون رقم 04/08 وإلغائه لأحكام القانون رقم 03/03 المتعارضة معه⁴، فأصبح العقار

1- المادة 01 و14 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار. المرجع السابق.
2- المادة 06 و08 من القانون رقم 07/86 المؤرخ في 03/04/1986 المتعلق بالترقية العقارية ج.ر.ع 10 لسنة 1986.
1- المادة 05 من قانون 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. ج.ر.ع 49 الصادر بتاريخ 03/09/2008.
1- المادة 15 من قانون 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. المرجع نفسه.

مبحث تمهيدي: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

السياحي يمنح الامتياز بالتراضي¹ بعد أن كان العقار السياحي يباع ويؤجر².
الثالث: مراحل تطور العقار الصناعي:

يرتبط النظام العقاري كغيره من الأنظمة الأخرى المتعلقة بالاقتصاد الوطني بالمراحل التي طبعت التحول الذي حصل في الجزائر في هذا المجال، وعلى هذا يمكن تقسيمها إلى مرحلتين مرحلة الاشتراكية ومرحلة الانفتاح الاقتصادي.

الفرع الأول: العقار الصناعي في المرحلة الاشتراكية:

تميّزت هذه المرحلة باحتكار الدولة لمختلف المعاملات المتعلقة بالعقارات مهما كان نوعها، وقد منح الأمر رقم 26/74 السالف الذكر والمتضمن تكوين الاحتياطات العقارية للبلدية، للبلديات احتكار جميع الأراضي العامة والخاصة، التي أصبحت تتصرف فيها، وفي هذا المجال اتبعت سياسة المخططات منها التي كانت متعاقبة ومنها التي كانت متزامنة وهي تتمثل في كل من المخطط الوطني للتهيئة العمرانية، المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية، مخطط التهيئة للولاية، مخطط العمران الموجه، مخطط العمران المؤقت، مخطط التحديث العمراني⁴.

وكان الهدف من ذلك هو تطوير البلديات بتوفير تجهيزات عمومية اجتماعية ومكافحة الفوضى والمضاربة في العقارات.

وكان أول نص تولى تنظيم العقار الصناعي هو الأمر رقم 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لإنشاء ما يسمى "بالمناطق الصناعية"، وكذا المراسيم التنفيذية اللاحقة له التي تضمنت تهيئة وإدارة وتسيير المناطق الصناعية والتي تتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المؤرخ في 03/03/1984 المتضمن إدارة المناطق الصناعية، والمرسوم التنفيذي رقم 56/84 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، والقرار الوزاري المشترك في 05/03/1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارتها³.

وقد نظم المشرع استغلال العقار الصناعي حسب المناطق وأهميته وأولوياتها بشروط قانونية وإدارية تختلف باختلاف المنطقة والنشاطات الاستثمارية المراد إنجازها، وترتبط مباشرة بالعقار الصناعي في حد ذاته وبمستغل هذا العقار من جهة ثانية.

غير أنّ العقار الصناعي لم يرقم بالدور الاقتصادي الذي ينتظر منه لعدة أسباب منها الأزمة الاقتصادية التي عرفتها الجزائر سنة 1986، وحتى بعد صدور القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12 يناير 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية، لم يتمكن العقار الصناعي في الجزائر من التخلص من تبعات النظام الاشتراكي في ظل ما ترتب عن مفهوم الأصول العقارية المتبقية، حيث أصبحت هذه المناطق غير كافية للنهوض بالاقتصاد الوطني، واستمر ذلك إلى غاية صدور دستور 1989 وما تبعه من إصلاحات.

2- المادة 03 من قانون 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. المرجع نفسه.

3- المادة 22 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر، ع. لسنة 2003.

1- درع نبيلة، إشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على واقع الاستثمار، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي، تيبازة، حوليات جامعة الجزائر 01، المجلد 35، العدد 35، 2021، ص 13.

مبحث تمهيدي: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

والعقار الصناعي في الحقبة الاشتراكية لم يستجب لتطلعات وآفاق الاستثمار ومتطلبات النمو الاقتصادي، لاسيما بعد فشل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية في تسيير واستيعاب مشاكل العقار الصناعي وهو ما أدّى بالسلطات العمومية المعنية إلى محاولة إيجاد آلية قانونية لتنظيم أحسن لهذه المواقع واستغلالها استغلالا اقتصاديا رشيدا.

الفرع الثاني: العقار الصناعي في مرحلة الانفتاح الاقتصادي:

صاحب التعديل الدستوري لسنة 1989 العديد من الإصلاحات في كل المجالات، ومنها المجال الاقتصادي، حيث تغيرت الإيديولوجية الاقتصادية للدولة بشكل كلي، فانتقلت الجوائز من نظام الاقتصادي الموجه إلى نظام الاقتصاد الحرّ، أين رفعت الدولة يدها احتكار المشاريع الاستثمارية فاتحة المجال للمستثمرين الخواص على المستويين الوطني والدولي، بفضل التسهيلات والامتيازات التي أقرتها لجلب رؤوس الأموال الأجنبية واستقطاب واستغلال رؤوس الأموال الوطنية.

وعلى كان لا بد من تغيير المنظومة القانونية التي تحكم المجال الصناعي والاستثمار الوطني، لأن المنظومة القانونية السابقة لم تعد بإمكانها تلبية متطلعات المستثمرين للحصول على المواقع العقارية بعد ظهور القطاع الصناعي الخاص إلى جانب القطاع الصناعي العام، وهذا في ظلّ السعي وراء التنويع في الاستثمار¹.

هذا ما أدّى بالمشرّع الجزائري إلى محاولة إيجاد آلية قانونية لتنظيم أحسن لهذه المواقع واستغلالها استغلالا اقتصاديا رشيدا، حيث أصدر المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 17 أكتوبر 1993 المتضمن ترقية الاستثمار، والذي جاء بتنظيم خاص بالاستثمار في ميدان العقار الصناعي بشكل أوسع من الناحية القانونية، ومن حيث الأهداف الاقتصادية وذلك عبر مراسيم تنفيذية صادرة سنة 1994 والتي رسمت صدور هذه المناطق.

واستمر الوضع على هذا الحال في الاستثمار الصناعي إلى غاية صدور قانون 16/01 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001 والمصادق للأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار والأمر 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيرها وخصائصها والذي نظم حدود استغلال العقار الصناعي حسب مفهوم جديد، وكذا الأمر رقم 04/08 المتضمن كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وصدور المرسوم التنفيذي 152/09 المتعلق بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمرسوم التنفيذي 153/09 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، حيث ألغى المشرّع الجزائري بعد سنة 2008 التنازل واقتصر فقط على الامتياز بالمزاد العلني أو منح الامتياز بالتراضي لغلق الباب على المستثمرين الوهميين الذين يطمعون في الحصول على

1- مصطفى منصور، حرية التجارة والصناعة في فرنسا والجزائر، مجلة مجلس الدولة، عدد 08، سنة 2006، ص 16.15

مبحث تمهيدي: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

العقار لاكتسابه فقط، لتقوم الحكومة في قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بإلغاء الامتياز بالمزاد العلني والاكتفاء بالامتياز بالتراضي¹.

وبهذا نلاحظ تطبيق سياستين مختلفتين على العقار الصناعي، حيث خضع للمبادئ الاشتراكية من سنة 1962 إلى سنة 1989، ومصطلح "الاشتراكية" يعبر عن نفسه وهو يقدر الملكية الجماعية في كل المجالات لاسيما المجال الصناعي بما في ذلك العقارات الصناعية، بينما ميّز الطابع المكرّس للملكية الفردية في ظل مبادئ السوق الحرّة المرحلة الموالية، وكان الأمر مبالغ فيه إلى حدّ ما، حيث عدم الاستقرار في النصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي، وهذا ما انجرّ عن نظام منح هذه العقارات التي كانت تتأرجح بين الامتياز والامتياز القابل للتحوّل إلى تنازل، فمنذ 1993 الذي يصادف صدور أول قانون متعلق بالاستثمار انتهى أسلوب التنازل مرتين، من سنة 1993 إلى سنة 2001، ومن سنة 2006 إلى سنة 2008، والتساؤل المطروح لماذا رجعت الحكومة في الجزائر إلى التنازل عن العقارات الصناعية بعد أن ألغته؟ ويمكننا الاجتهاد في هذه المسألة، حيث أن التحريات حول هذا الموضوع أكّدت أنّ العرض كان في الفترة التي سمح فيها بالتنازل أكثر من الطلب، لذلك لم يطرح التنازل إشكالا في تلك الأونة كما طرحه من بعد.

1- مصطفى منصور، المرجع السابق، ص.18.19.

الفصل الأول
الإطار التنظيمي للمناطق
الصناعية

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية

تمهيد

يحتل العقار الصناعي مكانة هامة باعتباره البنية الأساسية التي يقوم عليها النشاط الاقتصادي، و من أجل تحقيق تنمية شاملة و كاملة سعت الدولة في مختلف سياساتها الى توفير موانع العقارية مهيئات لاستقبال نشاطات صناعية لهدف تلبية حاجات المستثمرين الاقتصاديين، وتجسيد مشاريعهم الاستثمارية.

وبهدف ترقية الاستثمار على الرغم من وجود ازمة في العقار عامة والعقار الصناعي خاصة، وصعوبات الحصول عليه، الا أن ذلك لم يمنع الدولة من إنشاء العديد من المناطق الصناعية عبر مختلف ربوع الوطن، فقد تم تحديد المناطق الصناعية منذ السبعينيات، و بتحديد خلال سنة 1973، غير انه ومع مرور الوقت أصبحت هذه المناطق غير كافية لتحقيق تطلعات الدولة الأمر الذي دفع بها لإنشاء مناطق جديدة لتركز الاستثمارات و التي من بينها المناطق الخاصة و المناطق الحرة دون الاهمال الاراضي الواقعة خارج المناطق المهيأة بتفعيل الاصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية .

و من اجل تسيير هذه الاوعية العقارية الموجهة للاستثمار و جعلها اكثر جاذبية للمستثمر سواء كان وطني او اجنبي لجأت الدولة الى استحداث وكالات ترافق المستثمر التي من بينها الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، التي تلعب دور الوسيط بين كل من الدولة من جهة، و المستثمر من جهة اخرى .

و لقد تم تنظيم هذه المواقع و استغلالها وفق شروط قانونية تختلف باختلاف المنطقة و النشاط الاستثماري المراد انجازه، و التي ترتبط مباشرة بالعقار الصناعي من جهة، والمستثمر من جهة اخرى. و يمكن تصنيف هذه الشروط الى شروط قانونية خاصة و منصوص عليها في قانون الاستثمار و التنظيمات المتعلقة بالمنطقة ذاتها، اخرى عامة نجدها في قوانين متفرقة .

المبحث الأول: حافزة العقار الصناعي:

يمكن تصنيف حافزة العقار الصناعي إلى ثلاثة أصناف حافزة العقار الصناعي المهيأة والتي تتوزع من مناطق صناعية وأنشأت بموجب القانون 73-45 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ومناطق النشاط المنشأة على رصيد الاحتياطات الخاصة، والتي تم إنشاؤها في إطار القانون 93-12 المتعلق بترقية الاستثمارات، هذا الأخير منح امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق، وحافزة عقار المؤسسات العمومية الاقتصادية.

المطلب الأول: أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاط

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية

سنحاول في هذا المطلب تحديد أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاط معتمدين في ذلك على مجموعة من النصوص القانونية السارية المفعول والتي وضعت معالم حدود العقار الصناعي، ونتيجة لأن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو الذي يحدّد الراضي المخصصة لإنشاء المنشآت الصناعية والإنتاجية من جهة وتدخل الدولة في ميدان تمرکز هذه المنشآت الصناعية الكبرى والاستثمارية من جهة أخرى لضبط المواقع المخصصة لها فتعتبر من البرامج التي لها بعد وطني، وكذا إبعاد المنشآت الصناعية والإنتاجية عن محيط التجمع السكاني لما لها من خطورة على الصحة العامة والإقليم¹.

الفرع الأول: المناطق الصناعية:

تعتبر المناطق الصناعية التي تم إنجازها القلب النابض للصناعة الجزائرية آنذاك وقد تربّعت على مساحات هامة من الأراضي في عام 1973 ظهرت ما يسمى بالمناطق الصناعية، وذلك بصدور القانون رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجن استشارية لتهيئة المناطق الصناعية حيث حدّدت شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على إقليم البلديات والولايات، وعبر كامل التراب الوطني، وتم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984.

كما صدر المرسوم 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية².

وقد كلفت اللجنة الاستشارية حسب المادة 02 من الأمر 73-45، بجمع كل المعلومات المتعلقة بتهيئة المناطق على كافة التراب الوطني وتقديم كل رأي أو اقتراح أو كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن، وذلك لترقية هذه المناطق.

ويقصد بإدارة المناطق الصناعية حسب المرسوم التنفيذي 55/84 المذكور أعلاه، لتهيئتها كمرحلة أولى ثم بإدارتها كمرحلة ثانية، ومن الناحية القانونية فإن الإدارة تعين التهيئة والتسيير معا وبالرجوع إلى أحكام المادة الأولى من المرسوم 55/84 فإن عملية إدارة المناطق الصناعية من خلال جملة من الأجهزة والمؤسسات تختلف باختلاف طبيعة النشاطات التي تمارسها³.

فالمناطق الصناعية التي تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية أو نشاطات متعدّدة الاختصاصات وذات منفعة وطنية شرط أن تكون تابعة لوزارات متعدّدة، تدار عن طريق مؤسسة عمومية اقتصادية تنشأ إما بموجب قرار من الوالي تطبيقاً لأحكام المرسوم 200/83

1- رخاس سامية، النظام القانوني للعقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2013-2014، ص10.

1- المرسوم رقم 56/84 المؤرخ في 03/03/1984 المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية. ج. ر. ع. 10 لسنة 1984.

2- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2006، ص12.

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية

المتضمن شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها، أو بموجب مرسوم، عملاً بأحكام المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه¹.

وبخصوص تكوين الحافظة العقارية لهذه المناطق الصناعية، وبالرجوع إلى المادة 06 من نفس المرسوم فإنها تنص على أن "يستمر صاحب المشروع في القيام بجميع المهام المنوطة به في إطار مخطط تهيئة المنطقة، بصرف النظر على ممارسة الهيئة المستمرة للاختصاصات المذكورة في المادتين 4-5 أعلاه، وبهذه الصفة يحتفظ صاحب المشروع على الخصوص بواجباتها وصلاحيته في مجال ما يأتي:

تسيير الاستثمار وشراء الأراضي اللازمة لإنجاز المشاريع التي تتكون منها المنطقة وبيعها، مع تعديل برنامج المنطقة، إن اقتضى الحال، سواء فيما يتعلق بنوع الصناعات المقامة وحجمها أمر فيما يتعلق بالتهيئات التكميلية.

وبالنتيجة فإن المؤسسات المهيأة هي التي تتولى شراء وبيع الأوعية العقارية المكونة للمنطقة الصناعية من الغير أو من الدولة، وتقوم فيما بعد ببيع القطع الأرضية إلى المستثمرين بعد تهيئة المنطقة تجهيزها وأي نزاع حول العقار الصناعي بالمنطقة تكون المؤسسة المهيأة هي المسؤول (صاحب المشروع) خصوصاً في منازعة الغير في الأوعية العقارية للمنطقة، أما المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية، جذورها محدد في المادة 5 من نفس المرسوم ويقترن على تسيير وصيانة الأجزاء المشتركة في المنطقة، ومراعاة دفتر الشروط النموذجي وبعد الانتهاء من أعمال التهيئة تسلم المؤسسة المهيأة للمنطقة الصناعية إلى المؤسسة المسيرة لكي تسيروها وفقاً للقانون المعمول به، غير أن المشرع قد أخلط بين إدارة المناطق الصناعية بين المؤسسة التي تقوم بالتهيئة ودورها كمهيأ للمناطق الصناعية تقنياً فقط، والمؤسسة التي تقوم بالإدارة الحقيقية للمنطقة الصناعية، فكان من المتعين عليه أن يقسم عملية إعداد وإنشاء المناطق الصناعية إلى عمليتين أساسيتين هما:

- عملية التهيئة: تقوم بها مؤسسات عمومية اقتصادية لا تتدخل في الملكية.
- عملية التسيير: تقوم بها مؤسسة عمومية صناعية وتجارية، حيث تتلقى هذه العقارات قانونياً ثم تقوم بإدارتها وتسييرها حسب القوانين المعمول بها².

وتطبيقاً للقانون رقم 73-45 والنصوص التنظيمية الملحقة به في إنشاء مناطق صناعية عهدت المهمة تسييرها إلى أجهزة عديدة ومتخصصة نذكر منها:

- المركز الوطني للدراسات الأبحاث العمرانية C.N.E.R.U كمهيأ ومالك للمنطقة الصناعية.
- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية E.G.Z.I كجهات مسيرة.

والجديد الذي أتى به المشرع بخصوص الحافظة العقارية للعقار الصناعي للمناطق الصناعية هو المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق لـ 23 أبريل 2007، يحدد شروط وكيفيات تسيير الأموال المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية

3- المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 56/84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية. المرجع السابق.

1- بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 14، 15.

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية

المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول الفائضة المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

فالمشرّع من خلال هذا المرسوم وضع الآلية القانونية لاستغلال الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية وسنتطرق إليها، ونترك دراسة الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لاحقاً.

أما بخصوص الأوعية العقارية المتوفرة داخل المناطق الصناعية فبالرجوع إلى المادة 17 من المرسوم 07/22 فإنها عرفت الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية بنصها "فإنها عرفت الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية قطع الأراضي التي بقيت ملك الهيئة المالكة على مستوى المناطق الصناعية والتي لم يتم منحها أو منحت ولكن لم تستعمل في تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية".

وبالتالي فإن الأراضي المعنية هي القطع الأرضية التي لم تتصرف فيها الهيئة المالكية للمنطقة الصناعية أو مديرية أملاك الدولة إذا كانت الأراضي الواقعة داخل المنطقة مازالت تابعة لها وإذا كنا نعين الملك فإنه يتحدّد بسند رسمياً مشهر بالمحافظة العقارية الذي يثبت المالك الفعلي للمنطقة الصناعية¹.

وأضافت المادة 18 من نفس المرسوم أنه "يتعين على الهيئات المالكية للمنطقة الصناعية إعداد جرد لقطع الأراضي المتوفرة كما هي معرفة في المادة 17 أعلاه وإرساله إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة أعلاه في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة في المادة قد أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في ربيع الثاني عام 1428 الموافق ل 23 أفريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة، والضبط العقاري ويحدّد قانونها الأساسي، وللإشارة فقط فإنه حسب المادة الأولى منت المرسوم المذكور أعلاه فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري والمادة 03 من نفس المرسوم نصت على أن الوكالة تتولى مهمة تسيير الأراضي الواقعة داخل المناطق الصناعية من مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وفي هذا المجال أضافت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 11/07 المذكور أعلاه أنه يسند تسيير الأصول المتوفرة على مستوى المنطقة الصناعية لحساب مالك المنطقة الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة أعلاه، يتولى هذا التسيير الهيئة المحلية للوكالة المذكورة أعلاه على مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين الهيئة المسيرة المحلية المعنية التي تعمل لحساب الوكالة المذكورة، والهيئة المالكة ومما لأشك فيه أن هذا الصنف من الأراضي سيلقى إقبال المستثمرين لأن هذه القطع مهيأة مسبقاً من أجل استقبال المشاريع الاقتصادية في إطار تهيئة

1- رخاص سامية، المرجع السابق، ص12.

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية

المنطقة الصناعية خصوصا فيما يخص شبكات الطرق وشبكات الصرف والمياه والكهرباء والغاز¹.

الفرع الثاني: مناطق النشاط .

لقد أنشأت الاحتياطات العقارية للبلدية خصيصا للاحتواء وتلبية ضغط الاحتياجات اللازمة لإقامة مشاريع تنمية محلية، والتي تجسدت فيما يعرف بمناطق النشاط، والتي تفتقد للتعريف القانوني حيث يتم تحديدها بأدوات التهيئة والتعمير، كما أنها تقام داخل الوسط الحضري، أي تقام بالمناطق العامرة على خلاف المناطق الصناعية التي تنشأ خارج المساحات المعمرة.

وتطبيقا للنظام الاشتراكي السائد بعد الاستقلال بدأ بوادى السلطة العمومية في التفكير للنمو في التنمية الاقتصادية ومنها المحلية في الظهور، وتطبيقا لأحكام الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20.

إلا أنه وفي ظل سلطة الإنعاش الاقتصادي التي حصلت في جعبتها الكثير من المبادئ أهمها تحرير السوق العقارية، وتشجيع المبادرة الخاصة في مجال الاستثمار والتي تجسدت في جملة من النصوص القانونية أهمها قانون التوجيه العقاري وتطبيقا لأحكام المادة 73 منه رفعت يد الجماعات المحلية (البلدية) على تسيير الحافطة العقارية التابعة وخاصة فيما يتعلق بإنشاء مناطق النشاط.

واعتبرت كل التصرفات التي تباشرها لصالح أشخاص القانون الخاص باطلة وتطبيق أحكام المادة 71 منه مهد لإنشاء وكالات محلية للتسيير والتنظيم الحضريين، وبالفعل طبقت أحكام لهذه المادة بصدور المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 1990/12/11 المحدد لقواعد وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، دخول لها القانون إنشاء مناطق النشاط عن طريق ممارستها لمهمة حيازة العقارات والحقوق العقارية المخصصة للتعمير، وعلاوة على ذلك تقوم بترقية مناطق النشاط تطبيقا لوسائل التعمير والتهيئة المقررة.

إلا أن الوكالات المحلية تم الحل محلها وكالات ولائية مقر إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 2003/11/05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 405/90 تتولى نفس مهامها ومنها مهمة إنشاء مناطق النشاط².

وبعد توالي النصوص القانونية إلى غاية عام 2007، وبعد إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أصبحت تقوم بتهيئة الأوعية لإنجاز مناطق النشاط.

1- المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة، والضبط العقاري. ج.ر.ع. 17. الصادر بتاريخ 2007/04/23

1- المادة 02 من قانون الاملاك الوطنية رقم 30/90 تنص على أنه عملا بالمادتين 18/17 من الدستور تشمل الاملاك الوطنية على مجموع الاملاك والحقوق المنقولة العقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون من:

- الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة
- الاملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية
- الاملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية

كما أنه بعد إحداث لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمار وضبط العقار طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 20/10 أصبحت هذه الأخيرة تقوم باقتراح إنشاء مناطق النشاطات جديدة وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول به بالإضافة إلى مساهمة المجلس الشعبي الولائي في إعادة تأهيل مناطق النشاط في إطار البرامج الوطنية لإعادة التأهيل من المداورات التي يقوم الوالي بتنفيذها بموجب إصدار القرارات.

وأنشأت مناطق النشاط على رصيد الاحتياجات العقارية للبلدية بموجب الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 وبالتالي فإن ملكية هذه المناطق تعود إلى الأملاك الخاصة للجماعات المحلية (البلدية) وفي ظل قانون الأملاك الوطنية القانون 16/84 المؤرخ في 1984/07/22 اعتبرت مناطق النشاط حسب مفهوم المادة 22 ف 03 من الأملاك المتخصصة للجماعات المحلية وقد أكدت ذلك المادة 25 فقرة 03 من نفس القانون والتي تنص "تدخل ضمن أملاك الأراضي الداخلية في الحدود العمرانية التي آلت للبلدية، بحيث يمكن أن تكون محل تنازل عنها.

كما تضيف الفقرة الرابعة من نفس القانون أن الأراضي التي تكون أساساً لمشاريع وبرامج مقررته لتهيئة مناطق تقام فيها مختلف المصانع تدخل ضمن الأملاك المتخصصة للبلدية، وعليه يتضح أن ملكية مناطق النشاط في ظل النهج الاشتراكي تدخل ضمن الأملاك المخصصة للبلدية.

إلا أنه في ظل الإصلاحات الاقتصادية أين تم إنشاء الوكالات المحلية التي حلت معها الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، أصبحت تحوز مختلف العقارات والحقوق العقارية سواء لحساب البلدية أو لحسابها الخاص.

أي أن مناطق النشاط كقاعدة تعود إلى أملاك الخاصة بالبلدية وهي ما أكدته المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 والذي جاء في مضمونها أن الأملاك التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية تدخل ضمن الأملاك الوطنية الخاصة¹.

على هذا الأساس فإن مناطق النشاط أصبحت تدرج ضمن الأملاك الخاصة للدولة والموجبة لإنجاز مشاريع استثمارية.

المطلب الثاني: الأراضي الخاصة التابعة للدولة:

كانت الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الوعاء الأساسي لاستقبال المشاريع الاستثمارية وذلك لعدة اعتبارات سياسية واقتصادية، والمشرع في القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008، وبالرجوع إلى المادة 02 منه تنص على أن الأملاك الوطنية تشمل على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون الأملاك الوطنية من:

1- بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 19.

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية

- الأملاك العمومية والخاصة التابع للدولة
- الأملاك العمومية والخاصة التابع للولاية
- الأملاك العمومية والخاصة التابع للبلدية

وأضافت المادة 03 من نفس القانون تطبيقا للمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 2 والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة، وبذلك فإن المشرع اعتمد على المعايير المعروفة في النظرية التقليدية للتفريق بين الأملاك العمومية والأملاك الوطنية الخاصة .

وتتمثل هذه المعايير على وجه الخصوص في معيار الغرض من الاستغلال للملك أو الغرض المخصص له المال، فنص على أن الأملاك الوطنية العمومية لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، أما الأملاك الخاصة فهي تلك الغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية أن هذا التعريف ليس صحيح لأن بعض الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية وكثيرا ما تخصص للمرافق العامة، ويمكن أن تخصص الأملاك الوطنية الخاصة وتصبح بذلك أملاك وطنية عمومية والعكس من ذلك أنه يمكن أن يلغى التخصيص وتدرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة أملاك كانت في الأصل أملاك وطنية عمومية خصوصا الأموال الاصطناعية ويكون ذلك بقرار من السلطة المختصة وهذا ما جاءت به المواد 31،32،33،34 من قانون الأملاك الوطنية.

وتتكون الأملاك الوطنية العمومية حسب المادة 1/12 من نفس القانون الأملاك الوطنية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة، بحكم وظيفتها أو تهيئتها الخاصة، تكييفا مطلقا وأساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق، والمادة 15 والمادة 16 من نفس القانون حددتا هذه الملاك بدقة، وبالتالي فإن الأملاك العمومية غير قابلة للتملك وتستعمل جماعيا و "الاستعمال الجماعي هو الاستعمال العادي للأملاك الوطنية العمومية لأنه يتطابق مع الأهداف العامة للتخصيص"، أما الاستعمال الغير العادي فيتعلق بالأملاك المخصصة للاستعمال الجماعي، فهو لا يتطابق مع الغرض المخصص له المال لكن لا يتعارض مع أهداف التخصيص و لأنها تخضع لنظام قانوني آخر في عملية استغلالها فرديا وهو نظام الرخص الشغل، أو عقد الامتياز تسيير الأملاك الوطنية العمومية.

وبالتالي فإن الأملاك العمومية لا تساعد في غالبيتها على استقبال مشاريع اقتصادية تابعة للقطاع الخاص لأنها مخصصة للاستعمال الجماعي ولا تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية إلا انه للأملاك الوطنية العمومية دور كبير في عملية الاستثمار بصفة عامة إذ أن العمليات الاستخراجية للمواد الأولية من باطن الأرض للثروات الطبيعية تعتبر نشاطات صناعية مثل

1- المادة 14 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 والمتضمن قانون أملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الخاصة الواردة في النصوص التشريعية.

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية

التنقيب على البترول واستخراجه وكذلك استغلال المناجم كمنجم جبال الونزة في الحجار ولكن استغلال الأراضي الوطنية العمومية يتم مباشرة عليها وفي بعض الحالات هي محل الاستغلال لأنها هي الثروة بحد ذاتها باستثناء الأملاك الطبيعية البحرية والمائية والغابية فإنه يمكن بناء منشآت وبنيات على الملك العمومي ولكن الحق العيني لا يمكن أن يكون على الملك العمومي بل يكون على البنيات والإنجازات المشيدة عليها والتي تعود للجهة صاحبة الملك بعد انتهاء مدة الرخصة أو العقد ودراستنا لا تكتفي أن نتناول استغلال الأملاك الوطنية العمومية لأنها بحد ذاتها تعد مجال لبحث منفرد لهذا سنقتصر الدراسة على الأملاك الوطنية الخاصة لأن حق الامتياز عليها وحده يولد حق عيني لصاحبه وكذا على البنيات المشيدة عليها¹. كما أضافت المواد من 42 إلى 47 كليات قبول الهبات والوصايا والتبرعات وإدراجها إلى الأملاك الوطنية الخاصة إذ علقت الأمر موافقة وزير المالية بقرار بالنسبة للدولة فيما يخص الهبات والوصايا، أو موافقة المجلس الشعبي الولائي بالنسبة للولاية.

أو موافقة المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للبلدية بموجب مداوات هذه الأخيرة، إما المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة فيكون الأمر برخصة مشتركة بين وزير المالية والوزير الوصي على المؤسسة المستفيدة، أما المؤسسات التابعة للدولة غير الواردة في الفقرة الأولى من المادة 44 فإن الأمر معلق على مداولة لهيئتها الخاصة، كما أضافت المواد من 48 إلى 54 من نفس القانون كيفية إدراج الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، وعليه فإن جميع القواعد التي سبق ذكرها فإنها تحكم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعمامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كليات ذلك² وتجدر الإشارة أن أراضي العرش والبلديات التي كانت مدمجة في صندوق الثروة الزراعية تبقى ملكا خاصا للدولة على الرغم من أنه تم رد باقي أصناف الأراضي إلى أصحابها أو تعويضهم عنها والنقطة الأساسية في إطار استغلال الأملاك الوطنية الخاصة أن الدولة تخصص أراضيها الخاصة للاستثمار أما أراضي أملاك الجماعات المحلية في مجال الاستثمار تستغل في إطار مغاير وهي مناطق النشاطات.

الفرع الأول: تخصيص الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في عملية الاستثمار:

فيما يخص الاستثمار فإن الدولة الجزائرية وحرصا منها على توفير المناخ الأنسب لجلب الاستثمارات وتنمية الاقتصاد قد خصصت الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة بتوجيهها لإنجاز المشاريع الاستثمارية والتي تشكل الجزء الهام للحفاظة العقارية أو وعاء العقار

1- سالت نور الدين، العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة عاشور زيان، الجلفة، 2014-2015، ص13.

2- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المتضمن شروط ادارة الاملاك الخاصة والعمامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كليات ذلك. ج.ر.ع 64 لسنة 1991.

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية

الصناعي بصفة خاصة والاستثمار بصفة عامة، ولقد مرت عملية استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لأجل إنجاز المشاريع الاستثمارية بعدة مخططات قانونية في إطار إنجاز المشاريع الاستثمارية ولهذا ظهرت فكرة المناطق الخاصة المخصصة للاستثمار من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي نصت عليها قوانين الاستثمار غير التعديلات التي مر بها وقوانين أخرى وكان لابد علينا من الإشارة إلى هذه المناطق على الرغم من إلغائها في مجملها وهذا على فرض استغلال بعض القطع الأرضية بموجب تلك القوانين، وكذلك سبيل العلم بالشيء.

فأول قانون للاستثمارات كان في سنة 1966 بموجب الأمر رقم 66-284 المؤرخ في 16 سبتمبر 1966 والمتضمن قانون الاستثمارات والذي ألغي بموجب القانون رقم 82-111 المؤرخ في 2 ذي القعدة عام 1402 الموافق 21 غشت 1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني وبمقتضى هذا القانون فإن الاستثمار يخضع إلى عملية اعتماد من طرف الجهات الإدارية المختصة على حسب كل نشاط إلا أنه مقيد بحالات محددة يمكن الاستثمار فيها وما تجدر الإشارة إليه أن المادة 24 من القانون السالف الذكر وفي إطار العام للاستثمار والمخطط الوطني للتنمية ومن أجل تنمية المناطق المحرومة فإنه يستفيد المستثمر الخاص مقابل التزاماته، وطبقا للتشريع والإجراءات السارية من تسهيلات للحصول على قطعة أرض في حدود المكان حيث توجد المناطق المهيأة² وبعد ذلك وبموجب المادة 151 من القانون رقم 84-21 المؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1405 الموافق 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 التي نصت على أنه يجوز لإدارة شؤون الأملاك الوطنية والعقارات أن تتناول بمقابل ولفائدة المعنيين عن الأراضي العارية التابعة للدولة والواقعة خارج مساحات المخصصة للتعمير التي اعترف بضرارتها لإنجاز مشاريع الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا.

وعلى إثر ذلك صدور المرسوم رقم 86-05 بتاريخ 7 يناير 1986 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا والمحدد لكيفيات البيع، وما يمكن ملاحظته في هذا المرسوم هو أن الدولة تقوم ببيع الأراضي التابعة لها لأجل إنجاز المشاريع الاستثمارية وهذا تطبيقا لأحكام المادة 151 من القانون رقم 84-21 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 ولكن الوعاء المخصص للاستثمار هنا هو الأراضي الواقعة خارج مساحات التعمير أو الأراضي المهيأة لاستقبال المشاريع الاستثمارية على حسب ما حددته اللجنة المكلفة بتخصيص الأراضي المنشأة بموجب المادة 44 من المرسوم رقم 82-304 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء³ وبشرط فاسخ لعقد التنازل للمستفيد الذي لا يلتزم بإنجاز المشروع ثم بعد ذلك صدر قانون التهيئة العمرانية رقم 87-03 الذي تكلم في المادة 51 منه على المناطق الواجب ترقيتها والتي كانت تسمى بالمناطق المحرومة في إطار 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني

1- بوجردة مخلوف. المرجع السابق.ص 65.

2- للإشارة فقط تم فإنه إنشاء بموجب المرسوم رقم 73-45 لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية التابعة لوزارة الشغل العمومية والبناء ويلي هذا المرسوم فيما بعد المرسومان 84-55 و84-06 المتعلقان بإدارة المناطق الصناعية وتنظيم المؤسسات وتسييرها.

1- المادة 44 من المرسوم رقم 82-304 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء. ج.ر.ع. 01، سنة 1982.

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية

وبعد صدور القانون رقم 88-25 الصادر بتاريخ 22 يوليو سنة 1988 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة.

وتجدر الإشارة إلى أن هذا المرسوم قد حدد النشاطات الصناعية التي تكون محل الاستثمار الوطني الخاص حيث منع المشرع هنا الاستثمار في مجال صناعة الحديد والصلب (المادة 5) وفتح المجال للصناعات الأخرى ولكن يجب أن تكون مرتبطة مع المخطط الوطني للتنمية وبالرجوع إلى (المادة 3) من هذا القانون فإنها تنص على استفادة النشاطات الصناعية من الأسبقية في الحصول على الأراضي وفقا للإشكال المنصوص عليها قانونا وأحدث المشرع في المواد من 7 إلى 13 المبادئ الأساسية السارية على النشاطات الصناعية وتلك المتعلقة بالخدمات الأولية وفي المادة 2/11 نص المشرع على حجز القطعة الأرضية الممنوحة في حالة استعمالها في غير النشاط الأولي وقد ألغى هذا القانون أحكام القانون رقم 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني (المادة 14) وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المتعلق بكيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها والذي عدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من قانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية¹، ثم جاء القانون رقم 90-30 المتعلق بالأموال الوطنية الذي جاء تماشيا مع مبدأ الإقليمية الذي أتى به دستور سنة 1989 ونص في المادة 89 منه على إمكانية بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية غير المخصصة وتلاه المرسوم التنفيذي رقم 91-454 الذي حدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها²، وبعدها جاء في أحكام المادة 161 من القانون رقم 91-25 المؤرخ في 16 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ليؤكد المشرع مبدأ التنازل عن أراضي تابعة لأموال الدولة الخاصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية³.

وبعد كل ذلك صدر المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1414 الموافق 1 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية ودعم الاستثمار⁴ والذي كرس مبدأ الحرية في الاستثمار وهذا تماشيا مع سياسة الانفتاح الاقتصادي التي انتهجتها الجزائر من خلال التوجه للاقتصاد الحر.

وهذا ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم التشريعي ومن جهة أخرى انتهى الأمر بالنسبة إلى إلزامية الاعتماد المسبق الذي كان مفروضا من قبل، إذ أن المشرع من خلال هذا المرسوم أخضع الاستثمار الذي يستفيد من المزايا الممنوحة من خلال هذا المرسوم إلى مبدأ التصريح بالاستثمار أمام الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار التي أنشأت بموجب هذا المرسوم، للإشارة فقط فإن هذا المرسوم قد ألغى القانون رقم 88-25 المتعلق بتوجيه الاستثمارات والمرسوم التشريعي 93-12 نص في المادة 23 على إمكانية أن تمنح الدولة بشروط امتيازيه قد تصل إلى الدينار الرمزي للتنازلات عن القطع الأرضية التابعة لأموال الدولة لصالح الاستثمارات التي

1- المادة 51 من قانون رقم 87-03 المؤرخ في 27/01/1987 المتضمن بالتهيئة العمرانية. ج.ر.ع 05 الصادر بتاريخ 28/01/1991م.

2- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 الذي حدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييره. ج.ر.ع 45 لسنة 1991م.

3- المادة 161 من القانون رقم 91-25 المؤرخ في 16 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992.

4- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 1 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية ودعم الاستثمار. ج.ر.ع 64 لسنة 1993م.

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية

تنجز في المناطق الخاصة وهذا ما أكدته المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994¹ ولموجب المادة 148 تم تعديل المادة 117 من المرسوم التشريعي 93-18 والتي أكدت على منح الامتياز وإمكانية تحوله إلى تنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة من أجل إنجاز المشاريع الاستثمارية، وأهم ما جاء في تعديل هذه المادة أنها نصت على إمكانية منح التنازل أو الامتياز عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وأصبح الاستثناء هو طريق التراضي مع تبيان الحقوق التي يخولها منح الامتياز كحق الحصول على رخصة البناء والحصول على القروض برهن الحقوق العينية الناتجة عن الامتياز.

ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية إلا أن هذه الأراضي التي عنها المرسوم لها طابع فلاحي ولكنه نص بموجب المادة 10 على الامتياز في المناطق الخاصة، وفي سنة 2001 صدر الأمر رقم 01-03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار² الذي ألغى أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار (المادة 35 منه)، وبموجب الأمر رقم 06-08 المؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427 الموافق 15 يوليو سنة 2006 تم تعديل الأمر رقم 09-01 المتعلق بتطوير الاستثمار³ وعلى ضوء قوانين الاستثمار وقوانين المالية التي نظمت استغلال الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة تم تحديد المناطق الخاصة للاستثمار.

أ- المناطق الخاصة:

إن أول ظهور ما يسمى بالمناطق الخاصة كان في إطار قانون 93-12 المتعلق بالاستثمار، حيث منحت امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق، ونشير هنا إلى أن المشرع نظم العقار الصناعي أو الأراضي الموجهة للاستثمار بصفة عامة في هذه المناطق على شكل نوعين رئيسيين من المناطق هما:

- مناطق مطلوب ترقيتها **Z.A.P zones a promouvoir**
- مناطق التوسع الاقتصادي **Z.E.E zones d'expansions économique**

حيث يمكن حصر الامتيازات في هذا الاستثمار صناعيا، في هذا النوعين من المناطق، وخاصة تلك المتعلقة بالعقار، والتي تتمثل أساسا في امتياز الإعفاء من الضريبة على نقل الملكية بمقابل، كما أعفى المستثمر من دفع الرسم العقاري على الملكية ابتداء من تاريخ الحصول على الامتياز

1- المرسوم التشريعي رقم 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994. ج.ر.ع. 88 لسنة 1993م.
2- انظر الأمر رقم 01-03 المؤرخ 20/08/2001. المتعلق بتطوير الاستثمار. المرجع السابق.
3- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار (المادة 35 منه)، وبموجب الأمر رقم 06-08 المؤرخ في الموافق 15 يوليو سنة 2006 تم تعديل الأمر رقم 09-01 المتعلق بتطوير الاستثمار. المرجع السابق.

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية

أو قرار منح المزايا من الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار ولمدة 05 سنوات وقصاه 10 سنوات¹.

غير أن الحدود القانونية والجغرافية للمناطق المطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي استوجب على المشرع تنظيمها في المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من قانون 12/93 المذكور أعلاه، حيث يحدد شروط المناطق الخاصة وضبط حدودها في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير، وفي هذا الإطار نجد أن المشرع بواسطة هذا المرسوم المذكور أعلاه قد استغنى عن المفاهيم الخاصة المذكورة في كثير من القوانين المالية السابقة لصدوره، فأدمج مفهوم "المناطق المحرومة"، "مناطق الجنوب"، "المناطق المعزولة"، "المناطق الواجب تنميتها"، في مفهوم واحد هو:

1- المناطق الواجب ترقيتها: Z.A.P

وبهذه الصفة يمكن للدولة أن تقدم مساعداتها للبلديات المطلوب ترقيتها عن طريق إحداث أنشطة تتولد عنها مناصب شغل، وعلى الخصوص تدعيم اقتناء الأراضي لتتخذ كمواقع لاستقبال الاستثمارات، مساعدة البلدية في إنجاز منشآت أساسية للإنتاج، كمشاريع استثمارية صناعية... إلخ، وفي هذا السياق، تم ضبط قائمة محددة بدقة تتضمن قائمة البلديات الواجب ترقيتها عن طريق قرار وزاري مشترك بين الوزارات وذلك بتاريخ 29 أكتوبر 1991². ولقد نص المرسوم رقم 94-322 المؤرخ في 12 جمادى الأولى 1415 الموافق 17 أكتوبر 1994، المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار على منح حق الامتياز على أراضي المناطق المطلوب ترقيتها ويمكن أن يتحول الامتياز إلى تنازل بمجرد انتهاء المشروع الذي تعينه قانون السلطة المؤهلة وكانت الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار المنصوص عليها في المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار هي الهيئة المكلفة بمتابعة الاستثمارات على أساس أن الاستثمار المزمع إنجازه في المناطق الخاصة.

يتطلب الحصول على امتياز أراضي الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة لذا يقدم طلب الامتياز في الوقت نفسه الذي يقدم فيه التصريح بالاستثمار للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار. وقد عرف دفتر الشروط الملحق بالمرسوم الامتياز في النقطة الأولى بأنه: "هو العقد الذي تحول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لاملاكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأراضي أساسا في إقامة مشروع استثمار. وتعرض الوكالة هذا الطلب فورا مرفوقا بالوثائق والمعلومات المفيدة المتعلقة بمشروع الاستثمار المصرح به وقوامه على الوالي المختص إقليميا ليدرسه حسب الإجراءات التنظيمية المعمول بها، ويجب على الوالي أن يبلغ رأيه خلال أجل لا يتجاوز شهرا واحدا إلى الوكالة التي تعلم الطالب ويبلغ مقرر المنح إلى مدير أملاك الدولة في الولاية مع بيان الأجل المخول للمستثمر قصد إنجاز مشروعه، وعليه

1- سالت نور الدين، المرجع السابق، ص 17، 18.
1- بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 20، 21، 19.

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية

ترخص إدارة أملاك الدولة الوطنية بالمشروع في القطعة الأرضية بمجرد ما تبلغ الوكالة مقرر منح الامتياز يثبت تاريخ المشروع في الحيازة بمحضر يمثل نقطة انطلاق الامتياز على هذا الأساس فقرار المطابقة المقدم من الوكالة يكون معلق على رأي الوالي، وأن الترخيص بالمشروع يرجع لإدارة أملاك الدولة¹.

ولكن تسمية هذه المناطق ووضعها القانوني قد تغير بموجب إلغاء المرسوم التشريعي رقم 12-93 بالأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار ولهذا وجب معرفة الآليات القانونية التي استغل بها هذا الصنف من الأراضي والذي كان عموماً يتمثل في عقد الامتياز والذي يمكن أن يتحول إلى تنازل مع إنجاز المشروع الاستثماري.

2- مناطق التوسع الاقتصادي: Z.E.E zones d'expansions économique

لقد نص على هذه المناطق المرسوم التشريعي رقم 12-93 الملغى بموجب الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار² يقصد بمناطق التوسع الاقتصادي، أو الأراضي الجيو اقتصادية، والتي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكاملة، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية البشرية أو الهياكل القاعدية، والتي يجب تجميعها والرفع من قدراتها، كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها ويلاحظ أن هذه المفاهيم والمعايير المذكورة أعلاه، أنها جاءت واسعة وغامضة في بعض الحالات إلى حد يصعب معه صياغتها لإنشاء منطقة للتوسع الاقتصادي، الأمر الذي صعب من مهمة الإدارة في تكريس هذه المعايير لإيجاد مثل هذه المناطق وحال دون ظهورها على أرض الميدان إلى غاية الوقت الحاضر³.

3- المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة:

حيث أدخل هذا النوع من النظام الاستثنائي للاستثمار المحدد في الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار غير أن تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية، وطبيعة العقارات الواقعة عليها، قد ترك لأصلحية هيئة عمومية جديدة تسمى "المجلس الوطني للاستثمار"، الذي يقوم بتحديد وتنظيمها على ضوء أهداف مخطط تهيئة الإقليم وذلك عن طريق تنظيم لاحق، الذي لم يصدر بعد⁴، وفي الواقع أن هذه المناطق لم تظهر للوجود⁵.

ب- المناطق الحرة:

لقد أنشأت بموجب المرسوم التشريعي رقم 12-93 المتعلق بترقية الاستثمار أن المنطقة الحرة هي مساحتها مضبوطة، وتمثل الأملاك الوطنية للدولة، وتمارس عليها أنشطة صناعية وخدمائية وتجارية، وذلك طبقاً للشروط المقررة قانونياً ووفقاً لأحكام المرسوم رقم 321/94

1- سالت نور الدين ، المرجع السابق، ص 19.

2 - المرسوم التشريعي رقم 12-93 الملغى بموجب الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار. المرجع السابق.

3- بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 22.

1- المادة 10 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار. المرجع السابق.

2- بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 26، 27.

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية

المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 والمتضمن المناطق الحرة 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 مواقعها الجغرافي وحدودها ومساحتها، وعند الاقتضاء تحدد الأنشطة التي تمارس فيها ويمكن أن يشمل العقار الذي يقع عليه أساس المنطقة على مطار أو ملك وطني مينائي، أو يقع بالقرب من ميناء أو مطار أو منطقة صناعية إذا كان نشاطها صناعي¹.

وبعد كل ذلك صدر قانون المناطق الحرة بموجب الأمر 02-03 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 وعلى أرضية الواقع لم تظهر إلى الوجود هذه المناطق ماعدى المنطقة الحرة لبلازة بولاية جيجل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-106 المؤرخ في 28 ذي القعدة عام 1417 الموافق 3 يناير سنة 2005². وتجدر الملاحظة أن الأمر رقم 02-03 المتعلق بالمناطق الحرة قد فشل كآلية إستراتيجية في مجال الاستثمار وكذا إبرام الجزائر لاتفاقية الشراكة مع الاتحاد الأوربي واستعداد الجزائر للدخول للمنظمة العالمية التجارية OMC هذا كله أدى بالمشروع إلى إلغاء الأمر 02-03 المتعلق بالمناطق الحرة وذلك بموجب القانون رقم 10-06 المؤرخ في 28 جمادى الأولى عام 1427 الموافق 24 يوليو سنة 2006³. وبعد كل ذلك جاء الأمر رقم 11-06 المؤرخ في 30 غشت سنة 2006 ليحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والوجهة للإنجاز المشاريع الاستثمارية الذي ألغى بموجبه أحكام المادة 117 من المرسوم التشريعي 93-18 المعدلة والمتممة.

من خلال هذا الأمر اعتمد المشروع على نظام الامتياز أو التنازل الذي يمنح بالمزاد العلني بقرار من الوالي واستثناء بالتراضي بقرار من المجلس الوطني للاستثمار في إطار نظام الاتفاقية وعلى إمكانية تحول الامتياز إلى تنازل بعد الانتهاء من المشروع ولقد ضبط هذا الأمر كيفية استغلال أراضي الدولة الخاصة، وبمناسبة صدور الأمر رقم 11-06 صدرت مراسيم تنفيذية أخرى كان لها الأثر الهام والكبير في استغلال العقار الصناعي أو العقار الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية ومنها المرسوم 119-07 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 120-07 المتعلق بتنظيم لجنة المساعدة على تحدد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، والمرسوم التنفيذي رقم 121-07 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11-06.

والمرسوم التنفيذي رقم 122-07 المتضمن شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة في المناطق الصناعية إلى أن بالنسبة للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للجماعات المحلية (الولاية، والبلدية) بقي الأمر دائما مبهما، وبعد البدء بالعمل بهذا الأمر 06-11، وبعد ذلك وبموجب تعليمة من رئاسة الحكومة مؤرخة في 26 جويلية سنة 2008 إلى

3- بوجردة مخلوف، المرجع نفسه، ص25،24.

4- المرسوم رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 والمتضمن المناطق الحرة وتحديث المناطق الحرة. ج.ر.ع. 04 لسنة 1994.

1- إلغاء الأمر رقم 02-03 المتعلق بالمناطق الحرة وذلك بموجب القانون رقم 10-06 المؤرخ في 24 يوليو سنة 2006. ج.ر.ع. 42 لسنة 2006.

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية

وزارات المالية والداخلية والطاقة والمناجم والصناعة وترقية الاستثمارات ووزارة تهيئة الإقليم والبيئة والسياحة من أجل توقيف وتجميد من تاريخ التعليمات إتمام أي منح للعقار الموجه للاستثمار بموجب التشريع المتعلق بذلك الذي يجري به العمل حالياً.

وقد ثار هناك عدّة تساؤلات حول الأراضي التي كانت بصدد التنازل عنها أو التصرف فيها بالامتياز ولهذا راسلت رئاسة الحكومة بتاريخ 23 أوت سنة 2008 مرة أخرى جميع الجهات المكلفة بالأراضي التابعة الخاصة التابعة للدولة قد جاء في هذه التعليمات أن الأراضي التي منحت تنازلات عليها ولم يتم بعد إعداد ونشر العقود الخاصة بها طبقاً للقانون فإنها تحول إلى منح الامتياز حيث سيتم إعداد عقودها طبقاً للتشريع الجديد. ورداً على التساؤلات التي كانت فإن التعليمات أشارت إلى أن التعليمات المؤرخة في 26 جويلية كانت واضحة بأنها من تاريخها لا يمكن إجراء أي تنازل أو امتياز وبعد قرار التجميد، وفي شهر سبتمبر من سنة 2008 صدر الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية وبالتالي وبطريقة ضمنية كرس المشرع عقود الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية والتي تعتبر الجزء الهام من حافظة العقار الصناعي.

إلا أنّ الإشكال الذي طرأ هو أن تلك المراسيم التنفيذية السالفة الذكر والصادرة سنة 2007 تنص في مجمل موادها على نظام الامتياز فقط وفي المادة 3 منه أكد على نظام الامتياز والذي يطبق كما هو منصوص عليه في هذا الأمر على الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية¹.

وقبل التطرق إلى الأمر الجديد الذي أتى به المشرع من خلال الأمر رقم 04-08 السالف الذكر نقول أن المراسيم التنفيذية التي صدرت في سنة 2007 لا يمكن إلغاؤها إلا الذي يتعلق مباشرة مع الأمر 11-06 دون المرسوم 120-07 والمرسوم 122-07 إذا فإن الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية هو الذي يطبق على استغلال الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار وبالرجوع إليه فإن المادة الأولى منه تنص يهدف هذا الأمر إلى تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على لأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ولقد استنتجت المادة الثانية من نفس الأمر من مجال تطبيق هذا الأمر أصناف الأراضي الآتية:

- الأراضي الفلاحية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.

1- سالت نور الدين، المرجع السابق، ص 22، 23.

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.

وعليه فإن هذه المادة قد حصرت حافطة للعقار الصناعي المخصصة من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية بصفة عام ومقارنة بما كان عليه تصنيف هذه الأراضي من الأمر 11-06 المؤرخ في 30-08-2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأملاك الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية¹، وفي المادة الثانية منه نجد قد استثنى نفس الأصناف من الأراضي بالإضافة إلى القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات التوسع والمواقع السياحية والضرورية لإنجاز برامج استثمارية تدخل ضمن مخطط التهيئة الساحلية، إلا أن الأمر رقم 04-08 لم ينص عنها ضمن الأراضي المستثنات وبالنتيجة فإن هذا الصنف من الأراضي يدخل ضمن الوعاء الجغرافي للعقار الموجه للاستثمار. كما تجدر الإشارة إلى أن المادة 02 في نفس الأمر 04-08 أضافت على سبيل الاستثناء مساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية، وكذا القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية وهذه الأصناف لم تكن مستثنات في الأمر 11-06 الملغى بموجب الأمر رقم 04-08².

وقد كان المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المتضمن أحكام الأمر 11-06 ينص في المادة الثانية منه على أنه يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكزن محل امتياز أو تنازل في إطار هذا المرسوم .

- تابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.
- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير.

الفرع الثاني: الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأراضي الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية:

إطار استرجاع الأراضي الفائزة فإنه يتعين على شركات تسيير المساهمات المنشأة طبقاً للأمر 04-01 والمؤسسات العمومية الاقتصادية غير المنتسبة إعداد جرد لكل الأراضي والمنحازة على سبيل الانتفاع أو التملك ملكية كاملة من قبل المؤسسات العمومية التابعة لها وإرساله في أجل 3 أشهر من تاريخ نشر المرسوم إلى الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ليسلم الجرد مرفقاً بملف عقاري لكل ملك وبعد انتهاء اللجنة المذكورة أعلاه من الفصل في القطع الأرضية المعنية يقوم مدير أملاك الدولة الولائي بإعداد ملف تقني لكل قطعة تعلن من طرف اللجنة بأنها غير ضرورية موضوعياً لنشاط المؤسسة ومن أهم ما يشتمل عليه الملف وضعية الملك بالنسبة لأدوات التعمير والبناء وإن اقتضى الأمر شهادة التعمير ترفق بالملف التقني ثم يعرض المدير الولائي للأملاك الدولة على الوزير المكلف بالمالية بغرض إعداد قرار

1- الامر رقم 11-06 المؤرخ في 30/08/2008 الذي يحدد كيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانشاء مشاريع استثمارية الملغى.

2- المادة 15 الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008، يحدد كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية. المرجع السابق.

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية

بعملية الاسترجاع وبخصوص استرجاع الأراضي التي تمتلكها المؤسسات العمومية ملكية تامة فإن الدولة تدفع مقابل مالي إلى المؤسسة المعنية مقابل قيمة الأرض المسترجعة وتكون قيمة الأرض مبيّنة في ميزانية المؤسسة المقفلة عند تاريخ 31-12-2005 وتكرس عملية الاسترجاع هنا بتسديد الثمن وإعداد العقد ومحضر التسليم.

أما الأراضي المسترجعة التي تكتسبها المؤسسات العمومية على سبيل الانتفاع فإن الدولة تسترجعها بدون مقابل مالي وتكرس عملية الاسترجاع هنا بمحضر تسليم يتم إعداده بين الممثل المؤهل للمؤسسة والمدير الولائي لأمالك الدولة.

أما بالنسبة للأصول الفائضة والتي حددها مجلس مساهمات الدولة عند دراسة ملفات الخصوصية فإنها تسترجع من طرف الدولة سواء كانت ملك للمؤسسة أو ملك للدولة وفي إطار تسديد مقابل استرجاع الأصول الفائضة ملك المؤسسات العمومية الاقتصادية فإنه يتم تسديد ذلك المقابل على أساس موارد الميزانية وذلك إما بإلغاء جزئي أو كلي لدين المؤسسة العمومية الاقتصادية عندما يكون الدين أقل من قيمة الملك المسترجع من الدولة¹، وللإشارة فإن المادة 19 من المرسوم أوكلت تسيير الحافظة العقارية المكونة من أصول المؤسسات العمومية كما تم تبيانها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كما أن عملية تسيير الحافظة التي تتكون من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية على عكس الأراضي المتكونة من الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية فإن المرسوم قد ألحق ملاحق به تتضمن نماذج دفاتر الشروط المحددة للبنود والشروط التي تطبق على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية غير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية².

المبحث الثاني: الأجهزة القانونية للعقار الصناعي في الجزائر

- 1- المواد من 7 إلى 16 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المتضمن دفتر شروط التنازل بالمزاد العلني والتراضي على التوالي للأصول العقارية المبيّنة التابعة للمؤسسات المنحلة، المرجع السابق.
- 2- صفية بن صالح ونسيمة بن سراي، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، مذكرة نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2017-2018، ص25.

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية

رصد المشرع الجزائري عدّة مؤسسات وهيئات لتقوم بتسيير وتهيئة مناطق العقار الصناعي الموجه للاستثمار، وكذا مراقبة عمليات استغلاله ليكون جاهزا لاستقبال مشاريع استثمارية صناعية لتفادي أي خطأ أثناء تسيير حافظة العقار الصناعي. ويمكن تقسيم هذه المؤسسات إلى مؤسسات لها اختصاص وطني وأخرى تنشط محليا على مستوى الولاية¹.

فأسند المشرع الجزائري تسيير العقار الصناعي في بداية الأمر إلى أعلى هرم في السلطة التنفيذية الذي حولها تحديد النظام العام الذي يحكم العقار الموجه للاستثمار، وعليه خصصنا (المطلب الأول) للهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة للعقار الصناعي الموجه للاستثمار وخصصنا (المطلب الثاني) الأجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي.

المطلب الأول: الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة للعقار الصناعي
وهي أجهزة مركزية تتكفل بالتسيير الحسن للعقار الصناعي الموجه للاستثمار وتنظيمه ومن بينها (المجلس الوطني للاستثمار)، (لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات والضبط العقاري)، (الشباك الوحيد اللامركزي).

وسنعرض هذه الهيئات والمؤسسات التي تتميز إما باختصاصها الجهوي الذي يكون على أكثر من ولاية وتمارسه الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أو كمجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار (الفرع الأول) أو باختصاصها الوطني كالوزير المكلف بالاستثمار (الفرع الثاني) أو الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (الفرع الثالث) أو مجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار (الفرع الرابع).

الفرع الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF.

1- بن شريط فاطمة، إشكالية العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية. قانون أعمال، جامعة عاشور زيان، الجلفة، 2020-2021، ص23.

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية

الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مؤثر محوري في تسيير وإدارة العقار الصناعي باعتبار أن القانون منحها مهمة تسيير الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار، استنادا على قانونها الأساسي والمتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي وكذا المرسوم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 120-07.

وطبقا لنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هيئة حكومية أنشأت في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية، وضعت تحت وصاية الوزارة المكلفة بالصناعة وترقية الاستثمار.

تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد القانون الأساسي وهي تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير.

يقع مقرها الرئيسي بالجزائر العاصمة، ويمكن إنشاء هياكل محلية لها عبر كامل التراب الوطني.

حدّدت مهامها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المعدل والمتمم المتعلق بالتسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأمالك الخاصة للدولة¹ الموجودة في المناطق الصناعية وفي مناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي.

وحسب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المعدل والمتمم تتولى مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الصناعي وتقدم لهذا الغرض المعلومات حول الغرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقاري وآفاقه.

كما للوكالة صفة المرقي العقاري حسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المعدل للمرسوم التنفيذي 126-07 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وعليه فهي مؤهلة للقيام بمايلي:

- تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي.
- إنجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري.
- تسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

الفرع الثاني: الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار:

يمارس الوزير سلطة سياسية ويعتبر مسؤولا عنها أمام رئيس الجمهورية في ظل الدستور الحالي، فهو يرأس إدارة الوزراء، وبهذه الصفة يمارس نشاطا إداريا واسعا بالإضافة

1- المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المؤرخ في 23 /04/ 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج.ر.ع 27 الصادر بتاريخ 25 أبريل 2007 المعدل والمتمم رقم 126-12 المؤرخ في 2012/03/19 ج.ر.ع 25 الصادر بتاريخ 25 مارس 2012.

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية

إلى أنه الممثل القانوني للدولة التي يبرم باسمها العقود، يقوم بكل عمل أمام القضاء سواء كمدعي أو مدعى عليه، وهو الأمر بالدفع داخل وزارته.

حدّد المرسوم التنفيذي رقم 11-16 المؤرخ في 25 يناير 2011، صلاحيات وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار¹.

حيث نصت المادة الأولى منه على أنه في إطار السياسة العامة الحكومية، يمكن لوزير الصناعة وترقية الاستثمار اقتراح عناصر السياسة الوطنية في المجال الصناعي وترقية الاستثمار.

كما يتابع ويراقب تطبيق هذه السياسة طبقاً للقوانين المعمول به.

من مهامه السهر على تناسق مجموع التدابير والأجهزة المحفزة على تطوير الاستثمار.

اقتراح أي نشاط وإجراء يرمي إلى تطوير السوق المالي ووضع وسائل للتمويل تكون كيفية مع الاستثمار.

يضمن متابعة المشاريع الاستثمارية الكبرى، يشارك في تحسين شروط الحصول على العقار الاقتصادي، ينفذ برنامج التطهير وإعادة التهيئة وترقية وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط.

يضمن متابعة تطبيق قرارات المجلس الوطني للاستثمار.

يشجع على خلق مناطق صناعية جديدة ومناطق نشاط لها علاقة بتطوير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

يسهر على وضع مؤسسات وهيئات الوساطة وتنظيم السوق العقاري والاقتصادي والسير الحسن لها اقتراح التحسينات الضرورية².

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI.

تصنف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ضمن المرافق العامة ذات الطابع الوطني وذلك لارتباطها بشخص معنوي عام لا مركزي مرفقي ذو طابع إداري ووظيفي، وعليه نصت المادة 21 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار، على -تنشأ 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 لتطوير الاستثمار وسيرها على- تنشأ لدى

1- المرسوم التنفيذي رقم 11-16 المؤرخ في 25 يناير 2011 المتضمن صلاحيات وزير الصناعة والمتوسطة وترقية الاستثمار، ج.ر.ع 05 الصادر بتاريخ 26 يناير 2011.

1- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 11-16 المؤرخ في 25 يناير 2011 صلاحيات الوزير المكلف بترقية الاستثمارات. المرجع السابق.

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية

رئيس الحكومة وكالة وطنية لتطوير الاستثمار، تدعى في صلب النص (الوكالة)، ذات طابع إداري¹، يقع مقرها في مدينة الجزائر، كما لها هيكل غير مركزية على المستوى المحلي².

مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار:

نص عليها المشرع في الأمر 03-01 وأخرى في المرسوم التنفيذي رقم 06-356

(أ) المهام المنصوص عليها في الأمر 03-01 المتعلق بالاستثمار:

- ضمان ترقية الاستثمارات وتطويرها ومتابعتها.
 - استقبال المستثمرين المقيمين وإعلامهم ومساعدتهم.
 - منح المزايا المرتبطة بالاستثمار.
 - التأكد من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون.
- (ب) المهام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 06-356:
- إعلام المستثمرين عن توفر الأوعية العقارية.
 - ضمان تسيير الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار.
 - تجميع كل المعلومات المفيدة لفائدة بنك المعطيات العقارية المؤسس على مستوى الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار.

الفرع الرابع: مجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار:

يعنى تسيير العقار الصناعي من قبل أعلى هيئة سياسية بالدولة، وهو مجلس الوزراء، وكذا المجلس الوطني للاستثمار ذو التشكيل الوزاري.

أولاً: مجلس الوزراء:

يتكون مجلس الوزراء من جميع الطاقم التنفيذي المكون من جميع الوزراء المشكلين للحكومة المعنية بموجب مرسوم رئاسي.

يتأهله رئيس الجمهورية، طبقاً للصلاحيات المحددة له في الدستور وبيت المجلس في جميع القضايا والملفات الوطنية المتعلقة بتنفيذ برنامج رئيس الجمهورية ومن بين تلك الملفات والقضايا منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملك الدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية إذ أن الترخيص يمنح الامتياز عن طريق التراضي يكون بناءً على قرار من مجلس الوزراء الذي يعتبر شرطاً وجوبياً حسب ما نصت عليه المادة 06 من الأمر 04-08 والمشاريع التي تكون محلاً لمنح الامتياز عن طريق التراضي هي تلك التي لها طابع الأولوية

المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 06/356 المؤرخ في 09/10/2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها. ج.ر.ع. 64 الصادر بتاريخ 11/10/2006.
2- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 السالف الذكر.

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية

وتشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن والمحدثة لمناصب شغل أو القيمة المضافة وتساهم في تنمية المناطق المحرومة¹.

ويكون الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من طرف مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.

ثانياً: المجلس الوطني للاستثمار.

أنشأ المجلس الوطني للاستثمار بموجب الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل بالأمر رقم 08-06 المتعلق بتطوير الاستثمار²، حيث نصت المادة 18 منه بعد التعديل – ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، مجلس وطني للاستثمار... يوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة – وتم تنظيم المجلس الوطني للاستثمار بالمرسوم التنفيذي رقم 06-355 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وسيره.

يجتمع المجلس مرة كل 3 أشهر على الأقل ويمكن استدعائه عند الحاجة بناء على طلب رئيسه أو بطلب من أحد أعضائه.

تتوج أعمال المجلس بقرارات وتوصيات وأراء طبقاً لنص المادة 05-06 من نفس المرسوم.

ومن مهام المجلس الوطني للاستثمار اقتراح إستراتيجية تطوير الاستثمار وأولوياته، دراسة البرنامج الوطني لترقية الاستثمار والموافقة عليه، وتحديد الأهداف في مجال تطوير الاستثمار، اقتراح ملائمة التدابير التحفيزية للاستثمار مع التطورات الملحوظة، دراسة مقاييس تحديد المشاريع التي تكتسي أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني والموافقة عليه، بالإضافة إلى ضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الاستثمار وترقيته، الحث على إنشاء وتطوير مؤسسات وأدوات مالية ملائمة لتمويل الاستثمار وتشجيعه.

1- بن شريط فاطمة، المرجع نفسه، ص 27.

1- تم إلغاء المادتين 19-20 من الأمر 03-01. الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل بالأمر رقم 08-06 المتعلق بتطوير الاستثمار. المرجع السابق.

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية

المطلب الثاني: الأجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي

على المستوى المحلي أوكلت مهمة إدارة وتسيير العقار بصفة عامة والعقار الصناعي بصفة خاصة إلى الجماعات المحلية بمفهوم الدستور، الولاية والبلدية، خاصة في ظل النظام الاشتراكي.

فبعد تبني النظام الموجه، أقيمت هذه الأخيرة التقنية ووزعت بين السلطات المحلية وعلى رأسها نجد الوالي ثم مديريتي أملاك الدولة والحفظ العقاري ثم اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

الفرع الأول: الوالي .

يعين الوالي بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية طبقا للمادة 78 فقرة 9 من الدستور، ويمثل الوالي في التنظيم الإداري الجزائري، جهازا لعدم التركيز، إذ يعمل باسم السلطة المركزية، ويتخذ القرارات باسم الوزراء، وهو بذلك حلقة وصل بين السلطة المركزية واللامركزية مما يجعل من دوره ذا أهمية بالغة لامتزاجه بين السلطتين معا، فهو يد السلطة المركزية على السلطة المحلية¹.

فيما يخص دور الوالي في تسيير حافظة العقار الصناعي فإنه كممثل للدولة على مستوى الولاية، وطبقا للأمر 11-06 المؤرخ في 2006/08/30 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، منح للوالي بموجب المادة 05 سلطة ترخيص الامتياز القابل للتنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي، على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

وفي ظل الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، اقتصرت صلاحيات الوالي في إصدار قرار منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدد على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، بشرط أن لا تكون تابعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، لأن سلطة اتخاذ القرار من اختصاص الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات، وهذا ما أكدته المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 152-09 المؤرخ في 02 ماي 2009³.

1- بن شريط فاطمة، المرجع السابق، ص 29.

2- الأمر رقم 11-06 المؤرخ في 2006/08/30 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ملغى بموجب الأمر 04-08. المرجع السابق.

1- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 152-09 المؤرخ في 02 ماي 2009 "عندما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة تم إسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلف بالضبط أو الوساطة العقارية، يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدد باقتراح الهيئة، بناء على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية

بعد تعديل الأمر 04-08 كرس القانون 12-12 المؤرخ في 2012/12/26 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 استقراد الوالي بترخيص منح الامتياز على حافظة العقار العمومي بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

الفرع الثاني: مديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري

أدى عجز الجماعات المحلية في تجهيز وتسيير وتطهير الوضعية القانونية لمناطق النشاط إلى ظهور إشكاليات في هذه المناطق ومن بينها الاستعمال اللاعقلاني للمساحات الموجهة للاستثمار، إلى غاية صدور قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 الذي وضع حدا للتدخل المباشر للجماعات المحلية في المعاملات العقارية لصالح الخواص وتزويدها بإدارة تعتبر الأنجع في مفهوم السياسة العقارية الجديدة، تتمثل في الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين الموجودتين على مستوى كل ولاية.

تندرج هذه الوكالات الجديدة في منظومة محكمة وقوة لصناعة واتخاذ القرار في مجال العقار الصناعي، تتميز بالمركزية الشديدة والهيمنة الكاملة، من خلال إنشاء لجنة استشارية على مستوى وزارة الداخلية

يرأسها وزير الداخلية تتجلى مهمتها في الإدلاء برأيها المسبق في عمليات التنازل عن الأراضي التابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين¹.

ولقد منح وزير المالية تفويضا للمدير الولائي لأملاك الدولة على مستوى كل ولاية لإدارة أملاك الدولة إقليميا بما فيها تلك الموجه للاستثمار، بحيث تنص المادة 183 من المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة على مايلي "يمكن للوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و3 من المادة 120 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم، أن يمنح تفويضا بموجب قرار للمدير الولائي لأملاك الدولة لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والهر على حفظها".

كما تقوم مديرية أملاك الدولة على مستوى كل ولاية، بمهمة إعداد العقود الإدارية المتضمنة منح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار، مرفقا بدفتر الشروط المحدد لبرنامج الاستثمار، باعتباره الآلية الوحيدة لاستغلال العقار الصناعي بعد صدور الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008.

يكلف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا باتخاذ الإجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة، عند إخلال المستفيد بالتزاماته²، حيث أنه يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول وللالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة، بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

2- بن شريط فاطمة، المرجع السابق، ص50.

1- المادة 12 من الأمر رقم 04-08 المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانشاء مشاريع استثمارية. المرجع السابق.

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية

الفرع الثالث: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار Calpref .

أنشأت لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 29 المؤرخة في 15/05/1994، لكن عدم تنظيمها في إطار تشريعي محدد أدى إلى خلق عدة تجاوزات، فأعدت السلطة التنفيذية تنظيم مهام هذه اللجنة التي أضيف لها ممثلين عن هيئة الضبط العقاري، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن إن إنشاء مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

وتماشيا مع مختلف التعديلات التي مست صيغة¹ استغلال الحافطة العقارية الموجهة للاستثمار المدرجة في الأمر 04-08 والذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 07-120، أعيد تنظيم مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وتشكيلها في المرسوم التنفيذي رقم 10-120 المؤرخ في 12/10/2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار:

تكلف اللجنة على أساس بنك المعلومات التي تمسكه والمتكون من مجموع المعلومات التي تقدمها مصالح أملاك الدولة والصناعة والأجهزة المكلفة بالعقار بمايلي:²

- استقبال طلبات المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية.
- اقتراح منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود على الأراضي.
- اقتراح إنشاء مناطق نشاطات جديدة، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- تحديد إستراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية.
- المساهمة في الضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار الإستراتيجية التي تحددها الولاية مع أخذ التجهيزات العمومية على الخصوص بعين الاعتبار.
- مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضي مهياة ومجهزة تكون موجهة لاستقبال الاستثمارات.
- مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها.
- وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للاستثمار تحت تصرف المستثمرين، بواسطة كل وسائل الاتصال.
- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
- متابعة إقامة المشاريع الاستثمارية وتقييمها.
- متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية الجارية.
- معاينة بدأ نشاط المشاريع الاستثمارية³.

2- بن شريط فاطيمة. المرجع السابق. ص 51.

3- انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12/03/2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار. ج.ر.ع. 04 الصادر بتاريخ 17/03/2010.

1- بن شريط فاطمة، المرجع السابق. ص 51,52

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية

الفصل الثاني

استغلال المناطق الصناعية
والمنازعات الناجمة عنه

الفصل الثاني: استغلال المناطق الصناعية والمنازعات الناجمة عنه

تمهيد

تعددت آليات الحصول على العقار الصناعي منذ ظهور المناطق الصناعية لأول مرة سنة 1973، وذلك بصدور المرسوم التشريعي رقم 73-45 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لهيئة المناطق الصناعية، وتتمثل هذه الآليات في عقود استغلال العقار الصناعي، التي تم اعتمادها من طرف الجزائر منذ سنة 1973 إلى سنة 2019، فكان أول عقد معتمد هو عقد التنازل، والذي يعتبر الآلية الوحيدة للحصول على العقار الصناعي وذلك قبل تبني نظام اقتصاد السوق، فبعدها اتبعت الجزائر سياسة الانفتاح الاقتصادي، قررت ابتداء من سنة 1993 استغلال العقار الصناعي في شكل عقد امتياز.

حيث أنه في البداية كان على شكل عقد امتياز قابل للتحويل إلى التنازل وذلك بعد توفر كامل الشروط إلى جانب الإنجاز الفعلي للمشروع، وفي سنة 2008، تم التراجع عن صيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وذلك لمنع استنزاف العقار الصناعي بفعل المضاربة، فبموجب الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة الدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، تبنى المشرع الجزائري عقد الامتياز طويل المدى، وذلك لمدة 33 سنة قابلة للتجديد، وهو المعمول به إلى حد الآن حسب المادة رقم 80 من قانون المالية التكميلي لسنة 2017¹.

المبحث الأول: طرق منح العقار الصناعي:

سننظر في هذا المبحث إلى الوسائل القانونية التي من خلالها يتم منح استغلال الوعاء العقاري الصناعي الذي يدخل في الإطار العام لاستغلال الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية وسنركز دراستنا على نظام الامتياز الذي اعتمد عليه المشرع الجزائري في استغلال الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة وعليه سنستثني نظام الرخصة الذي يكون على الأملاك الوطنية العمومية، بالإضافة إلى عقد التنازل حتى وإن كان المشرع من خلال الأمر رقم 04-08 قد تخلى عن مبدأ تنازل الدولة عن أملاكها العقارية في الإطار العام للاستثمار إلا أن ذلك طرح بعض الإشكالات فيما يخص التصرفات التي أبرمت خلال الأمر 11-06 الذي كان بموجبه يتحول عقد الامتياز إلى تنازل بعد إكمال إنجاز المشروع الاستثماري، ومن جهة أخرى فإن الأراضي المخصصة من حافظة أراضي التابعة لأمالك

1- المادة رقم 80 من القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2017، الجريدة الرسمية عدد 77 المؤرخ في 29 ديسمبر 2016.

الفصل الثاني: استغلال المناطق الصناعية والمنازعات الناجمة عنه

الخاصة للجماعات المحلية قد بقي فيها إشكالات حول مدى إمكانية تطبيق نظام الامتياز عليها واستبعاد التنازل وكذا الأراضي الأخرى المدمجة في حافظة العقار الصناعي من غير الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة، بالإضافة إلى أننا سنتطرق إلى شروط استغلال العقار الصناعي لأجل تبيان الواجبات والقيود على عملية إنجاز المشاريع الصناعية أو المنشآت الصناعية في إطار الاستثمار.

المطلب الأول: المنح بواسطة عقد التنازل:

عقد التنازل هو أول العقود تم استعمالها لاستغلال العقار الصناعي، ولدراسة هذا العقد وجب التطرق إلى مفهومه في الفرع الأول وإلى التنظيم القانوني لعقد الامتياز في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل:

سيتم ضمن هذا الفرع تناول تعريف عقد التنازل أولاً، ثم إلى خصائص عقد التنازل ثانياً

أولاً: تعريف عقد التنازل .

عقد التنازل هو العقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبني أو غير مبني بمقابل مالي (البيع) كما أن عقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع كلها تسميات لعقد يصب في نتيجة واحدة، وهي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية وشاملة، وهذا العقد ينصب على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ويشترط في هذا التنازل أن تكون هذه الأملاك غير مخصصة، أي متوفرة وغير ضرورية لعمل الهيئات الإدارية العمومية¹.

ثانياً: خصائص عقد التنازل:

يتميز هذا العقد بالخصائص التالية:

1- الطابع الإداري لعقد التنازل:

عقد التنازل هو عقد إداري ذلك أنه يحتوي في أغلبه على شروط تنظيمية تقع على المستفيد، وهي شروط غير مألوفة في العقود العادية، والتي من شأنها أن تجعل الإدارة في مركز ممتاز في مواجهة الطرف المتعاقد معها وذلك لما يخوله عقد التنازل من امتيازات كحق الإدارة في توقيع جزاءات معينة في حالة إخلال المتعاقد بالالتزامات التعاقدية، وإرفاق هذا العقد بدفتر شروط ، فمثلاً كان يمنع على المشتري من أن يبيع القطعة الأرضية المكتسبة

1- حصران نسرين، قاسي خديجة، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2015-2016، ص67.6

الفصل الثاني: استغلال المناطق الصناعية والمنازعات الناجمة عنه

لإنجاز المشروع المعتمد أو يؤجرها أو يقوم بتقسيمها، وإلا وقع تحت طائلة سقوط حقه، وهذا الشرط يتنافى وحقوق الملكية وهو من الشروط الغير مألوفة التي تعطي الطابع الإداري لعقد التنازل¹.

ولقد أكد المشرع الجزائري على الطابع الإداري من خلال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992، حيث نص في البند 18 من دفتر الشروط الملحق بالقرار "يتولى تحديد العقد الإداري المتضمن نقل ملكية القطعة الأرضية لفائدة المشتري مدير أملاك الدولة المختص إقليميا".

2- الرسمية كركن في عقد التنازل:

جاء في نص المادة 324 مكرر 1 الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري مايلي: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية، أو كل عنصر من عناصرها أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد.

كما يجب، تحت طائلة البطلان إثبات العقود المؤسسة أو المعدلة للشركة بعقد رسمي، وتودع الأموال الناتجة عن هذه العمليات لدى الضابط العمومي المحرر للعقد²".

ومن تحليل نص المادة نرى أن نقل ملكية عقار يجب إخضاعها بقوة القانون إلى شكل رسمي، وبما أن عقد الامتياز محله نقل ملكية عقارية، وجب أن يكون النقل بموجب عقد رسمي، والذي يشهر في المحافظة العقارية التي جاءت في نص المادة 61 من الرسوم رقم 76-63 لسنة 1976 لمتضمن تأسيس السجل العقاري "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على شكل رسمي"³.

الفرع الثاني: التنظيم القانوني لعقد التنازل:

سوف يتم التطرق في هذا الفرع إلى:

- أولاً: عقد التنازل في المناطق الصناعية.

- ثانياً: عقد التنازل في مناطق النشاطات.

- ثالثاً: عقد التنازل في المناطق المطلوب ترقيتها.

أولاً: عقد التنازل في المناطق الصناعية:

أنشأت المناطق الصناعية بموجب المرسوم التشريعي رقم 73-45 المتعلق بإحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ويتم تهيئة هذه المناطق بعد تحويل ملكية العقارات التابعة لإدارة أملاك الدولة لفائدة مؤسسات التهيئة وذلك بموجب عقود تنازلية مشهورة. وقد نص المرسوم رقم 84-56 في مادته الثانية على أنه يتم إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بمرسوم يحدد الوصاية ومقرها، كما أنه على الهيئة المكلفة بالتهيئة، أن تقوم بأشغال تجزئة الموقع، وتهيئته وفقاً للأحكام المنصوص عليها في ملف تجزئة الأراضي، وبعد إتمام عملياً

2- حصران نسرين، قاسي خديجة، المرجع نفسه، ص 68.

1- انظر المادة 324 مكرر 1 الفقرة الأولى من قانون رقم 07-05 المؤرخ في 03-05-2007، المتضمن قانون مدني، ج.ر.ع. 31، الصادر في 13 ماي 2007.

2- انظر المادة 61 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في مارس سنة 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ع. 30، المؤرخ في 13 أبريل سنة 1976.

الفصل الثاني: استغلال المناطق الصناعية والمنازعات الناجمة عنه

التهيئة والتجزئة تقوم هذه المؤسسات بإعادة التنازل عن القطع الأرضية الناتجة لفائدة المستثمرين عن طريق عقود موثوقة ومشهرة¹، وهذا ما أشارت إليه المادة 6 من المرسوم رقم 55-84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية "يستمر صاحب المشروع في القيام بجميع المهام المنوط به في إطار مخطط تهيئة المنطقة...، وبهذه الصفة يحتفظ صاحب المشروع على الخصوص بواجباته وصلاحياته في مجال ما يأتي:

- تسيير الاستثمار.

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

وقد تكون العقارات المراد اكتسابها ملكا للخواص، وواقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية، فإن هذه الأخيرة أو المؤسسات تقوم بشراء هذه العقارات من مالكيها بواسطة عقود توثيقية عادية ومشهرة، ثم تقوم بإعادة بيعها بالطريقة التي سبق شرحها أعلاه. كما يمكن للمستثمر داخل المنطقة الصناعية والمتحصل على عقد الملكية أن يتنازل بدوره على الرأي المسبق للمؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية، والتي يجب عليها التأكد من عدة شروط من بينها أن القطعة الأرضية محل التنازل موجهة لاستقبال نشاط ملائم لطبيعة المنطقة الصناعية².

ثانيا: عقد التنازل في مناطق النشاطات:

لقد تم إنشاء مناطق النشاطات في إطار سياسة الاحتياطات العقارية لصالح البلديات بموجب الأمر رقم 26-74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، حيث أن جزء من هذه المناطق التي تم تهيئتها وتجزئتها من طرف البلدية ثم تقوم بالتنازل عنها للمستثمرين، لقاء عوض على أساس تقدير أملاك الدولة.

وتختلف إجراءات التنازل باختلاف الطرف المتنازل له، سواء كان من الخواص الطبيعيين أو المعنويين أو لصالح الدولة أو مؤسسة عمومية أو مؤسسة اشتراكية. فإذا كان التنازل عن الأراضي المتوفرة لصالح الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمؤسسات الاشتراكية يكون هذا التنازل موضوع بيع بالتراضي بين البلدية والمكتسبين الجدد.

وذلك بعد الأخذ برأي اللجنة المكلفة باختيار الأراضي المنصوص عليها في الفصل الخامس من المرسوم رقم 75-109 لسنة 1975³.

وهذا البيع يرخص به من قبل المجلس الشعبي البلدي الذي يتداول حول الالتزامات والحقوق الموجودة في دفتر الشروط، حيث يحدد هذا الدفتر بموجب قرار وزاري مشترك وتنص المادة 09 من المرسوم 27-76 "يحدد دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 07

1- انظر المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984، يضبط الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج.ر.ع، العدد 10 المؤرخ في 06 مارس 1984.

2- بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 62.

1- حصران نسرين، قاسي خديجة، المرجع السابق، ص 70.

الفصل الثاني: استغلال المناطق الصناعية والمنازعات الناجمة عنه

أعلاه، طبقا لدفتر الشروط النموذجي يحدد بموجب قرار وزاري مشترك من وزير الداخلية والوزير المكلف بالتعمير الحضري"¹.

بالإضافة إلى التداول حول مبلغ وشروط البيع، ثم تقدم المداولة المتممة لهذا الغرض لموافقة الوالي طبقا لأحكام المادة 107 من الأمر رقم 67-24 المؤرخ في 18 يناير سنة 1967 المتضمن القانون البلدي، وفي الأخير يوقع عقد تحويل ضمن الشكل الإداري بين الأطراف المتعاقدين فور المصادقة على مداولة المجلس الشعبي البلدي المرخصة للبيع. أما بالنسبة للتنازل عن الأراضي المتوفرة في مناطق النشاطات لصالح الخواص الطبيعيين أو المعنويين، فيتوقف على إشهار منظم ضمن الشروط المحددة في المواد 13 و14 و16 من المرسوم رقم 76-27 لسنة 1976².

وبيع هذه الأراضي يكون بعد مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي الذي يبدي رأيه حول نقاط محددة ومهمة ويصادق عليها من طرف الوالي، ثم يتم إبرام عقود نقل الملكية بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والأملاك الجدد³.

وفي حالة ما إذا لم يتقدم عدد كاف من المترشحين لشراء مجموع الأراضي التي يمكن تخصيصها في الأجل المحددة في الإشهار، فيجوز الرجوع للمجلس الشعبي البلدي لكي يعطي رأيا موافقا ببيع قطع الأرض بالتراضي، وتخضع هذه المداولة لموافقة الوالي⁴.

وبصدور القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الذي ألغى الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية، وأسند مهمة تسيير المحافظة العقارية للجماعات المحلية إلى هيئات التسيير والتنظيم العقاريين، وعليه أصبح لا يجوز للبلديات التصرف في الأراضي التابعة لها مباشرة لما نرى الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، فتبقى الجماعة المحلية مالكة وصاحبة القرار في التصرف، غير أن تنفيذ القرار لا يتم إلا عن طريق الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين التابعة لها البلدية.

وتتمثل المهمة العامة للوكالة في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العينية العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية، كما أن التنازل عن العقارات التابعة للجماعات المحلية بما فيها الأراضي المتوفرة في مناطق النشاط لصالح أشخاص القانون الخاص يكون في الأصل عن طريق المزاد العلني واستثناءا بالتراضي⁵.

ثالثا: عقد التنازل في المناطق المطلوب ترقيتها:

لقد سبق الإشارة إلى أن المناطق المطلوب ترقيتها أنشئت بموجب المادة رقم 51 من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتضمن التهيئة والتعمير.

وعرفت هذه المناطق تطبيق عقد التنازل أو عقد البيع بموجب القانون 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن الأملاك الوطنية حيث تنص المادة 89 منه على مايلي:

2-المادة رقم 08 من المرسوم رقم 76-27، المؤرخ في 07 فيفري 1976 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية للبلدية، ج.ر.ع 17، مؤرخة في 27 فيفري 1976.

1- المادة رقم 10، المرجع سابق.

2-المادة 11 و17 و18 نفس المرجع.

3-حصران نسرين، قاسي خديجة، نفس المرجع، ص72.

4- حصران نسرين، قاسي خديجة، المرجع السابق، ص72.

الفصل الثاني: استغلال المناطق الصناعية والمنازعات الناجمة عنه

"يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة...ويكون ذلك بالشروط والأشكال والكيفيات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها"¹.

حيث يفهم من هذه المادة أن الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة يتم التنازل عنها لفائدة المستثمرين لإنجاز المشاريع والبرامج الاستثمارية.

وتنفيذا لهذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 لكي يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، حيث أقر هذا المرسوم أن عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة يكون كقاعدة عامة وأصليا عن طريق أسلوبين²، وهما:

1- الأسلوب الأول للتنازل "المزاد العلني":

لقد نصت المادة 10 من المرسوم السابق ذكره على مايلي: "يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للملاك الخاصة للدولة والتي ألغي تخصيصها، وفيما لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني وإلا إذا كانت هناك قوانين خاصة تمنع ذلك حيث يأذن الوالي بالبيع بالمزاد العلني، بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية وتكون الزيادات العلنية على أساس دفتر الشروط وتعد مصالح الأملاك الوطنية مطابق للنموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية، يعلق عليها³

بواسطة ملصقات وإعلانات في الصحافة، قبل 20 يوم من تاريخ إجراء البيع بالمزاد، وتحدد مصلحة الأملاك الوطنية السعر الأدنى لهذه العقارات وحسب القيمة التجارية لها"⁴.

نستنتج من المادة 10 أن عقد التنازل عن الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تكون عن طريق المزاد العلني بإذن من الوالي بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية، وهذا بإعداد دفتر شروط من طرف مصلحة الأملاك الوطنية، ويكون هذا الدفتر مطابق للنموذج المحدد من قبل المدير المكلف بالمالية حيث يتم الإعلان بواسطة إعلانات وهذا قبل مدة من تاريخ المزايدة المقدر في المادة ب(20 يوم) كذلك يحدد السعر للأراضي كسعر أدنى حسب القيمة التجارية لها وهذا من طرف مصلحة الأملاك الوطنية⁵.

2- الأسلوب الثاني للتنازل "التراضي":

ورد استثناء على القاعدة الأصل وهي "المزاد العلني" السابق طرحها، فإن نفس أحكام المرسوم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، قد أقر من جهة ثانية استثناء في عملية التنازل على الأملاك العقارية الخاصة للدولة والتي هي "التراضي".

في إطار ترقية الاستثمار في هذه المناطق صدر بخصوصها قانون المالية لسنة 1992 رقم 91-25⁶ الذي أكد على إمكانية التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة الجماعات الإقليمية والجمعيات، الهيئات المؤسسات العمومية، والمتعاملين العموميين الخواص

1- المادة 89 من قانون رقم 90-30 متضمن قانون الأملاك الوطنية. المرجع السابق.

2- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها وضبط كيفيات ذلك، ج.ر عدد 89، سنة 1991.

3- المادة رقم 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المرجع السابق.

4- انظر المادة رقم 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المرجع نفسه.

1- بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 66.

2- القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18-02-1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992. والتي نصت على إنشاء التنازل لأول مرة.

الفصل الثاني: استغلال المناطق الصناعية والمنازعات الناجمة عنه

- أو التعاونيات العقارية وذلك عن طريق التراضي حسب المادة 161 من قانون رقم 91-25 نصت على هذا الاستثناء لفائدة المستثمرين في كل المناطق التي تتعلق بالاستثمار.
- يتم التنازل عن طريق دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار المشترك.
 - يتم التنازل بصفة رضائية لفائدة كل مستثمر جزائري بغض النظر عن صفته سواء كان مقيما أو غير مقيم، كان شخص معنوي أو شخص طبيعي.
 - يحدد ثمن التنازل على أساس سعر السوق، إلا أن هذا السعر يخفض بالنسبة للاستثمارات ذات الأولوية بالنسبة للمخطط الوطني السنوي بنسبة 80% عندما يتعلق الأمر بالاستثمارات ذات الأولوية وبنسبة 80% عندما يتعلق الأمر باستثمار يقع خارج هذه المناطق¹.

المطلب الثاني: المنح بواسطة عقد الامتياز:

لقد جاءت المادة 23 من القانون رقم 93/12 المؤرخ في 15/10/1993² تنص 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 أرض التطبيق.

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

الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز في العقار الصناعي:

إن منح الامتياز أو عقد الامتياز كآلية حديثة ووحيدة لاستغلال العقار الصناعي والعقار الموجه للاستثمار عامة، يعدّ مفهوما جديدا يستدعي البحث فيه والتعريف به خاصة وأن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا للعقار الصناعي ولم يجعله ضمن القوام التقني للعقار³.

أولا: التعريف الفقهي لعقد الامتياز:

لقد عرف الأستاذ عمار عوابدي عقد الامتياز، بأنه "عقد التزام المرفق العام هو عقد إداري يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف

3- حصران نسرين، قاسي خديجة، المرجع السابق، ص74.

1- المادة 23 من القانون رقم 93-12. المرجع السابق

2- جلاجل عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماستر، تخصص قانون اقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة طاهر مولاي، سعيدة، 2014-2015، ص36،37.

الفصل الثاني: استغلال المناطق الصناعية والمنازعات الناجمة عنه

من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية، وطبقا للشروط التي توضع له، لأداء خدمة للجمهور، وذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن واستيلائه على الأرباح¹. وعرفه الأستاذ سليمان محمد الطماوي بأنه "عقد إداري يتولى الملتزم فردا أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لتسيير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنتها الإدارة عقد الامتياز".

ثانيا: تعريف عقد الامتياز 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 2004/03/09 في القضية رقم 2001/910 بين شركة نقل للمسافرين ضد رئيس بلدية وهران وتناول عقد الامتياز كمايلي: "...وحيث أن عقد الامتياز التابع لأمالك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأمالك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه..."².

ثالثا: التعريف التشريعي لعقد الامتياز:

عرفه المشرع الجزائري في القانون رقم 83-17 المؤرخ في 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المياه في المادة 21 على أنه عقد من عقود القانون العام تكلف بموجبه الإدارة شخصا اعتباريا قصد ضمان أداء الخدمات للصالح العام، وعلى هذا الأساس لا يمكن أن تمنح الامتياز إلا لصالح الهيئات والمؤسسات العمومية، وكذا الجماعات المحلية ويضيف في الفقرة الثانية أنه عقد إداري يبرم بين الإدارة وشخص طبيعي اعتباري خاضع للقانون العام أو الخاص، قصد استعمال الملكية العامة للمياه³.

وهذا القانون ألغى بموجب القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 أوت 2010 الذي يحدّد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في المادة 04 على أنه "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية لضبط كيفية تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية⁴.

الفرع الثاني: شروط وكيفيات منح عقد الامتياز:

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:

3-عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص197.

1-جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص37.

2- المادة 21 من القانون رقم 83-17 المؤرخ في 16 جويلية 1983، يتضمن قانون المياه، ح.ر.ع 30 لسنة 1983.

1- المادة 176 من القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 أوت 2005 يتعلق بالمياه، ح.ر.ع 60 لسنة 2005.

الفصل الثاني: استغلال المناطق الصناعية والمنازعات الناجمة عنه

سنتطرق أولاً لشروط منح الامتياز المتعلقة بال عقار الصناعي محل عقد الامتياز وأخيراً شروط الاستغلال.

1. شروط منح الامتياز المتعلقة بأطراف الامتياز: أطراف الامتياز هم الإدارة مانحة الامتياز من جهة وطالب الامتياز في هذه المرحلة:

أ. فيما يخص الإدارة المانحة الامتياز: لم يشترط المشرع أي شرط مما يرجعنا إلى القواعد العامة، وقد جاء في القانون 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية السابق الذكر، أن إدارة أملاك الدولة هي التي تعد عقد منح الامتياز.

وهذا العقد يكون بين صاحب الامتياز والإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الامتياز حسب الحالة:¹

- 1- الوزير المكلف بالقطاع في حالة الأملاك التابعة للدولة.
- 2- الوالي في حالة الأملاك الوطنية التابعة للولاية.
- 3- رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الأملاك التابعة للبلدية.
- 4- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في حالة الأملاك التابعة للمحافظة العقارية الموكل إليها تسييرها.

بالإضافة لهذا العقد يشترط أن يرفق بدفتر شروط وفق ما جاء في المرسومين التنفيذيين للأمر السالف الذكر، وأن يتضمن العقد في حد ذاته شروط منح 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:²

- 1- بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- 2- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي.³

ب. فيما يخص المستثمر طالب الاستثمار: وهو الطرف الثاني في العقد فلم ترد شروط خاصة وبالتالي يمنح على أساس دفتر أعباء بالتراضي لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص طبقاً لما جاء في المادة 03 من الأمر 04-08 المذكور أعلاه وهذا ينبغي الإشارة إلى أنه على المستثمر الراغب في الحصول على عقار صناعي لإنجاز مشروعه أن يقدم طلب الحصول على الامتياز إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار "ANDI" على مستوى الشبائيك الوحيدة على مستوى كل ولاية أو إلى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار "CALPIREF" والتي تعتبر مؤهلة لتسليم التصريح بالاستثمار للمترشح المعني، ويجب أن يحتوي هذا الطلب على مايلي:

2- المادة 10 من الأمر رقم 04-08. يحدد كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية. المرجع السابق. المرجع السابق.

1- المادة 15 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 يتضمن القانون التكميلي لسنة 2015، ج.ر. رقم 40، بتاريخ 20 جويلية 2011 التي تعدل المادة 05 من الأمر رقم 04-08.

2- جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 40.

الفصل الثاني: استغلال المناطق الصناعية والمنازعات الناجمة عنه

- 1- مساحة العقار موضوع الاستثمار وموقعة بدقة
- 2- يرفق طلب بتصريح يقر فيه أنه لا يجوز بصفة مالكا في المنطقة المقصودة، لقطعة أرضية تسد حاجته في الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار "CALPIREF" والتي تعتبر مؤهلة لتسليم التصريح بالاستثمار للمترشح المعني، ويجب أن يكون هذا الطلب على مايلي:
 - 1- مساحة العقار موضوع الاستثمار وموقعه بدقة.
 - 2- يرفق طلب بتصريح يقر فيه أنه لا يجوز بصفة مالكا في المنطقة المقصودة، لقطعة أرضية تسد حاجته في الاستثمار.
 - 3- تقوم الوكالة أو اللجنة بإرسال ملف الطلب الوالي المختص إقليميا حسب الإجراءات المعمول بها ليقوم بدراستها.
 - 4- يجب على الوالي أن يبلغ رأيه خلال أجل لا يتجاوز شهر واحد، إلى الوكالة التي تبلغ المتعامل بقرارها.
 - 5- يعد قرار الترخيص الممنوح من طرف مديرية أملاك الدولة بالولاية والذي يمضي من طرف الوالي ثم يحول إلى مدير أملاك الدولة الولائي الذي يقوم بتحرير عقد منح الامتياز، ويسجل ويشهر بالمحافظة العقارية المختصة.
 - 6- يجب أن يحتوي مقرر المنح، على الأجل الممنوح للمستثمر قصد إنجاز مشروعه إذا كان استثماره ذو أهمية خاصة للاقتصاد الوطني¹.
2. شروط منح الامتياز المتعلقة بالعقار محل الامتياز: إن المشرع بنص المادة 02 من الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حدد نطاق العقارات الموجهة للاستثمار المعنية بنظام الامتياز لكل الأملاك الوطنية الخاصة ما عدا:
 - 1- الأراضي الفلاحية.
 - 2- قطع الأرض المتواجدة داخل مساحات منجمية.
 - 3- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
 - 4- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانات الدولة.
 - 5- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية².وبالتالي يشترط في الأرض محل منح الامتياز أن تكون تابعة للأمالك الوطنية الخاصة وغير المستثناة قانونا في مجال تطبيق الأمر رقم 04-08 أي غير مستثناة من نظام الامتياز وحسب ما جاء في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 152-09 فيشترط أن لا تكون مخصصة أوفي طور تخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها، ويشترط أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير³، كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمرکزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.

1- بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 78.

2- جلاجل عبد الحميد، المرجع السابق، ص 41، 42.

1- المادة 06 من المرسوم التنفيذي 121-07 المؤرخ في 2007/04/23، المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. المرجع السابق.

الفصل الثاني: استغلال المناطق الصناعية والمنازعات الناجمة عنه

3. شروط منح الامتياز المتعلقة بالاستغلال: أول شرط متعلق بالاستغلال جاء في بداية دفتر الشروط النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153 الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وذلك في تعريفه للامتياز على أنه الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة فيها الشروط السابقة الذكر لصاحب الامتياز، وذلك من أجل استيعاب مشروع استثماري وهذا أول شرط متعلق بالاستغلال، أي لا يمنح الامتياز إلا لاستيعاب مشروع استثماري وكل تغيير في وجهتها أو في استعمالها يؤدي لفسخ عقد الامتياز¹. ولا بد من إنجاز المشروع الاستثماري أو القيام بعملية التعمير أو البناء مع احترام قواعد التعمير ومعايير الهندسة المعمارية والبيئية²، وفي المطابقة لقواعد التهيئة والتعمير تكون الأولوية لأدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في مخطط التهيئة والتعمير، ثم مخطط شغل الأراضي طبقاً 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 أما بالنسبة للاستثمارات ذات البعد الوطني أو الجهوي فقد أوجب القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية على أن تحدد طريقة هذه الدراسة عن طريق التنظيم، دون صدور هذه النصوص التنظيمية التطبيقية الأخيرة. بالإضافة إلى ذلك فإن حماية البيئة يرجعنا لعدة قوانين، منها ما جاء في قانون المياه وأخرى في قانون الغابات دون نسيان ما يتعلق باحترام قواعد حماية البيئة فهي تعد أولوية وشرطاً أساسياً لاستغلال العقار الصناعي، وقد نص القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على أنه لكل مشروع أو عمل من شأنه التأثير على البيئة يخضع مسبقاً لدراسة التأثير أو لموجز التأثير على البيئة.

4. بداية تنفيذ الامتياز ومدته: بعد إمضاء الوالي قرار منح الامتياز، يكرس بعقد إدارة أملاك الدولة ويوقع عليه صاحب الامتياز، بعد توقيعه على دفتر الشروط النموذجي، وفور إتمام هذه الإجراءات، يبدأ صاحب الامتياز في إنجاز مشروعه، ويثبت تاريخ حيازة الأرض بمحضر له أهمية كبيرة خاصة في حساب مواعيد تنفيذ المشروع الاستثماري، وفي هذا الجانب يتعرض صاحب الامتياز لمتابعة ورقابة، لأنه ملزم بالانطلاق في تنفيذ الأشغال في الأجل المحدد في دفتر الشروط³.

أما مدة الامتياز فتمنح لمدة لا تقل عن 33 سنة قابلة للتجديد مرتين تصل إلى 99 سنة⁴، أما في حالة عدم التجديد، مالك البناءات ملزم بدفع للدولة المالكة للأراضي، إتاوة إيجارية سنوية يتم تحديدها من طرف إدارة أملاك الدولة استناداً إلى سعر السوق العقاري.

5. إتاوة عقد الامتياز: تمثل الإتاوة المستحقة في عقد منح الامتياز حقا للخزينة العمومية وبالتالي الإتاوة تمنح للإدارة كمقابل الانتفاع بالعقار محل العقد، وتحدد بـ 20/1 أي 05% من القيمة التجارية النفعية للعقار الممنوح امتياز وطريقة تقييم هذه الأملاك محددة طبقاً للتشريع

2- المواد 10-28، 22، 21 من المرسوم التنفيذي 09-152، المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية. المرجع نفسه.

3- جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 43، 42.

1- جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 43.

2- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94/322، المؤرخ في 17/10/1994، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة، وقد تعدلت هذه المادة بموجب القانون 08-04 وذلك في المادة 04 منه كانت المدة تتراوح ما بين 20 إلى 40 سنة.

الفصل الثاني: استغلال المناطق الصناعية والمنازعات الناجمة عنه

المعمول به من طرف مصالح أملاك الدولة، علما أن هذه الإتاوة تخضع لتخفيض يتم تطبيقه كما يأتي:

9031% خلال فترة إنجاز الاستثمار المحدد بثلاث سنوات (3 سنوات)
5032% خلال فترة الاستغلال المحدد بثلاث سنوات (3 سنوات) تدفع سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، وفي حالة التأخر في الدفع يحق لإدارة أملاك الدولة تحصيل هذا الحق بكل الطرق القانونية.

كذلك تملك الإدارة (إدارة أملاك الدولة) الحق في تحيين الإتاوة كل 11 سنة، وإن 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 الشروط¹.

ثانيا: كيفية منح الامتياز في مجال العقار الصناعي:

يتم منح الامتياز بصفة أصلية طبقا للأمر: 04-08 عن طريق المزاد العلني²، كما أجاز المشروع استثناء منح الامتياز عن طريق التراضي غير أنه بموجب قانون المالية التكميلي رقم 11-11 أصبح الامتياز يمنح عن طريق التراضي فقط.

1. صيغة عقد الامتياز عن طريق المزاد العلني: يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني ويكون ذلك بعد الترخيص به بموجب:

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

2- 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.

3- قرار من الوالي المختص إقليميا من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وتسييرها³.

طبقا لأحكام الأمر رقم 04-08 فإن المزاد العلني يكون على نوعين وهما:

أ. **المزاد العلني المفتوح:** هو عرض الامتياز عن طريق المنافسة، لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعنية وذلك لإنجاز مشروع استثماري وفق قواعد التهيئة والتعمير المطبقة.

ب. **المزاد 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 فقط⁴.

يقوم الوزير المختص قطاعيا أو الوالي باختيار نمط الامتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدد وفقا لأحكام المواد 08-09-10 و11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، ثم يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطع الأرضية لفائدة الراسي عليه المزاد من طرف مديرية أملاك الدولة، ويشهر العقد بالمحافظة العقارية ويسلم للمستفيد نسخة مشهورة من العقد لتمكينه من الانطلاق في عملية الانتفاع والاستغلال⁵.

1- جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص45،44.

2- المادة 03 من الأمر رقم 04-08 المرجع السابق.

3- المادة 05 من الأمر رقم 04-08 المرجع السابق.

4- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-152، السالف الذكر.

1- جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص49.

الفصل الثاني: استغلال المناطق الصناعية والمنازعات الناجمة عنه

وفي مقابل الانتفاع بالعقارات الممنوحة في إطار الامتياز يتم دفع الإتاوة مسبقاً لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً وفي حالة التأخير في الدفع يتم تحصيل الإتاوة المستحقة بالطرق القانونية مع احتساب غرامة تأخير¹.

وعند انقضاء كل فترة إحدى عشر سنة يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية كما هي محددة من إدارة أملاك الدولة واستناداً 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 للأملاك الخاصة الحصر من نفس الأمر وقد أكدت على هذه التعليمات الصادرة عن المدير العام للأملاك 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 للأملاك الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية هي:

- 1- المشاريع الاستثمارية التي لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية.
- 2- المشاريع الاستثمارية التي تشارك في تلبية الطلب الوطني للسكن.
- 3- المشاريع الاستثمارية المحدثة بقوة لمناصب شغل أو القيمة المضافة.
- 4- المشاريع الاستثمارية التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة².

3. الجهة المختصة بمنح الامتياز عن طريق التراضي: بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة 2013³ تم تعديل المادة 5 من الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز 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 للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات⁴.

الفرع الثالث: الحقوق والضمانات التي يمنحها عقد الامتياز للمستثمر:

تختلف الحقوق المترتبة على الامتياز في مجال العقار الصناعي عن تلك المقررة لصاحب الامتياز في مجال الامتياز وفق القواعد العامة، فمن أهم الحقوق المقررة لصاحب الامتياز وفق القواعد العامة هي الحق في اقتضاء رسوم من المنتفعين من المرفق العام، ونظراً لكون موضوع الامتياز في هذه الحالة يرتب حقوقاً أقرها الأمر 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمراسيم التطبيقية له ثلاث حقوق هي:

- 1- الحق في الحصول على رخصة بناء.

2- انظر المواد 140-154 من قانون المالية لسنة 1992، ج.ر.ع. 65 لسنة 1991.

3- جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 47، 46.

4- القانون رقم 12-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2013.

1- جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 47.

الفصل الثاني: استغلال المناطق الصناعية والمنازعات الناجمة عنه

- 2- الحق في ترتيب رهن رسمي.
- 3- الحق في التنازل بعد إتمام المشروع.¹

أولاً: الحق في الحصول على رخصة البناء:

تنص المادة 11 من الأمر رقم 04-08 السابق الذكر على مايلي: "يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء كما يسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا كل البنائات المقرر إقامتها على الأرض محل الامتياز وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط".

ورخصة البناء لم يعرفها المشرع ضمن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير إلا أنه في المجال الفقهي قد وردت لها عدة تعاريف من بينها "هي الوثيقة التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي، في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار سائد أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة من المصالح التقنية لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية.

إن المشرع قد ألزم بضرورة الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في أي عمل من أعمال البناء سواء تعلق الأمر بتشييد بناء لأول مرة أو توسيع بناية قائمة أو تدعيمها أو تسيبها.²

كما حدد المشرع الجزائري الأشخاص الذين لهم الحق في الحصول على هذه الرخصة طبقاً لنص المادة 50 من القانون 90-25 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم التي نصت على أن "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع احترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، وهذا الحق يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم"، وبالتالي فمن خلال هذه المادة يمكن أن نستخلص بأن المشرع الجزائري قد ربط حق البناء شهادة التعمير ورخصة التجزئة، شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك على وجه الخصوص من خلال المادة 34 منه التي نصت على أنه "ينبغي أن يقدم طلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو وكيله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الحائز أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية..." يفهم من هذه المادة أن المشرع قد وسع من نطاق الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء من مالك الأصل للعقار إلى الأشخاص آخرين وهم على وجه التحديد كل من الحائز، المستأجر المرخص له قانوناً والوكيل والهيئة صاحبة التخصيص.

من خلال ما سبق يتضح لنا جلياً أن المشرع الجزائري نظم حق الحصول على رخصة البناء في إطار الاستثمار خارج النصوص القانونية الخاصة بالتعمير والبناء بموجب المادة 11 من الأمر رقم 04-08 قد منح لصاحب الامتياز الحق في الحصول على رخصة البناء وقبلها في المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 أين منح لصاحب الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة

2- صفية بن صالح، نسيمه سراي، المرجع السابق، ص 42.

1- جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 48.

الفصل الثاني: استغلال المناطق الصناعية والمنازعات الناجمة عنه

الحصول على رخصة البناء، في حين أنه قد نص ضمن التشريعات المنظمة للتهيئة والتعمير تحديدا ضمن المواد المذكورة سابقا على سبيل الحصر لا المثال على الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء.¹

ثانيا: الحق في إنشاء رهن رسمي:

للمستفيد من الامتياز الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا البنائيات المقررة إقامتها على الأراضي الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط.²

وطبقا لما جاء به المشرع ضمن لقانون المدني فإنه يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه³، كما يجب أن يكون المال المرهون عقارا.⁴

طبقا لنص المادة 11 من الأمر 04-08 فإن المشرع قد خول لصاحب حق الامتياز رهن الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز، هنا يظهر الاختلاف بين التشريعات مما قد يؤدي إلى وجود مشاكل في هذا المجال بالإضافة إلى هذا يشترط أن يكون المال المرهون مما يصح التعامل فيه بالمزاد العلني، وهنا نصطدم بواقع أن البنوك ترفض قبول طلب قرض المستثمر الذي يقدم الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز كضمان أي رهن رسميا لأنه لا يمكن بيعه بالمزاد العلني.

ثالثا: الحق في الحصول على المزايا والمساعدات المتفق عليها:

قد يتضمن عقد منح الامتياز في إطار دعم الاستثمار التزام الإدارة بمنح المستثمر بعض المزايا المادية والقانونية وذلك قصد تمكينه من إنجاز المشروع محل الامتيازات، ومثال ذلك التزام الدولة بتقديم قروض لحامل الامتياز وكذا منح تسهيلات ائتمانية أو تخصيص دعم من الخزينة العامة للمشروع الاستثماري إذا كان ذا مردود وأهمية للاقتصاد الوطني، أو كأن يمنح احتكار قانون يكون معه التزام بعد منح الترخيص لغيره بنفس النشاط.

المبحث الثاني: منازعات تنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي والجهات القضائية المختصة بها:

سنتطرق في المبحث الثاني الى تنفيذ منازعات عقود الاستغلال للعقار الصناعي و الجهات القضائية في المطلب الاول ، ثم الجهات القضائية المختصة بها في المطلب الثاني .

المطلب الأول: منازعات تنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي:

كما سبق وأن أشرنا في الفصل الأول، أن العقار الصناعي عرف آليات قانونية لاستغلاله اختلفت وتغيرت بتغير التشريعات والقوانين، وهي آلية التنازل الذي هو عقد تنتقل بموجبه الملكية لصالح المشتري بصفة كلية وشاملة بمفهومها التقليدي في القانون المدني.

1- جلاجل عبد الحميد، المرجع السابق، ص49،48.

2- المادة 11 من الأمر رقم 04-08 المتضمن قانون المدني، المرجع السابق.

3- المادة 88 من الأمر 58-75 المتضمن قانون المدني، المرجع السابق.

4- انظر الفقرة الثانية من. المرجع نفسه .

الفصل الثاني: استغلال المناطق الصناعية والمنازعات الناجمة عنه

أما بالنسبة للآلية الثانية في استغلال العقار الصناعي، والذي يعد عقد يرتب حق عيني عقاري أولاً وحق الانتفاع، محدد المدة، محله قطعة أرضية تابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة، يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري. وعليه تطرقنا إلى أهم المنازعات التي تدرج ضمن عقود استغلال العقار الصناعي، الفرع الأول منازعات تنفيذ عقد التنازل. الفرع الثاني منازعات تنفيذ عقد الامتياز. الفرع الأول: منازعات تنفيذ عقد التنازل:

يعد عقد التنازل أو عقد البيع أول عقد لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، من أهدافه الأساسية مراعاة المصلحة العامة، والحفاظ على الأملاك الوطنية الخاصة، إلا أنه تعرض للعديد من المشاكل خاصة من حيث التطبيق بسبب.

أ- عدم التزام بعض المستثمرين بدفتر الشروط

ب- تغيير وجهة استغلال الحافظة العقارية عن مسارها الحقيقي، بالإضافة إلى أسباب تعود بالأساس إلى العين المملوكة (العقار الصناعي) حينما قررت المصالح المركزية (مديرية أملاك الدولة) سنة 1997 توقيف التنازل المباشر، ليحل محله العقد الجديد المكرس للامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية مع إمكانية التنازل عند إتمام المشروع الاستثماري، ومنازعات عدم استكمال إجراءات التنازل، ومنازعات فسخ عقد التنازل.

1- المنازعات المتعلقة بثمن العقار:

تمنح قطع الأراضي لفائدة المستثمرين على أساس قرارات التخصيص طبقاً للمادة 02 من المرسوم رقم 05/86، المؤرخ في 7 جانفي 1986، المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تمتلكها الدولة وتعود ضرورية لإنجاز برنامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونياً، كما يحدد كفيات هذا البيع، أو على أساس محضر اختيار أو بناء على أساس مداولة المجلس الشعبي البلدي.

لكن عدم إتمام الإجراءات الشكلية المطلوبة لإضفاء الرسمية على هذه القرارات والمحاضر، وتحويلها لعقود إدارية، أدى إلى حدوث نزاعات متعلقة بالسعر المطبق على القطع الأرضية التي بيعت أو شغلت بموجب قرارات التخصيص السالفة الذكر، حيث أنه ينظر لثمن التنازل من وجهات نظر مختلفة متناقضة ومتضاربة في أغلب الأحيان بين المؤسسات المكلفة بالترقية والمستفيدين من القطع الأرضية¹.

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

1- بن شريط فاطمة، المرجع السابق، ص55،54.

الفصل الثاني: استغلال المناطق الصناعية والمنازعات الناجمة عنه

وللحد من هذه المنازعات، صدرت التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة والمنتدبة المكلفة بالميزانية سنة 1999 مشكلة بذلك المرجع الأساسي لكل عملية تخص العقار الصناعي، التي أدرجت الخطوط العريضة الواجب إتباعها¹.

2- منازعات عدم استكمال إجراءات التنازل:

يحتوي عقد التنازل على الشرط الفاسخ، والذي يقضي على عدم انتقال ملكية العقار الصناعي المتنازل عنه لفائدة المستثمر بصفة نهائية إلا بعد إتمام إنجاز المشروع الاستثماري طبقا للبرنامج المحدد وفي الآجال المقررة لإنجازه، مع تسليم شهادة المطابقة من طرف المصالح المعنية وفقا للقوانين المتعلقة بالتعمير، والتي كانت سارية آنذاك، كما يمنع هذا الشرط على المستثمرين بيع أو هبة أو عدم تقسيم العقار أو تأجيرها أو تقديم حصة في شركة إلا بعد تنفيذ المشروع تحت طائلة إسقاط الحق².

ألغى الشرط الفاسخ بعد تبني نظام اقتصاد السوق، لأنه أثار حفيظة العديد من المتعاملين الاقتصاديين، وقد جاء في هذا الصدد التعليمات الوزارية رقم 219 المؤرخة في 4 أبريل 1999، والتي تفيد بعدم الاعتراض على الصفقات محل نقل ملكية الأراضي المعنية بأمر الامتناع عن ذكر البند المتعلق بالشرط الفاسخ ضمن العقود المحتمل إعدادها.

في حالة عدم تنفيذ الشرط المنصوص عليه في النصوص القانونية المتعلقة بالتنازل أو بدفاتر الشروط الملحقة بها يتم الفسخ، والذي يكون إما بقوة القانون، أو عن طريق القضاء وبمبادرة أملاك الدولة المخصصة إقليميا إذا كانت هي الجهة المالكة أو بمبادرة مصالح التهيئة إذا كانت هي الجهة المالكة، أو بمبادرة البلدية إذا كانت هي الجهة المالكة، وهذا ما نصت عليه المادة 120 من القانون المدني، وذلك بعد توجيه إنذارين مرفقين برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.

في حالة ظهور قوة قاهرة حالة دون تنفيذ الالتزام بدفتر الشروط، تقوم الدولة بدفع تعويضات مقابل الفسخ، بشرط أن تكون أشغال البناء بموجب رخصة بناء.

بالعودة إلى المنازعات التي أثارها عقد التنازل، صدر حكم عن محكمة بركة مجلس قضاء باتنة بتاريخ 30 أكتوبر 2008 بشأن النزاع الذي كان قائما بين الوكالة الولائية العقارية لولاية باتنة - باتنة - ضد المدعي عليهما (أ.ب) وبالأستناد إلى وقائع الحكم، تبين أن الوكالة أبرمت عقد بيع لفائدة المدعي عليهما لقطعة أرض بمساحة تقدر بحوالي 1600م2 الكائنة بمنطقة النشاط ببركة لاحتواء مشروع استثماري يتمثل في إقامة وحدة صناعية لمواد البناء، هذا العقد أبرم بتاريخ 11/09/2004 وتم شهره بالمحافظة العقارية بتاريخ 26/09/2004 حيث كان يستوجب على المستفيدين البدء في الأشغال بعد سنة (1) من تملكهما العقار، في حين أن المدعي عليهما لم يقوما بأي مشروع بحجة عدم توفر السيولة اللازمة، وبالتالي تقرر فسخ العقد المبرم بين الطرفين مع إرجاع الوكالة الثمن المدفوع من طرف المدعي عليهما مع اقتطاع مبلغ 10.000 دج كتعويض لفائدة الوكالة.

الفرع الثاني: منازعات تنفيذ عقد الامتياز:

إن منح عقد الامتياز لا بد أن يمر على مراحل أوردتها الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 وكذا المرسوم التنفيذي 152/09، المؤرخ في 02/05/2009 وما يلحقهما من

2- المرجع نفسه، ص55.

1- بوجردة مخلوف. المرجع نفسه، ص56.

الفصل الثاني: استغلال المناطق الصناعية والمنازعات الناجمة عنه

دفاتر الشروط، وحتى نكون بصدد إبرام عقد الامتياز لابد من توافر شروط تكون متعلقة بطلب الامتياز، عن طريق ملف يرسل إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وقد تنشأ منازعات بسبب رفض طلب منح الامتياز، أو منازعات مرتبطة بالشروط القانونية لمنح الامتياز، ومنازعات فسخ عقد الامتياز.

1- منازعات رفض طلب الامتياز:

عند تقديم طلب الاستفادة من التصريح، يجوز للمستثمر المرفوض طلبه، التقدم بطعن إداري¹ خلال خمسة عشر يوماً (15) الولاية لتاريخ تبليغ القرار محل الاحتجاج لدى اللجنة المستحدثة بموجب الأمر 03/01، لكن المشرع لم يوضح ما إن كان هذا اللجوء تظلم إداري في قرار الوكالة أم لا، مما يؤدي إلى نزاعات بسبب عدم التناسق بين قانون تطوير الاستثمار وقانون الإجراءات المدنية والإدارية². وفي المقابل نرى التوجه الجديد للقانون السالف الذكر، قد تخلى على شرط التظلم المسبق خصوصاً في الدعاوى التي ترفع أمام مجلس الدولة، وتركه جوازياً.

2- منازعات مرتبطة بالشروط القانونية لمنح الامتياز:

يتمحور هذا النوع من النزاعات حول إجراءات وشروط تجديد عقد الامتياز، حيث صدر في هذا الصدد قرار مجلس الدولة الغرفة الثالثة القرار رقم 11950 المؤرخ في 09/03/2004³ يقضي بأن العقد المبرم بين طرفي النزاع يتعلق بعقد امتياز إداري، تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت للمقار التابع للأماكن الوطنية بشكل محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه متى رأت السلطة المانحة ذلك، حيث أن العقد المذكور أعلاه لا يسمح لصاحبه بالحصول على أي حق شخصي دائم وله الحق في تجديد الامتياز.

وبالرجوع لعقد الامتياز موضوع النزاع تبين أن مدته قد انتهت والمحددة بثلاث سنوات، لكن المستأنف مازال يستغل الأماكن بدون تجديد العقد، وقضاة أول درجة لما قضوا بطرده من الأماكن هو وكل شاغل بإذنه طبقوا صحيح القانون، مما يستوجب تأييد قرارهم المستأنف.

3- منازعات فسخ عقد الامتياز:

يفسخ عقد الامتياز في حالات عديدة منها:

- إخلال صاحب الامتياز وعدم احترام التزاماته، لاسيما في حالة وجود خطأ مزدوج في قوام القطعة الأرضية أو الأصل العقاري محل الامتياز.
- عدم احترام المستفيد من الامتياز ببنود دفتر الشروط، وبعد توجيه إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.

وفي هذه الحالات يكون فسخ عقد الامتياز منشئاً لا يقع من تلقاء نفسه، لأن القاضي يقرره بناءً على طلب مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، وهو ما يشكل ضماناً هاماً يحد من السلطة التقديرية التي تتمتع بها الإدارة، مع وجوب شهر الدعوى القضائية الرامية إلى النطق بالفسخ

1- المادة 7 فقرة 3 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار. المرجع السابق.

2- حصران نسرين، قاسي خديجة، المرجع السابق، ص58.

1- المادة 907 من قانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تقضي بأعمال المواد من من 829 إلى 832 من نفس القانون، ج.ر العدد 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008.

الفصل الثاني: استغلال المناطق الصناعية والمنازعات الناجمة عنه

تطبيقاً للمادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

المطلب الثاني: الجهات القضائية المختصة في منازعات استغلال العقار الصناعي:
يتوزع الاختصاص في منازعات استغلال العقار الصناعي بين القضاء الإداري والقضاء العادي، وعلى هذا النحو سنبحث في (الفرع الأول) اختصاص القضاء الإداري، وفي (الفرع الثاني) اختصاص القضاء العادي.

الفرع الأول: اختصاص القضاء الإداري في الفصل في منازعات العقار الصناعي:
تعتبر المحاكم الإدارية الجهة القضائية المختصة بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية، أو المؤسسات العمومية ذات الصفة الإدارية طرفاً فيها، عملاً بأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ والتي تتطابق مع مضمون المادة الأولى من القانون 02-98 المتضمن صلاحيات المحاكم الإدارية وعملها وسيرها.

وعليه وبناءً على المعيار العضوي، يقوم اختصاص القاضي الإداري بالنظر إلى أطراف النزاع، وفحص مدى مشروعية القرار الإداري.

1- اختصاص القاضي الإداري بالنظر إلى أطراف النزاع:

أنهت محكمة التنازع الجدلي الإجرائي القائم بين مجلس الدولة والمحكمة العليا في مسألة الاختصاص النوعي بشأن العقود التوثيقية التي تكون الإدارة طرفاً فيها، بموجب القرار رقم 73 المؤرخ في 21 ديسمبر 2008 لما صرحت أن مجلس الدولة هو المختص نوعياً بالفصل في دعاوى العقود التوثيقية التي تكون الإدارة طرفاً فيها وفقاً لمبدأ المعيار العضوي والنتيجة، يقوم اختصاص القضاء الإداري بشأن العقود التوثيقية التي تكون الإدارة طرفاً فيها، إذا كان محلها منح قطعة أرضية موجهة للاستثمار الصناعي، تابعة للدولة أو جماعاتها الإقليمية، وذلك أمام الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي أو المحكمة الإدارية في حالة تنصيبها² عقود الاستغلال (التنازل-الامتياز) التي أبرمتها الدولة أو جماعاتها الإقليمية، في إطار توجيه أملاكها الخاصة لاستيعاب مشاريع صناعية، تجعل الاختصاص النوعي كقاعدة عامة من اختصاص القضاء الإداري.

2- اختصاص القاضي الإداري يقوم لتقدير العمل الإداري الذي يمس بمصالح المتعاقد:

لقد ارتأينا في هذه النقطة تقسيم اختصاص القاضي في تقديره لعمل الإدارة اتجاه المتعاقد إلى نقطتين:

أولاً: الاستثمارات المأخوذة من مزايا الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم: في حالة ما إن رأى المستثمرون أنهم غبنوا بشأن الاستفادة من المزايا أو التصريح

1- القانون 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.
2- انظر المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. المرجع السابق.

الفصل الثاني: استغلال المناطق الصناعية والمنازعات الناجمة عنه

لدى الوكالة الوطنية للاستثمار، يمكنه التقدم بطعن إداري أمام لجنة الطعن المختصة في الاستثمار، كما يعتبر الطعن أمام اللجنة اختياري، مع إبقاء الطعن أمام القضاء وهو ما جاء بالتحديد في المادة 6 في فقرتها الأخيرة من الأمر 08/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 "يمارس هذا الطعن دون المساس بالطعن القضائي الذي يستفيد منه المستثمر"، كما أن المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قد حصرت اختصاص المحاكم الإدارية على الفصل في منازعات المؤسسات العمومية ذات الصلة الإدارية المحلية دون الوطنية، أي أن منازعات المؤسسات العمومية الوطنية ترفع أمام مجلس الدولة.

ثانياً: اختصاص القاضي الإداري لفحص مدى مشروعية القرار الإداري:

يكون اختصاص القاضي الإداري لفحص مدى مشروعية القرار الإداري الذي يمس بمصلحة المتعاقد، وعلى هذا الأساس تتركز سلطة القاضي الإداري في دعاوى الإلغاء على فحص مدى مشروعية القرار الإداري المطعون فيه، وإلغاء آثاره القانونية إذا ثبت عدم شرعيته، أو تأييده في حالة التأكد من شرعيته.

وفي هذا الصدد صدر قرار عن مجلس الدولة رقم 5803 المؤرخ في 11/02/2002، يقضي بعدم إمكانية والي ولاية الجزائر سحب عقد الامتياز بموجب قرار إداري، إلا في أجل محددة قانوناً، والثابت أن الوالي الذي أصدر قرار بإلغاء عقد الامتياز تحت رقم 129 مؤرخ في 14/04/1999 الممنوح للمستأنف عليها شركة (أ.ع) بموجب قرار اتخذه السيد الوزير المحافظ لمحافظة الجزائر الكبرى بعد انقضاء المدة، يعدّ تجاوزاً للسلطة.

الفرع الثاني: اختصاص القضاء العادي للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي:

يقوم اختصاص القاضي العادي في بعض منازعات استغلال العقار الصناعي، بالنظر إلى أطراف النزاع، كما أن القاضي العادي يقوم اختصاصه في بعض المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز باعتباره يمنح للمستثمر حقا عينيا عقاريا.

قيام الاختصاص القاضي العادي بالنظر إلى أطراف النزاع

عملا بالمعيار العضوي المكرس في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فقد تحددت بموجبها المنازعة الإدارية بناء على صفة الشخص الإداري المراد مخصصته.

وعلى نقيض من ذلك، يقوم اختصاص القضاء العادي بالنظر في طلبات البنوك، أو المؤسسات المالية، عند امتناع المستثمر عن الدفع بعد انقضاء الأجل المقدر بشهر واحد (1)، مع تقديم مهلة خمسة عشر يوما (15) قبل اللجوء إلى المحكمة، من أجل تقديم طلب الحصول على الصيغة التنفيذية التي تمكن من تنفيذ إجراءات الحجز العقاري الناتج عن حق الامتياز¹.

ويقوم اختصاص القاضي العادي، كذلك في حالة عدم تنفيذ المستثمر لالتزاماته، فيما يخص تسديد الحصص المالية المرتبطة بأشغال الصيانة وشبكة الطرق، وصيانة الهياكل

1- انظر المادة رقم 4، 3، 2 من مرسوم تنفيذي رقم 132/06، المؤرخ في 03 أبريل 2006، متعلق بالرهن القانوني المؤسس في فائدة بنوك والمؤسسات المالية والمؤسسات الأخرى، ج. ر. ع. 21، المؤرخ في 5 أبريل 2006.

الفصل الثاني: استغلال المناطق الصناعية والمنازعات الناجمة عنه

اللازمة الأساسية للمنطقة الصناعية، لفائدة المؤسسات المكلفة بتسيير المنطقة الصناعية حاليا شركة التسيير العقاري SGI باعتبارها شركة ذات أسهم.

وما يؤكد هذا الالتزام، القرار الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا تحت رقم 351919 المؤرخ في 2007/01/24، والذي قضى بإلزام المؤسسة المتواجدة بالمنطقة الصناعية بدفع التكاليف والاشتراكات، وأنه التزام قانوني ناشئ عن شغل قطعة أرضية بها وذلك عملا بأحكام المادة 8 من المرسوم 55/84 المؤرخ في 3 مارس 1984¹.

قيام القاضي العادي بالنظر في المنازعات المتعلقة بالحق العيني الناتج عن حق الامتياز عقد الامتياز عقد يرتب حقا عينيا عقاريا، بالإضافة إلى أنه عقد قابل للتنازل، والتأجير من الباطن، والحجز التنفيذي، كما يحق للقاضي العادي النظر في المنازعات المرتبطة به. وعليه سنقوم بالبحث في الاجتهادات القضائية، حيث صدر قرار مهمور بالصيغة التنفيذية، تحت رقم 08/366، عن مجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 2008/04/27، تحت رقم 08/0006 القاضي بإلزام المدعى عليهما (مؤسسة فيلالي لبيع السيارات الخفيفة والثقيلة) بأدائها للمدعية (الشركة ذات المسؤولية المحدودة قرقوري وبن خاوة) الدين الذي في ذمتها لفائدة الدائن.

وبمقتضى أمر صادر عن رئاسة محكمة الخروب بتاريخ 2009/11/03 تحت رقم 03/917، تم المباشرة بالحجز التنفيذي على حق الامتياز (حق الانتفاع) الوارد على قطعة أرض عمرانية موجهة للاستثمار تابعة للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، علما أن مؤسسة فيلالي المستفيدة من حق الامتياز تخلفت عن إنجاز مشروعها الاستثماري. وعلى إثر ذلك، باشرت الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين برفع دعوى استعجالية التمسست من خلالها بإبطال أمر بالحجز التنفيذي على حق الانتفاع، وقد قضى الأمر المؤيد لقرار الغرفة الاستعجالية في مجلس قضاء قسنطينة المؤرخ في 2010/04/02 تحت رقم 10/1129 بانعدام حق الامتياز لعدم إنجاز المشروع الاستثماري، والحجز التنفيذي يتم على حق الانتفاع وليس على العقار الموجه لإنجاز مشروع الاستثماري².

2-القرار رقم 351919 المؤرخ في 2007/10/24 الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا، قضية مؤسسة الإنجاز والبناء، ضد مؤسسة تسيير المناطق الصناعية لولاية الجزائر، مجلة المحكمة العليا، ع 2007، ص 233.

1- حصران نسرين، قاسي خديجة، المرجع السابق، ص 63.

الخاتمة

تعتبر عملية تنظيم العقار الصناعي من المشاكل القانونية المتصلة مباشرة بتبيان حدود هذا العقار وطريقة استغلاله، ومن اهم الانشغالات المطروحة على الساحة الاقتصادية والقانونية، ومن المسائل الشائكة التي واجهتها السلطات العمومية، خاصة فيما يتعلق بطبيعة حق الملكية في هذا النوع من العقار وطرق اكتسابه، حيث تم التحول من فكرة الملكية التامة الى المفهوم الحديث القائم على حق الانفتاح.

فمنذ السبعينيات وفي اطار ظهور نواة الاستثمار الذي ارتبط في البداية بالمجال الصناعي، ومحاولة توطين اغلب المركبات الصناعية وتركيزها في مناطق معينة ومتنوعة عبر انحاء الوطن، والى غاية الوقت الحالي، عمدت السلطات المعنية في هذا الميدان الى ايجاد طرق عديدة وحديثة لاستغلال تختلف عن ماهو معروف في القواعد العامة للقانون، واذا كانت ارادة السلطات العمومية قد اتجهت وبصفة جدية الى استحداث اصلاحات حقيقية فيما يخص العقار الصناعي، باتخاذها جملة من القوانين والتنظيمات الرامية الى تحقيق احسن استغلال للمواقع العقارية، الا ان العقار الصناعي في الجزائر يعاني من جملة من المشاكل والعقبات سواء من حيث تحديده، او من حيث كيفية استغلاله او ما نجم عنه من منازعات قانونية و عموما يمكن اجمالها في ماييلي.

- _ اهمال الاراضي و عدم استغلالها خاصة في المناطق الصناعية الداخلية و الهضبة.
- _ بيع بعض الاراضي و المضاربة فيها، او انجازها من الباطن، او تحويل وجهتها .
- _ عدم احترام الهيئات الادارية لاجراءات منح الاراضي المخصصة للاستثمار الصناعي .
- _ ضعف الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي .
- _ سوء اختيار الموقع الصناعي، حيث ان انواعا من الصناعات الموجودة في هذه المناطق لا تتسجم مع الطام المحلي والاقليمي للمنطقة.
- _ انعدام إطار قانوني لتنظيم العقار الصناعي، خاصة بالنسبة للمناطق الصناعية، حيث انا النصوص أصبحت قديمة.

وفي سبيل السعي نحو الأفضل وتحقيق الرغبة القائمة في تنشيط الاستثمار الوطني خاصة، وفتح الباب أمام من يريد استغلال المواقع العقارية واستثمارها، هذا يستلزم التحضير والعمل وضع منظومة تشريعية وتنظيمية مستقرة تحكم مختلف جوانب الاستثمار مع تنظيم استغلال العقار الصناعي لمواجهة التطور السريع و لتحقيق التحولات الاقتصادية والاجتماعية التي تعمل الدولة على تحقيقها .

ومن خلال دراسة وضعية العقار الصناعي في الجزائر واستعراض المشاكل المتعلقة به، ولتحقيق الأهداف المتوخاة و وضع سياسة عقارية دائمة تقوم على تهمين الذمة العقارية وتنظيم فعال نستخلص بعض الحلول والاقتراحات وذلك من خلال فهمنا البسيط لهذا الموضوع .

اولا_ قائمة المصادر .

1_ القوانين

- 1_ القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكمييات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة.ج.ر.ع. الصادر بتاريخ 2010/08/18.
- 2_ القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتضمن الترقية العقارية.ج.ر.ع.10 الصادر بتاريخ 1985/03/04.
- 3_ القانون رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01. الذي يحدد شروط وكمييات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.ج.ر.ع.49. المؤرخة في 2008/09/03.
- 4_ القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/03/17 المتضمن مناطق التوسع و المواقع السياحية.ج.ر.ع 64 لسنة 2003.
- 5_ القانون رقم 114-08 المؤرخ في 2008/07/20 المعدل و المتمم للقانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الاملاك الوطنية.ج.ر.ع 44 الصادر بتاريخ 2008/08/03.
- 6_ القانون رقم 03-87 المؤرخ في 1987/1/27 المتضمن تهيئة العمرانية.ج.ر.ع 05 الصادر بتاريخ 1987/01/28.
- 7_ القانون رقم 25-91 المؤرخ في 16 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1991.ج.ر.ع 95 المؤرخة في 1993/12/18.
- 8_ القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن القانون المالية التكميلي لسنة 2015.ج.ر.ع 40 المؤرخة في 2011/07/20
- 9_ القانون رقم 14-16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة.ج.ر.ع 77 المؤرخة في 29 ديسمبر 2016.
- 10_ القانون رقم 05/07 المؤرخ في 03 ماي 2007 المتضمن قانون المدني.ج.ر.ع 31 المؤرخة في 13 ماي 2007.

- 11_ القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18 فيفري 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 المؤرخة في 12/12/1991
- 12_ القانون رقم 83-17 المؤرخ في 16/07/1983 المتضمن قانون المياه.ج.ر.ع 30 لسنة 1983 المؤرخة في 19/07/1983.
- 13_ القانون رقم 12-12 المؤرخ في 30/12/2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 ج.ر.ع 78 المؤرخة في 31/12/2013.
- 14_ القانون رقم 08-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008. المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية.ج.ر.ع 21 المؤرخة في 23 افريل 2008.

2- الاوامر

- 01- الامر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني.ج.ر.ع 78 الصادرة بتاريخ 30/09/1975 .
- 2- 03/01 المؤرخ في 20 اوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار.ج.ر.ع 47 الصادرة بتاريخ 22 اوت 2001.
- 3- الامر رقم 11/06 المؤرخ في 30 اوت 2006 الذي يحدد كفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة لاملاك الخاصة لدولة و الموجهة لانشار مشاريع استثمارية. الملغى
- 4- الامر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008. المتضمن تحديد شروط و كفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.ج.ر.ع 49 الصادرة بتاريخ 03/09/2008.

3- المراسيم :

أ- المراسيم التشريعية :

01- المرسوم التشريعي 93-12 المتضمن ترقية الاستثمار، ج، ر، ع 64 الصادرة بتاريخ 06-10-1993.

02- المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 11-10-1993 المتعلق بترقية العقارية و دعم الاستثمار، ج، ر، ع 64 لسنة 1991.

03- المرسوم التشريعي 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994. ج، ر، ع 88 لسنة 1993.

ب- المراسيم التنفيذية :

01- المرسوم التنفيذي 84-56 المؤرخ في 03/03/1984 المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05/03/1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج.ر.ع 10 لسنة 1984.

2- المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، ج.ر.ع 17 الصادرة بتاريخ 23 افريل 2007

3- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتضمن شروط ادارة الاملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسيرها و بظبط كفيات ذلك. ج.ر.ع 64 لسنة 1991.

4- المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتضمن لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية التابعة لوزارة الاشغال العمومية و البناء. ج.ر.ع 13 لسنة 1973.

5- المرسوم التنفيذي رقم 82-304 المؤرخ في 09 نوفمبر 1982 المتعلق بالتهيئة العمرانية. ج.ر.ع 05 الصادرة بتاريخ 12 نوفمبر 1982.

قائمة المصادر و المراجع

- 6- المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 المتضمن المناطق الحرة و تحديث المناطق الحرة.ج.ر.ع04 لسنة 1994.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المتضمن دفتر شروط التنازل بالمزاد العلني و بالتراضي على التوالي لاصول العقارية المبنية التابعة للمؤسسات المنحلة.ج.ر.ع27 لسنة 2007.
- 8- المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي رقم 11-16 المؤرخ في 25 مارس 2011 المتضمن صلاحيات و ترقية الاستثمار.ج.ر.ع05 الصادرة بتاريخ 26 مارس 2011.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 اكتوبر 2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار و تنظيمها و سيرها.ج.ر.ع64 الصادرة بتاريخ 11 اكتوبر 2006.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 مارس 2010 المتضمن تنظيم لجنة الموقع و ترقية الاستثمارات و الضبط العقار.ج.ر.ع04 الصادرة بتاريخ 17 مارس 2010.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في مارس سنة 1976 المتعلق بتاسيس السجل العقاري.ج.ر.ع30 المؤرخة في 13 افريل 1976.
- 12- المرسوم التنفيذي 76-27 المؤرخ في 07 فيفري 1976 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الاراضي التابعة للاحتياجات العقارية للبلدية.ج.ر.ع17. المؤرخة في 27 افريل 1976.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة. وقد تعدلت بموجب القانون 08-04 وذلك في المادة 04 منه كانت المدة تتراوح ما بين 20 الى 40 سنة .
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 06-132 المؤرخ في 03 افريل .المتضمن الرهن القانوني المؤسس في فائدة البنوك و المؤسسات المالية و المؤسسات الاخرى.ج.ر.ع21. المؤرخ في 05 افريل 2006.

ثانيا- قائمة المراجع :

1: الكتب .

- 01- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الطبعة الاولى، الجزائر، 2006.
- 2- محمود بن مخلوف، التوظيف الصناعي و قضايا التنمية في الجزائر، التجربة و الافاق، دار الامة، 2001.
- 3- عمار عوابدي، القانون الاداري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.

2 : الاطروحات و الرسائل الجامعية.

- 01- فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، سنة 2004-2005.
- 02- ميدني شاب ذراع، واقع سياسة التنمية العمرانية في ضوء التنمية المستدامة، رسالة دكتوراه، قسم علم الاجتماع، كلية العلوم الانسانية و الاجتماعية ، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012-2013.
- 03- درع نبيلة، اشكالية العقار الصناعي في الجزائر و تأثيره على واقع الاستثمار، معهد الحقوق و العلوم السياسية، المركز الجامعي تيبازة، حوليات جامعة الجزائر 1 المجلد 35، العدد 35.
- 04- رخاس سامية، النظام القانوني للعقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012-2013.
- 05- سالت نور الدين، العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عاشور زيان ، الجلفة، 2014-2015.

قائمة المصادر و المراجع

06- صفية بن صالح و نسيمة بن سراي، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اعمال ، جامعة محمد بوضياف، المسيلة ، 2018-2017.

07- بن شريط فاطمة، اشكالية العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تخصص قانون اعمال ، جامعة عاشور زيان، الجلفة، 2022-2021.

08- جلاجل عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي و دوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اقتصادي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة طاهر مولاي، سعيدة، 2015-2014.

3 : الدوريات و الملتقيات.

01- مصطفى منصور، حرية التجارة و الصناعة في فرنسا و الجزائر، مجلة مجلس الدولة، عدد08 لسنة 2006.

02- درع نبيلة، اشكالية العقار الصناعي في الجزائر و تأثيره على واقع الاستثمار، معهد الحقوق و العلوم السياسية، المركز الجامعي تيبازة، حوليات جامعة الجزائر1 المجلد35، العدد

فهرس الموضوعات

الصفحة	الموضوع
أ - ب - ج - د	مقدمة
07	مبحث تمهيدي: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي
07	المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي
07	الفرع الأول: التعريف اللغوي
07	أولاً: العقار
07	ثانياً: الصناعي
08	الفرع الثاني: التعريف القانوني للعقار والصناعة
08	أولاً: التعريف القانوني للعقار
08	ثانياً: تعريف الصناعة
09	المطلب الثاني: تمييز العقار الصناعي عن ما يشابهه
09	الفرع الأول: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي
10	الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني
11	الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي
12	المطلب الثالث: مراحل تطوّر العقار الصناعي
12	الفرع الأول: العقار الصناعي في المرحلة الاشتراكية
14	الفرع الثاني: العقار الصناعي في مرحلة الانفتاح الاقتصادي
17	الفصل الأول: الإطار التنظيمي للمناطق الصناعية
18	المبحث الأول: حافظة العقار الصناعي
18	المطلب الأول: أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاط
18	الفرع الأول: المناطق الصناعية
22	الفرع الثاني: مناطق النشاط
25	المطلب الثاني: الأراضي الخاصة التابعة للدولة
27	الفرع الأول تخصيص الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في عملية الاستثمار
31	أ- المناطق الخاصة
34	ب- المناطق الحرّة
38	الفرع الثاني: الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلّة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية
38	المبحث الثاني: الأجهزة القانونية للعقار الصناعي في الجزائر
40	المطلب الأول: الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة للعقار الصناعي
40	الفرع الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF.
42	الفرع الثاني: الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار
43	الفرع الثالث: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI.
44	الفرع الرابع: مجلس الوزراء

44	أولاً: مجلس الوزراء
45	ثانياً: المجلس الوطني للاستثمار
45	المطلب الثاني: الأجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي
46	الفرع الأول: الوالي
47	الفرع الثاني: مديريتي أملاك الدولة والحفظ العقاري
48	الفرع الثالث: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار Calpref .
51	الفصل الثاني: استغلال المناطق الصناعية والمنازعات الناجمة عنه
52	المبحث الأول: طرق منح العقار الصناعي
52	المطلب الأول: المنح بواسطة عقد التنازل
52	الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل
52	أولاً: تعريف عقد التنازل
53	ثانياً: خصائص عقد التنازل
54	الفرع الثاني: التنظيم القانوني لعقد التنازل
54	أولاً: عقد التنازل في المناطق الصناعية
55	ثانياً: عقد التنازل في مناطق النشاط
57	ثالثاً: عد التنازل في المناطق المطلوب ترقيتها
59	المطلب الثاني: المنح بواسطة عقد الامتياز
59	الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل في العقار الصناعي
59	أولاً: التعريف الفقهي لعقد الامتياز
60	ثانياً: تعريف عقد الامتياز وفق القضاء
60	ثالثاً: التعريف التشريعي لعقد الامتياز
61	الفرع الثاني: شروط وكيفيات منح عقد الامتياز
61	أولاً: شروط منح عقد الامتياز في العقار الصناعي
66	ثانياً: كيفيات منح الامتياز في مجال العقار الصناعي
68	الفرع الثالث: الحقوق والضمانات التي يمنحها عقد الامتياز للمستثمر
69	أولاً: الحق في الحصول على رخصة البناء
70	ثانياً: الحق في إنشاء رهن رسمي
71	ثالثاً: الحق في الحصول على المزايا والمساعدات المتفق عليها
72	المبحث الثاني: منازعات تنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي والجهات القضائية المختصة بها
72	المطلب الأول: منازعات تنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي
72	الفرع الأول: منازعات تنفيذ عقد التنازل
75	الفرع الثاني: منازعات تنفيذ عقد الامتياز

76	المطلب الثاني: الجهات القضائية المختصة في الفصل في منازعات العقار الصناعي
76	الفرع الأول: اختصاص القضاء الإداري في الفصل في منازعات العقار الصناعي
78	الفرع الثاني: اختصاص القضاء العادي في منازعات استغلال العقار الصناعي
82	خاتمة
83-84-85- 86-87-88	قائمة المصادر والمراجع
	الفهرس