



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: القانون العقاري

بعنوان :

# النظام القانوني لتسيير العقار الصناعي في التشريع الجزائري

اشراف الاستاذ :

مخلوف طارق

اعداد الطالبة :

عزيري آية

اعضاء لجنة المناقشة :

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
طواهرية كاملة	أستاذ محاضر قسم "ب"	رئيسا
مخلوف طارق	أستاذ محاضر قسم "أ"	مشرفا ومقررا
منصوري نورة	أستاذ مساعد قسم "أ"	مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022





وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: القانون العقاري

بعنوان :

# النظام القانوني لتسيير العقار الصناعي في التشريع الجزائري

اشراف الاستاذة :

مخلوف طارق

اعداد الطالبة :

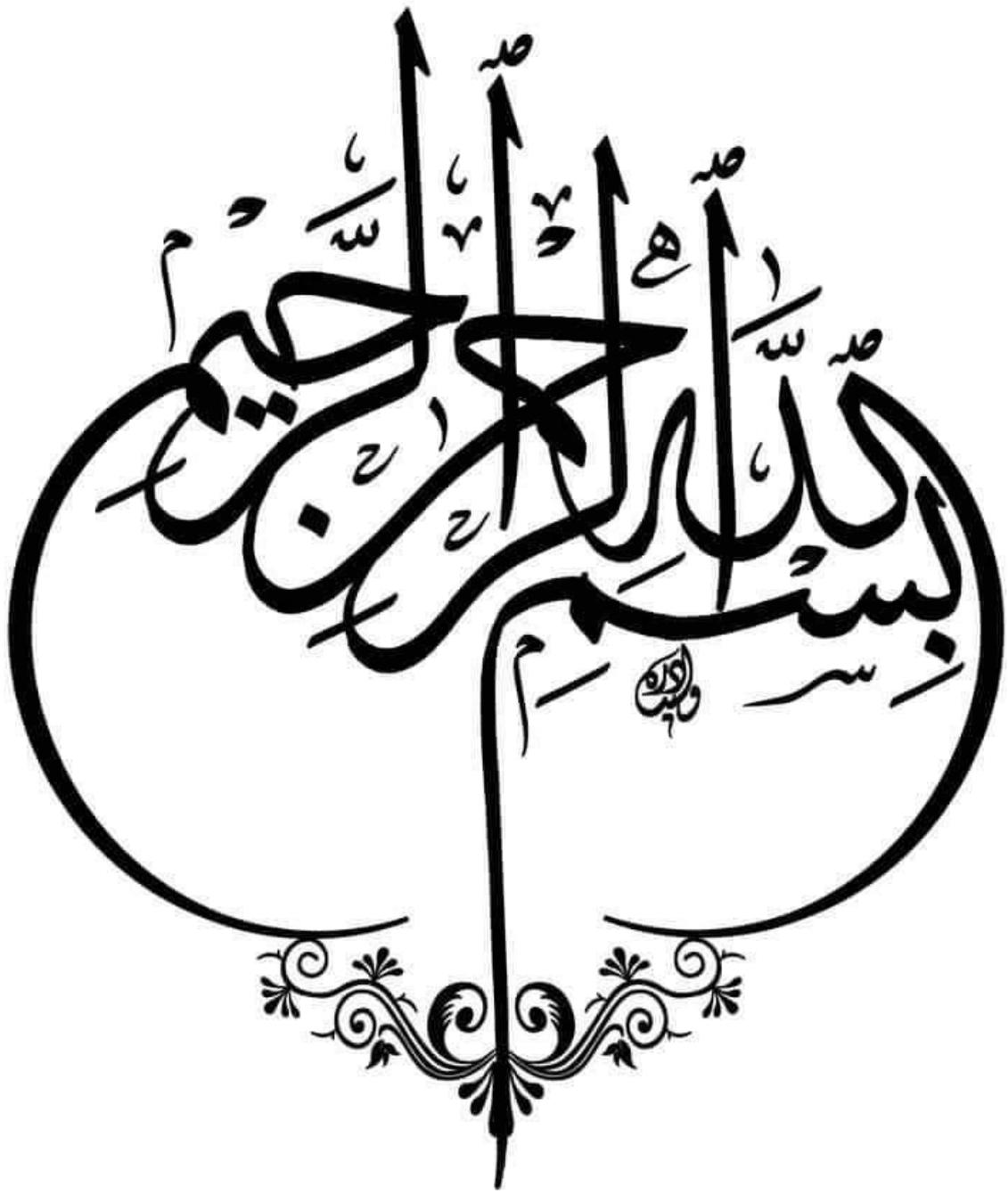
عزيري آية

اعضاء لجنة المناقشة :

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
طواهرية كاملة	أستاذ محاضر قسم "ب"	رئيسا
مخلوف طارق	أستاذ محاضر قسم "أ"	مشرفا ومقررا
منصوري نورة	أستاذ مساعد قسم "أ"	مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في  
هذه المذكرة من اراء



## شكر وعرفان

بسم الله الرحمن الرحيم، والحمد لله رب العالمين الذي منحني القوة  
وساعدني على إنجاز هذا العمل.

أتوجه بالشكر للأستاذ " مخلوف طارق " الذي أشرف على هذه  
المذكرة.

كما أوجه الشكر لعائلي وإلى كل من ساعدني ولو بكلمة  
لكم مني كل الحب والتقدير.

## الإهداء

أهدي ثمرة عملي المتواضع إلى من لم أشبع من رائحتها

إلى روح أُمي الغالية رحمة الله عليها.

إلى أبي العزيز أطال الله في عمره.

إلى إخوتي وسندي في الحياة: خولة، أيمن، أميمة، آلاء.

إلى أعز صديقتين على قلبي: سندس، منال.

إلى رفيقتي في مشواري الدراسي: ريمة، يقين، رانيا، منال.

قائمة المختصرات:

الجريدة الرسمية	. ج ر
الصفحة	. ص
دون طبعة	. دط
دون سنة	. دس
الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري	( ANIREF )
الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار	(ANDI)
المجلس الوطني للإستثمار	(CNI)
لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار	(CALPIREF)

مقدمة

## مقدمة

يعد العقار البنية التحتية والركيزة الأساسية في الحياة الاقتصادية لأي بلد، ويمثل عقبة في وجه الإستثمار بإعتباره أداة مهمة في تفعيل وتطوير الإقتصاد الوطني.

ولم نجد تعريف واضح للعقار الصناعي لكن يمكن القول بأنه ذلك الفضاء المخصص للأنشطة الصناعية، فقطعة الأرض المخصصة لإنشاء الوحدات الصناعية أو الإنتاجية تعتبر عقار صناعي.

ونظرا للمشاكل التي تعرض لها العقار الصناعي من خلال عدم تمكين المستثمر من تنفيذ مشروعه على أكمل وجه، قام المشرع الجزائري بإستحداث مجموعة من الأجهزة بهدف تقريب الإدارة من المستثمر، فعلى المستوى المركزي نجد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والتي تعتبر من أهم الهيئات التي ساهمت في تسيير العقار الصناعي، ذلك من خلال ضبط السوق العقارية بإحداث موازنة بين العرض والطلب للحد من الضغط الدائم على العقار، كذلك بإنشائها لبنك المعلومات الذي من خلاله سهل للكثير من المتعاملين على تحديد إحتياجاتهم، نجد أيضا الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار والتي تعمل على جمع المعلومات ونشرها لفائدة المستثمرين، كما تعمل على دعمهم ومساعدتهم ومرافقتهم في كل مراحل المشروع، بالإضافة إلى مجلس الوزراء الذي يرخص منح الإمتياز عن طريق التراضي وذلك بإقتراح من المجلس الوطني للإستثمار فيما يخص المشاريع التي تساهم في تطوير وتنمية الإقتصاد الوطني.

وعلى المستوى المحلي نجد لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار والتي تمكن المستثمرين من الحصول على الأراضي لإقامة مشاريعهم الإستثمارية، بالإضافة إلى ذلك نجد الوالي وله صلاحية منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، وفي الأخير نجد الشباك الوحيد اللامركزي والذي تم إنشائه قصد تقريب الإدارة من المستثمرين.

وبالرجوع إلى النصوص القانونية المختلفة المتعلقة بالعقار، نجد أن المشرع الجزائري حاول إيجاد أحسن الطرق لإستغلاله بما يتماشى مع النمط السياسي والاقتصادي الجديد،

خاصة وأن المستثمر أصبح يهتم أكثر بعنصر إستغلال العقار كأحد عناصر الملكية العقارية، ومن هنا ظهر عقد الإمتياز كطريقة وحيدة لإستغلال العقار الصناعي.

وتتجلى أهمية الموضوع كون أن العقار الصناعي يعتبر أحد أهم الحوافز لتشجيع الإستثمار أيضا بإعتباره آلية أساسية في تحقيق التنمية الاقتصادية في شتى المجالات.

ومن دوافع إختيار الموضوع نجد دوافع شخصية وأخرى موضوعية، بالنسبة للدوافع الشخصية رغبتنا في البحث في هذا الموضوع لكون دراستنا في تخصص القانون العقاري للتعرف عليه أكثر.

أما الدوافع الموضوعية تمثلت في:

- ما للعقار الصناعي أهمية كبيرة في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- لمعرفة الأطر التنظيمية والمؤسسية والقانونية للعقار الصناعي كونه موضوع حديث الساعة.

وعليه يمكن طرح الإشكالية الآتية: فيما تتمثل الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي؟ وماهي الطريقة الأنسب لإستغلاله؟

بالنسبة للمنهج المتبع إعتدنا على المنهج الوصفي ذلك فيما يتعلق بمختلف المفاهيم المرتبطة بالعقار الصناعي، وعلى المنهج التحليلي الذي يبرز من خلال تحليل بعض النصوص القانونية المرتبطة بتسيير العقار الصناعي.

وتتمثل أهداف هذه الدراسة في:

- عرض واقع العقار الصناعي والمشاكل التي يواجهها.
- تحديد مختلف الأجهزة المسيرة للعقار الصناعي وصلاحيات كل واحدة منها.
- تحديد الآلية الوحيدة المعتمد عليها في إستغلال العقار الصناعي على أكمل وجه.

بالنسبة للدراسات السابقة وجدت دراسة والمتمثلة في أطروحة الدكتوراه للباحثة خوادجية سميحة حنان بعنوان النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، شعبة القانون

الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، بجامعة قسنطينة<sup>1</sup>، الجزائر، سنة 2015/2014.

حيث قامت الباحثة بتقسيم دراستها إلى بابين، خصصت الباب الأول للنظام القانوني لتسيير العقار الصناعي وقسمته إلى فصلين، في الفصل الأول تناولت تعريف العقار الصناعي وحافظته، وفي الفصل الثاني الإطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي، أما في الباب الثاني تناولت النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي، في الفصل الأول تناولت عقود إستغلال العقار الصناعي، وفي الفصل الثاني منازعات إستغلال العقار الصناعي والفصل فيها، وإعتمدت في دراستها على المنهج المقارن، وإختتمت بخاتمة أبرزت فيها مختلف النتائج التي تحصلت عليها، وبالمقابل قدمت جملة من الإقتراحات الممكن الأخذ بها.

ما يمكن قوله أن موضوع العقار الصناعي لم يحظى بالدراسات المتخصصة الكثيرة، ومن الصعوبات التي تعرضت لها هي نقص المراجع التي تناولت هذا الموضوع خاصة منها المتخصصة.

وللإجابة على هذه الإشكالية قسمت موضوعي إلى فصلين، في الفصل الأول تناولت الهيئات المتدخلة في عملية تسيير العقار الصناعي، وبدوره تم تقسيمه إلى مبحثين، جاء المبحث الأول تحت عنوان الهيئات المركزية المسيرة للعقار الصناعي، والمبحث الثاني بعنوان الهيئات المحلية المسيرة للعقار الصناعي، أما في الفصل الثاني فتناولت عقد الإمتياز كطريقة مستحدثة لإستغلال العقار الصناعي، تم تقسيمه إلى مبحثين، المبحث الأول بعنوان ماهية عقد الإمتياز، والمبحث الثاني بعنوان الآثار المترتبة على عقد الإمتياز.

# الفصل الأول: الهيئات المتدخلة في عملية تسير العقار الصناعي

المبحث الأول: الهيئات المركزية المسيرة للعقار الصناعي

المبحث الثاني: الهيئات المحلية المسيرة للعقار الصناعي

من أجل تحقيق الأهداف والنتائج المبتغاة من العقار الصناعي، وجب إخضاعه إلى مؤسسات وهيئات لتسييره على أحسن وجه، لذلك لجأ المشرع الجزائري إلى وضع نظام مؤسساتي يضم مجموعة من الهيئات التي تقوم بتسيير وتهيئة عملية العقار الصناعي.

وسوف تكون دراستنا في هذا الفصل حول الهيئات أو الأجهزة المسيرة للعقار الصناعي، وبالتالي نقسم هذا الفصل إلى مبحثين في (المبحث الأول) سنتناول أهم الهيئات المركزية المسيرة للعقار الصناعي أما في (المبحث الثاني) سنقوم بدراسة الهيئات المحلية المسيرة للعقار الصناعي.

## المبحث الأول: الهيئات المركزية المسيرة للعقار الصناعي

من خلال البحث والاطلاع على مختلف القوانين التي أصدرها المشرع الجزائري فيما يتعلق بالعقار الصناعي، وجدنا تعدد الهيئات والمؤسسات المكلفة بتسيير العقار الصناعي وبالتالي سنتناول في هذا المبحث أهم الأجهزة المركزية التي سهرت على حسن سيره وهو ما سنقوم بدراسته فيما يلي:

## المطلب الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)

تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من أهم الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي، ولقد تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23/أفريل/2007 الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي.<sup>1</sup>

وتعرف على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وتدعى في صلب النص 'الوكالة' و تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وتخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير.<sup>2</sup>

يتضح من خلال نص المادة أن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ليست مؤسسة عمومية ذات طابع اداري، بالرغم أنها تمثل الدولة وتسعى إلى تحقيق المصلحة العامة أكثر من خدمة الوكالة لمصلحتها أو لموظفيها لأنه يفترض في الوكالة أنها تعمل لحساب وبإسم وبإشراف الدولة.<sup>3</sup>

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

<sup>2</sup> المادة 01، من المرسوم نفسه.

<sup>3</sup> بلكعبيبات مراد، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 23، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011، ص47.

وتنتهي الوكالة إلى قطاع الوزارة المكلفة بترقية الإستثمار، وهذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 : "توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الإستثمارات ويحدد مقرها في مدينة الجزائر".<sup>1</sup>

**الفرع الأول: التنظيم الإداري للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وسيرها**  
تأسست الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري السالف الذكر، ولقد نظم المشرع الجزائري أجهزتها في الفصل الثالث من نفس المرسوم تحت عنوان التنظيم والتسيير.

ويسير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مجلس إدارة يدعى في صلب النص "المجلس" ويديرها مدير عام.<sup>2</sup>

#### أولاً: مجلس الإدارة

يعد مجلس الإدارة الجهاز الأول في الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فهو يعتبر كجهاز تداولي جماعي يتولى تحديد سياسة وتوجهات الوكالة وبالتالي سنتعرض إلى تشكيلة مجلس الإدارة ثم كيفية سير عمله وأخيرا إلى أهم صلاحياته.

#### 1. تشكيلة مجلس الإدارة:

يترأس مجلس إدارة الوكالة الوزير المكلف بترقية الإستثمارات أو ممثله، على أساس أنه يمثل السلطة الوحيدة لها، كما يضم ممثلين آخرين ينتمون إلى وزارات مختلفة وإدارات عمومية معينة أساسا بمجال العقار.<sup>3</sup>

وبالتالي فإن مجلس الإدارة يتشكل من:

<sup>1</sup> المادة 02، المرسوم التنفيذي رقم 07-119، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 11، من المرسوم نفسه.

<sup>3</sup> معيفي لعزیز، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016، ص127.

- ممثل الوزير المكلف بالعمران
- ممثل الوزير المكلف بالصناعة
- ممثل الوزير المكلف بالسياحة
- ممثل الوزير المكلف بالنقل
- ممثل الوزير المكلف بالطاقة
- ممثل عن الوزير المكلف بالفلاحة
- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة
- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة<sup>1</sup>

وعليه فان النظر إلى البنية العضوية التي يتميز بها مجلس إدارة الوكالة نود الإشارة إلى أنه لا بد من توسيعها أكثر لتشمل قطاعات أخرى لها علاقة بالعقار، فقد تم تقليصها بموجب صدور المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 07-119 أين تم إقصاء كل من ممثل الوزير المكلف بالصناعة وممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، إضافة لكل من ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم وممثل الوكالة لتطوير الاستثمار.<sup>2</sup>

ويلاحظ من خلال هذه التشكيلة الجديدة أنه قد تم إلحاق ممثلين جدد عن كل من وزير التجارة والفلاحة لما لهذين القطاعين من دور حساس ودخل في تنمية الإستثمار لإستقبال نشاطات صناعية وإنتاجية وخدمائية.<sup>3</sup>

وتتولى السلطة الوصية على الوكالة مهمة تعيين أعضاء المجلس بقرار لمدة ثلاث (03) سنوات قابلة للتجديد بناء على إقتراح من السلطات التي ينتمون إليها.

<sup>1</sup> المادة 12، المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدلة بموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، المؤرخ في 19 مارس 2012، الجريدة الرسمية، العدد 07، الصادر في 25 مارس 2012.

<sup>2</sup> شايب باشا كريمة، الأليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبيدة، 2013، ص66.

<sup>3</sup> شايب باشا كريمة، المرجع نفسه.

وفي حالة شغور مقعد أحد أعضاء المجلس، يتم إستخلافه وفقا للأشكال نفسها ويستكمل العضو الجديد المعين بقية عهدة مستخلفه إلى غاية إنتهائها.<sup>1</sup>

## 2. سير عمل مجلس الإدارة:

يجتمع مجلس الإدارة في دورة عادية ثلاث (03) مرات في السنة وذلك بناء على إستدعاء من رئيسه، كما يمكن أن يجتمع في دورة إستثنائية بطلب من رئيسه أو من المدير العام للوكالة أو بناء على إقتراح ثلثي (3/2) من أعضائه.<sup>2</sup>

وبالتالي يقوم رئيس مجلس الإدارة بإرسال إستدعاءات إلى أعضاء المجلس تتضمن جدول الأعمال ذلك قبل خمسة عشر (15) يوما على الأقل قبل التاريخ المحدد للإجتماع، مع إمكانية تقليص المدة دون أن تقل عن ثمانية (08) أيام فيما يخص الدورات الإستثنائية.<sup>3</sup>

ولصحة مداوات المجلس لا بد من حضور ثلثي (3/2) أعضائه، وإذا لم يكتمل النصاب فإن المجلس يجتمع بعد ثمانية (08) أيام الموالية للتاريخ المحدد سابقا لإجتماعه، وتكون مداواته صحيحة مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين.<sup>4</sup>

كما تتخذ قرارات المجلس بالأغلبية البسيطة لأصوات الأعضاء الحاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا، مع العلم أن المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 افريل 2007 المعدل والمتمم لم يحدد كيفية تمثيل الأعضاء الغائبين.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> المادة 14، المرسوم التنفيذي رقم 07-119، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 16، من المرسوم نفسه.

<sup>3</sup> المادة 18، من المرسوم نفسه.

<sup>4</sup> المادة 17، من المرسوم نفسه.

<sup>5</sup> معيني لعزيز، المرجع السابق، ص129.

وتختتم مداولاته في محاضر تكون محررة وموقعة من طرف رئيس المجلس وتكون مدونة في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه، مع ضرورة موافقة الوزير الوصي المكلف بترقية الإستثمارات عليها خلال (10) أيام الموالية لتاريخ الاجتماع.<sup>1</sup>

### 3. صلاحيات مجلس الإدارة :

جاءت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 07-119 بأهم المسائل التي يتداولها مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتتمثل فيما يلي :

- مشاريع ومخططات التنمية الخاصة بالوكالة على المدى القصير والمتوسط والطويل.
- البرنامج السنوي لنشاطات الوكالة والميزانية المرتبطة بها.
- تنظيم الوكالة وسيرها لا سيما حصيلة النشاط.
- المصادقة على الشروط العامة لإبرام الصفقات والعقود والإتفاقيات.
- الحصول على المساهمات وإنشاء الملاحق.
- حصائل وحسابات النتائج وكذا إقتراحات تخصيص النتائج.
- التقرير السنوي للتسيير.
- تقارير محافظي الحسابات.
- قبول وتخصيص الهبات والوصايا وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.
- الإتفاقيات والشروط العامة لمنح الأجرور الخاصة لمستخدمي الوكالة.
- اقتناء وإيجار البنايات.<sup>2</sup>

بصفة عامة يمكن للمجلس أن يداول أية مسألة يقترحها المدير العام للوكالة التي من شأنها تحسين وتنظيم إدارة الوكالة وأداء مهامها على أحسن وجه.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 20، المرسوم التنفيذي رقم 07-119، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 15، من المرسوم نفسه.

<sup>3</sup> الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مداولات مجلس الإدارة طبقا للقوانين واللوائح المعمول بها، على الموقع الإلكتروني: [www.ANIREF.DZ\(LE](http://www.ANIREF.DZ(LE) 26.03.2023 à 17.19min)

## ثانيا: المدير العام

يعد المدير العام الجهاز الثاني لتنظيم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فهو يعتبر كجهاز تنفيذي يعمل على تطبيق سياستها، ويتم تعيينه بموجب مرسوم رئاسي وفقا للتنظيم المعمول به، وتتهي مهامه وفقا للأشكال نفسها.<sup>1</sup>

## 1. صلاحية التسيير:

لقد تولت المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بتحديد مهام المدير العام لهذه الوكالة، حيث يقوم المدير العام بتنفيذ توجيهات المجلس ومداولته، ويتمتع في هذا الإطار بأوسع السلطات من أجل الإدارة والتسيير الإداري والتقني والمالي للوكالة.<sup>2</sup>

وبهذه الصفة يقوم ببعض الصلاحيات المتمثلة في:

- يعد التنظيم العام للوكالة ويقترحه على المجلس.
- يتمتع بسلطة التعيين والعزل ويمارس السلطة على جميع مستخدمي الوكالة.
- يبرم ويوقع الصفقات والعقود والإتفاقيات في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما وإجراءات الرقابة الداخلية .
- يقترح مشاريع برامج نشاطات الوكالة ويعد البيانات التقديرية .
- يمثل الوكالة في جميع أعمال الحياة المدنية ويمكنه التقاضي .
- يسهر على إحترام التنظيم والنظام الداخلي وتطبيقهما.
- يعد في نهاية كل سنة مالية تقريرا سنويا عن النشاطات مرفقا بحصائل وجداول
- حسابات النتائج ويرسلها الى السلطة الوصية بعد مداولة المجلس ويضمن إرسالها لوزارة المالية.<sup>3</sup>

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

<sup>2</sup> شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص67.

<sup>3</sup> المادة 22، المرسوم التنفيذي رقم 07-119، السابق ذكره.

## 2. صلاحية التنفيذ:

يتولى المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بتنفيذ توجيهات مداولات وقرارات مجلس الإدارة ويعد تقريراً مفصلاً عن نشاطات الوكالة، حيث نصت المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 119\_07 على أنه: "يرسل المدير العام للوكالة إلى السلطات المعنية بعد إستشارة المجلس، الحصائل وحسابات النتائج وكذا التقرير السنوي عن النشاط مرفقة بتقرير محافظ أو محافظي الحسابات".<sup>1</sup>

ونريد الإشارة هنا إلى أن التمثيل والحضور الشكلي للمدير العام للوكالة على مستوى مجلس الإدارة عند إنعقاد جلساته، فبدلاً من منحه لمركز قانوني قوي وتمتعه بسلطة داخل المجلس كتحضير وإدارة أمانته، إلا أن له صوت إستشاري فقط غير ملزم عند إتخاذ المجلس لقراراته وهذا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المذكور سابقاً: "يحضر المدير العام للوكالة إجتماعات المجلس ويكون له صوت إستشاري"، بالإضافة إلى ذلك أن أمانة المجلس تتولاها مصالح الوكالة.<sup>2</sup>

## الفرع الثاني: المهام المخولة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

نظم المشرع الجزائري المهام المسندة للوكالة في الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 119-07، حيث نصت المادة 03 منه على ما يلي: "يمكن للوكالة أن تتولى مهمة تسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري".<sup>3</sup>

بالتالي نلاحظ أن المادة شملت عدة مهام والتي تتمثل في مهمة التسيير ومهمة الترقية والوساطة ومهمة الضبط العقاري.

<sup>1</sup> المادة 31، المرسوم التنفيذي رقم 119-07، السابق ذكره.

<sup>2</sup> معيفي لعزیز، المرجع السابق، ص130.

<sup>3</sup> المادة 03، المرسوم التنفيذي رقم 119-07، السابق ذكره.

## أولاً : مهمة تسيير الحافظة العقارية

عملاً بمضمون نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119،<sup>1</sup> وبالرجوع إلى بعض الأحكام التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009،<sup>2</sup> نستنتج أنه من بين المهام المخولة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تسيير الحافظة العقارية التي تتكون من الأصول العقارية المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

## 1. الأصول العقارية المتبقية :

يقصد بالأصول العقارية المتبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسة العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة، وهذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153،<sup>3</sup> وهي بالأساس تمثل العقار الصناعي الذي لم يتم التنازل عنه ضمن إطار أشغال تصفية المؤسسات العمومية.<sup>4</sup>

حيث يتم إعداد جرد الأصول المتبقية المنبثقة عن التصفية وإرساله إلى مديري أملاك الدولة المختصين إقليمياً في أجل ستين (60) يوماً من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، وتجسد عملية تسليم الجرد المرفق ببطاقة تقنية لكل ملك متبق عن طريق محضر مع إرفاق نسخة من هذا الجرد بالحصيلة الختامية للتصفية، وتسجل الأملاك العقارية المتبقية في سجل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة عن طريق مصالح أملاك الدولة.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> المادة 04، المرسوم التنفيذي رقم 07-119، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتيازات على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادر في 06 ماي 2010.

<sup>3</sup> المادة 02، من المرسوم نفسه.

<sup>4</sup> معيفي لعزیز، المرجع السابق، ص 132.

<sup>5</sup> المادة 06، المرسوم التنفيذي رقم 09-153، السابق ذكره.

أما بالنسبة إلى تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية فإنها ترجع إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك لحساب الدولة، ويتم هذا التسيير من طرف الهيئة المحلية للوكالة وعلى مستوى وعلى مستوى الولاية، ذلك على أساس إتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً والهيئة المسيرة التي تعمل لحساب الوكالة.<sup>1</sup>

## 2. الأصول العقارية الفائضة :

يقصد بالأصول الفائضة تلك الأموال العقارية غير اللازمة موضوعياً لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، وتتمثل طبقاً لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 فيما يأتي:

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.
- الأملاك العقارية التي لا يتطابق إستعمالها مع الغرض الإجتماعي للمؤسسة.
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجتمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطها.
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني يحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.
- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.<sup>2</sup>

## ثانياً: مهمة الترقية العقارية

طبقاً لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدلة والمتممة، فإن للوكالة صفة المتعهد بالترقية العقارية ومؤهلة لإكتساب الأملاك العقارية بغرض التنازل عنها مجدداً بعد تهيئتها وتجزئتها لإستعمالها في إطار ممارسة نشاطات إنتاج السلع والخدمات، فالوكالة تتصرف كمرقي عقاري بعد إكتسابها الأصول العقارية لإعادة بيعها

<sup>1</sup> المادة 13، المرسوم التنفيذي رقم 09-153، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 03، من المرسوم نفسه.

بعد تهيئتها وتجزئتها لوضعها في خدمة المشاريع الخدمائية أو الإنتاجية هذا مما ساهم في تحسين العرض العقاري.<sup>1</sup>

للكوالة صفة المرقى العقاري فهي مؤهلة للقيام بما يلي :

- تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي.

- إنجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري وحرفي ومكاتب وهي مؤهلة أيضا للقيام بصفة مباشرة أو غير مباشرة بتسيير المناطق والفضاءات المخصصة للنشاط الإقتصادي.<sup>2</sup>

وبالتالي فإن للكوالة صفة المرقى العقاري الذي يعرف بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعملية بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.<sup>3</sup>

### ثالثا: مهمة الوساطة العقارية

تؤدي الكوالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري دور الوسيط العقاري<sup>4</sup>، وهو ما أكدت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 119-07 والتي نصت على " يمكن للكوالة أن تتولى أيضا مهمة وساطة عقارية وعلى هذا الأساس فهي تسيير وفقا لإتفاقية ولحساب المالكين للعقارات بكل أنواعها".<sup>5</sup>

وعلى هذا الأساس تسعى إلى التقريب بين المالكين للعقار الموجه للإستثمار والمستثمرين الذي هم بحاجة ماسة إلى أوعية عقارية لإنجاز مشاريعهم الإستثمارية، ونود

<sup>1</sup> تناولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والإجتهد القضائي، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، بن عكنون الجزائر، 2015، ص 63-64.

<sup>2</sup> المادة 04، المرسوم التنفيذي رقم 12-126، السابق ذكره.

<sup>3</sup> المادة 03، القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادر في 06 مارس 2011.

<sup>4</sup> المادة 04، المرسوم التنفيذي رقم 09-18، المؤرخ في 20 جانفي 2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 06، الصادر بتاريخ 25 جانفي 2009.

<sup>5</sup> المادة 05، المرسوم التنفيذي رقم 07-119، السابق ذكره.

الإشارة هنا إلى أن الوكالة قصد تأدية مهامها بصفة خاصة ومساهمتها في إبراز السوق العقارية بصفة عامة، قامت بإحصاء العقار الإقتصادي العمومي وتم نشره عبر موقعها الإلكتروني الذي من خلاله يمكنها من ربط ملاك العقار الإقتصادي بالمستثمرين مباشرة.<sup>1</sup>

#### رابعاً: مهمة الضبط العقاري

فيما يخص مهمة الضبط العقاري فإن المادة 06 من المرسوم التنفيذي سالف الذكر حددتها في مهمة الملاحظة ذلك فيما يخص العقار الإقتصادي العمومي وتقدم في هذا الإطار المعلومات للهيئة المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية وآفاقه، ويتمثل نشاط الضبط بالنسبة للوكالة في المساهمة من أجل إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للإستثمار.<sup>2</sup>

وبالرجوع الى المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 نجد أن الوكالة تقوم بتعيين جدولة أسعار العقار الإقتصادي كل ستة (06) أشهر، كذلك تعد تقارير وفق تغيرات السوق العقارية، ويمكن أن تشكل الأسعار المتضمنة في جدول الأسعار مرجعا بالنسبة للأسعار الاقتصادية.<sup>3</sup>

#### المطلب الثاني: الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (ANDI)

تعد الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار أحد الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي وتطوير وترقية الإستثمار في الجزائر.

وتعرف هذه الوكالة حسب ما نصت عليه المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير

<sup>1</sup> معيني لعزیز، المرجع السابق، ص134.

<sup>2</sup> جبوري أحمد، "الهيئات المتدخلة في عمليات منح وإستغلال العقار الصناعي"، مجلة القانون العقاري، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم الساسية، جامعة البليدة، الجزائر، 2016، ص151.

<sup>3</sup> المادة 08، المرسوم التنفيذي رقم 07-119، السابق ذكره.

الإستثمار وتنظيمها وسيرها<sup>1</sup>، والتي نصت على أن الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار المنشأة بموجب المادة 06 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 الذي يتعلق بتطوير الإستثمار<sup>2</sup>، هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وتدعى في صلب النص الوكالة، وتوضع هذه الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الإستثمارات.

ويتضح من خلال هذا التعريف أن المشرع الجزائري حدد الطبيعة القانونية للوكالة وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وليست إقتصادية، توضع هذه المؤسسة تحت وصاية الوزير المكلف بالإستثمارات.<sup>3</sup>

كما تعرف الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار على أنها مؤسسة عمومية إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وهذا ما جاءت به نص المادة 26 من القانون الجديد رقم 16-09 المتعلق بترقية الإستثمار في الفصل الخامس تحت عنوان أجهزة الإستثمار.<sup>4</sup>

ويتضح من خلال هذا التعريف أن المشرع الجزائري إعتد في تعريفه للوكالة على التعريف التقليدي ولا يوجد أي تغير في التعريف المذكور سابقا في المرسوم التنفيذي رقم 06-356.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06-356، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 16، المؤرخة في 08 مارس 2017.

<sup>2</sup> الأمر رقم 01-03، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الإستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة في 2001.

<sup>3</sup> خروبي ياسمين، " النظام القانوني للوكالة الوطنية في ترقية الإستثمار"، مجلة العلوم الإدارية والمالية، العدد 01، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي الجزائر، 2017، ص 605.

<sup>4</sup> المادة 26، القانون رقم 16-09، المؤرخ في 3 أوت 2016، المتعلق بترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 46، الصادرة في 3 أوت 2016.

<sup>5</sup> خروبي ياسمين، المرجع السابق، ص 605.

## الفرع الأول : تنظيم الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وسيرها

يكون مقر الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار في مدينة الجزائر ويتوفر على هياكل غير مركزية على المستوى المحلي.<sup>1</sup>

ويسير الوكالة مجلس إدارة، ويتولى المدير العام للوكالة أمانة مجلس الإدارة ويتشكل من:

- ممثل السلطة الوصية رئيسا
- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية
- ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية
- ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية
- ممثل الوزير المكلف بالصناعة
- ممثل الوزير المكلف بالسياحة
- ممثل الوزير المكلف بالفلاحة
- ممثل الغرفة الجزائرية للتجارة والصناعة

وهذا ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيرها.<sup>2</sup>

حيث يجتمع مجلس الإدارة في دورة عادية مرتين (02) في السنة وذلك بناء على إستدعاء من رئيسه، كما يمكنه أن يجتمع في دورات غير عادية وذلك بناء على إستدعاء من رئيسه أو على إقتراح من ثلثي (3/2) أعضائه.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 02، المرسوم التنفيذي رقم 06-356، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 06، المرسوم التنفيذي رقم 06-356، السابق ذكره.

<sup>3</sup> المادة 09، من المرسوم نفسه.

**الفرع الثاني : مهام الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار**

نجد المهام المخولة للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار منصوص عليها في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 05 مارس 2017 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 06-356 والمتمثلة فيما يلي :

**أولاً: مهمة إعلامية:**

وذلك من خلال جمع ومعالجة ونشر المعلومة المرتبطة بالمؤسسة والإستثمار لفائدة المستثمرين.

**ثانياً: مهمة تسهيلية:**

وذلك بالتعاون مع الإدارات المعنية، الترتيبات للمستثمرين وتبسيط إجراءات وشكليات إنشاء المؤسسات وشروط إستغلالها وإنجاز المشاريع وتساوم بهذا الصدد في تحسين مناخ الإستثمار في كل جوانبه.

**ثالثاً: مهمة المساعدة:**

من خلال مساعدة ومرافقة المستثمرين في كل مراحل المشروع بما فيها بعد الإنجاز.

**رابعاً: مهمة ترقية الإستثمار**

ترقية الشراكة والفرص الجزائرية للإستثمار عبر الإقليم الوطني وفي الخارج.

**خامساً: مهمة المتابعة**

و ذلك من خلال تسجيل الإستثمارات ومتابعة تقدم المشاريع وإعداد إحصائيات الإنجاز وتحليلها<sup>1</sup>.

إضافة للمهام المذكورة في المادة 03 من المرسوم 06-356 جاء أيضا قانون 16-

09 بمهام أخرى نص عليها في المادة 26 وتتمثل فيما يلي :

- تسجيل الإستثمارات.
- ترقية الإستثمارات في الجزائر والترويج لها في الخارج.

<sup>1</sup> المادة 03، المرسوم التنفيذي رقم 06-356، السابق ذكره.

- ترقية الفرص والإمكانات الإقليمية.
- تسهيل ممارسة الأعمال ومتابعة تأسيس الشركات وإنجاز المشاريع.
- دعم المستثمرين ومساعدتهم ومرافقتهم.
- الإعلام والتحسيس في مواقع الأعمال.
- المساهمة في تسيير نفقات دعم الإستثمار.
- تسيير حافظة المشاريع السابقة لهذا القانون.
- تأهيل المشاريع وتقييمها وإعداد إتفاقية الإستثمار التي تعرض على المجلس الوطني للإستثمار والموافقة عليها.<sup>1</sup>

### المطلب الثالث: المجلس الوطني للإستثمار ومجلس الوزراء

#### الفرع الأول: المجلس الوطني للإستثمار (CNI)

تأسس المجلس الوطني للإستثمار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 25 سبتمبر 2001 الذي يتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للإستثمار وتنظيمه وسيره،<sup>2</sup> تم إنشاءه لتدعيم الجهاز التشريعي والتنظيمي للإستثمار فهو يقوم بوضع سياسة تطوير الإستثمار<sup>3</sup>، ذلك عن طريق إقتراح التدابير التحفيزية للإستثمار، ويفصل في الإتفاقيات المبرمة بين الوكالة الوطنية للإستثمار والمستثمر في ظل نظام إستثنائي، كذلك في المزايا الممنوحة للمستثمرين، ويقوم بتحديد المناطق التي يمكن أن تستفيد من مزايا النظام الإستثنائي،<sup>4</sup> أيضا فإن قرارات وتعليمات هذا المجلس لا توجه مباشرة إلى المستثمر بل

<sup>1</sup> المادة 26، القانون رقم 16-09، السابق ذكره.

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

<sup>3</sup> سعدي يحي، تقييم مناخ الإستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، أطروحة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة المنتوري قسنطينة، 2006-2007، ص185.

<sup>4</sup> ناجي بن حسين، دراسة تحليلية لمناخ الإستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، 2006-2007، ص126.

توجه إلى الهيئات المكلفة بتطبيق النصوص المتعلقة بتطوير الإستثمار وبالدرجة الأولى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار.<sup>1</sup>

### أولاً: تشكيلة المجلس الوطني للإستثمار

يتشكل المجلس الوطني للإستثمار من أعضاء مجلس الإدارة وهم كالاتي :

- رئيس الحكومة رئيساً
  - الوزير المكلف بالمالية
  - الوزير المكلف بترقية الإستثمارات
  - الوزير المكلف بالجماعات المحلية
  - الوزير المكلف بالتجارة
  - الوزير المكلف بالطاقة والمناجم
  - الوزير المكلف بالصناعة
  - الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة
- يشترك وزير القطاع المعني أو وزراء القطاعات المعنية بجدول الأعمال في أشغال المجلس.<sup>2</sup>

ويحضر رئيس المجلس والمدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار كملاحظين في إجتماعات المجلس، ويقدم المدير العام للوكالة مشاريع الإتفاقيات للمجلس، كما يمكن للمجلس أن يستعين بكل شخص نظراً لكفاءته أو خبراته في ميدان الإستثمار وذلك عند الحاجة.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> غامنية نورية، دور العقار الصناعي في ترقية الإستثمار، أطروحة الدكتوراه في علوم القانون الخاص، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2021-2022، ص94.

<sup>2</sup> المرسوم الرئاسي رقم 06-185، المؤرخ في 31 ماي 2006، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-281، المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للإستثمار وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية، العدد 36، المؤرخة في 31 ماي 2006.

<sup>3</sup> مريم بوشري، " الأليات المؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر "، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 03، جامعة عباس لغرور خنشلة، 2016، ص54-55.

كما يمكن للمجلس أن يجتمع مرة كل ثلاثة (03) أشهر على الأقل وذلك بطلب من رئيسه أو أحد أعضائه، وتتوج أعمال المجلس بقرارات وأراء وتوصيات.<sup>1</sup>

### ثانيا: مهام المجلس الوطني للإستثمار

يقوم المجلس الوطني للإستثمار بالمهام الآتية :

- يقترح إستراتيجية تطوير الإستثمار وأولويته
- يدرس البرنامج الوطني لترقية الإستثمار الذي يسند إليه ويوافق عليه ويحدد الأهداف في مجال تطوير الإستثمار
- يقترح مواءمة التدابير التحفيزية للإستثمار مع التطورات الملحوظة
- يدرس كل إقتراح لتأسيس مزايا جديدة وكذا كل تعديل للمزايا الموجودة
- يدرس قائمة النشاطات والسلع المستثناة من المزايا ويوافق عليها وكذا تعديلها وتحيينها
- يدرس مقاييس تحديد المشاريع التي تكتسي أهمية بالنسبة للإقتصاد الوطني ويوافق عليها
- يفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الإستثنائي
- يقيم القروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الإستثمار
- يضبط قائمة النفقات التي يمكن إقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الإستثمار
- يقترح على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الإستثمار وتشجيعه
- يحث على إنشاء وتطوير المؤسسات وأدوات مالية ملائمة لتمويل الإستثمار ويشجع على ذلك
- يعالج كل مسألة أخرى ذات علاقة بالإستثمار.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص76.

<sup>2</sup> المرسوم الرئاسي 06-185، السابق ذكره.

**الفرع الثاني: مجلس الوزراء**

يعد مجلس الوزراء من بين الهيئات التي تقوم بتسيير وتنظيم العقار الصناعي وسنقوم بتحديد تشكيلته والمهام المكلف بها.

**أولاً: تشكيلة مجلس الوزراء**

يتكون مجلس الوزراء من الوزارات المشكلة للحكومة والتي بدورها تتكون من جميع الطاقم التنفيذي، ذلك بموجب مرسوم رئاسي بما في ذلك أعضاء الحكومة، ويتأسس رئيس الجمهورية مجلس الوزراء طبقاً للصلاحيات المخولة له في الدستور، حيث يبيت المجلس في جميع القضايا والملفات الوطنية المتعلقة بتنفيذ برنامج رئيس الجمهورية والحكومة، ومن بين تلك الملفات ملف العقار الصناعي حيث أوكل مجلس الوزراء بناء على أوامر من رئيس الجمهورية عدة صلاحيات ذلك بإعتباره رئيس السلطة التنفيذية.<sup>1</sup>

**ثانياً: صلاحيات مجلس الوزراء**

حسب ما جاء في المادة 06 من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 فإن مجلس الوزراء خص منح الإمتياز عن طريق التراضي وذلك بإقتراح من المجلس الوطني للإستثمار فيما يخص المشاريع ذات قيمة وطنية، والتي تساهم في تطوير وتنمية الاقتصاد الوطني بصفة عامة، والمناطق المعزولة بصفة خاصة، من حيث جلب التكنولوجيا وتوفير مناصب الشغل، إضافة إلى ذلك فإن مجلس الوزراء له صلاحية تخفيض مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من إدارة أملاك الدولة، كما أنه يقوم بإقتراح تخفيض إضافي من قيمة المشروع.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة 1، 2014-2015، ص 132-133.

<sup>2</sup> غامنية نورية، المرجع السابق، ص 96.

### المبحث الثاني: الهيئات المحلية المسيرة للعقار الصناعي

لم يكتفي المشرع الجزائري بذكر الهيئات المركزية المكلفة بعملية تسيير العقار الصناعي، وإنما قام بإستحداث أجهزة وهيئات محلية من أجل تسهيل حصول المستثمرين على الوعاء العقاري، والتي تلعب دورا بارزا في مجال تسيير العقار الصناعي على مستوى الولاية، وبالتالي سنتناول في هذا المبحث أهم الأجهزة المحلية التي ساهمت في تسييره.

#### المطلب الأول: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار (CALPIREF)

تم إنشاء اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23 أبريل 2007 والذي يعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 والذي يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 07-120 ، المعدل بموجب المرسوم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 04، المؤرخة في 17 جانفي 2010.

الفرع الأول : تشكيلة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار

تأسست اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المعدل بموجب المرسوم رقم 10-20 السالف الذكر ويرأسها الوالي أو ممثله، وتضم جميع القطاعات المعنية وأمانة اللجنة، كما يمكن إسناد مهمة ومتابعة المشاريع الإستثمارية وتقييمها إلى لجنة فرعية تقنية.

#### أولا: الأعضاء الدائمين

حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-120 فإن اللجنة تتشكل من:

- الوالي أو ممثله رئيسا.
- مدير أملاك الدولة.
- مدير التخطيط والتهيئة العمرانية.
- مدير السكن والعمران.
- مدير النقل.
- مدير البيئة.
- مدير الإدارة المحلية.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير الصناعة.
- مدير التجارة.
- مدير السياحة.
- مدير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية.
- مدير التشغيل.
- مدير الجهاز المكلف بتسيير المناطق الصناعية.
- ممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمارات المختصة إقليميا.
- ممثلين عن المكلفين بترقية المناطق الصناعية.
- ممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

- مدير الوكالة العقارية في الولاية.
- رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع.
- ممثل عن كل غرفة من غرف التجارة والصناعة والحرف والفلاحة.
- ممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها بترقية الإستثمار<sup>1</sup> في حين أن تشكيلته الحالية وحسب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 الذي يعدل المرسوم التنفيذي السابق 07-120 أضافت ممثلين جدد وهم كالاتي :
- مدير الأملاك الوطنية.
- مدير التعمير والبناء.
- المدير المكلف بالطاقة والمناجم.
- المدير المكلف بالصناعة وترقية الإستثمارات.
- مدير الثقافة.
- المدير المكلف بالموارد المائية.<sup>2</sup>

بالتالي نلاحظ في تشكيلة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار أصبحت أوسع إذ تم إضافة ممثلين جدد عن هيئات وقطاعات أخرى لم يردوا في اللجنة السابقة، وهذا دليل على أن المشرع أولى إهتمام أكثر بمجال ما يحيط بالمشاريع الإستثمارية.<sup>3</sup>

#### ثانيا: الأمانة العامة

حسب مانصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المذكور سابقا نجد أن اللجنة تتضمن أمانة يقوم بتسييرها المدير المكلف بالصناعة وترقية الإستثمارات وذلك تحت سلطة الوالي.<sup>4</sup>

حيث يمكن تلخيص صلاحيات أمانة اللجنة فيما يلي :

<sup>1</sup> المادة 03، المرسوم التنفيذي رقم 07-120، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 03، المرسوم التنفيذي رقم 10-20، السابق ذكره.

<sup>3</sup> شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 96.

<sup>4</sup> المادة 05، المرسوم التنفيذي رقم 10-20، السابق ذكره.

- إستقبال طلبات المستثمرين.
- تحضير جدول أعمال الإجتماعات بالتنسيق مع مصالح الولاية.
- إرسال لأعضاء اللجنة جدول أعمال الإجتماعات قصد الدراسة على الأقل 08 أيام قبل موعد الاجتماع .
- إعداد محاضر الإجتماعات.
- إعلام المستثمرين عن طريق البريد بقرارات أو ملاحظات اللجنة.
- موافقة أعضاء اللجنة بمحاضر الإجتماعات بعد إمضاءها من طرف الأمين العام.<sup>1</sup>

### ثالثا: اللجنة الفرعية التقنية

يمكن إسناد مهمة متابعة إقامة وإنجاز المشاريع الإستثمارية وتقييمها إلى لجنة فرعية تقنية تحدد تشكياتها وسيرها بموجب النظام الداخلي للجنة الذي يحدد نموذجة بتعليمية وزارية مشتركة يتخذها الوزراء المكلفون بالداخلية والجماعات المحلية والمالية والصناعة وترقية الإستثمارات، وهذا ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 في فقرتها 27، كما يمكن للجنة الفرعية التقنية أن تستعين بكل شخص لمساعدتها في أداء مهامها، وأيضا إرسال تقرير يتعلق بمتابعة مشاريع الإستثمار إلى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وإسناد مهمة متابعة ترقية الإستثمارات وضبط العقار.<sup>2</sup>

**الفرع الثاني : مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار**

### أولا: مهمة الإعلام والمساعدة

بالإعتماد على نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 نجد أن المشرع الجزائري ذكر مجموعة من المهام التي أسندت إلى لجنة المساعدة وتحديد الموقع وترقية

<sup>1</sup> شتوان حنان وبن ددوش قماري نضرة ، " العقار الصناعي كألية لإنعاش الإستثمار المحلي ودعم الاقتصاد"، دفاتر السياسة والقانون، العدد 15، كلية الحقوق والعلوم الساسية، مستغانم، 2016، ص687.

<sup>2</sup> المادة 03/27-26-28، المرسوم التنفيذي رقم 10-20، السابق نكوه.

الإستثمارات وضبط العقار ومن بينها إنشاء بنك المعلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية والذي يتكون من مجموع المعلومات التي تقدمها مصالح أملاك الدولة والصناعة والأجهزة المكلفة بالعقار، كذلك بالإضافة إلى وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للإستثمار تحت تصرف المستثمرين بواسطة كل وسائل الإتصال، هذا فيما يخص مهمة الإعلام.

أما فيما يخص مهمة المساعدة التي تقدمها اللجنة فإنها تتولى مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الإستثمارية عليها والمساهمة في ضبط والإستعمال الرشيد للعقار الموجه للإستثمار في إطار الإستراتيجية التي تحددها الولاية مع الأخذ بعين الإعتبار التجهيزات العمومية.

#### ثانيا: مهمة برمجة التدخلات الخاصة بتهيئة الأراضي للإستثمار

تتولى اللجنة مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضي مهياة ومجهزة حتى تكون موجهة لإستقبال الإستثمارات، كذلك إقتراح إنشاء مناطق صناعية على الحكومة وإنشاء مناطق نشاطات جديدة، كذلك تقييم شروط تسيير السوق العقارية المحلية ومتابعة وإنجاز المشاريع الإستثمارية وتقييمها.<sup>1</sup>

من خلال النظر في المهام التي كانت موكلة للجنة المحلية السابقة، نجد أنها لا تقل أهمية عن اللجنة التي حلت محلها، غير أن الأسباب التي جعلت المشرع يعيد النظر في هذه اللجنة هو الواقع الذي أظهر بأعين كبيرة لعمليات التي لازمت هذه الألية وبقاء وضعية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في وسط مكره يتميز بصعوبات في الوصول إلى العقار الصناعي.<sup>2</sup>

وبمقارنة مهام اللجنة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 10-20 والمنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 07-120 لا نجد إختلاف كبير بينهما.

<sup>1</sup> المادة 02، المرسوم التنفيذي رقم 10-20، السابق ذكره.

<sup>2</sup> شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 100.

## المطلب الثاني: الوالي

يعين رئيس الجمهورية الولاية بموجب مرسوم رئاسي طبقا للمادة 09/78 من دستور 1996 المعدل والمتمم،<sup>1</sup> وقبل التطرق إلى صلاحيات الوالي إرتأينا أن نعطي تعريفا بسيطا عن الوالي، فالوالي يعتبر ممثل الدولة على مستوى الولاية وهو مفوض الحكومة<sup>2</sup>، أيضا هو عبارة عن حلقة إتصال بين السلطة المركزية والولاية، وهو يعمل كممثل للدولة على المستوى الإقليمي وممثل للسلطة المركزية لمختلف الوزراء على مستوى إقليم الولاية، وفي نفس الوقت يعتبر ممثل الولاية كشخصية معنوية إقليمية<sup>3</sup>، ويسهر أيضا على نشر مداورات المجلس الشعبي الولائي وتنفيذها.<sup>4</sup>

من خلال قانون الولاية 07-12 نجد أن الوالي يتمتع بصلاحيات هامة جدا فهو من جهة ممثل للدولة ومن جهة أخرى ممثل للولاية وهذا ما سنتطرق له فيما يأتي :

## الفرع الأول : صلاحيات الوالي بصفته ممثلا للدولة

يتمتع الوالي بصفته ممثلا للدولة بصلاحيات التمثيل والتنفيذ والضبط في إقليم الولاية وهذا ما سنتطرق له فيما يلي :

<sup>1</sup> دستور 1996، الصادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-438، المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، المتضمن إصدار تعديل الدستور المصادق عليه في إستفتاء 28 نوفمبر 1996، الجريدة الرسمية، العدد 76، المؤرخ في 08 ديسمبر 1996.

<sup>2</sup> المادة 110، القانون رقم 07-12، المؤرخ في 21 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة في 29 فيفري 2012.

<sup>3</sup> عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2007، ص 260.

<sup>4</sup> المادة 102، القانون رقم 07-12، السابق ذكره.

## أولاً: في مجال التمثيل

كما ذكرنا سابقاً بأن الوالي يعتبر ممثل الدولة على مستوى الولاية وهو مفوض للحكومة وبالتالي هو القائد الإداري لها ويعتبر حلقة وصل بينها وبين السلطة المركزية، فهو المتصرف بسلطة الدولة وهو مندوب الحكومة والممثل المباشر والوحيد لكل وزير من الوزراء.<sup>1</sup>

كما ينشط وينسق ويراقب نشاط المصالح غير الممركزة للدولة المكلفة بمختلف قطاعات النشاط في الولاية، غير أن المشرع إستثنى بعض القطاعات فلم يخضعها للوالي وهي:

- العمل التربوي والتنظيم في مجال التربية والتكوين والتعليم العلمي والبحث العلمي.
- وعاء الضرائب وتحصيلها.
- الرقابة المالية.
- إدارة الجمارك.
- مفتشية العمل.
- مفتشية الوظيفة العمومية.
- المصالح التي يتجاوز نشاطها بالنظر إلى طبيعة أو خصوصية حدود الدولة.<sup>2</sup>

## ثانياً: في مجال التنفيذ

أوجب المشرع على الوالي السهر على تنفيذ القوانين والتنظيمات،<sup>3</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 95 من قانون الولاية السابق، إذ نجد أن قانون الولاية الجديد 07-12 قام

<sup>1</sup> ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار المجد للنشر والتوزيع بالجزائر، 2012، ص 90 - 91.

<sup>2</sup> المادة 111، القانون رقم 07-12، السابق ذكره.

<sup>3</sup> المادة 95، القانون 09-90، المؤرخ في 07/04/1990، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية رقم 15 الصادرة في 11 أبريل 1990.

فقط بإضافة إلى ذلك إحترام رموز الدولة وشعاراتها على إقليم الولاية<sup>1</sup>، وطبقا لهذا فهو مكلف بتنفيذ ما يلي :

1. **القوانين والأوامر :** والتي تصدر عن السلطة التشريعية في مختلف الحالات وذلك بعد نشرها في الجريدة الرسمية ومضي يوم من وصولها إلى مقر الدائرة،<sup>2</sup> وتكون نافذة في الجزائر العاصمة بعد مضي يوم كامل من نشرها، والوالي على علاقة دائمة بكل القوانين وهو ملزم بالسهر على حسن تنفيذها بصفته مندوب السلطة العامة على صعيد الولاية.<sup>3</sup>
2. **التنظيمات :** يلتزم الوالي بتنفيذ مختلف التنظيمات واللوائح الصادرة عن هيئات الإدارة المركزية سواء تمثلت في مراسيم رئاسية أو مراسيم تنفيذية أو قرارات تنظيمية صادرة عن الوزراء، وتجسيد لسلطته في تنفيذ القوانين والتنظيمات يعمد الوالي إلى إتخاذ وإصدار قرارات ولائية،<sup>4</sup> وتدمج ضمن مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية.<sup>5</sup>

### ثالثا: في مجال الضبط

إلى جانب صلاحية التمثيل والتنفيذ لمختلف القوانين والتنظيمات بصفته ممثل للدولة نجد صلاحية الضبط الذي أوكلها المشرع للوالي وسيتم دراسة ذلك في نوعين :

#### 1. الضبط الإداري :

يقوم الوالي بإختصاصات الضبط الإداري والذي يقصد به حق الإدارة في فرض قيود على الأفراد فتحد من حريتهم العامة بقصد حماية النظام العام والحفاظ عليه بمختلف عناصره الأمن العام والسكينة العامة والصحة العامة وتتمثل في<sup>6</sup> :

<sup>1</sup> المادة 113، القانون رقم 07-12، السابق ذكره.

<sup>2</sup> محمد الصغير بعلي، القانون الإداري-التنظيم الإداري-، دط ، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، دس، ص161.

<sup>3</sup> بالة زهرة، "مجال صلاحيات الوالي في ظل قانون الولاية الجديد 07-12"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد الأول، جامعة الجزائر1، 2020، ص297-298.

<sup>4</sup> محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص161.

<sup>5</sup> المادة 125 ف.2، القانون رقم 07-12، السابق ذكره.

<sup>6</sup> بالة زهرة، المرجع السابق، ص298.

أ. الحفاظ على الأمن : حيث أن الوالي يكون مسؤول على المحافظة على النظام والأمن والسلامة والسكينة العمومية وهذا وفقا لما جاء في نص المادة 114 من قانون الولاية الجديد 12-07.<sup>1</sup>

ب. الحفاظ على الصحة العامة والحماية المدنية : نشاط الضبط الإداري المتعلق بالصحة العامة يتمثل في إتخاذ الإجراءات والتدابير التي تكفل المحافظة على صحة الأفراد وعلى هذا الأساس يصدر الوالي لوائح يمنع بها تعرض المأكولات للتلوث ومنع اللحوم والسلع من بيعها على الهواء الطلق دون إتخاذ إجراءات صحية.<sup>2</sup> أما فيما يتعلق بالحماية المدنية فالوالي هو المسؤول الأول في إعداد وتنفيذ المخططات وتنظيم الإسعافات في الولاية وتحيينها وتنفيذها ويمكنه أيضا أن يسخر الأشخاص والممتلكات طبقا لما جاء في نص المادة 119 من القانون 12-07.<sup>3</sup>

## 2. الضبط القضائي :

يقصد به قيام السلطة المختصة بإتخاذ الإجراءات الضرورية لتحقيق وإكتشاف الجرائم بعد وقوعها و تعقب مرتكبيها والقبض عليهم، كذلك جمع أدلة الإدانة ضدهم وتقديمهم للمحاكمة وتنفيذ العقوبة بحقهم، وبالتالي فوظيفة الضبط القضائي علاجية تأتي بعد وقوع الجريمة وإنتهاك النظام العام.<sup>4</sup>

حيث يقوم بنفسه بإتخاذ الإجراءات اللازمة لكي يثبت الجنايات والجنح المرتكبة ضد أمن الدولة، ويكلف بذلك ضابط الشرطة القضائية، ويجب عليه أن يبلغ وكيل الجمهورية

<sup>1</sup> المادة 114، القانون رقم 12-07، السابق ذكره.

<sup>2</sup> بالة زهرة، المرجع السابق، ص 299.

<sup>3</sup> المادة 119، القانون 12-07، السابق ذكره.

<sup>4</sup> فريجة حسين، القانون الإداري "النشاط الإداري"، محاضرات مقدمة لطلبة السنة الأولى ليسانس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف -المسيلة-، سنة 2019/2020، ص 41.

ويقدم له جميع الأشخاص المضبوطين أو الأشياء المحجوزة في حالة إستعماله هذا الحق، ويكون للوالي سلطة الضبط القضائي في الحالات التالية:

- الجرائم ضد أمن الدولة وبالتالي لا يتدخل الوالي في الجرائم المرتكبة ضد الأشخاص والأموال والأعراض.
- أن تكون تلك الجرائم موصوفة قانونا بأنها جنحة أو جناية.
- أن تتوفر في تلك الجرائم حالة الإستعجال وتبقى من إختصاص ضابط الشرطة في حالة فقدت هذا الوصف.
- ألا يعلم الوالي بأن السلطة القضائية قد أخطرت بالجريمة حسب علمها.<sup>1</sup>

#### الفرع الثاني: صلاحيات الوالي بصفته ممثلا للولاية

نجد المشرع الجزائري بالنظر إلى قانون الولاية 12-07 منح صفة تمثيل الولاية إلى الوالي، وذلك طبقا للمواد من 102 إلى 109 حيث أدمج فيها نوعين من السلطات تتمثل في تمثيل الولاية وتنفيذ مداورات المجلس الشعبي الولائي وهذا ما سنعالجه من خلال ما يلي :

#### أولا: تمثيل الولاية

إن مهمة الوالي في تمثيل الولاية تظهر من خلال تمثيل الولاية في الحياة المدنية والإدارية وتمثيلها أمام القضاء وكذلك ترأس إدارة الولاية وهذا ما سنتطرق له فيما يلي :

#### 1. تمثيل الولاية في الحياة المدنية والإدارية :

يمثل الوالي الولاية في مختلف التظاهرات الرسمية وجميع أعمال الحياة المدنية والإدارية، وهذا ما نصت عليه المادة 1/105 من قانون الولاية 12-07،<sup>2</sup> ويقصد بالأعمال المدنية تلك الأعمال التي يقوم بها الشخص المعنوي وكأنه شخص طبيعي

<sup>1</sup>بالة زهرة، المرجع السابق، ص300.

<sup>2</sup> المادة 01/105، القانون رقم 12-07، السابق ذكره.

كواجب الضيافة في حالة إستضافة شخصية وطنية أو أجنبية أو تقديم التهاني أو تلبية الدعوات التي تصل باسم الولاية، وبالتالي الحضور إلى الإحتفالات الوطنية والدينية والشعبية وغير ذلك من الأعمال والنشاطات المدنية، كما يمثلها الوالي في الأعمال الإدارية، فهو يمضي العقود بإسمها ولصالحها ويمضي أي إتفاقية مع أي ولاية أخرى، كما يشرف على إستقبال الوفود الوطنية والأجنبية ويفتح أي ملتقى تنظمه الولاية أو أي مديرية من المديريات التنفيذية.<sup>1</sup>

كما يقوم بإجراء الزيارات التفقدية وزيارات العمل لمختلف الدوائر والبلديات على مستوى الولاية ويقوم أيضا بإستقبال المواطنين والجمعيات المحلية وممثلي وسائل الإعلام والنوادي.

وبالتالي نستنتج أن دور رئيس المجلس الشعبي الولائي في التمثيل ضئيل جدا ولا يتعدى النشاطات السياسية وتمثيل المجلس فقط دون تمثيل الولاية كجماعة محلية، وذلك من خلال الدور الواسع في تمثيل الولاية الذي منحه المشرع للوالي.<sup>2</sup>

## 2. تمثيل الولاية أمام القضاء :

إلى جانب تمثيل الولاية في الحياة المدنية والإدارية نجد أيضا بأن الوالي يمثل الولاية أمام القضاء وهذا ما نصت عليه المادة 106 من القانون 07-12.<sup>3</sup> وذلك بغض النظر إذا كانت مدعية أو مدعى عليها ولم يورد المشرع أي إستثناءات على ذلك عكس ما جاء في المادة 87 من قانون 90-09 أي إستثنى المنازعات التي تكون الولاية طرفا فيها ضد الدولة والجماعات المحلية، إلا أن المشرع عدل هذه المادة

<sup>1</sup> بلفتحي عبد الهادي، المركز القانوني للوالي في النظام الإداري الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع المؤسسات السياسية والإدارية، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2010-2011، ص81.

<sup>2</sup> بالة زهرة، المرجع السابق، ص301.

<sup>3</sup> المادة 106، القانون رقم 07-12، السابق ذكره.

وقام بحذف تلك الإستثناءات مما قد يجعل من الوالي مدعيا أو مدعى عليه في نفس الوقت في حالة النزاع الذي يكون بين الدولة والولاية كجماعة محلية.<sup>1</sup>

### 3. ترأس إدارة الولاية :

تتوفر الولاية على إدارة توضع تحت سلطة الوالي وتكون مختلف المصالح غير الممركزة للدولة جزءا منها ويقوم الوالي بتنشيط وتنسيق ومراقبة ذلك.<sup>2</sup>

### ثانيا: تنفيذ مداولات المجلس الشعبي الولائي

يسهر الوالي على نشر مداولات المجلس الشعبي الولائي وتنفيذها إلى جانب ذلك يمارس صلاحية الإعلام فيما يتعلق بتنفيذ مداولات المجلس الشعبي الولائي وسيتم معالجة هذا فيما يلي:

#### 1. في مجال التنفيذ:

إن مهمة تنفيذ ونشر مداولات المجلس الشعبي الولائي أسندها المشرع الجزائري بموجب المادة 102 من قانون 07-12 للوالي.

وتجدر الإشارة هنا بأن مداولات المجلس الشعبي الولائي المتضمنة ما يأتي :

- الميزانيات والحسابات
  - التنازل عن العقار واقتناؤه أو تبادله
  - إتفاقيات التوأمة
  - الهبات والوصايا الأجنبية
- لا تنفذ إلا بعد مصادقة الوزير المكلف بالداخلية عليها وذلك في أجل أقصاه شهران وهذا ما نصت عليه المادة 55 من القانون رقم 07-12.<sup>3</sup>

#### 2. في مجال الإعلام :

<sup>1</sup> بالة زهرة، المرجع السابق، ص301.

<sup>2</sup> المادة 127، القانون رقم 07-12، السابق ذكره.

<sup>3</sup> المادة 102 والمادة 55، من القانون نفسه.

تعد وظيفة الإعلام من الوظائف الهامة التي تعتمد عليها الدولة في بناء سياستها وذلك عن طريق التقارير التي يتم إرسالها من طرف الوالي إلى الحكومة وتتمثل صلاحيات الوالي في مجال الإعلام عن مداوات المجلس الشعبي الولائي في:

أ. إعلام الجمهور بمختلف مداوات أشغال المجلس الشعبي الولائي ذلك عن طريق نشرها تكريسا لمبدأ الرقابة الشعبية ويستطيع أي مواطن الإطلاع عليها وإمكانية الطعن فيها إما إداريا أو قضائيا.<sup>1</sup>

ب. إعلام المجلس الشعبي الولائي بكل صغيرة وكبيرة من المشاكل والمشاريع في الولاية ويكون بإعلام رئيس المجلس ذلك عند إفتتاح كل دورة عادية عن طريق التقرير، كما يطلع المجلس الشعبي الولائي سنويا على نشاط القطاعات غير الممركزة بالولاية.<sup>2</sup>

ج. إعلام رئيس المجلس الشعبي الولائي بالمستجدات وذلك نظرا للطابع القانوني للولاية كمؤسسة إدارية وسياسية ليجعل التعاون بين رئيس الهيئتين ليس له حدود.<sup>3</sup>

فقد ألزم القانون الوالي بإطلاع رئيس المجلس الشعبي الولائي بانتظام على مدى تنفيذ التوصيات الصادرة عن المجلس الشعبي الولائي خلال الفترات الفاصلة بين الدورات.<sup>4</sup>

### المطلب الثالث: الشباك الوحيد اللامركزي

قصد تقريب الإدارة من المستثمرين وتسهيل إتمام الإجراءات الإدارية، تم إنشاء الشباك الوحيد غير المركزي الموجود على المستوى المحلي.<sup>5</sup>

ويقصد بالشباك الوحيد هو تجميع كل الخدمات الإدارية والمالية التي يحتاجها المستثمر في جهة واحدة لتسهيل عملية الإستثمار وريح الوقت،<sup>6</sup> ويضم هذا الشباك

<sup>1</sup> بالة زهرة، المرجع السابق، ص304.

<sup>2</sup> المادة 103، القانون رقم 07-12، السابق ذكره.

<sup>3</sup> بالة زهرة، المرجع السابق، ص304.

<sup>4</sup> المادة 104، القانون رقم 07-12، السابق ذكره.

<sup>5</sup> غامنية نورية وحيثالة عمر، "الإطار المؤسساتي لتهيئة وتسيير العقار الصناعي"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد

02، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2021، ص08.

<sup>6</sup> شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص88.

مختلف الإدارات والهيئات المعنية بالإستثمار<sup>1</sup>، وذلك من أجل تبسيط وتخفيف إجراءات وشكليات تأسيس المؤسسات وإنجاز المشاريع.<sup>2</sup>

### الفرع الأول: التنظيم الإداري للشباك الوحيد اللامركزي

يتمثل الأساس القانوني للشباك الوحيد اللامركزي في المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيرها، حيث نصت المادة 22 منه على: " ينشأ الشباك الوحيد على مستوى الولاية ويجتمع ضمنه الممثلين المحليين للوكالة نفسها وعلى الخصوص ممثلي المركز الوطني للسجل التجاري، والضرائب وأملاك الدولة والجمارك والتعمير وتهيئة الإقليم والبيئة والعمل ومأمور المجلس الشعبي البلدي الذي يتبعه مكان إقامة الشباك الوحيد".<sup>3</sup>

#### أولاً: المدير

يشكل مدير الشباك الوحيد اللامركزي المعاون المباشر، ويكلف هذا المدير بصفته المعاون الوحيد، وهذا ما نصت عليه المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 الذي يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيرها.<sup>4</sup>

يوضع الشباك الوحيد اللامركزي تحت وصاية مدير يرتب ويصرف راتبه إستناداً إلى وظيفة نائب مدير لدى مصالح رئيس الحكومة، وهذا ما جاء في المادة 26 من المرسوم المذكور أعلاه.

يساعد مدير الشباك الوحيد اللامركزي رؤساء مشاريع ومكلفون بالدراسات يصنفون وتدفع رواتبهم إستناداً إلى النص المتضمن تصنيف المناصب العليا في الوكالة، وبالتالي

<sup>1</sup> المادة 23، الأمر رقم 01-03، السابق ذكره.

<sup>2</sup> ناجي بن حسين، المرجع السابق، ص128.

<sup>3</sup> المادة 22، المرسوم التنفيذي رقم 06-356، السابق ذكره.

<sup>4</sup> المادة 23، من المرسوم نفسه.

يمارس المدير العام للوكالة للشباك السلطة السلمية على جميع الأعوان الخاضعين مباشرة للوكالة، ويمارس السلطة الوظيفية على باقي الأعوان.<sup>1</sup>

### ثانيا: الممثلين المحليين

ينشأ الشباك الوحيد على مستوى الولاية، ويجمع ضمنه الممثلين للوكالة نفسها وعلى الخصوص:

- ممثل المركز الوطني للسجل التجاري
- ممثل الضرائب
- ممثل أملاك الدولة
- ممثل الجمارك
- ممثل التعمير
- ممثل الهيئة الإقليمية
- ممثل التشغيل
- مأمون المجلس الشعبي البلدي

وهذا ما نصت عليه المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356.<sup>2</sup>

ونلاحظ أن هذه التشكيلة أتت قبل إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأيضا لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار وضبط العقار، ويعتبر ضروري إقتراح توسيع الشباك الوحيد ليضم ممثلين بهذه الهيئات وذلك لما لهم علاقة وتكامل في المهام.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 26، المرسوم التنفيذي رقم 06-356، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 22، من المرسوم نفسه.

<sup>3</sup> شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص90.

## الفرع الثاني: مهام الشباك الوحيد اللامركزي

لقد ذكرت مهام الشباك الوحيد اللامركزي بصفة عامة في الأمر رقم 01-356 المتعلق بتطوير الإستثمار، وذلك بموجب المادة 23-25-26-27 ومنه:

- يؤهل الشباك الوحيد قانونا لتوفير الخدمات الإدارية الضرورية لتحقيق الإستثمارات المصرح بها، ويحتج بقرار الشباك الوحيد على الإدارات المعنية.<sup>1</sup>
- يتأكد الشباك الوحيد من تخفيف وتبسيط إجراءات وشكليات تأسيس المؤسسات وإنجاز المشاريع بالإتصال مع الإدارات والهيئات المعنية ويسهر على تنفيذ هذه الإجراءات المقررة.<sup>2</sup>
- يتولى الشباك الوحيد إدارة الحافظة العقارية المتكونة من أصول المؤسسات العمومية المنحلة، قصد ضمان تمثيلها لتطوير الإستثمار.<sup>3</sup>
- يتم عرض أراضي الأساس العقارية من خلال تمثيل الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للإستثمار، على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي.<sup>4</sup>

أسندت هذه المهام فيما بعد للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، من مهامها تسيير الحافظة العقارية والتي تتكون من الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسترجعة والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية لحساب الدولة، وتتولى هذا التسيير الهيئة المحلية للوكالة وذلك على مستوى الولاية المعنية على أساس إتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا والهيئة المحلية المسيرة التي تعمل لحساب الوكالة.

وبالتالي يتعين إلغاء النصوص القانونية كالمادة 26 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار وذلك تقاديا لتداخل المهام والإختصاصات في إطار تسيير العقار

<sup>1</sup> المادة 23، الأمر رقم 01-03، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 25، من الأمر نفسه.

<sup>3</sup> المادة 26، من الأمر نفسه.

<sup>4</sup> المادة 27، من الأمر نفسه.

الصناعي بين أجهزة الإستثمار، كذلك إلغاء المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 وتعديل المادة 22 من نفس المرسوم.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص91.

## خلاصة الفصل الأول:

نظرا للأهمية البالغة التي تكتسيها الحافظة العقارية الموجهة للإستثمار الصناعي، وبهدف تمكين المستثمرين من إنجاز مشاريعهم الإستثمارية في وقت قصير ومساعدتهم على التخلص من العوائق التي تعترضهم، ومن أجل تحقيق الأهداف المراد الوصول إليها من العقار الصناعي، تم إستحداث هيئات وأجهزة مكلفة بتهيئة وتسيير العقار الصناعي، سواء على المستوى المركزي أو على المستوى المحلي، وهذا ما ركز عليه المشرع الجزائري من خلال منح هذه الهيئات صلاحيات واسعة في تنظيم وتسيير العقار الصناعي على أحسن وجه، ذلك بداية من الهيئات المركزية والمتمثلة في (الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار والمجلس الوطني للإستثمار ومجلس الوزراء) وصولا إلى الهيئات المحلية والتي تتمثل في (لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار والوالي وأخيرا الشباك الوحيد اللامركزي).

# الفصل الثاني: عقد الإمتياز كطريقة مستحدثة لإستغلال العقار الصناعي

المبحث الأول: ماهية عقد الإمتياز

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على عقد الإمتياز

## الفصل الثاني: عقد الإمتياز كطريقة مستحدثة لإستغلال العقار الصناعي

نظرا للنصوص القانونية المختلفة المتعلقة بالعقار الصناعي، نجد أن المشرع الجزائري وضع له قواعد قانونية متعلقة بطريقة إستغلاله وتنظيمه، حيث في بادئ الأمر كان إستغلال العقار الصناعي يتم بموجب عقد التنازل، حيث كان يتم التنازل عن ملكية العقارات الصناعية لفائدة المستثمرين، إلا أن هذا الأسلوب ألحق أضرار كبيرة بالإقتصاد الوطني، بعد أن تبين أن عدد كبير من العقارات تم تحويلها عن وجهتها الحقيقية والغرض الذي وضعت لأجله، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى الإستغناء عن عقد التنازل والإكتفاء فقط بعقد الإمتياز بإعتباره الأسلوب الوحيد لإستغلال العقار الصناعي، لذلك لا بد من دراسة هذا العقد من خلال التطرق إلى ماهيته في (المبحث الأول)، وآثاره في (المبحث الثاني).

## المبحث الأول: ماهية عقد الإمتياز

إعتمد المشرع الجزائري على طريقة وحيدة لإستغلال العقار الصناعي تتمثل في عقد الإمتياز، حيث أصبح الوسيلة الأمتثل للدولة لخلق المشاريع الإستثمارية خاصة في المجال الصناعي، وبالتالي سننترق في هذا المبحث للتعرف عليه أكثر من خلال تعريفه وذكر خصائصه وتبيان طبيعته القانونية (المطلب الأول)، ثم إلى تكوين عقد الإمتياز (المطلب الثاني)، وأخيرا إلى الشروط الواجب توفرها للحصول على عقد الإمتياز (المطلب الثالث).

### المطلب الأول: مفهوم عقد الإمتياز

يعتبر عقد الإمتياز من بين العقود الهامة نظرا للهدف المراد تحقيقه سواء عند إعتماده لإستغلال المرافق العامة أو عند إعتماده لمنح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

### الفرع الأول: تعريف عقد الإمتياز

عرف عقد الإمتياز عدة تعريفات وذلك من خلال مختلف النصوص القانونية وآراء الفقهاء بالإضافة إلى إجتهادات القضاء.

### أولا: التعريف القانوني لعقد الإمتياز

بالرجوع إلى المادة 10 من الأمر رقم 04-08 نجدها تنص: " يكرس الإمتياز المذكور في المادة 4 بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الإستثمار وكذا بنود وشروط منح الإمتياز"<sup>1</sup>، هنا لم يتم تعريف عقد الإمتياز لكن

<sup>1</sup> المادة 10، الأمر رقم 04-08، المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادر في 3 سبتمبر 2008.

ما يفهم من خلال نص هذه المادة أن عقد الإمتياز عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة على أساس دفتر شروط يحدد البنود التي تطبق على منح الإمتياز.<sup>1</sup>

أما المرسوم التنفيذي رقم 07-121 فقد عرف الإمتياز في نموذج دفتر الشروط الملحق به على أنه: " هو الإتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي لإنجاز مشروع إستثماري ".<sup>2</sup>

بالإضافة إلى نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية فإنه كان صريحا في تعريفه لعقد الإمتياز بأنه: " الإتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع إستثماري ".<sup>3</sup>

### ثانيا: التعريف الفقهي لعقد الإمتياز

عرفه الأستاذ سليمان محمد الطماوي بأنه: "عقد إداري يتولى الملتزم فردا أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام إقتصادي وإستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لتسيير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الإمتياز".<sup>4</sup>

<sup>1</sup> بوشنة ليلة، النظام القانوني لعقد الإمتياز في ظل الأمر رقم 08-04، مذكرة ماجستير، فرع القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجاية، 2013/2012، ص 10.

<sup>2</sup> نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-121، المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادر في 25 أبريل 2007.

<sup>3</sup> نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادر في 6 ماي 2009.

<sup>4</sup> عكاكة فاطمة الزهراء وبلحاج سعد، " عقد الإمتياز كألية لإستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الأغواط، الجزائر، 2021، ص 341.

وعرفه الأستاذ أحمد محيو على أنه: " أسلوب تسيير يتولى من خلاله شخص يسمى صاحب الإمتياز أعباء مرفق خلال فترة من الزمن، فيتحمل النفقات ويسلم الدخول الوارد من المنتفعين بالمرفق".<sup>1</sup>

### ثالثا: التعريف القضائي لعقد الإمتياز

جاء تعريف عقد الإمتياز في قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 9 مارس 2004 ما يلي: " إن عقد الإمتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الإمتياز للمستغل بالإستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل إستثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه".<sup>2</sup>

يتضح لنا من هذا التعريف أن مجلس الدولة إعترف صراحة بالطابع الإداري والطابع العام لعقد الإمتياز، وبالرجوع إلى التعاريف السابقة نجد أن عقد الإمتياز هو عقد رسمي تمنح بموجبه الدولة حق الإنتفاع لمدة معينة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد إنجاز مشروع إستثماري، ويشهر بالمحافظة العقارية.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: خصائص عقد الإمتياز

من خلال التعاريف السابقة نستخلص أهم الخصائص التي يتمتع بها عقد الإمتياز وتتمثل فيما يلي:

<sup>1</sup> ضريفي نادية وبوشريي مريم، " آلية الإمتياز الوارد على العقار الصناعي التابع للدولة كآلية محفزة للإستثمار والتنمية في الجزائر"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 08، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، جامعة عباس لغرور، خنشلة، 2017، ص 346.

<sup>2</sup> لالوش سميرة، " آلية إستثمار العقار الصناعي بموجب عقد الإمتياز"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 01، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، 2022، ص 248.

<sup>3</sup> بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة 3، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 69.

### أولاً: عقد إداري رسمي

يعتبر عقد الإمتياز عقدا إداريا ذلك بموجب نص المادة 10 من الأمر رقم 04-08 المذكور سابقا: "يكرس الإمتياز المذكور في المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الإستثمار وكذا بنود وشروط منح الإمتياز".<sup>1</sup> ويصدر عقد الإمتياز عن إدارة أملاك الدولة ويتولى المدير العام إعداده وتحريره وتسجيله، لهذا يجب إفراغه في شكل رسمي، ويقوم المدير أيضا بإجراءات شهره بإعتباره عقد وارد على عقار.<sup>2</sup>

### ثانياً: عقد محدد المدة

يعتبر عقد الإمتياز من العقود الزمنية طويلة المدة، حيث نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 على أنه: "يمنح الإمتياز المذكور في المادة 07 أعلاه لمدة أدياها (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها (99) سنة".<sup>3</sup>

### ثالثاً: عقد يمنح لشخص طبيعي أو معنوي خاضع لقانون خاص

يمنح الإمتياز لشخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص، ويتضح ذلك في نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 "منح الإمتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص".<sup>4</sup>

### رابعاً: عقد يرتب حق إنتفاع

تنص المادة 20 من القانون رقم 08-14 التي تعدل المادة 65 من القانون رقم 90-30 على ما يلي: " يستفيد مسير المرفق العمومي أو صاحب الإمتياز مع مراعاة أحكام المادة 64 مكرر أعلاه والمادة 69 مكرر أدناه، من حق إستعمال الملك التابع للأملاك

<sup>1</sup> المادة 10، الأمر رقم 04-08، السابق ذكره.

<sup>2</sup> عكاكة فاطمة وبلحاج سعد، المرجع السابق، ص 343.

<sup>3</sup> المادة 12، المرسوم التنفيذي رقم 09-152، السابق ذكره.

<sup>4</sup> نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم نفسه.

الوطنية المخصص لهذه المصلحة وفق غرض تخصيصه ولفائدة المصلحة العمومية، ويحق له الإنتفاع به دون سواه والإستفادة من ناتجه، وتحصيل الإتاوة من المستعلمين.<sup>1</sup>

#### خامسا: عقد مقابل دفع إتاوة

يمنح الإمتياز بالتراضي ومقابل إتاوة إيجارية سنوية كما هو محدد من إدارة أملاك الدولة ب20/1 (5%) من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الإمتياز، ويتم تحيين الإتاوة الإيجارية السنوية عند إنقضاء (11) سنة بناء على تقييم تعدده مصالح أملاك الدولة إستنادا إلى السوق العقاري.<sup>2</sup>

#### الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز

يمكن القول أن عقد الإمتياز ذو طبيعة مختلطة، إذ يجمع بين مركزين، الأول مركز تعاقدى تطبق عليه أحكام القانون المدني والثاني مركز تنظيمي تطبق عليه أحكام القانون الإداري بإعتباره قانون عام له سلطات معينة تختلف عن العقد المدني.<sup>3</sup>

إذ إعتبر المشرع الجزائري عقد الإمتياز الوارد على العقار الصناعي عقدا إداريا بصفة مباشرة وهذا لما جاء في نص المادة 10 من الأمر رقم 08-04: " يكرس الإمتياز المذكور في المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعدده أملاك الدولة... "

أما بالنسبة لإعتبار عقد الإمتياز عقدا إداريا بتحديد من القانون بصفة غير مباشرة، فإن القاضي الإداري ينظر في المنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى

<sup>1</sup> المادة 20، القانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 يوليو 2008، يعدل ويتم القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 سبتمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادر في 3 أوت 2008.

<sup>2</sup> المادة 15، الأمر رقم 08-04، السابق ذكره.

<sup>3</sup> بلكعبيات مراد، " دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الإستثمار الجزائري"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 07، جامعة عمار ثليجي الأغواط، الجزائر، 2012، ص228.

المؤسسات العمومية الإدارية طرفا فيها، وهذا عملا بالمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>1</sup>

وبالعودة إلى المادة 10 من الأمر رقم 04-08 المذكور سابقا فقد تم إعتبار عقد الإمتياز بصريح العبارة على أنه عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة، ما أزال الغموض حول الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: تكوين عقد الإمتياز

يمثل عقد الإمتياز رابطة قانونية تقوم على إتفاق طرفين، الإدارة المانحة للإمتياز والمستثمر صاحب الإمتياز (الفرع الأول)، ومن جهة أخرى يعد عقد إداري لذلك فإن إبرامه لا يتوقف على توفر الأركان العامة للعقود، وإنما يجب إتباع بعض الإجراءات لإبرامه (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: أطراف عقد الإمتياز

يبرم عقد الإمتياز بين شخصين ينتميان إلى نظام قانوني مختلف، الدولة بإعتبارها المانحة للإمتياز وتعتبر شخص من أشخاص القانون العام من جهة، ومن جهة أخرى المستثمر الوطني أو الأجنبي بإعتباره صاحب الإمتياز والذي يخضع للقانون الخاص.

### أولاً: مانح الإمتياز

من خلال تعريف عقد الإمتياز الذي تعرضنا له والوارد في دفتري الشروط النموذجيين المتعلقين بمنح الإمتياز بالتراضي، والملحقين بالمرسومين رقم 152-09 و 153-09

<sup>1</sup> معطى الله مصطفى، " نظام الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 06، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، 2016، ص 144-145.

<sup>2</sup> بوشنة ليلة، المرجع السابق، ص 9.

السالف ذكرهما، يتضح لنا أن مانح الإمتياز هي الدولة بإعتبارها مالكة الأراضي محل الإمتياز، وتعتبر الطرف الأول في هذا العقد.

بالرجوع إلى تعريف الدولة نجد أن القانون المدني إكتفى فقط بمنحها الشخصية الإعتبارية وهذا مانصت عليه المادة 49 منه،<sup>1</sup> أما في القانون الإداري فإعتبرها جميع الهيئات الإدارية والمركزية وهي رئاسة الجمهورية والوزارة الأولى والوزارات والمديريات العامة المركزية وكل ما هو مركزي ولو كانت خارج العاصمة.<sup>2</sup>

أما في القانون الدستوري فقد نصت المادة 12 منه على أن الدولة تستمد مشروعيتها وسبب وجودها من إرادة الشعب وشعارها "بالشعب وللشعب" وهي في خدمته وحده.<sup>3</sup>

وحسب المادة 5 من الأمر رقم 04-08 السابق ذكره، فإن الدولة في منحها للإمتياز على العقار الصناعي يمثلها الوالي.<sup>4</sup>

أما في تحرير وإعداد العقد المتضمن منح الإمتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد فيتم من طرف مدير أملاك الدولة لكونه المفوض من طرف وزير المالية.<sup>5</sup>

ويتصرف الوزير المكلف بالمالية بإسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ويضفي عليها الطابع الرسمي ويتولى المحافظة عليها، وهذا مانصت عليه المادة 120 من قانون الأملاك الوطنية،<sup>6</sup> وبذلك فإن مدير أملاك الدولة يتعاقد باسم الدولة ولحسابها وبإشرافها.<sup>7</sup>

<sup>1</sup> المادة 49، الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975.

<sup>2</sup> بلكعبيات مراد، المرجع السابق، ص 230.

<sup>3</sup> المادة 11، دستور 1996، السابق ذكره.

<sup>4</sup> المادة 05، الأمر رقم 04-08، السابق ذكره.

<sup>5</sup> المادة 19، دفتر الشروط المتعلقة بمنح الإمتياز بالتراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، السابق ذكره.

<sup>6</sup> المادة 120، قانون رقم 90-30، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادر في 2 ديسمبر 1990.

<sup>7</sup> بوشنة ليلة، المرجع السابق، ص 37.

### ثانيا: المستثمر صاحب الإمتياز

إلى جانب الدولة التي تعتبر الطرف الأول في عقد الإمتياز نجد المستثمر والذي يعتبر كذلك من الأطراف الرئيسية على رأسها الشركات، مادامت أنها تملك إمكانية لإستعراض قوتها التقنية والتجارية في إقليم الدولة المضيفة للإستثمار.<sup>1</sup>

ومن خلال تعريف المشرع الجزائري لعقد الإمتياز نرى أنه لم يحدد جنسية المستثمر بل إكتفى فقط بأن يكون صاحب الإمتياز شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، ومن هذا المنطلق يفهم من ذلك أن المشرع فتح الباب للإستفادة من هذا العقد على مصراعيه لكل مستثمر وطني أو أجنبي.<sup>2</sup>

كما يجب أن يكون المستثمر الوطني أو الأجنبي مقيم أو غير مقيم بالجزائر مادام أنه لا يتعارض مع القاعدة العامة،<sup>3</sup> والتي نصت عليها المادة 1 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار كما يلي: " يحدد هذا الأمر النظام الذي يطبق على الإستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات، وكذا الإستثمارات التي تتجز في إطار منح الإمتياز و/ أو الرخصة".<sup>4</sup>

### الفرع الثاني: إبرام عقد الإمتياز

في هذا الفرع سنتطرق إلى معرفة الطريقة التي يمنح بها عقد الإمتياز، والمراحل التي يمر بها

<sup>1</sup> بوشنة ليلة، المرجع السابق.

<sup>2</sup> بن عيسى نصيرة، آلية عقود الإمتياز لتسيير الإستثمار في العقار الصناعي، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، 2022/2021، ص42.

<sup>3</sup> معطى الله مصطفى، المرجع السابق، ص146.

<sup>4</sup> المادة 1، الأمر رقم 01-03، السابق ذكره.

### أولاً: إعتقاد أسلوب التراضي كنمط وحيد لإبرام عقد الإمتياز

كرس الأمر رقم 04-08 عقد الإمتياز كآلية وحيدة لإستغلال العقار الموجه للإستثمار، حيث كان يبرم بطريقتين، عن طريق المزاد العلني كإجراء حصري، وبموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تم إلغاء المزاد العلني وتكريس التراضي كصيغة وحيدة لمنح الإمتياز.<sup>1</sup>

حيث قام قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بتعديل المادة 3 من الأمر رقم 04-08 في مادته 15 التي نصت بأن الإمتياز يمنح على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لإحتياجات مشاريع إستثمارية، ومع مراعاة إحترام قواعد التعمير المعمول بها.<sup>2</sup>

وبالتالي تم إلغاء إجراء المزاد العلني نظراً لطول إجراءاته وتعقدها بدءاً بالإعلام والإشهار للعملية من خلال الدعوة إلى المنافسة ويمنح للعارض الذي يقدم أعلى العطاءات، إضافة إلى قلة الإقبال عليه والآثار السلبية التي نتجت عنه، وأصبح الإمتياز يتم بصيغة وحيدة ألا وهي التراضي في منح أو إبرام عقد الإمتياز.<sup>3</sup>

أيضاً بالرجوع إلى قانون المالية سنة 2013 نجد تعديل في المادة 5 من الأمر رقم 04-08 في المادة 34 منه والتي نصت على ترخيص الإمتياز بالتراضي بقرار من الوالي بناء على:

- بناء على إقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات

<sup>1</sup> سفار فايزة، "الإمتياز بالتراضي كآلية قانونية لإستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد 2، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، 2019، ص 145-146.

<sup>2</sup> المادة 3، الأمر رقم 04-08، المعدلة والمتممة بموجب المادة 15، قانون رقم 11-11، المؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية، العدد 40، الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2011.

<sup>3</sup> عبد الحميد لمين، "التراضي أسلوب وحيد لمنح الإمتياز على العقار الصناعي الموجه للإستثمار في الجزائر"، المجلة الشاملة للحقوق، العدد 2، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2021، ص 53.

العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

- بناء على إقتراح الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل حدود المدينة الجديدة وبعد موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم.
- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة حول الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي.<sup>1</sup>

وفي الأخير نلاحظ أن أسلوب التراضي هو الآلية الوحيدة التي إستقرت عليها أحكام التشريع الجزائري في منح الإمتياز على العقار الصناعي الموجه للإستثمار.<sup>2</sup>

### ثانيا: مراحل إبرام عقد الإمتياز وفقا لأسلوب التراضي

بعدما تبين لنا بأن أسلوب التراضي هو الطريقة الوحيدة لمنح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، نمر الآن إلى مراحل إبرامه والذي يمر بمراحل أساسية تتمثل فيما يلي:

#### 1. تقديم طلب للحصول على عقار صناعي:

يجب على المترشح للإمتياز أن يرسل طلب إلى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وهذا حسب المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 السالف ذكره والتي نصت على: "يرسل المترشح للإمتياز بالتراضي على قطعة أرض طلبا إلى اللجنة يرفق بدراسة تقنية وإقتصادية للمشروع".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 34، القانون رقم 12-12، المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2013، الجريدة الرسمية، العدد72، الصادرة في 30 ديسمبر 2012.

<sup>2</sup> عبد الحميد لمين، المرجع السابق، ص53.

<sup>3</sup> المادة 8، المرسوم التنفيذي رقم 10-20، السابق ذكره.

في هذه المادة ذكرت أن الطلب يرفق بدراسة تقنية وإقتصادية للمشروع على عكس المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 07-120 والمادة 4 من المرسوم التنفيذي 07-121 السابق ذكرهما والتي حددت الوثائق التي يجب أن يحتويها الملف.<sup>1</sup>

## 2. ترخيص الإمتياز:

تجتمع لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتنتظر في طلبات منح الإمتياز وتفصل فيها في أجل أقصاه ثلاثون (30) يوما، وهذا ما نصت عليه المادة 4 من المرسوم رقم 10-20.<sup>2</sup>

وفي حالة قبول الطلب يرخص الإمتياز بقرار من طرف الوالي والذي له وحده هذه الصلاحية بإقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار، وهذا حسب ما جاء في الفقرة الأولى من المادة 5 من الأمر رقم 08-04 المعدلة بالمادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وكذا المادة 34 من قانون المالية لسنة 2013.<sup>3</sup>

## 3. تحرير عقد الإمتياز:

بعد إصدار الوالي قرار الترخيص، يجب أن يجسد هذا الإمتياز الممنوح على العقار الموجه للإستثمار الصناعي بموجب عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة، ويكون مرفقا بدفتر الشروط يحدد البرنامج الدقيق للمشروع الإستثماري وكذلك شروط وبنود الإمتياز، وهذا حسب ما تطرقنا له سابقا في المواد 10، 17، 21 من المراسيم التنفيذية 08-04، 09-152، 09-153.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 7، المرسوم التنفيذي رقم 07-120، السابق ذكره.

المادة 4، المرسوم التنفيذي رقم 07-121، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 4، المرسوم التنفيذي رقم 10-20، السابق ذكره.

<sup>3</sup> المادة 15، الأمر رقم 11-11، السابق ذكره.

المادة 34، الأمر رقم 12-12، السابق ذكره.

<sup>4</sup> المادة 10، المرسوم التنفيذي رقم 08-04، السابق ذكره.

بعد ذلك يأتي إجراء آخر وهو التسجيل ويعرف على أنه إجراء يتم من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل وذلك حسب كفاءات وطبقا لإجراءات مختلفة محددة بموجب القانون، ومن خلال النصوص القانونية الواردة في القانون نجد أن المشرع لم يعرف هذه العملية وإنما إقتصر فقط على تبيان أهميته القانونية وإجراءاته، لذلك يمكن أن نبين تعريف هذه العملية من خلال تعريفنا للتسجيل المنصب على العقارات والذي قمنا بتعريفه سابقا، بعد ذلك يأتي إجراء آخر وهو الشهر العقاري الذي يلعب دورا مهما في إعلام الغير حول الوضعية القانونية لعقار ما، ويعرف على أنه نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذلك الحقوق العينية العقارية الأخرى، وتحدد نسبة الرسم على الشهر العقاري ب 0.5% من المبلغ الإجمالي المتراكم الخاص بفترة الإمتياز الأصلية (33 سنة)، وبعد إستكمال كافة الإجراءات الشكلية الذي يقوم بها محرر العقد يسلم عقد الإمتياز في العقار الصناعي للمستثمر.<sup>1</sup>

### المطلب الثالث: الشروط القانونية الواجب توفرها للحصول على عقد الإمتياز

نتعرض في هذا المطلب إلى شروط إبرامه، حيث أنه بالإضافة إلى الشروط العامة المعروفة في إبرام العقود والواجب توفرها من أهلية، الرضا، السبب والمحل، أيضا يجب توفر شروط أخرى خاصة وهذا ما سنتناوله في الفروع الآتية:

### الفرع الأول: الشروط المتعلقة بأطراف عقد الإمتياز

يتمثل أطراف عقد الإمتياز في كل من المستثمر صاحب الإمتياز كطرف أول، والإدارة المانحة للإمتياز كطرف ثاني، وسندرس الشروط المتعلقة بكل منهما على حدا كالتالي:

المادة 17، المرسوم التنفيذي رقم 09-152، السابق ذكره.

المادة 21، المرسوم التنفيذي رقم 09-153، السابق ذكره.

<sup>1</sup> شربالي مواز ومقني بن عمار، "أحكام عقد الإمتياز في العقار الصناعي قراءة في أحكام الأمر 04-08"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد 2، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2021، ص 309-310-311-312.

### أولاً: الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الإمتياز

يمنح الإمتياز لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاص وهذا طبقاً لنص المادة 03 من الأمر رقم 04-08 دون إعطاء شروط أخرى لذلك.

لكن بالرجوع إلى دفتري الشروط المرفقين بالمرسومين 152-09 و 153-09 المشار إليهما فيما سبق نجد شروط تتعلق بالمشاركة في المزاد العلني، ومن بين الشروط الواجب توفرها في المشارك في المزاد العلني المتعلق بمنح الإمتياز أن يكون له موطناً أكيداً، وأن يكون ميسوراً مالياً ويتمتع بالحقوق المدنية، كما يشترط أن يكون صاحب الإمتياز جزائري الجنسية.

وبهذا يكون للأجانب إمكانية إستغلال العقار الصناعي، ويعد ذلك من أهم الأسباب التي أدت بالمشروع الجزائري إلى إلغاء إمكانية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية.<sup>1</sup>

### ثانياً: الشروط المتعلقة بالإدارة المانحة للإمتياز

إذا تطرقنا إلى المادة 10 من الأمر رقم 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، نجد أنه لم يتضمن شروط تتعلق بالإدارة المانحة للإمتياز وإنما إشتراط فيها الشروط العامة المتعارف عليها في مجال القانون الإداري كالإختصاص، فهو يمنح بموجب عقد يعده مدير أملاك الدولة بناءً على تفويض من وزير المالية بين صاحب الإمتياز والإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الإمتياز.<sup>2</sup>

ويمنح الإمتياز حسب الحالة كما يلي:

- الوزير المكلف بالقطاع في حالة الأملاك المملوكة للدولة.

<sup>1</sup> منصور أسماء، عقد الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 1، 2013/2014، ص 41.

<sup>2</sup> سقار فايزة، المرجع السابق، ص 145-146.

- الوالي في حالة الأملاك المملوكة من طرف الولاية.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الأملاك المملوكة من طرف البلدية.
- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في حالة الأملاك التابعة للحافظة العقارية.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالعقار الصناعي محل عقد الإمتياز

نصت المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية على الشروط الواجب توفرها في قطعة الأرض أو العقار محل عقد الإمتياز، حيث يجب أن تكون تابعة للأملاك الخاصة للدولة وغير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها، وأن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير بإستثناء المشاريع الإستثمارية التي يستلزم مركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.<sup>2</sup>

### المبحث الثاني: الآثار المترتبة على عقد الإمتياز

المتعارف عليه قانونا أن كل العقود التي تكون مبرمة بين طرفين ترتب آثار، وتتمثل في مجموعة من الحقوق وتقابلها بعض الإلتزامات، لذا سنتناول في هذا المبحث الحقوق والإلتزامات لكل من المستثمر صاحب الإمتياز (المطلب الأول)، والدولة المانحة لحق الإمتياز (المطلب الثاني).

<sup>1</sup> منصور أسماء، المرجع السابق، ص 42.

<sup>2</sup> المادة 6، المرسوم التنفيذي رقم 09-152، السابق ذكره.

### المطلب الأول: بالنسبة للمستثمر صاحب الإمتياز

يرتب عقد الإمتياز آثار بالنسبة للمستثمر صاحب حق الإمتياز، حيث يخول له بإعتباره طرفا في العقد مجموعة من الحقوق (الفرع الأول)، ويقع على عاتقه أيضا بعض الإلتزامات (الفرع الثاني) سنتطرق لها في ما يلي

### الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الإمتياز

#### أولاً: الحق في الحصول على رخصة البناء

تم تعريف رخصة البناء على أنها القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه لشخص طبيعي أو معنوي الحق بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران.<sup>1</sup>

حيث يخول الإمتياز للمستثمر الحق في الحصول على رخصة البناء<sup>2</sup>، وحسب المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وأكملت حق طلب رخصة البناء لمالك الأرض وجاءت بنصها كما يلي: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بأشكال الأرض".<sup>3</sup>

لكن مع صدور المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، نرى بأن المشرع الجزائري خرج عن المبدأ المكرس في المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير السابق ذكره، ولم يعد حق البناء مرتبط بالمالك فقط، وإنما فتح

<sup>1</sup> جلال عزيزي وعبد الكريم موكة، "عقد الإمتياز كألية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار: العقار الصناعي نموذجا"، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد3، جامعة جيجل، الجزائر، 2017، ص132.

<sup>2</sup> المادة 11، الأمر رقم 08-04، السابق ذكره.

<sup>3</sup> المادة 50، القانون رقم 90-29، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد52، الصادر في 2 ديسمبر 1990.

المجال أمام كل شاغل قانوني للعقار محل رخصة البناء من أجل طلب هذه الأخيرة بشرط أن يثبت علاقته بهذا العقار.<sup>1</sup>

### ثانيا: الحق في إنشاء رهن رسمي لضمان قرض

بالإضافة إلى حق الحصول على رخصة البناء فإن الإمتياز يسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز وكذا على البنائات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح إمتيازها<sup>2</sup>، ذلك ضمان للقروض التي تمنحها له المؤسسات المصرفية من أجل تمويل مشروعه الإستثماري<sup>3</sup>، وهنا نرى خروج المشرع الجزائري عن القاعدة العامة المنصوص عليها في القانون المدني والتي تتمثل في عدم إمكانية إنشاء رهن رسمي إلا إذا كان العقار المرهون ملكا لراهنه<sup>4</sup>، طبقا لنص المادة 884 والتي نصت على: "يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه".<sup>5</sup>

### ثالثا: الحق في التنازل عن ملكية البنائات المنجزة

نصت المادة 13 من الأمر رقم 04-08 السابق ذكره أنه: "عند إتمام مشروع الإستثمار تكرر إجباريا ملكية البنائات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح إمتيازها وجوبا بمبادرة من هذا الأخير وبعقد موثق<sup>6</sup>، ومن ثم تصبح هذه الأخيرة قابلة للتنازل فور الإنجاز الفعلي لمشروع الإستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة وهذا حسب ماورد في المادة 14 من الأمر 04-08.<sup>7</sup>

<sup>1</sup> بن شرف نسيمه وعلاي نصيرة، "النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة القانون والعلوم السياسية، العدد2، جامعة طاهري محمد بشار الجزائر، 2022، ص631.

<sup>2</sup> الأمر رقم 04-08، السابق ذكره.

<sup>3</sup> جلال عزيزي وعبد الكريم موكة، السابق ذكره، ص133.

<sup>4</sup> بن عيسى نصيرة، المرجع السابق، ص58.

<sup>5</sup> المادة 884، الأمر رقم 75-58، السابق ذكره.

<sup>6</sup> المادة 13، الأمر رقم 04-08، السابق ذكره.

<sup>7</sup> المادة 14، من الأمر نفسه.

ويمكن القول بأن المشرع الجزائري وضع شرطين قانونين حتى يستطيع المستثمر صاحب الإمتياز تملك البنايات المنجزة من قبله على الأرض الممنوحة إمتيازها وتتمثل في وجوب إتمام إنجاز البنايات المقررة في المشروع الإستثماري واستصدار المستفيد من حق الإمتياز لعقد ملكية الموثق.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز

#### أولاً: الإلتزام بإنجاز المشروع الإستثماري

يلتزم المستثمر بإنجاز مشروعه الإستثماري لذلك لا بد من الإنطلاق في الأشغال في المدة المحددة، وكان للمستثمر السلطة في تحديد المدة لإنجاز مشروعه الإستثماري، وفي حالة ظهور ظرف قاهر يمكن تمديد آجال إنطلاق هذه الأشغال وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستثمر الوفاء بإلتزاماته، وهذا مانصت عليه المادة 21 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152.<sup>2</sup>

ونصت المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 على أنه إذا تعذر صاحب الإمتياز من إنجاز مشروعه الإستثماري في الآجال المحددة يمكن منحه آجال إضافية تتراوح بين سنة وثلاث سنوات وذلك حسب طبيعة وأهمية المشروع.<sup>3</sup>

#### ثانياً: الإلتزام بدفع الإتاوة الإيجارية السنوية

يكون المستثمر صاحب الإمتياز ملزم أيضا بدفع أو تسديد الإتاوة الإيجارية السنوية، وتدفع هذه الإتاوة سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، وفي حالة تأخير في الدفع، يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> كريمة فردي، عقد الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة1، 2018-2019، ص302-303.

<sup>2</sup> المادة 21، من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، السابق ذكره.

<sup>3</sup> المادة 23، المرسوم التنفيذي رقم 09-153، السابق ذكره.

<sup>4</sup> المادة 22، من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم نفسه.

ونصت المادة 17 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 أنه في حالة تهاون المستفيد من دفع الإتاوة المقررة في الآجال المحددة والمتمثلة في آجل أقصاه 15 يوما إبتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية، وبعد إنقضاء هذا الآجل يتم إعداز المستفيد من الإمتياز من آجل تسديد مبلغ الإتاوة السنوية في آجل لا يتعدى أسبوع، بالإضافة إلى غرامة مالية تتمثل في 2% من المبلغ المستحق.<sup>1</sup>

### ثالثا: الإلتزام بالإبلاغ عن الممتلكات الثقافية

يجب على صاحب الإمتياز بإبلاغ مدير أملاك الدولة المختص إقليميا عن كل الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على القطعة الأرضية محل الإمتياز، خصوصا البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية والتماثيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز والنقود القديمة والأسلحة وكذلك المناجم والمعادن الموجودة والتي قد تكشف على أو في باطن الأرض محل منح الإمتياز<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: بالنسبة للإدارة المانحة لحق الإمتياز

تتمتع الدولة كطرف في العقد بسلطات والتي لا يمكن أن تتمتع بها الأفراد، وذلك لتحقيق الصالح العام، كما تلتزم بما تضمنته بنود العقد، ولا يمكن لها التخلص من إلتزاماتها لأنها مطالبة بتنفيذها أمام صاحب الإمتياز، وسنتعرض في هذا المطلب إلى حقوق الدولة (الفرع الأول)، وإلتزاماتها في (الفرع الثاني)

<sup>1</sup> المادة 17، من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 6، من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم نفسه.

## الفرع الأول: حقوق الإدارة المانحة لحق الإمتياز

### أولاً: حق الدولة في الرقابة والإشراف

إستناداً إلى المبادئ العامة التي تحكم العقد الإداري، فإن الإدارة لها حق أساسي يتمثل في رقابة المتعاقد معها وتوجيهه أثناء تنفيذه لإلتزاماته التعاقدية، دون الحاجة لورود نص بالعقد يمنحها تلك السلطة، وبالتالي لا يجوز للإدارة التنازل عن إستعمالها أو الاتفاق على إعفاء المتعاقد من تلك الرقابة.<sup>1</sup>

ويقصد بصلاحيه الإشراف والرقابة التي تتمتع بها الإدارة المتعاقدة في مفهومها الضيق أنها تقتصر فقط على صلاحية الإشراف وذلك للتأكد والإطمئنان بأن المتعاقد ينفذ العقد وفق الشروط المتفق عليها، وتتخذ صلاحية الإشراف الإداري على تنفيذ العقد صورة الأعمال المادية كدخول المصانع وفحص المواد الأولية المستحقة للتأكد من أنها مطابقة للشروط والمواصفات المتفق عليها في العقد، أما في مفهومها الواسع إضافة إلى صلاحية الإشراف نجد كذلك صلاحية التوجيه.<sup>2</sup>

وتجدر الإشارة هنا بأن الإدارة مانحة حق الإمتياز بالرغم من أن لها الحق في الإشراف والرقابة، إلا أنها لا يجب أن تبالغ في تغيير موضوع العقد أو الإعتداء على حقوق المتعاقد الآخر، لأن الهدف الأساسي هنا تمكين الإدارة من التحقق بأن المتعاقد معها يقوم بتنفيذ كل الشروط المتفق عليها في العقد.<sup>3</sup>

وأكد المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 10-20 الذي يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار على حق السلطة المانحة للإمتياز في عقد الإمتياز الموجه للإستثمار الصناعي في ممارسة سلطتها في الرقابة والإشراف والذي جاءت به الفقرة الأخيرة من المادة 2 منه: "تكلف اللجنة على أساس بنك المعلومات الذي تمسكه بما يلي: \_ متابعة إقامة المشاريع الإستثمارية وتقييمها.

<sup>1</sup> غامنية نورية، المرجع السابق، ص 213.

<sup>2</sup> كريمة فردي، المرجع السابق، ص 322.

<sup>3</sup> غامنية نورية، المرجع السابق، ص 214-215.

- متابعة إنجاز المشاريع الإستثمارية الجارية.
- معاينة بدء نشاط المشاريع الإستثمارية طبقاً لأحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152...<sup>1</sup>

بالإضافة إلى ذلك ما جاءت به المادة 3 في فقرتها الأخيرة والتي نصت على إسناد مهمة متابعة وإقامة وإنجاز المشاريع الإستثمارية وتقييمها إلى اللجنة الفرعية التقنية التابعة للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار بمهمة المراقبة والإشراف.<sup>2</sup>

وفي الأخير يمكن القول أن الإدارة من خلال ممارسة حقها في الرقابة يجب أن يكون دافعها هو تحقيق المصلحة العامة التي من أجلها أبرم عقد الإمتياز في مجال إستغلال العقار الصناعي.<sup>3</sup>

#### ثانياً: حق الدولة في تعديل العقد

للإدارة مانحة الإمتياز الحق في تعديل بعض من شروط العقد بإرادتها المنفردة ودون موافقة الطرف الآخر، ولم يكن لها في السابق تعديل هذه الشروط إلا إذا كان ذلك منصوص عليه في دفتر الشروط، لكن بعد ذلك تم التخلي عن ذلك وأصبح للإدارة الحق في تعديل شروط العقد الإداري دون الحاجة للنص على ذلك، كما هو الحال في عقد الإمتياز لكونه شأنه شأن العقود الإدارية الأخرى ويكون لصاحب الإمتياز في حالة إستعمال الإدارة لحقها في تعديل شروط العقد الحق في مطالبة الفسخ إذا تجاوز هذا التعديل حدود الإتفاق وأثر على بنود العقد، كما يحق لصاحب الإمتياز أيضاً الحق في المطالبة بالتعويض إذا أدى التعديل إلى إحداث إختلال في التوازن المالي للعقد.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 2، المرسوم التنفيذي رقم 10-20، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 3، من المرسوم نفسه.

<sup>3</sup> كريمة فردي، المرجع السابق، ص 323.

<sup>4</sup> منصور أسماء، المرجع السابق، ص 75-76.

### ثالثا: حق الدولة في توقيع الجزاءات على المتعاقد

في حالة إخلال المتعاقد مع الإدارة بالتزاماته ذلك عن طريق إهماله أو تقصيره في تنفيذ العقد، أو لم يحترم الآجال المحددة للتنفيذ، فإن للإدارة الحق في توقيع جزاءات معينة عليه تختلف باختلاف صور الإخلال، ويحدث أثناء تنفيذ صاحب الإمتياز لإلتزاماته أن يمتنع عن تنفيذ العقد المبرم بينه وبين الدولة، أو يتأخر في تنفيذ العقد ضمن الآجال المحددة للتنفيذ أو يخالف تعليمات الإدارة وتوجيهاتها، أو يتنازل عن الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز أو يؤجره من الباطن دون أن يحترم الشروط القانونية.

فالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية لم يترك السلطة مانحة الإمتياز تواجه هذه المخالفات بالوسائل القانونية المعروفة بين المتعاقدين في القانون الخاص بل رخص دفتر الشروط حق الإدارة في توقيع الجزاءات بنفسها دون اللجوء للقضاء، ففي حالة تأخر صاحب الإمتياز عن تسديد الإتاوة السنوية فالإدارة هنا تقوم بتحصيل هذا الحق بجميع الطرق القانونية المتاحة لها.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: إلتزامات الإدارة المانحة لحق الإمتياز

#### أولا: إلتزام الدولة بتنفيذ ما جاء في العقد

يقع على عاتق الدولة مانحة الإمتياز تنفيذ الإلتزامات المتعلقة بها والمنصوص عليها في العقد، فهي ملزمة في بادئ الأمر بتنفيذ جميع بنود العقد وهذا لا يعني أنه لا يحق لها تعديل ما جاء في العقد، وتكون ملزمة أيضا بعدم إتخاذ أي إجراء قانوني يتعارض مع إلتزاماتها التعاقدية، لأن العقد يقضي بإتخاذ الإجراءات التي تضع إلتزاماتها موضوع التنفيذ، وكل إجراء مخالف يقيم مسؤوليتها أمام قاضي العقد.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> منصور أسماء، المرجع السابق، ص76.

<sup>2</sup> كريمة فردي، المرجع السابق، ص327.

وإنطلاقاً من ذلك فإن الدولة المانحة للإمتياز ملزمة بتسليم العقار لصاحب الإمتياز في الآجال المحددة، وكل تأخر من الإدارة يؤدي إلى تأخر إنجاز المشروع الإستثماري، كما يجب أن يكون العقار مطابقاً للمواصفات المتفق عليها في العقد من مساحة وموقع وطبيعة العقار، حيث أن إلتزام السلطة المانحة للإمتياز لا يقتصر فقط بتسليمها للعقار موضوع الإمتياز في المدة المحددة، وإنما يجب أن تسلم العقار وهو خالي من أي موانع، كما تلتزم أيضاً بتمكين صاحب الإمتياز من الحصول على كافة الرخص لأن هذا الأخير لن يستطيع تنفيذ دون هذه الرخص، وتتمثل أهمها في الترخيص له بالإنتفاع من العقار والرخص المتعلقة بإنجاز البناء، وأي تسهيلات التي قد تساعد صاحب الإمتياز من إستغلال العقار الصناعي على أكمل وجه.<sup>1</sup>

### ثانياً: إلتزام الدولة بتجسيد عملية الحياة

من إلتزامات الدولة مانحة الإمتياز أيضاً هو تمكين المستثمر صاحب الإمتياز من الوعاء العقاري محل المشروع الإستثماري وذلك عن طريق حيازته من قبل هذا الأخير، وتتجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة<sup>2</sup>، طبقاً لنص المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 السابق ذكره والتي نصت على: "تجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة وبدء الإنتفاع منها من المستفيد من منح الإمتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة".<sup>3</sup>

ونجد أيضاً المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية

<sup>1</sup> غامنية نورية، المرجع السابق، ص 225-226.

<sup>2</sup> كريمة فردي، المرجع السابق، ص 328.

<sup>3</sup> المادة 20، من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، السابق ذكره.

الإقتصادية المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153 السابق ذكره والتي نصت على:  
"تجسد عملية حياة وبدء الإنتفاع من طرف المستفيد من حق الإمتياز على الأصل  
العقاري الممنوح عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة بعد تسليم عقد  
الإمتياز".<sup>1</sup>

---

<sup>3</sup> المادة 19، من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153، السابق ذكره.

## خلاصة الفصل الثاني:

نستخلص من هذا الفصل بأن عقد الإمتياز هو عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة، وهو عقد يبرم بين شخصين، الأول الإدارة بإعتبارها المانحة لحق الإمتياز وهي شخص من أشخاص القانون العام، والثاني المستثمر بإعتباره صاحب الإمتياز والذي يخضع للقانون الخاص، حيث في بادئ الأمر كان عقد الإمتياز يبرم بطريقتين، عن طريق المزاد العلني ولكن مع ظهور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تم إلغاء المزاد العلني وأبقى على طريقة واحدة وهي التراضي كآلية وحيدة لمنح الإمتياز، ومر هذا العقد بمراحل وإجراءات لإبرامه وفقا لأسلوب التراضي بدءا من تقديم طلب للحصول على عقار صناعي للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات ويكون مرفق بدراسة تقنية وإقتصادية للمشروع، مروراً بترخيص الإمتياز والذي يكون من طرف الوالي هو وحده، ويتم تحريره بموجب عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة ثم تسجيله وشهره من طرف الهيئات المكلفة بذلك، كما يمكن القول بأن عقد الإمتياز كسائر العقود ينتج آثار قانونية تتمثل في الحقوق والإلتزامات المترتبة على كل من الدولة مانحة الإمتياز والمستثمر صاحب الإمتياز، وهذه الحقوق والإلتزامات المترتبة على كليهما تؤثر على تشجيع الإستثمار إيجابا وسلبا.

الخاتمة

## الخاتمة

من خلال هذه الدراسة يمكن القول أن العقار الصناعي عبارة عن عامل أساسي لإنجاز المشاريع الإستثمارية، وهو أداة مهمة في تحقيق التنمية الاقتصادية، ومن خلال أهميته الكبيرة قام المشرع الجزائري بوضع نظام مؤسساتي يضم مجموعة من الأجهزة سواء على المستوى المركزي أو المحلي، ومنحها صلاحيات واسعة في تنظيم وتسيير العقار الصناعي.

كذلك قام بوضع قواعد قانونية متعلقة بطريقة إستغلال العقار الصناعي، حيث في بادئ الأمر كان إستغلاله يتم بموجب عقد التنازل ونظرا للأضرار الذي ألحقها هذا العقد بالإقتصاد الوطني، تم الإستغناء عليه والإكتفاء فقط بعقد الإمتياز بإعتباره الأسلوب الوحيد لتسيير وإستغلال العقار الصناعي.

وبالتالي تم التوصل إلى بعض النتائج والتمثلة فيما يلي:

- نجد أن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بإعتبارها من أهم الهيئات المسيرة للعقار الصناعي والمخاطب الوحيد لدى المستثمرين من خلال توسطها لإنجاز المشاريع الإستثمارية، إلا أن الصلاحيات الممنوحة لها لا تجعلها صاحبة سلطة القرار في منح الإمتياز.
- نلاحظ أن الوالي بناء على إقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار هو المانح لحق الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- تعدد الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي وتداخل صلاحياتها في الكثير من الأحيان.
- الإستغناء عن عقد التنازل والإكتفاء فقط بعقد الإمتياز كآلية وحيدة لإستغلال العقار الصناعي.
- كثرة النصوص القانونية وعدم إستقرارها بسبب التعديلات المتكررة.

وبناء على ذلك يمكن إقتراح مايلي:

- العمل على تحديد صلاحيات كل جهاز متدخل في عملية تسيير العقار الصناعي، مما يقلل عدم تداخل مهامها.
- وضع إطار قانوني خاص فقط بتنظيم العقار الصناعي من خلال إصدار قوانين دقيقة وجمعها في قانون واحد بعد تعديلها.
- توفير منح ملائم ومناسب للإستثمار بهدف جلب المستثمرين.

## قائمة المصادر والمراجع

## المصادر والمراجع

### المصادر:

#### أولاً: النصوص الرسمية

#### 1- الدساتير:

1 دستور 1996، الصادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-438، المؤرخ في 7 ديسمبر 1996، المتضمن إصدار تعديل الدستور المصادق عليه في إستفتاء 28 نوفمبر 1996، ج ر، العدد 76، المؤرخ في 8 ديسمبر 1996.

#### 2- النصوص التشريعية:

1 القانون رقم 90-09، المؤرخ في 7 أبريل 1990، المتعلق بالولاية، ج ر، العدد 15، الصادر في 11 أبريل 1990.

2 القانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يعدل ويتم القانون رقم 90-30، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 44، الصادر في 3 أوت

3 القانون رقم 90-29، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، العدد 52، الصادر في 2 ديسمبر 1990.

4 القانون رقم 90-30، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 52، الصادر في 2 ديسمبر 1990.

5 القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر، العدد 14، الصادر في 6 مارس 2011.

6 القانون رقم 11-11، المؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر، العدد 40، الصادر بتاريخ 20 جويلية 2011.

- 7 القانون رقم 07-12، المؤرخ في 21 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، ج ر، العدد 12، المؤرخة في 29 فيفري 2012.
- 8 القانون رقم 12-12، المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج ر، العدد 72، الصادر في 30 ديسمبر 2012.
- 9 القانون رقم 09-16، المؤرخ في 3 أوت 2016، المتعلق بترقية الإستثمار، ج ر، العدد 46، الصادر في 3 أوت 2016.
- 10 الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر، العدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975.
- 11 الأمر رقم 03-01، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الإستثمار، ج ر، العدد 47، الصادر في 2001.
- 12 الأمر رقم 04-08، المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج ر، العدد 27، الصادر في 3 سبتمبر 2008.

### 3- النصوص التنظيمية:

- 1 المرسوم الرئاسي رقم 06-185، المؤرخ في 31 ماي 2006، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-281، المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للإستثمار وتنظيمه وسيره، ج ر، العدد 36، المؤرخة في 31 ماي 2006.
- 2 المرسوم التنفيذي رقم 01-281، المؤرخ في 25 سبتمبر 2001، يتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للإستثمار وتنظيمه وسيره، ج ر، العدد 55، المؤرخة في 26 سبتمبر 2001.

3 المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج ر، العدد 27، المؤرخة في 25 أبريل 2007.

4 المرسوم التنفيذي رقم 07-121، المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج ر، العدد 27، الصادر في 25 أبريل 2007.

5 المرسوم التنفيذي رقم 09-18، المؤرخ في 20 جانفي 2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، ج ر، العدد 6، الصادر بتاريخ 25 جانفي 2009.

6 المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج ر، العدد 27، الصادر في 6 ماي 2009.

7 المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتيازات على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر، العدد 27، الصادر في 6 ماي 2010.

8 المرسوم التنفيذي رقم 07-120، المعدل بموجب المرسوم 10-20، المؤرخ في 12 جانفي 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج ر، العدد 4، المؤرخة في 17 جانفي 2010.

9 المرسوم التنفيذي رقم 12-126، المؤرخ في 19 مارس 2012، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 07-119، ج ر، العدد 7، الصادر في 25 مارس 2012.

10 المرسوم التنفيذي رقم 06-356، المؤرخ في 9 أكتوبر 2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر، العدد 16، المؤرخة في 8 مارس 2017.

### المراجع:

#### أولاً- الكتب:

#### 1- المراجع العامة:

1 بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة 3، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

2 عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2007.

3 محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، التنظيم الإداري، دط، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة.

4 ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار المجد للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2012 .

#### ثانياً- الرسائل الجامعية

#### 1- أطروحات الدكتوراه:

1 بن عيسى نصيرة، آلية عقود الإمتياز لتسيير الإستثمار في العقار الصناعي، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، 2021-2022.

2 خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة 1، 2014-2015.

- 3 سعيدي يحي، تقييم مناخ الإستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، أطروحة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة المنتوري قسنطينة، 2006-2007.
- 4 شايب باشا كريمة، الأليات القانونية والمؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة الدكتوراه، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة، 2013.
- 5 غامنية نورية، دور العقار الصناعي في ترقية الإستثمار، أطروحة الدكتوراه في علوم القانون الخاص، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2021-2022.
- 6 كريمة فردي، عقد الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة1، 2018-2019.
- 7 ناجي بن حسين، دراسة تحليلية لمناخ الإستثمار في الجزائر، أطروحة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، 2006-2007.

## 2- مذكرات الماجستير:

- 1 بلفتح عبد الهادي، المركز القانوني للوالي في النظام الإداري الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع المؤسسات السياسية والإدارية، كلية الحقوق، قسنطينة، 2010-2011.
- 2 بوشنة ليلة، النظام القانوني لعقد الإمتياز في ظل الأمر رقم 08-04، مذكرة ماجستير، فرع القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجاية، 2012-2013.
- 3 تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والإجتهد القضائي، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2015.
- 4 منصور أسماء، عقد الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2013-2014.

## ثالثا- المقالات العلمية:

- 1 بلكعبيات مراد، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 23، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011.
- 2 بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الإستثمار الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 7، جامعة عمار ثليجي الأغواط، الجزائر، 2012.
- 3 بالة زهرة، مجال صلاحيات الوالي في ظل قانون الولاية الجديد 12-07، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد الأول، جامعة الجزائر 1، 2020.
- 4 بن شرف نسيمه وعلاي نصيرة، النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، العدد 2، جامعة طاهري محمد بشار، الجزائر، 2022.
- 5 جبوري أحمد، الهيئات المتدخلة في عمليات منح وإستغلال العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، الجزائر، دون سنة.
- 6 جلال عزيزي وعبد الكريم موكه، عقد الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الموجه للإستثمار-العقار الصناعي نموذجاً-، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد 3، جامعة جيجل، الجزائر، دون سنة.
- 7 خروبي ياسمينه، النظام القانوني للوكالة الوطنية في ترقية الإستثمار، مجلة العلوم الإدارية والمالية، العدد 1، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، الجزائر، 2017.
- 8 سقار فايضة، الإمتياز بالتراضي كآلية قانونية لإستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد 2، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، 2019.
- 9 شتوان حنان وبن ددوش قماري نضرة، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الإستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 15، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم، 2016.

10 شربالي مواز ومقني بن عمار، أحكام عقد الإمتياز في العقار الصناعي قراءة في أحكام الأمر 04-08، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد 2، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2021.

11 ضريفي نادية وبوشربي مريم، آلية الإمتياز الوارد على العقار الصناعي التابع للدولة كآلية محفزة للإستثمار والتنمية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 8، جامعة محمد بوضياف المسيلة، جامعة عباس لغرور خنشلة، 2017.

12 عبد الحميد لمين، التراضي أسلوب وحيد لمنح الإمتياز على العقار الصناعي الموجه للإستثمار في الجزائر، المجلة الشاملة للحقوق، دع، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2021.

13 عكاكة فاطمة الزهراء وبلحاج لسعد، عقد الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية الأغواط، الجزائر، 2021.

14 غامنية نورية وحيثالة عمر، الإطار المؤسساتي لتهيئة وتسيير العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 2، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2021.

15 لالوش سميرة، آلية إستثمار العقار الصناعي بموجب عقد الإمتياز، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 1، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، 2022.

16 معيفي لعزیز، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016.

17 معطى الله مصطفى، نظام الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 6، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، 2016.

## قائمة المصادر والمراجع

---

18 مريم بوشربي، الآليات المؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 3، جامعة عباس لغرور، خنشلة، 2016.

رابعاً - المحاضرات:

1 فريجة حسين، القانون الإداري، مقدمة لطلبة السنة الأولى ليسانس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، سنة 2020/2019.

خامساً - المواقع الإلكترونية:

1 [WWW.ANIREF.DZ](http://WWW.ANIREF.DZ) LE( 26.03.2023 à 17.19 min)

# فهرس المحتويات

## قائمة المحتويات

شكر وعرفان

قائمة المختصرات:

1.....مقدمة

ERROR! .....الفصل الاول :الهيئات المتدخلة في عملية تسيير العقار الصناعي

BOOKMARK NOT DEFINED.

5.....المبحث الأول :الهيئات المركزية المسيرة للعقار الصناعي

5..المطلب الأول :الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)

6.الفرع الأول :التنظيم الإداري للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وسيرها

6.....أولا : مجلس الإدارة

10.....ثانيا : المدير العام

11.....الفرع الثاني : المهام المخولة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

12.....أولا : مهمة تسيير الحافظة العقارية

13.....ثانيا : مهمة الترقية العقارية

14.....ثالثا : مهمة الوساطة العقارية

15.....رابعا : مهمة الضبط العقاري

15.....المطلب الثاني :الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (ANDI)

17.....الفرع الأول : تنظيم الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وسيرها

18.....الفرع الثاني : مهام الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار

18.....أولا : مهمة إعلامية :

18.....ثانيا : مهمة تسهيلية :

18.....ثالثا : مهمة المساعدة :

18 ..... رابعا : مهمة ترقية الإستثمار

18 ..... خامسا : مهمة المتابعة

### **المطلب الثالث : المجلس الوطني للإستثمار ومجلس الوزراء ..... 19**

19 ..... الفرع الأول : المجلس الوطني للإستثمار (CNI)

20 ..... أولا : تشكيلة المجلس الوطني للإستثمار

21 ..... ثانيا : مهام المجلس الوطني للإستثمار

22 ..... الفرع الثاني : مجلس الوزراء

22 ..... أولا : تشكيلة مجلس الوزراء

22 ..... ثانيا : صلاحيات مجلس الوزراء

### **المبحث الثاني : الهيئات المحلية المسيرة للعقار الصناعي ..... 23**

#### **المطلب الأول : لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات**

23 ..... وضبط العقار (CALPIREF)

الفرع الأول : تشكيلة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات

24 ..... وضبط العقار

24 ..... أولا : الأعضاء الدائمين

25 ..... ثانيا : الأمانة العامة

26 ..... ثالثا : اللجنة الفرعية التقنية

الفرع الثاني : مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات

26 ..... وضبط العقار

26 ..... أولا : مهمة الإعلام والمساعدة

27 ..... ثانيا : مهمة برمجة التدخلات الخاصة بتهيئة الأراضي للإستثمار

#### **المطلب الثاني : الوالي ..... 28**

28 ..... الفرع الأول : صلاحيات الوالي بصفته ممثلا للدولة

29 ..... أولا : في مجال التمثيل

29	ثانيا : في مجال التنفيذ .....
30	ثالثا : في مجال الضبط .....
32	الفرع الثاني : صلاحيات الوالي بصفته ممثلا للولاية .....
32	أولا : تمثيل الولاية .....
34	ثانيا : تنفيذ مداوات المجلس الشعبي الولائي .....
35	<b>المطلب الثالث: الشباك الوحيد اللامركزي</b> .....
36	الفرع الأول: التنظيم الإداري للشباك الوحيد اللامركزي .....
36	أولا: المدير .....
37	ثانيا: الممثلين المحليين .....
38	الفرع الثاني: مهام الشباك الوحيد اللامركزي .....
44	<b>الفصل الثاني: عقد الإمتياز كطريقة مستحدثة لإستغلال العقار الصناعي</b> .....
45	<b>المبحث الأول: ماهية عقد الإمتياز</b> .....
45	<b>المطلب الأول: مفهوم عقد الإمتياز</b> .....
45	الفرع الأول: تعريف عقد الإمتياز .....
45	أولا: التعريف القانوني لعقد الإمتياز .....
46	ثانيا: التعريف الفقهي لعقد الإمتياز .....
47	ثالثا: التعريف القضائي لعقد الإمتياز .....
47	الفرع الثاني: خصائص عقد الإمتياز .....
48	أولا: عقد إداري رسمي .....
48	ثانيا: عقد محدد المدة .....
48	ثالثا: عقد يمنح لشخص طبيعي أو معنوي خاضع لقانون خاص .....
48	رابعا: عقد يرتب حق إنتفاع .....
49	خامسا: عقد مقابل دفع إتاوة .....
49	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لعقد الإمتياز .....

- 50.....المطلب الثاني: تكوين عقد الإمتياز
- 50.....الفرع الأول: أطراف عقد الإمتياز
- 50.....أولاً: مانح الإمتياز
- 52.....ثانياً: المستثمر صاحب الإمتياز
- 52.....الفرع الثاني: إبرام عقد الإمتياز
- 53.....أولاً: إعتقاد أسلوب التراضي كنمط وحيد لإبرام عقد الإمتياز
- 54.....ثانياً: مراحل إبرام عقد الإمتياز وفقاً لأسلوب التراضي

### المطلب الثالث: الشروط القانونية الواجب توفرها للحصول على عقد

- 56.....الإمتياز
- 56.....الفرع الأول: الشروط المتعلقة بأطراف عقد الإمتياز
- 57.....أولاً: الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الإمتياز
- 57.....ثانياً: الشروط المتعلقة بالإدارة المانحة للإمتياز
- 58.....الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالعقار الصناعي محل عقد الإمتياز
- 58.....المبحث الثاني: الآثار المترتبة على عقد الإمتياز

### المطلب الأول: بالنسبة للمستثمر صاحب الإمتياز

- 59.....الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الإمتياز
- 59.....أولاً: الحق في الحصول على رخصة البناء
- 60.....ثانياً: الحق في إنشاء رهن رسمي لضمان قرض
- 60.....ثالثاً: الحق في التنازل عن ملكية البنايات المنجزة
- 61.....الفرع الثاني: إلتزامات المستثمر صاحب الإمتياز
- 61.....أولاً: الإلتزام بإنجاز المشروع الإستثماري
- 61.....ثانياً: الإلتزام بدفع الإتاوة الإيجارية السنوية
- 62.....ثالثاً: الإلتزام بالإبلاغ عن الممتلكات الثقافية

### المطلب الثاني: بالنسبة للإدارة المانحة لحق الإمتياز

63 ..... الفرع الأول: حقوق الإدارة المانحة لحق الإمتياز

63 ..... أولاً: حق الدولة في الرقابة والإشراف

64 ..... ثانياً: حق الدولة في تعديل العقد

65 ..... ثالثاً: حق الدولة في توقيع الجزاءات على المتعاقد

65 ..... الفرع الثاني: إلتزامات الإدارة المانحة لحق الإمتياز

65 ..... أولاً: إلتزام الدولة بتنفيذ ما جاء في العقد

66 ..... ثانياً: إلتزام الدولة بتجسيد عملية الحياة

70 ..... الخاتمة

74 ..... المصادر والمراجع

75 ..... الملخص:

ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED. .... الملخص:

## الملخص:

نظرا للأهمية الكبيرة للعقار الصناعي والمشاكل التي واجهها، عملت السلطات المعنية على إسناد مختلف الهيئات والأجهزة والتي يتمثل دورها الأساسي في تهيئة وتسيير العقار الصناعي على أكمل وجه، كما قامت بإصدار العديد من النصوص

## Résumé :

En raison de la grande importance de l'immobilier industriel et des problèmes auxquels il était confronté , les autorités concernées ont travaillé à la création de divers organismes et agences dont le rôle principal est de préparer et de gérer au mieux l'immobilier industriel , et elles ont également publié de nombreux textes différents , Et trouvé les moyens les plus appropriés pour exploiter l'immobilier industriel.