



جامعة العربي التبسي - تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص: قانون عقاري بعنوان:

عقود استغلال العقار الصناعي والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري

إشراف الدكتور:

طارق مخلوف

إعداد الطالبة:

نزيهة رجال

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة تبسة	أستاذ محاضر - أ -	فيصل الوافي
مشرفا ومقررا	جامعة تبسة	أستاذ محاضر - ب -	طارق مخلوف
عضوا ممتحنا	جامعة تبسة	أستاذ محاضر - ب -	ريم مراحي

السنة الجامعية: 2019/2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على ما يرد في هذه المذكرة

من آراء

شكر و عرفان

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه والشكر لله شكرا يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه...
كل الشكر والتقدير إلى الأستاذ: طارق مخلوف...

إلى لجنة مناقشة مذكرتنا هذه: الأستاذ فيصل الوافي، الأستاذةريم

مراحي

لكما منا فائق الشكر والاحترام والتقدير...

كما نتقدم بامتناننا وشكرنا و عرفاننا لكل شخص ساعدنا على انجاز هذا العمل بشكل مباشر أو غير مباشر.

مقدمة

مقدمة

إن قضية العقار وطريقة استغلاله تعد مسألة حيوية وجوهرية، تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب، وتؤثر إلى حد أبعد وأكبر في مستقبلها، وذلك كون الأملاك العقارية مورد مهم يستحيل الاستغناء عنه في أي مشروع استثماري، وبالتالي تعد عامل هام يدفع المؤسسات نحو الازدهار في محيط ايجابي، ويسمح بالدخول في اقتصاد السوق، وتدعيم فكرة الاستثمار، وهذا ما دفع بالدولة الجزائرية كغيرها من الدول إلى الاهتمام بالثروة العقارية بصفة عامة، وبالعقار الصناعي بصفة خاصة كونه العلاقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي والوعاء الأنسب لممارسة مختلف الاستثمارات الصناعية وكألية لإنعاش الاستثمار المحلي، أين يتضح هذا الاهتمام من خلال الترسانة القانونية الضخمة والمتنوعة التي جاءت لتنظيمه منذ الاستقلال إلى غاية اليوم، وكان أول نص قانوني صدر بهذا الشأن هو المرسوم 73-45 المتعلق بإحداث لجنة استثمارية لتهيئة المناطق الصناعية.

إضافة إلى النصوص القانونية وصد المشرع الجزائري العديد من الهيئات والمؤسسات لتسيير وضبط هذا العقار الاقتصادي.

✓ أهمية الموضوع:

تتمثل أهمية دراستنا فيما يلي:

- أهمية العقار الصناعي ودوره في تحفيز الاستثمار الأجنبي على العموم، والوطني على الخصوص.

✓ أسباب اختيار الموضوع:

مقدمة

تعددت واختلفت أسباب اختيارنا لهذا الموضوع، فمنها ما هو ذاتي، ومنها ما هو موضوعي، أين نوضح الأسباب الذاتية فيما يأتي:

- محاولة إثراء هذا الموضوع لنقص الدراسات المنصبة عليه، رغم أهميته، وقيمته الجوهرية.
- اختيار الموضوع من طرف الأستاذ المشرف، وكفاءته القانونية الكافية لمساعدتنا في هذا المجال.
- نظرا لكثرة الصعوبات التي تصادف المستثمر في تجسيد مشاريعه ميدانيا لغموض وعدم تطبيق الكثير من النصوص القانونية، حاولنا تقديم دراسة نحقق من ورائها القضاء على هاته السلبية المتفشية في هذا المجال.

أما الأسباب الموضوعية، فتمثل فيما يلي:

- انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق مما دفعنا للاهتمام بموضوع العقار الصناعي، لا سيما وأنه الركيزة الأساسية في الحياة الاقتصادية.
- الكشف عن نظرة المشرع الجزائري للعقار الصناعي كبنية تحتية وآلية أساسية في الاستثمار، والتنمية، وإبراز القوانين التي تحكم، وتنظم هذه الثروة التي تسير بخطى متعثرة.

✓ الإشكالية:

ترتكز دراستنا لهذا الموضوع حول الإجابة عن التساؤل الآتي:

ماهو النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي؟ وماهي طبيعة المنازعات الناشئة عن استغلاله؟ وكيفية الفصل فيها؟

مقدمة

✓ المنهج المتبع:

في هذه الدراسة تم الاعتماد على المنهج التحليلي الذي يتراءى جليا من خلال تحليل النصوص القانونية التي تنظم عقود استغلال العقار الصناعي، وبما فيها مثيلاتها التي تحكم منازعات استغلاله وكيفية الفصل فيها، سواء وديا أو قضائيا، بالإضافة إلى استعانتنا بالمنهج الوصفي فيما يتعلق بتحديد مفهوم العقار الصناعي، طبيعته القانونية، خصائصه...، وما إلى ذلك.

✓ أهداف الموضوع:

نلخص أهداف موضوعنا في العناصر الآتية:

- إعادة الاعتبار لهذا الموضوع بالقدر الذي يليق بقيمته.
- احتباس العديد من المشاريع الاستثمارية بسبب مشكل العقار الصناعي وصعوبات الحصول عليه جراء البيروقراطية السائدة.

✓ الدراسات السابقة:

أما عن الدراسات السابقة لهذا الموضوع، فهي جد محدودة، إن لم نقل نادرة، حيث لم يأخذ هذا الموضوع حقه في الدراسة رغم أهميته، لذا نجد البعض من أطروحات الدكتوراه التي على رأسها أطروحة النظام القانوني للعقار الصناعي للدكتورة حنان سميحة خوادجية سنة 2015 بجامعة قسنطينة التي تناولت هذا الموضوع بالتعمق في جميع جوانبه.

✓ الصعوبات:

أما بالنسبة للعراقيل التي تعرضنا لها، تنحصر في ضيق الوقت الذي كان حائلا في تسهيل عملية البحث، والدراسة المفصلة والدقيقة لدراسة موضوعنا، هذا لاسيما أنه موضوع حديث

مقدمة

النشأة، وجد معقد لتعلقه بجانب مهم وحساس للفرد والدولة، ألا وهو الاقتصاد والتنمية، ناهيك على أن ندرة المراجع لقلة الدراسات السابقة كانت سببا في صعوبة توصلنا لهذا العمل المتواضع.

✓ التصريح بالخطة:

ارتأينا إلى التدقيق في الإجابة عن الإشكالية المطروحة بوضع خطة لدراستنا، حيث قمنا بتقسيم العمل إلى فصلين، الأول تكلمنا فيه حول الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي مع التفصيل في ماهية العقار الصناعي بما في ذلك نطاقه وتميزه عن مايشابهه من عقارات ، أما الفصل الثاني فقد تطرقنا فيه إلى الإطار التنظيمي للعقار الصناعي والذي تناولنا خلاله عقود استغلال هذا العقار والمنازعات المتعلقة بها وطرق الفصل فيها

الفصل الأول

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

نظرا للأهمية التي أعطيت للعقار الصناعي، والتي حظي بها منذ الاستقلال، قام المشرع الجزائري بتنظيمه بصفة متميزة تتماشى مع الإيديولوجية الاقتصادية المتبعة في النظام الاشتراكي، حيث كانت أول عملية تنظيم لهذا النوع من العقار في بداية السبعينات انطلاقا من شروط قانونية وإدارية تختلف باختلاف المنطقة والنشاطات الاستثمارية المراد إنجازها¹.

ولأهمية دور المنظومة الإدارية في تغيير هذا الوعاء العقاري، باعتبارها الوسيط بين الدولة والمستثمر وأحد العوامل الأساسية لتحفيزه، فقد ارتأينا إلى التعرض إلى الإطار التنظيمي والمؤسسي للعقار الصناعي مبرزين ذلك على النحو التالي:

المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي

المبحث الثاني: المؤسسات المكلفة بتسيير العقار الصناعي.

المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي

إن تحديد الإطار القانوني لضبط العقار الصناعي وتنظيمه، يستوجب التطرق إلى ماهية هذا العقار بنوع من التفصيل، وذلك بتناول مفهومه وتحديد نطاقه وتوضيح كل ما يميزه عن ما يشابهه من عقارات، بما في ذلك بيان النصوص القانونية التي وضعها المشرع لتسيير هاته الركيزة الأساسية والبنية التحتية للحياة الاقتصادية، وارتأينا لتبيان ذلك تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين:

¹بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومه، 2006 ص 09

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي.

المطلب الثاني: تمييزه عن ما يشابهه من عقارات.

المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي

كما سبق وأن أشرنا في بداية بحثنا هذا للعقار الصناعي من أهمية كبيرة جعلته محل اهتمام الباحثين في شتى الاختصاصات، اقتصاديين كانوا أو جغرافيين أدى ذلك إلى تنوع واختلاف في تعريف هذا العقار، كما تبين ذلك من خلال ما سنطرحه في الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي لغويا واصطلاحا.

الفرع الثاني: تحديد نطاق العقار الصناعي.

الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي لغويا واصطلاحا

إن تحديد العقار الصناعي يستوجب الوقوف على معنيين وهما العقار والصناعة.

أولا: التعريف اللغوي

● **العقار** هو قيمة مادية غير قابلة للانتقال ومتصلة بالأرض، وقد يكون هذا الأخير حسب التعريف اللغوي دائما عقارا أصليا مرتبطا بالأرض، أو عقارا بالتخصيص يخدم العقار الأصلي¹.

وبصيغة أخرى العقارات هي الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقها، أو بصيغ صانع لا يمكن نقلها دون أن يعتريها تلف أو خلل².

¹ موهوبي محفوظ، رسالة ماجستير، فرع الأعمال، كلية الحقوق بودواو، جامعة بومرداس، الجزائر، 2009 ص 04.

² محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق، حق الملكية بوجه عام منشأة العارف، مصر سنة 2000 ص 05.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

• **الصناعة:** هي نوع من تنظيم النشاط الاقتصادي لإنتاج السلع عن طريق مواد أولية، ويمكن تعريفها بمفهوم المخالفة للزراعة والتجارة، هي ركيزة من ركائز التنمية في الاقتصاد. وبجدر الإشارة إلى أن الباحثين على اختلافهم، وجهات نظر مختلفة حول ما يتعلق بارتباطات العقار الصناعي فالاقتصاديون ارتبط لديهم معنى العقار الصناعي بمفهوم المال المخصص للاستثمار، أما بالنسبة للجغرافيين فارتبط عندهم العقار الصناعي بالمساحة الجغرافية أو الرقعة المحددة لإقامة المنشآت الصناعية.

ثانياً: التعريف الاصطلاحي

يقصد بالتعريف الاصطلاحي التعريف القانوني بمعنى تحديد النصوص التشريعية والتنظيمية بمفهوم العقار الصناعي.

مصطلح العقار الصناعي لا يمكن وصله عن السياق التاريخي للتوجهات الاقتصادية حيث استخدمته السلطة الوطنية سواء في ظل النظام الاشتراكي أو في ظل اقتصاد السوق¹.

إلا أنه على الرغم من استعمال وتناول هذا المصطلح إلا أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا للعقار الصناعي وإنما اهتم بتنظيمه بصفة متميزة عن طريق سنه سلسلة ومجموعة من المواد القانونية، ويعرف العقار الصناعي على أنه مجموع الأراضي، وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات، وما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية، والأصول العقارية الفائضة التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية، أو استخدام مواد شبه مصنعة، وقد قامت السلطات العمومية في هذا الشأن باتخاذ تدابير من شأنها توفير أوعية عقارية وجهة للاستثمار الصناعي من أجل تلبية حاجيات المستثمرين المتزايدة، فبادرت باسترجاع الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية ثم حلها، أو في طريق الحل، كما استرجعت الأصول العقارية الفائضة

¹ خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، القانون الخاص قسم القانون العقاري،

كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2015 ص34.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

المحازة على سبيل الانتفاع، أو التملك من مؤسسات عمومية اقتصادية ومحلية في حالة نشاط وغير لازمة موضعيا لنشاطها، والتي غالبا ما تمثل أراضي شاسعة.

يعرف كذلك العقار الصناعي على أنه تلك القطعة من الأرض التابعة لأملاك الدولة العامة أو الخاصة والمهياة لأن تكون موطن المنشأة أو المصنع أو المشروع الاستثماري.

والذي يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الصناعي تميزا له عن العقار الفلاحي والعقار السكني¹.

وهناك تعريف آخر للعقار الصناعي، ويتمثل في أنه الوعي المخصص لمختلف المشاريع الاستثمارية ذات الصبغة الصناعية، أو أنه ذلك الحيز المكاني مبنيا كان أو غير مبنيا، مستغلا أو غير مستغلا².

وعليه فالعقار الصناعي يشمل كل العقارات الموجهة لانجاز مشاريع صناعية، أو استثمارية، بغض النظر عن مالكة، إن كان مملوكا للدولة، أو للخواص، أو كان ملكا وقفيا، وهو الوعاء الأنسب الذي يراهن عليه، لترقية وتطوير الاستثمارات الصناعية والارتقاء بجهود التنمية الاقتصادية.

زيادة على كل ما سبق التطرق إليه أعلاه من تفصيل في المعنى القانوني للعقار الصناعي، وضعت وزارة المساهمات وترقية الاستثمار تعريفا في التقرير 533 المؤرخ في ماي 2006³ كما يلي: "العقار الصناعي، أو كما يسمى بالعقار الاقتصادي مجموع أراضي موجهة لإنشاء وحدات سلع وخدمات".

¹ فسيح حمزة، رسالة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، بن عكنون ص 12

² موهوبي محفوظ، المرجع السابق ص 47.

³ الجريدة الرسمية، عدد 27، المؤرخة في 2007/04/25.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

وكون الجزائر تمتلك ثروات طاغوية وأولية هائلة، ولها من العوامل الكافية التي تجلب الاستثمارات سواء وطنية أو أجنبية، ومن بين أهم هذه الثروات والمقومات نجد العقار الصناعي الذي سنحدد فيما يأتي مجاله ونطاقه بنوع من التدقيق.

الفرع الثاني: تحديد نطاق العقار الصناعي

إن أول تحديد للعقار الصناعي كان في إطار القانون 45/73 المؤرخ في 18/02/1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية، لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية، وكذا المراسيم التنفيذية اللاحقة له سنة 1984، حيث تضمنت تهيئة وإدارة وتسيير المناطق الصناعية¹.

أولاً: المناطق الصناعية: ظهرت هذه المناطق سنة 1973، بصدور القانون المشار إليه أعلاه، حيث تم فيه تحديد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات والولايات وعبر كامل أنحاء الوطن، مع تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم 55/84، المؤرخ في 03 مارس 1984.

والمناطق الصناعية حسب خبراء منظمة الأمم المتحدة للتنمية والصناعة هي: " عبارة عن مساحة أرضية مهيأة ومخصصة لإقامة مشاريع صناعية، تنشأ عموماً بقرار من رئيس البلدية، ويشترط أن تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية، ويتوقف نجاحها على الموقع الذي تحتله بالنسبة لشبكة الطرق وقنوات التوزيع، بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاتها"². واعتبرتها الجزائر القلب النابض لاقتصادها بصفة عامة ولمجال الصناعة بصفة

¹بوجردة مخلوف، المرجع السابق ص10.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

خاصة، وعلى الرغم من هذا الوزن الثقيل لأهميتها، إلا أنه بدأت نقائص جلية بها لعدم تهيئة هذه المساحات التي بقيت مفتقدة للمقاييس المطلوبة، خاصة ما يتعلق بالكهرباء، وتصريف المياه، والقنوات الصالحة للشرب والطرق، والأهم من ذلك تحويل وجهة العديد من هذه القطع الأرضية لصالح انجاز سكنات وعقارات تجارية.

وعلى الرغم من إسناد مهمة تسهيل هذه المناطق لأجهزة عديدة متخصصة، والتي من بينها المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية، ومؤسسة تسيير المناطق الصناعية، إلا أن الجزائر لم تتمكن من القضاء على النقائص التي تشوب هذه المساحات من ناحية التهيئة خاصة، لاسيما أنها بقيت بعيدة عن التجسيد ميدانيا.

ثانيا: المناطق الخاصة: كان أول ظهور لها بموجب قانون 93/12 المتعلق بترقية الاستثمار، أين نظم المشرع العقار الصناعي في هذه المنطقة إلى:

1. مناطق مطلوب ترقيتها: بالرجوع إلى القانون رقم 87/03 المتعلق بالتهيئة العمرانية، يتبين أن المناطق الواجب ترقيتها تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتصاد بفرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية، وبعد استشارة السلطات المحلية، وعلى أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديمغرافية، المادية، الاجتماعية، الاقتصادية والمالية للبلديات¹.

وفي هذا السياق تم تحديد قائمة البلديات الواجب ترقيتها بتاريخ 29 أكتوبر 1991 بموجب قرار وزاري مشترك.

2. مناطق التوسع الاقتصادي: إن صعوبة تكريس المعايير لإيجاد هذه المناطق حال دون تجسيدها ميدانيا إلى يومنا هذا، ويقصد بهاته المناطق الأراضي التي تنطوي على خصائص

¹بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 20.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكاملة، أو ما يطلق عليها الأراضي الجيواقتصادية، ويستثنى من مناطق التوسع الاقتصادي حسب السياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية كما يلي:

- مواقع المركبات السياحية والإستجمامية الكبرى.
 - المناطق المطلوب ترقيتها حسب المفهوم الوارد بنص المادة 51 من القانون 03/87 والمتعلق بالتهيئة العمرانية.
 - الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكانية الكبرى.
 - مساحات الارتفاق أو الخدمة العمومية، وخاصة التي تشمل منها المطارات والموانئ.
- **المناطق الحرة:** وهي مجال جغرافي حدوده ثابتة، ومدخله مراقب من طرف مصلحة الجمارك، حيث يمكن للسلع القادمة من الخارج عبر الحدود الجمركية دون الخضوع للحدود أو المراقبة، ماعدا تلك التي يمنع دخولها من طرف القانون، ثم تستطيع لاحقا الخروج دون أن تخضع لحقوق أو مراقبة الصادرات. إن السلع من مختلف الأنواع توجه إلى الخارج باستثناء تلك التي يمنع خروجها من طرف القانون¹.
- هذا التعريف تم تحديده باقتراح من لجنة الاحصاء التابعة لمنظمة الأمم المتحدة، أما بالنسبة للجزائر، فقد ظهر مصطلح المناطق الحرة لأول مرة بموجب قانون المالية لسنة 1993 بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة، وبناء على اقتراح وزير المالية باعتباره المسؤول الأول عن الأملاك الوطنية، وهذه المناطق جاءت في إطار قانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار.

وتمارس على المناطق الحرة أنشطة صناعية وخدمائية وتجارية وفقا للشروط القانونية المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في: 17 أكتوبر 1994.

¹أبوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 20.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

وإذا تضمنت المنطقة الحرة كليا أو جزئيا ميناء أو مطار، فإن التشريع والتنظيم المعمول به في مجال الأملاك الوطنية والأنشطة المينائية أو المطارية يبقى هو المطبق.

ويجدر الإشارة إلى أنه من الناحية العملية لم تظهر بعد المناطق الحرة على أرض الواقع، وبقيت مناطق وجودها نظريا¹.

• المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة:

جاءت هذه المناطق في إطار الأمر رقم 03/01 المتضمن تطوير الاستثمار، أين ترك المجلس الوطني للاستثمار صلاحية تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق¹، وحيث جاء بنص المادة 03 ف 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 على أنه: " يسهر المجلس على ترقية تطوير الاستثمار طبقا لأحكام الأمر 03-01 علما أن هذا الأخير- الأمر- ألغى جميع المناطق السابق ذكرها في إطار قانون 12/93 المؤرخ في 10 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار.

• حافظة عقار المؤسسة العمومية الاقتصادية:

عرفت المؤسسة العمومية الاقتصادية تغيرات و تطورات أين كانت في البداية وتحديدًا في ظل النظام الاشتراكي الدولة هي من تتحمل مديونية المؤسسات، مما أثر سلبًا على الاقتصاد الوطني، ما دفع بالمشروع إلى الاتجاه نحو فكرة الاستقلال المالي للمؤسسة العمومية، أين أصبح مصيرها مرتبطًا بنظام الخصوصية، وذلك في إطار القانون 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية إلى غاية صدور الأمر 04/01 المؤرخ في: 20/08/2001 المتعلق بالتنظيم والتسيير وخصوصة المؤسسة العلمية الاقتصادية.

والعقار الصناعي يشمل أصول المؤسسة، والتي يمكن تصنيفها إلى الأصول العقارية المتبقية والفائضة المحددة بموجب الأمر 01/01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية.

¹ المادة 10 فقرة 03 من الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

المطلب الثاني: تمييز العقار الصناعي عن ما يميزه عن ما يشابهه من عقارات

تعددت المفاهيم القانونية التي يلتبس معناها ومفهومها بمفهوم العقار الصناعي من حيث أنها ركيزة للتنمية الاقتصادية ووطنيا وأجنيبيا، وحلقة جوهرية للاستثمار، وتشجيعه وبما فيها التباسها به من حيث النظام القانوني الذي يحكمها وطريقة استغلالها، وهذا مادفع بنا لتوضيح التمييز بين هاته المفاهيم وفقا لما سيتم شرحه أدناه:

أ- تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي.

ب- تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي.

أ- تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي:

عرف المشرع الجزائري العقار الفلاحي في المادة 04 من قانون التوجيه العقاري 90-25 باعتباره: " كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا، أو خلال عدة سنوات إنتاج يستهلكه البشر والحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً، أو بعد تحويله" من خلال هذا التعريف يتبين أن العقار الفلاحي هو الأرض التي يستثمر فيها الإنسان فتصبح قابلة للاستصلاح¹ وتعطي إنتاجاً يستهلك من البشر والحيوان أو يستهلك في الصناعة².

كذلك يدخل في هذا المفهوم كل منقول تم رسده لخدمة الأرض الفلاحية من مواشي، بذور، آلات، الزراعة...، كما يدخل ضمن ذلك النشاط الفلاحي²، وهو كل نشاط يرتبط بسير دورة نمو منتوج نباتي أو حيواني، ويظهر الاختلاف بين المفهومين – الصناعي والفلاحي- في أن الأول يمتد إلى الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك التابعة للخواص دون الأملاك الوقفية في حين العقار الفلاحي تمتد طبيعته القانونية حتى للأملاك الوقفية، كذلك يختلف العقار الصناعي عن

¹ محمد محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي، الطبعة الأولى، منشأة المعارف الاسكندرية، مصر سنة 2009 ص 273.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي 96-63 المؤرخ في 27/01/1996 يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الاعتراف بصفة فلاح.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

نظيره الفلاحي في أنه يدخل في صنف الأراضي العامرة، أما الأراضي الفلاحية لا تدخل في صنف الأراضي القابلة للتعمير.

حسب نص المادة 25-90 المتضمن التوجيه العقاري عدم استغلال الأرض الفلاحية يترتب عنه بيع الأرض عنوة عن صاحبها، كما أكدت ذلك المادة 48 من ذات القانون، أو إسقاط حق الامتياز بالطرق الإدارية، الشيء الذي لا يتجسد إذا ما تعلق الأمر بالعقار الصناعي، فعدم استغلاله يترتب عنه رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لفسخ عقد الاستغلال.

الهدف من العقار الصناعي تحقيق فرص العمل، أما العقار الفلاحي هدفه الأساسي اتباع رغبات المستهلكين¹.

ثانياً: تمييزه عن العقار السياحي: العقار السياحي يتمثل في: " مجموعة من الأراضي والمباني المخصصة للأنشطة السياحية والتي تشكل جزء من مناطق التوسع والمواقع السياحية بما فيها الآثار والمدن الأثرية المعروفة بأهمية تاريخية، أو فنية أو أسطورية، أو ثقافية، وتكون محل تصنيف وحماية خاصة"².

حسب نص المادة 08 من القانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، يتوسع العقار السياحي في طبيعته القانونية إلى أراضي الأملاك الوطنية العمومية. إضافة إلى ذلك يمتد إلى الأراضي التابعة للخواص كما هو مؤكد بنص المادة 20 من نفس القانون، بل يمتد إلى المناطق المحمية التي تستدعي حماية خاصة الاختلاف الآخر بعد الاختلاف المتعلق بالطبيعة القانونية العقار الصناعي يوجه أساساً للنشاطات الإنتاجية، أما العقار السياحي فيوجه أساساً للنشاطات السياحية التي تدخل في نطاق قطاع الخدمات، وهذا

¹خوارجية سميحة حنان، المرجع السابق ص 36.

² أحمد بوراوي، تسيير العقار السياحي ودوره في تطوير الاستثمار، مداخلة بالملتقى الوطني حول الملكية العقارية ودورها في تنمية الاستثمار بالجزائر، المنعقد بكلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1 يومي 17 و 18 نوفمبر 2010 ص 04.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

العقار لا يتم شغل مساحته كليا بالبناء، هناك ما يستغل منه كمساحات خضراء، أو حتى كأثار تاريخية لها خصوصيات ثقافية داعية للسياحة.

يتوفر العقار السياحي على حق الشفعة في حين لا يتوفر هذا الحق بالعقار الصناعي. يتمثل العقارين السياحي والصناعي من حيث أنهما تعرضا للتهميش والنهب، الشيء الذي عرقل وحال دون أدائهما لدورهما المنتظر في المسيرة التنموية.

المبحث الثاني: المؤسسات المكلفة بتسيير العقار الصناعي

للإطار المؤسسي أهمية بالغة لدفع عجلة الاستثمار نحو التطور وفقا لما تقدمه الهيئات المكلفة بالتسيير من مجهودات تؤدي إلى تحسين جودة الخدمات، بما في ذلك تجاوز التخلف الاقتصادي بالدول النامية، وكون الإطار المؤسسي يعد من المرتكزات الأساسية لنجاح الاستثمار تطرقنا له بالتفصيل في المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: الهيئات والمؤسسات العمومية الوطنية الكلفة بتسيير العقار الصناعي.

المطلب الثاني: الهيئات المحلية المكلفة بتسييره.

المطلب الأول: الهيئات والمؤسسات العمومية الوطنية الكلفة بتسيير العقار الصناعي

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

تختلف وتتميز هذه الهيئات والمؤسسات حسب اختصاصها، فمنها ما هو جهوي، وتمارسه الوكالة الوطنية للوساطة، والضبط العقاري، ومنها ما هو وطني بممارسة مجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار والوزير الكلف بالاستثمار، وكذا الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

أين جسد المشرع الجزائري هذه الهيئات بهدف التسيير الحسن للعقار الصناعي، وما ينجر عن ذلك من تحويل اقتصادي أمثل.

الفرع الأول: مجلس الوزراء

يتأسس رئيس الجمهورية مجلس الوزراء الذي يتكون من جميع الطاقم التنفيذي، من الوزراء المشكلين للحكومة بموجب مرسوم رئاسي، ومن مهامه البت في جميع القضايا والملفات الوطنية المتعلقة بتنفيذ برنامج رئيس الجمهورية، ومن بين ذلك ملفات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية¹.

بناء على نص المادة 06 من الأمر 04-08، وتؤكد على أن الترخيص يمنح الامتياز عن طريق التراضي يكون بقرار من مجلس الوزراء الذي يعتبر شرط وجوبي بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.

وترخيص مجلس الوزراء الامتياز بالتراضي يقوم على عدة معايير، وفقا لما جاء بنص المادة 07 من الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، والتي ألغيت بالمادة 16 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 هي أن يكون للمشاريع طابع الأولوية والأهمية الوطنية، أو تشارك المشاريع في تلبية الطلب الوطني على السكن، أو تكون محددة لمناصب عمل أو مشاريع تنموية في المناطق المعزولة.

الفرع الثاني: المجلس الوطني للاستثمار

¹خوارجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 118.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

يعد المجلس الوطني للاستثمار جة استثمار، وفي نفس الوقف جهة قرار وعليه تولى عدة اختصاصات ومهام في مجال العقار الصناعي، ابتداء من سنة 2006 إلى 2011، وتم إنشاء هذا المجلس بمقتضى الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، حيث جاء في نص المادة 12 منه: " ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمار مجلس وطني للاستثمار...".

تولى المجلس الوطني للاستثمار في ظل الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، كما يمنح المجلس تخفيضات على سعر التنازل عن العقار الموجه للاستثمار، أو على مبلغ الإتاوة الإيجازية السنوية التي تحدده إدارة الأملاك الوطنية طبقا لنص المادة 11 من الأمر 06-11، إلا أنه وفي ظل الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، تراجعت صلاحيات هذا المجلس أصبحت مهمته تقتصر على مجرد اقتراح تخفيض إضافي للإتاوة الإيجازية طبقا لنص المادة 08 من الأمر 04-08 المؤرخ في 01/09/2008.

الفرع الثالث: الوزير المكلف بترقية الاستثمارات

حدد المرسوم التنفيذي 11-16 المؤرخ في 25 يناير 2011 صلاحيات وزير لصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار¹.

أين جاءت المادة الأولى منه تنص على أنه: "في إطار السياسة العامة للحكومة يمكن لوزير الصناعة وترقية الاستثمار اقتراح عناصر السياسة الوطنية في المجال الصناعي وترقية الاستثمار، كما يتابع ويراقب تطبيق هذه السياسة طبقا للقوانين المعمول بها"، كما جاءت المادة 09 من نفس المرسوم مفصلة ومعددة لمهام الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.

بالإضافة إلى ذلك لهذه الوزارة مهام على المستوى الدولي كالبحت عن خبرات لدى الدول الرائدة في هذا الميدان خاصة لدى الاتحاد الأوروبي وكندا.

¹ الجريدة الرسمية عدد رقم 05 بتاريخ: 26 يناير 2011.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

الفرع الرابع: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

تنشأ هذه الوكالة لدى رئيس الحكومة، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ذات طابع إداري مقرها بالجزائر العاصمة لها هياكل غير مركزية على المستوى المحلي، كل هذا جاء موضحا بنصوص المواد 21 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، وتنظيمها وكذا المادة 02 من هذا الأخير.

تصنف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ضمن المرافق العامة ذات الطابع الوطني، وذلك لارتباطها بشخص معنوي عام يتمثل في الدولة¹.

ولضمان تسيير الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار نظم كلا من الأمر 01-03 والمرسوم التنفيذي 06-356 مهام الوكالة من أجل ترقية الاستثمارات وتطويرها.

الفرع الخامس: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

جاءت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري محددة لتعريفها على أنها هيئة حكومية، أنشأت في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية، تمارس مهامها تحت وصاية الوزارة المكلفة بالصناعة وترقية الاستثمار، وهي تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، مقرها بالجزائر العاصمة، ويمكن إنشاء هياكل محلية لها عبر كامل أنحاء الوطن.

أما عن مهامها جاءت نصوص المواد 04، 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، والمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 92-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 07-120 المتعلق بالتسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأموال الخاصة للدولة.

المطلب الثاني: الهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الصناعي

¹ عبد القادر بابا، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، فرع التخطيط، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر،

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

يطلق على الهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الصناعي بالأجهزة التقنية، وتتمثل في الوالي والمؤسسات العمومية ذات طبيعة قانونية مختلفة.

الفرع الأول: الوالي

هو ممثل للدولة على المستوى الإقليمي وممثل للسلطة المركزية لمختلف الوزراء على مستوى إقليم الولاية، ويعتبر ممثلاً للولاية كشخصية معنوية إقليمية¹ والهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي، يعين الولاية بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية طبقاً لنص المادة 78 الفقرة 09 من الدستور 1996، يتولى الوالي دور تسيير حافظة العقار الصناعي، وذلك لترأسه للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات، وضبط العقار، وهو المخول قانوناً بالترخيص بمنح الامتياز، أ التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي، كل هذا مؤكد بنصوص المواد 03، 05، من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 2007/04/23 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة، وغير المستقلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

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

بموجب التعليم الوزارية المشتركة رقم 28 المؤرخة في 1994/05/15 يتأسس الوالي أو ممثليه هذه اللجنة المكونة من بعض الممثلين على الجهاز التنفيذي للولاية ومديري المناطق الصناعية وممثلي بلديات وغرف التجارة والصناعة والحرف والفلاحة، وكذلك ممثلي الجمعيات الوطنية لأرباب العمل المنتشرة عبر تراب الولاية وأجهزة التهيئة، تركز مهام اللجنة على برمجة تدخلات بشأن تهيئة القطع الأرضية للاستثمار، وكذا الإعلام والمساعدة، وذلك بنشر ملخص للمؤشرات والقواعد والإجراءات بخصوص منح الأراضي وأسعار البيع، كما أنها مكلفة بمساعدة المستثمرين في كل الخطوات المرتبطة بالحصول على القطع الأرضية، وتدرس اللجنة اقتراح منح امتياز بالتراضي، إلا أنه بموجب نص المادة 48 من الأمر رقم 15-

¹ عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 205.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

01 المؤرخ في 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي سنة 2015، والتي تعدل المادة 05 من الأمر رقم 04-08 تم التخلي عن هذه اللجنة وبالمقابل وردت إجراءات جديدة لوضع الأحكام المتعلقة بمنح الامتياز على العقارات التابعة للأمالك الخاصة بالدولة لانجاز المشاريع الاستثمارية حيز التنفيذ، وذلك بعد صدور التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 أوت 2015.

الفرع الثالث: مديرية أملاك الدولة

تنص المادة 183 من المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 2012/12/16 المحدد لشروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة والتابعة للدولة على ما يلي: " يمكن للوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 02 و 03 من المادة 120 من القانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم أن يمنح تفويضا بموجب قرار للمدير الولائي لأمالك الدولة لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة، وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها¹.

وتقوم مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية 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 01/09/2008، كما يباشر مدير مديرية أملاك الدولة إجراءات إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية عند إخلال المستفيد بالتزاماته، وفقا لنص المادة 12 من الأمر 04-08.

¹ خواجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 153.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

ملخص الفصل الأول:

من خلال ما تم التطرق إليه وشرحه في هذا تبين، جليا أنه بالرغم من أهمية العقار الصناعي، ودوره الفعال اقتصاديا، اجتماعيا، إلا أنه يعاني نقص في الهياكل الضرورية لاستغلاله، وسبب هذا القصور طريقة صرف نفقات التسيير والاستثمار غير المنتظمة، والتي وصلت لحد التجاوزات الخطيرة التي ارتكبها الأمرون بالصرف بالوزارات، لاسيما وأن الحافظة العقارية للعقار الصناعي تكاد تنعدم بالجزائر لعدم إمكانية تجسيدها على أرض الواقع كالمناطق الحرة، ومناطق التوسع الاقتصادي.

كل هذا يتطلب مجهودات أكبر من الجهات المختصة من أجل الاستفادة من هذا المناخ الأنسب لجلب الاستثمارات.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

إن استغلال العقار الصناعي كوعاء عقاري في حد ذاته يتطلب احترام التشريعات والتنظيمات التي رسمها ووضعها المشرع لذلك، والتي تركز أساسا على وجوبية احترام كلا من المستثمر أو المتعامل لالتزاماته، وبما في ذلك مراعاة مانع الاستغلال، والمتمثل في الدولة، أو أحد فروعها المحلية لواجباته أيضا.

والتزامات كلا الطرفين، المشغل ومانح الاستغلال تسمى بالشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي، ناهيك على فرض التشريعات لشروط إدارية، من أجل تنظيم كيفية استغلال هذا العقار، والتي ترتبط أساسا بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P.D.A.U ومخطط شغل الأراضي P.O.S.

والاستغلال لا يخرج عن معنى الاستثمار، سواء عند الفقهاء، أو عند القانونيين، يقصد به أي زيادة أو إضافة في ثروة المجتمع، لتقوم التفرقة بين الاستعمال والاستغلال، من حيثكون الاستعمال هو الإفادة من المنفعة التي يمكن أن يخولها الشيء من غير ما يمكن استخراج منه من ثمار، أما الاستغلال فيتمثل في القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء، أين لتسهيل الاستغلال وتنظيمه وضع المشرع الجزائي عدة عقود، والأبعد من ذلك شرع أحكام ونصوص للنظر والفصل في المنازعات التي قد تنشأ عن هذه العقود وفقا لما سنشرحه في المبحثين الآتيين:

المبحث الأول: طرق استغلال العقار الصناعي.

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بعقود استغلال العقار الصناعي.

المبحث الأول: طرق استغلال العقار الصناعي

يرتكز الإطار القانوني الجديد لاستغلال العقار الصناعي، الذي يشتمل على بعض قواعد القانون الخاص والقانون العام على عقود الاستغلال التي مرت بثلاث مراحل، قبل تبني نظام اقتصاد السوق ظهر عقد التنازل المباشر، وبعد تبني نظام اقتصاد السوق برز عقد الامتياز،

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

وفي مرحلة ثالثة وأخيرة تبنى المشرع في الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز طويل المدى لمنح المستفيد حق الانتفاع دون ملكية الرقبة¹.

واستغلال العقار الصناعي في الجزائر حكمه عقدين أساسيين، نتعرض لهما في مطلبين:

المطلب الأول: عقد التنازل.

المطلب الثاني: عقد الامتياز.

المطلب الأول: عقد التنازل

بالرجوع إلى النصوص القانونية التي تحكم العقار الصناعي، يتبين جليا اعتماد المشرع لأول عقد، المتمثل في عقد التنازل الذي كان أول ظهوره في المناطق الصناعية، ثم تطور نوعا ما في هذا العقد أكثر، نظرا لأهميته في استغلال العقارات الموجهة لمشاريع استثمارية، نحاول دراسته تفصيلا في الفروع الآتية:

الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل

الفرع الثاني: عقد التنازل بالنسبة للمناطق على اختلافها

الفرع الثالث: عقد التنازل في إطار الأمر 11-06

الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل

¹خوارجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 187.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

تعددت تسميات هذا العقد، وكلها تصب في نتيجة واحدة: عقد التنازل أو إعادة التنازل، أو البيع، وهي نقل الملكية الكلية للمشتري، ويقصد به تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأمالك الخاصة للدولة بثمان لا يقل عن قيمتها التجارية، ويشترط أن تكون الأملاك العقارية المراد التنازل عنها غير مخصصة، أي أملاك متوفرة، أو بعبارة أخرى ألا تكون موضوعة في تصرف وخدمة وزارة أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري¹.

وهذا العقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، أين كان المستثمر يكتسب العقار عن طريق التنازل، إما بعقد توثيقي مشهر أو عقد إداري مشهر.

الفرع الثاني: عقد التنازل بالنسبة للمناطق على اختلافها

أ- بالنسبة للمناطق الصناعية:

طبقا لنص المادة 06 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية²، والمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-451 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها³.

تقوم المؤسسات المكلفة بتهيئة وتسيير المناطق الصناعية، بعد اكتسابها لملكية العقارات التابعة لإدارة أملاك الدولة عن طريق عقود تنازل إدارية مشهورة، تتنازل خلالها هذه الأخيرة -أملاك الدولة- عن ملكيتها لفائدة هذه المؤسسات والتي تقوم بدورها بإعادة التنازل عنها أو بيعها لفائدة المستثمرين بواسطة عقود توثيقية ومشهورة لدى المحافظة العقارية، و قد تكون العقارات المراد اكتسابها ملكا للخواص، وواقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية، فإن هذه الأجهزة أو المؤسسات تقوم بشراء هذه العقارات من مالكيها بواسطة عقود توثيقية عادية

¹ منصور أسماء، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2014 ص 20.

² المادة 06 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03/03/1984 والمتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

³ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في: 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة، والعمومية التابعة للدولة وتسييرها، الجريدة الرسمية، العدد 60 الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك الوطنية والعمومية والخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 69 لسنة 2012.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

ومشهرة، ثم تقوم بإعادة بيعها بذات الطريقة المشار إليها آنفاً، وبعد اكتسابها من طرف الأجهزة المكلفة بإدارة المناطق الصناعية، فإنها تقوم بتجزئتها، والحصول على رخصة التجزئة، ثم تقوم بتهيئتها من جهة التعمير قبل تنازلها للمستثمرين عن ملكيتها¹.
ومن بين الشروط التي تملئها المؤسسة المالكة على المستثمر، والتي محلها أراضي واقعة في المنطقة الصناعية²:

1- منع التصرف في العقار المباع قبل انجاز المشروع الممنوح هذا العقار لأجله، وإن أراد ذلك فلا يمكنه التنازل إلا للمؤسسة البائعة.

2- في حالة إنهاء المشروع يستوجب الحصول على ترخيص مسبق وصريح من المؤسسة البائعة التي تمتلك حق ممارسة الشفعة على كافة القطع الأرضية التي يشملها المشروع³.

3- عدم التزام المؤسسة البائعة بالضمان، حيث يأخذ المستثمر الأرضية على حالها دون إمكانية القيام بأي احتجاج مع تحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة والخفية المستمرة والمنقطعة الجارية والمستقبلية دون الرجوع على المؤسسة البائعة.

4- في حالة مخالفة أو تعديل في المشروع أو التأخير في إنجازه، يؤدي إلى إسقاط حق المستثمر وفسخ البيع.

تجدر الإشارة إلى أنه من الناحية العملية شهدت عقود التنازل تأخراً في إعدادها لعدة أسباب تتمثل في تأخير في التهيئة، وعدم تطهير الوضعية القانونية للعقار المتنازل عنه لصالح المستثمرين الجدد.

ب- عقد التنازل في مناطق النشاط:

¹أبوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 62.

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 1998، ص 244، 245، 246، 247، 248، 249، 250.

³خوارجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 192.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

قبل تبني نظام اقتصاد السوق، عرفت هذه الحافظة العقارية تسييرا من قبل البلدية، وقد خضع بيع الأراضي الواقعة فيها قبل دستور 1989 إلى أحكام الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية، إلا أنه وبعد تبني نظام اقتصاد السوق تكفلت بتسيير هذه المناطق الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، أين جاءت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 مؤكدة على ذلك.

ويكون التنازل عن العقارات التابعة للجماعات المحلية بما فيها الأراضي المتوفرة في مناطق النشاط لصالح أشخاص القانون الخاص عن طريق المزاد العلني كأصل واستثناء يتم عن طريق التراضي، وفقا لما هو منصوص عليه بالمواد 20، 112، 118 من القانون 90-08 المؤرخ في 07 أبريل 1990 المتضمن قانون البلدية، وتتكفل الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بإعداد عقد التنازل المرفق عادة بدفتر الشروط، وذلك حسب نص المادة 03 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في: 22/11/1990 باللغة الفرنسية¹، وهو ذات الاتجاه الذي أخذ به الاجتهاد القضائي الجزائري، وإدراج دفتر الشروط ضمن عقد التنازل يبين أن العقد يتضمن جملة من الشروط لا يجوز فيها المناقشة كعدم تغيير وجهة الأرض والالتزام بإنجاز المشروع الاستثماري لنجعله يكزن شبيه وراقي لعقود الإذعان المتعارف عليها في القانون المدني.

ج- عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها:

نصت المادة 89 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالأموال الوطنية على أنه: "يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها، إذ ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، ويكون ذلك بالشروط والأشكال والكيفيات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها".

¹خوارجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 199.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

وتنفيذاً لأحكام هذا المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة¹، حيث أقر هذا المرسوم على أن عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة يكون كقاعدة عامة عن طريق المزاد العلني واستثناء عن طريق التراضي.

✓ المزاد العلني:

يكون بيع العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والتي ألغيت تخصيصها وفيما إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني، إلا إذا كانت قوانين خاصة تمنع ذلك، وهذا ما جاءت به المادة 10 من المرسوم 454/91 المذكور أعلاه.

حيث يأذن الوالي بالبيع بالمزاد العلني، بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية، وتكون المزايدات العلنية على أساس دفتر الشروط، تعد مصالحي الأملاك الوطنية مطابق للنموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية، ويعلن عليها بواسطة ملصقات وإعلانات قبل عشرين يوماً من تاريخ إجراء البيع بالمزاد، وتحدد مصلحة الأملاك الوطنية، السعر الأدنى لهاته الممتلكات العقارية والذي يكون على أساس سعر السوق ما عدا بعض المجالات الخاصة كالمحروقات التي تخرج عن هذه القاعدة².

✓ التراضي:

نصت المادة 161 من القانون 25/91 المتضمن قانون المالية³ على أن التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة الجماعات الإقليمية والجمعيات، الهيئات، المؤسسات العمومية، والمتعاملين العموميين الخواص، أو تعاونية عقارية، يكون عن طريق التراضي، وباحترام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992 الصادر عن وزارة التجهيز الذي حدد الشروط الآتية:

¹ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 454-91 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها، الجريدة الرسمية، العدد 60 لسنة 1991 الملغى بالمرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16/12/2012، يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية، الجريدة الرسمية، العدد 69 ص 2012.

² بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 66.

³ المادة 161 من قانون 25/91 المؤرخ في 18/12/1991 والمتضمن قانون المالية لسنة 1992.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

- ✓ يجب أن يتم التنازل عن طريق دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار المشترك.
- ✓ يجب أن يتم بصفة رضائية لفائدة كل مستثمر جزائري بغض النظر عن محل إقامته، إن كانت بالجزائر أو خارجها، معنوي كان أو طبيعي.
- ✓ يجب تحديد ثمن التنازل على أساس سعر السوق، إلا أن هذا السعر يحفظ بنسبة 25% عندما يتعلق الأمر باستثمار يقع خارج المناطق المطلوب ترقيتها، أما إذا كان يتعلق الأمر باستثمار يقع في هذه المناطق يخفض السعر بنسبة 80%.

الفرع الثالث: عقد التنازل في إطار الأمر 11-06:

بعد صدور هذا الأمر والمؤرخ في 30 أوت 2006 الذي حدد كفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة بالدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، أصبح عقد التنازل ينحصر في صنفين من الأصول المكونة للحافظة العقارية، وهما الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية والأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات الاقتصادية العمومية المحلة.

✓ عقد التنازل على مستوى المناطق الصناعية:

إن العقد الإداري الذي تعده إدارة أملاك الدولة يقصد به عقد الامتياز، أما بالنسبة للعقد التوثيقي، فيقصد به عقد التنازل، أي أن استغلال هذه العقارات المتواجدة على مستوى المناطق الصناعية، يكون بموجب عقود التنازل التي يشترط أن تكون موثقة ومشهرة لدى المحافظة العقارية، هذا العقد يحرره مدير أملاك الدولة المختص، وفي حالة عدم التزام المستفيد أو المتعامل أو المستثمر تحديدا بالشروط والبنود المقررة بدفتر الأعباء يفسخ العقد أمام الجهات القضائية المختصة وفقا لما جاء مؤكدا بالأمر رقم 11/06، والذي ألغي بموجب الأمر 04/08.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

علما أن هذا العقد تكرر بموجبه عمليات التنازل أو منح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي تطبيقا لنص المادة 32 من المرسوم التنفيذي 122-07¹.

حيث أن المناطق الصناعية تكون ملكا للمؤسسات المهيأة، والتي تحولت لها ملكية هذه العقارات بموجب عقود التنازل من قبل إدارة أملاك الدولة، وبعد تهيئة هذه المؤسسات لهاته العقارات تقوم بدورها بالتنازل لفائدة المستثمر، كما جاء ذلك واضحا بنص المادة 06 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03/03/1984 المتعلق بالمناطق الصناعية بالمقابل للمستفيد الحق في التنازل على القطعة الأرضية التي تحصل عليها بعد احترامه للشروط القانونية التي على رأسها الحصول على الرأي المسبق للمؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية حتى يتسنى لها التأكد من مدى ملائمة المشروع لطبيعة المنطقة الصناعية محل التنازل.

✓ التنازل على الأصول المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة:

اتخذت السلطات العمومية تدابير جذرية، الهدف من ورائها تفعيل الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة، وذلك من خلال تطهير وضعيتها القانونية ثم تنظيم عملية التنازل عنها.

وكانت بداية أو انطلاقة هاته التدابير سنة 1993، واستمرت إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي 122-07 السابق ذكره الذي فتح مجال التنازل عن الأصول العقارية المبنية دون

¹ المرسوم التنفيذي 122-07 المؤرخ في: 2007/04/23 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة، وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2007، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 153-09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية 27 المؤرخة في 06 ماي 2009.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

الأصول العقارية غير المبنية، أين كرس المشرع الجزائري في ظل هذا المرسوم آلية التنازل المباشر على الأصول العقارية المتبقية المبنية.

وتحدد طبيعة التنازل حسب مكان وقوع الأصول العقارية المبنية، فإذا كانت تقع في مناطق يكون الطلب فيها كبير على العقار، يتم التنازل عن طريق المزاد العلني، أما إذا كان بمناطق الطلب فيها عكس ذلك يكون التنازل على أساس التراضي، وفقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 07-122¹.

بقي هذا الإجراء ساريا إلى غاية صدور الأمر 04-08 الذي حدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الذي تم بموجبه استبعاد فكرة التنازل كعقد من عقود استغلال العقار الصناعي.

المطلب الثاني: عقد الامتياز

طرحت مسألة تحديد طبيعته القانونية، إن كان هذا العقد إداري جديد يضمن شروط استثنائية وغير مألوفة في القانون العام، أما أنه عقد مدني يستمد أصوله ومبادئه من مبادئ القانون العام أو من قواعد القانون المدني والتجاري بصفة خاصة².

ولتحديد طبيعته، نتطرق مبدئيا إلى معناه

الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز

عقد الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة للأملاك الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري، ويستفيد صاحب الحق في الامتياز من مدة لهذا الأخير، تقدر ب 33 سنة قابلة للتجديد³

¹خوادية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 224.

²بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 68.

³ المادة 09 من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في: 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في:

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

كما تناولت المادة 21 من القانون 83-17 المؤرخ في 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المياه تعريف عقد الامتياز على أنه عقد من عقود القانون العام، تكلف بموجبه الإدارة شخصا اعتباريا قصد ضمان أداء الخدمات للصالح العام، وعلى هذا الأساس لا يمكن منح الامتياز إلا للمؤسسات والهيئات العمومية، وكذا المجموعات المحلية.

وأضاف المشرع الجزائي توضيحا لهذا العقد في الفقرة الثانية من ذات المادة على أنه عقد يبرم بين الإدارة وشخص طبيعي أو اعتباري خاضع للقانون العام أو الخاص قصد استعمال الملكية العامة للمياه.

وجاءت المادة 76 من القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 أوت 2005 المتعلق بالمياه الملغي للقانون السابق، تؤكد على أن الامتياز يساعد استعمال الموارد المائية التابعة للأماكن العمومية الطبيعية للمياه الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص¹.

ووضحت المادة 04 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة الشروط المستوجبة قانونا من أجل منح الامتياز، والتي نصت على أنه العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز: حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة: وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط، يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية، وبإجراء دراسة تحليلية لما تم شرحه أعلاه، نجد أن:

- عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري.
- عقد الامتياز محدد المدة.
- عقد الامتياز يرتب حق انتفاع.

¹المادة 76 من القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 أوت 2005، يتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد رقم 60 لسنة 2005.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

- عقد الامتياز يقع على قطعة أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وغير مخصصة.
- عقد الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص
- عقد الامتياز لشخص مقيما أو غير مقيما أي جزائري الجنسية فقط حتى وان كان مؤسسة عمومية اقتصادية
- هدف الامتياز الاستثمار، ويقصد بالاستثمار صناعيا أو تجاريا
- عقد الامتياز محدد بالمناطق الخاصة المذكورة في إطار قانون 12/93 سابقا
- عقد الامتياز يكون لقاء دفع إتاوة¹

بعد ماتم من شرح لعقد الامتياز، والذي تبين على أنه عقد ايجار من نوع خاص، ويشبه شبيها متقاربا لعقد المنح في المستثمرات الفلاحية، نتطرق إلى شروط منح هذا العقد لتمييزه عن غيره من العقود.

الفرع الثاني: شروط منح الامتياز

نصت المادة 10 من الامر 4-8 المؤرخ في 2008/9/1 على انه:

"يكرس الامتياز المذكور أعلاه بعقد اداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز "

من خلال نص هذه المادة يتبين ان عقد الامتياز يكتسب الصفة الرسمية

- ✓ اذا كان محررا من طرف موظف عام او ضابط عمومي وهو ظل شخص تعيينه الدولة للقيام بعمل من اعمالها ,
- ✓ أن يكون الموظف العام يعمل في حدود سلطته واختصاصه.
- ✓ أن تراعى الأوضاع التي قررها القانون في تحرير الورقة الرسمية، حيث تعيى منح الاستغلال والمتمثل في مدير أملاك الدولة باسم ولحساب الدولة، تعيين محل الامتياز

¹ابوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 70، 71.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

التمثل في العقار، من حيث تعيين مساحته، حدوده، أصل ملكيته، وبما في ذلك تعيين صاحب الامتياز.

ويتطلب من مدير أملاك الدولة مراعاة أوضاع أخرى قررها القانون وجوبا وعدم احترامها يؤدي إلى البطلان، وتجعل من التصرف القانوني عديم الأثر:

✓ إذا تعلق الأمر بأرض عارية، يجب تضمن المحرر بنود لمنع التنازل أو التأجير من الباطن لحق الامتياز قبل الانتهاء من المشروع¹.

✓ إذا تعلق الأمر بأصل عقاري مبني يجب تضمن المحرر بنود منع التنازل لمجمل العقار لمدة خمسة سنوات ابتداء من تاريخ منح الامتياز²

هذا فيما يتعلق بالناحية الشكلية لهذا العقد، أما إذا تكلمنا عن مضمونه يفرض علينا التطرق إلى:

✓ الشروط المتعلقة بأطراف الامتياز.

✓ فيما يخص الإدارة مانحة الامتياز كطرف أول في العقد.

جاء القانون 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، محددًا للإدارة والهيئة مانحة الامتياز حسب الحالة وفقا لما نصت عليه المادة 10 من نفس الأمر

✓ الوزير المكلف بالقطاع في حالة الأملاك التابعة للدولة.

✓ الوالي في حالة الأملاك الوطنية التابعة للولاية.

✓ رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الأملاك التابعة للبلدية.

✓ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في حالة الأملاك التابعة للمحافظة العقارية للموكل إليها تسييرها.

¹المادة 01/17 من الرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة الخاصة بأمالك الدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

²المادة 21 من المرسوم التنفيذي المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة الخاصة بأمالك الدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

علما أن العقد في حد ذاته يتضمن شروط منع التنازل أو الأيجار من الباطن وتكون صيغة منح الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي¹:

✓ بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع، وترقية الاستثمار، وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية بالإضافة إلى الأراضي التابعة بمناطق النشاطات والمناطق الصناعية.

✓ بناء على اقتراح الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة.

✓ بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي.

و على الإدارة مانحة الامتياز حسب ما أقره المشرع التقيد بشروط وكيفيات منح الامتياز في مجال العقار الصناعي كما يلي:

يتم الامتياز بصفة أصلية عن طريق المزاد العلني، وبعد مراعاة الشروط المستوجبة بموجب نصي المادتين 03 و 05 من القانون 04-08، والمزاد العلني نوعين:

✓ المزاد العلني المفتوح، ويتمثل في عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على العقار المعني، ومن أجل انجاز مشروع استثماري وفق قواعد التهيئة والتعمير تطبيقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-152 السابق ذكره.

✓ المزاد العلني المحدود، ويتمثل في عرض الامتياز عن طريق المنافسة على العقار الموجه لمشروع استثماري ذو طبيعة محددة مسبقا، والذي تنحصر فيه المشاركة على المستثمرين الذين تتوفر فيهم شروط التأهيل وفقا لما جاء بالمادة 03 من نفس المرسوم.

¹أنظر المادة 15 من القانون 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية، عدد رقم 40 بتاريخ 20 جويلية 2011 التي تعدل المادة 05 من الأمر 04-08.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

ويتم اختيار نمط الامتياز اذا كان مفتوحا أو محددًا من طرف الوزير المختص قطاعيا أو الوالي¹.

يعد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز لفائدة الراسي عليه المزاد مديرية أملاك الدولة، ويشهر العقد بمديرية الحفظ العقاري، ويتم تمكين المستفيد من نسخة مشهرة من هذا العقد.

يقوم المستفيد من الانتفاع والاستغلال بدفع الإتاوة مسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، وفي حالة التأخير يتم تحصيلها بالطرق القانونية².

كما أجاز المشرع منح الامتياز استثناء عن طريق التراضي بموجب المادة 06 و07 من الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وأكدت على هذا التعلية الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية³.

بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة 2013 تم تعديل المادة 05 من الأمر رقم 08-04.

فيما يخص طالب الامتياز كطرف ثاني في العقد وهو المستثمر الذي لم يصدر بشأنه شروط خاصة، وبالتالي تحكمه الشروط العامة في التعاقد، ووفقا لنص المادة 03 من الأمر 04-08، فالامتياز يمنح على أساس دفتر أعباء بالتراضي لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية، أو الأشخاص الطبيعيين الخاضعين للقانون الخاص.

يقدم طلب الامتياز إلى وكالة ترقية الاستثمار، أو على أحد فروعها المتواجدة على مستوى مقر كل ولاية، وتسمى اللجنة المحلية لترقية ودعم متابعة الاستثمار، والتي تعتبر مؤهلة لتسليم التصريح بالاستثمار للمترشح المعني.

¹ أنظر المواد 09، 10، 11 من المرسوم التنفيذي 09-152 السابق ذكره.

² أنظر المواد من 140 إلى 154 من قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية عدد رقم 65 لسنة 1991.

³ التعلية رقم 7875 بتاريخ 30 جوان 2009 صادرة عن المدير العام للأملاك الوضعية، والتي أكدت على اشتراط المشرع أن يتم الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

يجب أن يبين في هذا الطلب ما يلي¹:

- 1- مساحة العقار موضوع الاستثمار وموقعه بدقة.
 - 2- يرفق الطلب بتصريح يقر فيه أنه لا يجوز بصفته مالكا في المنطقة المقصودة لقطعة أرضية تسد حاجته في الاستثمار.
 - 3- تقوم الوكالة أو المجلس بإرسال ملف الطلب إلى الوالي المختص إقليميا حسب الإجراءات التنظيمية المعمول بها ليقوم بدراسته.
 - 4- يجب على الوالي أن يبلغ رأيه في أجل لا يتجاوز شهر واحد إلى الوكالة التي تبلغ المتعامل بقرارها.
 - 5- يبلغ أو يحول مقرر المنح إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي الذي يقوم بتحرير عقد منح الامتياز، ويشهر بالمحافظة العقارية.
 - 6- يجب أن يحتوي المقرر على الأصل الممنوح للمستثمر قصد انجاز مشروعه إذا كان استثماره ذو أهمية خاصة للاقتصاد الوطني
- غير أن هذه المدة لم تحدد بدقة ميعاد بدايتها وميعاد نهايتها ولا الأثر المترتب على عدم احترام الوالي لهذا الأجل².

• شرط منح الامتياز المتعلقة بالعقار محل الامتياز:

قطاعات معلوظنية الخاصة³ ماعدا:

- الأراضي الفلاحية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات منجمية.
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من اعانات الدولة.

¹أبوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 78.

²أنظر المادتين 02، 03 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الامتياز والملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في: 1994/10/17 والمتضمن منح حق الامتيازات

³أنظر المادة 02 من الأمر 04-08، السابق ذكره.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

وحسب ماجاء في نص المادة 06 من المرسوم 09-152 يشترط أن لا تكون الأرض محل منح الامتياز مخصصة أو في طور تخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها ويشترط أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير¹.

• شروط منح الامتياز المتعلقة بالاستغلال:

إن مدة الانتفاع أو الاستغلال للعقار محل الامتياز تمنح لمدة لا تقل عن 33 سنة قابلة للتجديد مرتين تصل إلى 99 سنة حسب ما أكدت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي 94/322².

وأول شرط لهذا الاستغلال حسب نصوص المواد 10، 21، 22، 28 من المرسوم التنفيذي 09-152 استيعاب مشروع استثماري مع احترام قواعد التعمير ومعايير الهندسة المعمارية والبيئية، كما جاء في نص المادة 03 من ذات المرسوم وغي المطابقة لقواعد التهيئة والتعمير تكون الأولوية لأدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في مخطط تهيئة التعمير، مخطط شغل الأراضي.

بالإضافة إلى ذلك نصت المادة 50 من القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية على أن الاستثمارات ذات البعد الوطني والجهوي تكون محل دراسة، وتحدد طريقة هذه الأخيرة عن طريق التنظيم³.

كما أن احترام قواعد حماية البيئة، تعذ من الشروط الأساسية لاستغلال العقار الصناعي، كما أكدت ذلك المادة 15 من القانون 03-10 المؤرخ في 19/06/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

الفرع الثالث: الحقوق الناتجة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

¹ أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 07/121 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 06/11 المؤرخ في 30/08/2006، الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، عدد 27 المؤرخة في 25/04/2007.

² أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 94/322 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن منح الامتياز، المعدلة بموجب المادة 04 من القانون 08-04، حيث كانت المدة تتراوح ما بين 20 إلى 40 سنة.

³ أفلولي ولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حصرية ووسائل قانونية، دون طبعة، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2014 ص 57.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

أقر الأمر 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والمراسيم التطبيقية، له ثلاث حقوق لصاحب الامتياز، وتتمثل:

1- الحق في الحصول على رخصة البناء.

2- الحق في إنشاء رهن رسمي.

3- الحصول على المزايا المتفق عليها¹.

والتي سنفصلها فيما يلي:

• الحق في الحصول على رخصة البناء:

قبل التطرق لشرح هذا الحق لابد من معرفة معنى رخصة البناء والتي لم يعرفها المشرع ضمن القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أين اهتم بتعريفها الفقهاء على أنها الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء سواء جديد أو ترميم لبناء قديم؛ تعلية، توسيع،...إلخ، وذلك بعد الموافقة من المصالح التقنية بالبلدية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المراد بنائه تمكن هذه الأخيرة المعني من هاته الرخصة.

وبالتالي يكون المشرع قد استوجب ضرورة الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في أي عمل من أعمال البناء، أين تصبح هذه الرخصة حقا من الحقوق التي يستفيد منها المستفيد من الامتياز، وفقا لما جاء بنص المادة 11 من الأمر 04-08 التي تنص حرفيا على أنه: "يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء، كما يسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسم لصالح هيئات القرض على الحق العيني الناتج عن الامتياز، وكذا البنائيات المقرر إقامتها على الأرض محل الامتياز، وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط".

كما حدد المشرع الجزائري الأشخاص الذين لهم الحق في الحصول على هذه الرخصة والمتمثلين في:¹

¹منصور أسماء، المرجع السابق، ص 58.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

✓ مالك العقار.

✓ الحائز.

✓ المستأجر المرخص له قانونا.

✓ الوكيل.

✓ الهيئة المخصص لها العقار (صاحبة التخصيص).

من خلال ما سبق شرحة أعلاه يتبين أن المشرع الجزائري نظم حق الحصول على هذا الحق خارج النصوص القانونية الخاصة بالتعمير والبناء، هاته الأخيرة حددت وعلى سبيل الحصر الأشخاص الذين لهم الحق في الحصول على رخصة البناء.

• الحق في إنشاء رهن رسمي:

طبقا لنص المادة 11 من الأمر 04-08 التي تم ذكرها تفصيلا أعلاه، يتأكد هذا الحق أين خول المشرع لصاحب حق الامتياز رهن الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لصالح هيئات القرض، وكذا إنشاء رهن على البنايات المقرر إقامتها على الأراضي الممنوح امتيازها، وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط، زمن الشروط المستوجبة قانونا للحصول على هذا الحق:

✓ أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون.

✓ أن يكون الراهن أهلا في التصرف في العقار.

✓ أن يكون المال المرهون عقارا.

✓ أن يكون المال المرهون مما يصح التعامل فيه بالمزاد العلني.

طبقا لما نصت عليه المواد 884، 886 من القانون المدني

• الحق في الحصول على المزايا المتفق عليها:

¹أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 19-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

في إطار دعم الاستثمار تلتزم الإدارة بمنح المستثمر بعض المزايا المادية للتسهيل عليه إنجاز المشروع محل الامتياز، مثل تخصيص دعم من الخزينة العامة للمشروع الاستثماري. وهاته المزايا لم تتضمنها النصوص التشريعية الموجهة خصيصا للاستثمار، بل تضمنتها قوانين المالية من ضمنها تلك المقررة الصادرة عن المجلس الوطني للاستثمار، والتي تخص مجال الضرائب، الجمارك، أملاك الدولة.

فالمزايا التي تخص أملاك الدولة هي التي جاء بها قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وتخص التخفيضات المقررة على الإتاوة السنوية لمنح الامتياز عن الحافظة العقارية التابعة للدولة الواقعة بالجنوب والهضاب العليا الموجهة للاستثمار، ناهيك على استفادة المستفيد من الامتياز من عدة مزايا، كتخفيضات من الدولة تشجيعا منها للاستثمار المحلي والوطني.

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بعقود استغلال العقار الصناعي

من المسلم به أن قضية العقار وطريقة استغلاله تعد مسألة حيوية لها التأثير الفاعل في تطور الشعوب وتحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية المثلى، ونظرا لأهميته هذه، فإن المنازعات حوله تكثر وتتنوع، خاصة إذا كانت النصوص القانونية التي تحكمه غير دقيقة ومبعثرة في عدة نصوص تشريعية وتنظيمية¹.

¹زرقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دون طبعة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر،

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

بالإضافة إلى التذبذب الذي عرفته الإصلاحات السياسية والاقتصادية في البلاد كل هذه المعطيات وأخرى أدت إلى ظهور مشاكل ونزاعات تتعلق بكيفيات وشروط اكتساب واستغلال الثروة العقارية بصفة عامة، والعقار الصناعي بصفة خاصة، وعليه لإثراء موضوعنا خصصنا بالدراسة المنازعات الناتجة عن استغلال العقار الصناعي في مطلبين:

المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بعقود استغلال العقار الصناعي

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

وعليه خصصنا لكل نوع من العقود السابق دراستهما المنازعات المتعلقة به، والتي تطرح إشكالات على أرض الواقع:

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بعقد التنازل.

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز.

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بعقد التنازل

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

✓ أولا:

● المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي:

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

¹بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 93.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

- عدم اتفاق المستثمرين والمؤسسة المهيأة على سعر إعادة التنازل بالبيع بالتجزئات العقارية، حيث أن المتعامل يطالب بإعادة التنازل لفائدته على أساس سعر الاقتناء، أي الثمن الذي اشترت به هذه المؤسسة العقار، أما هذه الأخيرة ترفض الاقتراح وتطالب بإعادة التنازل على أساس سعر السوق الحقيقي للعقار.
- عدم اكتساب أجهزة التهيئة أو مؤسسات التسيير لبغض العقارات خاصة تلك المملوكة للخواص بسبب رفض مالكي هذه العقارات بيعها بالتراضي، وإما بسبب عدم إمكانية المؤسسات شراء هذه العقارات بالسعر الحقيقي للسوق، مما ينشأ عنها العديد من المنازعات التي تتعلق باكتساب العقار وإعادة التنازل عليه.
- المنازعات الناشئة في حالة وقوع أضرار مادية ناتجة عن الأشغال التي يقوم بها المستثمر نفسه، أو كل من يعمل بإذنه كالمقاول من الباطن مثلا، أين يكون التعويض في هذه الحالة على عاتق المتعامل وحده، أما إذا كانت المسؤولية غير محدودة، أي امتدت إلى تجزئات أخرى، فإن التعويض للمالكين، تكون بالنظر إلى أهمية مساحة العقار الذي أقيم عليه الانجاز¹.

- ثانيا:

- **المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد التنازل:** ويمكن حصرها في:
 - عدم قيام المستثمرين بإتمام الإجراءات الشكلية المطلوبة لإضفاء الرسمية على قرار التخصيص الذي بموجبه تمت الاستفادة من قطع الأراضي.
 - عدم تنفيذ المستثمر لالتزامه المتعلق بدفع ثمن العقار المستفيد به، وهنا يستلزم التفرقة بين حالتين²:

● الحالة الأولى:

- إذا كان المستثمر قد دفع ثمن التنازل لبناء على السعر الذي حددته إدارة أملاك الدولة بصفة تامة، فإنه يعتبر مالكا، وفي هذه الحالة يستوجب على إدارة أملاك الدولة تنفيذ

¹المادة 11 من القرار الوزاري المؤرخ في 1984/03/05 المتضمن دفتر الشروط النموذجي والمتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

²بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 94.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

التزامها المتمثل في اعداد عقد الملكية، وإلا نشب نزاع يكون فيه حق المتابعة للمستثمر.

● الحالة الثانية:

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

- ثالثاً: منازعات فسخ عقد التنازل

تعلق فسخ عقد التنازل بشروط تتمثل في:

1. تعلقه بمدى انجاز المشروع، وفق برنامج الاستثمار المعتمد المقررة له، وحسب ماهي محددة في دفتر الشروط كما تتم مراقبة، أو بالأحرى معاينة عدم الإنجاز وفق بنود دفتر الشروط من طرف الديوان الوطني لتوجيه ومتابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة، وفي حالة ثبوت عدم انجاز المشروع تحرر الهيئة الإدارية محضر بذلك ترسل نسخة منه إلى المدير الفرعي لأملاك الدولة بالولاية من أجل مباشرة إجراءات دعوى الفسخ، كما هو مؤكد بالمادة 08 من مشروع المرسوم التطبيقي للمادة 151 من قانون المالية لسنة 1985 ، وبعدها بالمادة 164 من قانون المالية لسنة 1992.
2. تعلقه بعدم إمكانية القطعة الأرضية المتنازل عنها، إلا أنه ولكثرة المنازعات جراء هذا الشرط المتمثل تحديدا في عدم إمكانية إعادة التنازل لهذه العقارات تحت طائلة الفسخ، قامت الإدارة المعنية بإلغاء هذا الشرط، وذلك بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18/11/1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري¹.

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز

انطلاقا من نصي المادتين 167 و 168 من المرسوم التنفيذي رقم 454/1، والمتعلق بتسيير و إدارة الأملاك الوطنية، وكذلك النصوص 193، 192، 194 من المرسوم التنفيذي رقم 427-12 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، والتي أكدت جميعها على أن منازعات عقد الامتياز لتسيير مرفق عام، أو شغل

¹فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 147.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

للأملك الوطنية العمومية، تعتبر منازعات إدارية مهما كانت طبيعة أطرافها لا تتعلق بالعقار الصناعي، مما يدفعنا لاستبعاد دراسة وتحليل هذا النوع من المنازعات لبعده عن موضوعنا المتناول، وعليه تحدد منازعات عقد الامتياز الناتجة عن استغلال العقار الصناعي في أنها ما يوجد منها ما يتعلق برفض منح الامتياز، ومنها ما يخص تنفيذ العقد وأخرى تتعلق بنسخه.

ثانيا: المنازعة في قرار رفض منح الامتياز

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

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

1. المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الامتياز:

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

يظهر هذا النوع من المنازعة في حالة عدم قيام المستفيد بإنجاز مشروعه في المدة المحددة في العقد الإداري لإنجاز المشروع والتي غالباً ما تكون 03 سنوات، يمكن تجديدها مرة واحدة، أين بصدور الأمر 04-08 السابق ذكره في حالة عدم انجاز المستثمر لمشروعه يتم سحب الامتياز عن طريق القضاء بعد أن كانت تسحب وفق نفس إجراءات سحبها دون المساس بأحكام القانون الأخرى المعمول بها في حالة عدم احترام أحكام هذا المرسوم ماعدا الحالة القاهرة، أين نصت عن ذلك صراحة المادة 46 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار¹.

ثالثاً: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز

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

- حالة عدم تنفيذ المستثمر لالتزاماته، أو في حالة التنفيذ الجزائي المشروع.
- حالة عدم احترام المستثمر لأحد بنود وشروط الاتفاقية النموذجية أو أحكام دفتر الشروط، كما وضحت ذلك المادة 12 من الأمر 04-08 على أن توجه الإدارة المعنية إعدار للمستفيد بواسطة رسالة مسجلة قبل ستة أشهر من اتباع إجراءات الفسخ، ويقع هذا الأخير تحت طائلة البطلان عن عدم مراعاة هذا الاجراء.
- حالة انجاز البناءات المقررة في الآجال، لكنها غير مطابقة للبرنامج المحدد أو رخصة البناء ومعاينة المخالفة من المصالح المتخصصة بالتعمير، يتم اسقاط حق الامتياز دون تعويض، وفقاً لنص المادة 22 من المرسوم 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز².

¹بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 100.

²المادة 22 من المرسوم المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

-حالة انجاز المشروع في الأجل المحدد وتشغيله ثم الانحراف عن الغرض المخصص له، أو حالة التنازل أو التأجير من الباطن لحق الامتياز قبل إتمام المشروع الاستثماري وتشغيله دون رخصة من إدارة أملاك الدولة¹.

إذا وقع فسخ العقد أعيدا المتعاقدان وهما الهيئة المختصة، وصاحب الامتياز الى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فإذا استحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض طبقا لنص المادة 122 من الأمر 75-58².

المطلب الثاني: طرق الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي

يعد المجال العقاري من المجالات التي تكثر فيها النزاعات، ويعود ذلك أساسا لعدم وجود مسح شامل للأملاك العقارية، يرافقها سياسة عقارية غير مستقرة، وفي غياب الاستقرار يتدخل القضاء في النزاعات المرتبطة بالعقار الصناعي من أجل فضها بالإضافة إلى سن المشرع بنصوص قانون الإجراءات المدنية الإدارية طرق بديلة وودية لفض هذه النزاعات في أقرب الأجال، ولهذا نتعرض إلى:

الفرع الأول: طريق القضاء للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي.

الفرع الثاني: الطرق البديلة للفصل في منازعات العقار الصناعي.

الفرع الأول: طريق القضاء للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي

يتوزع الاختصاص في منازعات استغلال العقار الصناعي بين القضاء الإداري والقضاء العادي.

1. اختصاص القضاء الإداري للفصل فيها: تكون المحاكم الإدارية مختصة في الفصل فيها في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها¹.

¹خوارجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 350.

²المادة 122 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

يكون الوزير المكلف والولي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، كل واحد فيما يخصه بالمثل أمام القضاء كمدعي أو مدعى عليه، إذا تعلق النزاع بأمالك تابعة للأمالك الوطنية الخاصة.²

وعليه يتبين أن القاضي الإداري يقوم اختصاصه بعد تحديد أطراف النزاع، أو بالأحرى إذا ما كانت الدولة أو أحد مؤسساتها طرفا في هذا الخصام، الشيء الذي يؤكد أن اختصاصه يقوم بالنظر إلى مالك الرقبة، حيث في حالة ادعاء الغير بملكية الأرض الموجهة للاستثمار الصناعي، وجب على صاحب الامتياز إبلاغ الإدارة لاتباع الإجراءات القضائية أمام القضاء الإداري.³

وكما نصت المادة 10 من الأمر 04-08 المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة على أن عقد الامتياز، يحرره مدير أملاك الدولة المختص إقليميا وبالتالي فهو عقد اداري يجعل من المحكمة الإدارية المختصة للنظر في دعوى فسخ الامتياز بعد رفعها من مدير أملاك الدولة طبقا لنص المادة 12 من ذات الأمر على أن يوجه اعدارين للمستثمر قبل مباشرة إجراءات دعوى اسقاط الامتياز تطبيقا لنص المادة 161 من المرسوم التنفيذي 09-153 السابق ذكره.

كما تنظر الجهة الإدارية في دعوى تعويض الدولة للمستثمر عند فسخ الامتياز، ويكون هذا التعويض تحت عنوان القيمة المضافة المحتملة التي أنجزها المستثمر على القطعة الأرضية على أساس الأشغال المنجزة بصفة نظامية، وبالعودة إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة باختصاص مجلس الدولة، نجد أنه يختص كأول درجة وأخيرة بالفصل في دعوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الصادرة من السلطات الإدارية

¹ أنظر المادة 800، القانون 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 2008.

² أنظر المادة 125 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

³ أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-152 السابق ذكره.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

المركزية، كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة وفقا لما جاء بنص المادة 901 منه¹.

ويتعين على المستثمر المعني رفع دعوى مباشرة أمام مجلس الدولة خلال 04 أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي من القرار الإداري محل النزاع.

- يختص القاضي الإداري لفحص مدى مشروعية القرار الذي يمس بمصلحة المستثمر.
- يختص بفحص مدى مشروعية تصرف الإدارة الذي يمس بمصالح المتعاقد تطبيقا لنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وتجدر الإشارة إلى أن عقود استغلال العقار الصناعي المتمثلة في عقدي التنازل والامتياز التي أبرمتها الدولة أو جماعاتها المحلية في إطار توجيه أملاكها الخاصة لاستيعاب مشاريع صناعية تجعل الاختصاص النوعي كقاعدة عامة للقاضي الإداري مع استثناء العقود التي كانت محررة سابقا من قبل مركز الدراسات و الأبحاث التطبيقية في التعمير في المناطق الصناعية، لاسيما العقود المحررة من قبل الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم بشأن مناطق النشاط يعود اختصاص الفصل في منازعاتها للقضاء العادي بالنظر إلى الطبيعة القانونية للمؤسسات².

وإعمالا بالمعيار العضوي اختصاص القاضي العضوي اختصاصا مطلقا في المنازعات المتعلقة بإبرام وتنفيذ وفسخ عقود استغلال العقار الصناعي.

ويتحدد الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية الإدارية التي تقع في إدارة اختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف يعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له إذا ما تعلق الأمر بعقود تكون الإدارة فيها والواردة على قطعة أرضية موجهة للاستثمار تابعة للدولة أو جماعاتها المحلية طبقا لنص المادة 804 فقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹خوارجية سميحة حنان، نفس المرجع، ص 370.

²خوارجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 366.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

علما أن الاختصاص النوعي والإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام¹، يجوز للقاضي إثارته من تلقاء نفسه كما يجوز للخصوم إثارته في أي مرحلة من مراحل الدعوى. ويجب التأكيد على أن أي دعوى رامية إلى فسخ أو إلغاء أو تنفيذ عقد الامتياز أو التنازل يستلزم شهرها بالمحافظة العقارية لتعلقها بعقار أو حق عيني عقاري تحت طائلة عدم قبولها شكلا، الشيء أو بالأحرى الإجراء المستوجب بنص المادة 17 من ذات القانون.

أولا: اختصاص القضاء العادي للفصل فيها

يتحدد الاختصاص لهذه الجهة القضائية في كلا من العقدين؛ عقد الامتياز وعقد التنازل عن طريق تحديد محل العقد وموضوعه، ويقوم اختصاص القاضي العادي في الحالات الآتية:

- دعوتحديد ثمن التنازل التي يرفعها المستثمر المستفيد من منح الامتياز على العقار في المناطق الصناعية، أو مناطق النشاط ضد مؤسسات التهيئة.
- إلزام المؤسسة المهيئة بإتمام إجراءات عقد البيع وتسوية الملكية، ويعود ذلك إلى أن عقود إعادة التنازل التي تبرمها مؤسسات إدارة وتسيير المناطق الصناعية مع المستثمرين داخل المناطق الصناعية هي عقود ذات طبيعة مدنية كون أطراف النزاع ليسوا أشخاصا عمومية إدارية.
- يختص القاضي العادي بالنظر في طلبات البنوك أو المؤسسات المالية، فيما يخص الصيغة التنفيذية التي تمكنها مباشرة إجراءات الحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز في حالة عدم امتثال لصاحب الامتياز لدفع المبلغ المستحق عند حلول أجل الدين.
- يختص بإلزام الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بإتمام إجراءات البيع ونقل الملكية، باعتبار المؤسسة العمومية ذات طابع صناعي وتجاري تخضع في معاملاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري.
- يختص كذلك في حالة عدم قيام المستثمر بالتزاماته لفائدة المؤسسة المكلفة بتسيير المنطقة الصناعية، كما ورد ذلك في المادة 08 من المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في

¹أنظر المادة 807 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

1984/03/03 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتعلق بالمناطق الصناعية.

الفرع الثاني: الطرق البديلة للفصل في منازعات العقار الصناعي

يمكن اجمال هذه الطرق في الصلح، الوساطة والتحكيم، وإذا أردنا التدقيق أكثر نجد أن كلا من الصلح والوساطة يعتبران طرق ودية لحل النزاعات لا بديلة، وذلك أنه يستحيل اللجوء إليهما إلا في إطار سريان مراحل الدعوى، أين يقترحهما القاضي المختص على أطراف الدعوى، أين يلجأ إليهما بهدف تقليص المدة وتقادي البطء في حل النزاعات.

أولاً: الصلح

طبقاً لنص المادة 04 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يمكن للقاضي إجرائه بين الأطراف أثناء سير الخصومة في أية مادة كانت، والصلح تختلف إجراءاته بين القضاء العادي والقضاء الإداري.

فبالنسبة لإجراءات الصلح في القضاء العادي، يجوز للخصوم التصالح تلقائياً أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الدعوى.

أما نظيره في القضاء الإداري فلم يعد يكتسب الطابع الاجباري في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وجعلها المشرع إجراءاتجوازية متروكة لتقدير القاضي الإداري بشرط أن تكون للجهة القضائية الإدارية المطروح أمامها النزاع مختصة إقليمياً ونوعياً، كما نصت المادة 974 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والصلح في القضاء الإداري يكون بمبادرة من الأطراف أو من رئيس تشكيلة الحكم¹.

¹خوارجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 355.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

وجواز الصلح في مادة القضاء الإداري لا يكون إلا في القضاء الكامل¹، أي أنه يجوز في دعاوى فسخ عقود التنازل، أو الامتياز التي تكتسي الصفة الإدارية، وتكون الإدارة طرفاً فيها.

كذلك جوازه في دعاوى المستثمر لفحص مدى شرعية تصرف الإدارة التي قد تمس بمصلحته والتعويض المناسب للضرر.

لا يجوز المصلح في دعوى الإلغاء التي يرفعها المستثمر لإلغاء القرار الإداري المخالف للقانون، لأنه لا صلح على عدم المشروعية.

كما يستبعد الصلح في الدعاوى الاستعجالية².

ثانياً: الوساطة

تتمثل في أنها إجراء يقوم به طرف ثالث محايد من أجل تقريب وجهات نظر أطراف النزاع بهدف فض النز وديا والوصول إلى حلول مرضية لجميع الأطراف، وذلك بمساعدة الأطراف على تحديد حاجاتهم، ومصالحهم، كما أكدت ذلك المادة 998 من القانون 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية.

ونصت المادة 994 من ذات القانون على أنه يجوز للقاضي عرض الوساطة في جميع المواد باستثناء قضايا شؤون الأسرة، والقضايا العمالية، وكل مامن شأنه يمس بالنظام العام، وتم تحديد مدة الوساطة بثلاثة أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة يطلب من الوسيط وبموافقة الخصوم.

وعند اتفاق الأطراف يحرر محضر من طرف القاضي بموجب أمر غير قابل للطعن، ويعد محضر الاتفاق سنداً تنفيذياً طبقاً لنص المادة 100 من نفس القانون.

بالإضافة إلى ذلك يمكن أن تسند مهمة الوساطة لشخص معنوي كالجمعيات، أين يتكفل رئيسها بتعيين الوسيط الذي يكون أحد أعضائها ويخطر القاضي بذلك¹.

¹ أنظر المادة 991 من القانون 08-09، السابق ذكره.

² عطا الله بوحميده، الصلح والنزاع الإداري من خلال القانون 08-09، المجلة الجزائرية، العلوم القانونية والسياسية، عدد

02، سنة 2012، ص 41.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

ثالثا: التحكيم

إن المعطيات الدولية الجديدة الرامية لعولمة الاقتصاد، يسعى المستثمرون الأجانب إلى إيجاد وسائل قانونية تؤدي لانفصال هذه العلاقة من القانون الوطني للدولة المتعاقدة بتطبيق قواعد القانون الدولي إما على أساس قانون الإرادة، أو عن طريق التحكيم التجاري الدولي.

والتحكيم هو اتفاق طرفين أو أكثر على إخراج نزاع أو عدد من النزاعات من اختصاص القضاء العادي، وأن يعهد بها إلى هيئة تتكون من محكم أو أكثر للفصل فيه بقضاء ملزم².

وتنص المادة 1039 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن التحكيم بمفهوم هذا القانون، التحكيم الذي يخص النزاعات المتعلقة بالمصالح الاقتصادية لدولتين على الأقل.

اتسع نطاق القابلية للتحكيم كبديل لتسوية منازعات العقود الإدارية ذات الطبيعة الدولية منها عقود الامتياز في خضم المنازعات بعيدا عن ساحات القضاء الداخلي، باعتبار هذا الأخير غير متخصص في عقود الاستثمار، كما أن أحد هذه الأطراف الدولية هم أشخاص أجانب يخشون من التدخلات السياسية للدولة المتعاقدة لقضائها الداخلي، وخاصة دول العالم الثالث، مما يؤدي إلى تراجعها ورفضها للاستثمار في هذه الدول³.

نصت المادة 795 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه " لا يجوز للأشخاص العامة المذكورة في المادة 800 أعلاه، أن تجري تحكما إلفي الحالات الواردة للاتفاقيات الدولية التي صادقت عليها الجزائر وفي مادة الصفقات العمومية".

وأكد المشرع الجزائري على أنه لا يجوز للأشخاص المعنوية العامة أن تطلب التحكيم ماعدا في علاقاتها الاقتصادية الدولية، أو في إطار الصفقات العمومية وفقا لما هو منصوص عليه بالمادة 1006 من نفس القانون.

¹ أنظر المادة 997 من القانون 08-09.

² قمر عبد الوهاب، التحكيم في منازعات العقود الإدارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دون طبعة، دار المعرفة، الجزائر سنة 2009 ص 18.

³ علي سليمان الطماوي، مدى تأثير نظرية العقد الإداري بالتوسع في اللجوء للتحكيم، دراسة مقارنة-رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، مصر، 2012، ص 04.

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

ويلجأ إلى التحكيم إلا في حالة وجود اتفاقيات أبرمتها الدولة الجزائرية، تتعلق بالمصالحة والتحكيم، أو بناء على وجود اتفاق خاص يسمح للطرفين باللجوء إلى تحكيم خاص¹.

ملخص الفصل الثاني:

من خلال ما تم دراسته، يتأكد أن العنصر الجوهري بالنسبة للمستثمر وبالمقابل لنجاح المشاريع الاستثمارية هو عنصر الاستغلال، لهذا جسد المشرع الجزائري منظومة قانونية تحكم عقود استغلال العقار الصناعي، من أجل الاستفادة ميدانيا وبطريقة منتظمة وفعالة من الاستثمارات والمشاريع للمستثمرين وطنيا وأجيبيا مع تشريعه، لما يعالج ظروف الاستقرار التي تنتاب هذه المشاريع جراء نزاعات تتعدد وتختلف أسبابها، وذلك بدراسته لطرق الفصل فيها، وفي فحوى كل هذا خلص المشرع الجزائري إلى العقد الأمثل لاستغلال العقار الصناعي، ألا وهو عقد الامتياز، والذي اتخذه كنمط وحيد لذلك، لاغيا عقد التنازل، سعيا منه لخلق المناخ المناسب للاستثمار بإبقائه على منح الامتياز بالتراضي، بعد أن كان منحه، إما عن طريق هذا الأخير، وإما عن طريق المزاد العلني هادفا بذلك إلى التوصل في كل مرة إلى تسهيلات تسمح باستغلال هذه الثروة على أحسن وجه.

¹ أنظر المادة 17 من الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار.

الأختامه

خاتمة

إن النظام القانوني للعقار الصناعي محصلة تراكم تاريخي وقانوني، حيث تتميز بنصوص قانونية معتبرة، مع اتباع السلطة منها مستمرا ودقيقا من خلال تنظيم المشرع لنصوص قانونية تراوحت ما بين قوانين المالية، وقوانين الاستثمار، وبين نصوص خاصة تهدف جميعها إلى انشاء حافطة لهذا العقار، وسبل استغلالها بصفة دقيقة مع وضع استراتيجية لمعالجة العراقيل وسبل استغلالها بصفة دقيقة مع وضع استراتيجية لمعالجة العراقيل والنزاعات التي قد تواجه المستثمر والهيئات الإدارية المختصة لتوجيه الأوعية العقارية للاستثمار.

وعند دراسة النصوص القانونية التي شرعتها الجزائر من أجل تحفيز وتسهيل استغلال العقار الصناعي لتحقيق الهدف المنشود من وراء ذلك، والمتمثل في الرقي اقتصاديا واجتماعيا، وما ينجر عن ذلك من الاستقرار سياسيا، إلا أن هذه المنظومة والترسانة القانونية شابها التشتت والبعثرة لعدم صدور إطار تشريعي واضح ومحدد، ينظم المسعى المقصود لاسيما تميز الإطار القانوني بعدم الاستمرارية والغموض الذي أدى انعدام الشفافية فيما يتعلق بشروط وكيفية منح الحافطة العقارية، وتم التوصل إلى النتائج الآتية:

✓ صعوبة تطبيق النصوص القانونية، مما أثر سلبا على النتائج المرجوة الهادفة لتطوير

جميع الجوانب والأسس التي تبنى عليها الدولة.

✓ قلة العقارات الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

خاتمة

✓ عدم تجسيد بغض مناطق النشاطات الاستثمارية على أرض الواقع كالمناطق الحرة ومناطق النشاطات، المناطق الواجب ترقيتها.

✓ ضعف الهيئات المكلفة تمييز العقار الصناعي، وتسييرها بموجب نصوص قانونية موروثه عن الماضي، ولا مجال لها لمواكبة ما حدث من تطورات، بما في ذلك غياب الإمكانيات المالية في كثير من الأحيان.

✓ انتشار البيروقراطية وتقديس المصالح الشخصية لبعض مسيري العقار الصناعي، مما انعكس سلبا على نجاح المشاريع الاستثمارية ومردودها الإنتاجي.

✓ انعدام سوق عقاري حر لانعدام سياسة وطنية شاملة، أو مخططات وطنية متناسقة.

✓ منح الامتياز بالتراضي دون تحديد ضوابط ومعايير تكريس الشفافية، مما فتح الأبواب للتلاعب بالمال العام مع تخصيص الأراضي لمن لا يستحقها.

✓ سيطرة السلطة التنفيذية على النشاط التشريعي في مجال العقار الصناعي عن طريق الأوامر.

✓ عدم تطهير الوضعية القانونية للعقار الصناعي.

انطلاقا من النتائج السابقة الموضحة نقترح التوصيات الآتية:

خاتمة

- ✓ تعزيز مبدأ الشفافية مع الجدية والصرامة في تطبيق النصوص القانونية لهدف تحقيق عدالتها التي ينجر عنها لا محالة تسيير الحافظة العقارية، بما فيه تحقيق للتنمية والاستقرار
- ✓ تسريع عملية مسح الأراضي التي تساعد على تطهير الوضعية القانونية للعقار الصناعي.
- ✓ محاولة إعادة تأهيل المناطق الصناعية.
- ✓ جعل عدم استغلال العقار الصناعي تعسفا في استعمال الحق، ينتج عنه متابعات جزائية، لتكون صرامة في الاهتمام بهذه الثروة الثمينة.
- ✓ تكوين قضاة في مجال الاقتصاد والاستثمار، حتى تكون أحكامهم فعالة في فض النزاعات المنشأة عن عقود استغلال العقارات الصناعية.
- ✓ جعل آلية منح الامتياز بالتراضي مرتبط بمعايير دقيقة، وشروط صارمة بمنحة من أجل غلق مجال نهب المال العام، وترجيح المصالح الشخصية عن المصالح العامة.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

☒ أولاً: النصوص التشريعية

1. الأمر 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

1. القانون 25/91 المؤرخ في 18/12/1991 والمتضمن قانون المالية لسنة 1992،
الجريدة الرسمية عدد 40.

2. لأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز
على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة
الرسمية عدد 49 لسنة 2008.

3. الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة
الرسمية، عدد 47 لسنة 2001.

4. الأمر 04/06 المؤرخ في 15 يوليو سنة 2006 المتضمن قانون المالية التكميلي
لسنة 2006، الجريدة الرسمية عدد 47 لسنة 2006.

2. القانون رقم 09-08 المؤرخ في: 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات
المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 2008.

3. القانون 10-03 المؤرخ في 19 جوان 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية
المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43 لسنة 2003.

قائمة المصادر والمراجع

5. الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 53 لسنة 2006.

4. القانون 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية، عدد رقم 40.

5. القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 أوت 2005 المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد 60 لسنة 2005.

• النصوص التنظيمية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق، الجريدة الرسمية، العدد 20 الصادرة بتاريخ 09 مارس 1993.

2. المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية 27 المؤرخة في 06 ماي 2009.

3. المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03/03/1984 والمتعلق بإدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 10 الصادرة في 06 مارس 1984.

قائمة المصادر والمراجع

4. المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها، الجريدة الرسمية، العدد 60 لسنة 1991 الملغى بالمرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16/12/2012، يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية، الجريدة الرسمية، العدد 69 سنة 2012.
5. المرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في: 23/04/2007 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة، وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2007، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 09/153 المؤرخ في: 02/05/2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في: 06/05/2009
6. المرسوم التنفيذي 94/322 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن منح الامتياز في المناطق الخاصة.
7. المرسوم التنفيذي رقم 19-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، الجريدة الرسمية العدد 91 لسنة 2006.

قائمة المصادر والمراجع

☒ ثانيا: المراجع

• الكتب:

1. أفلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حصرية ووسائل قانونية، دون طبعة، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2014
2. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومه، 2006.
3. زريقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دون طبعة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر، 2003
4. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المجلد لأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 1998
5. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007
6. قمر عبد الوهاب، التحكيم في منازعات العقود الإدارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دون طبعة، دار المعرفة، الجزائر سنة 2009
7. محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق، حق الملكية بوجه عام منشأة العارف، مصر سنة 2000.

قائمة المصادر والمراجع

• الأطروحات والمذكرات:

1. خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، القانون الخاص قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2015.
2. عبد القادر بابا، سياسة الاستثمارات في الجزائر وتحديات التنمية في ظل التطورات العالمية الراهنة، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، فرع التخطيط، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2014
3. فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، رسالة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، بن عكنون. الجزائر، 2005.
4. موهوبي محفوظ، مركز العقار من حيث الاستثمار، رسالة ماجستير، فرع الأعمال، كلية الحقوق بودواو، جامعة بومرداس، الجزائر، 2009 ص 04.

الفهرس

مقدمة

شكر وعران

- 14..... الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي
- 15..... المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي
- 15..... المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي
- 16..... الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي لغويا واصطلاحا
- 20..... الفرع الثاني: تحديد نطاق العقار الصناعي
- 25..... المطلب الثاني: تمييز العقار الصناعي عن ما تشابهه من عقارات
- 29..... المبحث الثاني: المؤسسات المكلفة بتسيير العقار الصناعي
- 29..... المطلب الأول: المؤسسات العمومية الوطنية المكلفة بتسيير العقار الصناعي
- 34..... المطلب الثاني: الهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الصناعي
- 39..... الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

- المبحث الأول: طرق استغلال العقار الصناعي.....40
- المطلب الأول: عقد التنازل.....41
- الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل.....41
- الفرع الثاني: عقد التنازل بالنسبة للمناطق على اختلافها.....42
- الفرع الثالث: عقد التنازل في إطار الأمر 06-01.....48
- المطلب الثاني: عقد الامتياز.....51
- الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز.....51
- الفرع الثاني: شروط منح عقد الامتياز.....54
- الفرع الثالث: الحقوق الناتجة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.....63
- المبحث الثاني: المنازعات الناتجة عن استغلال العقار الصناعي.....67
- المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بعقود استغلال العقار الصناعي.....67
- الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بعقد التنازل.....68

فهرس

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز.....71

المطلب الثاني: طرق الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي.....75

الفرع الأول: طريق القضاء للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي.....75

الفرع الثاني: الطرق البديلة للفصل في منازعات العقار الصناعي.....80

خاتمة