



جامعة العربي التبسي تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة في إطار نيل شهادة ماستر ، تخصص: قانون عقاري بعنوان

## مشكلات العقار الصناعي في الجزائر

تحت إشراف الدكتور:

لخذاري عبد الحق

من اعداد الطالب:

سنوسي فاتح

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
بخوش إلهام	أستاذ مساعد (أ)	رئيسا
لخذاري عبد الحق	أستاذ محاضر (أ)	مشرفا ومقررا
مخلوف طارق	أستاذ محاضر (أ)	ممتحنا

السنة الجامعية:

2021 -2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الكلية لا تتحمل أي

مسؤولية على ما

يرد في هذه المذكرة

من آراء

قال الله عز وجل في القرآن الكريم

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ

بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ﴾

البقرة الآية 282

صدق الله العظيم



# الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على سيدنا محمد أشرف المرسلين

وعلى آله وصحبه أجمعين

أهدي هذا العمل المتواضع لروح والدتي رحمها الله وأسكنها فسيح جنانه، لأبي

حفظه الله ورعاه.

لزوجتي رفيقة دربي في الحياة، وأولادي، قرّة عيني، أكرم عبد الجليل، وأريج.

لكل طالب علم باحث عن المعرفة.

-فاتح-

## تشكرات

الحمد لله على جزيـل نعمائه، وأشكره شكر المعترف بآلائه، وأصلي وأسلم على صفوة أنبيائه، وعلى آله وصحبه وأوليائه. أشكر المولى عز وجل على توفيقه لي في إنجاز هذا البحث وإنهائه.

لا يسعني في هذا المقام إلا أن أتقدم بجميل شكري وخالص عرفاني وتقديري للدكتور " لخذاري عبد الحق" الذي أشرف على هذا العمل، كما أشكر السادة أعضاء لجنة المناقشة على تشريفهم لي بقبولهم مناقشة هذا البحث، وإلى كل من مد لي يد العون والمساعدة من قريب أو بعيد، لكم جميعاً كل الشكر والامتنان.

- فاتح -

## قائمة المختصرات

### 1- باللغة العربية

- ج.ر: الجريدة الرسمية.

- ص: الصفحة.

- ط: الطبعة.

- د س ن: دون سنة نشر.

### Les abréviations étranger:

-P : Page.

-PP: Page et page.

- Op.cit: Référence précédemment cité, ( ouvrage precit).

مَقْدِمَةٌ

## مقدمة

تعد قوانين الملكية العقارية وتنظيم مسائل العقار، وبالأخص العقار الصناعي، من أهم المسائل التي تتحكم في نجاح السياسة الاستثمارية، فبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية يمكن التحكم في الانتماءات الاقتصادية بمختلف أشكالها، لذلك اهتم المشرع الجزائري بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها.

والعقار الصناعي هو مصطلح يعبر عن استخدامات الأرض، وهو متميز بخصائص منفردة تميزه عن أنظمة عقارية أخرى لا تقل أهمية، فحسن استغلاله وتسييره تحفز الاستثمارات المحلية، وتجذب الأجنبية منها، بما يعود بالفائدة على الدولة من جهات عدة، مساهما بذلك في المزيد من النمو الاقتصادي، ووعيا بهذا الرهان، تبنت الدولة نظم متنوعة للمحافظة العقار الصناعي، متبينة في خصوصيتها وإجراءاتها، وطبيعتها القانونية، وطرق تسييرها وآليات حمايتها، والاشكالات الناتجة عن استغلالها، والمنازعات الناجمة عن مسألة الاختصاص القضائي التي أثارت العديد من الاشكالات والملابسات.

إن واقع العقار في الجزائر حقيقة، ما يزال يشكو فعلا من جملة من المعوقات التي تعترض السير الحسنفي مجال الأعمال، أخرجته من مقام الدور المنوط به في مجال التنمية وتشجيع الاستثمار، ولعل هذا ما لفت انتباه القانونيين بصفة خاصة، حيث أصبح موضوع اهتمام ومحل مناقشة جادة.

فبدل أن يكون القاطرة الحقيقية للاستثمار، أضحي يشكل أكبر المشكلات، وطرح العديد من المنازعات على عدة مستويات، خاصة وأن الأحكام القانونية التي تضبط العقار الصناعي غير دقيقة ومبعثرة في عدة قوانين، بعضها قديم، وأخرى اعترافا بالنقص

والتناقض وشهد عدة إشكالات قانونية نظرية وميدانية، كان من بينها صعوبة الحصول على الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية والإنتاجية، وصار أحد أكبر المشاكل التي شهدت نقاشات سياسية في الجزائر.

في المقابل وضع المشرع الجزائري ترسانة من القوانين والمراسيم التنفيذية والتنظيمية

للعقار الصناعي، وكان أول نص قانوني صدر بهذا الشأن هو المرسوم رقم 67-95 المتعلق بإحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، وقد تناولت هذه النصوص القانونية بالصدور إلى غاية يومنا هذا، فالعقار الصناعي هو الآخر في البداية كان يمنح للمستثمر بموجب عقد التنازل، واستمر الوضع على حاله إلى غاية صدور المرسوم التشريعي 93-12، المتعلق بالاستثمار الذي جاء بطريقة جديدة لاستغلال العقار الصناعي وهي عقد الامتياز، وبصدور الأمر رقم 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جعل المشرع هذا الامتياز قابلا للتحويل إلى تنازل بعد الانتهاء من إنجاز المشروع الاستثماري ليتراجع عن ذلك، وبصدور الأمر 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، ألغى كليا إمكانية التنازل وأبقى فقط على عقد الامتياز في استغلال العقار الصناعي، لتتوالى التعديلات عليه منذ ذلك التاريخ، وكان آخر تعديل له في قانون المالية لسنة 2017، أين قدم المشرع تحفيزات أكثر للمستثمر لما قام بتخفيض نسبة الإتاوات مع اختلاف تقديرها حسب موقع المشروع.

إن كثرة النصوص القانونية وتواليها انجر عنه في كثير من الأحيان عدة ثغرات وفراغات قانونية، تم استغلالها في بعض الأحيان لتحقيق الربح السريع والثراء للبعض على حساب الاقتصاد الوطني والتنمية الاجتماعية، وأيضا غموضها وعدم تطبيقها في الكثير من الأحيان يضع المستثمر أمام الكثير من الصعوبات التي تعرقله في تجسيد

مشروعه على أرض الواقع، إضافة إلى النصوص القانونية فقد رصد المشرع الجزائري مجموعة من الهيئات والمؤسسات لتسيير العقار الصناعي وضبطه، بعد أن وضع العقار الصناعي في مناطق خاصة وأراضي عدة تشكل في مجملها الحافظة العقارية للعقار الصناعي.

أولا - أهمية الموضوع : تتمثل الأهمية فيما يلي:

تعود أهمية البحث في هذا الموضوع إلى كونه موضوع جديد لم يحظ بالقدر الكافي من الاهتمام والدراسة، والبحث فيه يعود بالنفع على الباحث نفسه، وعلى الحقوقيين بصفة عامة، والمكتبة الجامعية لما قد ينجر عن دراسته من حلول واقتراحات .

- تحديد ما ذهب إليه نية المشرع خاصة مع صعوبة ذلك لكثرة النصوص القانونية الصادرة بشأن العقار الصناعي.

- يعتبر العقار الصناعي أحد أهم الحوافز لتشجيع الاستثمار.

- الحديث في الوقت الحالي عن موضوع الاستثمار ودوره في الاقتصاد الوطني يقودنا إلى الحديث عن العقار الصناعي كواحد من الرهانات الحقيقية التي تواجهها الدولة الجزائرية من أجل تجسيد مشاريعها الاستثمارية.

- يعد من أهم الآليات لتنفيذ برامج الحكومة الهادفة لتحقيق التنمية الاقتصادية خارج قطاع المحروقات.

ثانيا - أسباب اختيار الموضوع:

لقد تم اختبار هذا الموضوع لعدة أسباب، منها ما هو ذاتي، ومنها ما هو موضوعي.

- أما الأسباب الذاتية منها فتتمحور في:

- نظرا لكون دراستي في تخصص القانون العقاري، لذلك رغبت في البحث في المواضيع الداخلة في نطاقه، للتعرف أكثر على مدى مطابقة ما تم دراسته وما هو مطبق على أرض الواقع ومدى علاقتهما، ولهذا جاء موضوع العقار الصناعي من أكثر المواضيع التي تفي بهذا الغرض.

- قلة الدراسات السابقة والشاملة في هذا الموضوع، لكون الدراسات القديمة الموجودة تناولت الموضوع من زوايا مختلفة.

أما الأسباب الموضوعية منها فيمكن إجمالها في:

- ما للعقار الصناعي من أهمية كبيرة في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية على حد سواء من خلال ما له من دور في تكوين رؤوس الأموال ومناصب الشغل وغيرها.

- الكم الهائل من النصوص القانونية التي تهدف إلى تأطيره وتنظيمه، والتي صدرت بشكل مبعثر ومتفرق، ما دفعني إلى السعي في البحث فيها وجمعها في شكل يمثل الإطار العام للعقار الصناعي واستغلاله.

### الدراسات السابقة

تناولت معظم دراسات العقار الصناعي هذه المسألة وبينت مختلف جوانبه القانونية والقضائية، حيث لوحظ أنها تركز على العقار الصناعي من حيث ماهيته وتحديد مفهومه، لكن في موضوع بحثيركزت على العقار الصناعي بصفة عامة، والنظام القانوني الذي يحكمه، والاشكالات المتعلقة به بصفة خاصة.

- الدراسة الأولى: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، للباحثة سميحة حنان خوادجية، رسالة دكتوراه العلوم، شعبة القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، بجامعة قسنطينة 1، الجزائر، 2015/2014.



وتناولت دراستها لموضوع النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، حيث تناولت دراستها بابين، في الباب الأول النظام القانوني لتسيير العقار الصناعي، وفي الباب الثاني من دراستها منازعات استغلال العقار الصناعي.

- **الدراسة الثانية:** المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، للباحثة فاطمة تاتولت، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق - بن عكنون، جامعة الجزائر، 01 الجزائر، 2014/2015 وقد قامت الباحثة بدراسة العقار الصناعي من الناحية القانونية النظرية، ومن الناحية العملية الميدانية، بالاعتماد على المواقف القضائية، وما استقر عليه القضاء الجزائري في هذا السياق، محاولة وضع حد للبس والغموض الذي يسود مجال العقار الصناعي باعتباره رهان حقيقي للتنمية.

#### رابعا - الصعوبات المعترضة

بالحديث عن العراقيل التي واجهتها فتمثل أساسا في قلة المراجع التي قامت بدراسة موضوع العقار الصناعي في المكتبات الوطنية، وضيق الوقت المحدد لإعداد المذكرة خاصة وأن الموضوع حديث وشاسع يتطلب وقت وجهد كبيرين.

#### خامسا - إشكالية البحث

تتمثل إشكالية البحث بالطرح التالي:

- كيف نظم المشرع الجزائري مسألة العقار الصناعي؟ وهل يمكن للإشكالات التي تعترضه أن تكون حائلا يحول دون استغلاله استغلالا أمثل؟

#### المنهج المتبع

لحل هذه الإشكالية استخدمت المناهج التالية:

- المنهج الوصفي : من خلال

إبراز مختلف الجوانب الموضوعية المتعلقة بتحديد ماهية العقار الصناعي، والبحث في عناصر الأساسية للعقار الصناعي واكتشاف الروابط المنطقية بينها من أجل الوقوف على نظرة كافية للنظام القانوني الذي يحكم العقار الصناعي.

- المنهج التحليلي: من خلال

تحليل العديد من النصوص القانونية التي صدرت في إطار الاستثمار والمتعلقة بالعقار الصناعي، وآلية استغلاله، وكذلك محاولة منا تحليل مختلف الأحكام.

وعلى ضوء المناهج المحددة آنفا، هذا يستدعي بنا الاعتماد على الخطة التالية

- الخطة المتبعة

في الفصل الأول، قمت بالتطرق إلى تحديد مفهوم العقار الصناعي: وقسمته إلى مبحثين أساسيين، المبحث الأول درست فيه مفهوم العقار الصناعي، من خلال تمييزه عن مجموعة من المصطلحات المتشابهة معه كالعقار السياحي، والعقار الفلاحي، وخصائصه، وطبيعته القانونية، وفي المبحث الثاني تناولت آليات استغلاله، أما الفصل الثاني فقامت فيه بالتركيز على: الاشكالات الواردة على العقار الصناعي، وتم التطرق فيه إلى مبحثين، في المبحث الأول: اشكالات متعلقة بالعقار الصناعي بصفة عامة و اشكالات متعلقة بعقد الامتياز كآلية وحيدة لاستغلاله و اشكالات متعلقة بالمنازعات الناجمة، وفي المبحث الثاني تناولت الحلول المقترحة للخروج من هذه المشكلة.

ثم ختمت موضوع البحث بخاتمة فيها أهم النتائج المتوصل إليها والتوصيات المقترحة.

الفصل الأول :

الإطار المفاهيمي

للعقار

الصناعي

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

حظيت المسائل الاستثمارية بالعديد من الدراسات، مع الأخذ بعين الاعتبار أن العامل الأساسي لنجاحها أو إخفاقها هو العقار، وبالرغم من الأهمية البالغة للعقار في عملية سير عجلة الاستثمار نحو الأمام، و ما ينجر عنه من توفير مناصب شغل، و توفير الأموال، وجلب التكنولوجيا، و غيرها إلا انه لم يحظ بالاهتمام الكافي إلا مؤخراً، وواقع العقار الصناعي في الجزائر ما يزال يشكو من جملة من المعوقات التي تعترض السير الحسن لبيئة الاستثمار، ووعيا منها بهذا الرهان تبنت الدولة نظم متنوعة للمحافظة على العقار الصناعي متباينة في خصوصيتها وإجراءاتها وطبيعتها القانونية وكذا طرق تسييرها، إذ نجد أن العقار الصناعي يتوفر على مفهوم خاص به يميزه عن غيره من المفاهيم، و حافظة عقارية كبيرة ، لما توفره من أراضي رصد لها المشرع عدة أجهزة و هيئات لتسييرها رغبة منه في الوصول إلى تحقيق الأهداف المرجوة.

لذلك درست في هذا الفصل المبحثين المواليين:

**المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي وتمييزه عن المفاهيم المشابهة له.**

**المبحث الثاني: حافظة العقار الصناعي.**

### المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي وتمييزه عن المفاهيم المشابهة له

يعتبر العقار الصناعي من أهم أنواع العقارات التي اهتم بها المشرع الجزائري نظرا للدور الذي يلعبه في تطوير الاقتصاد بشكل عام، حيث بادرت الجزائر في إطار مختلف سياساتها، في تطوير وترقية الاستثمار بتنظيم وتوفير الأوعية العقارية المناسبة والمهياة لاستقطاب النشاطات الصناعية، بهدف تلبية الحاجيات العقارية لكل المستثمرين الاقتصاديين العموميين والخواص، وطنيين كانوا أو أجانب، ولاشك أن فشل التحولات الاقتصادية والسياسية التي مرت بها الجزائر أثرت على السياسة العقارية التي شهدت بعض التغيير ابتداء من الثمانينات وبداية التسعينات، وهو ما نتج عنه كم هائل من النصوص القانونية، التي جسدت هذا التحوّل في مجال العقار الصناعي، نظرا للدور الكبير الذي يلعبه في التنمية الاقتصادية حيث يتخذ دورا استراتيجيا في تسهيل الاستثمار وضمانه في مجال الصناعة بشكل خاص و قد مر تنظيمه بعدد المراحل كما، ظهرت إلى جانبه تصنيفات عقارية أخرى وعملية، وعليه يمكن تضمين هذا المبحث المطالب التالية:

**المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي.**

**المطلب الثاني: تمييز العقار الصناعي عن المفاهيم المشابهة له.**

المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي

إن المشرع الجزائري في مجمل تعريفاته لم يعرف العقار الصناعي لهذا سيكون التركيز أكثر على العقار الصناعي العمومي وذلك من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: التعريف اللغوي والاصطلاحي للعقار والصناعة

أولاً: تعريف العقار

يحمل العقار في مدلوله اللغوي معنيين: المعنى الأول جمعه العقاقير، و يعني الدواء، و المعنى الثاني العقارات وتعني الأرض.<sup>(1)</sup>

والعقار في اللغة بفتح عىنه وقافه والذي جمعه عقارات وهو الشيء الثابت بطبيعته و أصله.<sup>(2)</sup>

أما العقار اصطلاحاً فلم يجمع الفقه على تعريف محدد وواضح له، رغم وجود تعريفات للعقار، فقد عرف الفقيه عبد الرزاق أحمد السنهوري العقار على أنه: « الشيء الثابت المستقر بحيزه»، بحيث لا يمكن نقله دون تلف و الأرض خير مثال للعقار لأنها ثابتة مستقرة بحيزها.<sup>(3)</sup>

العقار هو الشيء الثابت المستقر بحيزه بحيث لا يمكن نقله من مكان لآخر دون تلف كما عرفته المادة 1/689 من القانون المدني على أن: "العقار يعتبر الشيء الثابت غير القابل

<sup>(1)</sup> جوزيف نعوم حجار، المنجد العربي الفرنسي للطلاب، الطبعة الثانية، منشورات دار المشرق، بيروت، لبنان، 1983، ص 1060.

<sup>(2)</sup>

<sup>(3)</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 14.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

للانتقال من مكانه، فهو إذن كل شيء ثابت و لا يمكن نقله دون تلف و كل ما عدا ذلك فهو منقول"<sup>(1)</sup>

و بناء على ذلك، يعتبر عقارا، الأرض و كل ما اتصل بها اتصالا قاررا وثبات كالبناء والمنشآت المقامة على الأرض و الأشجار والنباتات التي تمتد جذورها في باطن الأرض والمناجم و المحاجر و الجسور و السدود.

### ثانيا: تعريف الصناعة

مشتقة من الفعل صنع يصنع تصنيعا ويقصد بها تحويل الشيء، تشكل الصناعة الركيزة الأساسية للتنمية الصناعية، والعنصر الأساسي لبناء اقتصاد وطني قادر على المنافسة في ظل المتغيرات العالمية، كما أنها تأت على رأس الأولويات لتتنوع هيكل صادرات الجزائر.

وهي صفة لما يتعلق بمجموع المهن المنتجة لأموال مادية خلال العمل على مواد أولية. الصناعة الركيزة الأساسية للتنمية، و العنصر الأساسي لبناء اقتصاد وطني قادر على المنافسة في ظل المتغيرات العالمي.

وهناك أنواع عديدة من الصناعة نذكر منها:

1- الصناعات الاستراتيجية: تضم كل النشاطات الاستخراجية للموارد الأولية مثل: إنتاج البترول، واستخراج الفحم والمناجم والغاز إلا أن هذه الصناعات تخرج عن نطاق العقار الصناعي، حيث لها نظام قانوني خاص بها.<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 11 سبتمبر 1975.

2- الصناعات الثقيلة: و تمتاز باستعمال وسائل تقنية هامة للإنتاج تهدف إلى تحويل مواد أولية للحصول على منتوجات، تحويل الحديد إلى صلب، وكذا الصناعات الكيماوية، والقوة والنوية، القوة الميكانيكية والكهربائية الثقيلة.

3- الصناعات الخفيفة: تمتاز باستعمال وسائل تقنية أقل أهمية من الصناعة الثقيلة، تهدف إلى صنع سلع للاستهلاك، مثل قطاع الألعاب، الغسالات، الساعات، كما توفر منتجات أخرى للصناعات الثقيلة.<sup>(2)</sup>

### ثالثا: تعريف العقار الصناعي

يعرف العقار الصناعي على أنه الحيز المكاني، أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الصناعية، سواء كان مبنيا، أو غير مبني، مستغلا، أو غير مستغل،<sup>(3)</sup> و لقد عرف هذا الأخير منذ الاستقلال عدة أنظمة للاستثمار فيه نظرا لأهميته، فكانت في بداية السبعينات فكرة تقسيمه ضمن مناطق صناعية، إلا أن الإشكال الذي ظهر يتعلق بطبيعة عقد الملكية في هذه المناطق و كيفية تسييره و حمايته إذا ما اعتبرنا هذه الأخيرة مناطق تخضع لنظام خاص في استغلاله، بالنظر للشروط القانونية و الإدارية المنظمة لذلك.<sup>(4)</sup>

(1) خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 2014/2015، ص 18

(2) خوادجية سميحة حنان، نفس المرجع، ص 18.

(3) موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور الاستثمار، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، الجزائر، 2009، ص 47.

(4) بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2006، ص 05.



## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

هناك من يعرف العقار الصناعي على أنه: « تلك القطعة من الأرض التابعة لأملاك الدولة العامة أو الخاصة و المهياة لأن تكون موطن المنشأة أو المصنع أو المشرع الاستثماري ». (1)

والملاحظ أنه لا يوجد تعريف شامل و خاص للعقار الصناعي سواء على المستوى التشريعي أو على المستوى الفقهي، فبالرجوع إلى كل النصوص التشريعية و التنظيمية التي أصدرها المشرع الجزائري بخصوص العقار الصناعي بحد ذاته لم يورد تعريفا خاصا بل اهتم فقط بتنظيم قواعد و أحكامه ل يبقى على الفقه دور التعريف.<sup>2</sup>

والعقار الصناعي كما ذكرنا لم يعرف في القوانين، وأغلب الدراسات و الأبحاث اكتفت بتعداد أصناف العقارات الصناعية و تعريف كل منها، ولعل ذلك يرجع إما لوضوح تعريفه أو بساطته لارتباطه بمفهوم العقار أو لصعوبة إيجاد تعريف للعقار الصناعي يمكنه ان ينطبق على كل أصنافه و أنواعه.<sup>(3)</sup>

وبالنسبة للمشرع الجزائري لم يتعرض لتعريف العقار الصناعي ولكنه قام بتحديد القطع الأرضية التي تدخل نطاق العقار الصناعي، الموجه للاستثمار وذلك بعد إصداره للأمر 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر سنة 2008 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة في إنجاز المشاريع الاستثمارية الذي ألغى الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006، و الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و

(1) فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، الجزائر، 2005، ص 03.

(2) منصور أسماء، عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014، ص 11.

(3) فسيح حمزة، نفس المرجع، ص 3.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وفي مادته الثانية حصر الأراضي التي تدخل في نطاق العقار الصناعي أو العقار الموجه للاستثمار.

### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للعقار الصناعي

لتحديد الطبيعة القانونية للعقار الصناعي، يستلزم الأمر تناول التصنيف القانوني للأماكن العقارية ثم القوام التقني للأماكن العقارية، و تأسيساً على القوام التقني للأماكن العقارية، سنميز العقار الصناعي عن بعض الأنظمة العقارية.

**أولاً: التصنيف القانوني للأماكن العقارية:** قسم المشرع الجزائري الأماكن الوطنية إلى ثلاثة أصناف:

- الأماكن الوطنية العامة: وهي مجموع الأموال المملوكة كشرط مسبق والتابعة للدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، وتشمل الأماكن العمومية البحرية الطبيعية، والأماكن الوطنية العمومية المائية الطبيعية، والأماكن العمومية الاصطناعية في مجال الطرق والتابعة للسكك الحديدية، والبحرية المينائية، كما تضمن آليات تسييرها.<sup>(1)</sup>

- الأماكن الوقفية: هي أماكن تم حبسها لأغراض خيرية وتخضع لأحكام قانون الأوقاف (10/91).<sup>(2)</sup>

- الأماكن الوطنية الخاصة: والعقار الصناعي يندرج ضمن الأماكن الوطنية الخاصة.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 12-427 ماضي في 16 ديسمبر سنة 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير

الأماكن العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج. ر عدد 69، مؤرخة في 19 ديسمبر سنة 2012.

(2) القانون رقم 91-10 ماضي في 27 أبريل 1991، يتعلق بالأوقاف، ج. ر عدد 21، مؤرخ في 8 مايو 1991.

ثانيا: القوام التقني للأملاك العقارية

أملاك الدولة الخاصة هي الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ولا تخصص للنفع العام، والدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الحق في استغلالها، أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع لأحكام القانون الخاص.<sup>(1)</sup>

وبالرجوع إلى القانون المنظم للأملاك الوطنية يتضح بأنه لم يرد هناك تعريف واضح للأملاك الوطنية الخاصة، كما ورد تعريف للأملاك العمومية من خلال نص

المادة 12 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية،<sup>(2)</sup> المعدل بموجب المادة 6 من القانون رقم 04/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة،<sup>(3)</sup> لكن نص المادة 3 من قانون الأملاك الوطنية يبين لنا أن المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية حول الأملاك الوطنية الخاصة، حيث نصت هذه المادة على " ... تتمثل الأملاك الوطنية العمومية، الأملاك المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها، أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

(1) السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 154.

(2) انظر المادة 12 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج. ر عدد 52، مؤرخة في 2 ديسمبر 1990.

(3) انظر المادة 6 من الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 49 المؤرخة في 3 سبتمبر سنة 2008.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

ونذكر في هذا الإطار القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية،<sup>(1)</sup> القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، السالف الذكر، والقانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.<sup>(2)</sup>

وقد تم الحسم في الطبيعة القانونية للعقار الصناعي الجزء الهام من حافظة هذا العقار الذي يتحكم في قوامه التقني أدوات التهيئة و التعمير، تمتلكه الدولة وجماعاتها الإقليمية وبالتالي يدخل في عداد الأملاك الوطنية.

كما نشير أن المشرع الجزائري لم يحدد بدقة مفهوم العقار الصناعي على مستوى القوانين أو المراسيم التنظيمية، بل أشار إلى الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في ظل منظومة قوانين الاستثمار.

### المطلب الثاني: تمييز العقار الصناعي عن المفاهيم المشابهة له

يختلف العقار الصناعي عن غيره من المفاهيم الأخرى المشابهة له على غرار العقار الفلاحي والعقار السياحي والسكني، وأتناول كل منها على حدى.

### الفرع الأول: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي

يدخل في مفهوم العقار الفلاحي، الأرض وكل منقول رصد لخدمة الأرض، من مواشي مخصصة للزراعة، آلات الحرث ، البذور التبن والسماد ، بل ويدخل في مفهوم النشاط الفلاحي طبقا للتشريع

<sup>(1)</sup> القانون رقم 87-03 مسمى في 27 يناير 1987 يتعلق بالتهيئة العمرانية، ج. ر عدد ، مؤرخة في 28 يناير 1987.

<sup>(2)</sup> القانون رقم 11-04 مسمى في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج. ر عدد 14 مؤرخة في 6 مارس 2011.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

الجزائري، وهو كل نشاط يرتبط بسير دورة نمو منتج نباتي أو حيواني وتكاثره بما فيه تربية نشاطات تربية المائيات و الأسماك.<sup>(1)</sup>

أولاً: حسب المادة 36 من قانون (90-25) المتعلق بالتوجيه العقاري، لا تدخل الأرض الفلاحية في صنف الأراضي القابلة لتعمير، أما العقار الصناعي يدخل في صنف الأراضي المعمرة وتشغل مساحته بالبنيات.

ثانياً: العقار الصناعي هو نوع من العقارات حددها الأمر 04-08 وجعل نطاقها ضمن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة، وهذا حسب المادة 2 من الأمر 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر سنة 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم،<sup>(2)</sup> ونظراً لارتباط الاستثمار بالعقار الصناعي، فقد تناول المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بالاستثمار مسألة العقار الصناعي،<sup>(3)</sup> هذا الأخير الذي ألغى كل التشريعات المتعلقة بالاستثمار في إطار النظام الاشتراكي، لمن يلاحظ عليه العجز في تنمية الاستثمارات المحلية أو استقطاب الاستثمارات الأجنبية، نظراً للفترة الحرجة التي عاشتها الدولة الجزائرية في سنوات التسعينيات (سنوات الإرهاب)، هذا ما دفع بالمشروع الجزائري إلى تبني قانون جديد وهو الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار

(1) انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 63/96 المؤرخ في 27/01/1996 الذي يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد بشروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفياته، جريدة رسمية عدد 07 لسنة 1996 .

(2) الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، السالف الذكر.

(3) المرسوم التشريعي 93-12 مؤرخ في 5 أكتوبر 1993 يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، عدد 64 صادرة بتاريخ 10 أكتوبر 1993.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

المعدل والمتمم،<sup>(1)</sup> الذي حمل في طياته مجموعة من التغييرات والتعديلات، إلا أنه لم يعد يستجيب للمتطلبات الاقتصادية الراهنة، فأصبح إلغاؤه أمراً محتوماً، وحل محله القانون الحالي الساري المفعول، وهو القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار،<sup>(2)</sup> هذا دون التعرض إلى كل النصوص التي تنظم العقار الصناعي، أما العقار الفلاحي فيرتبط مباشرة بالأراضي الفلاحية، أو التي تكون مخصصة للزراعة سواء كانت محل استغلال أولاً، و تعد الأراضي الفلاحية متنوعة بالنظر لتنوع المجال الجغرافي الواقعة فيه، سواء كانت في سهول، جبال أو الصحراء، وقد عرفت المادة 04 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري للأراضي الفلاحية بأنها أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً، أو خلال عدة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاك مباشر أو بعد تحويله، أما العقار الصناعي فهي أراضي تم تخصيصها لإنجاز مشروع استثماري صناعي، إنتاجي أو خدمي،<sup>(3)</sup> كذلك العقار الفلاحي فينظمه القانون رقم 03-10 المؤرخ في 10 غشت 2010، و الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، و المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وكذلك القانون رقم 06-16 المؤرخ في 3 غشت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، هذا دون التطرق لكل النصوص القانونية الخاصة، أما العقار الصناعي فهي أراضي تم تخصيصها لإنجاز مشروع استثمار صناعي إنتاجي، أو خدمي.

(1) الأمر 03-01 مؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 47 صادرة في 22 أوت 2001.

(2) القانون 09-16 صادر في 3 أوت سنة 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، عدد 46 صادرة في 13 أوت سنة 2016.

(3) بوضيحات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرة الفلاحية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007/2006، ص 41.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

ثالثا: إن الاستثمار الأجنبي في العقار الصناعي يحفظ بتحفيزات كبيرة لأن تشجيع جلب رؤوس الأموال الأجنبية خاصة منه الاستثمار المباشر بما يحققه كقيمة مضافة للاقتصاد الوطني طبقا للمادة الأولى من القانون 16-09 المتعلق بتطوير الاستثمار، الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية و الأجنبية ... كذلك جاء القانون بضمانة المعاملة الأجانب بنفس معاملة الجزائريين أو معنويين كانوا،<sup>(1)</sup> أما الاستثمار الأجنبي في العقار الفلاحي فهو مستجد كلية، فلا يمكن للأجنبي سواء لوحده أو بالشراكة مع جزائري أن يستثمر في العقار الفلاحي ولو كانت شركة جزائرية ويملك أجنبي أسهم فيها.

### الفرع الثاني : تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي

إن الاهتمام بالعقار السياحي بدافع الانفتاح الاقتصادي، أين ازدادت قيمة العقار السياحي حديثا، بحيث أنه كان سابقا غير مؤطر بالنظر لعدم الاهتمام بالمجال السياحي كمصدر هام للاقتصاد الوطني،<sup>(1)</sup> وقد عرف المشرع الجزائري العقار السياحي في المادة 20 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع و الموقع السياحية بقوله: « يتشكل العقار السياحي القابل للبناء، المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية و الخاصة، و تلك التابعة للخواص.

كما أن المادة 2/3 من القانون السالف الذكر نصت على مناطق التوسع السياحي على أنها تعد في أصلها تلك المناطق المخصصة أصلا للسياحة ، ومن أهم القوانين التي يرتكز عليها العقار السياحي القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة

(1) موهوبي محفوظ ، المرجع السابق، ص 77.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

و القانون 02/03 المحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحي للشواطئ إضافة إلى القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية.<sup>(1)</sup>

غير أنه و بصدور الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 و الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ألغى الكثير من أحكام القانون 03/03 السالف الذكر و بالتالي

أصبح الأمر رقم 04/08 قانونا مشتركا يتعلق بكل من العقار السياحي والعقار الصناعي، ويعتبر العامل المشترك ما بين العقارين في كون أن العقار الموجه للاستثمار في مجال العقار الصناعي ذو أهمية كبيرة، كونه يهدف للربح المالي و المتعاملين الاقتصاديين، وكذلك نفس الشيء بالنسبة للعقار السياحي كونه يجلب طاقم من السياح و يمنح أيضا بموجب عقد الإمتياز و يكون أيضا بالتراضي بقرار من الوالي بعد أخذ موافقة الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء و موافقة الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر أعباء.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثالث: تمىوز العقار الصناعي عن العقار السكني

لقد سبقت الإشارة إلى أهم النصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي وسوف نذكر النصوص المنظمة للعقار السكني ومنها القانون رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، والقانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية الذي يطبق على العقار السكني والصناعي، والقانون 11-04 المتضمن الترقية العقارية.

<sup>(1)</sup> ماهر عبد العزيز، صناعة السياحة، بون طبعة، دار زهران، عمان، 2008، ص 23، 24.

<sup>(2)</sup> مبارك بلاطة أهمية القطاع السياحي والاقتصاد الوطني، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2002، ص 74.



## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

---

إلا أن كل من العقار الصناعي والعقار السكني يطبق عليها القانون رقم 29-90 المتضمن قواعد التهيئة و التعمير، وفيما يخص كيفية الاستغلال، فإن العقار الصناعي لا يتم استغلاله إلا بموجب عقد امتياز، لمدة محددة قانونا، أما العقار السكني فاستغلاله يكون من قبل المرقين العقاريين، أما فيما يخص إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي، العقار السكني مختلف على العقار الصناعي الذي يستحول فيه تدخل الأجنبي، فالمشرع الجزائري من خلال قانون الترقية العقارية استبعد المستثمر الأجنبي كليا من هذا المجال، واشترك الجنسية الجزائرية.

### المبحث الثاني: حافظة العقار الصناعي

المطلب الأول: الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للاستثمار.

المطلب الثاني: المناطق الصناعية ومناطق النشاط

المطلب الثالث: الأجهزة المهيئة و المسيرة لحافظة العقار الصناعي.

المطلب الأول: الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للاستثمار.

تعتبر الأملاك الوطنية الخاصة من أهم الأوعية العقارية الملائمة لأن تكون مجالاً خصباً للاستثمار وذلك راجع إلى طبيعتها القانونية.

### الفرع الأول: تعريفها

بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية يتضح لنا بأنه لم يرد تعريف للأملاك الوطنية الخاصة كما هو الحال بالنسبة للأملاك الوطنية العمومية، لكن باستعراض نص المادة 3 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية،<sup>(1)</sup> يظهر لنا بأن المشرع اعتمد مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية أو توضيحها حول الأملاك الوطنية الخاصة، تنحصر هذه الأملاك على سبيل المثال:

- العقارات و المنقولات غير المصنفة في فئة الأملاك العمومية.
- الحقوق والقيم المنقولة التي اكتسبتها أو حققتها الدولة و الجماعات المحلية في إطار القانون.
- الأملاك والحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة والولاية والبلدية.

<sup>(1)</sup> انظر المادة 3 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، السالف الذكر.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

- الأملاك التي ألغي تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية.

- الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة والولاية و البلدية و التي تم الاستيلاء عليها أو شغلت دون حق.<sup>(1)</sup>

يستخدم عليها الفقه اسم "الدومين الخاص" المتكون من مجموعة الأملاك غير المخصصة للمنفعة العامة، و حق الدولة أو الجماعات الإقليمية على هذه الأملاك الخاصة هو حق ملكية خاصة لا حق ملكية إدارية مثل ما هو عليه الأمر في الأملاك العمومية، فالدولة كشخص معنوي عام يمكنها أن تمتلك أشياء مثل الخواص و تباشر عليها نفس التصرفات و الأعمال التي يباشرها هؤلاء الخواص بل و أن هذه الأملاك تخضع أصلاً حين التصرف فيها إلى أحكام القانون الخاص و ليس أحكام القانون العام مثل ما هو الحال عليه في الأملاك العمومية التي تحكمها قواعد خاصة تستمد أصولها من القانون العام.<sup>(2)</sup>

الفرع الثاني: مكوناتها:

أولاً: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

الأملاك الوطنية الخاصة هي الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العمومية ملكية خاصة ولا تخصص للمنفعة العامة، ولها الحق في استغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة، وهي تخضع لأحكام القانون الخاص.<sup>(3)</sup>

(1) انظر المادة 17 من القانون رقم 90-30 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، السالف الذكر.

(2) نزيهة كجارة، الملك العام و الملك الخاص، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2010، ص 11.

(3) السنهوري عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 154.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

- جميع البيانات و الأراضي الغير مصنفة في الأملاك الوطنية العمومية، التي إقتنتها الدولة، أو آلت إليها و إلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية، أو ممتلكاتها أو أنجزتها و بقيت ملكا لها.
- العقارات ذات الاستعمالات السكنية او المهنية أو التجارية وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة.
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة.
- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع التي تمثل و تشكل وسائل الدعم.
- المنقولات والعتاد التي تستعملها المؤسسات، الإدارات، المصالح والمؤسسات العامة ذات الطابع الإداري التابعة للدولة.
- الأملاك المخصصة للبعثات الدبلوماسية والمكاتب القنصلية المعتمدة في الخارج أو التي تستعملها.
- الأملاك الآيلة للدولة عن طريق الهبات والوصايا والشركات بدون وارث، الأملاك الشاغرة و بدون مالك، الحطام و الكنوز.
- الأملاك المحجوزة أو المصادرة الآيلة نهائيا للخزينة.
- الحقوق والقيم المنقولة التي اكتسبتها أو أنجزتها الدولة، أو التي تمثل مقابل الحصص أو التوريدات المقدمة للمؤسسات.
- الأراضي الفلاحية ذات الطابع الفلاحي، و الأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي.
- السندات و القيم المنقولة التي تمثل مقابل الأملاك و الحقوق من أي نوع و المقدمة من قبل الدولة على سبيل المساهمة في إنشاء شركات الاقتصاد المختلط .

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

- الأملاك التي تحوزها المؤسسات العامة ذات الطبع الصناعي و التجاري و التي تعود إلى الجماعات المحلية، المحولة إلى الدولة مجانا.

### ثانيا: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية

- الأراضي و المباني التي خصصتها الولاية للمصالح العامة و الهيئات الإدارية.  
- المحلات ذات الاستعمال السكني وملحقاتها التي أنجزتها أو اقتنتها الولاية بإمكاناتها الخاصة.

- العقارات غير المخصصة التي إقتنتها أو أنجزتها الولاية.

- المنقولات و العتاد التي إقتنتها الولاية بإمكاناتها الخاصة.

- الهبات والوصايا التي قبلتها الولاية وفقا للإشكال و الشروط المنصوص عليها قانونا.

- الأموال الخاصة التي تتنازل عنها الدولة او البلدية لصالح الولاية.

- الحقوق والقيم المنقولة التي تمثل مقابل حصصها أو تزويداتها في المؤسسات العامة (1).

### ثالثا: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية

- المباني و الأراضي التي خصصتها البلدية للمصالح العامة و الهيئات الإدارية.

- المحلات ذات الاستعمال السكني و ملحقاتها التي أنجزتها البلدية بوسائلها الخاصة.

- الأراضي الجرداء التي لم تخصصها البلدية.<sup>2</sup>

- العقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني، التجاري أو الحرفي المخولة ملكيتها إلى البلدية وفقا للقانون.

(1) انظر المادة 19 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية السالف الذكر

(2) رحمانى الشريف، أموال البلديات، دون سنة الطبع، دار القصبه للنشر، الجزائر، 2003، ص 190.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

- العقارات والمحلات غير المخصصة التي اكتسبتها البلدية أو أنجزتها بوسائلها الخاصة.
- الهبات و الوصايا التي قبلتها البلدية وفقا للإشكال و الشروط المقررة قانونا.
- الأملاك التي تنازلت عنها الدولة او الولاية لمصالح البلدية.
- المنقولات و العتاد التي اقتنتها أو انجزتها البلدية بوسائلها الخاصة.
- الحقوق و القيم المنقولة التي تمثل مقابل حصص أو تزويدات البلدية في المؤسسات العامة.(1)

### الفرع الثالث: طرق تكوينها

- الدولة و حرصا منها على توفير المناخ الأنسب لجلب الاستثمارات و تنمية الاقتصاد، خصصت الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ووجهتها لإنجاز المشاريع الإستثمارية حيث تشكل هذه الأراضي الوعاء العقار الصناعي الهام.
- ومن بين خصائها أنه يجوز التصرف فيها بنقل الملكية ، والتنازل عنها وطرحها للاستثمارات الوطنية والأجنبية، أو خوصصتها بالطريقة القانونية المعمول بها.(2)
- يتم تكوينها عن طريقين طريق القانون العام وطريق القانون الخاص.

(1) انظر المادة 20 من القانون 90-30 المتعلق بـ الأملاك الوطنية، السالف الذكر.

(2) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 1، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر، سنة

أولاً: طرق تكوينها في القانون العام : تتمثل في

### 1- نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

تعتبر نزع الملكية للمنفعة العامة الوسيلة التي من خلالها يمكن للدولة إجبار الأفراد على بيع أملاكهم لعرض الصفقة العمومية فهي تخضع لإجراءات صارمة محددة في القانون 11/91 المؤرخ في 27-04-1991، المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية و هي وسيلة استثنائية يمكن للإدارة اللجوء إليها لضمان سيرورة مرفق عمومي بهدف تحقيق منفعة عامة، بحيث أنه لا يجوز نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إلا بتعويض عادل ومنصف.(1)

### 2- حق الشفعة:

الشفعة الإدارية تختلف عن حق الشفعة المقرر في القانون المدني المادة من ( 791 إلى 806) فحق الشفعة الإدارية يسمح للإدارة بالاعتراض في عملية بيع عقارات على البائع في الحالات المنصوص عليها قانوناً، والأصل أن الشفعة تكون في العقار الوارد عليه عقد البيع دون العقود الأخرى، ودون الأموال المنقولة، وهي حق استثنائي يثبت للشفيع.(2)

### ثانياً: طرق تكوينها في القانون الخاص

1- العقد: في حالة تعاقد إدارة أملاك الدولة مع الخواص لشراء شيء معين تتصرف مجردة من صفة السيادة و السلطة العامة و تستند إلى عنصر التراضي مثل عقود الاقتناء الشراء و الاستئجار، تخضع عملية شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو

(1) عبد الحميد أحمد طلال، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة، دار الثقافة، الأردن، 2001، ص 122.

(2) الشواربي عبد الحميد، الشفعة والقسمة، ط 2، دار النصر للنشر والتوزيع، 1979، ص 09.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

المتاجر وكذلك عمليات الاستئجار من قبل مصالح الدولة و المؤسسات العمومية تخضع للقواعد المحددة في هذا المجال و لقانون الولاية و لقانون البلدية، و ما يرد في التنظيم، خاصة المتعلقة بتنظيم الصفقات العمومية.<sup>(1)</sup>

2- التبرع: يتم ذلك بتصريح من المتبرع أمام الموثق الذي يرسل الملف إلى الوالي المختص إقليميا و ممثل المؤسسة أو الإدارة العمومية المعنية و الوالي بدوره يرسل الملف لوزير المالية الذي يأمر إدارة أملاك الدولة المختصة بدراسة الملف و تحديد أهمية الموضوع و موقف الورثة، و على الوزير اتخاذ قرار في ذلك في أجل 03 أشهر اعتبارا من تاريخ مراسلة الوالي،<sup>(2)</sup> وإذا كان التبرع لصالح مؤسسة وطنية ذات طابع إداري يجب على وزير المالية أن يطلب رأي الوزير الوصي لإصدار قرار مشترك بينهما، اما إذا كان التبرع لصالح مؤسسة عامة وطنية ذات طابع تجاري و صناعي، فلا يشترط القرار المركزي من وزير المالية الوصي بل تكفي موافقة المؤسسة فقط و عدم تعارض ذلك مع القانون الأساس، ويشترط في المال المتبرع به أن لا يكون برهن و أن لا يكون الغرض منه الإضرار بمصلحة الورثة و أن لا يتجاوز حدود الثلث و أن لا يكون المتبرع فاقدا للأهلية و ان لا يكون مقرونا بشرط واقف.

3- التبادل: يكون التبادل بين الأشخاص المعنوية العامة و الخواص في العقارات فقط وهذا حسب المادة 92 ف 2 من القانون رقم 90-30 عن الإجراء الخاص بالتبادل لا يخص إلا الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة أما الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الخاصة فلا يجوز أن تكون بأي حال من الأحوال محل تبادل، حيث يتم تبادل أملاك عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، تبتدئ

<sup>(1)</sup> نذير محمد الطيب أوهاب، العقود الادارية، مركز البحوث للطباعة والنشر، السعودية، 2006، ص 260.

<sup>(2)</sup> حمدي باشا عمر، عقود التبرعات، الهبة، الوصية، الوقف، دار هومة للنشر، 2001، ص 46.



## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

إجراءات التبادل إما بمبادرة من المصلحة المعنية أو من أحد الخواص، و عليه يجب على المالك الخاص الذي يرغب في التبادل تقديم ملف إداري (طلب، عقد الملكية، المخطط....) يقدم إلى الوزير المكلف بالمالية، أما إذا كان الملف من المصلحة العامة فيقدم الملف للمصلحة الوصية عليها.<sup>(1)</sup>

- التقادم المكسب: لمدة الزمنية المطلوبة، للتقادم هي خمسة عشر (15) سنة، كل تقادم مكسب أي لا يتحقق إلا بعد 15 سنة من الحيازة النافعة.

أما بشأن الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة المنظمة فقد حصر المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23-04-2007 المتعلق بشروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية والاقتصادية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، مجموع الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة ضمن أملاك الدولة ، وبعده الأمر 08-04 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والمرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 2 ماي 2009، المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،<sup>2</sup> خصوصا في المادة 16 منه على دمج الأصول المتبقية ضمن العقارات الخاضعة للامتياز، شرط أن تكون متوفرة أي تكون قد أدمجت

(1) عمر حمدي باشا، عقود التبرعات ، الهبة، الوصية، الوقف، المرجع السابق، ص 47.

(2) المرسوم التنفيذي 09-153 المحدد لشروط و كفاءات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بنصها: " تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير مستقلة المحلة المتوفرة".<sup>(1)</sup>

وبخصوص الأصول العقارية الفائضة حسب ذات المرسوم تتمثل في:

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم التنفيذي 09-153، وهذا حسب المادة 02 منه :

- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.

- الأملاك العقارية أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة و غير اللازمة لنشاطاتها.

- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير و التي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.<sup>(2)</sup>

### المطلب الثاني: المناطق الصناعية ومناطق النشاط.

عمل المشرع الجزائري على تنظيم العقار الصناعي في منطقتين متميزتين وكل منطقة منهما أحكامها القانونية الخاصة بها حيث أوجد ما أسماه بالمناطق الصناعية المنظمة بموجب المرسوم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1978 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية وأوجد أيضا مناطق النشاطات المنشأة على رصيد الاحتياطات العقارية للبلدية المنظمة بموجب الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974.

(1) المرسوم التنفيذي 07-122 مؤرخ في 23 أبريل 2007، المحدد لشروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و الغير مستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 25 أبريل 2007، ملغى.

(2) انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي من نفس المرسوم

### الفرع الأول: المناطق الصناعية

في هذا الفرع سيتم التطرق إلى تعريف المناطق الصناعية أولاً، وتصنيفها ثانياً .

#### أولاً: تعريف المناطق الصناعية

لم يعرف المشرع الجزائري المناطق الصناعية من خلال النصوص القانونية التي نظمها من خلالها، لذا سنحاول الاستئناس ببعض المحاولات، إذ عرف خبراء منظمة الأمم المتحدة للتنمية والصناعة المناطق الصناعية: "عبارة عن مساحة أرضية مهيأة ومخصصة لإقامة مشاريع صناعية، تنشأ عموماً بقرار من رئيس البلديات، ويشترط أن تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية، ويتوقف نجاحها على الموقع الذي تحتله بالنسبة لشبكة الطرق، وقنوات التوزيع، بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاته".<sup>1</sup>

ولقد تمت إدارة المناطق بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، وتولت مهمة تسيير المناطق الصناعية إلى مؤسسات تم إحداثها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 84-56 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، حيث جاء في المادة الأولى منه: «يخضع انتقالياً تنظيم مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية وعملها للتنظيم، وتضيف المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-153 «ويتم إدماج الأملاك العقارية الفائضة والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية ضمن الأملاك الخاصة للدولة مجاناً»، وتسد مهمة تسيير المناطق الصناعية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

(1) ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2009، ص 15.

## ثانيا: تصنيف المناطق الصناعية

- بحسب موقع المنطقة إلى مناطق صناعية حضرية أو ريفية.
- وفقا للنشاط الصناعي إلى مناطق صناعية متعددة القطاعات، ومناطق صناعية مساعدة، ومناطق صناعية وظيفية.
- وفقا للهدف المراد تحقيقه فقد تكون المنطقة نموذجية هدفها تشجيع التطور الصناعي وقد تكون نقطة صناعة ترقيوية هدفها إدخال صناعات جديدة في مناطق متأخرة مناطق متأخرة.
- وفقا للهيئة المنشأة المنطقة مناطق صناعية تابعة للقطاع العام ومناطق صناعية تابعة للقطاع الخاص، ومناطق صناعية مختلطة.<sup>(1)</sup>

## الفرع الثاني: مناطق النشاط

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى تعريف مناطق النشاط أولا، وتمييز المناطق الصناعية عن مناطق النشاط ثانيا.

### أولا: تعريفها

سميت بمناطق النشاطات كونها عبارة عن فضاء عقاري محدد ومنظم، عادة ما يكون أقل حجما من المناطق الصناعية، وتمارس في هذا الفضاء مجموعة من النشاطات كإنتاج السلع والتجارة، وتم استخدام مناطق النشاطات في الجزائر بموجب

(1) سميحة خوججية حنان، المرجع السابق، ص 59.

الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات،<sup>(1)</sup> وقد أصدر المشرع الجزائري جملة من النصوص التنظيمية قصد ضبط كفيات اقتناء الأراضي المكونة لمناطق النشاطات من قبل البلديات، ويجب أن يكون نقل ملكية الاحتياطات العقارية للبلدية، موضوع مداولة للمجلس الشعبي خاضعة لموافقة الوالي، ويبقى إنشاء مناطق النشاط بمبادرة محلية، أي بناء على قرار من الوالي ومداولة من المجلس الشعبي البلدي.<sup>(2)</sup>

### ثانيا: تمييز المناطق الصناعية عن مناطق النشاط

- من الجانب القانوني والتنظيمي: تنشأ المناطق الصناعية والمؤسسات القائمة بموجب مرسوم رئاسي، أما مناطق النشاط ناتجة عن مبادرات محلية، وهي تنشأ بقرار صادر عن الوالي بمبادرة المجلس الشعب البلدي أو وكالات عقارية محلية.

- من جانب حجم المناطق: حجم مناطق النشاط اقل نسبيا من حجم المناطق الصناعية ومن النادر أن تزّد مساحتها عن 100 هكتار في حين أن كثر من المناطق الصناعيّة تتجاوز هذه المساحة.

- من جانب طبيعة النشاطات: إذا كانت المناطق الصناعيّة تؤوي مركبات ووحدات صناعية كبيرة، مناطق النشاط تستقبل وحدات صغيرة ومتوسطة، إضافة لوحدات لقطاع الخدمات.

- من جانب تهيئة وتسيير المناطق: مناطق النشاط ليست محددة بصفة دقيقة، وقد تكون مندمجة في النسيج العمراني، كما انه لا توجد مؤسسة مكلفة بتسييرها فهذه المهمة

<sup>(1)</sup> حيث جاء في المادة الأولى منه، «تتكون احتياطات عقارية لصالح البلديات طبقا لأحكام هذا الأمر من أراضي كل نوع تابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو الأفراد، تقام عليها مشاريع استثمارات صناعية قصد الدفع بالتنمية الاقتصادية على مستوى ولايات الوطن بكل بلدياتها.

<sup>(2)</sup> خوادجية سميحة حنان، نفس المرجع، ص 61 .

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

موكلة مباشرة للجماعات المحلية أو عن طريق الوكالات العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين.<sup>(1)</sup>

- أما المناطق الحرة: هي كل أرض أو مساحة جغرافية من إقليم الدولة تخضع لسيادتها الكاملة يتم تحديده ماديا وتعزل عن باقي إقليم الدولة بحيث تجري تنظيم أنشطة ذات طابع صناعي تجاري أو خدماتي بقواعد قانونية إجرائية واستثنائية بهدف جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية إليها، تم تنظيمه بموجب الأمر 02-03، لا يمكن الحكم على نجاح هذه المناطق من عدمه، لأنه ببساطة تم إلغاء منطقة بلارة كمنطقة حرة بموجب المرسوم التنفيذي 01-05 كما تم إلغاء الأمر 02-03 بموجب القانون 10-06 المؤرخ في 24 يونيو 2006، والتفسير حسب تصريح الوزراء المعنيين بالقطاع أن الجزائر ليست راغبة في إنشاء مناطق حرة فوق إقليمها لأنها غير مقتنعة بأهمية هذه المناطق، كآلية تساهم في التنمية الاقتصادية، وأن اتفاق الشراكة المبرم بين الجزائر والاتحاد الأوروبي الذي دخل حيز التنفيذ في 2005، والانضمام المستقبلي للبلاد لمنظمة التجارة العالمية لا سيما اهتمام المستثمرين بالمنطقة المعنية بلارة.

(1) خوادجية سميحة حنان، نفس المرجع، ص 66 .

### خلاصة الفصل الأول:

ما يمكن استخلاصه من هذا الفصل، هو أن المشرع الجزائري رغم انه لم يضع تعريفا محددا للعقار الصناعي الذي قد يعبر عنه في بعض الأحيان بالعقار الاقتصادي أو العقار الموجه للاستثمار، إلا انه وجه لخدمته مناطق واسعة و شاسعة من الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للاستثمار.

وبادرت الجزائر في إطار تطوير وترقية الاستثمار، الى تنظيم المواقع الصناعية المستقبلية للنشاطات الصناعية بهدف تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين، وهو ما نتج عنه كم هائل من النصوص القانونية التي تضمنت كيفية تسيير العقار الصناعي وكذا كيفية إجراءات الحصول عليه سواء تعلق الأمر بالمناطق الصناعية أو مناطق النشاط، و في إطار تطوير الاستثمار استدعى الأمر إلى وضع حافظة عقارية مهمة لإنعاش العقار الصناعي والمتمثلة في الأصول المتبقية أي العقارات الناتجة عن حل المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية في حالة نشاط و الأراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، وتكمن أهمية هذه الحافظة إلى إنعاش التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

## الفصل الثاني:

الاشكاليات التي يثيرها العقار  
الصناعي والمنازعات الواردة  
بشأنه



## الفصل الثاني: الاشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه

### الفصل الثاني: المشكلات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه

أدرج في هذا الاطار إشكالات متعلقة بالعقار الصناعي بشأن استغلاله، وإشكالات بشأن المنازعات الناشئة عنه، أي نتناول مبحثين أساسيين.

#### المبحث الأول: المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي

#### المبحث الثاني: اشكالية الاختصاص القضائي

#### المبحث الأول: المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي

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

#### المطلب الأول: إشكالات عامة متعلقة بالعقار الصناعي

كشفت التجربة في الجزائر عبر قوانين الاستثمار المختلفة، على أن العقار أصبح مع الوقت، العائق الرئيسي أمام الاستثمار، وأكبر هاجس يؤرق المستثمر الوطني والأجنبي في الجزائر، وكيفية الوصول إليه وتسوية ملكيته بعد سلسلة طويلة من الاجراءات الادارية، وصولا إلى تجسيد استثماره حقيقية، لذا سنحاول الكشف عن أهم المعوقات الادارية، التقنية، القانونية، السياسية، المرتبطة بالعقار الصناعي، وفي هذا الاطار تجدر الملاحظة إلى توفر الجزائر على أكثر من 72 منطقة صناعية، تمتد على مساحة 14800 هكتار، و449 منطقة نشاطات تبلغ مساحتها 7600 هكتار،<sup>(1)</sup> تعاني أغلب هذه المناطق من الظواهر التالية:

(1) عجة الجيلالي الكامل في القانون الجزائري للاستثمار- الأنشطة العادية وقطاع المحروقات، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 654.

## الفصل الثاني: الاشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه

- عدم توفير المناطق الصناعية على المنشآت القاعدية الضرورية للاستثمار كالكهرباء، والغاز، والماء، والطرق، والهاتف، حيث أن الكثير من المستثمرين يغادرون أو ينفرون من الاستثمار فيها بمجرد زيارتها.

- عدم امتلاك المناطق الصناعية لسندات ملكية أصلية، إذ أن أغلبها يحوز على سندات إدارية محررة على سبيل التخصيص.

- طغيان المضاربة على العقار الصناعي حيث تم تحويل عدد معتبر من العقارات الصناعية إلى وجهة غير استثمارية، وإدراجها ضمن قوائم المساحات المعدة للبناء الحضري، وقد أدى ذلك إلى بروز عامل الندرة ومحدودية العرض، والدليل ملموس في كل ولايات الوطن، الأمر الذي قلص من حجم العقار الصناعي، وجعل سعره يقفز إلى أعلى المستويات، كما أن بعض المؤسسات العمومية تستحوذ على مساحات كبرى في حين أن حاجتها الحقيقة لا تتعدى إلا نسب ضئيلة.<sup>(1)</sup>

- تعدد الهيئات المكلفة بمنح العقار الصناعي والتي تتوزع عبر الجماعات المحلية والإدارة المركزية، والمؤسسات العمومية المستقلة، وقد حاولت السلطة تسوية هذا المشكل عن طريق إنشاء لجنة على مستوى كل ولاية قصد تطهير ملف العقار الصناعي، غير أن عمل هذه اللجنة لم يراع السياسات السابقة وطبيعة المحيط، وهو ما يؤدي إلى بروز مخالقات عديدة كالتنازل لبعض المستفيدين بتسليم وثيقة إدارية فقط، أو منح مساحات لا تتطابق مع الحاجات الحقيقة للمشروع، أو التباطؤ في عمليات تهيئة القطع الأرضية.

- بروز بعض النزاعات بين الهيئات المكلفة وبعض المستثمرين بالإضافة إلى تأخر المقاولين في إتمام عمليات التجهيز والتهيئة، كما أن المؤسسات المكلفة بتسيير هذه

(1) عجة الجيلالي، نفس المرجع، ص 655.

## الفصل الثاني: الاشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه

المناطق ليس لها قانون أساسي زيادة على معاناتها من عجز مالي مزمن بعد تخلي السلطة عن تقديم الدعم المالي.<sup>(1)</sup>

- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري،<sup>(2)</sup> تواجه اشكالات عديدة في مجال ضبط وتسيير العقار من الناحية الاجرائية والتقنية، فعملية إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاط يرتبط دوما باعتبارات سياسية وذاتية، بعيدا عن الاعتبارات الموضوعية والاقتصادية.

- الكم الكبير للقوانين والتنظيمات والأوامر زاد في طول الاجراءات الادارية وتعقيدها، كطول المدة الزمنية التي تستغرقها الادارة في الرد على قرار منح استغلال العقار التي تصل إلى حدود السنة.<sup>(3)</sup>

انطلاقا من هاته الملاحظات نجد أن مشكل العقار ليس قانوني فقط، وإنما هو عملي أيضا.

### المطلب الثاني: طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي

سأتناول في هذا الشأن تحديد طبيعة منازعات العقار الصناعي أو الموجه للاستثمار والتي تتمحور أساسا في المنازعات المتعلقة بعمليات منح الامتياز، والمنازعات المتعلقة بعمليات التنازل والتي تتم بموجبها استغلال الوعاء العقاري المخصص من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وأراضي الواقعة داخل المناطق الصناعية والنشاطات، وللإشارة فقط فان التحكم غير مختص

(1) عجة الجيلالي، نفس المرجع، ص 655.

(2) انظر المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الاساسي، السالف الذكر.

(3) اسماعيل بوقرة، العقار الصناعي كعائق أمام تشجيع وتطوير الاستثمار بالجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 1، أبريل 2019، ص 526.

## الفصل الثاني: الاشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه

للفصل في المنازعات المتعلقة بالأحكام العقارية التي يعود فيها الاختصاص للجهات القضاء بصفة مطلقة بحيث أن إلغاء أو فسخ العقود الرسمية لا يتم إلا أمام الجهات القضائية المختصة.

### الفرع الأول: منازعات أراضي المناطق الصناعية و المؤسسات العمومية

ويمكن حصرها في منازعات أراضي المناطق الصناعية التي تقوم في تهيئة المناطق الصناعية من طرف لمؤسسات المهياة والمستثمرين المتعاقد معهم من جهة ومن جهة أخرى بين المؤسسة المهية للمنطقة الصناعية والغير حول ملكية الأراضي فبالنسبة للعلاقة التعاقدية التي تمت بين المؤسسات المهية والمستثمرين في إطار عقود التنازل فانه قد نتجت عدة نزاعات تتعلق أصلا بسعر إعادة التنازل (البيع) للتجزئات العقارية ، حيث أن المتعامل يطالب بإعادة التنازل لفائدته على أساس سعر الاقتناء ، أي الثمن الذي اشترت به هذه المؤسسة العقار، أما هذه الأخيرة فتفرض هذا الاقتراح وتطالب بإعادة التنازل على أساس السعر الحقيقي للعقار أي سعر السوق ، وهذا على اعتبار أن هذه المؤسسة كانت في أول الأمر عبارة على مؤسسة ذات طابع تجاري وصناعي وذلك إلى غاية صدور قانون 88—01 المتضمن المؤسسات العمومية الاقتصادية.<sup>(1)</sup>

ومع صدور قرار مجلس مساهمات الدولة في جويلية 2003 أصبحت المؤسسات المهية للمناطق الصناعية أو مكاتب الدراسات والأبحاث في العمران URBA تابعين لمؤسسة مساهمات الدولة SGP GENEST أما المؤسسات المسيرة للمناطق الصناعية فأصبحت شركات التسيير العقاري SGI وكذلك انه في حالة عدم اكتساب أجهزة التهيئة أو مؤسسات

(1) بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص90.

## الفصل الثاني: الاشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه

التسيير لبعض العقارات وخاصة تلك الموضوعة للخواص مما نتج عنه وضعيتان أن بعض هذه العقارات يرفضون بيعها بالتراضي لهذه الأجهزة وأما أن هذه المؤسسات لا تستطيع شراء هذه العقارات المملوكة للخواص بالسعر الحقيقي للسوق،<sup>(1)</sup> ومن أجل وضع الحلول للوضعيات التي بقيت عالقة على مستوى المناطق الصناعية صدرت تعليمة وزارية مشتركة في سنة 1999 المتعلقة بتطهير العقار الصناعي التي جاءت كنتيجة لاجتماع مجلس الحكومة بتاريخ 22 ابريل و 2 سبتمبر 1998 و 1999/2/7 بخصوص ملف إعادة هيكلة المناطق الصناعية فانه تم وضع حلول لتصفية الوضعية داخل أراضي المناطق الصناعية من اجل وضع حد لحالات عدم تسوية عقود الملكية التي من بينها عدم الاتفاق على سعر التنازل والمضاربة الأمر الذي أدى خلق وضعية تنازعية في المناطق الصناعية وقلّة الخدمات من طرف المسيرين وعدم دفع المستحقات من طرف شاغلين الأراضي ومن اجل وضع حل لتلك الوضعية فقد ألزمت تعليمة الوزارة المشتركة على المؤسسات المهيئة أو المالكة أن أي تنازل يتم داخل على أراضي المناطق الصناعية يجب أن يتم بواسطة عقد رسمي وكذلك إلزامية الحصول على رخص التجزئة للمنطقة الصناعية، وفيما يخص سعر التنازل عن قطع أراضي المنطقة الصناعية:

- فإذا كان المستفيد من القطعة قد دفع ثمن التنازل كاملا فان الثمن المدفوع يعتبر نهائيا ويسلم له عقد الملكية.

<sup>(1)</sup> بوجردة مخلوف ، نفس المرجع، ص 91

## الفصل الثاني: الاشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه

- وإذا كان المستفيد قد دفع الثمن فقط على أساس انه يعتبر ثمن مؤقت من غير احتساب مصاريف التهيئة فان المؤسسة المهيئة تستكمل المبلغ المتبقي بالإضافة إلى تكاليف التهيئة وذلك لأجل تسوية الوضعية.

- وإذا كانت مصاريف التهيئة تحملها المستفيد بنفسه و التي كان من المفروض أن تقوم بها المؤسسة المهيئة فانه يتم خصمها من سعر التنازل أي سعر القطعة الأرضية.

- وبالنسبة لأراضي التي لم يتم دفع ثمن تنازلها فان سعر التنازل يحين على أساس السعر الحالي للقطعة الأرضية وليس على أساس سعر القطعة الأرضية وقت شغلها من طرف المستفيد ويجب ان يحين سعر القطعة الأرضية وفقا وبالنسبة إلى الأراضي التي وضع دفع ثمنها عن طريق التقسيط فان المستفيد الذي يشغلها يدفع ثمنها على أساس السعر وفق المعاملة السابقة أي وقت إبرام التصرف.

أما بالنسبة للمعاملات التي تتم على الأراضي التي ليس لها سند ملكية والواقعة داخل المناطق الصناعية والتي تتم بين عدة متعاملين فان كل معاملة بالبيع تتم من متعامل ليس له سند ملكية رسمي تعتبر باطلة، أما الأراضي التي لها سند ملكية رسمي فان المعاملة فيها تتم بكل حرية بشرط أخذ رأي المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية أو المهيئة في حال تخلفها التي تضمن أن استغلال القطعة الأرضية سيكون ملائما مع المحيط الجوّاري للمنطقة الصناعية عند البدء في النشاط خصوصا معايير السلامة والوقاية، وأن الأرض موضوع المعاملة ستوجه إلى نشاط متوافق مع نمط المنطقة الصناعية ومن جهة أخرى فان المؤسسات

## الفصل الثاني: الاشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه

المهيئة أو المسيرة تعمل على التنازل عن القطع الأرضية وتسوية  
الوضعية لها بواسطة عقود رسمية لكي لا يبقى أي غموض وجرى  
كل أراضي المنطقة الصناعية المتوفرة على اثر حل بعض  
المؤسسات الواقعة بها أو تخلى بعض المستفيدين على قطع  
الأراضي، فالأراضي المصرح بها على أنها متوفرة تسند لمالكها الأصلي  
وتستغل بالتعاون مع المؤسسات المسيرة، وهنا يكمن الحل الذي  
جاءت به هذه التعلية فيما يخص وجود نزاع بين الغير والمؤسسة المهيئة على  
القطعة الأرضية فإذا ما كانت متوفرة داخل المنطقة فإنها  
ترجع إلى مالكها الأصلي وتستغل في إطار تخصيصها  
للنشاط الصناعي بالتعاون مع المؤسسة المسيرة للمنطقة وفي  
حالة ما إذا كانت الأرض تابعة للمؤسسة المهيئة للمنطقة الصناعية  
فإنها يتعين اتخاذ إجراءات استعمالها وفق لطبيعة شغلها،<sup>(1)</sup>

أما طبيعة منازعات أراضي المؤسسات العمومية المستقلة وغير  
المستقلة المحلة والمؤسسات العمومية الاقتصادية فإنه يمكن حصرها في  
منازعات الناجمة على تصفية المؤسسات العمومية المنحلة والتي تم بيعها وظهر  
فيما بعد أن المؤسسة المنحلة ليس لها سند ملكية للقطعة الأرضية أو أنها شاغلة  
بموجب قرارات إدارية وفي إطار تصفية وخصوصة المؤسسات العمومية  
فان الدولة تدخلت في تلك المنازعات بموجب قوانين المالية السالفة الذكر  
وتحملت كل تبعات تصفية وخصوصة المؤسسات العمومية المحلة أو التي تم  
خصوصتها أو أراضي المؤسسات العمومية الاقتصادية فان طبيعة منازعاتها

(1) أنظر التعلية الوزارية المشتركة الصادرة سنة 1999 عن وزير المالية والوزير المنتدب المكلف بالميزانية  
ووزير الصناعة وإعادة الهيكلة

## الفصل الثاني: الاشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه

تتعلق دائما في منازعتها مع الغير حول حق الملكية العقارية الشاغلة لها أو أرضها التي تم التعدي عليها أما فيما يخص اكتساب الأراضي من الدولة فإنها تخضع لتسويات إدارية بينها وبين الإدارة لا تصل إلى القضاء حتى أن أصول هذه المؤسسات في حالة حلها تعود إلى أملاك الدولة الاصول المتبقية والفائضة التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة والمؤسسات العمومية الاقتصادية تخضع لنظام الامتياز الذي كرسه الأمر رقم 04-08 السالف الذكر.

### الفرع الثاني: المنازعات الواردة على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة وأملاك الجماعات المحلية

بخصوص المنازعات المتعلقة بقرار منح الامتياز فانه كان سابقا يمنح الامتياز بموجب قرار من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمستثمر له الحق في الطعن في قرارات الوكالة المتعلقة برفض منح أو سحب الامتياز أمام القضاء الإداري لان الوكالة تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري إلا إن هذا الوضع لم يعد موجودا فيما يخص منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة والموجهة للاستثمار إذا أن وبموجب الأمر 06-11 فان منح الامتياز بالمزاد العلني يرخص بموجب قرار من الوالي وبالتراضي بقرار من المجلس الوطني للاستثمار في إطار أحكام الاتفاقية الثنائية بخصوص الاستثمارات التي لها بعد وطني أما ما جاء به الأمر 08-04 السالف الذكر، فان الترخيص بالاستثمار يكون بقرار من الوزير المختص بقرار من وزير المكلف بترقية الاستثمارات فيما يخص الأراضي التابعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري) أو بقرار من الوالي فيما يخص الأراضي التابعة لأملاك الدولة على المستوى المحلي فيما يخص الترخيص بمنح الامتياز بالمزاد العلني



## الفصل الثاني: الاشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه

أو بقرار من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار فيما يخص بالتخصيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي للمشاريع التي لها بعد وطني وفي كل الأحوال فان المنازعة السابقة لمنح الامتياز لا يمكن تصورها حالياً لان القرارات الإدارية السابقة تعتبر قرارات تحضيرية لا تمس بحق مكتسب للمستثمر إلا فيما يخص منازعات إلغاء قرار الوالي المتعلق بتعيين القطعة الأرضية بصفته رئيساً للجنة المحلية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIRF والتي تفصل في طلبات تعيين المواقع وتخصيص الأراضي إما بالرفض أو في حالة سحب قرارها بعد مضي مدة 6 أشهر من تبليغ قرار التخصيص إلى المترشح دون القيام بالإجراءات المتعلقة بمنح الامتياز أو التنازل ما عدا في حالة القوة القاهرة ويكون القضاء الإداري هو المختص في كل الأحوال لان جهة إدارية تعمل تحت سلطة الوالي وهو الذي يمثلها ويرأسها وفي الواقع غالباً ما تتركز المنازعات حول العقار الصناعي أو الأراضي الموجهة للاستثمار المخصصة من الأراضي التابعة للدولة في المرحلة التالية لمنح الامتياز والتنازل بموجب التصرفات أو العقود التي يتم إبرامها بموجب عقود الامتياز أو عقود التنازل إن عقد التنازل أو عقد الامتياز الذي يتم على أراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة هو عقد إداري ما دام أن مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى تحريره وعليه يجب أن يكون المحرر الإداري فعلاً ناقلاً للملكية ، فانه كثيراً ما تتعامل المحاكم مع بعض القرارات الإدارية على أنها سندات ملكية وهي ليست كذلك مثل ذلك عقد التخصيص ن وفي بعض الأحيان حتى محضر تعيين قطعة ارض لإنجاز مشروع اعتبر تصرف ناقلاً للملكية، وفي الواقع كل هذه

## الفصل الثاني: الاشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه

التصرفات والعقود ليست سندات ملكية ، وان كان بإمكانها أن تشكل إثبات لتعامل صحيح تم بين الإدارة والمستفيد لكنها لا تنقل الملكية ،ولتكون كذلك يجب أن تفرغ في شكل عقد رسمي ناقل للملكية، يحرره مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية أو الموثق الذي اختارت الإدارة اللجوء إليه، كما هو الحال بالنسبة للوكالات العقارية المحلية، وليحتج بهذه العقود على الغير يجب إشهارها في المحافظة العقارية ويجب أيضا أن تكون صادرة عن المالك أو بترخيص منه وتتضمن تنازل عن الملكية العقارية، علما أن المادة 73 من قانون التوجيه العقاري تعتبر أي تصرف مباشر في الملكية العقارية التابعة للبلديات لفائدة الخواص الخواص باطلا بطلان مطلق إذا تمدون اللجوء للوكالة العقارية المحلية ،دائما وبخصوص العقود الإدارية وعلى فرض العقد الإداري هو فعلا عقد ناقل للملكية فانه إذا لم يشهر لا يمكن لصاحبه أن يطلب من المحكمة إلغاء عقد مشهر لاحق له منصب على نفس العقار، علما أن المحاكم لا تحترم هذه القاعدة في كثير من الأحيان.(1)

وفي إطار الاستثمار فانه غالبا ما تمنح الإدارة قطع أراضي لفائدة المستثمرين على أساس قرار تخصيص أو محضر اختبار فقط للعقار المعني بالاستثمار، غير أن المستثمرين لا يقومون بإتمام الإجراءات الشكلية المطلوبة لإضفاء الرسمية على هذه القرارات والمحاضر ، وتحويلها إلى عقود إدارية وخاصة مسالة دفع الثمن الكامل للعقار المتنازل عليه و في الجانب المتعلق بعملية

(1) حمدي باشا عمر وليلى زورقي ،المنازعات العقارية ، ط 1 ، دار هومة ، الجزائر،2006، ص 56، 57 .

## الفصل الثاني: الاشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه

الاستثمار يجب التفرقة بين مرحلتين فيما يخص التنازل على أملاك الدولة وهذا في مرحلة ما قبل سنة 1993 أي قبل صدور المرسوم التشريعي المتعلق بترقية الاستثمار رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار (ملغى)، والمرسوم التنفيذي رقم 94-322 ( ملغى)، المتعلق بمنح الامتياز على أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة الذي أتى بنظام الامتياز الذي يتحول إلى تنازل مع انجاز المشروع إذ أن المشرع تخلى على مبدأ التنازل المباشر لأراضي أملاك الدولة الخاصة أو التنازل بناء على الشرط الفاسخ الذي كان معمول به بموجب المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985 المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 86-05 ففي المرحلة الأولى كانت النزاعات تتعلق دائما بفسخ عقد التنازل أي البيع .

أما المرحلة الثانية فتتعلق بعقد التنازل الذي تحول من عقد امتياز سابق وهذا المنوال استمر عبر قوانين المالية والاستثمار إلى غاية صدور الأمر 08-04 السابق الذكر، فطبيعة المنازعات المتعلقة فيما يخص عقود التنازل على أملاك تتمحور أساسا حول ثمن التنازل وكذا التزام المستثمر بالواجبات المتعلقة أساسا بإنجاز المشروع الاستثماري التي تدور أساسا حول فسخ عقد الامتياز وكذا ثمن القطعة الأرضية فيما يخص الأراضي التي منح أصحابها عقود ملكيتها وكذلك تسوية الوضعية للمستفيدين بموجب قرارات إدارية وهذا لا يغني من وجود منازعات من الغير فيما يخص ملكية الدولة لأراضي أما بالنسبة لأراضي التابعة للأملاك الخاصة للولايات والبلديات فان معظم منازعاته لها نفس الطبيعة مع أملاك الدولة فيما يخص عقود التنازل إلي أبرمتها الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين أو مقررات الاستفادة التي منحها في وقت سابق رؤساء المجالس

## الفصل الثاني: الاشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه

الشعبية البلدية والتي كثيرا ما ألغيت بعد صدور قانون التوجيه العقاري ونظام الامتياز لم يعمل به على هذا الصنف من الأراضي بل بقي الأمر محصورا في عقود التنازل المقيدة بشرط فاسخ وهو انجاز المشروع الاستثمار وفق دفتر للشروط.

### الفرع الثالث: المنازعات في عقد التنازل

يعتبر عقد التنازل عقد نقل الملكية لصالح المشتري بصفة كلية و شاملة ، هذا العقد ينصب على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ويشترط في هذا التنازل أن تكون هذه الأملاك غير مخصصة أي متوفرة وغير ضرورية لعمل الهيئات الإدارية العمومية.<sup>(1)</sup>

كان عقد التنازل الآلية الوحيدة لاستغلال العقار الصناعي وبعد تبني نظام اقتصاد السوق منح الريادة للقطاع الخاص حيث برز للوجود عقد الامتياز ، يتميز عقد التنازل الذي محله أساسا الأملاك الوطنية بتضمنه التزامات وشروط لا تظهر لا في العقود المدنية ولا في العقود التجارية، والتي من شأنها أن تجعل الإدارة في مركز ممتاز في مواجهة الطرف المتعاقد معها، وذلك بما يخوله عقد التنازل من امتيازات كإرفاق هذا العقد بدفتر شروط، وحق الإدارة في توقيع جزاءات معينة في حالة إخلال المتعاقد بالتزاماته التعاقدية، يترتب على إبرام عقد التنازل تنازل البائع عن حقه في العقار محل العقد، ونقل ملكيته للمستثمر المشتري، ويخول له حق الاستعمال والاستغلال والتصرف، لكن بصدور الأمر 04-08 السالف الذكر، تم التخلي عن آلية التنازل بصفة نهائية..

<sup>(1)</sup> موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، متوفر على الموقع الإلكتروني، [WWW.ANIREF.DZ](http://WWW.ANIREF.DZ)، 03-

## الفصل الثاني: الاشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه

إذ عرف العقار الصناعي أول نوع من هذه العقود والمتمثل في عقد التنازل أو عقد البيع على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين. غير أنه وبعد سنوات من التطبيق أصبح هذا النوع من العقود لا يتماشى والسياسة الاقتصادية الجديدة نحو الانفتاح بعد سنة 1993 بالإضافة إلى ذلك المشاكل الميدانية التي نتجت عن هذا التنازل المباشر هذا ما دفع المشرع والجهات المختصة في الدولة إلى تبني شكل جديد لاستغلال العقار الصناعي، والذي يتمثل في عقد المنح بالامتياز حيث تم العمل بهذا المبدأ أي التنازل المباشر ثم عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، ثم إلى عقد الامتياز الذي لا يقبل التحويل إلى تنازل بحلول سنة 2008.

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

### أولاً: المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي

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

- عدم اتفاق المستثمرين والمؤسسة المهية على سعر إعادة التنازل بالبيع بالتجزئات العقارية، حيث أن المتعامل يطالب بإعادة التنازل لفائدته على أساس سعر الاقتناء، أي الثمن الذي اشترت به هذه المؤسسة العقار، أما هذه الأخيرة ترفض الاقتراح وتطالب بإعادة التنازل على أساس سعر السوق الحقيقي للعقار.

## الفصل الثاني: الاشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه

- عند اكتساب أجهزة التهيئة أو مؤسسات التسيير لبعض العقارات خاصة تلك المملوكة للخوادم بسبب رفض مالكي هذه العقارات بيعها بالتراضي، وإما بسبب عدم إمكانية المؤسسات شراء هذه العقارات بالسعر الحقيقي للسوق، مما ينشأ عنها العديد من المنازعات التي تتعلق باكتساب العقار وإعادة التنازل عليه.

- المنازعات الناشئة في حالة وقوع أضرار مادية ناتجة عن الأشغال التي يقوم بها المستثمر نفسه، أو كل من يعمل بإذنه كالمقاول من الباطن مثلاً، أين يكون التعويض في هذه الحالة على عاتق المتعامل وحده، أما إذا كانت المسؤولية غير محدودة، أي امتدت إلى تجزئات أخرى، فإن التعويض للمالكين، تكون بالنظر إلى أهمية مساحة العقار الذي أقيم عليه الانجاز.<sup>(1)</sup>

**ثانياً: المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد التنازل: ويمكن حصرها في:**

- عدم قيام المستثمرين بإتمام الإجراءات الشكلية المطلوبة لإضفاء الرسمية على قرار التخصيص الذي بموجبه تمت الاستفادة من قطع الأراضي.

عدم تنفيذ المستثمر لالتزامه المتعلق بدفع ثمن العقار المستفيد به، وهنا يستلزم التفرقة بين حالتين.<sup>(2)</sup>

**- الحالة الأولى:**

- إذا كان المستثمر قد دفع ثمن التنازل بناء على السعر الذي حددته إدارة أملاك الدولة

<sup>(1)</sup> المادة 11 من القرار الوزاري المؤرخ في 5-03-1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي والمتعلق بإدارة المناطق الصناعية

<sup>(2)</sup> بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 94

## الفصل الثاني: الاشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه

بصفة تامة، فإنه يعتبر مالكا، وفي هذه الحالة يستوجب على إدارة أملاك الدولة تنفيذ التزامها المتمثل في اعداد عقد الملكية، وإلا نشب نزاع يكون فيه حق المتابعة للمستثمر.

### - الحالة الثانية:

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

### ثالثا: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد التنازل

يرتبط فسخ عقد التنازل بشروط تتمثل في:

- تعلقه بمدى انجاز المشروع، وفق برنامج الاستثمار المعتمد المقررة له، وحسب ماهي محددة في دفتر الشروط كما تتم مراقبة، أو بالأحرى معاينة عدم الإنجاز وفق بنود دفتر الشروط من طرف الديوان الوطني لتوجيه ومتابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة، وفي حالة ثبوت عدم انجاز المشروع تحرر الهيئة الإدارية محضر بذلك ترسل نسخة منه إلى المدير الفرعي لأملاك الدولة بالولاية من أجل مباشرة إجراءات دعوى الفسخ، كما هو مؤكد بالمادة 08 من مشروع المرسوم التطبيقي للمادة 151 من قانون المالية لسنة 1985 وبعدها بالمادة 164 من قانون المالية لسنة 1992.

- تعلقه بعدم إمكانية القطعة الأرضية المتنازل عنها، إلا أنه ولكثرة المنازعات جراء هذا الشرط المتمثل تحديدا في عدم إمكانية إعادة التنازل لهذه العقارات تحت طائلة

## الفصل الثاني: الاشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه

الفسخ، قامت الإدارة المعنية بإلغاء هذا الشرط، وذلك بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18/11/1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري.<sup>(1)</sup>

### الفرع الرابع: إشكالات متعلقة بعقد الامتياز كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي

اختلف الفقه في تعريف عقد الامتياز فعرفه الدكتور سليمان محمد الطماوي على أنه: "عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العمومية فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة في عقد الامتياز."<sup>(2)</sup>

ويعرفه الأستاذ أحمد محيو بأنه اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل مرفق عام، ورغم أنه عبارة عن صك تعاقدية فإن دراسته ترتبط أيضا بالنظرية العامة للمرفق العام، لأن هدفه تسيير مرفق عام، كما تدخل ضمن نطاق العقود ودراسة المرافق العامة وباعتباره أسلوب للتسيير يمكن الامتياز بتولي شخص يسمى صاحب الامتياز اعباء مرفق خلال فترة من الزمن.<sup>(3)</sup>

كما عرفه الأستاذ عمار عوابدي بأنه: "عقد إداري يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها

(1) فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 147.

(2) سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الادارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، جامعة عين شمس مصر، 1991، ص 108.

(3) أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الادارية، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 3، 1979، ص 440.



## الفصل الثاني: الاشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه

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

ويمنح الامتياز وفق شروط محددة بالمادة 10 من الامر 04-08 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، على أن: "يكرس الامتياز المذكور أعلاه بعقد اداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز" من خلال نص هذه المادة يتبين ان عقد الامتياز يكتسب الصفة الرسمية:

- اذا كان محررا من طرف موظف عام او ضابط عمومي وهو ظل شخص تعينه الدولة للقيام بعمل من اعمالها،

- أن يكون الموظف العام يعمل في حدود سلطته واختصاصه.

- أن تراعى الأوضاع التي قررها القانون في تحرير الورقة الرسمية، حيث تعيى مانح الاستغلال والمتمثل في مدير أملاك الدولة باسم ولحساب الدولة، تعيين محل الامتياز.

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

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

(1) عمار عوابدي القانون الإداري، الجزء الثاني، ط 3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 197.

## الفصل الثاني: الاشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه

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

- إذا تعلق الأمر بأصل عقاري مبني يجب تضمن المحرر بنود منع التنازل لمجمل العقار لمدة خمسة سنوات ابتداء من تاريخ منح الامتياز.<sup>(1)</sup>

لقد استمر الجهاز التنفيذي في استبعاد الجهاز التشريعي من عملية تنظيم استغلال العقار الصناعي، حيث لجأت السلطة إلى أسلوب التشريع بأوامر متخطية المجال المحدد كاختصاص مبدئي للسلطة التشريعية، فإرضاء بذلك سياسة الأمر الواقع بموجب الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لا نجاز مشاريع استثمارية، (ملغى بموجب الأمر 08-04)، وبالرغم من أن رئيس الجمهورية يمكنه التشريع بأوامر، إلا أن أعماله بهذه الصفة في ظل الظروف العادية، أي في حالة شغور البرلمان أو بين دورتي البرلمان، يجب أن تعرض على البرلمان صاحب السيادة في هذا المجال المعهود إليه دستورياً، والقول بغير ذلك معناه الانتقاص من سيادة البرلمان.<sup>(2)</sup>

ويكيف عقد الامتياز على أنه "عقد إداري" حسب المادة 10 من الأمر 08-04 السالف الذكر، يبرم لمدة أدناها 33 سنة وأقصاها 99 سنة، حسب المادة 4 من الأمر 08-04 السابق الذكر، ويكون محله قطعة أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة، لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية،<sup>(3)</sup> ويمنح عن طريق التراضي فقط. (قد تم إلغاء صيغة المزاد العلني بموجب قانون المالية التكميلي لسنة

<sup>(1)</sup> انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة الخاصة بأمالك الدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، السالف الذكر.

<sup>(2)</sup> خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 243.

<sup>(3)</sup> أنظر المادة 04 من الأمر 08-04 السالف الذكر .

## الفصل الثاني: الاشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه

2011)، وعلى أساس دفتر شروط ويكون في شكل قرار صادر عن الوالي،(المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015، عدلت المادة 5 من الأمر 08-04 السالف الذكر)،<sup>(1)</sup> مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار، وشروط منح الامتياز غير قابلة للمناقشة، فإدارة أملاك الدولة تلعب دور المتعاقد والخبير، ودور المتابع والمراقب،<sup>(2)</sup> كما يعتبر عقد غير قابل للتنازل حيث يخول لصاحب الامتياز حق الانتفاع على الأصل العقاري دون ملكية الرقبة، لكن تسليم رخصة البناء من طرف السلطات المختصة قد تأخذ وقتا معتبرا وتكون محل تأجيل، وهو ما يجعل صاحب الامتياز يتذرع عند مسائلته عند إنطلاق الأشغال وإنهائها، إضافة إلى ذلك تحديد مدتين، الأولى تتعلق بانطلاق الأشغال والثانية متعلقة بإنجاز الأشغال، يجعل الأمر مصدرا للتجاوزات، وكان من الأحسن فرض مدة واحدة تضمهما، رغم أن منح الامتياز عن طريق التراضي يفتح المجال إلى استغلال الوضعية في التمييز بين المستثمرين وتفضيل البعض عن الآخر.

وبعد نشوب أي نزاع في النزاعات المشار إليها، يسعى أطراف العقد سواء المستثمر أو الإدارة إلى حله وإنهائه، وذلك يكون بطريقة رضائية بين الأطراف، وان استعصى ذلك فإنهم يلجؤون إلى القضاء لاستصدار حكم فاصل فيه.

### أولاً: المنازعات في قرار رفض منح الامتياز

يتم منح الامتياز كما نعلم عن طريق قرار اداري صادر عن وكالة ترقية الاستثمار ودعمه أو اللجنة الولائية لدعم الاستثمار وذلك بعد تقديم المعني لطلب

(1) علي لونيبي، و سقار فايزة، الامتياز بالتراضي كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد الرابع، العدد2 جامعة زيان عاشور، الجلفة الجزائر، جوان 2019. ص

(2) بوبشطولة بسمه، الاشكالات التي يثيرها العقار الصناعي كمحل للنشاط الاستثماري في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، 2020، ص 1312.

## الفصل الثاني: الاشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه

الامتياز على أن ترد الجبهة المعنية على طلبها هذا خلال 60 يوما من تاريخ ايداع الطلب بالقبول أو بالرفض، أين في حالة رفضها بحق للمستثمر رفع طعنا إداريا للفصل في قرارها هذا أمام السلطة الوسيطة عليها، على أن تفصل فيه في أجل 15 يوما بقرار اداري، غير قابل للطعن قضائيا، كما ورد ذلك في نصوص المواد 19، 14، 09 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار، غير أن القانون 16/01 جاء مستدركا للخطأ الذي ارتكبه المشرع في إطار قانون 12/93 من حيث سماحه بالطعن في قرار الوكالة أمام القضاء الإداري، بعد أن كان ذلك غير مسموح به، الشيء المؤكد بنص المادة 07 في فقرتيها 03 و04 من الأمر 01/03 المتعلق بتطوير الاستثمار، ومع صدور الأمر رقم 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي المتابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمراسيم التنفيذية له. أصبح الامتياز يمنح مباشرة بموجب عقد تبرمه إدارة أملاك الدولة، بناء على المزايدات كأصل واستثناء عن طريق التراضي، وبصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 رقم 11-11 تم الغاء المزااد العلني وأبقى على التراضي كنمط وحيد لمنح الامتياز لوجوب قرار صادر من الوالي.<sup>(1)</sup>

### ثانيا: المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الامتياز

يظهر هذا النوع من المنازعة في حالة عدم قيام المستفيد بإنجاز مشروعه في المدة المحددة في العقد الإداري لإنجاز المشروع والتي غالبا ما تكون 03 سنوات، يمكن تجديدها مرة واحدة، حيث وبصدور الأمر 08-04 السابق ذكره في حالة عدم

(1) بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 100

## الفصل الثاني: الاشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه

انجاز المستثمر لمشروعه يتم سحب الامتياز عن طريق القضاء بعد أن كانت تسحب وفق نفس إجراءات سحبها دون المساس بأحكام القانون الأخرى

المعمول بها في حالة عدم احترام أحكام هذا المرسوم ماعدا الحالة القاهرة.(1)

### ثالثا: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز

كقاعدة عامة فسخ عقد الامتياز في الأملاك الوطنية العمومية والذي يتم دون اللجوء إلى القضاء وفسخ عقد الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة والذي يشترط اللجوء إلى القضاء، وتتمثل المنازعات المترتبة عن الفسخ في الحالات الآتية:

- حالة عدم تنفيذ المستثمر لالتزاماته، أو في حالة التنفيذ الجزائي المشروع.
- حالة عدم احترام المستثمر لأحد بنود وشروط الاتفاقية النموذجية أو أحكام دفتر الشروط.

كما وضحت ذلك المادة 12 من الأمر 04-08 السابق ذكره أن توجه الإدارة المعنية إعدار للمستفيد بواسطة رسالة مسجلة قبل ستة أشهر من اتباع إجراءات الفسخ، ويقع هذا الأخير تحت طائلة البطلان عن عدم مراعاة هذا الاجراء.(2)

- حالة انجاز البناءات المقررة في الآجال، لكنها غير مطابقة للبرنامج المحدد أو رخصة

البناء ومعاينة المخالفة من المصالح المتخصصة بالتعمير، يتم اسقاط حق الامتياز دون

(1) بوجردة مخلوف، نفس المرجع، ص 100.

(2) أنظر المادة 12 من الأمر 04-08 السالف الذكر .

## الفصل الثاني: الاشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه

تعويض، وفقا لنص المادة 22 من المرسوم 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز.<sup>(1)</sup>

- حالة انجاز المشروع في الأجل المحدد وتشغيله ثم الانحراف عن الغرض المخصص له، أو حالة التنازل أو التأجير من الباطن لحق الامتياز قبل إتمام المشروع الاستثماري وتشغيله دون رخصة من إدارة أملاك الدولة.<sup>(2)</sup>

- اذا وقع فسخ العقد أعيدا المتعاقدان وهما الهيئة المختصة، وصاحب الامتياز الى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فإذا استحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض طبقا لنص المادة 122 من الأمر 75-58 المتضمن أحكام القانون المدني المعدل والمتمم.<sup>(3)</sup>

(1) أنظر المادة 22 من الأمر 08-04 السابق

(2) خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 350

(3) انظر أحكام المادة 122 من القانون 75-58، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

### المبحث الثاني: اشكالية الاختصاص القضائي

في مجال المنازعات القضائية يكون حل المنازعات بطريقتين:

#### المطلب الأول: الطرق البديلة للفصل في منازعات العقار الصناعي

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

كالصلح الذي يتفق عليه الأطراف ويجوز في جميع مراحل الخصومة، وما تم الاتفاق عليه يصبح ملزماً سواء للقاضي العادي أو الإداري، أو الوساطة وهي أكبر نطاقاً من الصلح وأهم طريقة من الطرق البديلة لتسوية المنازعات، وتكون بتدخل شخص ثالث محايد يبدي حل وسيط ويلعب القاضي دور الرقيب هذا الأخير الذي يكون ملزماً باقتراح الوساطة، وله التدخل لإنهائها إن طالبه الخصوم بذلك أو الوسيط أو من تلقاء نفسه، إن رأى أن لا جدوى من الاستمرار فيها، حسب المادة 996 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية، أما التحكيم فهو الاتفاق الذي يتم بين طرفي النزاع، وذلك بالاستغناء عن القضاء العادي واللجوء إلى هيئة أخرى من اختيارهم للفصل في النزاع بشكل ملزم، والمشرع الجزائري قام باستبعاد التحكيم من التطبيق في مجال المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي، لأنه يمس بالسيادة الوطنية وهوية الدولة.

## المطلب الثاني: الطرق القضائية للفصل في منازعات العقار الصناعي

مما لا شك فيه أنه قد تنور عدة نزاعات بسبب استغلال العقار الصناعي، سواء بين المستثمرين فيما بينهم أو بين المستثمرين والمؤسسات المكلفة بالتهيئة والتسيير أو حتى بين المستثمرين وإدارة أملاك الدولة باعتبارها مالكة الرقبة، وقد يتم اللجوء إلى القضاء للفصل فيها فيثور إشكال تحديد الجهة المختصة بالفصل في هذه النزاعات، وما زاد الأمر تعقيداً هو عدم تحديد المشرع الجهة المختصة عكس ما فعله في العقار الفلاحي واستغلال المستثمرات الفلاحية، حيث حدد الجهة التي يؤول إليها اختصاص الفصل في النزاعات، ولا يخفى أن جهات القضاء الإداري والعادي يتقاسمان الاختصاص حسب طبيعة النزاع والجهة مصدرة القرار.

### الفرع الأول: اختصاص المحاكم الإدارية

أول ما يحدد اختصاص القضاء الإداري هو المعيار العضوي، الذي يقابله نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وأيضاً المادة 09 من القانون العضوي رقم 98-01 المتعلق بمجلس الدولة، فحسب المعيار العضوي فإنه يرتكز على الشخص الذي قام بالعمل لتحديد اختصاص القضاء الإداري، بحيث بمجرد وجود شخص عمومي طرف في النزاع يصبح القضاء الإداري مختصاً، وتحديد ما إذا كان القضاء المختص هو القضاء الإداري، فإنه يستوجب التركيز على القائم بالعمل، فإذا ما كان من أشخاص القانون العام مثل الدولة أو الولاية أو البلدية، فإن ذلك يكفي للقول باختصاص القضاء الإداري، فمجلس الدولة يختص بصفة ابتدائية ونهائية فيما يخص القرارات اللامركزية.

أما فيما يخص الاستثمار في العقار الصناعي، فبالرجوع إلى نص المادة 10 من الأمر رقم 08-04 السالف الذكر، فإنها تنص على كون عقد الامتياز عقد



## الفصل الثاني: الاشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه

إداري بصريح العبارة، ومنه وتطبيقا للمعيار العضوي فإن المنازعات الناجمة عن عقد الامتياز في استغلال العقار الصناعي تخضع للقضاء الإداري، وتنص المادة 12 من الأمر رقم 04-08 السالف الذكر، على كون مدير أملاك الدولة هو المختص إقليميا برفع دعوى الفسخ أمام القضاء، وبالتالي وفقا للمعيار العضوي فإن الاختصاص يكون للمحاكم الإدارية، أما المناطق الحرة فإن عقد الامتياز فيها يتعلق بالأملاك الوطنية العامة، وهذا النوع من الأملاك لا يمكن أن يخضع للقاضي العادي فهي تمثل منازعة إدارية محضة، وبالنسبة للامتياز الواقع على الأملاك الوطنية الخاصة فإن الأصل العام أن تخضع للقانون الإداري والمحاكم الإدارية مادام يعد عقدا إداريا، وهو نفس الاتجاه ذهب نحوه قرار مجلس الدولة ( الغرفة الادارية) في الملف رقم 11950 المؤرخ في 9 مارس 2004، فعن الوجه المتضمن عدم الاختصاص النوعي قضى أن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة، عقد إداري، وأيضا عقود الإيجارات الفلاحية هي الأخرى عقود إيجار طويلة ومستثناة من اختصاص القضاء العادي.<sup>(1)</sup>

وإعمالا بالمعيار العضوي فاختصاص القاضي الإداري اختصاصا مطلقا في المنازعات المتعلقة بإبرام وتنفيذ وفسخ عقود استغلال العقار الصناعي، ويتحدد الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية الإدارية التي تقع في إدارة اختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف يعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له إذا ما تعلق الأمر بعقود تكون الإدارة فيها والواردة على قطعة أرضية موجهة للاستثمار تابعة للدولة أو جماعاتها المحلية طبقا لنص المادة 804 فقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(1) بوبشطولة بسمة، المرجع السابق، ص 1315.

## الفصل الثاني: الاشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه

وبالعودة إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة باختصاص مجلس الدولة، نجد أنه يختص كأول درجة وأخيرة بالفصل في دعوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الصادرة من السلطات الإدارية لمركزية، كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة وفقا لما جاء بنص المادة 901 منه، ويتعين على المستثمر المعني رفع دعوى مباشرة أمام مجلس الدولة خلال 04 أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي من القرار الإداري محل النزاع.<sup>(1)</sup>

- يختص القاضي الإداري لفحص مدى مشروعية القرار الذي يمس بمصلحة المستثمر.

- يختص بفحص مدى مشروعية تصرف الإدارة الذي يمس بمصالح المتعاقد تطبيقا لنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإداري، وتجدر الإشارة إلى أن عقود استغلال العقار الصناعي المتمثلة في عقدي التنازل والامتياز التي أبرمتها الدولة أو جماعاتها المحلية في إطار توجيه أملاكها الخاصة لاستيعاب مشاريع صناعية تجعل الاختصاص النوعي كقاعدة عامة للقاضي الإداري مع استثناء العقود التي كانت محررة سابقا من قبل مركز الدراسات و الأبحاث التطبيقية في التعمير في المناطق الصناعية، لاسيما العقود المحررة من قبل الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم بشأن مناطق النشاط يعود اختصاص الفصل في منازعاتها للقضاء العادي بالنظر إلى الطبيعة القانونية للمؤسسات.<sup>(2)</sup>

(1) خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 370.

(2) خوادجية سميحة حنان، نفس المرجع، ص 366.

### الفرع الثاني: اختصاص المحاكم العادية

إن المنازعات الناشئة عن تنفيذ عقد الامتياز بين المستفيد والغير تخضع للقانون العادي لكونها منازعات بين الخواص، ونظرا للتشابه الكبير بين عقد الامتياز في العقار الصناعي والإيجارات الفلاحية والإيجارات الطويلة المدة، فإنه بذلك يمكن استثنائه هو الآخر من اختصاص القضاء الإداري واخضاعه للقضاء العادي باعتباره حق عيني وبالتالي القاضي العادي هو الأولي بالنظر في النزاعات المتعلقة به.<sup>(1)</sup>

كما أنه من اختصاص القاضي العادي في الحالات الآتية:

- دعوى تحديد ثمن التنازل التي يرفعها المستثمر المستفيد من منح الامتياز على العقار في المناطق الصناعية، أو مناطق النشاط ضد مؤسسات التهيئة.

- إلزام المؤسسة المهيئة بإتمام إجراءات عقد البيع وتسوية الملكية، ويعود ذلك إلى أن عقود إعادة التنازل التي تبرمها مؤسسات إدارة وتسيير المناطق الصناعية مع المستثمرين داخل المناطق الصناعية هي عقود ذات طبيعة مدنية كون أطراف النزاع ليسوا أشخاصا عمومية إدارية.

- يختص القاضي العادي بالنظر في طلبات البنوك أو المؤسسات المالية، فيما يخص الصيغة التنفيذية التي تمكنها مباشرة إجراءات الحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز في حالة عدم امتثال لصاحب الامتياز لدفع المبلغ المستحق عند حلول أجل الدين.

(1) بوبشطولة بسمة، نفس المرجع، 1315

## الفصل الثاني: الاشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه

- يختص بإلزام الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بإتمام إجراءات البيع ونقل الملكية، باعتبار المؤسسة العمومية ذات طابع صناعي وتجاري تخضع في معاملاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري.<sup>(1)</sup>

لكن الطرح العملي ليس بالبساطة التي سبق ذكرها، فجل المشاكل والمنازعات العقارية عبر مختلف مراحل اكتساب الملكيات والحقوق العقارية سببها الرئيسي هو المراحل التي مرت بها المنظومة العقارية التي لم تعرف انسجاما ولا تطبيقا ميدانيا سليما لكثرتها وعدم تماشيها مع الظروف الاجتماعية، الأمر الذي انعكس على دور القضاء في التصدي للمنازعات العقارية والذي بقي يتأرجح في أحكامه بين حرفية النصوص القانونية والمفهوم المرن الذي يحتوي على الكثير من التأويلات هذا من جهة، ومن جهة أخرى يتأرجح في أحكامه بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، فالميدان العقاري يمتاز باتساعه وتنشعبه، كما طرحت مسألة اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي بالمنازعة العقارية عدة إشكالات فكما هو معروف أن قواعد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري اعتمادا على معيارين هما المعيار العضوي والموضوعي غير أن التشريعات العقارية متشعبة غير دقيقة وغير واضحة تجعل تضارب الاختصاص قائم.<sup>(2)</sup>

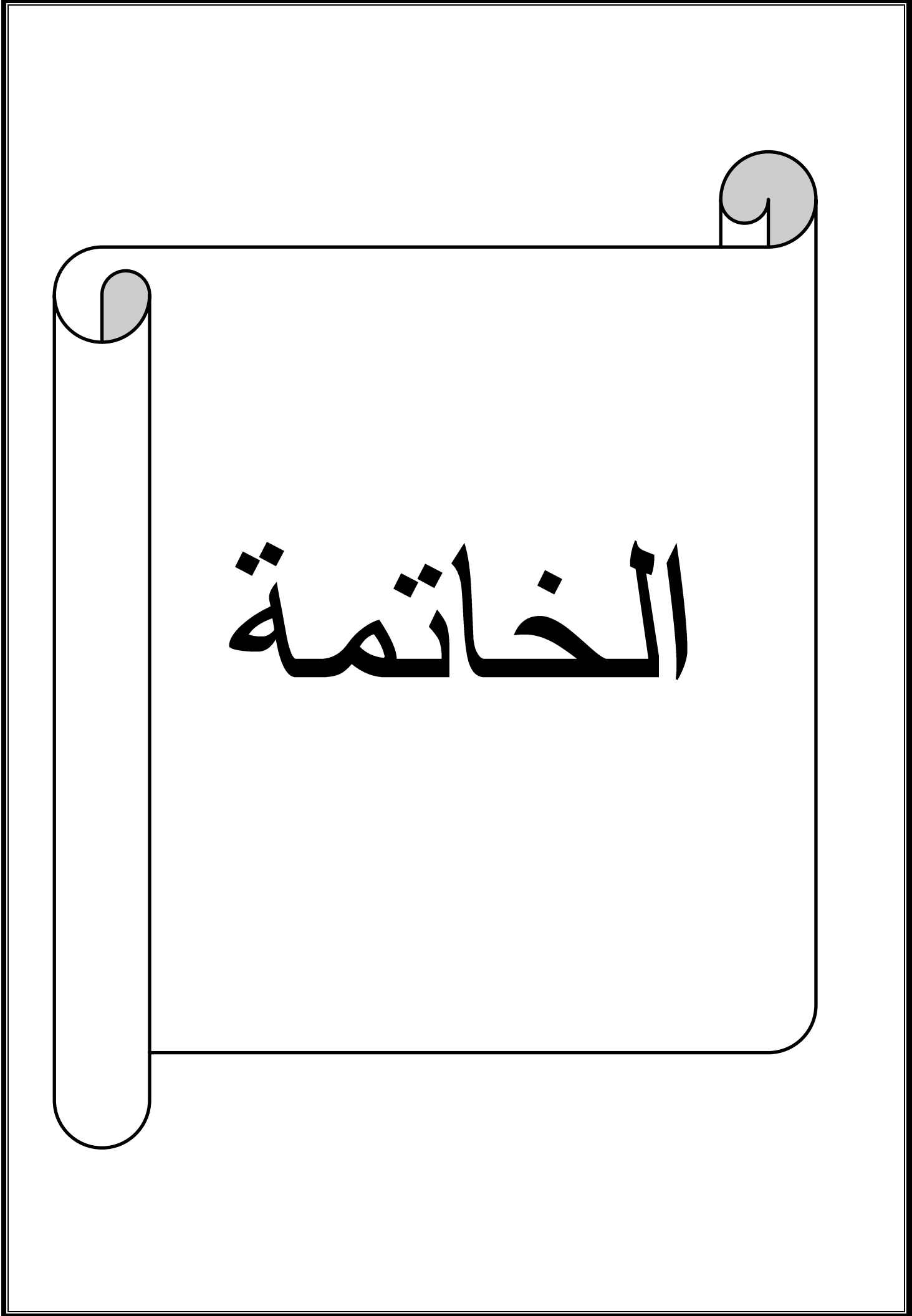
(1) خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 355.

(2) صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2017-2018، ص 3،4.

### خاتمة الفصل الثاني

عقد الامتياز في العقار الصناعي يعتبر من عقود الإدارية طويلة المدة، الذي لا ينصب سوى على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة على خلاف باقي عقود الامتياز، ويتم بين الإدارة والمستثمر سواء كان طبيعياً أو معنوياً خاضع للقانون الخاص، عن طريق التراخي من أجل إنجاز مشروع استثماري على أراضي خاضعة للدولة، فيقع على عاتق كل من الإدارة المانحة للامتياز، وعلى عاتق كل من المستثمر حقوق والتزامات فينجر عنها عدة منازعات قانونية يختص بها القضاء الإداري إلا في حالات استثنائية يتم استخلاصها من نصوص قانونية متفرقة.

ومن أجل هذا الطرح تناولت في هذا الفصل أهم المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي بدءاً بإشكاليات عامة، متعلقة بالعقار الصناعي في حد ذاته، ثم تطرقت إلى المنازعات الواردة على مختلف العقود المتعلقة به، كعقد التنازل الملغى، وعقد الامتياز كآلية وحيدة لاستغلاله، وخلصت إلى تحديد الجهات القضائية المختصة سواء على مستوى طرق التسوية البديلة كالصلح والوساطة، والتحكيم، أو الطرق القضائية بالتطرق إلى الجهات القضائية العادية، والجهات القضائية الإدارية.



الخاتمة

### الخاتمة

يعد العقار الصناعي الحلقة الجوهرية للاستثمار الصناعي، لذلك حاول المشرع تهيئة المناخ المناسب للاستثمار، من خلال توزيعه في جهات عديدة من الوطن لتحقيق تنمية شاملة، وذلك بمحاولة تهيئة المناطق الصناعية و مناطق النشاطات.

كما يعتبر العقار الصناعي أو بما يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الاقتصادي، بمثابة الحلقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي، والوعاء الأنسب لكل المبادرات المتعلقة بالاستثمارات الصناعية، وبالتالي عاملا هاما من العوامل التي تجعل الشركة تزدهر في محيط إيجابي، فالعقار الصناعي إذا يمثل أداة مهمة في تفعيل وتطوير الاقتصاد الوطني، عن طريق جلب المستثمر وتحفيزه لإقامة مشاريع استثمارية، وقد جاء المشرع الجزائري بالامتياز كوسيلة لمنح الأراضي لإقامة المشاريع الاستثمارية ونصوص قانونية أخرى بهدف التخفيف من أعباء البحث عن المستثمر.

إن ضروريات الدخول في اقتصاد السوق، وتدعيم فكرة الاستثمار من الناحية القانونية، يتطلب منا الحسم بدقة ف مسألة سوق العقار، وبصفة خاصة مسألة العقار الصناعي، باعتباره الوسيلة المثلى للاستثمار، خاصة إذا عرفنا انه في إطار العولمة قد تخلى المستثمر عن السلوك التقليدي الذي يعرقل مفهوم التطور الاقتصادي ويقيده في حدود معينة، فالمشرع الجزائري وبالرغم من تحديده لمفهوم الأنواع المختلفة للعقارات الموجهة للاستثمار فإننا نجد أنه لم يضع تعريفا محدد للعقار الصناعي رغم ما له من أهمية يعود به من فائدة على الاقتصاد الوطني، وبالمقابل وضع له ترسانة من القوانين والمراسيم التنفيذية والتنظيمية، فالعقار الصناعي هو الآخر في البداية كان يمنح للمستثمر بموجب عقد تنازل إلى غاية صدور مرسوم جاء بطريقة جديدة لاستغلال العقار الصناعي وهي عقد الامتياز.

### النتائج

- كثرة القوانين والمراسيم التنفيذية والتنظيمية المتعلقة بال عقار الصناعي، وتداخلها في أحيان وتعارضها في أحيان أخرى، هذا إضافة إلى ضعف تطبيق النصوص القانونية وكثرة الإلغاءات والتعديلات، إذ يجد المستثمر نفسه أمام كم هائل من النصوص القانونية، التي لا يعرف أي منيا سارية المفعول وأيها سيطبق عليه نظرا إلى الإلغاء المستمر واصل إصدار نصوص أخرى جديدة.

- تداخل الصلاحيات بين المؤسسات المسيرة والمهيئة للعقار الصناعي.

- عدم تطهير الوضعية القانونية للعقار بشكل كامل.

- عقد الامتياز كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي، وضع حد لتحويل الأراضي الممنوحة للمستثمر بهدف إنجاز مشروعه الى أغراض أخرى غير المسطرة لها، الامتياز وضع حد لتحويل الأراضي الممنوحة للمستثمر بهدف إنجاز مشروعه الى أغراض أخرى غير المسطرة لها.

### التوصيات

- لا بد من توفير الأمن والاستقرار السياسي والاقتصادي والقانوني، لتشجيع المستثمر على الخوض في إنجاز مشروعه الاستثماري، أو بعبارة أخرى خلق مناخ استثماري ملائم يؤدي إلى جذب المستثمرين لا عزوفهم.

- الدولة ملزمة بوضع العقار الصناعي ضمن المنظومة القانونية الخاصة بالعقار مع محاولة التنسيق بينه وبين القوانين الأخرى المتداخلة معه.

- الاهتمام أكثر بمرحلة الدراسة المسبقة للمشاريع وتقييمها من قبل المتخصصين والتي تعود بالفائدة سواء على الدولة او المستثمر.



## الخاتمة

---

- تسريع عملية مسح الأراضي لأنها الدعامة الاساسية للحفاظة العقارية في الدولة وتعتبر بمثابة بطاقة تعريف لكل منطقة.

- إعادة وتأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط وتعديل القوانين من أجل طمأنة المستثمر، تكثيف الجهود للعمل على تسهيل إجراءات الحصول على العقار الصناعي، مع توفير كل المنشآت القاعدية من كهرباء وغاز وماء وغيرها من المرافق.

## قائمة المراجع والمصادر

### النصوص القانونية

#### الأوامر

- الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 11 سبتمبر 1975.
- الأمر 03-01 مؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 47 صادرة في 22 أوت 2001.
- الأمر 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج. ر عدد 53، مؤرخة في 30 أوت 2006.
- الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 49 المؤرخة في 3 سبتمبر سنة 2008.

#### القوانين:

- القانون رقم 87-03 ماضي في 27 يناير 1987 يتعلق بالتهيئة العمرانية، ج. ر عدد، مؤرخة في 28 يناير 1987.
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم الجريدة الرسمية عدد 50، 19 نوفمبر 1990.
- القانون رقم 91-10 ماضي في 27 أبريل 1991، يتعلق بالأوقاف، ج. ر عدد 21، مؤرخ في 8 مايو 1991.

- القانون رقم 06-10 المؤرخ في 24 جوان، 2003 يتضمن إلغاء الأمر رقم 02-03 الموافق 24 جوان 2006 يتضمن إلغاء الأمر رقم 03-02 المؤرخ في 19 سنة 2003 و المتعلق بالمناطق الحرة، ج. ر عدد 42، الصادرة في 25 جوان سنة 2006.
- القانون رقم 11-04 ماضي في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج. ر عدد 14، مؤرخة في 6 مارس 2011.
- القانون 16-09 صادر في 3 أوت سنة 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، عدد 46 صادرة في 13 أوت سنة 2016.

### المراسيم التشريعية

- المرسوم التشريعي 93-12 مؤرخ في 5 أكتوبر 1993 يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، عدد 64 صادرة بتاريخ 10 أكتوبر 1993.

### المراسيم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي رقم 09/153 المؤرخ في 02 ماي سنة 2009؟، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضى التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج، ج، ج، عدد 27، الصادر في 06 ماي سنة 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس، 2012، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي ج، ر عدد 17، الصادر في 25 مارس 2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات تسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج. ر عدد 69، صادرة بتاريخ 19 ديسمبر 2012.

## الكتب

- أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الادارية، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 3، 1979.
- الشواربي عبد الحميد، الشفعة والقسمة، ط 2، دار النصر للنشر والتوزيع، 1979.
- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2006.
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 1، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر، سنة 2014.
- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات، الهبة، الوصية، الوقف، دار هومة للنشر، 2001.
- حمدي باشا عمر و ليلي زورقي، المنازعات العقارية، ط 1 ، دار هومة، الجزائر، 2006.
- جوزيف نعوم حجار، المنجد العربي الفرنسي للطلاب، الطبعة الثانية، منشورات دار المشرق، بيروت، لبنان، 1983.
- رحمانى الشريف، أموال البلديات، دون سنة الطبع، دار القصبه للنشر، الجزائر، 2003.
- عبد الحميد أحمد طلال، النظام القانون لأموال الدولة الخاصة، دار الثقافة، الأردن، 2001.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، مشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
- عجة الجيلالي الكامل في القانون الجزائري للاستثمار- الأنشطة العادية وقطاع المحروقات، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.

- عمار عوابدي القانون الإداري، الجزء الثاني، ط 3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.

- ماهر عبد العزيز، صناعة السياحة، بون طبعة، دار زهران، عمان، 2008.

- نذير محمد الطيب أوهاب، العقود الادارية ، مركز البحوث للطباعة والنشر، السعودية، 2006.

- نزيهة كبارة، الملك العام و الملك الخاص، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2010.

### **أطروحات الدكتوراه**

- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2015/2014.

- صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2018-2017.

### **مذكرات الماجستير**

- بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرة الفلاحية، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة منتوري ،قسنطينة ، 2007/2006.

- فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، الجزائر، 2005.

- مبارك بلاطة أهمية القطاع السياحي والاقتصاد الوطني، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية ، جامعة الجزائر، 2002.

- موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور الاستثمار، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، الجزائر، 2009.

- منصور أسماء، عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014.

#### المقالات:

- اسماعيل بوقرة، العقار الصناعي كعائق أمام تشجيع وتطوير الاستثمار بالجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 1، أبريل 2019.

- بويشطولة بسمة، الاشكالات التي يثيرها العقار الصناعي كمحل للنشاط الاستثماري في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، 2020.

- علي لونيبي، و سقار فايزة، الامتياز بالتراضي كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد الرابع، العدد 2 جامعة زيان عاشور، الجلفة الجزائر، جوان 2019.

#### المذكرات:

- ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2009.

## الفهرس

مقدمة.....	ص 01
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي.....	ص 07
المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي وتمييزه عن المفاهيم المشابهة له.....	ص 08
المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي.....	ص 09
الفرع الأول: مدلول العقار والصناعة .....	ص 09
أولاً: تعريف العقار.....	ص 09
ثانياً: تعريف الصناعة.....	ص 10
ثالثاً: تعريف العقار الصناعي.....	ص 11
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للعقار الصناعي.....	ص 13
أولاً: التصنيف القانوني للأملك العقارية.....	ص 13
ثانياً: القوام التقني للأملك العقارية.....	ص 14
المطلب الثاني: تمييز العقار الصناعي عن المفاهيم المشابهة له.....	ص 15
الفرع الأول: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي.....	ص 15
الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي.....	ص 18
الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني.....	ص 19
المبحث الثاني: حافظة العقار الصناعي.....	ص 19
المطلب الأول: الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للاستثمار.....	ص 19
الفرع الأول: تعريفها.....	ص 19

الفرع الثاني: مكوناتها.....	ص 21
أولاً: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.....	ص 21
ثانياً: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية.....	ص 22
ثالثاً: الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية.....	ص 23
الفرع الثالث: طرق تكوينها.....	ص 24
أولاً: طرق القانون العام.....	ص 24
ثانياً: طرق القانون الخاص.....	ص 25
<b>المطلب الثاني: المناطق الصناعية ومناطق النشاط.....</b>	<b>ص 28</b>
الفرع الأول: المناطق الصناعية.....	ص 28
أولاً: تعريفها.....	ص 28
ثانياً: تصنيفها.....	ص 28
الفرع الثاني: مناطق النشاط.....	ص 30
أولاً: تعريفها.....	ص 30
ثانياً: تمييز المناطق الصناعية عن مناطق النشاط.....	ص 31
<b>خلاصة الفصل الأول:.....</b>	<b>ص 33</b>
<b>الفصل الثاني: الإشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي والمنازعات الواردة بشأنه..</b>	<b>ص 34</b>
<b>المبحث الأول: إشكالية المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي.....</b>	<b>ص 34</b>
<b>المطلب الأول: إشكالات عامة متعلقة بالعقار الصناعي .....</b>	<b>ص 34</b>
<b>المطلب الثاني: طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي.....</b>	<b>ص 36</b>
الفرع الأول: إشكالية منازعات أراضي المناطق الصناعية و المؤسسات العمومية...ص	37
الفرع الثاني: إشكالية منازعات واردة على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة وأملاك	
الجماعات المحلية.....	ص 40
الفرع الثالث: المنازعات في عقد التنازل.....	ص 44



أولاً: المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي.....	ص 45
ثانياً: المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد التنازل.....	ص 46
ثالثاً: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد التنازل.....	ص 47
الفرع الرابع: إشكالات متعلقة بعقد الامتياز كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي..	ص 47
أولاً: المنازعات في قرار رفض منح الامتياز.....	ص 51
ثانياً: المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الامتياز.....	ص 52
ثالثاً: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز.....	ص 52
<b>المبحث الثاني: إشكالية الاختصاص القضائي.....</b>	<b>ص 54</b>
<b>المطلب الأول: الطرق البديلة للفصل في منازعات العقار الصناعي.....</b>	<b>ص 54</b>
<b>المطلب الثاني: الطرق القضائية للفصل في منازعات العقار الصناعي.....</b>	<b>ص 55</b>
الفرع الأول: إشكالية اختصاص المحاكم الادارية.....	ص 55
الفرع الثاني: إشكالية اختصاص المحاكم العادية.....	ص 57
<b>خاتمة الفصل الثاني.....</b>	<b>ص 60</b>
<b>الخاتمة.....</b>	<b>ص 61</b>
<b>المراجع.....</b>	<b>ص 64</b>
<b>الفهرس.....</b>	<b>ص 69</b>