

جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان



# ضوابط إستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة

إشراف الأستاذ:

• د. عبد الحق لخذاري

إعداد الطالبة:

• لبنى براح

لجنة المناقشة

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر -أ-	د. التركي باهي
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر -أ-	د. عبد الحق لخذاري
ممتحنا	أستاذ محاضر -ب-	د. حسيبة زغلامي

السنة الدراسية: 2020-2021

الكلية لا تحمل أذى

مسؤولية علمي ما يرو في

هذه المنزلة من آراء

# شُكْرُهُ وَعِرْفَانُهُ

الحمد لله الذي أحانا ووفقنا للإجازة هذه الممكرة  
نحمدك يا من لا يحدر سواه حمدا يليق بجلالك وجهالك  
وعظيم سلطانك  
والصلاة والسلام على سيد الخلق ومن أتبع هداه  
أتوجه بالشكر الجزيل  
إلى جميع أساتذة كلية الحقوق  
منزلة برانية منصوراي الدرر لاسي

# إهداء

بإسمك اللهم افتح إهدائي فلك كل إجلاي وسكري، وتائي.  
فبفضلك و نعمتك لم أكن لأصل إلك كل هذا العلم، فاللهم زوني علما ووفقي لما تحبه  
و نرضاه

وصلى اللهم على سيدنا محمد و بارك.

إلك من علماني مبادئ الأخلاق

إلك قرّة عيني

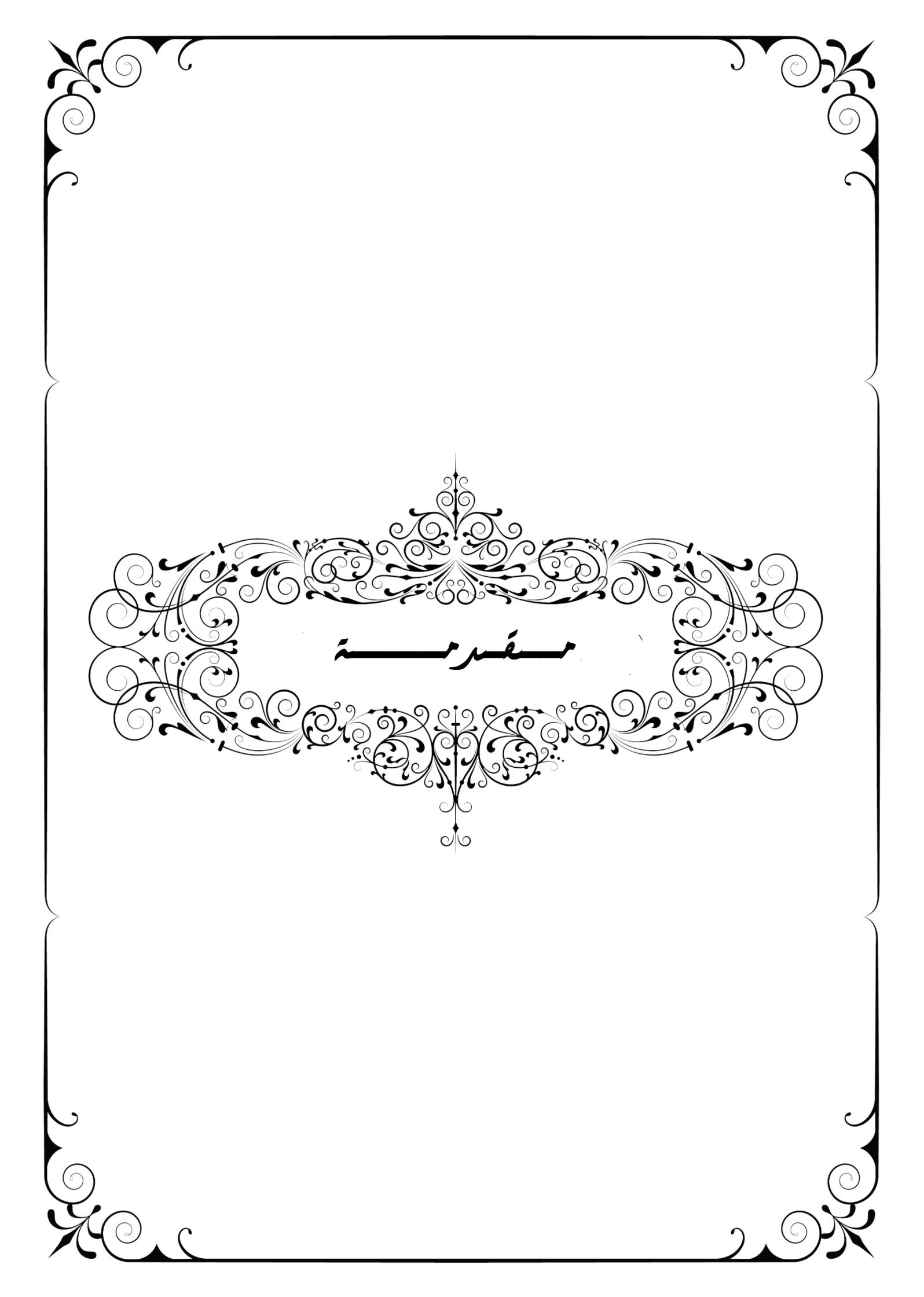
أمسي وأبسي

أسأل اللهم لأج يحفظها

إلك كل إخوتي وأقربائي

إلك صديقتي العزيزة خاصة سارة، هبة ومني وإلك كل زملائي في الدراسة

لبنسي



مُفْرَسَةٌ

يعتبر العقار أحد الموضوعات ذات الأولوية على الصعيد المحلي الجزائري لما له أهمية بالغة في تحقيق التنمية الاجتماعية و الاقتصادية المستدامة، وهذا ما جعل قيمته في تزايد مستمر ودافع إلى إنشغال المستثمرين والدولة على إعتبارها ثروة لا تفنى و لا تزول.

و من أهم تلك العقارات ما يعرف بالعقار الصناعي الذي إهتم به المشرع الجزائري نظرا للدور الذي يلعبه في تطوير الاقتصاد بشكل عام، وفي مجال الصناعة بشكل خاص و كذا تحقيق التنمية المستدامة ، لذا نجده قد حرص على تنظيمه من خلال وضع ضوابط لإستغلال هذا الأخير تمثلت في شروط قانونية خاصة تتعلق بالمستثمر و الجهة المانحة لحق الإستغلال نظمها في الأمر الجزائري رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المتضمن شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والقانون الجزائري رقم 09-16 المؤرخ في 03 غشت 2016 المتعلق بترقية الإستثمار وكذا في النصوص التنظيمية الجزائرية التطبيقية و المكملة لهذين القانونين، وكذا شروط قانونية عامة نظمها في القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق التهيئة و التعمير المعدل و المتمم كرخصة البناء والتجزئة التي تفرض على المستغل أو المستثمر، بالإضافة إلى تبنيه عقد الإمتياز كآلية قانونية لإستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة.

وتبرز أهمية هاته الدراسة في عدة جوانب أبرزها:

- الأهمية العلمية : تتجلى الأهمية العلمية من خلال إبراز الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي و التنمية المستدامة بشكل عام من ناحية، وتبيان ضوابط إستغلاله من ناحية أخرى.
- الأهمية العملية : تتحصر في إبراز الجانب التنموي للعقار الصناعي المستدام وكيفيات إستغلاله في الواقع العملي.
- الأهمية القانونية : تبرز من خلال تبيان المنظومة القانونية التي تبناها المشرع الجزائري بهدف التأطير التشريعي للعقار الصناعي وضوابط إستغلاله تحقيقا للتنمية المستدامة.

وأما عن دوافع اختيارنا لهذا الموضوع تتحصر في أسباب ذاتية، وأخرى موضوعية :

- الأسباب الذاتية: تكمن في تحديد مكانة العقار الصناعي وضوابط إستغلاله في النظام القانوني الجزائري نظرا لإعتباره في أرض الواقع عقارا يشكل بالدرجة الأولى موردا إقتصاديا للدولة وعاملا في التنمية المحلية و الوطنية المستدامة و بدرجة ثانية مصدر إنتفاع لمستغليه أو مستثمريه، وهو ما شكل لدينا رغبة نفسية للبحث في ضوابط إستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة ودراستها مع التحليل لمعرفة أبعادها القانونية ومختلف آثارها.

- الأسباب الموضوعية : تبرز من خلال العلاقة الوطيدة التي تربط العقار الصناعي بالتنمية المستدامة في المنظومة القانونية الجزائرية والتي تعتبرها هذه الأخيرة نوع من أنواع العقارات الاقتصادية التي تهدف إلى تحقيق التنمية المستدامة، و في حقيقة الأمر تشهد التنمية المستدامة للعقار الصناعي وضوابط إستغلاله في أرض الواقع إهتماما مستمرا من طرف الدولة من جهة وإقبالا من طرف المستثمرين من جهة أخرى، وهو ما شكل حافزا موضوعيا للبحث في ضوابط إستغلاله لتحقيق التنمية المستدامة على ضوء التشريع الجزائري.

و عليه يدور موضوع دراستنا حول تساؤل أساسي مفاده مايلي : هل وفق المشرع الجزائري في ضبط الأحكام القانونية المتعلقة بإستغلال العقار الصناعي المحقق للتنمية المستدامة؟

وحتى يتم تفكيك هذا التساؤل الرئيسي إقتضى منا الأمر طرح تساؤلات فرعية تتمثل فيما يلي:

- فيما يتمثل العقار الصناعي و التنمية المستدامة في التشريع الجزائري؟
- ما هي الشروط و الآليات التي تبناها المشرع الجزائري لاستغلال العقار الصناعي المحقق للتنمية المستدامة؟

وقد إتبعنا في دراستنا هاته منهجا يمزج بين المنهج الوصفي من خلال وصف نظام العقار الصناعي الهادف إلى تحقيق التنمية المستدامة وضوابط إستغلاله في التشريع الجزائري إلى جانب المنهج التحليلي المعتمد في تحليل النظام القانوني المنظم لإستغلال العقار الصناعي الهادف إلى تحقيق التنمية المستدامة في التشريع الجزائري. وأما عن أهداف الدراسة قد تنوعت من خلال أهداف علمية، وأخرى عملية وتجلت فيما يلي :

- أهداف علمية: تكمن في التشخيص العمق والدقيق للإطار المفاهيمي المتعلق بالعقار الصناعي واستغلاله في إطار التنمية المستدامة، وذلك بدراسته وتحليله في ظل النظام القانوني الجزائري، وإثراء المكتبة القانونية بدراسة متخصصة في العقار الصناعي.

- أهداف عملية: تكمن في تشخيص مدى جدية المشرع الجزائري في تنظيم ووضع ضوابط لإستغلال العقار الصناعي المستدام.

وسبقنا في دراسة هذا الموضوع دراستين لهما علاقة مباشرة تمثلتا في: دراسة أطروحة دكتوراه، قامت بها الباحثة خوادجية حنان سميحة بعنوان " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر "، شعبة القانون الخاص، القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2014-2015، و دراسة ماجستير للباحث صهيب خبابة بعنوان " دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورومغاربية - دراسة مقارنة بين فرنسا و الجزائر- " في العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس- سطيف ، 2011-2012، ولقد تطرقت الدراسة الأولى إلى العقار الصناعي وكيفية إستغلاله بشكل مفصل أما الدراسة الثانية فقد تطرقت إلى دور و أهمية المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة من الناحية الإقتصادية.

وصادفتنا بصدد دراستنا هذه العديد من الصعوبات، من بينها قلة المراجع والكتب المتخصصة والكافية في موضوع ضوابط إستغلال العقار الصناعي ودورها في تعزيز التنمية المحلية رغم كثرة صور هذه الأخيرة ولعل ذلك راجع إلى أن العقارات الصناعية ليست لديها منظومة قانونية واحدة بل تحكمها عدة نصوص مبعثرة.

وحتى يتسنى لنا الإجابة عن الإشكالية المطروحة بهذا الصدد قمنا بتقسيم ثنائي لخطتنا وفق فصلين، جاء الفصل الأول بعنوان " التأسيس المفاهيمي للعقار الصناعي المستدام "، لأن دراستنا منصبة على العقار الصناعي و بالتالي لا يمكن التغاضي عن الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي وعلاقته بالتنمية المستدامة في التشريع الجزائري.

أما الفصل الثاني جاء بعنوان " تحديد الضوابط القانونية الجزائرية لإستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة "، لأن المشرع الجزائري تبنى جملة من الشروط و الآليات لإستغلال العقار الصناعي الذي قد يجسد تحقيق التنمية المستدامة في أرض الواقع العملي.

الفصل الأول: التأسيس المفاهيمي للعقار الصناعي

المسرد

يكتسي العقار الصناعي أهمية بالغة من الناحية القانونية وكذا من الناحية الاقتصادية والاجتماعية وبالخصوص في التنمية المستدامة، إذ يمثل مصطلحا قانونيا مميزا يجعله يختلف عن غيره من العقارات، ولأجل الإلمام بماهية هذا النوع من العقارات وارتباطه بتحقيق التنمية المستدامة، إستوجب الأمر معالجته من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي.

المبحث الثاني: مفهوم التنمية المستدامة.

## المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي.

حتى يتم إزالة غموض مفهوم العقار الصناعي من الناحية القانونية الجزائرية إرتأينا معالجة مفهومه من خلال تحديد تعريفه ثم التعرّيج على الوعاء العقاري المكون لحافظته ضمن مطلبين على التوالي كالآتي:

### المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي:

من أجل تعريف العقار الصناعي تعريفا شاملا، يتطلب الأمر تبيان التطور القانوني الذي يحكمه وينظمه، ثم تسليط الضوء على مدلوله اللغوي، الفقهي والقانوني، وكذا دراسة طبيعته القانونية وذلك من خلال الفروع الآتية:

### الفرع الأول: تطور الأساس القانوني للعقار الصناعي عبر مختلف المراحل التشريعية.

يتميز العقار الصناعي بالعديد من المميزات التي جعلت منه منظومة قانونية متميزة، فقد خصه المشرع الجزائري بتشريع خاص، بالإضافة إلى سلسلة من المراسيم والأوامر المتماشية مع التوجهات الإقتصادية التي اتبعتها الجزائر.

بعد الإستقلال أعطى المشرع الجزائري أهمية كبيرة لمجال الإستثمار، بإعتباره أحد أهم العوامل التي تساهم في التنمية الإقتصادية ونلاحظ ذلك من خلال مجموع النصوص القانونية التي جاءت في ظل النظام الإشتراكي وكذا نظام إقتصاد السوق (النظام الليبرالي) وهذا ما سنبينه كالآتي:

### أولا/ الأساس القانوني للعقار الصناعي في ظل النظام الإشتراكي.

كأول عملية تنظيم للإستثمار أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 63-277 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتضمن قانون الإستثمارات، والذي كان موجها بصفة أساسية إلى الإستثمار الأجنبي حيث نصت المادة الثالثة منه على أن: حرية الإستثمار معترف بها للأشخاص الطبيعيين والمعنويين الأجانب، وذلك في إطار النظام العام.<sup>(1)</sup>

ورغم ما منحه هذا القانون من ضمانات وامتيازات للمستثمر، إلا أن الجزائر في فترة 1963 و1964 قامت بعدة تأميمات، ولقد أصدر المشرع في ذلك المرسوم رقم

<sup>(1)</sup> Article n°03 de loi n°63-277 du 26 juillet 1963 portant code des investissements, journal officiel n°53 de l'année 1963, p 774.

63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتعلق بتأميم الأملاك الشاغرة والذي جاء ببعض المعايير التي تحدد الأموال الشاغرة بالنسبة للعقارات والمشروعات الصناعية.<sup>(1)</sup> بعد الفشل في تطبيق قانون الإستثمار لسنة 1966 جاء الأمر رقم 66-248 المؤرخ في 15 سبتمبر 1966 المتضمن قانون الإستثمارات الجديد<sup>(2)</sup> والذي كانت أسباب صدوره تتمحور حول إيضاح دور رأس المال في إطار التنمية الإقتصادية ومكانه وأشكاله وكذلك الضمانات القانونية الخاصة، فبموجبه نظم المشرع الجزائري تدخل رأس المال الخاص في مختلف فروع النشاط الإقتصادي، نظرا لكونه يستهدف سد الثغرات التي تشوب القانون رقم 63-277 السابق ذكره.

غير أن ذلك لم يتوافق مع عدم وجود منظومة عقارية خاصة بالعقار الصناعي، فكان أول تنظيم للعقار الصناعي بواسطة المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية،<sup>(3)</sup> والذي بين في نصوصه مهام هذه اللجنة وتشكيلتها وكيفية عملها، معتمدا في تطبيقه على عدة مراسيم صدرت بعده منها المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 والذي يتعلق بإدارة المناطق الصناعية،<sup>(4)</sup> وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 84/56 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها.<sup>(5)</sup>

وقصد حماية النشاط العقاري وتنميته حاول المشرع الجزائري توسيع نطاق أملاك الدولة على حساب الأملاك الخاصة وذلك ما جعل العقار الصناعي موجه للاستثمارات العمومية تجسيدا لمبادئ النظام الاشتراكي واعتمد في ذلك طرقا قانونية مختلفة منها

<sup>(1)</sup> Décret n°63-88 du 18 mars 1963 portant réglementation des biens vacants, journal officiel n°15 de l'année 1963, p 282.

<sup>(2)</sup> يُنظر: الأمر رقم 66-248 المؤرخ في 15 سبتمبر 1966 المتضمن قانون الإستثمارات، الجريدة الرسمية رقم 80 لسنة 1966.

<sup>(3)</sup> يُنظر: المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1974 المتضمن احداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية رقم 20 لسنة 1973.

<sup>(4)</sup> يُنظر: المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية رقم 10 لسنة 1984.

<sup>(5)</sup> يُنظر: المرسوم التنفيذي رقم 84-56 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، الجريدة الرسمية رقم 10 لسنة 1984.

التأميم، وتكوين الإحتياطات العقارية والتي جاء بها الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات،<sup>(1)</sup> والذي طبق بواسطة المرسوم التنفيذي رقم 75-103 المؤرخ في 27 أوت 1975،<sup>(2)</sup> وبالرجوع لدستور 1976،<sup>(3)</sup> وفي إطار الثورة الصناعية وتحقيقا للتنمية الاقتصادية نجد أن المشرع الجزائري بتأكيد على أن الثورة الصناعية تندرج ضمن منظور اشتراكي قد كرس هيمنة الدولة على النشاط الاقتصادي.

ثم صدر القانون رقم 82-11 المؤرخ في 21 أوت 1982 المتعلق بالإستثمار الإقتصادي الخاص الوطني،<sup>(4)</sup> والذي يعتبر بداية القوانين الإصلاحية في مجال حرية الإستثمار والقانون رقم 82-13 المؤرخ في 28 أوت 1982 والذي تضمن تأسيس الشركات المختلطة الإقتصاد وسيرها،<sup>(5)</sup> ثم جاء المرسوم التنفيذي رقم 86-05 المؤرخ في 07 جانفي 1986 الذي يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورة لإنجاز برامج الإستثمارات الخاصة المتعددة قانونيا كما يحدد كفيات هذا البيع.<sup>(6)</sup>

### ثانيا/ الأساس القانوني للعقار الصناعي في ظل نظام اقتصاد السوق:

بعد فشل النظام الإشتراكي في النهوض بالإقتصاد الوطني وتحقيق التنمية الإقتصادية التي كانت تفتقدها الجزائر بعد الإستقلال بدأت الدولة في القيام بجملة من

(1) يُنظر: الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية رقم 19 لسنة 1974. (الملغى)

(2) يُنظر: المرسوم التنفيذي رقم 75-103 المؤرخ في 27 أوت 1975 المتضمن تطبيق الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات لصالح البلديات، الجريدة الرسمية رقم 70 لسنة 1975.

(3) يُنظر: دستور 1976 المؤرخ في 19 نوفمبر 1976، الجريدة الرسمية رقم 94 لسنة 1976.

(4) يُنظر: القانون رقم 82-11 المؤرخ في 21 أوت 1982 المتضمن الاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، الجريدة الرسمية رقم 34 لسنة 1982.

(5) يُنظر: القانون رقم 82-13 المؤرخ في 28 أوت 1982 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الإقتصاد وسيرها، الجريدة الرسمية رقم 35 لسنة 1982.

(6) يُنظر: المرسوم التنفيذي رقم 86-05 المؤرخ في 07 جانفي 1986 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورة لإنجاز برامج الإستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا كما يحدد كفيات هذا البيع، الجريدة الرسمية رقم 01 لسنة 1986.

الإصلاحات السياسية والاقتصادية بغية إحداث تحول في مسار الإقتصاد الوطني وظهر ذلك من خلال دستور 1989<sup>(1)</sup> الذي تخلت فيه عن لقب الاشتراكية.

كان أول تشريع ينظم مجال الإستثمار بعد تخلي الدولة عن النظام الاشتراكي بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الإستثمار، والذي كان موجه للاستثمارات الوطنية والأجنبية الخاصة التي تقوم بأنشطة إقتصادية خاصة بإنتاج السلع والخدمات، كما نص على إنشاء وكالة لترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها والتي تؤسس في شكل شباك وحيد يضم الإدارات والهيئات المعنية بالإستثمار،<sup>(2)</sup> تلتها بعد ذلك عدة مراسيم تنفيذية أهمها:

- المرسوم التنفيذي رقم 94-319 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الإستثمارات ودعمها ومتابعتها.<sup>(3)</sup>

- المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بالمناطق الحرة.<sup>(4)</sup>

- المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 السابق ذكره، والمتعلق بترقية الإستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها.<sup>(5)</sup>

(1) يُنظر: المرسوم التشريعي رقم 89-18 المتعلق بنشر نص تعديل الدستور لسنة 1989، الجريدة الرسمية رقم 09 لسنة 1989.

(2) يُنظر: المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية رقم 64 لسنة 1993. (الملغى)

(3) يُنظر: المرسوم التنفيذي رقم 94-319 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، الجريدة الرسمية رقم 97 لسنة 1994.

(4) يُنظر: المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية رقم 67 لسنة 1997.

(5) يُنظر: المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بترقية الاستثمار و المحدد لشروط تعيين المناطق الخاصة وتعيين حدودها، الجريدة الرسمية رقم 67 لسنة 1994.

كما ظهرت نية المشرع الجزائري في خلق سوق عقارية إستثمارية، حيث بتاريخ 20 أوت 2001 صدر الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الإستثمار<sup>(1)</sup> المعدل و المتمم و الملغى والذي يعمل على تعميق الإصلاحات الإقتصادية وخلق مناخ ملائم لتنشيط الإستثمارات المحلية والأجنبية،<sup>(2)</sup> بمنحه الحرية التامة للإستثمار.

ولتحفيز عملية الإستثمار وتطويرها قام المشرع الجزائري بعدة تعديلات للأمر 03-01 السابق ذكره بواسطة الأمر 08-06 المؤرخ في 15 جويلية 2006،<sup>(3)</sup> وذلك من أجل إتخاذ تدابير جديدة من شأنها تحسين نظام الإستثمار، حيث جاء ببعض الأحكام نذكر منها:

- تشكيل نظام جديد لإستفادة المستثمرين من المزايا المقررة لهم.
- إستفادة الإستثمارات في إطار الحوافز الجبائية والجمركية من الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض عن كل المقننات العقارية التي تمت لصالحها.

كما أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 04-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 والذي يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها وخصصتها، حيث وضع بدقة مفهوم عملية الخصصة والتي يقصد بها: «كل صفقة تتجسد في نقل الملكية من الأملاك العامة للدولة إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص»، وذلك طبقا للمادة 13 منه،<sup>(4)</sup> وفي ظل هذا الأمر توسعت حدود إستغلال العقارات في إطار النشاط الإقتصادي وبالتالي توسع مجال الوعاء العقاري للصناعة.

(1) يُنظر: الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية رقم 47 لسنة 2001 (الملغى).

(2) فلة حمدي، مريم حمدي، (الإستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر بين التحفيز القانوني والواقع العميق)، مقال منشور، كلية العلوم الإقتصادية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، كلية الحقوق - جامعة المسيلة، عدد 05، ص 337.

(3) يُنظر: الأمر رقم 08-06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المعدل والمتمم للأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الإستثمار، الجريدة الرسمية رقم 74 لسنة 2006.

(4) يُنظر: المادة 13 من الأمر رقم 04-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها وخصصتها، الجريدة الرسمية رقم 47 لسنة 2001.

بعدها صدر الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية،<sup>(1)</sup> والذي من خلاله سعت الدولة إلى ضمان سوق للعقارات الإقتصادية من أجل تطوير النشاطات الإستثمارية بما فيها النشاط الصناعي.

بعد ذلك جاء الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية<sup>(2)</sup> ، وتطبيقا لهذا الأمر صدر له مرسومين تنفيذيين هما:

- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.<sup>(3)</sup>

- المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها.<sup>(4)</sup> إستمر المشرع الجزائري في إصدار قوانين المالية متضمنا من خلالها تنظيم العقار الصناعي، من بينها ما يلي:

في 22 جويلية 2009 صدر قانون رقم 09-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009<sup>(5)</sup> والذي أدمج عدة أحكام جديدة في الأمر رقم 03/01 السابق ذكره.

(1) يُنظر: الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 المتضمن شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية رقم 53 لسنة 2006.

(2) يُنظر: الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المتضمن شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية رقم 49 لسنة 2008.

(3) يُنظر: المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المتضمن شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية رقم 27 لسنة 2009.

(4) يُنظر: المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 المتضمن شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية رقم 27 لسنة 2001.

(5) يُنظر: القانون رقم 09-01 المؤرخ في 22 جويلية 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية رقم 44 لسنة 2009.

بعد ذلك في 23 جويلية 2015 صدر الأمر رقم 05-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015<sup>(1)</sup> والذي بموجبه عدل المشرع الجزائري أحكام المادة 05 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 السابق ذكره.

وفي ظل قانون المالية التكميلي لسنة 2015 نظمت السلطة التنفيذية الغرامة التي يخضع لها كل مستفيد من قطعة أرض مهياة ذات طبيعة صناعية والتي ظلت غير مستغلة خلال مدة تفوق ثلاث (03) سنوات والتي قدرت بـ 3% من القيمة السوقية للأرض المعينة وذلك طبقا للمادة 76 منه<sup>(2)</sup>.

وبتاريخ 3 غشت 2016 أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الإستثمار، وبالرجوع إلى المادة 37 من هذا القانون نجدها قد ألغت أحكام الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 غشت 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل و المتمم، بإستثناء أحكام المواد 06 و 18 و 22 منه، كما ألغت أحكام المادة 55 من القانون رقم 13-08 المؤرخ في ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، وبالرجوع أيضا للمادة 38 من نفس القانون رقم 16-09 نجدها قد أكدت أن النصوص التنظيمية للأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 غشت 2001 المعدل و المتمم تبقى سارية المفعول إلى غاية صدور النصوص التنظيمية المتخذة لتطبيق هذا القانون.<sup>(3)</sup>

ثم بعد ذلك صدر قانون المالية لسنة 2016 والذي بموجب المادة 58 منه<sup>(4)</sup> أجاز المشرع للأشخاص الطبيعيين والمعنويين التابعين للقطاع الخاص وفي نطاق أراضي غير فلاحية تتدرج ضمن ملكيتهم وذلك بناء على دفتر الشروط تعده الوزارة المكلفة

(1) يُنظر: الأمر رقم 05-01 المؤرخ في 23 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية رقم 40 لسنة 2015.

(2) يُنظر: المادة 76 من الأمر 05-01 نفسه.

(3) يُنظر: المادتين 37 و 38 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 غشت 2016 المتعلق بترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية رقم 46 لسنة 2016.

(4) يُنظر: المادة 58 من القانون رقم 15-18 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 المتضمن قانون المالية لسنة 2016، الجريدة الرسمية رقم 72 لسنة 2016.

بالإستثمار، بإنشاء وتهيئة وتسيير مناطق صناعية ومناطق النشاط والتي سنتحدث عنها في المطلب الثاني ضمن الوعاء الذي يشكل العقار الصناعي.

بعدها صدر المرسوم التنفيذي رقم 18-335 المؤرخ في 22 ديسمبر 2018 الذي حدد من خلاله المشرع شروط وكيفية تطبيق الرسم على قطع الأراضي المهيأة ذات الوجهة الصناعية غير المستغلة،<sup>(1)</sup> تطبيقا لنص المادة 76 من قانون المالية التكميلي سنة 2015 المذكور أعلاه.

وبموجب قانون المالية لسنة 2018 قام المشرع الجزائري بتعديل أحكام المادة 76 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 حيث رفع من نسبة الرسم السنوية على قطعة الأرض المهيأة الغير مستغلة لتحدد 5% بدلا من 3%<sup>(2)</sup>.

وفي إطار إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات التي تشكل الوعاء العقاري للعقار الصناعي أصدر مجلس المحاسبة التقرير السنوي لسنة 2020 والذي أفرج فيه عن البرنامجين الأكثر أهمية في هذه العملية، تعلق البرنامج الأول بالبرنامج المركزي لإعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، والبرنامج الثاني بإنجاز 50 منطقته صناعية جديدة.<sup>(3)</sup>

وبالنظر إلى قانون المالية لسنة 2020 نجده رخص منح الإمتياز بالتراضي بموجب قرار من الوالي وذلك بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار.<sup>(4)</sup>

(1) يُنظر: المرسوم التنفيذي رقم 18-355 المؤرخ في 22 ديسمبر 2018 المحدد لشروط وكيفيات تطبيق الرسم على قطع الأراضي المهيأة ذات الوجهة الصناعية غير المستغلة، الجريدة الرسمية رقم 77 لسنة 2018.

(2) يُنظر: المادة 104 من القانون رقم 17-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية رقم 76 لسنة 2018.

(3) يُنظر: الملحق رقم 01 المتضمن التقرير السنوي لمجلس المحاسبة لسنة 2020، ص 97.

(4) يُنظر: المادة 118 من القانون لرقم 19-14 المؤرخ في 11 ديسمبر 2019 المتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية لسنة 2019.

## الفرع الثاني: تحديد تعريف العقار الصناعي.

بداية نشير إلى أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا تشريعيا للعقار الصناعي بل ترك هذه المهمة للفقهاء والباحثين، وعلى هذا الأساس سوف نتطرق إلى تعريف العقار الصناعي في النقاط الآتية:

### أولا/ التعريف اللغوي للعقار الصناعي.

**العَقَّارُ:** بفتح العين، كل ملك له أصل وقرار ثابت كالأرض والدور والشجر والنخل، وهو مأخوذ من عقر الدار - أصله -، وجمعه عقارات، ويقابله المنقول.<sup>(1)</sup>  
ويقال كل ملك ثابت له أصل غير منقول كالأرض.<sup>(2)</sup>

**الصِنَاعَة:** كل علم أو فن مارسه الإنسان حتى يمهر فيه ويصبح حرفة له كالحياسة والطب وغيرها، وهي فن إستخراج المواد الأولية وعملها وتحويلها إلى مواد للإستعمال،<sup>(3)</sup> والصناعة ما تستصنع من أمر.<sup>(4)</sup>

(1) مجموعة من المؤلفين، كتاب مجلة البحوث الإسلامية، المكتبة الشاملة الحديثة، جزء 75، ص 289.

(2) عمر أحمد مختار، معجم اللغة العربية المعاصرة، المجلد الأول، الطبعة الأولى، عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة، 2008، ص 1528.

(3) عمر أحمد مختار، المعجم نفسه، ص 1324.

(4) جمال الدين ابن منظور، لسان العرب، دار المعارف للطباعة والنشر، القاهرة، ص 05-25.

## ثانيا/ التعريف الفقهي للبحوث الصناعية.

البحوث حسب رأي فقهاء علم الجغرافيا يمثل المساحة الجغرافية أو الرقعة الأرضية المحددة لإقامة المنشآت الصناعية.(1)

ويتطلب إختيار الموقع الجغرافي المحدد مرحلتين أساسيتين: مرحلة التوطن العام (2) الذي يتمثل في تحديد أو إختيار المساحة الجغرافية (الجهة، البلدية)، التي سينجز فيها المشروع الصناعي، ومرحلة التوطن الخاص الذي يتضمن تحديد الموقع بالضبط الذي ستنشأ فيه المنشأة الصناعية.(3)

ويستلزم إختيار الموقع عملية تخطيط شاملة، من خلالها يتم دراسة المتغيرات وتحديد المواقع المتوافقة مع الضوابط الحاكمة والأخذ في الإعتبار التأثيرات البيئية والاجتماعية والإقتصادية.(4)

بينما ارتبط مفهوم البحوث الصناعية عند الفقهاء الإقتصاديين بمفهوم المال المخصص للإستثمار بحيث يتم الإنفاق على الأصول من أراضي ومباني خلال فترة زمنية محددة بقصد زيادة إنتاجيتها وإضافة جديدة في ثروة المجتمع.(5)

(1) حنان خوادجية سميحة، النظام القانوني للبحوث الصناعية في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم، شعبة القانون

الخاص، القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2014/2015، ص 15.

(2) التوطن لغة: هو إتحاد موقع ما وإقامة فيه موطن لشيء ما. أنظر في ذلك مجموعة أحمد العيد وآخرون، المعجم العربي الأساسي، المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم، 1989.

التوطن الصناعي: يعني إختيار وسط أو بيئة معينة لإقامة صناعة أو صناعات معينة، أنظر في ذلك: صهيب خبابة، دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورو مغاربية- دراسة مقارنة بين فرنسا والجزائر-، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه في العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس- سطيف، 2011/2012، ص 12.

(3) حنان خوادجية سميحة، المرجع نفسه، ص 15.

(4) أحمد صديقي، عبد الله الطيبي، (آليات دعم وتطوير المناطق الصناعية في الجزائر من أجل تحقيق التنمية المستدامة)، مقال منشور بمجلة الإقتصاد وإدارة الأعمال، أحمد دراية- جامعة أدرار، 2017، ص 82.

(5) حنان خوادجية سميحة، المرجع نفسه، ص 16.

مما سبق نستنتج أن العقار الصناعي حسب وجهة نظر فقهاء علم الجغرافيا الإقتصادي يقصد به المساحة الجغرافية أو الأرض المخصصة للإستثمار وما اتصل بها من مال بهدف إقامة المشاريع الإستثمارية الصناعية لتحقيق التنمية الإقتصادية.

### ثالثا/ التعريف القانوني للعقار الصناعي.

لم يتعرض المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية التي نظم بها العقار الصناعي إلى تحديد مفهومه، وإنما إكتفى بتحديد القواعد العامة والأدوات القانونية التي تنظمه، ولذلك سنتطرق إلى التعريف القانوني للعقار، وشرح مفهوم الصناعة كالآتي:

**العقار:** عرف المشرع الجزائري العقار في نص المادة 683-01 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني بأنه: «كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول»<sup>(1)</sup> وحسب تقسيم المشرع الجزائري للأشياء فإنها تقسم إلى عقارات ومنقولات ولقد توسعت النصوص القانونية في تنظيم العقار وما يرد عليه حيث اعتبر المنقولات المخصصة لخدمة العقار عقارا بالتخصيص.

يعتبر عقارا بالتخصيص المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو إستغلاله، فالعقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته رسده مالكة لخدمة أو إستغلال عقار بطبيعته هو أيضا مملوكا له.<sup>(2)</sup>

**الصناعة:** «تعد الصناعة ظاهرة إقتصادية وإجتماعية وحضارية في كل بلد من بلدان العالم، فالصناعة عملية معقدة تمتد جذورها إلى بنية المجتمع وتؤثر في تركيبه الحضاري والمادي مما قد يؤدي الى تطوره إقتصاديا وإجتماعيا وعمرانيا، وفي الوقت نفسه تتأثر الصناعة بالعوامل الإقتصادية والإجتماعية والسياسية لذلك المجتمع».<sup>(3)</sup>

(1) يُنظر: المادة 683 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجديدة الرسمية رقم 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم.

(2) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال-، الجزء 8، دار إحياء التراث العربي، لبنان، ص 29.

(3) صهيبي خبايا، المرجع السابق، ص 12.

كما يمكن تعريف الصناعة: «بمفهوم المخالفة للزراعة والتجارة، هي نوع من تنظيم للنشاط الإقتصادي لإنتاج السلع عن طريق تحويل المواد الأولية». (1)

كما يمكن تعريفها بأنها: «هي النشاط الانساني غير الفلاحي الذي يسعى إلى إنتاج أو إحداث التعديل على الأشياء والمواد بهدف تحقيق غاية محدودة». (2)

وحسب مذكرة وزارة المساهمات وترقية الإستثمارات رقم 533 المؤرخة في ماي 2006 فإنها عرفت العقار الصناعي على أنه: «العقار الصناعي أو كما يسمى بالعقار الإقتصادي مجموع الأراضي الموجهة لإنشاء وحدات إنتاج السلع والخدمات». (3)

من خلال التعاريف السابقة يمكن القول بأن العقار الصناعي هو الحيز المكاني المنشأ بموجب أمر قانوني والموجه لإنشاء قاعدة إنتاجية للسلع عن طريق تحويل مواد أولية خلال فتره زمنية محددة، بهدف إقامة مشاريع إستثمارية في إطار تنمية الإقتصاد الوطني.

### الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للعقار الصناعي.

من بين الإشكاليات المطروحة بشأن العقار الصناعي مشكلة تحديد طبيعته القانونية فهو يتفرد بالعديد من الخصائص والمميزات التي تجعل من طبيعته القانونية متميزة، الأمر الذي إستوجب منا محاولة تحديد طبيعته القانونية ضمن النقاط الآتية:

#### أولاً/ الطبيعة القانونية للأملاك العقارية في ظل القانون رقم 90-30.

بالرجوع إلى نص المادة 23 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، (4) نجد أن المشرع الجزائري قد قسم الأملاك العقارية إلى ثلاثة أصناف قانونية

(1) حنان خوادجية سميحة، المرجع السابق، ص 19.

(2) صهيب خبابة، المرجع نفسه، ص 12.

(3) حنان سميحة خوادجية، المرجع نفسه، ص 20.

(4) يُنظر: المادة من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49 لسنة 1990.

متمثلة في: الأملاك الوطنية، الأملاك الخاصة والأملاك الوقفية والتي تعتبر صنف قانوني لا يدخل ضمن العقار الصناعي بإعتبارها أملاك ذات منفعة وخير.<sup>(1)</sup>

والأملاك الوطنية هي مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة.

تتطوي الأملاك الوطنية على صنفين من الأملاك هما: الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة<sup>(2)</sup> حيث تبنت المادة 03 من القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية<sup>(3)</sup> معايير الفصل بينهما والتي تمثلت في معيارين أساسيين هما: معيار عدم قابلية التملك الخاص والمعيار الوظيفي.<sup>(4)</sup>

يقوم معيار عدم قابلية التملك الخاص على إعتبار أن الأملاك الوطنية العمومية تملك هذه الخاصية بحكم طبيعتها وبسبب التخصيص الذي أعدت له، في حين المعيار الوظيفي يتعلق بوظيفة المال العام فإذا أستغل لتحقيق المنفعة العامة أو خصص للمرافق العامة يكون هذا المال جزء من الأملاك الوطنية العمومية، أما إذا كانت للأملاك الوطنية وظيفة إقتصادية ومالية فإنها تعتبر جزء من الأملاك الوطنية الخاصة.<sup>(5)</sup>

تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية الموجهة للإستعمال الجماعي والموضوع تحت تصرف الجمهور سواء بطريقة مباشرة أو بواسطة مرفق عام مثل (الحدائق المهيأة، الموارد الطبيعية السطحية والجوفية).

أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي تتكون من العقارات والمنقولات المختلفة الأنواع غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية،<sup>(6)</sup> والتي تخضع في تسييرها للقوانين والتنظيمات التي توجه هذه الأملاك لأهداف وأغراض تخدم التقدم الإقتصادي

(1) حنان خوادجية سميحة، المرجع السابق، ص 31.

(2) بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2001، ص 36.

(3) أنظر المادة 03 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية رقم 52 لسنة 1990.

(4) حنان خوادجية سميحة، المرجع نفسه، ص 31.

(5) حنان خوادجية سميحة، المرجع نفسه، ص ص 31-32.

(6) بن رقية بن يوسف، المرجع نفسه، ص 36.

والإجتماعي،<sup>(1)</sup> وتطبيقا لمعايير التصنيف بين الأملاك الوطنية والأملاك الوطنية الخاصة فإن العقار التابع للدولة أو جماعاتها المحلية الموجه للإستثمار الصناعي يعتبر من الأملاك الوطنية الخاصة، وذلك بالنظر لطبيعته الإقتصادية التي تجعله يخضع إلى أحكام القانون الخاص كما يمكن أن يخضع لنظام قانوني مختلط.<sup>(2)</sup>

أما الأملاك الخاصة فهي تمثل حق عيني يخول لصاحبه سلطات قانونية يمارسها على عقاره وإذا إصطدمت هذه السلطات مع المصالح العامة أو الخاصة فإنها تقيد حقوق المالك مراعاة للمصالح العام<sup>(3)</sup> وذلك نظرا لكون الملكية العقارية الخاصة لا تعد حقا مطلقا لا يجوز المساس به بل إلى جانب كونها ميزة يتمتع بها المالك أصبحت وظيفة إجتماعية.<sup>(4)</sup>

كما إعتبرها القانون رقم 90-25 بأنها هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري والحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها وغرضها.<sup>(5)</sup>

#### ثانيا/ الطبيعة القانونية للأملاك العقارية في ظل القانون رقم 90-25.

يمثل قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1999 أحد الميكانيزمات القانونية للتحويل الإقتصادي ومرجع للسياسة العقارية الجديدة في الجزائر، حيث تدخل هذا القانون ليغير من طبيعة التعامل مع الملكية العقارية وحدد القوام التقني لها وأدوات تدخل الدولة وجماعاتها الإقليمية في تنظيمها.<sup>(6)</sup>

(1) بن رقية بن يوسف، المرجع نفسه، ص 38.

(2) حنان خوادجية سميحة، المرجع السابق، ص 32.

(3) حنان خوادجية سميحة، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة- منتوري، 2007-2008، ص 02.

(4) أحمد خالدي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة- في التشريع الجزائري-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر-1-، 2013/2014، ص 01.

(5) يُنظر: المادة 27 من القانون رقم 90-25 السابق ذكره.

(6) حنان خوادجية سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 34.

الأملك العقارية في مفهوم هذا القانون وبموجب المادة 02 منه: «هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية»،<sup>(1)</sup> والتي صنفها المشرع الجزائري في نص المادة 03 منه تصنيف يشكل القوام التقني للأملك العقارية<sup>(2)</sup> كالآتي:

- الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية.
- الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية.
- الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية.
- الأراضي الحلقائية.
- الأراضي الصحراوية.
- الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير.
- المساحات والمواقع المحمية.

وبالنظر إلى نص المادة 20 من نفس القانون نجد أن المشرع قد عرف الأراضي العامرة بأنها: «هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها»،<sup>(3)</sup> أما الأراضي القابلة للتعمير فقد عرفت المادة 21 من نفس القانون بأنها: «هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير»،<sup>(4)</sup> وبالرجوع إلى نص المادة 66 منه فإنه يعتبر أدوات التهيئة والتعمير هي التي تحدد قوام الأراضي العمرانية<sup>(5)</sup> والتي تتكفل بإعداد التوازن وتنظيم وظائف الأرض المخصصة للسكن، الفلاحة أو الصناعة، وكذا أنماط البناءات ومختلف الأنشطة، وهو ما يجعل العقار الصناعي ينطوي ضمن الأراضي العامرة والقابلة للتعمير.<sup>(6)</sup>

### ثالثا/ تمييز العقار الصناعي عن غيره من الأنظمة العقارية المشابهة.

(1) يُنظر: المادة 02 من القانون رقم 90-25 السابق ذكره.

(2) يُنظر: المادة 03 من القانون رقم 90-25 نفسه.

(3) يُنظر: المادة 20 من القانون رقم 90-25 نفسه.

(4) يُنظر: المادة 21 من القانون رقم 90-25 نفسه.

(5) يُنظر: المادة 66 من القانون رقم 90-25 نفسه.

(6) حنان خوادجية سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 34.

على أساس القوام التقني للأملاك العقارية الذي تضمنه قانون التوجيه العقاري يمكن تمييز العقار الصناعي عن إستخدامات بعض الأنظمة العقارية المشابهة له منها: العقار الفلاحي والعقار السياحي.

العقار الفلاحي في مفهوم قانون التوجيه العقاري وبموجب المادة 04 منه قد عرفتة على أنه: «هو كل أرض تنتج بتدخل الانسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاكا مباشرا أو بعد تحويله»،<sup>(1)</sup> وهذا التعريف الذي يوظف المصطلحات التقنية المستعملة في الإقتصاد الزراعي يوحي أن العقار الفلاحي هو: «الأرض الذي يستثمر فيها الإنسان فتصبح قابلة للإستصلاح والزراعة وتعطي إنتاجا يستهلك من طرف البشر والحيوان أو يستهلك في الصناعة». <sup>(2)</sup>

يمكن تمييز العقار الفلاحي عن العقار الصناعي من عدة نواحي إذ أن العقار الفلاحي يرتبط مباشرة بالأراضي الفلاحية أو التي تكون موجهة للزراعة <sup>(3)</sup> ، أما العقار الصناعي فهو موجه للإستثمار الإقتصادي عن طريق الإمتياز المشهر في المحافظة العقارية يمنحه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،<sup>(4)</sup> أما بخصوص تدخل المستثمر الأجنبي فبالنسبة للعقار الصناعي يعتبر المستثمر الأجنبي عامل فعال لكونه يجذب رؤوس الأموال الأجنبية حيث أكد المشرع الجزائري على معاملة المستثمر الأجنبي بنفس معاملة المستثمر الوطني أما العقار الفلاحي فقد قام المشرع الجزائري بإستبعاد المستثمر الأجنبي منه.<sup>(5)</sup>

أما بالنسبة للعقار السياحي يمكن تعريفه على أنه: «مجموعة من الأراضي والمباني المخصصة للأنشطة السياحية والتي تشكل جزء من مناطق التوسع والمواقع السياحية بما فيها الآثار والمدن الأثرية ذات الأهمية التاريخية أو الفنية و الأسطورية أو الثقافية وتكون

(1) يُنظر: المادة 04 من القانون رقم 90-25 نفسه.

(2) حنان خوادجية سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع نفسه، ص 35.

(3) مفيدة لمزري، (العقار الصناعي كآلية الإنعاش الإستثمار ودعم التنمية الإقتصادية)، مقال منشور في مجلة القانون

الدولي والتنمية، المركز الجامعي عبد بوالصوف- ميلة ، المجلد 07 العدد 02، 2020، ص 71.

(4) مفيدة لمزري، المرجع نفسه، ص 72.

(5) مفيدة لمزري، المرجع نفسه، ص 73.

محل تصنيف خاصة»<sup>(1)</sup>، يعتبر العامل المشترك ما بين العقاريين في أن العقار الموجه للإستثمار في مجال العقار الصناعي يهدف لتحقيق الربح المالي وكذلك نفس الأمر بالنسبة للعقار السياحي كونه يجلب السياح والتي تدر كذلك ربحا ماليا.<sup>(2)</sup>

كما أن الإستثمار الأجنبي في العقار الصناعي محفز بالعديد من الإمتيازات وهو نفس الأمر بالنسبة للعقار السياحي الذي يمنح بموجب عقد الإمتياز بالتراضي،<sup>(3)</sup> بينما يقوم الإختلاف بين العقار الصناعي والعقار السياحي أولا من حيث الطبيعة القانونية فالعقار السياحي يتوسع في طبيعته القانونية إلى أراضي الأملاك الوطنية العمومية، بينما يتمثل ثاني إختلاف يقوم بينهما كون العقار السياحي موجه بالأساس للنشاطات السياحية التي تدخل في نطاق قطاع الخدمات، في حين العقار الصناعي موجه للنشاطات الإنتاجية على وجه الخصوص.<sup>(4)</sup>

#### المطلب الثاني: الوعاء العقاري للعقار الصناعي.

تتطوي الأوعية العقارية المخصصة لإستقبال المشاريع الاستثمارية الصناعية والإنتاجية على العديد من المناطق التي عالج المشرع الجزائري إطارها القانوني والتنظيمي تحت مفهوم حافظة العقار الصناعي، الأمر الذي جعلنا نتطرق إلى دراستها ضمن الفروع الآتية:

#### الفرع الأول: المناطق المهيأة.

تتقسم الحافظة العقارية للعقار الصناعي في إطار المناطق المهيأة إلى مناطق صناعية ومناطق النشاطات، وعليه شوف نتطرق إلى الوعاء العقاري للمناطق المهيأة من خلال النقاط التالية:

(1) حنان خوادجية سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 36.

(2) مفيدة لمزري، المرجع نفسه، ص 74.

(3) مفيدة لمزري، المرجع نفسه، ص 74.

(4) حنان خوادجية سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع نفسه، ص 36.

## أولاً/ المناطق الصناعية.

تعتبر المناطق الصناعية الإطار الأول لتنظيم الوعاء العقاري وتوفيره لصالح المستثمرين،<sup>(1)</sup> في عام 1973 ظهرت ما تسمى بالمناطق الصناعية وذلك بصدور القانون رقم 45-73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية على مستوى إقليم البلديات والولايات عبر كامل التراب الوطني.<sup>(2)</sup>

لم يعرف المشرع الجزائري تعريفا محددا للمناطق الصناعية، لكن بادرت بعض الوزارات التي لها علاقة مباشرة مع هذه المناطق في تعريفها،<sup>(3)</sup> من بينها وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة في تقريرها الصادر بتاريخ 22 فيفري 1988 التي عرفتها: «المناطق الصناعية هي ذلك المكان الذي يجب أن يوفر للمؤسسة الإطار الملائم للعمل والازدهار إذ تمثل موجهها أساسيا في ترقية الإستثمارات وتحسن نجاعة المؤسسة».<sup>(4)</sup>

كذلك عرفت المناطق الصناعية في تقرير وزارة تهيئة الإقليم والبيئة المؤرخ في 21 جويلية 1988 بأنها: «مساحة تمنح للمؤسسة المحيط الملائم والإيجابي للعمل، وتشكل عاملا مهما من عوامل ترقية الإستثمار وتحسين مردود المؤسسة».<sup>(5)</sup>

كما تعرف المناطق الصناعية على أنها: «تجاور أكثر من منشأة صناعية بغض النظر عن سعة إنتاجها في منطقة جغرافية واحدة».<sup>(6)</sup>

لعب الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية الذي وضع تحت وصاية وزارة الأشغال العمومية والبناء بموجب المرسوم رقم 63-217 المتعلق بتشكيل مجلس مراقبة الصندوق

(1) فاطمة تاتولت، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والإجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، السنة الجامعية 2014/2015، ص 13.

(2) مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2006، ص 12.

(3) حنان خوادجية سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 50.

(4) كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر، 2019، ص 07.

(5) حنان خوادجية سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 51.

(6) صهيب خبابية، المرجع السابق، ص 26.

الجزائري للتهيئة العمرانية، سواء في ما يتعلق بالتخطيط المجال أو في عملية إنشاء المناطق الصناعية وإدارتها.<sup>(1)</sup>

وبالنظر الى المرسوم 84-56 المؤرخ في 03 مارس 1984 السابق نجده قد حدد كفاءات تسيير المناطق الصناعية.<sup>(2)</sup>

توسعت إختصاصات مجلس مراقبة الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ليشمل مهام التخطيط وبالنظر للأهمية الكبيرة لوظيفة التخطيط أسندت هذه المهمة لوزارة قائمة بذاتها عرفت بوزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، وفي إطار هذه الاصلاحات التي انعكست بدورها على الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية تمت إعادة هيكلته.<sup>(3)</sup>

وبالتالي تم حل الصندوق الوطني الجزائري للتهيئة العمرانية بموجب المرسوم رقم 275/80 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 المتضمن حل الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية ونقل أموالهم وأنشطته وهياكله<sup>(4)</sup> ، التي كانت على عاتقه الى هيئتين مستحدثتين هما:

- الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية بموجب المرسوم 80-277 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية<sup>(5)</sup> .

- المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني الذي تم وضعه تحت وصاية وزير الإسكان والمنظم بموجب المرسوم رقم 80-277 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 والمتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني<sup>(6)</sup> .

(1) كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 10.

(2) يُنظر: المرسوم التنفيذي رقم 84-56 السابق ذكره.

(3) كريمة شايب باشا، المرجع نفسه، ص 10.

(4) فاطمة تاتولت، المرجع السابق، ص 16.

(5) كريمة شايب باشا، المرجع نفسه، ص 10.

(6) فاطمة تاتولت، المرجع نفسه، ص 17.

لكنه لم يعمر طويلا فتم حله بموجب المرسوم رقم 83-154 المؤرخ في 05 مارس 1983 المتضمن حل المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني وتحويل ممتلكاته وأعماله ومستخدميه وإستبداله بجهاز آخر يدعى المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير.<sup>(1)</sup>

أدمج المشرع الجزائري بعض مهام الأجهزة المكلفة بالتهيئة ومهام الأجهزة المكلفة بالتسيير أو الإدارة في المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 والذي يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، وكذا في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 الذي يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية<sup>(2)</sup> ومن خلال هذا المرسوم لقد تم تحديد طبيعة الهيئة المخول لها أمر إدارة المناطق الصناعية.<sup>(3)</sup>

حيث تتولى إدارة المناطق الصناعية كل هيئة حسب الحالات التالية:

- مؤسسة عمومية ذات طابع إقتصادي إذا أقيم في المنطقة الصناعية أعمال ذات مصلحة محلية أو أعمال متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة.<sup>(4)</sup>

- مؤسسة ذات طابع إقتصادي إذا أقيم في المنطقة الصناعية نشاطات ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية واحدة.<sup>(5)</sup>

(1) كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 11.

(2) كريمة شايب باشا، المرجع نفسه، ص 13.

(3) كريمة شايب باشا، المرجع نفسه، ص 15.

(4) فاطمة تاتولت، المرجع السابق، ص 27.

(5) كريمة شايب باشا، المرجع نفسه، ص 15.

- عن طريق وحدة متخصصة بموجب القانون وفي إطار التنظيمات المعمول بها، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة،<sup>(1)</sup> مثال ذلك قطاع المحروقات.<sup>(2)</sup>

وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمحدد لقانونها الأساسي، تم إستحداث مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، المسماة " بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري " تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الإستثمارات، والتي أوكلت إليه عدة مهام متمثلة في مهمة التسيير الترقية الوساطة والضبط العقاري لمناطق العقار الصناعي، وذلك بهدف ترقية الإستثمار،<sup>(3)</sup> وتطبيقا لهذا المرسوم كلفت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بمتابعة مهمة إنجاز المناطق الصناعية الجديدة الستة (06) وهي: (القصر - بجاية، قصر البخاري - المدية، الأربعطاش - بومرداس، واد نشو - غرداية، وواد بن دامو - تلمسان، سيدي بلعباس - سيدي بلعباس).<sup>(4)</sup>

### ثانيا/ مناطق النشاطات.

إن مناطق النشاطات ليست وليدة المشرع الجزائري بل هي تجربة دولية سابقة<sup>(5)</sup>، وفي غياب وجود تعريف تشريعي واضح لمناطق النشاط نجد تقرير وزارة المساهمات وترقية الإستثمارات رقم 533 المؤرخ في ماي 2006 قد عرفها على أنها: «مناطق النشاط مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لإستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين، والملاك الشاغلين». <sup>(6)</sup>

(1) مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 13.

(2) كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 15.

(3) يُنظر: المواد من 01 إلى 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمحدد لقانونها الأساسي، الجريدة الرسمية رقم 27 لسنة 2007.

(4) يُنظر: موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري [www.aniref.dz](http://www.aniref.dz) تاريخ الدخول 16-04-2021.

(5) كريمة شايب باشا، المرجع نفسه، ص 22.

(6) حنان خوادجية سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 61.

كما يمكن تعريفها بأنها: «فضاء ذو مساحة ذات حجم صغير مجهزة وصالحة موجهة إلى إنشاء الصناعات الصغيرة والمتوسطة»، فهي تعتبر فضاء عقاري أقل حجما من المناطق الصناعية.<sup>(1)</sup>

حسب إحصائية خاصة بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والتي نشرتها في الموقع الإلكتروني الخاص بها فقد بلغ عدد مناطق النشاطات في الجزائر 520 منطقة على مساحة تقدر ب 85000 هكتار مقسمة على 305000 قطعة.<sup>(2)</sup>

إن مناطق النشاطات غالبا ما تكون ناتجة عن مبادرات محلية،<sup>(3)</sup> حيث تم إنشاؤها بمبادرة من البلدية،<sup>(4)</sup> وذلك تطبيقا للأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات،<sup>(5)</sup> مستندة في ذلك لمخططات التعمير المنظمة بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف ذكره،<sup>(6)</sup> كما يمكن أن تنشأ مناطق النشاطات الصناعية عن طريق الوكالات العقارية المحلية.<sup>(7)</sup>

وفي غياب وجود إطار قانوني واضح ينظم مناطق النشاطات، فإنها تخضع لأحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

وفي إطار تسوية الملكية العقارية للعقارات الممنوحة لصالح البلديات نصت المادة 86 من نفس القانون على أن تدمج نهائيا الأراضي الداخلة في نطاق عملية التعمير التي

(1) فاطمة تاتولت، المرجع السابق، ص 13.

(2) محمد ضويفي، ( التنظيم القانوني لمناطق النشاطات في الجزائر )، مقال منشور في مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، ص 110.

(3) كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 24.

(4) حنان شتوان ، نظرة بن ددوش قماري، ( العقار الصناعي كألية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد )، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم- جامعة عبد الحميد بن باديس، عدد 15، 2016، ص 685.

(5) يُنظر: الأمر رقم 74-26 السابق ذكره.

(6) حنان شتوان ، نظرة بن ددوش قماري، المرجع نفسه، ص 685.

(7) كريمة شايب باشا، المرجع نفسه، ص 26.

لم تدمج نهائياً في الاحتياطات العقارية للبلدية وذلك في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية.<sup>(1)</sup>

يتم تسيير مناطق النشاطات من قبل البلديات، غير أنه أوكلت هذه المهمة بعد ذلك إلى الوكالات المحلية العقارية،<sup>(2)</sup> التي تم إنشاؤها بموجب المرسوم رقم 04-86 المؤرخ في 07 جانفي 1986، والذي أقر المشرع في نص المادة الأولى منه أنه يمكن للبلديات في إطار تكوين إحتياطاتها العقارية وبيعها أن تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إقتصادي والمسماة بـ: "الوكالة العقارية المحلية".

والتي تولت القيام بعدة مهام من بينها ما يلي:

- تنفيذ العمليات المتعلقة بتكوين مجموع الإحتياطات العقارية مقيدة في ذلك بتوجيهات مخطط التعمير.

- القيام بالدراسات اللازمة لتهيئة المناطق الصناعية.<sup>(3)</sup>

وبالرجوع إلى أحكام المادة 73 من القانون رقم 25-90 فإن مهمة تسيير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية قد أوكلت إلى هيئات التسيير والتنظيم العقاريين<sup>(4)</sup> التي عرفت بإسم "الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين" المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 والتي تتمثل مهمتها الأساسية والعامّة في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية كما تقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية.<sup>(5)</sup>

في سنة 2003 وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل والمتمم لبعض أحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 السالف ذكره

(1) يُنظر: المادة 86 من القانون رقم 25-90 السابق ذكره.

(2) كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 27.

(3) أنظر المواد 01 و 02 من المرسوم رقم 04-86 المؤرخ في 07 جانفي 1986 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، الجريدة الرسمية رقم 01 لسنة 1986.

(4) يُنظر: المادة 73 من القانون رقم 25-90 السابق ذكره.

(5) يُنظر: المواد 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية رقم 56 لسنة 1990.

أصبحت المجالس الشعبية الولائية هي المكلفة بإنشاء الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، كما يمكن إنشاء فروع لهذه الوكالة على مستوى البلدية والدوائر الموجودة داخل الولاية نفسها، كما تنشأ على مستوى مصالح وزارة الداخلية والجماعات المحلية لجنة إستشارية برئاسة وزير الداخلية والجماعات المحلية أو ممثله،<sup>(1)</sup> والتي تعتبر محاولة من الدولة لوضع حد لإحتكار البلديات بالسوق العقارية.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: المناطق الخاصة و المناطق الحرة.

في ظل الانفتاح الاقتصادي الذي عرفته الجزائر بعد تبنيها النظام الليبرالي، و بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، فتح المشرع الجزائري باب الإستثمارات خاصة للمستثمر الأجنبي، الذي ألغى من خلاله قيود التمييز بين المستثمر سواء كان وطنيا أو أجنبيا، والذي يعد أول تشريع ظهرت فيه المناطق الخاصة والمناطق الحرة، وعلى هذا الأساس ارتأينا معالجة المناطق الخاصة ثم المناطق الحرة كالآتي:

#### أولا/ المناطق الخاصة.

ظهر هذا النوع من العقار الصناعي في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الإستثمار في الفصل الأول من الباب الثالث تحت عنوان " الإستثمارات المنجزة في المناطق الخاصة "<sup>(3)</sup> ، وقد نظم المشرع العقار الصناعي في هذه المناطق على شكل نوعين رئيسيين من المناطق هما:

- مناطق مطلوب ترقيتها (Z.A.P) Les zones à promouvoir

- مناطق التوسع الإقتصادي. (Z.E.E) Les zones d'extension Economique<sup>(4)</sup>

(1) يُنظر: المواد 01،02 و 06 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية، رقم 68 لسنة 2003.

(2) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 134.

(3) كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 33.

(4) مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 19.

نظم المشرع الحدود القانونية والجغرافية لهذه المناطق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها<sup>(1)</sup> في إطار تطبيق القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير كما هي مبينة بدقة<sup>(2)</sup> في القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية،<sup>(3)</sup> لا سيما المادة 51 منه، التي جاء في مضمونها أنه تتخذ من أجل تنمية المناطق تدابير تحفيزية ذات طابع إقتصادي وإجتماعي وضريبي مختلفة في إطار قوانين المالية والمخططات الوطنية للتنمية<sup>(4)</sup>.

وبالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها فإن المرسوم التشريعي رقم 93-12 لم ينشأها لأول مرة وإنما أكد وجودها ودعم الإستثمار بهذا ضمن المناطق الخاصة.<sup>(5)</sup>

فالمناطق المطلوب ترقيتها تعرف على أنها: «وحدات ترابية تحتاج إلى تنمية، وتقضي من منح تدابير تشجيعية وتحفيزية ذات طابع إقتصادي إجتماعي وضريبي في إطار قوانين المالية والمخططات الوطنية للتنمية»،<sup>(6)</sup> وهي مناطق تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها عن طريق قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية وبعد إستشارة السلطات المحلية يصدر هذا القرار الوزاري،<sup>(7)</sup> و يتم تحديد هذه المناطق بالإعتماد على المقاييس التي تعكس الضوابط الديموغرافية، المادية، الإجتماعية والاقتصادية، والمالية للبلديات.<sup>(8)</sup>

(1) يُنظر: المرسوم التنفيذي رقم 94-321 السابق ذكره.

(2) مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 19.

(3) يُنظر: القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية رقم 05 لسنة 1987.

(4) كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 34.

(5) مخلوف بوجردة، المرجع نفسه، ص 20.

(6) كريمة شايب باشا، المرجع نفسه، ص 34.

(7) محمود سردو، (تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير)، مقال منشور في مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة جيلالي بونعامة - خميس مليانة، عدد 02، 2019، ص 54.

(8) مخلوف بوجردة، المرجع نفسه، ص 20.

في سنة 2001 وبموجب القانون رقم 01-02 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة تم إعادة تنظيم المناطق الواجب ترقيتها، وطبقا للمادة 80 منه (1) حصرت المناطق المطلوب ترقيتها في ما يلي:

- الأقاليم المتميزة بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية منها الأقاليم الريفية التي تواجه صعوبات خاصة.
  - المناطق الحضرية الحساسة التي تتميز بوجود مجموعات كبرى أو أحياء سكنية متدهورة وبإختلال توازن حاد بين السكن والشغل.
  - كل إقليم يتطلب أعمالا ترقية خاصة من طرف الدولة.(2)
- أما مناطق التوسع الاقتصادي فهي تعتبر حديثة النشأة حيث لم يتعرض لها قانون التهيئة العمرانية والتي تشكل الفضاء الثاني للمناطق الخاصة.(3)
- يمكن تعريف مناطق التوسع الاقتصادي بالنظر إلى الحافظة المكونة لوعائها العقاري على أنها: «الفضاءات الجيو اقتصادية التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي أو تكامله وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية المطلوب حشدها ورفع شأنها أو الكفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها» وذلك طبقا للمادة 04 منه.(4)

ولا يندرج ضمن هذه المناطق:

- المناطق المطلوب ترقيتها.
- الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكنية الكبرى.(5)
- مساحات الإرتفاق أو الخدمة العمومية وخاصة المساحات التي تشمل عليها الموانئ والمطارات

(1) يُنظر: المادة 80 من القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية رقم 77 لسنة 2001.

(2) كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 37.

(3) كريمة شايب باشا، المرجع نفسه، ص 37.

(4) يُنظر: المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 السابق ذكره.

(5) محمود سردو، المرجع السابق، ص 54.

- مواقع المركبات السياحية والإستحمامية الكبرى التي تعد قائمتها بقرار من الوزير المكلف بالسياحة.(1)

### ثانيا/ المناطق الحرة.

إن فكرة إنشاء المناطق الحرة مستمدة من التشريعات المقارنة للإستثمار تعود بدايتها الأولى إلى مطلع القرن العشرين.(2)

تعرف المناطق الحرة على أنها: «مساحة معزولة مخصصة ومسيطر عليها تدار كخدمة عامة في أو مجاورة لميناء الدخول مزودة بخدمات النقل، التفريغ،،الفرز والمناولة، والتصنيع وعرض السلع، وإعادة الشحن المائي والبري والجوي، أي سلعة أجنبية أو محلية يمكن إدخالها إلى المنطقة دون خضوعها للقوانين الجمركية، أو دفع رسوم مستحقة».(3)

كما عرفتھا المحكمة الدائمة للعدل الدولي في قرار لها صادر بتاريخ جويلية 1930 على أنها: «قطعة ترابية من إقليم دولة سيادة تتداول فيها السلع وكأنها خارج نطاق الإقليم الجمركي حيث تكتفي الدولة بنظام جمركي مبسط كما ينحصر نشاط المقيمين بها على الإنتاج بغلاف التصدير».(4)

وقد عرفها المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المتضمن المناطق الحرة ضمن أحكام المادة 02 منه بأنها: «هي مساحات مضبوطة حدودها تمارس فيها أنشطة وخدمات صناعية أو تجارية ويمكن أن تشمل أرض الأساس على مطار أو ملك وطني مينائي أو تقع بالقرب من ميناء أو مطار أو منطقة صناعية ويتم إنشاء المنطقة الحرة بواسطة مرسوم تنفيذي بناء على إقتراح الوزير المكلف بالمالية».(5)

(1) كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 39.

(2) كريمة شايب باشا، المرجع نفسه، ص 43.

(3) سميرة بن أحمد ، نذير هداجي، ( دور المناطق الصناعية والمناطق الحرة كمناطق استثمارية خاصة في تعزيز النمو الاقتصادي لمجتمعات عربية مع الإشارة إلى تجربة شركة كوندور إلكترونيك ببرج بوعربريج والمنطقة الحرة جبل

علي ) ، مقال منشور بمجلة إيكوفان، جامعة بشار - الجزائر، المجلد 02، عدد 02، ص 21.

(4) كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 43 ص 44.

(5) يُنظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320.

إن جميع الأملاك العقارية من أراضي ومباني المكونة للوعاء العقاري للمنطقة الحرة هي أملاك وطنية عمومية للدولة<sup>(1)</sup> تطبيقاً للشروط المحددة في نص المادة 13 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية السابق ذكره.<sup>(2)</sup>

وبالرجوع إلى أحكام المادة 31 من القانون رقم 90-30 السابق ذكره،<sup>(3)</sup> نجد أن المشرع يدمج أراضي المنطقة الحرة ضمن دائرة الملكية العامة الخاضعة لأحكام المادة 17 من دستور 1989،<sup>(4)</sup> وبما أن الأملاك العقارية التي تشتمل عليها المنطقة الحرة تعد من الأملاك العمومية للدولة فإنها تخضع في تسييرها إلى مبدأ عدم قابلية التصرف، التقادم والحجز، وهذا ما يشكل صعوبة قانونية في تكييف طبيعة التصرف العقاري الواقع في هذه المناطق.<sup>(5)</sup>

**الفرع الثالث: المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة والأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.**

تنقسم الحافظة العقارية للعقار الصناعي في إطار القوانين والتنظيمات الجديدة لتطوير الاستثمار إلى المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة والأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وعليه سوف نتطرق إليهما وفق ما يأتي:  
**أولاً/ المناطق التي تتطلب مساهمة تنميتها مساهمة خاصة من الدولة.**

قد جعل المشرع من مستويات مساهمة في التهيئة والتحضير القاعدي للاستثمار، المعيار الأساسي في تحديد المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، وتتميز هذه المناطق بأنها تعرف تخلفاً مما يتطلب من الدولة ودعمها لإعادة هيكلة وتنشيط قواعدها للإنتاج والخدمات.<sup>(6)</sup>

(1) مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 25.

(2) يُنظر: المادة 13 من القانون رقم 90-30 السابق ذكره.

(3) يُنظر: المادة 31 من القانون رقم 90-30 نفسه.

(4) كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 44.

(5) كريمة شايب باشا، المرجع نفسه، ص 45.

(6) حنان خوادجية سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 75.

ويتولى المجلس الوطني للاستثمار تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية وطبيعة العقارات الواقعة عليها.<sup>(1)</sup>

ثانيا/ الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

تم إدراج العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية ضمن تنظيم العقار الصناعي في إطار قانون تطوير الإستثمار باعتبار أن هذا العقار ناتج عن حل بعض المؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا تلك التي مستها الخصخصة، والتي يترتب عنها التحويل الكلي أو الجزئي للتراث المالي للمؤسسة العمومية، إلى القطاع الخاص من خلال التنازل عن أسهم تمثل نصيب المساهمين على التراث المالي، بما فيه العقار الذي تمتلكه المؤسسة محل الخصخصة، أو عن طريق التنازل عن أصول تشكل وحدة استغلال مستقلة في المؤسسة التابعة للدولة.<sup>(2)</sup>

(1) كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 50.

(2) حنان خوادجية سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 81.

## المبحث الثاني: مفهوم التنمية المستدامة.

بهدف توضيح مفهوم التنمية المستدامة وعلاقتها بالعقار الصناعي ارتأينا معالجة مفهومها من خلال تحديد تعريفها ثم التعرّيج على مبادئها وأبعادها، ثم دراسة علاقتها بالعقار الصناعي وفق المطالب الآتية:

### المطلب الأول: التأسيس المفاهيمي للتنمية المستدامة.

من أجل إزالة الغموض على مصطلح التنمية المستدامة إقتضى منا الأمر توضيح مدلول التنمية المستدامة المادي، الاقتصادي والعلمي، ثم تسليط الضوء على مبادئها وتجربتها في الجزائر في الفروع الآتية:

### الفرع الأول: تعريف التنمية المستدامة.

بداية نشير إلى أن التنمية المستدامة تعد فكرة حديثة النشأة في الفكر التنموي وذلك ما نتج عنه عدم وجود تعريف متفق عليه بالنسبة لها وعلى هذا الأساس سوف نتطرق إلى تعريف التنمية المستدامة في النقاط الآتية:

### أولا/ التعريف المادي للتنمية المستدامة.

يمكن تعريف التنمية كأصل عام على أنها: «التنمية هي عملية شاملة مستمرة اقتصادية واجتماعية وثقافية وسياسية، تهدف إلى تحقيق تقدم مستمر في حياة الأفراد ورفاهيتهم وذلك من خلال مساهمة جميع أفراد المجتمع وعلى أساس التوزيع العادل لعائداتها»<sup>(1)</sup>.

وبصفة عامة فإن مفهوم التنمية هو عمل مبرمج يهدف إلى الرفع من مستوى الفرد والمجتمع في كافة المجالات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والسياسية وذلك تطبيقا لتعريف هيئة الأمم المتحدة سنة 1956 على أنها: «هي العملية التي يمكن بمقتضاها توجيه كافة الجهود لجميع أفراد المجتمع بهدف خلق ظروف اجتماعية واقتصادية ملائمة

(1) أمنة وزاني ، محمد الأمين نويري، ( العقار والتنمية المستدامة )، مقال منشور بمجلة المنار لبحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة بسكرة، عدد 07، 2018، ص 294.

في المجتمعات المحلية ومساعدتها على الإدماج في حياة المجتمع والإسهام في تقدمها أقصى ما يمكن». (1)

بينما يعرف النمو الاقتصادي بأنه: «الزيادة المستمرة في كمية السلع والخدمات المنتجة من طرف الفرد في محيط اقتصادي معين، كما يعرف بأنه النمو الاقتصادي هو حدوث الزيادة مستمرة في متوسط دخل الفرد الحقيقي مع مرور الزمن». (2)

أما بالنسبة للإستدامة يمكن تعريفها على أنها: «استمرارية الموارد الطبيعية لأجيال الحاضر والمستقبل والمحافظة على خصائصها»، كما يعرفها الدكتور خالد مصطفى قاسم: «التنمية المستدامة هي التي تلبي إحتياجات الحاضر دون الإخلال بقدرات الأجيال القادمة». (3)

بعد ظهور تقرير لجنة برودتلاند "Brudtland" الذي أعدته اللجنة العالمية للبيئة والتنمية سنة 1987 عرفت التنمية المستدامة على أنها: «هي التنمية التي تلبي الإحتياجات الحالية الراهنة دون المساس بحقوق الأجيال القادمة في تلبية إحتياجاتهم». (4) ومنه يمكن القول بأن التعريف المادي للتنمية المستدامة ينصب على ضرورة استخدام الموارد الطبيعية المتجددة بطريقة لا تؤدي إلى فنائها أو تدهورها مع إحترام حقوق الأجيال المستقبلية (5).

(1) عبد القادر روشو، ( نمط تسيير العقار الصناعي وانعكاساته على التنمية المحلية في الجزائر )، مقال منشور في مجلة الإقتصاد الحديث والتنمية المستدامة، تيسمبيلت المركز الجامعي - أحمد بن يحي الوئشريس، عدد 01، سنة 2020، ص 205.

(2) صهيب خبابة، المرجع السابق، ص 48.

(3) آمنة وزاني، محمد الأمين نويري، المرجع نفسه، ص 294.

(4) الجودي صاطوري، ( التنمية المستدامة في الجزائر الواقع والتحديات )، مقال منشور في مجلة الباحث، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريبيج، عدد 16، 2016، ص 300.

(5) صهيب خبابة، المرجع نفسه، ص 53.

## ثانيا/ التعريف الاقتصادي للتنمية المستدامة.

من منظور اقتصادي فإن التنمية المستدامة بالنسبة للدول المتقدمة هي إجراء خفض إستهلاك الطاقة والموارد أما بالنسبة للدول النامية فهي تعني توظيف الموارد من أجل الحد من الفقر وتحسن الإطار المعيشي للفرد.(1)

يركز الجانب الاقتصادي في تعريف التنمية المستدامة على الإدارة المثلى للموارد الطبيعية من أجل الحصول على الحد الأقصى من منافع التنمية الاقتصادية مع المحافظة على خدمات الموارد الطبيعية ونوعيتها.(2)

كما تعرف التنمية المستدامة على أنها: «إدارة قاعدة الموارد الطبيعية وصيانتها»(3).

## ثالثا/ التعريف العلمي للتنمية المستدامة.

عرفت اللجنة العالمية للبيئة والتنمية المستدامة على أنها: «التنمية التي تقضي بتلبية الحاجات الأساسية للجميع وتوسيع الفرصة أمام المجتمع لإرضاء طموحاتهم إلى حياة أفضل ونشر القيم التي تشجع أنماطا إستهلاكية ضمن حدود الإمكانيات البيئية التي يتطلع المجتمع إلى تحقيقها بشكل معقول».(4)

كما عرفت اللجنة العالمية للتنمية المستدامة في تقريرها " مستقبلنا المشترك " عام 1987 والتي رأت بأن هناك حاجة إلى طريق جديد للتنمية يستديم التقدم البشري في جميع الكرة الأرضية وصولا إلى المستقبل البعيد بأنها: «هي التنمية التي تضمن الإستجابة لإحتياجات الجيل الحاضر مع عدم التعدي على حقوق الأجيال القادمة في المعيشة بمستوى يعادل الجيل الحالي أو يوافقه إن أمكن».(5)

(1) الجودي صاطوري، المرجع السابق، ص 300.

(2) صهيب خبابة، المرجع السابق، ص 54.

(3) آمنة وزاني ، محمد الأمين نويري، المرجع السابق، ص 294.

(4) آمنة وزاني ، محمد الأمين نويري، المرجع نفسه، ص 294.

(5) آمنة وزاني ، محمد الأمين نويري، المرجع نفسه، ص 295.

التنمية المستدامة في جوهرها تهدف إلى حماية الموارد الطبيعية بالإستخدام العقلاني لها في إطار إحترام البيئة، وذلك من خلال الإعتماد على المحافظة على الوظائف البيئية التي تساهم بطرق مباشرة وغير مباشرة في تحقيق رفاهية البشر.<sup>(1)</sup>

وقد عرفها المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة بأنها: «هي التوفيق بين تنمية اجتماعية واقتصادية قابلة للإستمرار وحماية البيئة أي إدراج البعد البيئي في إطار تنمية حاجات الأجيال الحاضرة والأجيال المستقبلية».<sup>(2)</sup>

مما سبق نستخلص أن التنمية المستدامة هي الآلية التي تهدف إلى ضمان إستمرارية الإنتفاع بالموارد الطبيعية للأجيال الحاضرة مع إحترام أحقية أجيال المستقبل في القدرة على تلبية إحتياجاتها في إطار الضوابط البيئية والاقتصادية والاجتماعية. من خلال التعاريف التي وضعت للتنمية المستدامة، يمكن استخلاص بعض الخصائص التي تتميز بها، وحصرها فيما يلي:

- التنمية المستدامة آلية تسعى من خلالها الدول إلى تحسين حياة الفرد وتطوير الفكر التنموي للمجتمع.
- هي عملية مستمرة لتحقيق تقدم حياة الأفراد.
- هي عملية تسعى إلى تلبية إحتياجات الجيل الحاضر، مع مراعاة تلبية إحتياجات الجيل المستقبل.
- هي تنمية ذات بعد زمني، بإعتبار أن عملية التخطيط لها تستمر على مستوى المدى البعيد.

### الفرع الثاني: أبعاد التنمية المستدامة

بالاستناد إلى تعريف التنمية المستدامة يمكن القول أن التنمية المستدامة ذات ثلاث أبعاد أساسية، وعليه سنتطرق إلى الحديث عنها ضمن النقاط التالية:

(1) صهيب خبايا، المرجع السابق، ص 54.

(2) يُنظر: المادة 04 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية رقم 43 لسنة 2003.

### أولاً/ البعد البيئي.

وهو الإهتمام بإدارة المصادر الطبيعية،<sup>(1)</sup> مع مراعاة الحدود البيئية بإعتبار أن كل نظام بيئي له حدود معينة لا يمكن استهلاكها،<sup>(2)</sup> وذلك من خلال وضع طريقة ماهرة تضبط الاستهلاك على عدة مقاييس منها: النمو السكاني، احترام البيئة، حماية الموارد البيئية وحماية الغابات، أي وضع حدود لاستغلال المحيط البيئي بصفة عامة مما يعني وضع إدارة علمية للمصادر البيئية.<sup>(3)</sup>

فالبعد البيئي يرتكز في الأساس على حماية المحيط والاستغلال العقلاني للموارد الطبيعية المتاحة في إطار أولويات محددة تؤمن احتياجات الجيل الحاضر دون التأثير على قدرات الأجيال اللاحقة في تأمين احتياجاتها.<sup>(4)</sup>

### ثانياً/ البعد الاقتصادي.

بإعتبار أن البيئة هي كيان اقتصادي متكامل وقاعدة للتنمية وأي تلويث لها واستنزاف لمواردها يؤدي إلى إضعاف فرص التنمية المستقبلية لها.<sup>(5)</sup> أخذت الدول سعياً لتوفير الجهد والمال والموارد بالمنظور الاقتصادي بعيد المدى لحل المشكلات التنموية التي تواجهها.

وفي ظل القيام بالنشاط الاقتصادي ومن أجل الوصول إلى النشاط الاقتصادي المستدام في السوق الموجه على الاستثمار وتحقيق السلوك الاستثماري المستدام والنشاط الانتاجي المستدام، وتوزيع موارد المستدام، والاستهلاك النموذجي المستدام، وجب مراعاة كافة مراحل النشاط الاقتصادي بداية من مرحلة توزيع الثروات توزيعاً عادلاً يضمن حقوق الأجيال المجتمعية الحاضرة والمستقبلية، ومرحلة الانتاج بمكوناته الفنية والاقتصادية،

(1) الجودي صاطوري، المرجع السابق، ص 301.

(2) آمنة وزاني، محمد الأمين نويري، المرجع السابق، ص 297.

(3) الجودي صاطوري، المرجع نفسه، ص 301.

(4) صهيب خبابة، المرجع السابق، ص 59.

(5) الجودي صاطوري، المرجع نفسه، ص 302.

وصولاً إلى مرحلة الاستهلاك وتوزيع العائدات التي تراعي جوانب الاستدامة الاقتصادية والاجتماعية. (1)

كما يتجلى هذا البعد في البحث عن القطاعات الاقتصادية التي تساعد على نمو وتطور النشاط الاقتصادي. (2)

### ثالثاً/ البعد الاجتماعي.

يعتبر البعد الاجتماعي الحجر الأساسي لتحقيق التنمية، (3) وذلك لأن الإنسان يشكل جوهر التنمية وهدفها النهائي من خلال الاهتمام بالعدالة الاجتماعية. (4)

وهو حق الإنسان في العيش في بيئة نظيفة وسليمة تسمح له بممارسة جميع أنشطته مع كفاءة حقه في نصيب عادل من الثروات الطبيعية والخدمات البيئية والاجتماعية التي يستثمرها دون التقليل من فرصة الأجيال المستقبلية في تلبية احتياجاتها. (5)

بالإضافة إلى مكافحة الفقر والبطالة وتوفير الخدمات الاجتماعية إلى جميع المحتاجين لها بالإضافة إلى ضمان تحقيق مبدأ الديمقراطية من خلال ضمان مشاركة الشعوب في اتخاذ القرارات بكل شفافية (6).

يتمثل الهدف الأساسي والمحوري لعملية التغيير التنموية المستدامة في ضمان استمرارية الحياة الإنسانية بجميع مكوناتها الاجتماعية والثقافية والتي تجسد مبادئ العدالة وتكافؤ الفرص (7).

### المطلب الثاني: واقع التنمية المستدامة في الجزائر.

(1) صهيب خبابة، المرجع السابق، ص ص 58، 59.

(2) عبد القادر روشو، المرجع السابق، ص 206.

(3) عبد القادر روشو، المرجع نفسه، ص 206.

(4) أمّنة وزاني، محمد الأمين نويري، المرجع السابق، ص 297.

(5) الجودي صاطوري، المرجع السابق، ص 301.

(6) أمّنة وزاني، محمد الأمين نويري، المرجع نفسه، ص 279.

(7) صهيب خبابة، المرجع نفسه، ص 59.

في إطار دعم التنمية المستدامة تدخلت السلطات الجزائرية بصفة جريئة لتنظيم مجالها إلا أنها كانت بطريقة عشوائية متبعة في ذلك إستراتيجية خاصة كآلية لتحقيق التنمية المستدامة، وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى معالجة التنمية المستدامة في الجزائر ضمن الفروع الآتية:

### الفرع الأول: مجالات تدخل الدولة الجزائرية في التنمية المستدامة.

تدخلت الدولة الجزائرية في أغلب المجالات التنموية نذكر منها بعضها وفق النقاط التالية:

#### أولا/ في مجال التلوث البيئي.

بالنسبة لمجال التلوث البيئي فالبيئة تتعرض بكل مكوناتها المائية الجوية البرية للتلوث، بحيث يعرف التلوث البيئي بأنه: «التغيير في خواص البيئة مما قد يؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على الكائنات الحية أو المحيط الذي يعيش فيه الإنسان»، ويكون التلوث بشريا عندما ينتج عن الأنشطة الصناعية والزراعية والعمرانية التي يقوم بها البشر.<sup>(1)</sup>

ويعتبر التلوث المائي حدوث خلل في نوعية المياه بحيث تصبح غير صالحة للإستخدام أو عيش الكائنات الحية فيها <sup>(2)</sup> ، ومن أجل حماية المورد المائي من التلوث إتبعت السلطات برنامج يهدف الى إعادة تأهيل شبكات التمويل بالماء الصالح للشرب وشبكات التطهير وذلك بإعادة تأهيل شبكات 10 مدن وإعادة تأهيل 24 محطة للتصفية مع توسيع التنازل عن الخدمة العمومية للماء لصالح القطاع الخاص.<sup>(3)</sup>

أما التلوث الجوي فهو أكثر أنواع التلوث إنتشارا نظرا لسهولة تنقله من بلد لآخر ويؤثر هذا النوع من التلوث على جميع أشكال الحياة على الأرض،<sup>(4)</sup> وقد إتخذت الدولة

(1) ثامر علي النويران، (السياسات الإقتصادية الخاصة بمواجهة التلوث البيئي)، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، مركز منارات البادية للبحوث- الأردن، العدد 01، ص 131-132.

(2) ثامر علي النويران، المرجع نفسه، ص 133.

(3) صهيب خبابة، المرجع السابق، ص 153.

(4) ثامر علي النويران، المرجع نفسه، ص 132.

من أجل حماية هذا المجال عدة إجراءات أهمها إختيار أنواع جيدة من الوقود تكون خالية هي ومخلفاتها من الملوثات وإستغلال مصادر جديدة لتوفير الطاقة كالكهرباء أو الطاقة الشمسية كما إستثمرت مؤسسة سوناطراك 272 مليون دولار أمريكي بغرض التقليل من تلوث الغازات المحروقة.<sup>(1)</sup>

أما بالنسبة لتلوث الأرض فهو «تلوث يصيب التربة على سطح الأرض من خلال إستنزاف الموارد الطبيعية فيها وإستخدام الأسمدة والمبيدات الحشرية بشكل كثيف وغير مدروس ودفن النفايات الضارة في باطن الأرض»،<sup>(2)</sup> ولقد سعت الدولة لتحسيس بأهمية حمايتها من خلال وضع برنامج تعليمي حيث تم إدراج دروس حول البيئة برامج إذاعية وتلفزيونية حول البيئة تشاركها الصحافة المكتوبة العمومية والخاصة في معالجة ونشر مواضيع ايكولوجية.<sup>(3)</sup>

#### ثانيا: في مجال حماية التراث الثقافي.

أما في مجال حماية التراث الثقافي وخاصة الأثري الذي يمثل سندا للذاكرة الجماعية وفي إطار حمايته من السلب والتخريب ونهب الصخور المنحوتة، فتحت الدولة الجزائرية عدة ورشات تعمل حاليا على ترميم التراث التاريخي وإعادة الإعتبار للمكتسبات التاريخية.<sup>(4)</sup>

#### الفرع الثاني: برنامج الدولة الجزائرية في تحقيق التنمية المستدامة.

تسعى الجزائر كباقي الدول النامية إلى المسايرة الاقتصادية والاجتماعية التي تفرضها التطورات التنموية في العالم، ومن أجل بلوغ التنمية المستدامة اتبعت الدولة الجزائرية عدة برامج تنموية تمثل السياسة الوطنية للتنمية المستدامة، وعلى هذا الأساس سنتطرق لبرنامج الدولة الجزائرية في تحقيق التنمية المستدامة ضمن النقاط الآتية:

(1) صهيب خبابة، المرجع السابق، ص 153.

(2) ثامر علي النويران، المرجع نفسه، ص 133.

(3) صهيب خبابة، المرجع نفسه، ص 155.

(4) صهيب خبابة، المرجع نفسه، ص 155.

### أولا/ برنامج الإنعاش الإقتصادي 2001-2004.

بعد استعادة الجزائر لاستقرارها الأمني والسياسي سنة 1999، وتحسن الأوضاع المالية للجزائر بفعل ارتفاع أسعار البترول مع بداية الألفية الجديدة والتي تعتبر عوامل ساعدت الجزائر على القيام بتجربة تنموية جديدة بغية تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وذلك من خلال وضع مخططات وبرامج تنموية جديدة فكان أول مخطط تضعه الدولة الجزائرية محاولة لتحقيق التنمية المستدامة سنة 2001 والذي يحمل اسم "برنامج الإنعاش الإقتصادي" الذي يمتد من سنة 2001 إلى غاية 2004.<sup>(1)</sup>

والذي تضمن بداية بدعم النشاطات الانتاجية مثل الصناعة والصيد البحري والموارد الصيدية والحفاظ على الموارد المائية والتي تعتبر مصدرا للتنمية المستدامة، وكذا دعم التنمية المحلية والبشرية والسعي للتحسين النوعي والمستدام للإطار المعيشي من خلال مخططات وبرامج الإنعاش الإقتصادي.<sup>(2)</sup>

كما سعت الدولة الجزائرية من خلال برنامج الإنعاش الإقتصادي لإتمام المشروعات التي كانت في إطار الإنجاز وإعادة الإعتبار إلى الهياكل التحتية والقيام بصيانتها، كما سعت إلى توفير مشاريع وأعمال جديدة.<sup>(3)</sup>

### ثانيا/ برنامج الإنعاش الإقتصادي 2005-2009.

التزمت الدولة الجزائرية بمواصلة وتكثيف المسار المتمثل في إعادة بناء الإقتصاد الوطني، وذلك من خلال مواصلة إنعاش النمو وتكثيفه في جميع قطاعات النشاط، كما سعت السلطات لترقية الاستثمار وضبطه من خلال التعديلات التشريعية والتنظيمية لقانون الاستثمار الذي تمت مراجعته لتوفير إطار قانوني ملائم لترقية الاستثمار، وكذا تسوية مسألة العقار الصناعي الذي غالبا ما يشار إليه كعائق أمام ترقية الاستثمار بما

(1) محمد نايلي، صبيحة بخوش، (تقييم المخططات الخماسية للتنمية في الجزائر 2001-2004)، مقال منشور بمجلة آفاق علمية، مجلد 12، عدد، 01، 2020، ص 630 ص 631.

(2) العربي حجام، سميحة طري، (التنمية المستدامة في الجزائر - قراءة تحليلية في المفهوم والمعوقات-)، مقال منشور بمجلة أبحاث ودراسات التنمية، المجلد 06، العدد 02، 2019، ص 135.

(3) مختار صبابة، (برنامج دعم الإنعاش الإقتصادي - البنية والمكونات-)، مقال منشور بمجلة دراسات العدد الإقتصادي، عدد 01، ص 147.

في ذلك إصلاح منظومة تسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط حيث يسمح هذا الإصلاح بثمين المناطق الموجودة وتطوير مناطق جديدة.<sup>(1)</sup>

### ثالثاً/ المخطط الخماسي 2010-2014 والبرنامج التكميلي 2015-2019.

جاء المخطط الخماسي 2010-2014 لتكملة ما يتم انجازه من برامج تنموية سابقة، كالمخطط التكميلي لدعم النمو الاقتصادي 2005-2009، حيث أضاف برامج تكميلية كبرنامج تنمية منطقة الهضاب العليا ومنطقة الجنوب، وسياسة الدولة هنا ظهرت من خلال محاولة تكملة البرامج التنموية المعطلة من المخططين السابقين.<sup>(2)</sup>

كما يسعى البرنامج التكميلي للتنمية 2015-2019 إلى تطوير الاقتصاد الوطني من خلال انتهاج سياسة تهدف إلى ترقية الاستثمار وتنويع الاقتصاد وتوسيع النسيج الصناعي وتطوير القطاع الصناعي وقطاع السياحة.<sup>(3)</sup>

(1) محمد نايلي، صبيحة بخوش، المرجع السابق، ص 638.

(2) العربي حجام، سميحة طري، المرجع السابق، ص 135.

(3) الجودي صاطوري، المرجع السابق، ص 308.

من خلال ما تم استعراضه يمكن القول أن العقار الصناعي الهادف إلى تحقيق التنمية المستدامة قد مر بالعديد من المراحل التي أدت إلى تغيير وتطوير نظامه القانوني وكذا طبيعته القانونية الأمر الذي أدى إلى صعوبة تحديد تعريف قانوني كامل وشامل له، وكذلك كثرة القوانين والمراسيم التطبيقية لها أدت إلى عدم تكوين وعاء عقاري واحد شامل لجميع مناطق العقار الصناعي، كما أن التنمية المستدامة تعتبر مفهوما مبتكرا خاصة في الدول النامية الذي أدى بدوره إلى تحديد أبعادها وواقعها في الجزائر الأمر الذي جعل صعوبة في تحديد تعريف واضح وكافي لها، كما أن استغلال العقار الصناعي في إطار تحقيق التنمية المستدامة استوجب وضع جملة من الضوابط التي تنظم عملية استغلاله وهذا ما سنعالجه في الفصل الثاني من هذا البحث.

الفصل الثاني: تحديد الضوابط القانونية الجزائية

للاستغلال العقاري الصناعي في إطار التنمية المستدامة

كما سبق البيان فإن طبيعة العقار الصناعي المحقق للتنمية المستدامة وتنوع الوعاء العقاري الذي يشكل المحفظة العقارية لهذا العقار تفرض جملة من الشروط القانونية والتنظيمية التي يقوم عليها منح حق استغلاله، مع وجود آليات قانونية محددة ضبطها المشرع لمنح حق استغلال العقار الصناعي الهادف إلى تحقيق التنمية المستدامة، وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى دراسة تحديد الضوابط القانونية الجزائية لاستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة ضمن المبحثين الآتيين:

المبحث الأول: شروط استغلال العقار الصناعي.

المبحث الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي.

## المبحث الأول: شروط إستغلال العقار الصناعي.

من أجل ضبط عملية استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار والمحقق للتنمية المستدامة اشترط المشرع الجزائري جملة من الشروط تمثلت في شروط قانونية خاصة وأخرى عامة على هذا الأساس سنتطرق إلى دراستهم ضمن المطلبين الآتيين:

### المطلب الأول: الشروط الخاصة.

تعتبر الشروط القانونية الخاصة باستغلال العقار الصناعي الموجه لتحقيق التنمية المستدامة والنهوض بالاستثمار الوطني هي الالتزامات التي تقع على عاتق المستفيد أو المستغل والحقوق المقررة لصالحه جهة، والالتزامات التي تقع على عاتق الإدارة المانحة وحقوقها من جهة أخرى، وقد قرر المشرع الجزائري هذه الشروط ضمن مختلف التشريعات التي أقرها، وعليه سنحاول حصرها ضمن الفروع الآتية:

### الفرع الأول: شروط الإستغلال في الدفتر النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية صدر قرار وزاري مشترك مؤرخ في 05 مارس 1984 بين وزير التعمير والبناء والإسكان ووزير الداخلية والجماعات المحلية المتعلق بإدارة المناطق الصناعية الذي يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، حيث حدد هذا الدفتر كيفية إدارة الأماكن الصناعية ويضبط إلتزامات الجهة المسيرة وكذا الشروط التي يجب على المستفيدين من حق الإستغلال مراعاتها.

### أولا/ شروط متعلقة بالمستغل.

بالرجوع إلى دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية نجده قد نص في أحكامه على مجموعة من الشروط التي تعتبر إلتزامات تقع على عاتق المستغل أو "المتعامل" يجب عليه احترامها في إطار عملية الإستغلال والمتمثلة في :

- الإلتزام بالمحافظة على الجانب البيئي والعمراني للمنطقة: والذي يظهر من خلال إلتزامه بما يلي:

- يلتزم المتعامل بأن لا يودع التفريغات المختلفة أو النفايات في الطرق أو في الأماكن والمساحات غير المشغولة أو في الأراضي المجزأة ولو كان هذا الإيداع مؤقتاً. (1)
- يلتزم المتعامل عند تهيئته للمنطقة أو تجزئتها العقارية بأن يحترم مبادئ حماية البيئة (2) حيث نص في المادة 12 منه على أنه: «يجب أن تكون المباني أو الأراضي التي تم تخصيصها مهياً ومصانة على نحو يحفظ للمحيط نظافته ومظهره اللائق».
- يلتزم المتعامل حسب أحكام تنظيم التجزئة العقارية بأن يتحمل مسؤولية جميع التدابير والتجهيزات اللازمة للمعالجة المعدلة لتخليص المياه المستعملة والأدخنة والتسربات الغازية والنفايات الصلبة مع كل المواد التي قد تضر بالصحة العمومية أو الزراعة، كما يلتزم بأن يتكفل بجميع التدابير والتجهيزات التي تهدف إلى الحد من الضجيج. (3)
- يلتزم المتعامل بأن لا يقوم بأي تغييرات وأشغال معينة على شبكة المنشآت المشتركة إلا بعد حصوله على ترخيص من طرف الهيئة المسيرة (4) حيث نصت المادة 09 منه على أنه: « يخضع كل عمل في الشبكات والمنشآت المشتركة للحصول على رخصة من الهيئة المسيرة»، (5) غير أنه يمكن للمتعامل أن يقوم بنفسه بأشغال التجهيز، (6) حيث نصت المادة 10 منه على أنه: « يمكن للمتعامل ان يقوم بجميع أشغال الوصل التي تربط قطعة أرضه بقنوات جلب الماء أو صرفه أو الغاز أو الكهرباء بشرط الموافقة المسبقة من الهيئة القائمة بالتهيئة». (7)

### ثانياً/ شروط متعلقة بمانح الإستغلال.

في البداية نشير إلى أن مانح حق إستغلال العقار الصناعي هو الدولة ممثلة في فروعها المحلية وكذا الهيئات الإدارية المنشأة لهذا الغرض (8) وبالإستناد إلى دفتر الشروط

(1) يُنظر: المادة 10 و 08 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية رقم 10 لسنة 1984.

(2) مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 46.

(3) يُنظر: المواد 12 و 10 من القرار الوزاري المشترك نفسه.

(4) مخلوف بوجردة، المرجع نفسه، ص 45.

(5) يُنظر: المادة 09 من القرار الوزاري المشترك نفسه.

(6) مخلوف بوجردة، المرجع نفسه، ص 46.

(7) يُنظر: المادة 09 من القرار الوزاري المشترك نفسه.

(8) مخلوف بوجردة، المرجع نفسه، ص 49.

النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية نجد أن المشرع قد حدد إلتزامات الهيئة المكلفة بالتهيئة كما يلي:

- تلتزم الهيئة القائمة بالتهيئة بتسليم الهيئة المسيرة مخططات تنفيذ الشبكات
- تلتزم الهيئة المسيرة بصفة مستمرة بضبط جميع مخططاتها وأية وثيقة تقنية ضرورية لتسيير مخططاتها وأية وثيقة تقنية ضرورية لتسيير مخطط تهيئة المناطق الصناعية.(1)

### الفرع الثاني: الشروط في ظل المرسوم التنفيذي رقم 94-320.

قد قرر المشرع بعض الشروط لاستغلال المنطقة الحرة بالنسبة للمستفيد من استغلالها أو الجهة المانحة لحق استغلالها، وعليه سنتطرق إلى الحديث عن شروط استغلال المنطقة الحرة التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 320/94 ضمن النقاط الآتية: أولاً/ الشروط المتعلقة بالمستغل في ظل المرسوم التنفيذي رقم 94-320.

إن مستغل المنطقة الحرة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 94-320 هو كل شخص معنوي عام أو خاص منح له إمتياز إستغلال المنطقة الحرة وتسييرها وقد قرر المشرع مجموعة من الشروط المختلفة التي تقع على عاتق المستغل في نص المرسوم ذاته أو من خلال الإتفاقية النموذجية المتعلقة بمنح إمتياز استغلال المنطقة الحرة أو دفتر الشروط النموذجي الملحقين بالمرسوم، والتي يمكن حصرها ضمن ما يلي:

الإلتزام بالقيام بأشغال تهيئة المنطقة الحرة: يجب على أي مستغل أن يقوم بأشغال تهيئة المنطقة الحرة في الآجال المتفق عليها في دفتر الشروط(2) وتشتمل هذه الأشغال على ما يلي:

- تهيئة شبكة طرق المواصلات ومواقف السيارات.
- الإيصال بالشبكات البسيطة.
- القيام ببناء مباني خاصة للإستغلال.
- بناء مباني لحاجات المتعاملين.

(1) يُنظر: المادة 05 من القرار الوزاري المشترك السابق ذكره.

(2) مخلوف بوجردة ، المرجع السابق، ص 47.

- القيام ببناء السياج المحيط بالمنطقة ونقط العبور وذلك طبقا لمواصفات مصالح الجمارك.

- يلتزم المستغل بأن يشرع في تنفيذ أشغال إنجاز مشاريع التجزئة للأراضي المخصصة للبناء خلال المدة المحددة في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم، وفي حالة عدم إنجاز كامل للمنشآت أو بعضها في الآجال المقررة يوجه إعدار للمستغل من قبل الإدارة من أجل أن يقوم بتنفيذ ذلك وعند الإقتضاء تتولى الدولة بصفة تلقائية تنفيذ الأشغال الباقي إنجازها على نفقة المستغل يلتزم المستغل بالإتصال بالمستثمرين لتقديم المنطقة وترقية الإستثمارات فيها، كما يقع على عاتقه متابعة أنشطة المتعاملين القائمين على المنطقة، كما يسهر على مطابقة المنشآت لقواعد الأمن وحماية البيئة.

- يلتزم المستغل بأن يتكفل بعبء بناء أي ملك عقاري يهم المنطقة مهما كان نوعه أو أي بيع عقاري أو إيجار له واستغلاله داخل المنطقة وكذلك توفير جميع الخدمات الضرورية لصيانتها وحسن عملها.

- يلتزم المستغل بأن يضمن بنفسه أو بواسطة هيئات متخصصة كل الخدمات التي تسمح بأن يستفيد من كل المرافق التي تتكون منها المنطقة وذلك في أحسن الظروف.<sup>(1)</sup>

- يلتزم المستغل بالتأمين على كل أخطار الإستغلال والتي قد تسبب أضرار للأموال العقارية سواء حدثت بفعله اغو بفعل الغير العامل بإذنه.<sup>(2)</sup>

- يلتزم المستغل بأن يقدم لوزارة المالية تقريرا سنويا عن نشاطات الشركة مع برامج الإستثمار المراد إنجازه.

- يلتزم المستغل بتسهيل أداء مهام المراقبة التي يقوم بها أعوان وزارة المالية بكل المعلومات أو الوثائق المفيدة لحسن تأدية مهامهم.<sup>(3)</sup>

(1) يُنظر: المواد 05-08-11-12 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالإتفاقية النموذجية المتضمن إمتياز المنطقة الحرة الملحقين بالمرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية رقم 67 لسنة 1994.

(2) مخلوف بوجردة ، المرجع السابق، ص 48.

(3) يُنظر: المواد 10 و 11 من الإتفاقية النموذجية المتعلقة بمنح إمتياز إستغلال المنطقة الحرة الملحقة للمرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية رقم 67 لسنة 1994.

- الإلتزام بتحمل الأعباء والمصاريف: يكون المستغل مسؤول عن المنشآت الممنوح له إمتيازها بحيث يكون مسؤول بأن يبقياها في حالة جيدة مع تحمله لجميع مصاريف الصيانة طيلة المدة المقررة لإنجاز المشروع، غير أنه لا يكون مسؤولاً عن فساد الشبكات والمنشآت التي تسلمها له الإدارة المانحة إذا نتج ذلك عن أفعال طارئة أو حالة قوة قاهرة.

- يلتزم المستغل بدفع إتاوة سنوية يحدد مبلغها وكيفيات دفعها بموجب الإتفاقية المتعلقة بمنح الإمتياز لإستغلال المنطقة الحرة الملحقة بالمرسوم.<sup>(1)</sup>

### ثانياً: الشروط المتعلقة بمنح الإستغلال في ظل المرسوم التنفيذي رقم 94-320.

إن منح الإستغلال في مفهوم هذا المرسوم تتمثل في إدارة أملاك الدولة وهذا لأن جميع الأملاك العقارية من أراضي ومباني التي تشتمل عليها المنطقة الحرة تصنف ضمن الأملاك الوطنية العمومية للدولة وبما أن شروط إستغلال العقار الصناعي متبادلة بين المستغل والهيئة المانحة فإنه في ظل هذا المرسوم يقع على عاتق الدولة متمثلة في إدارتها المحلية وأجهزتها المسيرة إلتزام أساسي يتمثل في تهيئة المنشآت.

وردت الأشغال التي تتكفل بها الدولة تحت عنوان تنفيذ أشغال التهيئة حيث تلتزم الدولة بإنجاز المنشآت الأساسية التي تسمح بربط المنطقة الحرة بخطوط الطرق الرئيسية التي تربط الناحية بالتراب الوطني، وكذا إيصال المنطقة بمختلف شبكات التزويد بالكهرباء والغاز والماء الصالح للشرب، وكذا اتصالات الهاتف كما تلتزم الدولة بإيصال المنطقة بشبكات صرف مياه الأمطار وتطهير المياه المستعملة.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثالث: الشروط القانونية الخاصة في ظل القانون رقم 16-09.

في إطار ترقية الإستثمار ولضمان إستمرارية التنمية الإقتصادية التي تسعى الدولة إلى تحقيقها صدر القانون رقم 16-09 المؤرخ في 3 غشت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار الذي ألغى بدوره الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 غشت 2001 المتضمن تطوير الاستثمار، والذي نص بالخصوص على المزايا والضمانات التي تمنحها الإدارة المانحة للمستثمر والتي تعتبر إلتزامات تقع على عاتقها، وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى دراسة الإلتزامات التي تلتزم بها الإدارة المانحة لحق الإستغلال ضمن النقاط الآتية:

(1) يُنظر: المواد 09-10 من دفتر الشروط النموذجي المتضمن إمتياز المنطقة الحرة السابق ذكره.

(2) يُنظر: المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي المتضمن إمتياز المناطق الحرة نفسه.

## أولا/ المزايا الممنوحة للاستثمارات.

سعى المشرع الجزائري لتوفير وسط ملائم لترقية النشاطات الموجهة للاستثمار وذلك من خلال منح امتيازات لفائدة الاستثمارات القابلة للاستفادة، أو لفائدة النشاطات ذات الامتياز أو ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني، والتي تكون على أساس محضر معاينة المشروع في مرحلة الاستغلال، تعده المصالح الجبائية المختصة إقليميا بناء على طلب المستثمر.<sup>(1)</sup>

وقد نص المشرع في أحكام هذا القانون على عدة مزايا تلتزم بها الإدارة المانحة لحق الإستغلال نذكر منها ما يلي:

- تلتزم الهيئة المانحة بإعفاء المستثمر من دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على الإشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار.
- تلتزم بإعفاء المستثمر من حقوق التسجيل والرسم على الشهر العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية والغير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.
- تلتزم بإعفاء المستثمر لمدة 10 سنوات من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار.<sup>(2)</sup>

كما أكد المشرع على أن الدولة يقع على عاتقها عبئ إنجاز المنشآت الأساسية حيث نصت المادة 13 من القانون رقم 09-16 على أن: «الدولة تتكفل كليا أو جزئيا بنفقات الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار وذلك بعد تقييمها من الوكالة».<sup>(3)</sup>

(1) يُنظر: المادة 7 و 10 من القانون رقم 09-16 السابق ذكره.

(2) يُنظر: المادة 12 من القانون رقم 09-16 نفسه.

(3) يُنظر: المادة 13 من القانون رقم 09-16 نفسه.

كما نص المشرع على أن المجلس الوطني للاستثمار يؤهل لمنح إعفاءات أو تخفيضات للحقوق أو الضرائب أو الرسوم المطبقة على أسعار السلع المنتجة التي تدخل في إطار الأنشطة الصناعية الناشئة.<sup>(1)</sup>

بينما يلتزم المستثمر بأن ينجز مشروعه الاستثماري في الآجال المتفق عليها مع الوكالة حيث يبدأ سريان أجل الإنجاز من تاريخ التسجيل ويدون في شهادة التسجيل.<sup>(2)</sup>

**ثانيا/ الضمانات الممنوحة للاستثمارات.**

لتهيئة المناخ الأنسب للاستثمار، قدم المشرع الجزائري من خلال أحكام القانون رقم 09-16 ضمانات تلتزم بها الإدارة المانحة اتجاه المستثمر الوطني والأجنبي حيث أكد المشرع على أن المستثمر الأجنبي سواء شخص طبيعي أو معنوي يتلقى معاملة منصفة وعادلة، كما تلتزم الدولة بضمان ألا تكون الاستثمارات المنجزة موضوع استيلاء إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، ويترتب عن هذا الاستيلاء ونزع الملكية تعويض عادل ومنصف.<sup>(3)</sup>

### المطلب الثاني: الشروط القانونية العامة لاستغلال العقار الصناعي.

اشترط المشرع الجزائري لاستغلال العقار الصناعي المحقق للتنمية المستدامة بعض الشروط المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير والمتمثلة في الرخص المسبقة لتشييد البناءات في المجال الصناعي وهي رخصة البناء ورخصة التجزئة، واللذان سنتطرق إلى دراستهما ضمن الفروع الآتية:

**الفرع الأول: رخصة البناء.**

قبل البدء في عملية تشييد البناء يجب على الراغب في تشييد البناء أن يطلب رخصة مسبقة تدعى رخصة البناء وهذا بموجب أحكام القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي رقم 176/91، وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى

(1) ينظر: المادة 18 من القانون رقم 09-16 السابق ذكره.

(2) ينظر: المادة 20 من القانون رقم 09-16 نفسه.

(3) ينظر: المادة 23 من القانون رقم 09-16 نفسه.

دراسة مفهوم رخصة البناء في التشريع الجزائري وأحكام منها لاستغلال العقار الصناعي ضمن النقاط الآتية:

أولا/ تعريف رخصة البناء .

وفق القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، يعتبر البناء كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو للنشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.<sup>(1)</sup> كما عرف المشرع الجزائري البناء بدقة في المادة 03 من القانون رقم 11-04 بأنه: «البناء هو كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي» وعلى أساس هذا التعريف فإن البناء هو عملية تشييد بناية أو بنايات.<sup>(2)</sup>

بينما تعرف الرخصة بأنها: « هي سند واجب لمباشرة عمل أو إجراء ضمن الشروط القانونية»، كما تعرف أيضا بأنها: « وسيلة أو تقنية قانونية إدارية في يد السلطة الإدارية في مجال تنظيم ممارسة بعض الأنشطة التي تستوجب الحصول على إذن مسبق من الإدارة المختصة حسب قطاع النشاط الذي تشرف عليه أو الموضوع الذي يتعلق به الترخيص الإداري محل البحث».<sup>(3)</sup>

في حين تعرف رخصة البناء بأنها: « وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض ويريد إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء، أو هي تشييد بناية أو تحويلها مهما كان محل تموقعها شريطة تقديم الملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت صفة المالك».<sup>(4)</sup>

(1) شايقة بديعة، (رخصة البناء أداة قانونية رقابية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة في الجزائر)، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة الأغواط، العدد 02، 2017، ص 115.

(2) خيرة لعبيدي، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم - جامعة عبد الحميد بن باديس، 2018-2019، ص 16.

(3) خيرة لعبيدي، المرجع نفسه، ص 17.

(4) شايقة بديعة، المرجع السابق، ص 117.

كما تعرف بأنها: « عبارة عن قرار إداري تمنح بمقتضاه الإدارة للشخص الحق في إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم وذلك بعد التأكد من مطابقة البناء لقواعد التهيئة والتعمير»، كما تعرف بأنها: « التصرف السابق للبناء الذي بموجبه تقرر السلطة الإدارية أن أعمال البناء المزمع القيام بها تحترم الشروط القانونية والتنظيمية في مجال العمران». (1)

وتعرف بأنها: « القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص الطبيعي أو المعنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران».

كما تعرف بأنها: « القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه لشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران». (2)

و بالإستناد على التعاريف السابقة يمكن تعريف رخصة البناء تعريفا جامعاً بأنها: « وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري إفرادي صادر من جهات إدارية مختصة محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالتعمير لكل شخص طبيعي أو معنوي، تسمح باستعمال واستغلال حق البناء على الملكية العقارية سواء لتشييد بناء جديد أو تغيير في بناء قائم طبقا لأحكام وقواعد التهيئة والتعمير». (3)

مما سبق دراسته تظهر بعض خصائص رخصة البناء وسنحاول حصرها فيما يلي:

- تتميز رخصة البناء بمجموعة من الخصائص التي تميزها عن الوثائق الأخرى ويمكن حصرها فيما يلي:

1. رخصة البناء قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة: (4) إن رخصة البناء هي قرار إداري صادر عن إرادة منفردة وهي جهة الإدارة والمحددة قانونا في رئيس المجلس

(1) خيرة لعبيدي، المرجع السابق، ص 19.

(2) خيرة لعبيدي، المرجع نفسه، ص 20 ص 22.

(3) خيرة لعبيدي، المرجع نفسه، ص 24.

(4) خيرة العبيدي، المرجع نفسه، ص 25.

الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه (1) وذلك بالإستناد الى أحكام المواد 40، 41 و 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك حيث نصت المادة 40 منه على أنه: «عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي...»

كما نصت المادة 42 على أنه: «عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير...».(2)

فهي تعتبر تصرف قانوني صادر عن مرفق عام إذ تصدر عن سلطة إدارية سواء كانت مركزية أو لامركزية بقصد ترتيب أثر قانوني كما أن للإدارة المختصة وطبقا لصلاحياتها قانونيا أن تصدر رخصة البناء بإرادتها المنفردة.(3)

**2. رخصة البناء من رخص الضبط:** فهي رخصة تهدف الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها تحقيق الرقابة المسبقة والقبلية على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء طبقا للقواعد المنظمة لها والعمل على خضوعها للضوابط الفنية والتقنية ولمقتضيات الأمن والقواعد الصحية.(4)

**3. رخصة البناء اختصاص مقيد للجهة الإدارية:** (5) الإدارة ليس لها امكانية منح أو رفض منح رخصة البناء بصفة تحكيمية،(6) حيث لا يمكن لها رفض طلب رخصة البناء

(1) سميرة معاشي، (أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة)، مقال منشور بمجلة الإجتهد القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، عدد 12، 2016، ص 162.

(2) يُنظر: المواد 40، 41 و 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية رقم 26 لسنة 1991.

(3) خيرة لعيدي، المرجع السابق، ص 25-26.

(4) سميرة معاشي، المرجع السابق، ص 162.

(5) سميرة معاشي، المرجع نفسه، ص 163.

(6) خيرة لعيدي، المرجع نفسه، ص 30.

أو قبوله إلا بعد مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية<sup>(1)</sup> ويجب أن يكون القرار بالرفض الذي اتخذته الإدارة معللاً تعليلاً قانونياً كافياً.<sup>(2)</sup>

4. يجب أن يشمل ترخيص البناء على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم: (3) لا يقتصر الترخيص بالبناء على إنشاء البنايات الجديدة فقط، وإنما يشمل أيضاً عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة.<sup>(4)</sup>

5. قرار إداري منشأً لحق: فهو يهب لصاحبه مركز قانوني يمكنه الاحتجاج به تجاه الغير سواء الإدارة أو غيرها.<sup>(5)</sup>

6. رخصة البناء قرار إداري مسبق: (6) هي قرار إداري يجب الحصول عليه مسبقاً قبل البدء في عملية تشييد أي بناء<sup>(7)</sup> بمعنى أنها إجراء ضروري سابق على عملية البناء،<sup>(8)</sup> حيث أنه دون الحصول عليه لا يمكن أن ينشأ مركز قانوني لصاحب الطلب ليحتج به اتجاه الغير،<sup>(9)</sup> وهذا لتحقيق الحكمة من فرضها وهي تجسيد الرقابة الوقائية باعتبارها تقنية للرقابة المسبقة على استخدامات الأرض،<sup>(10)</sup> كما أن أي آثار قانونية أو مادية لطالب الرخصة قبل استصدار القرار يعد غير مشروعاً ويؤدي إلى قيام مسؤولية صاحب الطلب عن أي ضرر قد ينتج جراء ذلك.<sup>(11)</sup>

(1) سميرة معاشي، المرجع نفسه، ص 163.

(2) خيرة لعبيدي، المرجع نفسه، ص 30.

(3) عفاف حبة، (دور رخصة البناء في عملية البيئة والعمران)، مقال منشور بمجلة الفكر، جامعة محمد خيضر - بسكرة، عدد 06، ص 310

(4) خيرة لعبيدي، المرجع السابق، ص 29.

(5) محمد جبيري، (رخصة البناء أداة للسلطات الإدارية لبيسط رقابتها على مجال البناء والتعمير)، مقال منشور بمجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة لونيبي علي - البلدة 02، عدد 11، ص 33.

(6) خيرة لعبيدي، المرجع نفسه، ص 27.

(7) محمد جبيري، المرجع نفسه، ص 27.

(8) خيرة لعبيدي المرجع نفسه، ص 31.

(9) محمد جبيري، المرجع نفسه، ص 28.

(10) خيرة لعبيدي، المرجع نفسه، ص 27.

(11) محمد جبيري، المرجع نفسه، ص 27.

7. رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار: (1) وهي مرتبطة ارتباط وثيق بملكية العقار أو حيازته (2) ومنه فهي تمتاز بالواقعية لأنها مرتبطة بأموال حقيقية وهي الأرض المعنية بإنجاز البناء عليها. (3)

8. يجب أن يحترم قرار الرخصة الأدوات و رخص العمران: يجب أن تمنح رخصة البناء في ظل إحترام القوانين المنظمة لحركة البناء والتعمير المخططات العمرانية شهادة التعمير ورخصة التجزئة. (4)

9. رخصة البناء ذات طابع وقائي: وهذا من خلال وضع الضوابط والأحكام العامة للبناء لمنع وقوع كوارث وأضرار في جميع المجالات. (5)  
ثانيا/ أحكام منح رخصة البناء.

بالرجوع إلى القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها نجد أن المشرع الجزائري قد نص على شروط شخصية متعلقة بالشخص المعني بطلب رخصة البناء وأيضا شروط متعلقة بموضوع طلب رخصة البناء وعليه سنحاول ذكرها في بعض النقاط التالية:

- بالنسبة لطالب رخصة البناء: بالإستناد إلى نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه: (6) « يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه»

(1) خيرة لعبيدي، المرجع نفسه، ص 29.

(2) محمد جبيري، المرجع نفسه، ص 33.

(3) خيرة لعبيدي، المرجع نفسه، ص 29.

(4) خيرة لعبيدي، المرجع السابق، ص 31.

(5) سميرة معاشي، المرجع السابق، ص 163.

(6) يُنظر: المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية رقم 07 لسنة 2015.

- ولدعم طلبه يجب على طالب رخصة البناء أن يدعم طلبه بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا كما يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص وفي هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين قوام ذلك ومنه، فإن استصدار رخصة البناء مشروط بحيازة أو عقد ملكية أو توكيل حسب قواعد القانون المدني.(1)

- يكون طلب رخصة البناء في النشاط الصناعي مرفق بقرار من السلطة المختصة الذي يرخص بإنشاء أو تأسيس مؤسسة صناعية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة

- كما يجب أن يكون طلب رخصة البناء عندما يكون المشروع متعلق بنشاط صناعي مرفوقا بوصف مختصر لهيئة إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنائيات الصناعية وكذا وصف لمستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.(2)

- ويرتبط منح رخصة البناء على نتيجة التحقيق الذي تقوم به الإدارة وهو ما يعرف " بإجراء التحقيق الإداري " ويسمى بتحقيق الملائمة بالنسبة لكل المؤسسات الصناعية ويعتبر هذا الشرط ضروريا ومن النظام العام عند تهيئة وإنجاز أي عقار صناعي.(3)

(1) محمد جبيري، المرجع السابق، ص 34.

(2) يُنظر: المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق ذكره.

(3) مخلوف بوجردة. المرجع السابق، ص 53.

## الفرع الثاني: رخصة التجزئة.

تعتبر رخصة التجزئة ذات أهمية في النشاط الصناعي لا تقل أهمية عن رخصة البناء، لذا اشترطها المشرع في استغلال العقار الصناعي المعزز لتحقيق التنمية المستدامة، وعليه سنعالج مفهومها وأحكام منحها ضمن النقاط الآتية:  
أولا/ تعريف رخصة التجزئة.

تعتبر رخصة التجزئة من التراخيص الإدارية التي تثبت مدى احترام قوانين العمران، وهي وسيلة لحماية الأراضي العمرانية من الإستغلال العشوائي لها.<sup>(1)</sup>  
تعتبر التجزئة تقسيم ملكية واحدة إلى عدة قطع من أجل البناء عليها.<sup>(2)</sup>  
والتجزئة الصناعية هي عبارة عن تجزئة مخصصة للمناطق الصناعية أو مناطق النشاط التجاري و الحرفي و عادة ما تكون في مناطق بعيدة عن المناطق السكنية.<sup>(3)</sup>  
تعرف رخصة التجزئة بأنها : « وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية الأرض ويريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى اثنين أو عدة قطع من أجل إقامة بنايات عليها».  
كما تعرف على أنها: « الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية عملية تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية بحيث تمكن طالبها من إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد وأدوات التعمير»<sup>(4)</sup>

(1) كلثوم حجوج، (رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها)، مقال منشور في مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، عدد 8، ص 296.

(2) نجاه قاسي، (عقود التعمير قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكليات تحضير عقود التعمير وتسليمها)، مقال منشور بمجلة القانون المجتمع والسلطة، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، عدد 06، 2017، ص 174.

(3) نور الهدى موهوبي، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه ل.م.د في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة، 2018/ 2019 ص 14.

(4) نور الهدى موهوبي، المرجع نفسه، ص 18.

وقد عرفت بأنها: « رخصة رسمية للجزئية أرض أو أكثر غير مبنية الى حصة أو عدة حصص»، وتعرف أيضا بأنها: « قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحد أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية».(1)

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة تعريفا صريحا وإنما اكتفى بتحديد القواعد والأدوات القانونية التي تخضع لها حيث اشترط من خلال أحكام المادة 57 من القانون رقم 29-90 المنكر أعلاه استصدار رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها(2) كما اشترطها من خلال نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.(3)

ومنه يمكن تعريف رخصة التجزئة على أنها: « الوثيقة الإدارية التي اشترطها المشرع لكل عملية تجزئة ملكية عقارية غير مبنية مهما كان موقعها بهدف تشييدها». وبالإستناد إلى التعاريف السابقة يمكن استخلاص بعض الخصائص التي تختص بها رخصة التجزئة عن غيرها من الرخص ويمكن ذكرها في ما يلي:

1. ترتبط رخصة التجزئة بملكية الأرض: فهذه الرخصة لا تسلم إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي صاحب الملكية العقارية أو موكله(4) حيث أقر المشرع وجوبية تقديم طلب رخصة التجزئة من المالك أو موكله طبقا للمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 خلافا لرخصة البناء التي يمكن حتى للمستأجر لدى المالك المرخص له قانونا أن يطالبها.(5)
2. تعتبر رخصة التجزئة قرارا اداريا فرديا: بالنظر للجهة الإدارية المختصة باصدارها والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي المختص اقليميا والوزير المكلف

(1) كلثوم حجوج، المرجع السابق، ص 297.

(2) يُنظر: المادة 57 من القانون رقم 90-25 السابق ذكره.

(3) يُنظر: المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق ذكره.

(4) نور الهدى موهوبي، المرجع السابق، ص 30.

(5) مسعودة دبراسو، محمد لخضر بن عمران، (النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-

19)، مقال منشور بمجلة الفكر، عدد 17، 2018، ص 156.

بالعمران، حيث ألزم المشرع الإدارة أن تصدر قرار رخصة التجزئة في شكل معين واجراءات محددة لضمان حقوق الأفراد واحترام مبدأ المشروعية.<sup>(1)</sup>

3. رخصة التجزئة من النظام العام: حيث يثيرها القاضي من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة من مراحل النزاع ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها.<sup>(2)</sup>

4. رخصة التجزئة تعتبر من القرارات القبلية في مجال العمران: حيث أنها تسبق عملية البناء.<sup>(3)</sup>

5. تعد رخصة التجزئة من الوثائق الخاضعة للشهر العقاري:<sup>(4)</sup> وهذا لأنها تحدث أثر قانوني يتمثل في إنشاء وحدة عقارية أو أكثر.<sup>(5)</sup>

6. وسيلة عمرانية: لأنها تسعى لتوفير سكن حضري منظم ومنسجم مع النسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية التي تقوم بها البلديات عن طريق وكالاته.<sup>(6)</sup>

#### ثانيا/ أحكام منح رخصة التجزئة:

على صاحب الطلب أن يقدم طلبه مع إثبات الصفة و أن يرفق طلبه بالملف الإداري و التقني، وقد نصت المادة 08 من المرسوم 15-19 على أنه يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة مدعما طلبه بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.<sup>(7)</sup>

وقد حصر المشرع في نص هذه المادة طلب رخصة التجزئة على المالك أو موكله فقط دون المستأجر أو الهيئة المستفيدة من القطعة الأرضية.<sup>(8)</sup>

(1) نور الهدى موهوبي، المرجع السابق، ص 30.

(2) مسعودة دبراسو، محمد لخضر بن عمران، المرجع السابق، ص 155.

(3) مسعودة دبراسو، محمد لخضر بن محمد، المرجع نفسه، ص 155.

(4) نور الهدى موهوبي، المرجع نفسه، ص 30.

(5) كلثوم حجوج، المرجع السابق، ص 298.

(6) كلثوم حجوج، المرجع نفسه، ص 298.

(7) يُنظر: المادة 08 من المرسوم رقم 15-19 السابق ذكره.

(8) كلثوم حجوج، المرجع نفسه، ص 300.

ويرفق الطلب بالوثائق الآتية: (1)

- 1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.
- 2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
  - منحنيات المستوى سطح التربة مع خصائصها التقنية الرئيسية و نقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
  - تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والإنارة العمومية.
  - تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الإرتفاقات الخاصة.
  - موقع البناءات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.
- 3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:
    - طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعية و البيئية.
    - المعالجة المخصصة بتصفية الدخان و إنتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية. (2)
    - تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للإستعمال الصناعي.
  - 4- مذكرة تشمل على البيانات الآتية:
    - قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.

(1) يُنظر: المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق ذكره.

(2) يُنظر: المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نفسه.

- نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن و مناصب الشغل و العدد الإجمالي للسكان المقيمين.

- الإحتياجات في مجال الماء والغاز و الكهرباء و النقل وكيفيات تلبيتها.

- طبيعة الإرتفاقات و الأضرار المحتملة.

- دراسة التأثير في البيئة.

- دراسة جيوتقنية بعدها مخبر معتمد.(1)

5- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها و توضيح مراحل الإنجاز و آجال ذلك.

6- دفتر شروط يحدد الإلتزامات و الإرتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تتجز بموجبها البناءات، كما يحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك حفظ الملكيات والمساحات الخضراء و الأسيجة، ويمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدا، وفي هذه الحالة يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة و البيانية المتعلقة بكل جزء لوحده.

ويتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية والتعمير ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.(2)

فإذا استكمل المالك أو الموكل ملفه عليه أن يرسله مع الطلب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويكون ذلك موضحا في الوصل الذي يقدم لطاب الرخصة عند إرساله لطلبه.(3)

ويحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم.(4)

(1) يُنظر : المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق ذكره.

(2) يُنظر : المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نفسه.

(3) كلثوم حجوج، المرجع السابق، ص 301.

(4) يُنظر : المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نفسه.

ويتناول تحضير الطلب الإنعكاسات التي يمكن أن تتجر عن إنجاز الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة و التعمير.<sup>(1)</sup>

أما دراسة الملف تتم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية إذا كان الإختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي، أما إذا كان ممثلاً للدولة أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران تكون دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية.<sup>(2)</sup>

ولا يتم الحصول على قرار إنشاء مؤسسة صناعية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة الغير الصحية و المزعجة إلا بعد قيام الإدارة بتحقيق دراسة مدى التأثير.<sup>(3)</sup>

(1) يُنظر: المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق ذكره.

(2) كلثوم حجوج، المرجع السابق، ص 303.

(3) مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 54.

المبحث الثاني: آليات إستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري.

خضع العقار الصناعي في النظام القانوني الجزائري إلى طريقتين أساسيتين، تجسدت من خلال القوانين و الأوامر المنظمة لإستغلاله، و التي تمثلت في عقود التنازل و الإمتياز في ظل 06-11 و الأمر رقم 08-04، و عليه سوف نقوم بإستعراض طرق إستغلال العقار الصناعي في التشريع وفق المطلبين الآتيين:

**المطلب الأول: آليات إستغلال العقار الصناعي قبل صدور الأمر 08-04.**

بهدف التحكم في إستغلال العقار الصناعي قبل صدور الأمر 08-04 سنقوم بداية بتسليط الضوء على عقد التنازل و الإمتياز في ظل التشريع الجزائري و إجراءات كل منهما و ذلك من خلال الفروع الآتية:

**الفرع الأول: عقد التنازل.**

يعتبر التنازل أول نوع من العقود التي تمثل آليات الحصول أو إستغلال العقار الصناعي في إطار المشاريع الإستثمارية و هذا منذ صدور المرسوم رقم 73-45 المتضمن إحداث لجنة إستثمارية تهيئة المناطق الصناعية و الذي تجسد في قوانين الإستثمارات الإقتصادية، و على هذا الأساس سنتطرق إلى معالجة عقد التنازل ضمن النقاط التالية:

**أولا/ مفهوم عقد التنازل.**

عقد التنازل هو: « العقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبني أو غير مبني بمقابل». (1)

إن عقد التنازل أو البيع يقع في الأساس على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و الموجهة للإستثمار و التي تكون غير مخصصة، (2) و يعتبر التخصيص شرط جوهري في عقد التنازل و هو ما يعني أن تكون هذه الأملاك متوفرة و غير ضرورية لعمل الهيئات الإدارية العمومية. (3)

(1) فاطمة تاتولت، المرجع السابق، ص 75.

(2) فاطمة تاتولت، المرجع نفسه، ص 75.

(3) كريم حرز الله، (الآليات القانونية لإستغلال العقار الصناعي و طرق تنظيمه)، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية كلية الحقوق، جامعة دكتور يحي فارس- المدية، ص 176.

يتمتع عقد التنازل في مجال الإستثمار الصناعي بنفس خصائص التنازل المنصوص عليه في القانون المدني، مع تميزه بإحتوائه لبعض الشروط غير المألوفة الإستثنائية و ذلك مراعاة للمصلحة العامة و ضرورة الحفاظ على الأملاك الوطنية الخاصة بالتنازل على أساس شرط فاسخ أو التنازل عن طريق دفتر الشروط المعد مسبقا من الإدارة.<sup>(1)</sup>

كما لا تختلف آثار عقد البيع إذ يترتب على إبرام تنازل البائع عن حقه في العقار محل العقد و نقل ملكيته للمشتري.<sup>(2)</sup>

و لعل أول ظهور لهذا العقد كان في المناطق الصناعية ثم تطور في إطار قوانين الإستثمار الإقتصادي الوطني الخاص، كما ظهر أيضا في المناطق المطلوب ترقيتها.<sup>(3)</sup> يتمتع عقد التنازل بمجموعة من الخصائص تتمثل في:

- عقد التنازل ذو طابع إداري، كرس المشرع الجزائري الجزائري العمل بالمعيار العضوي عند تحديد الإختصاص النوعي للمحاكم الإدارية،<sup>(4)</sup> حيث نصت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على: « كل المنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها فإن الإختصاص فيها يرجع إلى الجهات القضائية الإدارية»،<sup>(5)</sup> كما تنص المادة 800 مكرّر من نفس القانون على أن « كل عقد أو تصرف تكون الإدارة طرفا فيها، سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري ف'ن الإختصاص فيه يرجع إلى الجهات القضائية الإدارية و هذا ما يعرف بالمعيار العضوي». <sup>(6)</sup>

إن تأكيد المشرع الجزائري على إختياره للمعيار العضوي تحديد إختصاص الجهات القضائية الإدارية لا يمنع من إعتداد المعيار الموضوعي في بعض الحالات على وجه

(1) كريم حرز الله، المرجع السابق، ص 177.

(2) حنان خوادجية سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 188.

(3) كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص ص 70-71.

(4) عبد الرحمان بريارة، شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية، منشورات بغدادي، طبعة ثانية، الجزائر، 2009.

(5) ينظر: المادة 800 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية

والادارية، الجريدة الرسمية، رقم 21 لسنة 2008.

(6) عبد الرحمان بريارة، المرجع نفسه، ص 486.

الإستثناء،<sup>(1)</sup> حيث أن في عقد التنازل إعتقاد المعيار العضوي وحده يعتبر غير كاف لإضفاء الطابع الإداري عليه ذلك لأن وجود شخص معنوي كطرف في العقد و إن كان يعقد الإختصاص لجهة القضاء الإداري لا يعني مطلقاً أنه عقد إداري لذلك ظهر ما يسمى بالمعيار الموضوعي الذي يبحث في محتوى العقد ذاته.<sup>(2)</sup>

ويمكن المعيار المادي في وجود بنود أو شروط غير مألوفة في عقد التنازل و التي لا نجدها عادة في العقود المبرمة وفقاً للقانون المدني، كما أنه إذا كان موضوع العقد يهدف إلى تحقيق مهمة مرفق عام فهو عقد إداري و بتوفر معيار واحد كافٍ لإعتبار أن عقد التنازل هو عقد إداري.<sup>(3)</sup>

وبما أن محل عقد التنازل هو نقل ملكية عقارية، فإنه يجب إفراغه في شكل رسمي،<sup>(4)</sup> و بالنظر إلى القواعد العامة الواردة في القانون المدني من بينها المادة 324 مكرر 01 نجد أن المشرع الجزائري نص على أنه: « يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نق ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية، أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي». <sup>(5)</sup>

و تظهر أيضاً هاته الشكلية في نص المادة 16 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، التي نصت على أن العقود الإدارية يبدأ أثرها من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية.<sup>(6)</sup>

إن المحافظة العقارية المختصة بالشهر لا تقوم بإجراءات الشهر إلا إذا كان العقد مفرغاً في شكل رسمي، و عليه فإن هذه الشكلية ركن في عقد التنازل الإداري.<sup>(7)</sup>

**ثانياً/ تطبيقات عقد التنازل في القوانين المنظمة للعقار الصناعي.**

(1) فاطمة تاتولت، المرجع السابق، ص 75.

(2) فاطمة تاتولت، المرجع نفسه، ص 76.

(3) فاطمة تاتولت، المرجع نفسه، ص 76.

(4) فاطمة تاتولت، المرجع نفسه، ص 77.

(5) يُنظر: المادة 324 مكرر 01 من الأمر 75-58 السابق ذكره.

(6) فاطمة تاتولت، المرجع نفسه، ص 77.

(7) فاطمة تاتولت، المرجع نفسه، ص 78.

تقوم إدارة أملاك الدولة وفي إطار مخططات الإستثمار بتحويل ملكية الأراضي داخل المناطق الصناعية لفائدة مؤسسات التهيئة المختصة في المرحلة الأولى، حيث تقوم هذه المؤسسات بعد إكتسابها للعقارات بكل عمليات التهيئة والتجزئة لجعلها قابلة لإستقطاب المشاريع الاستثمارية وكمرحلة ثانية تقوم هذه المؤسسات بإعادة التنازل عنها أو بيعها لفائدة المستثمرين ويتم ذلك في إطار عقود رسمية أو توثيقية مشهورة لدى المحافظة العقارية.(1)

وفي حالة ما إذا كانت هذه العقارات الداخلة ضمن مخطط المنطقة الصناعية ملكية خاصة فتتولى المؤسسات عملية شرائها من مالكيها بالطرق الرضائية و بواسطة عقود توثيقية ومشهورة ثم تتولى إعادة التنازل عنها.(2)

أما مناطق النشاطات التي أنشأت أغلبها على رصيد الإحتياطات العقارية البلدية فقد عرف تسيرها نوعا من التضارب حيث كانت تسير بواسطة آلية التنازل المباشر على جزء من الحافظة العقارية إلى غاية صدور المنشور الوزاري عن الوزير المنتدب المكلف بالمالية المؤرخ في 7 ماي 1995 حيث عمم آلية الإمتياز على جميع الحافظة العقارية الوطنية بما فيها التابعة للجماعات الإقليمية.(3)

وبموجب القانون رقم 82-11 المؤرخ في 21 ابريل 1982 المتضمن الإستثمار الوطني الإقتصادي الخاص أقر بأنه يمكن للمستثمر الخاص والمعتمد من طرف الدولة أن يستفيد من التنازل عن القطعة الأرضية لإنجاز مشروعه.(4)

أما في المناطق المطلوب ترقيتها فيطبق فيها عقد التنازل بموجب القانون 30-90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية وذلك طبقا لنص المادة 89 منه والتي نصت على أنه يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.(5) وبالتالي يمكن التنازل عنها.

(1) نسرين حاج عبد الحفيظ، (الإختصاص القضائي في تسوية قضايا منازعات الإستغلال العقاري)، مقال منشور بمجلة القانون العقاري، كلية الحقوق العلوم السياسية، البلدة-2 جامعة لونيبي علي، ص 65.

(2) كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 71

(3) حنان خوادجية سميحة، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 195.

(4) كريمة شايب باشا، المرجع نفسه، ص 72.

(5) يُنظر: المادة 89 من القانون رقم 30-90 السابق ذكره.

## الفرع الثاني: عقد الإمتياز.

يعد عقد الامتياز إحدى الآليات القانونية التي إعتمدتها الدولة في تسيير العقار الصناعي الموجه لتحقيق التنمية المستدامة، وقد عرف هذا العقد قبل صدور الأمر رقم 04-08 مفهوما خاصا وشروطا تضبطه وخصائص يختص بها عن غيره من العقود المشابهة له، وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى مفهوم عقد الإمتياز وخصائصه ضمن النقاط الآتية:

### أولا/ مفهوم عقد الإمتياز.

إن أول ظهور لعقد الإمتياز كان في المرافق العامة سواء على المستوى المحلي أو الدولي وقد عرف بعدة تعريفات منها: «أنه ذلك العقد الذي بموجبه تخول الدولة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية إقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إنجاز مشروع إستثماري وذلك خلال مدة معينة».(1)

ولقد أجمع أغلب فقهاء القانون الإداري على أن عقد الإمتياز هو من أشهر العقود الإدارية المسماة وأهمها على الإطلاق خاصة في الدول الليبيرالية.(2) وقد عرفه الأستاذ أحمد محيو بأنه: «إتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصاً طبيعياً أو إعتبارياً بتأمين تشغيل مرفق عام ورغم أنه عبارة عن صك تعاقد فإن دراسته ترتبط أيضا بالنظرية العامة للمرفق العام لأن هدفه هو تسيير مرفق عام وأن دراسته تدخل إذن ضمن نطاق دراسة العقود ودراسة المرافق العامة»، كما اعتبره اسلوبا للتسيير.(3)

(1) فايزة سقار، (الإمتياز بالتراضي كآلية قانونية لإستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار في التشريع الجزائري)، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور - الجلفة، المجلد 04 عدد 02، 2019، ص 144.

(2) جمال بوشنافة جلول محدة، (إشكالية مآل المنشآت الناتجة عن تنفيذ حق الإمتياز على العقار الصناعي وأثارها على تشجيع الإستثمار)، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون - تيارت -، المجلد رقم 04 العدد 02، 2020، ص 102.

(3) أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986، ص 440.

كما يعرف بأنه عقد إمتياز المرافق العامة وفيه يقوم صاحب الإمتياز فردا أو شركة على نفقته ومسئوليته خلال مدة محددة بإدارة أحد المرافق العامة مقابل رسوم يحصلها من المنتفعين من المرافق.<sup>(1)</sup>

وحسب تعريف الأستاذ أحمد محيو فإن الإمتياز يكمن في تولي شخص وهو (شخص خاص بصورة عامة) يسمى صاحب الإمتياز تسيير مرفق خلال فترة من الزمن فيتحمل النفقات ويستلم الدخل الوارد من المنتفعين بالمرفق وإن صاحب الإمتياز ليس بالضرورة شخصا من أشخاص القانون الخاص، فمع التأميمات إستعمل الإمتياز غالبا لإقامة علاقات قانونية بين الدولة والمؤسسات العامة التي أحدثت لتسيير النشاطات المؤممة كما يمكن أن يظهر الإمتياز بين الدولة والمجموعات المحلية ويأخذ هذا الإمتياز طابعا خاصا.<sup>(2)</sup>

قد عرف المشرع الجزائري عقد الإمتياز في عدة نصوص قانونية وتنظيمية منها قانون المياه لسنة 2005 المعدل والمتمم لمنح إمتياز الخدمات العمومية للمياه على أنه يسلم إمتياز إستعمال الموارد المائية التابعة للأملاك العمومية الطبيعية للمياه التي يعتبر عقدا من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام او القانون الخاص.<sup>(3)</sup>

أما بالنسبة لقوانين الاستثمار الاقتصادي فإن أول ظهور لحق الإمتياز كان في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 93-12 المتعلق بترقيته الاستثمار،<sup>(4)</sup> حيث نصت المادة 23 منه على إمكانية منح جزء من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة في إطار عقد الإمتياز لإنجاز مشاريع إستثمارية،<sup>(5)</sup> كما تبني المشرع في ظل حكام القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية نظام الإمتياز حيث نصت المادة 61 منه على أنه يمكن

(1) فاطنة سليمان، محمد بن الأخضر، (عقد الامتياز لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر)، مقال منشور في مجلة الميدان للعلوم الانسانية والاجتماعية جامعة الجلفة-، المجلد 03 العدد 04، 2020، ص 67.

(2) أحمد محيو، المرجع السابق، 440.

(3) جبوري أحمد، (الطبيعة القانونية للإمتياز في مجال الأملاك الوطنية الخاصة للدولة)، مقال منشور بمجلة الجزائرية

للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، المجلد 52 عدد 2، ص 300.

(4) كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 77.

(5) يُنظر: المادة 23 من القانون رقم 93-12 السابق ذكره.

أن يستعمل الجمهور الأملاك الوطنية العمومية إستعمالاً مباشراً أو عن طريق مصلحة عمومية في شكل تسيير بالوكالات أو إستغلال بإمتياز على أن تكون هذه المصلحة العمومية قد إختصت بتلك الأملاك.<sup>(1)</sup>

يمنح الإمتياز في مجال العقار الاستثماري بموجب عقد إداري من طرف إدارة أملاك الدولة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاص لمدة زمنية محددة يرتب حق إنتفاع بالعقار محل الإستثمار ويمنح على أساس دفتر شروط مع دفع إتاوة إيجارية سنوية.<sup>(2)</sup>

**ثانياً/ خصائص عقد الإمتياز.**

من خلال التعاريف السابقة يمكن أن نستنتج بعض الخصائص التي يتميز بها عقد الإمتياز نذكرها كالاتي:

- **عقد الإمتياز هو عقد اداري؛** بالإستناد إلى المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المحدد لشروط وكيفية منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثماريه الجزائري إعتبر عقد الإمتياز هو عقد إداري حيث نص في الفقرة الثانية منها على أنه: « يكرس الإمتياز الممنوح بعقد اداري تعده ادارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط للنماذج الملحقة بهذا المرسوم ويحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الإمتياز ». <sup>(3)</sup>

- **عقد الإمتياز هو عقد شكلي؛** إعتبر القانون الجزائري عقد الإمتياز عقد شكلي حيث نصت المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الإمتياز عن طريق التراضي على أنه: « يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الإمتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة كما إعتبر المشرع أن عقد الإمتياز هو عقد شكلي نظراً لكونه يولد حقوق والتزامات على عاتق الطرفين ». <sup>(4)</sup>

(1) يُنظر: المادة 61 من القانون رقم 90-30 السابق ذكره.

(2) سيد علي زادي، (الإمتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لإستغلال العقار)، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، المجلد 15 العدد 01، 2017، ص 527-528.

(3) يُنظر: المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 السابق ذكره.

(4) فاطنة سليمان، محمد بن الأخضر، المرجع السابق، 68

- عقد الإمتياز هو عقد زمني طويل المدة؛ يتميز عقد الإمتياز بأنه من العقود الزمنية طويلة المدة،<sup>(1)</sup> حيث يمنح الإمتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها 99 سنة وذلك تطبيقاً لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.<sup>(2)</sup>

- عقد الإمتياز يرتب حق الإنتفاع؛ عقد الإمتياز يرتب حق الإنتفاع لصاحب الإمتياز على الأملاك الوطنية التابعة للدولة أو جماعاتها المحلية من أجل إنجاز المشروع الإستثماري تطبيقاً لنص المادة 20 من القانون رقم 04-08.<sup>(3)</sup>

ويعرف عن حق الإنتفاع على أنه: « هو الحق العيني الذي يخول صاحبه سلطه استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله في مقابل المحافظة عليه ورده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع ». <sup>(4)</sup>

### الفرع الثالث: إجراءات منح عقد التنازل و الإمتياز.

عرفت آليات استغلال العقار الصناعي المحقق للتنمية المستدامة والمتمثلة في عقد التنازل وعقد الامتياز قبل صدور الأمر رقم 08-04 عدة اجراءات تضبط عملية منحهما، وعليه سنحاول دراسة اجراءات منح عقد التنازل والامتياز ضمن النقاط الآتية:  
أولاً/ إجراءات منح عقد التنازل.

عقد التنازل بإعتباره عقد إداري وجب إتباع عدة إجراءات قانونية وادارية لإعداده وفي سياق ذلك صدر المرسوم رقم 86-05 المؤرخ في 7 جانفي 1986 المتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التابعة لأملاك الدولة التي تعد ضرورية لإنجاز برامج الإستثمارات الخاصة المعتمدة قانونياً أو المناطق المهيأة والذي حدد إجراءات التنازل ضمن أحكام المواد من 02 إلى 06<sup>(5)</sup> والتي سنبينها كما يلي:

(1) فاطنة سليمانى، محمد بن الأخضر، المرجع السابق، 69.

(2) يُنظر: المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 السابق ذكره.

(3) فاطنة سليمانى، محمد بن الأخضر، المرجع نفسه، 69.

(4) صالح أحمد اللهيبي، علي أرحمة علي الشويهي، خصوصية حق الإنتفاع في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، مقال منشور بمجلة جامعة الشارقة، كلية القانون، الامارات العربية المتحدة، جامعة الشارقة، المجلد 17 عدد 02، 2020، ص 506.

(5) يُنظر: المواد من 02-06 من المرسوم رقم 86-05 السابق ذكره.

- إيداع طلب اعتماد من طرف المستثمر يقوم على إنشاء مشروع استثماري وطني خاص خارج مساحات التعمير أو خارج نطاق المناطق المهيأة والتي تبدي فيه اللجان المختصة رأيها، فإن أمكن ذلك تخصص قطعة أرض له في حدود المساحات اللازمة؛

- و بمقتضى المادة 44 و ما يليها من المرسوم رقم 82-304 المؤرخ في 9 أكتوبر 1982 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فيفري 1982 المتضمن رخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء تقوم اللجنة المختصة بإرسال طلبات التخصيص مدعومة بوصل إيداع ملف الإعتماد إلى مصالح الولاية المختصة؛

- يرسل رئيس لجنة إختيار قطعة الأرض إلى المصلحة الولائية المكلفة بأملك الدولة محضر إختيار هذه القطعة الارضية مصحوبا برسم تخطيطي يبين موقعها بالضبط وبالملف المكون لها؛

- تقوم المصلحة الولائية المكلفة بأملك الدولة فوراً تسليمها محضر إختيار القطعة الارضية بتحديد ثمن القطعة الارضية المعنية حسب قيمتها التجارية، بعدها تقوم بإرسال الملف كاملا إلى الوالي قصد البت في طلب تخصيص القطعة الأرضية بعد الحصول على الرأي الموافق من المصلحة الولائية المكلفة بالفلاحة كما ترسل نسخة من هذا القرار إلى صاحب الطلب.

- تباع قطعة الأرض المخصصة بعد تقديم وثيقة الإعتماد النظامية من طرف طلب المستثمر والتي لا تحرر المصلحة الولائية المكلفة بأملك الدولة عقد البيع إلا بعد تقديمها بيعا نهائيا.

ويكون التنازل حسب المادة 06 من نفس القانون قائم على شرط فاسخ يتمثل في إشتراط لبرنامج الإستثمار المعتمد في المدة المعينة لإنجازه المقررة في ملف الاعتماد نفسه فإذا لم تقدم هذه الشهادة يتم فسخ البيع بالطرق القضائية وبرعاية المصلحة الولائية المكلفة بأملك الدولة.

يكون التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وجماعاتها الإقليمية غير المخصصة أو التي أُلغي تخصيصها عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة وأصلية وإستثناءً يتم عن طريق التراضي.<sup>(1)</sup>

تطبيقاً لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة كيفية ذلك فإن بيع الممتلكات العقارية للأملاك الخاصة للدولة التي أُلغي تخصيصها إذا لم تعد صالحة للمصالح والمؤسسات العمومية يكون عن طريق المزاد العلني إلا إذا كانت هناك قوانين خاصة تنص على خلاف ذلك حيث يأذن الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني بناءً على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية على أساس دفتر شروط مصلحة الأملاك الوطنية يكون مطابقاً للنموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية بواسطة ملصقات وإعلانات في الصحافة قبل 20 يوماً من تاريخ إجراء البيع بالمزاد وتحدد، مصلحة الأملاك الوطنية السعر الأدنى لهذه العقارات وحسب القيمة التجارية لها.<sup>(2)</sup>

أما بالنسبة للتنازل عن طريق التراضي يمكن أن تباع العقارات التابعة للأملاك الوطنية بالتراضي إستناداً إلى رخصة من الوزير المكلف عن قيمتها التجارية تطبيقاً لنص المادة 11 من المرسوم رقم 91-454 نفسه.

كما يمكن أن تباع العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للدولة على سبيل التراضي لفائدة متعاملين عموميين أو خواص والتعاونيات العقارية وذلك بعد موافقة الوزير المكلف بالبناء، عندما تكون هذه العقارات مخصصة لكي تستعمل في إنجاز عملية التعمير أو البناء بترخيص من الوزير المكلف بالمالية كما تحدد شروط استعمال العقارات من قبل المتنازل لهم عنها في دفاتر الشروط التي تعدها مصلحة الأملاك الوطنية بمساعدة مصالح الوزارة المكلفه بالبناء.<sup>(3)</sup>

**ثانياً/ إجراءات الحصول على عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل.**

(1) كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 74-75.

(2) يُنظر: المادة 10 من المرسوم رقم 91-454 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفييات ذلك، الجريدة الرسمية رقم 60 لسنة 1991.

(3) يُنظر: المادة 11 و 12 من المرسوم رقم 91-454 السابق ذكره.

نظرا للمشاكل الميدانية التي كان يعاني منها عقد التنازل الناتجة عن سوء التطبيق من جانب الإدارة أو من جانب المستثمر نفسه في ظل غياب المراقبة والمتابعة مما أدى بالمشروع إلى إلغاء عقد التنازل المباشر وإستبدالها بنوع جديد من العقود وهو عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى عقد تنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع.<sup>(1)</sup>

وبموجب المرسوم رقم 94-320 يمنح إمتياز إستغلال وتسيير المنطقة الحرة والتي تمثل جزء من الأملاك الوطنية العامة لشخص معنوي عمومي أو خاص على أساس إتفاقية يلحق بها دفتر شروط يحدد على وجه الخصوص حقوق صاحب الإمتياز (المستغل) وواجباته كما يحدد الإتاوة السنوية التي يجب عليه أن يدفعها لإدارة الأملاك الوطنية، كما نص على أن يمنح إمتياز تسيير وإستغلال هذه المناطق عن طريق:

- مزيدة وطنية ودولية مفتوحة أو محدودة؛

- عن طريق التراضي.

تقوم وكالة ترقية الإستثمارات ودعمها ومتابعتها، وبناءً على إقتراح هذه الوكالة يترتب على منح هذا الإمتياز إعداد إتفاقية بين المستغل والوزير المكلف بالمالية.<sup>(2)</sup> أما بالنسبة للمناطق الخاصة والتي تمثل جزء من أملاك الدولة الخاصة قد نص المشرع بموجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المذكور أعلاه على أن يمنح عقد الإمتياز بناءً على تقديم طلب الإمتياز الذي تبين فيه بدقة مساحة القطعة الأرضية المطلوبة وموقعها بالضبط ويقدم في الوقت نفسه تصريح الإستثمار للسلطة الإدارية حسب الإجراءات التنظيمية المعمول بها، و بموجب المادة 05 منه يمنح الإمتياز لمدته تتراوح بين 20 و 40 سنة محسوبة تبعا لأهمية الإستثمار قابلة للتجديد حسب الكيفيات المقررة في دفتر الشروط النموذجي.

وبموجب المادة 06 من المرسوم نفسه نص المشرع على إمكانية تحويل عقد الإمتياز إلى تنازل حيث أنه يحق لصاحب الإمتياز طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما

(1) فاطنة سليمان، محمد بن الأخضر، المرجع السابق، 90.

(2) يُنظر: المادة 04 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320 السابق ذكره.

وشريطة أن ينجز فعلا مشروع الاستثمار حسب الشروط و الآجال المقررة للحصول على تجديد الإمتياز عند إنقضائه أو التنازل بمقابل مالي بمجرد إنجاز المشروع<sup>(1)</sup>.

وفي إطار القانون رقم 27-95 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 وبالإستناد إلى الفقرتين 01 و 04 من المادة 148 نجد ان المشروع قد نص على إمكانية تحويل عقد الإمتياز الممنوح لإنجاز مشاريع التجهيز أو الإستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية إلى تنازل.<sup>(2)</sup>

ورغم أن هذا النص قد أكد على أنه يمكن تحويل عقد المنح إلى تنازل عن طريق التنظيم إلا أنه لم يصدر في ما بعد لتوضيح الإجراءات والشروط المتبعة لتحويل هذا المنح إلى تنازل.<sup>(3)</sup>

وفي إطار القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 وبالإستناد إلى نص المادة 51 منه<sup>(4)</sup> التي تعدل المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن لقانون المالية لسنة 1994 حيث نص على أنه يتم منح الإمتياز بطريقتين إما عن طريق المزاد العلني كصفة أساسية أو التراضي كطريقة إستثنائية.

ويعطي المنح بالإمتياز للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، كما يسمح له بإنشاء رهن رسمي يقع على الحق العيني العقاري الناتج عن المنح بإمتياز لصالح هيئات القرض وكذا على البنائيات المقام عليها وهذا لضمان القروض الممنوحة خصيصا لتمويل المشروع المتبع.

ويمكن لأصحاب حق الإمتياز الذين ينجزون مشاريعهم الإستثمارية وفق الشروط والآجال المنصوص عليها في عقد منح الإمتياز من إكتساب أراضي تستعمل كوعاء لمشاريعهم على أساس سعر التنازل كما هو محدد عند إعداد عقد المنح بالإمتياز، كما

(1) يُنظر: المادة 04، 05 و 06 من المرسوم التنفيذي رقم 94-322 السابق ذكره.

(2) يُنظر: الفقرة 01 و 04 من المادة 148 من القانون رقم 95-27 المؤرخ في 31 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية رقم 82 لسنة 1995.

(3) كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 84.

(4) يُنظر: المادة 51 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 الجريدة الرسمية رقم 89 لسنة 1997.

يستفدون أيضا من إسقاط الأتاوي الإيجارية المدفوعة إذا إلتمسوا تحويل المنح بالإمتياز إلى التنازل في أجل أقصاه سنتين (02) بعد الأجل المنصوص عليها في عقد منح الإمتياز للإنتهاء من مشاريعهم الاستثمارية.

وفي نفس السياق صدر الأمر رقم 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية على إمكانية تحويل عقد الإمتياز قانونا إلى تنازل، حيث بالإستناد إلى نص المادة 04 منه نجده قد نص على أن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الموجهة لإستقبال مشاريع إستثمارية موضوع منح إمتياز لمدة أدها عشرون (20) سنة قابلة للتجديد وقابل قانونا للتحويل إلى تنازل ضمن الشروط المحددة في المادة 04 من نفس الأمر، إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات طابع صناعي أو سياحي أو خدماتي، وذلك بناء على طلب من صاحب الإمتياز بشرط الإنجاز الفعلي لمشروع الإستثمار ووضعه في الخدمة وفق البنود وشروط دفتر الأعباء المحدد عن طريق التنظيم.

يستفيد صاحب الإمتياز إذا أنجز مشروعه في الأجل المحدد في عقد الإمتياز وطلب تحويل منح الإمتياز إلى تنازل في ظرف السنتين اللتين تليان أجل إنجاز المشروع من الإبقاء على القيمة التجارية على النحو الذي تحدده إدارة الأملاك الوطنية أثناء إعداد عقد الإمتياز وخصم الأتاوي المدفوعة.

كما أنه إذا أنجز صاحب الإمتياز مشروعه في الأجل المحدد في عقد الإمتياز وطلب تحويل منح الإمتياز إلى تنازل بعد أجل السنتين اللتين تليان أجل إنجاز المشروع فإن هذا التحويل يمنح على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية على النحو الذي تحدده مصالح الأملاك الوطنية عند التحويل ومن دون أي خصم.<sup>(1)</sup>

وفي إطار تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 صدر المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 أفريل سنة 2007 والذي أوجب في إطار برنامج تنمية الولاية وتقدير السوق العقارية المحلية وعلى أساس جرد العقارات غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على أن يحدد الوالي سنويا لكل بلدية قائمة الأراضي التي يمكن أن تشكل

(1) يُنظر: المواد 04 و 10 من الأمر رقم 06-11 السابق ذكره.

العرض العقاري الموجه لتطوير الإستثمار، و أوجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق إمتياز أو تنازل :

- تابعة للأمالك الخاصة للدولة.

- غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها.

- واقعة في قطاعات معمرة أو قابله للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير.(1)

وفي إطار هذا المرسوم يتم الترخيص بمنح حق الإمتياز أو التنازل عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي وفقا لأحكام المادة 05 من الأمر رقم 11-06 بموجب قرار من الوالي وبناء على إقتراح من اللجنة المختصة لائحة من المجلس الوطني للإستثمار بالنسبة للمشاريع الإستثمارية التي تستفيد من نظام الإتفاقية وفقا لأحكام القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 غشت 2016 المتعلق بترقية الإستثمار المطبق حاليا و الذي ألغى الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت سنة 2001.(2)

يتم منح حق الإمتياز للأراضي التابعة لأمالك الدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ذات طابع صناعي أو سياحي أو تجاري أو خدماتي كما يأتي:  
عن طريق المزاد العلني المفتوح أو بالتعهدات المختومة عندما تكون واقعة على مستوى:

- بلديات الجزائر وعنابة وقسنطينة ووهران.

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

- بلديات مقر الولاية في الهضاب العليا.

أو يكون بالتراضي على أساس إتاحة إيجارية سنوية تحددتها إدارة أملاك الدولة عندما تكون واقعة خارج البلديات المبينة أعلاه وفي بلديات ولايات جنوب البلاد.(3)

(1) يُنظر: المواد 03 و 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 السابق ذكره.

(2) يُنظر: المادة 07 من المرسوم التنفيذي 07-121 نفسه.

(3) يُنظر: المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 السابق نفسه.

كما أوجب على كل شخص طبيعي أو شخص معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص المترشح لحق الإمتياز أو التنازل في إطار المشاريع المندمجة على قطعة أرضية تابعة لأملاك الدولة عن طريق التراضي بتكوين ملف وإرساله إلى أمانة اللجنة المختصة ويكون يحتوي على ما يأتي:

- طلب يبين فيه طبيعة المشروع الإستثماري.

- دراسة تقنية واقتصادية يعدها مكتب دراسات معتمد تبين لاسيما تشكيلة البنايات وعمليات التهيئة المزمع إنجازها وكذلك خصائصها، مساحة القطع الأرضية اللازمة وموقعها ، الاحتياجات التي يقتضيها المشروع وكذا نوع الإرتقاقات والأضرار المحتملة، مخطط إجمالي للإنجاز المزمع يشتمل خصوصا على كشف وصفي وتقديري للعمليات وبرنامج للأشغال.

- خطة تمويل تبين مبلغ التمويل الشخصي لحق الإمتياز أو التنازل ومبلغ القروض المالية التي يمكن أن تمنح له أو يمكن أن تتوفر لديه.

- نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنويين.(1)

كما يحول حق الإمتياز الممنوح لمدة عشرين (20) سنة إلى تنازل بمجرد إنجاز مشروع الإستثمار وفقا للبنود والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط وبطلب من المستفيد من حق الإمتياز شريط الإنجاز الفعلي للمشروع وبدء النشاط وذلك بعد المعاينة قانونا من الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار في ما يخص المشاريع الإستثمارية الخاضعة لدراسة المجلس الوطني للإستثمار، أو إثبات ذلك بشهادة مطابقة تسلمها المصالح المكلفة بالتعمير بعد موافقة اللجنة بالنسبة لمشاريع الإستثمار الأخرى.(2)

**المطلب الثاني: عقد الامتياز بعد صدور الأمر رقم 04-08.**

بعد صدور الأمر رقم 04-08 تم التخلي عن نظام التنازل وتعميم آلية الامتياز لاستغلال العقار الصناعي الموجه لتحقيق التنمية المستدامة واعتبارها كصيغة وحيدة في عملية استغلال هذا النوع من العقارات، وعليه سنحاول دراسة نظام الامتياز بعد صدور الأمر رقم 04-08 من خلال الفروع الآتية:

(1) يُنظر: المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 السابق ذكره.

(2) يُنظر: المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 نفسه.

#### الفرع الأول: الإمتياز كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في ظل الأمر 04-08.

بعد تعميم نظام الامتياز واعتباره كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي المحقق للتنمية المستدامة أصبح يشكل مفهوما جديدا، ومن أجل تبيان مفهومه بعد صدور الأمر رقم 04-08 سنتطرق إلى الحديث عن تعريفه وأطرافه ضمن النقاط الآتية:  
أولا/ تعريف عقد الامتياز وفق أحكام الأمر رقم 04-08.

عرف الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الامتياز على أنه<sup>(1)</sup>: «عقد تخول بموجبه الدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة حق انتفاع بقطعة أرضية غير مخصصة أو محتملة التخصيص لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص أو العام، وهو المستفيد من تلك الأرض في إقامة مشروع استثماري»<sup>(2)</sup>.

كما يعرف الامتياز بأنه: «هو ذلك الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة حق عيني عقاري ناتج عن عقد الامتياز لمدة معينة أدناها ثلاث وثلاثون سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون سنة، ويكون محل عقد الامتياز قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي وذلك طبقا للمادة 09 من الأمر رقم 04-08»<sup>(3)</sup>.

وبالرجوع إلى دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 المحدد للبنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فقد عرف الامتياز بأنه: «هو الإتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها

(1) يُنظر: الأمر رقم 04-08 السابق ذكره.

(2) نادية ضريفي، مريم بوشربي، (آلية الامتياز الوارد على العقار الصناعي التابع للدولة كآلية محفزة للاستثمار والتنمية في الجزائر)، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 01، العدد 08، 2017، ص 317.

(3) فايزة سقار، المرجع السابق، ص 145.

الخاصة لفائدة شخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري».(1)

واستنادا إلى نص المادة 10 من الأمر رقم 04-08 السالف ذكره نجدها قد نصت على

أن: «يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 بعقد اداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز».(2)

### ثانيا: أطراف عقد الامتياز.

يبرم عقد الامتياز في العقار الصناعي بين شخصين ينتميان إلى نظام قانوني مختلف، الدولة باعتبارها شخصا من أشخاص القانون العام المتمثل في السلطة المتعاقدة المانحة للامتياز من جهة، ومن جهة أخرى كل مستثمر وطني أو أجنبي يخضع للقانون الخاص والمتمثل في صاحب الامتياز مستغل العقار الموجه للمشروع الاستثماري.(3)

### 1. الدولة المانحة للامتياز:

لعل من أهم الأسباب التي جعلت السلطات العامة تتخلى عن آلية الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وتبني عقد الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل واعتباره كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي هو إعادة الاعتبار للدولة بصفتها مالكا لرقبة أملاكها العقارية الخاصة الموجهة للاستثمار.(4)

وتعتبر إدارة أملاك الدولة هي الجهة المؤهلة لإبرام عقد الامتياز في العقار الصناعي باعتبارها الجهاز الاداري الذي خول له القانون حق التسيير والتصرف في جميع العقارات الخاصة التابعة للدولة الموجهة للمشاريع الاستثمارية(5) وبما أن عقد الامتياز يكرس بعقد إداري فإن السلطة الإدارية تكون ممثلة في وزير المالية الذي يفوض

(1) فائزة سقار، المرجع السابق، ص 145.

(2) يُنظر: المادة 10 من الأمر رقم 04-08 السابق ذكره.

(3) مصطفى معطى الله، (نظام الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر)، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 06، 2016، ص 145.

(4) كريمة فردي، عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2018/2019، ص 25.

(5) مصطفى معطى الله، المرجع نفسه، ص 146.

المدير الولائي لأملاك الدولة بإعداد عقد الامتياز باعتبار أن المدير الولائي لأملاك الدولة يتعاقد بإسم الدولة ولحسابها وتحت إشرافها.(1)

أما بالنسبة لتسيير عقد الامتياز فقد أنشأت عدة هيئات مكلفة بمتابعة الاستثمار وذلك باعتبار أن تسييره متوقف على هذه الهيئات المعنية بالمسائل الاستثمارية حتى يتمكن صاحب الامتياز من الحصول على بعض التسهيلات الادارية والمزايا المقررة للعقار الممنوح له،(2) تتمثل هذه الهيئات في:

#### - المجلس الوطني للاستثمار:

بالإستناد إلى نص المادة 12 من الأمر رقم 06-08 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المعدلة والمتممة لنص المادة 18 من الأمر رقم 01-03 نجد أن المشرع قد نص على أنه: «ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات مجلس وطني للاستثمار يدعى في صلب النص " المجلس " ويوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة».(3)

وهنا نسجل أن القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الإستثمار المطبق حاليا لم ينص صراحة على أن المجلس الوطني للإستثمار المكلف بترقية الإستثمارات ينشئ تحت سلطة رئيس الحكومة او الوزير الأول و إنما اكتفى في مادته 37 بعدم إلغاء المادة 18 من الأمر رقم 01-03 الواردة تحت عنوان الفصل الأول الموسوم بعنوان "المجلس الوطني للإستثمار" من الباب الرابع الموسوم بعنوان أجهزة الإستثمار والتي جاء فيها: «ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات مجلس وطني للاستثمار يدعى في صلب النص " المجلس " ويوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة». وكم كنا نفضل أن يدرج المشرع الجزائري مادة صريحة تحت عنوان الفصل الخامس الموسوم بـ"أجهزة الإستثمار" من القانون رقم 16-09 تؤكد أن المجلس الوطني للإستثمار المكلف بترقية الإستثمارات ينشئ تحت سلطة رئيس الحكومة او الوزير الأول حتى يتضح للدارس والقارئ صراحة أن هذا المجلس يعتبر جهازا من أجهزة الإستثمار إلى جانب الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ويوضع تحت سلطة و رئاسة رئيس الحكومة أو الوزير الأول حسب الحالة.

(1) كريمة فردي، المرجع السابق، ص 26.

(2) مصطفى معطى الله، المرجع السابق، ص 146.

(3) يُنظر: المادة 12 من المرسوم 06-08 السابق ذكره.

ويعتبر إنشاء المجلس الوطني للاستثمار خلاصة لتفكير معمق حول كيفية توحيد مركز القرار المتعلق بالاستثمارات الوطنية والأجنبية،<sup>(1)</sup> ويهدف وضع المجلس تحت رئاسة رئيس الحكومة والوزير المكلف بترقية الاستثمارات لمنح ضمانات إضافية للمستثمرين خاصة للمستثمر الأجنبي مما يفرض نوع من الفعالية والنجاعة لأعماله.<sup>(2)</sup>

- **الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار:**

بموجب المادة 26 من القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الإستثمار المطبق حاليا التي فيها إحالة إلى المادة 06 من الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار أنشأت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار<sup>(3)</sup> التي أسندت لها مهمة استقبال وتوجيه ومنح الامتيازات و متابعة إنجاز واستغلال الاستثمارات الأجنبية، كما تهتم الوكالة بتوفير العقارات الضرورية لإنجاز الاستثمارات سواء كانت وطنية أو أجنبية.<sup>(4)</sup>

- **لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار:**

تعتبر لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي وصناعي<sup>(5)</sup> منوطة في إطار صلاحياتها بمهمة المساعدة على تحديد موقع الاستثمارات على العقارات والأماكن الواقعة في مناطق النشاط أو العقارات التابعة للأماكن الخاصة للدولة التي لا تنتمي إلى الحافظة العقارية الموكلة تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وكذلك العقارات الموجودة داخل محيط المدن الجديدة.<sup>(6)</sup>

- **الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري**

(1) كريمة فردي المرجع السابق، ص 249.

(2) أحمد جبوري، (الهيئات المتدخلة في عمليات منح واستغلال العقار الصناعي)، مقال منشور بمجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، الجزائر، ص 143.

(3) يُنظر: المادة 06 من الأمر رقم 03-01 السابق ذكره.

(4) أحمد جبوري، المرجع نفسه، ص ص 144-145.

(5) أحمد جبوري، المرجع نفسه، ص 146.

(6) فاطمة تاتولت، المرجع السابق، ص ص 127-128.

تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007<sup>(1)</sup> وقد أُستحدثت هذه الوكالة لإزالة معوقات الحصول على العقار وتطوير سوق العقار الاقتصادية<sup>(2)</sup> وتم تكييفها على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية وبذمة مالية مستقلة تكون خاضعة لوصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.<sup>(3)</sup>

ومن خلال أحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 07-119 السالف ذكره، فإن المشرع قد نص على أن: الوكالة تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأموال الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي.<sup>(4)</sup>

## 2. المستثمر صاحب الامتياز:

بما أن الامتياز يمنح لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لإقامة مشاريع استثمارية، فإن صاحب الامتياز يمكن أن يكون شخص من أشخاص القانون العام أو شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص،<sup>(5)</sup> ويتم منح الامتياز للمستثمر بمراعاة الشروط العامة في التعاقد كأهلية التعاقد ووجود موطن أكيد للمستثمر، ويكون ميسورا ماليا ومتمتعاً بحقوقه المدنية،

(1) يُنظر: المرسوم التنفيذي رقم 07-119 السابق ذكره.

(2) كريمة فردي، المرجع السابق، ص 263.

(3) لعزیز معيفي، (الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري - أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في

الجزائر)، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 14، العدد 02، 2016، ص 127

(4) يُنظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية رقم 17 لسنة 2012.

(5) جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، (عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموحد لاستثمار العقار الصناعي - نموذجاً)،

مقال منشور بمجلة أبحاث قانونية وسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، عدد 03، ص 130.

في حين لم يشترط المشرع الجنسية الجزائرية في صاحب الامتياز<sup>(1)</sup> وبهذا يكون للأجانب إمكانية استغلال العقار الصناعي.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: إجراءات منح الإمتياز بعد صدور الأمر رقم 04-08.

يتم منح الامتياز لاستغلال العقار الصناعي المحقق للتنمية المستدامة عن طريق المزاد العلني، أو عن طريق التراضي، ولدراسة اجراءات منح الامتياز وفق هاتين الآليتين سنتطرق إليهما ضمن النقاط الآتية:

#### أولا/ منح الامتياز عن طريق المزاد العلني.

بالرجوع إلى أحكام المادة 04 من الأمر رقم 04-08 فإن المشرع قد نص على أنه: "يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد..."<sup>(3)</sup>، ومن خلال هذا الأمر تم تعميم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني كإجراء حصري للحصول على كل حافضة للعقار الصناعي مع استبعاد تحويل الامتياز إلى تنازل.<sup>(4)</sup> وقد جعل الأمر رقم 04-08 والمرسوم التنفيذي له رقم 09-152 منح الامتياز عن طريق المزاد العلني القاعدة الأساسية لمنح حق الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.<sup>(5)</sup>

ولقد أعطى المشرع الجزائري مفهوما للمزاد العلني المفتوح والمقيد في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

#### 1. المزاد العلني المفتوح:

ويقصد به عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعنية لإنجاز مشروع استثماري وفقا لقواعد التهيئة والتعمير المطبقة.<sup>(1)</sup>

(1) سيد علي زادي، المرجع السابق، ص 529

(2) فائزة سقار، المرجع السابق، ص 146.

(3) يُنظر: المادة 03 من الأمر رقم 04-08 السابق ذكره.

(4) فائزة سقار، المرجع نفسه، ص 147.

(5) فاطمة تاتولت، المرجع السابق، ص 129.

## 2. المزاد العلني المقيد:

يقصد بالمزاد العلني المحدود أو المقيد عرض الامتياز عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع استثماري في طبيعة محددة مسبقا والذي يشارك فيه المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل.<sup>(2)</sup>

ويمكن أن يشارك في المزاد كل الأشخاص الذين يثبتون موطننا أكيدا ويسرهم على الوفاء ماليا ويتمتعون بحقوقهم المدنية.<sup>(3)</sup>

وبصفة عامة في الأراضي التابعة للدولة المعنية يتم منح الامتياز عليها حسب صيغة المزاد العلني المفتوح أين يمكن أن يشارك كل شخص طبيعي أو معنوي وطني أو أجنبي.<sup>(4)</sup>

## 3 صيغة المزاد العلني:

بالاستناد إلى نص المادة 3 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فإن منح الامتياز عن طريق المزاد العلني يتم إما عن طريق المزايدات الشفوية أو عن طريق التعهدات المختومه ويتم إعلانه قبل ثلاثين يوما (30) يوما على الأقل عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل، وعند الإقتضاء تنشر بأية وسيلة إخبارية أخرى بحيث تتضمن تعيين دقيق ومفصل للقطعة الأرضية المطبق ومساحتها ونظام التعمير

(1) يُنظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية رقم 27 لسنة 2009

(2) يُنظر: المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 نفسه.

(3) يُنظر: المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي المحدد للبنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق للمرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية رقم 27 لسنة 2009

(4) كريمة فردي، المرجع السابق، ص 275

المطبق وكذا الثمن الأدنى المعروض ومدة الامتياز وتتضمن كذلك مكان إجراء المزاد وتحديد تاريخ المزايدات الشفوية وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات.<sup>(1)</sup>

#### فبالنسبة للمزايدات الشفوية:

تتم أولاً بإعلان الموظف الذي يرأس جلسة المزايدة عن الثمن الأدنى المعروض والمذكور في الملصقات بحيث تكون المزايدات بمبلغ لا يقل عن ألف دينار (1000 دج) إذا لم يتجاوز الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار ( 500.000 دج ) و بألفي دينار ( 2.000 دج) عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار ولا يعلن عن منح الامتياز عن طريق المزايدات الشفوية إلا بعد انطفاء شمعتين على التوالي بفارق دقيقة واحدة بينهما على المزايدة الواحدة نفسها.

وفي حالة إن لم تقع أية مزايدة خلال مده اشتعال هذه الأضواء يعلن المزاد لصالح صاحب العرض الذي أوقدت عليه الشمعتان ولا يعلن المزاد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض كما لا يمكن تخفيض هذا السعر في الجلسة نفسها. وفي حالة إن لم تجر أية مزايدة يؤخر منح الامتياز ويؤجل الى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد ويعلن عنها حسب نفس أشكال الجلسة الأولى.

وإذا قدم شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد مزايدات متساوية تخولهم حقوق متساوية في رسو المزاد، تجرى مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص دون سواهم وإذا لم تقع أية مزايدة تجرى القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد.<sup>(2)</sup>

#### أما بالنسبة للتعهدات المختومة:

فيقدم عرض عن منح الامتياز عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة مع إثبات دفع الكفالة، كما يمكن أن يرسل عرض منح الامتياز عن طريق البريد أو يوضع مباشرة في مقر المديرية الولائية لأمالك الدولة المعنية في الإعلانات الإشهارية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي

(1) يُنظر: المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي الملحق للمرسوم التنفيذي رقم 09-152 نفسه.

(2) يُنظر: المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي الملحق للمرسوم التنفيذي رقم 09-152 السابق ذكره.

تجري فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب ويترتب عن الإيداع المباشر تسليم الموعد وصلا.

وفي حالة إذا كان الإرسال عن طريق البريد يجب أن يكون في ظرف موسى عليه مع إشعار بالإستلام وفي ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منها العبارة الآتية: " التعهد من أجل منح الامتياز... الجزء... رقم... المزاد المؤرخ في...".

ويترتب على عرض منح الامتياز قانونا قبول المتعهد كل الأعباء في دفتر الشروط ولا يمكن إلغاء التعهد بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار.<sup>(1)</sup>

### ثانيا/ منح الامتياز عن طريق التراضي.

اعتبر الأمر رقم 04-08 التراضي كإجراء إستثنائي، وتكون المشاريع الاستثمارية التي يمنح فيها الامتياز بالتراضي ذات أولوية وأهمية وطنية، أو تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن أو تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة، كما لا يرخص منح الامتياز بالتراضي إلا من طرف مجلس الوزراء وبإقتراح من المجلس الوطني للاستثمار،<sup>(2)</sup> حيث يعرض الوزير المعني أو الوالي المختص اقليميا المشاريع الاستثمارية القابلة لمنح الامتياز بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار.<sup>(3)</sup>

وبموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تم إلغاء المزاد العلني وتكريس التراضي كصيغة وحيدة لمنح حافظة العقار الصناعي مع منح تخفيضات جد معتبرة على مبلغ إتاوة الامتياز،<sup>(4)</sup> كما تتضمن هذا القانون على أن يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.<sup>(5)</sup>

(1) يُنظر: المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي السابق ذكره.

(2) كريمة فردي، المرجع السابق، ص ص 273-274.

(3) فاطمة تاتولت، المرجع السابق، ص 134.

(4) فايذة سقار، المرجع السابق، ص 147.

(5) كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 95.

وعليه تم إلغاء صيغة المزداد العلني في منح حق الامتياز على العقار الصناعي وأصبح الامتياز يمنح بصيغته وحيدته وهي الامتياز بصيغة التراضي<sup>(1)</sup>

**الفرع الثالث: الآثار المترتبة عن تنفيذ عقد الامتياز.**

باعتبار أن الامتياز عقد فإنه ينشأ عن تنفيذه عدة آثار والتي تمثل حقوق والتزامات تقع على عاتق الطرفين، وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى دراسة حقوق صاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي والتزاماته من جهة، ومن جهة أخرى حقوق الإدارة والتزاماتها تجاه المستثمر كآتي:

#### **أولاً/ حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز.**

بالنسبة لحقوق المستثمر فإنها تتمثل في:

##### **- الحصول على حق الانتفاع في الملك لمدة لا تقل عن 33 سنة:**

حيث القاعدة التي جاء بها الأمر رقم 04-08 هي أن يتحصل المستثمر على القطع الأرضية الموجهة لإنجاز المشروع الاستثماري بموجب عقد الامتياز لينتفع بها لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين و قد تصل الى 99 سنة كحد أقصى.<sup>(2)</sup>

##### **- الحصول على رخصة البناء:**

بما أن لصاحب حق الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي الحق في تشييد البنايات وإقامة منشآت فوق القطع الأرضية التابعة للأمالك العقارية الخاصة الوطنية محل الامتياز فهو ملزم باستصدار رخصة البناء وذلك لأن رخصة البناء هي الضمانة الأساسية التي اعتمدها المشرع الجزائري لاحترام قانون العمران.<sup>(3)</sup>

##### **- الحق في إنشاء الرهن الرسمي:**

حيث يسمح للمستفيد بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن امتياز وكذا على البنايات المقرر اقامتها على الأرضية الممنوح

(1) فايزة سقار، المرجع السابق، ص 148.

(2) فاطمة تاتولت، المرجع السابق، ص 135.

(3) كريمة فردي، المرجع السابق، ص ص 293-296.

امتيازها بغرض ضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط<sup>(1)</sup> وذلك طبقا للفقرة 02 من المادة 11 من الأمر رقم 04-08<sup>(2)</sup>.  
أما بالنسبة لامتيازات المستثمر:

فإن المستثمر يلتزم على وجه الخصوص باحترام بنود دفتر الشروط<sup>(3)</sup> بحيث يلتزم بما يتضمنه العقد تحت طائلة إسقاط الحق من الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة،<sup>(4)</sup> كما يلتزم المستثمر بتسديد الإتاوة التجارية السنوية أو دفع إتاوة الإيجار.<sup>(5)</sup>

حيث نصت المادة 09 من الأمر رقم 04-08 على أنه: يمنح الامتياز بالمزاد العلني مقابل تسديد الإتاوة التجارية السنوية الناتجة عن المزاد العلني ويمنح الامتياز بالتراضي مقابل دفع إتاوة تجارية سنوية كما هي محددة من مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا والتي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز.<sup>(6)</sup>

كما يلتزم أيضا المستثمر بالإبلاغ عن كل ممتلك ثقافي عثر عليه حيث يجب على صاحب الامتياز الإبلاغ عن كل الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على قطعة الأرض محل الامتياز إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يعلم مدير الثقافة للولاية بذلك.<sup>(7)</sup>

### ثانيا/ الإدارة المانحة لحق الامتياز.

تتمتع الإدارة كطرف في العقد الإداري بسلطات لا مقابل لها في القانون الخاص والتي لا يمكن أن يتمتع بها الأفراد وذلك لتحقيق الصالح العام،<sup>(8)</sup> فالسلطة المانحة لحق

(1) كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 98.

(2) يُنظر: الفقرة 02 من المادة 11 من الأمر رقم 04-08 السابق ذكره.

(3) فاطمة سليمان، محمد بن الأخضر، المرجع السابق، ص 71.

(4) كريمة فردي، المرجع السابق، ص 305.

(5) فاطمة تاتولت، المرجع السابق، ص 139.

(6) يُنظر: المادة 09 من الأمر رقم 04-08 نفسه.

(7) كريمة فردي، المرجع نفسه، ص 310.

(8) كريمة فردي، المرجع نفسه، ص 311.

الامتياز تستأثر بحقوق والتي هي في الأصل سلطات غير مألوفة واستثنائية تندرج في إطار القانون العام، فالإدارة المانحة لحق الامتياز تتمتع بحق الاحتفاظ بملكية العقار حيث تبقى ملكية القطع الأرضية الصناعية ملكا للدولة وغير قابلة قانونا للتحويل إلى تنازل أما حق الانتفاع وملكية البنايات عند إتمام البنايات المقررة في المشروع الاستثماري المعين قانونا وبناء على شهادة المطابقة تكرر اجباريا ملكية البنايات المنجزة من طرف المستثمر بمبادرة منه بعقد موثق.<sup>(1)</sup>

كما تتمتع الإدارة بالحق في دفع صاحب الامتياز مقابل الانتفاع بالعين محل الامتياز<sup>(2)</sup> بحيث يدفع المستثمر صاحب الامتياز لمالك القطعة الأرضية المزمع إقامة المشروع الاستثماري عليها إيجارا يعرف بالإتاوة الايجارية.<sup>(3)</sup>

كما تتمتع الإدارة مانحة الامتياز بالحق في تعديل العقد على خلاف مبادئ القانون الخاص، حيث لها الحق في تعديل بعض الشروط بارادتها المنفردة ودون موافقة الطرف الآخر وينصب حق الإدارة في التعديل على شروط العقد التنظيمية المتعلقة أساسا بشروط التنفيذ المتفق عليها ونوع الأشياء محل التعاقد، مدة التنفيذ وطرق التنفيذ كما يكمن حق الإدارة مانحة الامتياز في تعديل شروط العقد فيما يخص تمديد مدة انجاز المشروع ومسألة مراجعة الإتاوة المحددة والتي تتم من طرف مديرية أملاك الدولة وفي الجهة المقابلة يكون لصاحب الامتياز في حالة استعمال الإدارة لحقها في تعديل شروط العقد الحق في المطالبة بالفسخ،<sup>(4)</sup> ولها الحق أيضا في إسقاط حق الامتياز إذا كان المستثمر صاحب الامتياز لا يحترم التزاماته.<sup>(5)</sup> وفي المقابل يقع على عاتق الإدارة المانحة للامتياز الإلتزام بتنفيذ الالتزامات الواردة في العقد،<sup>(6)</sup> كما تلتزم الإدارة المانحة

(1) فاطمة تاتولت، المرجع السابق، ص 145.

(2) فاطمة سليمان، محمد بن الأخضر، المرجع السابق، ص 71.

(3) كريمة فردي، المرجع السابق، ص 312.

(4) كريمة فردي، المرجع نفسه، ص 324.

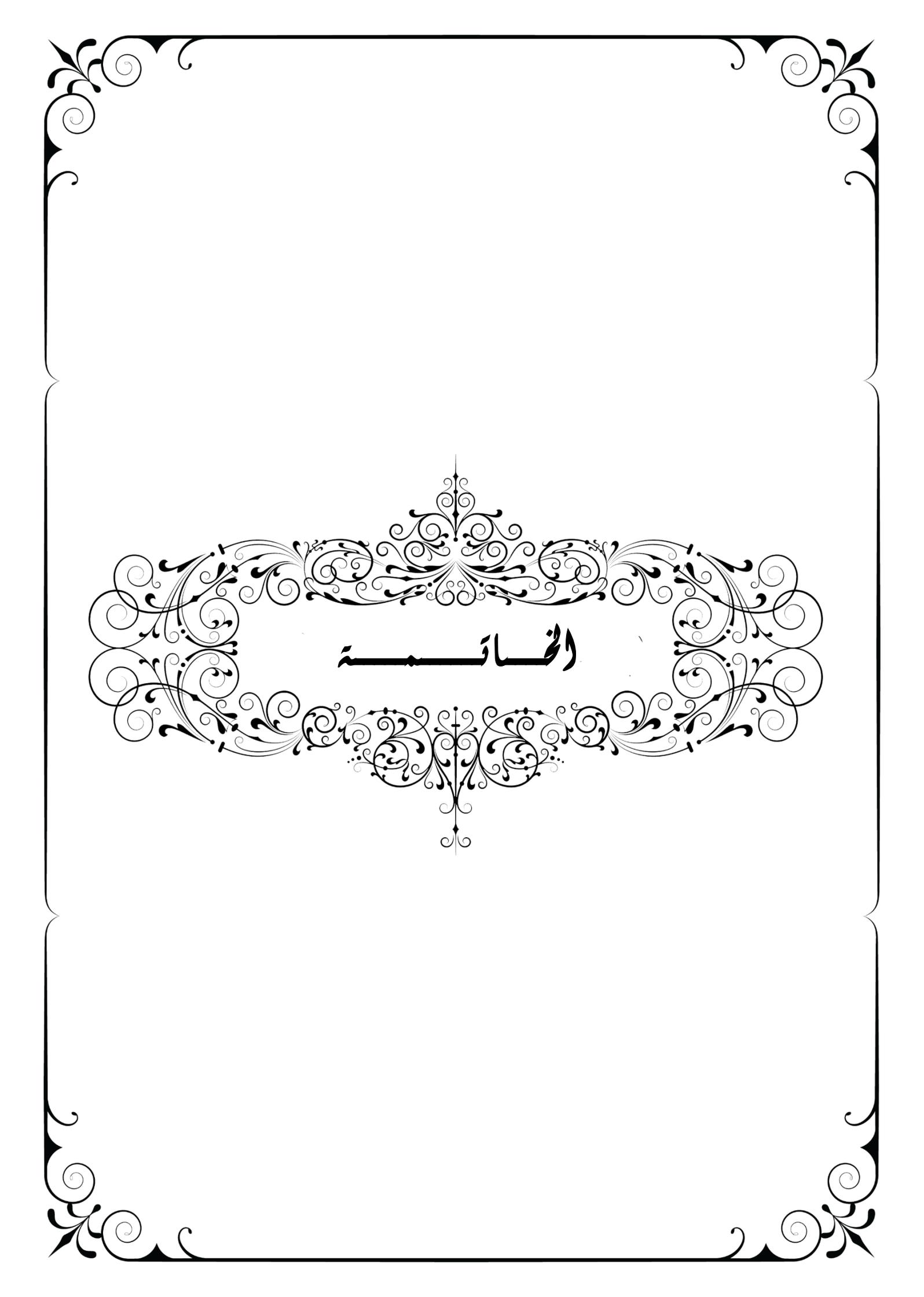
(5) فاطمة تاتولت، المرجع نفسه، ص 146.

(6) فاطمة سليمان، محمد بن الأخضر، المرجع نفسه، ص 71.

بتجسيد عملية الحياة لتمكين المستثمر صاحب الامتياز من الوعاء العقاري محل المشروع الاستثماري.(1)

(1) كريمة فردي، المرجع السابق، ص 328.

خلاصة لما سبق فإن المشرع الجزائري من خلال نصوصه القانونية والتنظيمية قد نظم الشروط التي يبني عليها استغلال العقار الصناعي المحقق للتنمية المستدامة بين شروط قانونية تنقسم بدورها إلى شروط قانونية خاصة بالمستغل والجهة التي تمنح له حق الاستغلال، وأخرى شروط عامة يشترك فيها العقار الصناعي الهادف إلى تحقيق التنمية المستدامة مع جميع العقارات الأخرى متمثلة في رخصتي البناء والتجزئة، وكذا نظم المشرع آليات أو طرق استغلال هذا النوع من العقارات بحيث كان يستغل عن طريق عقد التنازل وعقد الامتياز أما في الأخير قد أبقى المشرع على آلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي المحقق للتنمية المستدامة وهي استغلال العقار الصناعي عن طريق عقد الامتياز الغير قابل إلى التحويل إلى تنازل.



# الخاتمة

ختاما لما سبق إستعراضه في دراستنا هاته، يتضح جليا أن المشرع الجزائري قد حرص نسبيا على رصد أحكام تؤكد الجانب النظري و المفاهيمي للعقار الصناعي المحقق للتنمية المستدامة ووضع ضوابط لإستغلال هذا الأخير تمثلت في شروط قانونية خاصة تتعلق بالمستثمر و الجهة المانحة لحق الإستغلال نظمها في الأمر الجزائري رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المتضمن شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والقانون الجزائري رقم 09-16 المؤرخ في 03 غشت 2016 المتعلق بترقية الإستثمار وكذا في النصوص التنظيمية الجزائرية التطبيقية و المكملة لهذين القانونين، وكذا شروط قانونية عامة نظمها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق التهيئة و التعمير المعدل و المتمم كرخصة البناء والتجزئة التي تفرض على المستغل أو المستثمر، بالإضافة إلى تبنيه عقد الإمتياز كآلية قانونية لإستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة.

ونخلص إلى أن المشرع قد وفق وأحسن صنعا حينما ضبط إستغلال العقار الصناعي المحقق للتنمية المستدامة بالشروط المتمثلة في الشروط القانونية العامة والشروط القانونية الخاصة، وكذلك حينما ضبط آليات استغلاله في النصوص القانونية الجزائرية الواجبة التطبيق على العقار الصناعي الذي يهدف إلى تحقيق التنمية المستدامة والتي تمثلت في عقد التنازل سابقا وفي عقد الامتياز الذي أصبح حاليا كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي الهادف إلى تحقيق التنمية المستدامة في التشريع الجزائري.

ومهما يكن فإن الحرص الذي أبداه المشرع الجزائري بغية ضبط استغلال العقار الصناعي المحقق للتنمية المستدامة لم يكن كافيا خاصة لعدم وجود منظومة قانونية جزائرية واحدة شاملة لجميع الشروط التي اشترطها المشرع الجزائري لاستغلال هذا النوع من العقارات، بل جاءت متفرقة في عدة نصوص قانونية و تنظيمية جزائرية، كما أن عقد الإمتياز كصيغة وحيدة لإستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة في

التشريع الجزائري تعترضه عدة عوائق تؤدي إلى عرقلة التنمية المستدامة للعقار الصناعي بالجزائر في أرض الواقع.

### النتائج المتوصل إليها من خلال الدراسة:

1- خضع العقار الصناعي في ظل التوجهات الاقتصادية التي عرفتها الجزائر إلى عدة أنظمة قانونية تمثلت أساسا في أول عملية لتنظيم الاستثمار في ظل القانون رقم 63-277 والمرسوم التنفيذي رقم 84-56 أثناء فترة النظام الاشتراكي، أما بعد تبني الدولة الجزائرية لنظام إقتصاد السوق فقد أخضعه المشرع إلى عدة تشريعات تمثلت في المرسوم التشريعي رقم 93-12 والمراسيم المطبقة له خاصة المرسوم رقم 94-319 والمرسوم رقم 94-320 وكذا المرسوم رقم 94-321 وقوانين المالية، وأخيرا القانون رقم 16-09 وبموجب هذه القوانين إستمد العقار الصناعي أساسه القانوني وتم تكييفه ضمن الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، كما كونت هذه القوانين الوعاء العقاري الذي يقوم عليه العقار الصناعي.

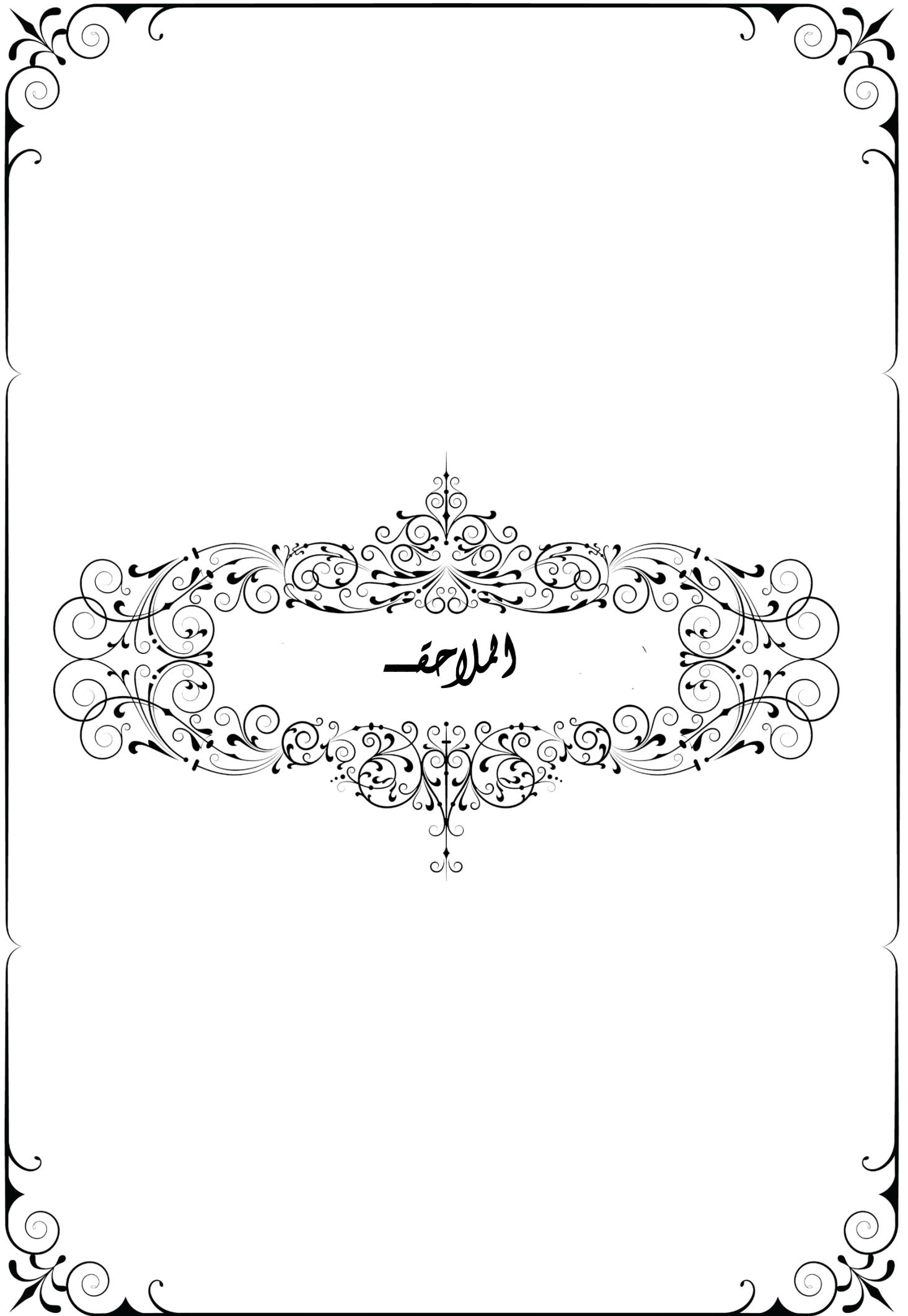
2- التنمية المستدامة كمفهوم حديث وعلى إختلاف تعاريفها نجد أنها تشترك كلها في تحديد نفس أبعادها، وفي إطار السعي لمسايرة تطورات التنمية المستدامة تبنت الجزائر برامج لانعاش الإقتصاد الوطني ولتحقيق إستغلال العقارات في إطار التنمية المستدامة بما فيها إستغلال العقار الصناعي.

3- ضبط المشرع الجزائري استغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة بجملة من الشروط القانونية تجسدت أساسا في شروط قانونية خاصة تتعلق بالمستفيد من حق الاستغلال والجهة المانحة لهذا الحق، وكذا شروط قانونية عامة متمثلة في رخصة البناء ورخصة التجزئة.

4- ضبط المشرع الجزائري آليات لاستغلال العقار الصناعي في إطار للتنمية المستدامة باليتين أساسيتين، الآلية الأولى هي عقد التنازل المنظم بموجب الأمر رقم 06-11 و الآلية الثانية هي عقد الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل المنظم بموجب الأمر رقم 08-04 التي بقيت إلى غاية الآن كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة في التشريع الجزائري.

## التوصيات المقترحة:

- ✓ ندعو المشرع الجزائري إلى توحيد الشروط القانونية المتعلقة بإستغلال العقار الصناعي في اطار التنمية المستدامة في كل من القانون الجزائري رقم 16-09 المتعلق بترقية الإستثمار والمرسوم الجزائري رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية. وكذا المرسوم التنفيذي الجزائري رقم 94-320 المتعلق بالمناطق الحرة وبما يتماشى مع تحقيق التنمية المستدامة للعقار الصناعي.
- ✓ ندعو المشرع الجزائري إلى إضافة مادة صريحة تحت عنوان الفصل الخامس الموسوم بـ"أجهزة الإستثمار" من القانون الجزائري رقم 16-09 المتعلق بترقية الإستثمار تؤكد أن المجلس الوطني للإستثمار المكلف بترقية الإستثمارات المتدخل في إطار تحقيق التنمية المستدامة للعقار الصناعي يُنشأ تحت سلطة رئيس الحكومة و الوزير الأول حسب الحالة.
- ✓ ندعو السلطات والهيئات العمومية الجزائرية المعنية بإستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة إلى إقامة دورات تكوينية وأيام دراسية وتحسيسية حول إستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة وفقا للتشريع الجزائرية.
- ✓ ندعو المؤسسات الجامعية الجزائرية إلى إقامة ملتقيات دولية و ملتقيات وطنية وأيام دراسية حول إستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة.



الملاحف

### 3.1. النتائج المحققة في مجال إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

إن وضعية الانجازات للبرنامج العمومي المركزي لإعادة تأهيل المناطق الصناعية (م ص) ومناطق النشاطات (م ن) عند تاريخ 3 يونيو سنة 2019، أي بعد عشرين (20) سنة من انطلاقه، موضحة كما يأتي:

الوحدة: مليون دج

المجموع	العمليات التي لم تنطلق			العمليات الجارية			العمليات المنجزة			عدد الولايات			
	المبلغ	المجموع	م ن	م ص	المبلغ	المجموع	م ن	م ص	المبلغ		المجموع	م ن	م ص
46 003.68	17 166.50	53	30	23	9 611.17	11	4	7	19 226.01	118	58	59	48

المصدر: وزارة الصناعة والمناجم.

يُظهر الجدول أن جميع الولايات مسها البرنامج وأن العدد الإجمالي للعمليات هو 182 عملية بمبلغ إجمالي يساوي 46 مليار دج، منها 118 عملية بمبلغ 19,23 مليار دج تم إنجازها، 11 عملية بمبلغ 9,61 مليار دج في طور الإنجاز، و 53 عملية بمبلغ 17,17 مليار دج لم تنطلق بعد. وتمثل عمليات إعادة التأهيل للمناطق الصناعية 49% من المجموع.

قدرت تكلفة الإنجاز الأولية لمجموع 36 منطقة صناعية بـ 69 مليار دج، ثم انتقلت إلى أكثر من 290 مليار دج بالنسبة لمجموع 50 منطقة صناعية، كما هو مفصل في الجدول أدناه:

الوحدة: دج

النسبة %	المبلغ	الحصة
5,50	15 978 639 875	الدراسات (الدراسات الأولية والمتابعة التقنية)
89,50	260 016 048 875	أشغال التهيئة
0,20	581 041 450	الرقابة التقنية لأشغال التهيئة
4,50	13 073 432 625	صيانة وحراسة المواقع
0,30	871 562 175	تكاليف أخرى
100	290 520 725 000	المجموع

المصدر: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

هذا المبلغ يمول من طرف الصندوق الوطني للاستثمار من خلال قرض طويل المدى يتم تسديده على مدى 40 سنة، مع مدة تأجيل التسديد تقدر بـ 20 سنة، بمعدل فائدة 1% مع تحمل الخزينة العمومية للفوائد المترتبة عن فترة تأجيل التسديد.

تجدر الإشارة إلى أن التكلفة التقديرية للبرنامج لا تتضمن تكاليف تعويض نزع الملكية المقدر بـ 37,183 مليار دج<sup>1</sup>، تكاليف المساعدة على الإشراف على المشروع بمبلغ 8,5 مليار دج وكذلك الامتيازات الجبائية<sup>2</sup> الممنوحة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي بلغت 471 مليون دج حتى 26 سبتمبر سنة 2017.

### 03. البرامج العمومية لإنجاز وإعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

من أجل تلبية طلب المستثمرين على العقار الصناعي وتحسين المحيط الفوري للمؤسسة وتنافسيتها، قامت السلطات العمومية ابتداء من سنة 1998، بإطلاق برامج لإعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات الموجودة وإنشاء مناطق صناعية جديدة.

أظهرت الرقابة المنجزة من قبل مجلس المحاسبة حول البرنامج المركزي لإعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وبرنامج إنشاء خمسين (50) منطقة صناعية جديدة أنه بالرغم من التمويلات الكبيرة والتسهيلات في الإجراءات الإدارية التي استفادوا منها، لم تحقق هذه البرامج الآثار المنتظرة.

في هذا الصدد، لم يتم تجسيد برنامج إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات المعتمد في سنة 1998 بمبلغ إجمالي يقدر إلى يونيو 2019 بأكثر من 46 مليار دج والذي أوكل إنجازه إلى الوزارة المكلفة بالصناعة، إلا جزئيا ونسبة تنفيذ مالي تقدر بـ 42%. إن غياب تحديد المحتوى المادي والمالي للبرنامج وكذا مدة إنجازه، وعدم وجود أدوات القيادة، إلى جانب نقائص في الإجراءات وكيفية التنفيذ، أثر بصفة كبيرة على الأجال، والتكاليف ونوعية الأشغال والدراسات المنجزة.

فيما يخص برنامج إنشاء خمسين (50) منطقة صناعية جديدة والذي اسند إنجازه في سنة 2011 للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، بتكلفة إجمالية تقدر بمبلغ 290 مليار دج، فإنه لم يسفر عن تجسيد أي منطقة صناعية إلى نهاية سنة 2018، في حين أن استلامه كان مقرر في أبريل سنة 2018.

لقد اعترض تنفيذ هذا البرنامج أيضا غياب أدوات القيادة ونقائص في التأطير وفي إجراءات وضعه حيز التنفيذ، الأمر الذي انعكس سلبا لا سيما في اختيار المواقع والذي يتناقض مع المعايير المعتمدة، وضعف التحكم في إجراءات الحصول عليها، بالإضافة إلى التغييرات المتكررة في إجراءات تأطير البرنامج وعدم التحديد الجيد لمسار التعاقد في مجال الدراسات.

### التقرير السنوي لمجلس المحاسبة لسنة 2020



فَإِنَّهُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ



أولا/ النصوص الرسمية:

1. الدساتير:

- دستور 1976 المؤرخ في 19 نوفمبر 1976، الجريدة الرسمية رقم 94 لسنة 1976.

- دستور لسنة 1989، الجريدة الرسمية رقم 09 لسنة 1989 المعدل و المتمم.

2. الأوامر التشريعية:

- الأمر رقم 66-248 المؤرخ في 15 سبتمبر 1966 المتضمن قانون الإستثمارات، الجريدة الرسمية رقم 80 لسنة 1966.

- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية رقم 19 لسنة 1974. (الملغى)

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية رقم 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم.

- الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية رقم 47 لسنة 2001 (الملغى).

- الأمر 01-04 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، الجريدة الرسمية رقم 47 لسنة 2001.

- الأمر رقم 06-08 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المعدل والمتمم للأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية رقم 74 لسنة 2006.

- الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 المتضمن شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية رقم 53 لسنة 2006.

- الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المتضمن شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية رقم 49 لسنة 2008.
- الأمر رقم 01-05 المؤرخ في 23 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية رقم 40 لسنة 2015.

### 3. القوانين العادية:

#### أ. بالعربية:

- القانون رقم 82-11 المؤرخ في 21 أوت 1982 المتضمن الاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، الجريدة الرسمية رقم 34 لسنة 1982.
- القانون رقم 82-13 المؤرخ في 28 أوت 1982 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الإقتصاد وسيرها، الجريدة الرسمية رقم 35 لسنة 1982.
- القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية رقم 05 لسنة 1987.
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49 لسنة 1990.
- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية رقم 52 لسنة 1990.
- القانون رقم 95-27 المؤرخ في 31 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية رقم 82 لسنة 1995.
- القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 الجريدة الرسمية رقم 89 لسنة 1997.
- القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية رقم 43 لسنة 2003.
- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المنية والادارية، الجريدة الرسمية، رقم 21 لسنة 2008.



- القانون رقم 01-09 المؤرخ في 22 جويلية 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية رقم 44 لسنة 2009.
- القانون رقم 15-18 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 المتضمن قانون المالية لسنة 2016، الجريدة الرسمية رقم 72 لسنة 2016.
- القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 غشت 2016 المتعلق بترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية رقم 46 لسنة 2016.
- القانون رقم 17-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية رقم 76 لسنة 2018.
- القانون رقم 19-14 المؤرخ في 11 ديسمبر 2019 المتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية لسنة 2019.

**ب. بالفرنسية:**

- Article n°03 de loi n°63-277 du 26 juillet 1963 portant code des investissements journal officiel n°53 de l'année 1963.

**4. المراسيم التشريعية:**

- المرسوم التشريعي رقم 89-18 المتعلق بنشر نص تعديل الدستور لسنة 1989، الجريدة الرسمية رقم 09 لسنة 1989.
- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية رقم 64 لسنة 1993. (الملغى)

**ثانيا/ النصوص التنظيمية:**

**1. المراسيم التنفيذية:**

**أ. بالعربية:**

- المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1974 المتضمن احداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية رقم 20 لسنة 1973.
- المرسوم التنفيذي رقم 75-103 المؤرخ في 27 أوت 1975 المتضمن تطبيق الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات لصالح البلديات، الجريدة الرسمية رقم 70 لسنة 1975.



- المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية رقم 10 لسنة 1984.
- المرسوم التنفيذي رقم 84-56 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، الجريدة الرسمية رقم 10 لسنة 1984.
- المرسوم التنفيذي رقم 86-05 المؤرخ في 07 جانفي 1986 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الإستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا كما يحدد كفيات هذا البيع، الجريدة الرسمية رقم 01 لسنة 1986.
- المرسوم رقم 86-04 المؤرخ في 07 جانفي 1986 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، الجريدة الرسمية رقم 01 لسنة 1986.
- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية رقم 56 لسنة 1990.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفيات ذلك، الجريدة الرسمية رقم 60 لسنة 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 94-319 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، الجريدة الرسمية رقم 97 لسنة 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية رقم 67 لسنة 1997.



- المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بترقية الاستثمار و المحدد لشروط تعيين المناطق الخاصة وتعيين حدودها، الجريدة الرسمية رقم 67 لسنة 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية، رقم 68 لسنة 2003.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمحدد لقانونها الأساسي، الجريدة الرسمية رقم 27 لسنة 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المتضمن شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية رقم 27 لسنة 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية رقم 27 لسنة 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية رقم 27 لسنة 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 والمتضمن إنشاء



الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية رقم 17 لسنة 2012.

- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية رقم 07 لسنة 2015.
- المرسوم التنفيذي رقم 18-355 المؤرخ في 22 ديسمبر 2018 المحدد لشروط وكيفيات تطبيق الرسم على قطع الأراضي المهيأة ذات الوجهة الصناعية غير المستغلة، الجريدة الرسمية رقم 77 لسنة 2018.

ب. بالفرنسية:

- Décret n°63-88 du 18 mars 1963 portant réglementation des biens vacants, journal officiel n°15 de l'année 1963.

2. القرارات الوزارية:

- القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية رقم 10 لسنة 1984.

قائمة المراجع:

أولا/ الكتب:

- أحمد العيد وآخرون، المعجم العربي الأساسي، المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم، 1989.
- أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986.
- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2001.
- جمال الدين ابن منظور، لسان العرب، دار المعارف للطباعة والنشر، القاهرة.
- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002.



- عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية، منشورات بغداددي، طبعة ثانية، الجزائر، 2009.
  - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال، الجزء 8، دار إحياء التراث العربي، لبنان.
  - عمر أحمد مختار، معجم اللغة العربية المعاصرة، المجلد الأول، الطبعة الأولى، عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة، 2008.
  - كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر، 2019.
  - مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2006.
- ثانيا/ المذكرات الجامعية:
1. الأطروحات:
- حنان خوادجية سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص، القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2014-2015.
  - خيرة لعبيدي، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم- جامعة عبد الحميد بن باديس، 2018-2019.
  - كريمة فردي، عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2018/2019.
  - نور الهدى موهوبي، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه ل.م.د في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري- قسنطينة، 2018-2019.



2. رسائل الماجستير:

- أحمد خالدي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة- في التشريع الجزائري-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر-1- ، 2013-2014.
- حنان خوادجية سميحة، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة- منتوري، 2007-2008.
- صهيب خبابة، دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورو مغاربية- دراسة مقارنة بين فرنسا والجزائر-، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه في العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس- سطيف ، 2011-2012.
- فاطمة تاتولت، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والإجتihad القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، السنة الجامعية 2014-2015.

ثالثا/ المقالات العلمية:

- أحمد جبوري، الهيئات المتدخلة في عمليات منح واستغلال العقار الصناعي، مقال منشور بمجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2 ، الجزائر.
- أحمد صديقي ، عبد الله الطيبي، آليات دعم وتطوير المناطق الصناعية في الجزائر من أجل تحقيق التنمية المستدامة، مقال منشور بمجلة الإقتصاد وإدارة الأعمال، أحمد دراية- جامعة أدرار، 2017.
- آمنة وزاني ، محمد الأمين نويري، العقار والتنمية المستدامة، مقال منشور بمجلة المنار لبحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة بسكرة، عدد 07، 2018.
- ثامر علي النويران، السياسات الإقتصادية الخاصة بمواجهة التلوث البيئي، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، مركز منارات البادية للبحوث- الأردن، العدد 01.

- جبوري أحمد، الطبيعة القانونية للإمتياز في مجال الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، مقال منشور بمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، المجلد 52 عدد 2.
- جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموحد لاستثمار العقار الصناعي- نموذج مقال منشور بمجلة أبحاث قانونية وسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، عدد 03.
- جمال بوشنافة جلول محدة، إشكالية مآل المنشآت الناتجة عن تنفيذ حق الإمتياز على العقار الصناعي وأثارها على تشجيع الإستثمار، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة إبن خلدون - تيارت -، المجلد رقم 04 العدد 02، 2020.
- الجودي صاطوري، التنمية المستدامة في الجزائر الواقع والتحديات، مقال منشور في مجلة الباحث، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي- برج بوعريريج، عدد 16، 2016.
- حنان شتوان ، نظرة بن ددوش قماري، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد ، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم- جامعة عبد الحميد بن باديس، عدد 15، 2016.
- سميرة بن أحمد ، نذير هداجي، دور المناطق الصناعية والمناطق الحرة كمناطق استثمارية خاصة في تعزيز النمو الاقتصادي لمجتمعات عربية مع الإشارة إلى تجربة شركة كوندور إلكترونيك ببرج بوعريريج والمنطقة الحرة جبل علي، مقال منشور بمجلة إيكوفانين، جامعة بشار- الجزائر، المجلد 02، عدد 02.
- سيد علي زادي، الإمتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لإستغلال العقار، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، المجلد 15 العدد 01، 2017.



- شايقة بديعة، رخصة البناء أداة قانونية رقابية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة في الجزائر، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة الأغواط، العدد 02، 2017، ص 115.
- صالح أحمد اللهيبي، علي أرحمة علي الشويهي، خصوصية حق الإنتفاع في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، مقال منشور بمجلة جامعة الشارقة، كلية القانون، الامارات العربية المتحدة، جامعة الشارقة، المجلد 17 عدد 02، 2020.
- عبد القادر روشو، نمط تسيير العقار الصناعي وانعكاساته على التنمية المحلية في الجزائر، مقال منشور في مجلة الإقتصاد الحديث والتنمية المستدامة، تيسمسيلت المركز الجامعي - أحمد بن يحيى الونشريسي ، عدد 01، سنة 2020
- العربي حجام، سميحة طري، التنمية المستدامة في الجزائر - قراءة تحليلية في المفهوم والمعوقات، مقال منشور بمجلة أبحاث ودراسات التنمية، المجلد 06، العدد 02، 2019.
- فاطنة سليمان، محمد بن الأخضر، عقد الامتياز لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مقال منشور في مجلة الميدان للعلوم الانسانية والاجتماعية جامعة الجلفة-، المجلد 03 العدد 04، 2020.
- فائزة سقار، الإمتياز بالتراضي كآلية قانونية لإستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور - الجلفة، المجلد 04 عدد 02، 2019.
- فلة حمدي، مريم حمدي، الإستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر بين التحفيز القانوني والواقع العميق، مقال منشور، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، كلية الحقوق - جامعة المسيلة، عدد 05.
- كريم حرز الله، الآليات القانونية لإستغلال العقار الصناعي و طرق تنظيمه، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية كلية الحقوق، جامعة دكتور يحيى فارس - المدينة.



- كلثوم حجوج، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مقال منشور في مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، عدد 8.
- لعزیز معیفي، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري- أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 14، العدد 02، 2016.
- محمد ضويفي، التنظيم القانوني لمناطق النشاطات في الجزائر، مقال منشور في مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2.
- محمد نايلي، صبيحة بخوش، تقييم المخططات الخماسية للتنمية في الجزائر 2001-2004، مقال منشور بمجلة آفاق علمية، مجلد 12، عدد 01، 2020.
- محمود سردو، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير، مقال منشور في مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة جيلالي بونعامة- خميس مليانة، عدد 02، 2019.
- مختار صبابة، برنامج دعم الإنعاش الإقتصادي- البنية والمكونات-، مقال منشور بمجلة دراسات العدد الاقتصادي، عدد 01.
- مصطفى معطى الله، نظام الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 06، 2016.
- مفيدة لمزري، العقار الصناعي كآلية الإنعاش الإستثمار ودعم التنمية الإقتصادية، مقال منشور في مجلة القانون الدولي والتنمية، المركز الجامعي عبد بالصوف- ميلة ، المجلد 07 العدد 02، 2020.



- نادية ضريفي، مريم بوشربي، آلية الامتياز الوارد على العقار الصناعي التابع الدولة كآلية محفزة للاستثمار والتنمية في الجزائر، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 01، العدد 08، 2017.
- نجاه قاسي، عقود التعمير قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مقال منشور بمجلة القانون المجتمع والسلطة، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، عدد 06، 2017 .
- نسرین حاج عبد الحفيظ، الإختصاص القضائي في تسوية قضايا منازعات الإستغلال العقاري، مقال منشور بمجلة القانون العقاري، كلية الحقوق العلوم السياسية، البليدة 2- جامعة لونيبي علي.

رابعاً/ المواقع الإلكترونية:

- موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري [www.aniref.dz](http://www.aniref.dz) تاريخ الدخول 16-04-2021.



مسلخص الموضوع



## ملخص:

لقد قامت الجزائر بعد الإستقلال بإعادة تنظيم وهيكله العقار الصناعي الهادف إلى تحقيق التنمية المستدامة وذلك من أجل النهوض بعجلة الإستثمار و تنمية الاقتصاد الوطني، حيث شرعت العديد من القوانين و التنظيمات على مختلف المراحل الاقتصادية التي مرت بها، بهدف ضبط هذا النوع من العقارات من ناحية مفهومه و إرتباطه بالتنمية المستدامة وكذا ضبط إستغلاله من ناحية شروط إستغلاله و كفاءات منح حق هذا الإستغلال من أجل تحقيق التنمية المستدامة.

### Abstract:

After independence, Algeria reorganized and restructured industrial real estate aimed at achieving sustainable development in order to promote the pace of investment and the development of the national economy, where many laws and regulations have begun on the various economic stages it has gone through, with the aim of controlling this type of real estate in terms of its concept and its association with sustainable development as well as controlling its exploitation in terms of the conditions of exploitation and how to grant the right to this exploitation in order to achieve sustainable development.



فہرِسِ اَلْمَحْتَوٰیَاتِ



1.....	مقدمة
5.....	الفصل الأول: التأصيل المفاهيمي للعقار الصناعي المستدام
6 .....	المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي
6 .....	المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي
6 .....	الفرع الأول: تطور الأساس القانوني للعقار الصناعي عبر مختلف المراحل التشريعية
14 .....	الفرع الثاني: تحديد تعريف العقار الصناعي
17 .....	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للعقار الصناعي
22 .....	المطلب الثاني: الوعاء العقاري للعقار الصناعي
22 .....	الفرع الأول: المناطق المهيأة
29 .....	الفرع الثاني: المناطق الخاصة و المناطق الحرة
33 .....	الفرع الثالث: المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة والأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية
35 .....	المبحث الثاني: مفهوم التنمية المستدامة
35 .....	المطلب الأول: التأصيل المفاهيمي للتنمية المستدامة
35 .....	الفرع الأول: تعريف التنمية المستدامة
38 .....	الفرع الثاني: أبعاد التنمية المستدامة
40 .....	المطلب الثاني: واقع التنمية المستدامة في الجزائر
41 .....	الفرع الأول: مجالات تدخل الدولة الجزائرية في التنمية المستدامة
42 .....	الفرع الثاني: برنامج الدولة الجزائرية في تحقيق التنمية المستدامة
- .....	ملخص الفصل الأول
46.....	الفصل الثاني: تحديد الضوابط القانونية الجزائرية لإستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة
46 .....	المبحث الأول: شروط إستغلال العقار الصناعي
46 .....	المطلب الأول: الشروط الخاصة
46 .....	الفرع الأول: شروط الإستغلال في الدفتر النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية



48	الفرع الثاني: الشروط في ظل المرسوم التنفيذي رقم 94-320 .....
50	الفرع الثالث: الشروط القانونية الخاصة في ظل القانون رقم 16-09 .....
52	المطلب الثاني: الشروط القانونية العامة لاستغلال العقار الصناعي .....
52	الفرع الأول: رخصة البناء .....
59	الفرع الثاني: رخصة التجزئة .....
65	المبحث الثاني: آليات إستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري .....
65	المطلب الأول: آليات إستغلال العقار الصناعي قبل صدور الأمر 08-04 .....
65	الفرع الأول: عقد التنازل .....
69	الفرع الثاني: عقد الإمتياز .....
72	الفرع الثالث: إجراءات منح عقد التنازل و الإمتياز .....
79	المطلب الثاني: عقد الامتياز بعد صدور الأمر رقم 08-04 .....
80	الفرع الأول: الإمتياز كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في ظل الأمر 08-04 .....
85	الفرع الثاني: إجراءات منح الإمتياز بعد صدور الأمر رقم 08-04 .....
89	الفرع الثالث: الآثار المترتبة عن تنفيذ عقد الامتياز .....
-	ملخص الفصل الثاني .....
93	الخاتمة: .....
96	الملاحق .....
98	قائمة المصادر والمراجع .....
-	ملخص الموضوع .....
-	فهرس المحتويات .....