

المبحث الأول

ماهية العقار الصناعي

رغم ما للعقار من أهمية بالغة في السير بعجلة الاستثمار نحو الأمام، وما ينجر عنه من توفير مناصب شغل، وتوفير الأموال، وجلب التكنولوجيا، وغيرها إلا أننا نجد أنه لم يحض بالاهتمام الكافي فلم تصدر قوانين نظم بحاولا : 1973، لتستمر القوانين المتعلقة به في الصدور منذ ذلك التاريخ، ونجد أن العقار الصناعي يتوفر على مفهوم خاص به يميزه عن غيره من المفاهيم، وحافضة لا يستهان بها، لما توفره من أراضي رصد لها المشرع عدة أجهزة وهيئات لتسييرها رغبة منه في الوصول الي تحقيق الأهداف المرجوة، لذلك سندرس في هذا المبحث العقار الصناعي بتحديد مفهومه في المطلب الأول، التنظيم القانوني للمناطق الداخلة كوين العقار الصناعي في المطلب الثاني.

المطلب الأول

تعريف العقار الصناعي

من اجل التعريف بالشيء يجب التطرق إلي تعريفه لغة واصطلاحا، حيث ان العقار الصناعي يستشف من معظم المعاجم اللغوية، كما نجد انه مفصل بين كلمتين وكل كلمة بشتي معانيها.

الفرع الأول

التعريف اللغوي والاصطلاحي للعقار الصناعي

1-التعريف اللغوي تعددت التعاريف اللغوية للعقار واختلفت من فقيه لآخر، ومن قاموس لآخر، ولذلك سنتطرق إلي تعريف جامع للعقار والذي يحدد كالتالي: "العقار هو جمع عقاير، وهو الدواء، وجمعه يعني وهو الأرض وما بباطنها"¹

2-العقار اصطلاحا

بالرجوع إلي نص المادة 1/683 من القانون الجزائري العقار هو "كل شيء مستقر بحيزه، وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"².
ومن خلال نص المادة يمكن القول أن العقار هو شيء ثابت في مكان واحد، وغير قابل للانتقال من مكان لآخر دون أن يصيبه تلف³، كالبناى مثلا لكونه عقار ثابت ومستقر بحيزه، ولا يمكن نقله من مكان لآخر إلا بهدمه أو هدم أجزاء منه أو اقتلاعه، وكذلك الأرض بحد ذاتها تعد عقار لا يمكن نقلها لكونها ثابتة، فإذا زا. يكون ذلك باقتلاع سطحها و بعض من ترتبتها وصخورها، وأيضا الأشجار والنباتات والمناجم، والمحاجر، والجسور والسدود لا يمكن نقلها من مكان لآخر إلا باقتلاعها من مكانها⁴.

¹ ولد علي محمد بيجاد، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في ابطار التنمية المستدامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2012، ص06.

² الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن قانون المدني، ج.ر.ج.د.ش عدد 78، لسنة 1975، معدل ومتمم.

حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2013، ص14.³

⁴ السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص14.

الفصل الثاني الإطار الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

وعليه فإن المشرع الجزائري لم يعرف العقار الصناعي ويمكن حصره في أنه ذلك الحيز المكاني المخصص لانجاز مختلف الاستثمارات الطبيعية الصناعية كـ بنى غير مبنيا مستغلا ير مستغلا

العقار الصناعي هو مختلف الأراضي التي وجهة للاستثمار كـ صل بها و ما رصد لخدمتها بما في ذلك ما تبقى من المؤسسات العمومية بعد حلها و ما زاد على حاجتها من و التي كانت تمتلكها أثناء ممارسة نشاطها و إنتاجها للسلع .

نـ نستعمل مصطلح العقار الاقتصادي بدلا من العقار الصناعي يؤخذ عليه كون العقار الاقتصادي أوسع من العقار الصناعي د الأخير يمثا جزء بسيط من العقار الصناعي ذي يدخل فيه القطاع الصيد البحري استغلال الغابات و غيرها .

الفرع الثاني

تمييز العقار الصناعي عن مختلف العقارات المشابهة لها

لفهم العقار الصند ثر لابد من تمييزه عما يشابهه من عقارات، وبالخصوص العقار الفلاحي السياحي ثانيا والسكني ثالثا .

أولا: العقار الصناعي والعقار الفلاحي

سن المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية، ر من اجل تنظيم العقار الصناعي، من بين هذه النصوص ر 03-01 مؤر 20 2001، المتضمن تطوير الاستثمار¹ كذ ر 08-04، السالف الذكر، النصوص القانونية التي صدرت بصدد تنظيم العقار الفلاحي قد كان القانون 03-10

¹ انظر المادة 01 من الأمر رقم 03-01، المرجع السابق.

الفصل الثاني الإطار الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

مؤر 15 2010¹، والذي يحدد شروط استغلال الفلاحية التابعة الخاصة للدولة وكذلك القانون رقم 08-16 مؤرخ في الفلاحية.

ثانيا: العقار الصناعي والعقار السكني

لقد سبقت م النصوص المؤطرة للعقار الصناعي لذلك سنتطرق النصوص المنظمة للعقار السكني، واهم مرسوم تشريعي صدر في ط العقار السكني هو القانون رقم 93-03 مؤر 01 1993 المتعلق بالنشاط العقاري² و 86-07 المؤرخ في 4 1986 المتعلق بالترقية :³ ثم القانون رقم 87-03 المتضمن التنمية العقارية⁴ كذاك و م 93-12⁵ ما بالأمر م 03-01 ذي يطبق العقارن السكني والصناعي، والقانون 11-04 المتضمن الترقية العقارية⁶ كلا العقارين يطبق عليهما القانون 90-29 المتضمن قواعد التهيئة والتعمير⁷، خاصة البنائيات المنجزة فوقها.

¹ انظر المادة 01 و 02 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج.ر.ج.د.ش عدد46، الصادر في 18 أوت 2010.

² مرسوم تشريعي رقم 93-03، مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج.د.ش عدد14، صادر في 03 مارس 1993.

³ قانون رقم 86-07، مؤرخ في 04 مارس 1986، متعلق بالترقية العقارية، ج.ر.ج.د.ش عدد 10 صادر في 05 أوت 1986.

⁴ قانون رقم 87-03، مؤرخ في 27 جانفي 1987، متضمن التنمية العمرانية، ج.ر.ج.د.ش عدد 05، صادر في 28 جانفي 1987(الملغي).

مرسوم تشريعي رقم 93-12، المرجع السابق⁵.

⁶ قانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج.د.ش عدد14 صادر في 06 مارس 2011.

⁷ قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.د.ش عدد 52، صادر في 1990 معدل ومتمم.

ثالثاً: العقار الصناعي والعقار السياحي

فيما يخص العقار الصناعي فقد تم ذكر معظم النصوص القانونية التي تنظمه، فيكفي اللجوء الي تقديم م ر ب د فيما يخص العقار السياحي وهي القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فيفري، الذي يتضمن التنمية المستدامة للسياحة¹ كذ ر م 03-02 الصادر في نفس التاريخ الذي يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحي للشواطئ² وأيضا و ر م 03-03 الذي يتضمن مناطق التوسع والمواقع سي ي³، ولكن كل هذه التشريعات قد ألغيت وذلك بموجب ك ر م 08-04 ولهذا فقد اعتبر هذا ر مشتركا بين كلا العقارن (الصناعي والسياحي) ويعتبر المعامل المشترك ما بين العقارن في كون العقار الموجه للاستثمار في مجال العقار الصناعي ذو أهمية كبيرة، كونه يهدف للربح المالي والمتعاملين الاقتصاديين، وكذلك نفس شد بالنسبة للعقار السياحي كونه يجلب طاقم من السياح، ويمنح بض بموجب عقد الامتياز بالمزايدة المفتوحة من اجل استغلال الشاطئ المفتوح ويكون بض بالتراضي للمجالس الشعبية البلدية، بعد استشارة الوزر المكلف بالسياحة.⁴

¹ انظر المادة 01 و 02 من القانون رقم 03-01، المؤرخ 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج.ر.ج.د.ش عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.

² انظر المادة 01 و 02 من القانون رقم 03-02، المؤرخ في 17 فيفري 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحي للشواطئ، ج.ر.ج.د.ش عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.

³ انظر المادة 01 من القانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فيفري، متعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر.ج.د.ش عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.

انظر المادة 22 و 23 من القانون 03-02، المرجع السابق.⁴

المطلب الثاني

التنظيم القانوني للمناطق الداخلة في تكوين العقار الصناعي

تم تسخير العديد من **ب** الخاصة للدولة بهدف انجاز المشاريع الاستثمارية، وهذه تشكل في الحقيقة حافظة العقار الصناعي، والتي تتمثل في المناطق الصناعية، الحرة، النشاطات **د** عقارية ناجمة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية، ونظرا سوء تسيير هذه المناطق قد يعود بنتائج وخيمة على الاقتصاد الوطني، **ب** المشروع قد قام بإنشاء **د** لتسيير هذه المناطق، لذلك ارتأينا سيم **د** المطلب **ب** فرعين **د** سوف يكون محور الدراسة فيه حول المناطق الحرة **د** ، بينما الثاني سوف يكون حوا **د** المناطق الصناعية ومناطق النشاط **د** والمتبقية و الفائضة.

بهدف تنظيم الاستثمار وتأطيره بطريقة تساعد في تنميته وتطويره، تم **د** مواقع عقارية موجهة خصيصا لاستقبال نشاطات صناعية تتماشى مع حاجات المتعاملين والمستثمرين، فارتأينا في هذا الفرع تحديد مكونات الحافظة العقارية، وذلك بدأ تحديد **د** الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار، ثم **د** المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، **ب** يرا **د** مملوكة للمؤسسات العمومية، وأيضا المؤسسات الاقتصادية، والغير مستقلة.

الفرع الأول

الأراضي الخاصة والحرة للدولة الموجهة للاستثمار

من خلال هذا الفرع سيتم تحديد النوع **د** الداخلة في تكوين العقار الصناعي وهي **د** الخاصة المقسمة **د** مناطق مطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي وتحديد المناطق الحرة ثانيا.

أولاً: الأراضي الخاصة

لقد قسم المشرع الجزائري المناطق الخاصة نوعين من المناطق وهما مناطق مطلوب ترقيتها، ومناطق التوسع الاقتصادي، مظهرت المناطق الخاصة كان في القانون رقم 93-12 المتعلق بالترقية الاستثمار وكان لزاما على المشرع بهدف تنظيم هذه المناطق استصدار المرسوم التنفيذي رقم 94-321 مؤر 17 أكتوبر 1994 المتضمن تطبيق ك م 24 من القانون رقم 93-12 السالف الذكر.

أ- المناطق المطلوب ترقيتها

لقد ادمج المشرع الجزائري مفهوم المناطق المحرومة، الجنوب، ص جنوب م زد وأيضا منطقتي التي يجب ترقيتها، كلها في جملة واحدة وهي المناطق التي يجب ترقيتها¹، وتنظم هذه المناطق وتضبط حدودها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-321 مؤر 14 سبتمبر 1991 الذي عرفها على البلديات التي رفاها بالنسبة للمستوي الوطني ومستوي ولايتها تم ي التجهيز وفي مستوي المداخل، وأيضا ور م 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية على انه وحدات ترابية حتى تنمية وتقتضي منح تدابير تشجيعية وتحفيزية ذات طابع اقتصادي، اجتماعي وضريبي في ط قوانين المالية، والمخططات الوطنية للتنمية² ويتم تحديد البلديات المطلوبة ترقيتها بموجب قرار مشترك من السلطات المكلفة بالتهيئة العمرانية وكذا السلطات المكلفة بالجماعات المحلية والمالية بعد اخذ ي المحلية.

¹ مشتي أمال، العقار كآلية للاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة اليليدة، 2010، ص42.

انظر المادة 51 من القانون رقم 87-03، المرجع السابق.²

ب- مناطق التوسع الاقتصادي

هي المناطق التي تتمتع بخصائص اجتماعية واقتصادية متكاملة، ي تتمتع بهياكل قاعدية وثروة بشرية

تسند، تساهم في تطوير شط تصدي¹ باستثناء:

-المناطق المطلوب ترقيتها.

- ط الصناعية في الحواضر والتجمعات السكانية الكبرى المحددة في القانون والتنظيم لسما القانون

م30-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و م29-90 مؤر 01 ديسمبر 1990.

- ن المخصصة لتقديم خدمات عمومية مثل الموانئ والمطارات.

-مواقع المركبات السياحية تجمع الكبرى².

ويعين بقرار وزاري مشترك من السلطات المكلف بالمالية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية والتخطيط، بعد

اقتراح من الجماعات المحلية، وبعد اخذ ي د الجماعات التي م ر جد

هذه المناطق ليس لها وجود في الميدان.³

ثانيا: المناطق الحرة

ظهور لهذه المناطق كان في المرسوم التشريعي رقم 93-12 ولتنظيمها جاء المرسوم التنفيذي رقم

94-320 يقصد بها مساحات يمي : تمارس فيها أنشطة ن ي د ي تجارية، وتخضع

لنظام جبائي خاص بها يسمح بتشجيع الاستثمار، وتستحدث هذه المنطقة بموجب مرسوم تنفيذي ويكون بناءا

اقتراح الوزر المكلف بالمالية، وتدخل جميع العقارية المتمثلة في والمباني داخل المناطق

بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2006، ص ص 20-22.¹

² انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من

المرسوم التشريعي رقم 93-12، المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار وحدد شروط تعيين المناطق

الخاصة وضبط حدودها، ج.ر.ج.د.ش عدد 67، الصادر في 19 أكتوبر 1994.

بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 23.³

الفصل الثاني الإطار الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

حرة من الوطنية العمومية للدولة¹، كما يمكن أن تشمل المنطقة الحرة على مطار أو ميناء أو تقع بالقرب من ميناء أو مطار، وقد أنشئت هذه المناطق لتشجيع التصدير حيث أن نشاطات الإنتاج في المنطقة تكون موجهة نحو التصدير، فتتسم الإدارة بالبساطة والسهولة، وذلك بتمكين المستثمرين من إقامة مشاريعهم كتزويد المنطقة بالمياه والكهرباء، وكل ما هو ضروري لممارسة النشاط الاستثماري مثل البنوك وقاعات الاجتماعات... الخ²، ويتم تسييرها من قبل المستغل الذي هو شخص معنوي عام وتمول من قبل الدولة وقد يكون شخص معنوي خاص (بنوك...)، ويقع تحت مسؤولية المستغل المحافظة على البيئة، وحمايتها داخل منط مدخلها ويقبض المستغل مقابل على ما يقدمه من إيجار للمنقولات والعقارات وأيضا على يد، ن د³.

جد انه في ارض الواقع، لم يتم ش مناطق حرة باستثناء منطقة بلارة بولاية جيجل والتي م ن 2004، بعدما تم ملاحظة عدم تحقيقها د مسطرة⁴.

الفرع الثاني

أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات و الاصول الفائضة و المتبقية

لقد سعت الدولة تطوير الاستثمار والرفع من مستوى التنمية، وقامت بتوفير عقارات للمستثمرين لانجاز مشاريعهم الاستثمارية، يظهر ذلك من خلال ش للمناطق الصناعية ومنطقة النشاطات.

أولا: المناطق الصناعية و مناطق النشاط

¹ انظر المادة 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بالمناطق الحرة ج.ر.ج.د.ش عدد 67، الصادر في 19 أكتوبر 1994.

² فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، الجزائر، 2005، ص 39.

انظر المواد 4، 6، 8 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320، المرجع السابق³.

فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 40⁴.

أ: المناطق الصناعية

لم يرد في التشريع الجزائري تعريف محدد للمناطق الصناعية، تعرف عموماً على المناطق المقامة خصيصاً من أجل احتواء المشاريع الصناعية، ويتم تحديدها من قبل تيد والتعمير¹، والتي يجب تنشأ خارج النطاق العمراني، ويعود أول ظهور لهذه المناطق ن 1973 ك من خلال صدور المرسوم رقم 45-73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بـ ث لجنة استشارية لهيئة المناطق الصناعية، وقد تم تحديد شروط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 84-56، المؤرخ في 3 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق الصناعية².

: مناطق النشاط

هي عبارة عن مناطق صغيرة المساحة والحجم جهزت، ث لاستقطاب صناعات صغيرة متوسطة ذات طابع محلي كنشاط ت السلع والخدمات³ م ث بمبادرة من الهيئات المحلية من أجل مناطق شط م ، فلا نجد قانون تنظيم خاص بها وواضح في المنظمة التشريعية، لذلك فهي تستند واد التهيئة و التعمير⁴ فيما يخص تسييرها فقد اسند قانون رقم 90-25 هذه الصلاحية المحافظة العقارية

¹ معيفي لعزیز، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر"، مر س ق 132-133.

² المرسوم رقم 84-54، المؤرخ في 3 1984، المتضمن تنظيم المؤسسات المناطق الصناعية، ج.ر.ج.د.ش عدد 10 ص 06 1984.

معيفي لعزیز، المرجع السابق، ص 133.³

⁴ لعمار ب وليد، بن بوعزیز ي ، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ودورها في الاستثمار العقاري، مداخلة ألقبت الملتقي الوطني المنظم يومي 11 12 ديسمبر 2013 حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة حمة لخضر الوادي، ص 07.

الفصل الثاني الإطار الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

تدب لجماعات المحلية (البلديات والولايات)، ويشترك في ملكيتها كل الملاك الشاغلين والي وك محدي للتنظيم والتسيير العقارن الحضريين¹.

ثانيا: العقارات الناجمة عن حل المؤسسة العمومية الاقتصادية و العقارات الزائدة عن

حاجة المؤسسة عمومية الاقتصادية

الناجمة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية وماهو زائد عن حاجاتها لتحديد مفهوم العقارات

الناجمة عن حل المؤسسة العمومية الاقتصادية والعقارات الزائدة، يستوجب تقديم مفهوم لهذه المؤسسة

العمومية التي تعتبر شركات تجارية، تحوز فيها الدولة ي خص نوي ر و بي

بصا برة غير مباشرة، تخضع للقانون العام تقوم بتسيير مرافق عمومية بصفة مستقلة، وتتمتع

باستقلال قانوني²، والتي نتج عن حلها مجموعة من ، العقارات، والمباني التي قامت الدولة بـ

ضمن الحافظة العقارية للعقار الصناعي، تم تقسيمها عقارات ناجمة عن حل المؤسسات العمومية

تصدي الزائدة عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية.

: العقارات الناجمة عن حل المؤسسة العمومية الاقتصادية

يقصد بالأصول الناجمة عن حل المؤسسة العمومية الاقتصادية كل : تدب مؤسد

العمومية المستقلة، والغير مستقلة المحلة المتوفرة³ ي وا المتبقية من المؤسسة العمومية، والتي لم يتم

¹ ظر م 73 من القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، دا 49 ص 1990.

² انظر المادة 2 ن ر م 04-01 مؤ 2 2001، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها صصت دا 47 ص 22 2001.

³ ظر م 2 ن مره، والتنفيذي م 09-153، المؤرخ في 02 ي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عا وا التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة وا الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، دا 27 ص 06 ي 2009.

المبحث الثاني

مهام الوكالة الوصية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

أُسندت للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري اختصاصات مختلفة إذ احدي الصور التالية: وساطة عقارية، تسيير عقاري، ترقية عقارية (المطلب) واليات الحصول على العقار الصناعي (المطلب الثاني).

المطلب

المهام العامة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

لـ

صور اختصاصات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تتولى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مهمة تسيير ي العقارية الاقتصادية لتوجيهها للاستثمار ، لتجد نفسها وسيط عقاري يجمع بين مالكي العقارات والمستثمرين عن طريق منح الامتياز لاستغلال هذه العقارات من قبل المستثمرين خاصة ب منهم ب لتوليها مهمة ترقية العقارات التي تسمح للمستثمرين بتنفيذ مشاريعهم الاستثمارية مع ط كل المعلومات المتعلقة ب وإ : مو : تتم المستثمرين .

1- مهمة التسيير العقاري و الوساطة

- مهمة التسيير العقاري كلفت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بمهمة تسيير

الخاصة للدولة ومن بينها العقار الصناعي الموجه للاستثمار¹ ك القانون المدني

¹ انظر نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتعلق بـ شـ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد وإ ، معدل ومتمم، المرجع السابق.

الفصل الثاني الإطار الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

تسيير الملكية تتعدد وتتووع وتكون بعدة طرق، تتشابه نوعا ما مع ك تسيير التي تتولاها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

تسيير و مد كور عن طريق الشخص المالك عن طريق عقد ٭ يعرف بعقد الوكالة، ٭ التسيير بموجب عقد التسيير.

التسيير عن طريق الشخص المالك

يقوم المالك بتسيير الملكية ويتمتع بذلك بكافة الصلاحيات والحقوق المترتبة عن حق الملكية والمتمثلة في الحق في الاستعمال والحق في الانتفاع ويكون له بذلك صلاحية استعمال شـ كما شاء، ٭ ٭ بكل م المادية للحصول على منافع ذلك الملك لكن بشرط لا يتعسف ٭ استعماله لذلك الملك ولا يلحق ضرر بالغير¹.

التسيير عن طريق عقد ٭

يمكن التسيير عن طريق عقد ٭ ما يعرف بالوكالة ويقصد به عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا ر للقيام بعمل ما لحساب الموكل ٭ م، ويكون الشخص الموكل بذلك مسؤول عن جميع م ٭ يقوم بها والتي يكون ملزم بتنفيذها في الحدود المرسومة²، وينتهي عقد الوكالة بانتهاء المهام الموكل له ٭ ٭ بموت الموكل³.

¹ م 855 ن ر م 75-58 ق 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم، على و

العامة للحكومة: www.joradp.dz-Acivil.pdf

م 571، المرجع نفسه².

م 586، المرجع نفسه³.

التسيير بموجب عقد التسيير

يعرف عقد التسيير على انه العقد الذي بموجبه يلتزم متعامل يتمتع بشهرة معينة معترف بها يسمى مسير مؤسسة عمومية اقتصادية شركة مختلطة الاقتصاد بتسيير بض م لحسابها مقابل اجر، فيضفي عليه علامته حسب مقياسه معايير، ويجعلها تستفيد بشبكاته الخاصة بالترويج بـ المؤسسة العمومية او الشركة المختلطة الاقتصاد وان تضع تحت تصرف المسير الوسائل اللازمة مهمته وتعد جميع التأمينات التي تحفظ وتصون الملك المسير¹.

- مهمة الوساطة العقارية

تمارس الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مهمة الوساطة العقارية المتمثلة في ربط الوكالة بين كـ والعقارية المبنية وغير المبنية الموجهة للاستثمار والمستثمرين الراغبين في الحصول على عقارية لانجاز مشاريع الاستثمارية، وللوكالة نـ مهمة الوساطة العقارية قانونية المتمثلة في را، اتفاقية بين الوكالة ومالكي العقارات مهما كانت طبيعة الملك².

لكن بموجب تعديل المرسوم التنفيذي رقم 119-07 متدق بـ شـ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها ، الذي عدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126 حيث منح للوكالة توليها مهمة الوساطة عقارية³ انه لم يتم القانونية التي تقوم عليها هذه الوساطة العقارية ونما فتح مجالاً واسعاً وك في تحديد وذي هذه المهمة واهم هذه التي تركز عليها اوك في مهمة الوساطة العقارية نجد عقود الامتياز.

انظر نص المادة 01، من القانون المدني، معدل ومتمم، المرجع السابق¹.

² ظر م 05، من المرسوم التنفيذي رقم 119-07، يتضمن شـ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد

وإ ، معدل ومتمم، المرجع السابق.

م 03، المرجع نفسه.³

2- الترقية و الضبط العقاري

-مهمة الترقية العقارية

تتمثل الترقية العقارية في تكييف الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في بناء العمارات جموع تستعمل في السكن ، وتشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري تقام على الخاصة للدولة مقتناة عارية ي واقعة ضمن المناطق الموجودة في ط يكا والتنظيم¹.

والمشروع الجزائري نظم مهام الترقية العقارية في ط النشاط العقاري الذي يشمل على مجموعة م التي تساهم في انجاز تحديد العقارية والمخصصة في مجال الاستعمال السكني ج خصص لإيواء شط رف تجاري، وكل شخص يمارس هذه النشاطات يعتبر متعامل في الترقية العقارية². فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تكتسب صفة المرقي العقاري لأن من بين م الاختصاصات المخولة لها ترقية العقار، وتعمل الوكالة على تسد وإ : بيعها بعد تهيئتها وتجزئتها لوضعها في خدمة المشاريع الخدمائية الإنتاجية، هذا ما يساهم في تحسين العرض العقاري وذلك باستقبال المشاريع الاستثمارية لوضعها في خدمة المجالات ت ي الخدماتية³ ذلك فالوكالة تعمل على تد العقارية المبنية وغير المبنية او منحها بالامتياز بعد تثمينها وتجزئتها وتهيئتها لصالح د المشاريع الاستثمارية خاصة ذات الطابع الصناعي⁴.

مدور يحي، المرجع السابق، ص 13-14. ¹

² انظر المادة 02 من المرسوم التشريعي 93-09 و 01 ج.ر.ج عدد 14 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج عدد 14 1993.

عسالي نفيسة، المرجع السابق، ص 63. ³

تقارير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، المرجع السابق. ⁴

الفصل الثاني الإطار الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

فتعتمد الوكالة على توسيع نشاطاتها من خلال ط ج 20 منطقة صناعية لترقية العقار الصناعي فالمشروع يتعلق بانجاز عمارات ومستودعات خاصة باحتضان المصانع والشروع في تهيئة شبكة الغاز والماء والكهرباء، مشيرة إلى الدراسة التي د حول هذه النشاطات ستعرض على وزارة الصناعة وترقية الاستثمارات حيث تقترح عليها حوالي 20 منطقة، ثم اختيارها على معايير تبرز مناطق البلاد المستفيدة من شبكات الطرق والسكك الحديدية وكذا تلك الواقعة بالقرب من المطارات والموانئ وشبكات صناعية أخرى¹.

تحضي الوكالة بمهمة الترقية العقارية التي تركز العقار الصناعي في ط العقارات المبنية وغير المبنية التابعة د خ والمنشآت الصناعية المباني التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ويدخل يحد في الترقية العقارية للعقارات التي تسييرها لفائدة المالكين².

يمكن تتد الوكالة كانت تتجه ط قانوني قائم على التنازل، فقد تنازلت عن 43 عقاري من مجموع 56 في سوق المزادات في ط تسيير العقار الصناعي التابع لصلاحياتها، ي م تتد ن 82 بالمائة من مجموع وإ العقارية منذ انعقاد المبيعات بالمزاد للعام ن ر أكتوبر 2010 حيث تم انجاز هذه المشاريع الاستثمارية التي ستكلف حسب التقديرات ث ن 900 دج وستسمح بـ 350 منصب عمل مباشر وغير مباشر³.

فهنا نتساءل لماذا تم الاستغناء عن ود التنازل العقارية للدولة؟ فكل الحصائل المسجلة ن ت ط القانوني القائم على تتد أظهرت السوق العقارية تحركت بشكل جيد، فتم توجيه وإ

¹ سامية ب، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تقترح مشروعاً ش 20 منطقة صناعية، جريدة المحور، يوم 04

ي 2010، منشورة على الموقع التالي: <http://www.elmihwar.com>

² ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل دة ي ض

17 2006-2009 21.

³ ي م س ق.

الفصل الثاني ط تصد للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

العقاربة التي تنازلت عنها الوكالة سنة 2010 لانجاز ورشات لصنع مواد التعديل والصناعة الغذائية ومواد البناء ومنها تلك التي تمت في ط الشراكة عن مؤسسات خارجية متربعة بذلك على مساحة تقدر ب472 هكتار بخصوص التنازل عن مبلغ العقار الصناعي فيقدر ب400دج للمتر المربع، وسعر التنازل يختلف من منطقة لآخري¹، مثال السعر يتجاوز 170دج للمتر المربع في ولايات الجزائر ما يقارب 50 دج للمتر المربع للاغواط وذلك نتيجة لاختلاف الموقع الجغرافي والمؤهلات الجغرافية .

- مهمة الضبط العقاري

طبقا للتشريع المسير للنشاط العقاري وتهيئة يم، للوكالة صفة المتعهد للضبط العقاري فالمرسوم التنفيذي رقم 119-07 متعلق بشد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها ذي دأ بصدر ر 12-126، فقبل التعديل منح لها اختصاص ضبط السوق العقاربة وترتكز عملية الضبط التي تقوم بها الوكالة في تقديم المعلومات فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي للهيئة المقررة والمختصة محليا حول العرض والطلب لتوجيهات السوق العقاربة².

وك يرض دور الضبط في المساهمة من اجل رار السوق العقاربة رى وتقوم بنشر المعلومات وإ العقاربة والوفرة العقاربة ذات الطابع الاقتصادي وتتولي ترقيتها لدي المستثمرين، كما تضع لهذا الغرض بنك المعطيات يجمع العرض الوطني حول وإ العقاربة ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية³.

كما تعد الوكالة كذلك جدول العقار الاقتصادي والذي تقوم بتحيينه كل ستة ر د

ومذكرات دورية حول توجيهات السوق العقاربة.

¹ المرجع نفسه.

² ظر م 06 من المرسوم التنفيذي رقم 119-07، يتعلق بشد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد

وإ ، معدل ومتمم، المرجع السابق.

و، صد نغاعة، المرجع السابق، 100.³

الفصل الثاني الإطار الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

ي المهام التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 119-07 متق بـ شـ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها د م بصور المرسوم التنفيذي 12-126 الذي عدلها وتممها، حيث جرد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من تكفلها بها وهذا ما يدل على تضيق مجال تدخل الوكالة في ضبط السوق العقارية¹.

هو وارد ومبين في دفتر الشروط العام الملحق بالمرسوم 12-126 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 119-07 المتعلق بـ شـ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فجنده يرتكز على تبعات الخدمة العمومية للوكالة كما يلي:

د ونشر مذكرة ظرفية ودورة حول توجهات سوق العقار المخصص للنشاط الاقتصادي وتقدير طلب المستوي الوطني المخصص للنشاط الاقتصادي وضبط سوق العقار د ونشر الدراسات المتعلقة للعقار المخصص للنشاط الاقتصادي، ووضع وتحيين أنظمة معلوماتية تتعلق بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وكل الفضاء المخصص للنشاط الاقتصادي².

ذلك تتكفل الوكالة بوضع بنك معطيات للعرض العقاري الوطني المخصص للنشاط الاقتصادي د ونشر د دورة للعقار وملاحظة سوق العقار المخصص للنشاط الاقتصادي وهذا ما يعبر عن تولى وك م ضبط بـ.

فبفضل العمليات التي تقوم بها الوكالة ولجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار، نشاط سوق العقار الاقتصادي قد سجل انتعاشا ملحوظا ف د 2012 بـ تحسين الاستفادة من الخدمة

¹ م 10 من المرسوم التنفيذي 12-126، يتعلق بـ شـ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و تحديد قانونها

معدل ومتمم، تلغي د موا 6-7-8، من المرسوم التنفيذي السابق رقم 119-07، يتعلق بـ شـ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها ، معدل ومتمم المرجع السابق

² م 01 من الملحق المتعلق بـ شـ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من المرسوم التنفيذي رقم 119-07 يتعلق بـ شـ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد و ، معدل ومتمم المرجع السابق

الفصل الثاني الإطار الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسير العقار الصناعي

را. كما ساهمت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في استقرار النمو الاقتصادي والذي كان في مستواه في 2012 بناتج داخلي يقدر ب 2.5 ٪ م 2.4 ٪ م 2011¹.

ويعتبر وجود وكالة وطنية ضابطة للعقار الموجه للاستثمار من شأنه ضبط وتسيير ومراقبة كل التصرفات الواردة على السوق العقارية بمنع احتكارها، كما يحد من العقارات الموجودة وهذا ما يحد من الوكالة للوساطة والضبط العقاري.

ب. هذه المهام فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مؤهلة للقيام بكل المهام التي تحفز تطورها لاسيما:

- القيام بكل العمليات المنقولة : م ي التجارية المتصلة بنشاطاتها.

- را. كل العقود والاتفاقيات المتصلة بنشاطاتها.

- تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بمجال نشاطها.

- اخذ المساهمات را. كل شكل من الشراكة المتصلة بمجال نشاطها².

ر ٢

مجال اختصاص الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تلعب الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري دور الوسيط بين المستثمرين والدولة وتشمل هذه الوساطة

ت ي الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية³ : ت اختصاصات الوكالة

¹ أمينة ل، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تقدم حصيلة ايجابية لسوق العقار الصناعي في 2012 ريد ت

جزائر 30 سبتمبر 2013: نشو الموقع التالي: <http://www.wakteldjazair.com>

² م 10 من المرسوم التنفيذي 07-119، يتعلق بـ شـ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، معدل ومتمم، المرجع س ق.

بلكعيات مراد، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 11. ³

الفصل الثاني الإطار الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

ختا أنشطتها تصب على خ د ب ك و ن و طني

الخاصة للدولة التي تدرج ضمن اختصاص الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري .

1- الخاصة للدولة

قسم المشرع الجزائري : طني وقفية، فهذه يرة

ستبد لا تدخل ضمن العقار الاقتصادي بصفة عامة والعقار الصناعي بصفة خاصة¹

وطني وجه العموم تشمل على مجموع العقارية والمنقولة التي تملكها الدولة م الإقليمية

كا كي موي خاصة، فهي تنقسم و ن م الوطنية العمومية

الوطنية الخاصة².

خض الوطنية العمومية لمبدأ عدم قابليتها للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز و ن كس

الوطنية الخاصة التي تؤدي وظيفة امتلاكه ومالية مثلها مثل التابعة للخواص³.

فمجال اختصاص الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ينحصر على الوطنية الخاصة

للدولة، فهذه الأخيرة لم يضع المشرع الجزائري تعريفا خاصا بها وإنما عرفها بمفهوم المخالفة فكل

العقارية والمنقولة التي لا تدخل ضمن العمومية الوطنية تعتبر طني⁴.

سبق، أعيد و متباي ي العقارات الناتجة عن حل المؤسسات العمومية

المستقلة وغير المستقلة و ضد تابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ضمن خ

د⁵.

خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، 21.1

تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 21.2

المرجع نفسه، ص 05.3

م 03 من القانون رقم 90-30 مت ق ب الوطنية، المرجع السابق.4

تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 06.5

: أو المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة

يقصد بـ **ب** أو **متبا** ك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة، يتم حصياً بـ **ب** جردها من طرف مصفي المؤسسات المحلة ثم مدير الدولة المختص يمد الجرد ببطاقة تقنية وتكون عملية الجرد من طرف محضر تسترجع الدولة هذه باعتبارها تابعة

1.

: أو الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

تتمثل هذه **ب** أو **ب** غير الضرورية موضوعياً لنشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية العقارية التي تم نزعها من الذمة المالية للمؤسسة، عند عمليات خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذلك المناطق المتوفرة في المناطق الصناعية²، فهذه تدرج في الحافظة العقارية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

ب العقارية غير المستغلة لم يتم تخصيصها لوجه ما عند تاريخ النشر وكذلك العقارية التي لا تتطابق مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة المستقلة القابلة للفصل عن المجمعات العقارية ملك المؤسسات العمومية.

م ضد المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية زيادة على **ك** تبر **أ** ضد المتواجدة داخل المناطق الصناعية عند تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية كما تضع **ب** ضد العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير³.

المرجع نفسه، ص 65.1

المرجع نفسه، ص 59.2

³ م 06 ن ر م 09-153، يحدد شروط وبيانات منح الامتياز على **أ** المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة **أ** الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، المرجع السابق.

الفصل الثاني الإطار الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

ند سيرير الوطنية الخاصة لهيئات متخصصة في ذلك ومن بينها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي تسهر على توفير الخدمات العقارية ويتجلى مجال اختصاصها ضمن هذه المناطق الصناعية مناطق النشاط¹.

2- المناطق الصناعية ومناطق النشاط

-المقصود بالمناطق الصناعية

يراد بالمناطق الصناعية المخصصة والمخطط لها لغرض التنمية الصناعية وهي عبارة عن قطع مقسمة ومفروزة تشكل أبنية صناعية متطورة متنوعة جدا بذلك عملية عقارية بحتة² ضد ذات مساحات كبيرة نسبيا صالحة وموجهة لتأسيس شتى أنشطة تصدي³. تعد المناطق الصناعية ظاهرة حضرية على كل المستويات فهي تشير تلك المساحات من التي تضم مجموعة من المصانع مزودة بالخدمات والمرافق، وتوزع هذه المساحة على يخصص كل مصنع معين وذلك بما يوافق الواجبات الصناعية المراد منها وخصائصها، فمن زاوية الجغرافية الاقتصادية تعرف المنطقة الصناعية بمنطقة واسعة داخل المدن المناطق المحيطة بها محصلة على تصاريح الاستخدام الصناعي⁴.

¹ م 10 من المرسوم التنفيذي 07-119، يتعلق بهيئة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ووجدها قانونها، معدل ومتمم، المرجع السابق.

² محمد مصطفى محمود القدرة، اثر الاستثمار في المدن الصناعية في فلسطين على توفير فرص العمل، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم المحاسبة والتنمية، المجمع 2007 40.

ورد هذا التعريف في تقارير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، المرجع السابق³.

⁴ سماعلي فوزي وخروف منير، ملتقى وطني حول "المناطق الصناعية في الجزائر" مداخلة ألقيت في الجزائر 20 أكتوبر 2015 - يومي 19 و20 أكتوبر 2015 جزائر 04.

حيث تهدف المناطق الصناعية تطوير وتنمية قطاع الصناعة من خلال تشجيع الصناعات ذات ج المختلفة والاستفادة من مزايا تسهيلات ت والخدمات العامة المتوفرة فيها، تطوير وتنمية المناطق المحيطة بها حيث تستفيد هذه يرة من تطوير البني التحتية ومن تركيز الاستثمارات وكذلك تسعى هذه المناطق رفع المستوى الاقتصادي المحلي من خلال استقطاب المستثمرين د وا كم د ي ضد تحقيق الوفورات الخارجية للمصانع التي تنشأ فيها¹.

-المقصود بمناطق النشاط

فتعرف مناطق النشاط عا فضاء ذو مساحة ذات حجم صغير مجهز وصالحة ش صا الصغيرة والمتوسطة، وتختلف مناطق النشاط عن المناطق الصناعية كونها تحتوي على نشاطات صغيرة غالبا ما تكون تابعة لقطاع الخدمات: نشاطات التوزيع، الفنادق، تجارة و تخزين².

فيتم ش غالبا بموجب قرارات صادرة عن السلطات المحلية، وهي عموما تفتقر لهيئات تتولي تهيئتها مسيرين يتولون تسييرها، لهذا تعرف تقريبا نفس المشاكل والعراقيل التي تعرفها المناطق الصناعية³.

م ا المناطق الصناعية وتسييرها تعتبر من بين المهام الجديدة المخولة للوكالة فحسب دراسة تم د بش ش مناطق صناعية المسالة تقضي باستنفاد 90 مليار دج كتقدير فتعكف الوكالة د مشروع لاقتراح 20 منطقة صناعية ذلك قامت بتسطير برنامج يمتد من 2011

2016 يشمل وتهيئة وتطوير 34 منطقة صناعية عا د م ي و 800 هكتار بقيمة استثمارية تقديرية تتجاوز 53 ي .

مره سد 08-07 (نشو م ما ت)¹.

تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 13.²

المرجع نفسه، ص 11.³

الفصل الثاني الإطار الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

وستتخذ الوكالة عدة مقاييس وشروط لتهيئة هذه المناطق الصناعية وضمان توفير المقاييس الدولية في تهيئتها مع رطها بالطرق الرئيسية ووسائل النقل وتزويدها بالكهرباء والماء والغاز وتحديد القطع التي يرغب المستثمرين في اقتنائها¹.

وحسب صديحة المقتنمة من طرف الوكالة تم ط مناقصات وطنية ودولية لدراسة انجاز 08 مناطق صناعية نموذجية من الجيل الثالث بثماني ولايات وتخص المناقصات التي تم ط كل من باتنة، تيزي وزو، غليزان، مستغانم، عين تيموشنت، الجلفة، المدية، ورقلة، فيما ستنجز المناطق الصناعية العشرة في بكل من سيدي بلعباس، المسيلة، جيجل، ادرار، بشار، بسكرة، سطيف، سعيدة، النعامة، كما سيتم ط موازى متباين برن متق بـ جـ 42 منطقة صناعية من الجيل الجديد تدريجيا كلما تم تحرير فضاءات عقارية، وهذه 42 منطقة صناعية ستقام على قريبة على الطريق السيار شرق غرب وطريق الهضاب العليا وشبكات السكك الحديدية والموانئ².

بالتمعن في جل النصوص القانونية التي تتعلق بالعقار الصناعي العقار الموجه لانجاز مشاريع استثمارية نجد المشرع الجزائري قد اعتمد في مجال استغلال هذا الأخير وبين نود م د تد الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم: 73-45 المؤرخ في: 28 فيفري 1973 متق بـ شـ لجنة استشارة لتهيئة المناطق الصناعية³ يث كـ المستثمر يكتسب العقار عن طريق التنازل بعد توثيقه مشهور د ب مشهور.

¹ حفيظ ص، "تحويل مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التطوير شـ"، جريدة الخبر، يوم 31

http://www.elkhaber.com :2011

² بن عبد الرحمن سليم، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تقيم 42 منطقة صناعية بمواصفات دولية"، جريدة الخبر،

29 ي 2012 نشو الموقع التالي: http://www.elkhaber.com

المرجع نفسه، ص 81. ³

الفصل الثاني الإطار الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

ويصدر ر م: 93-+12 مؤر : 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ظهر ما ر ف
ب تي مرة ليستغل به العقار الصناعي.

وما يلاحظ كذلك على القوانين المنظمة للعقار الصناعي انه طرأت عليها تعديلات كثيرة، وهذا ما ي
وجود تغيير في هذه العقود حيث المشرع الجزائري منح للمستثمر ك ي استغلال العقار الصناعي عن
طريق التنازل فقط في ر م ر ت ص د ط الاستثمار كطريق د
التنازل كاستثناء، ويصدر ر م: 08-04 مؤر 01 ديسمبر 2008 والمحدد لشروط وكيفيات منح
الامتياز ت ب الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ب
الصناعي يستغل عن طريق عقد واحد فقط وهو الامتياز.

المطلب الثاني

ب الحصول على ص د

من خلال هذا المطلب سنحاول تحديد ب الحصول على العقار الصناعي قبل صدور ر 04/08
ر ثم من خلال الفرع الثاني ب الحصول على العقار الصناعي بعد صدور ر 04/08

ر

ب الحصول على العقار الصناعي قبل صدور ر 04/08

: د ت

التنازل كلمة يقصد بها التخلي عن ، سواء كان عمل ، واصطلاحا التنازل هو عملية تحويل
ملكية ممتلكات عقارية تابعة الخاصة للدولة بثمان لا يقل عن قيمتها التجارية، وان عقد ت د
تد البيع كلها تسميات لعقد يصب في نتيجة واحدة، وهي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية وشاملة
بمفهومها ت يدي المعروف في القانون العام، ويشترط في هذا التنازل تكون العقارية المراد التنازل

الفصل الثاني الإطار الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

عنها غير مخصصة، ي تواردة بـب أخري لا تكون موضوعة في تصرف وخدمة وزارة
احدي المؤسسات العمومية ذات الطابع¹.

: عقد التنازل بالنسبة للمناطق الصناعية

لقد تم التنازل من قبل الدولة على مثل هذه المناطق مؤسسات تتولي وتهيئة المنطقة الصناعية
حسب احدي الحالان التالية:

* مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي أنشئت ط ك المرسوم رقم: 83-200 المؤرخ في: 19
1983 مذكور أعلاه يم في المنطقة الصناعية المعنية ما يلي:
- ذات مصلحة محلية.

- متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية ت د .

* مؤسسة ذات طابع اقتصادي أنشئت حسب كيفيات منصوص عليها في المرسوم، أقيمة منط
الصناعية المعنية م ذات مصلحة وطنية نوعية تابعة لوصاية واحدة.

* د تخصص أنشئت ط قوانين وتنظيمات معمول بها أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية
م و ي ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة.

تم ما ي عن طريق دفتر الشروط الخاص بـ المناطق الصناعية المحدد عن طريق القرار

الوزاري المشترك المؤرخ في: 5 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذج المتعلق بـ المناطق

¹ منصور م د الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، بن
عكنون 20.

الفصل الثاني الإطار الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

الصناعية¹، وعملية التسيير تقوم بها مؤسسات عمومية صناعية وتجارية تنشأ وفق كفاءات محددة بمرسوم، وفي ذلك ظهرت مؤسسات التسيير بصفة مؤقتة وذلك في انتظار تحديد المعيار القانوني المطبق لتحديد طبيعة هذه المؤسسات حيث كان تنظيم هذه المؤسسات في ر محدد بميثاق ر المتعلق بالتسيير الجماعي للمؤسسات في ذلك الوقت².

تقوم المؤسسات المكلفة بتهيئة وتسيير المناطق الصناعية بتلقي العقارات واكتساب ملكيتها بصفة قانونية المكونة للمناطق الصناعية والتي قد تكون ضمن الدولة حيث تقوم الدولة بتحوي ملكيتها لفائدة هاته المؤسسات بواسطة عقود تنازل مشهورة³، وبعد تقوم هذه زة م ي ب تسد هذه العقارات تقوم بـ التنازل البيع لفائدة المستثمرين وبواسطة عقود توثيقية ومشهورة لدى المحافظة . طب نص م : 06 رة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 84-55 متق بـ المناطق الصناعية.

-: عقد التنازل بالنسبة لمناطق النشاطات

لقد عرف عقد التنازل في ط و : 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص وصدور القانون رقم: 90-25 وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 90-405 م ش الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بحيث أسندت لها مهمة حيازة العقارات الجماعات المحلية، حيث تعود ملكية هذه لهذه الجماعات، وهذا ما صت ي م : 03 رة: 01 من المرسوم التنفيذي رقم: 90-

405 سالف الذكر، وبخصوص المخصصة مناطق نشاطات فقد قامت هذه الوكالات بالحصول

¹ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 05 1984 يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بـ المناطق الصناعية ،
الجريدة الرسمية العدد: 10 ت ب : 06 1984 .
فسيح حمزة، المرجع السابق، ص25.

³ انظر المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-457 مؤ : 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها، الجريدة الرسمية، العدد: 60 سن 1991، الملغي بالمرسوم التنفيذي رقم: 12-427 مؤ : 16 ديسمبر 2012، يحدد لشروط وكفاءات وتسيير الوطنية العمومية والخاصة، الجريدة الرسمية العدد: 69 لسنة 2012.

الفصل الثاني الإطار الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

ملكيتها من الجماعات المحلية المتمثلة في البلدية، لتقوم بعد ذلك بتهيئتها وتجزئتها، وفي الأخير و بالتنازل عن هذه القطعة ي بيعها لفائدة المستثمرين.

: د ت ن ط المناطق المطلوب ترقيتها

عرفت هذه المناطق مفهوم عقد التنازل طبقا للقانون رقم: 90-30 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بـ الوطنية نص عليه ضمن ك م : 89 منه والتي جاء فيها: "يمكن بيع العقارية التابعة الوطنية الخاصة والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها ورد احتمال عدم قابليتها ت ي وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية ويكون ذلك بالشروط ك كليات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها"، وتنفيذا لهاته المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم: 12-724 مؤر : 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وتسيير الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة، فطبقا لهذا المرسوم تكون عملية التنازل عن وطنية الخاصة للدولة بصفة ي عن طريق المزاد العلني وهذا م : 10 من المرسوم نفسه، واستثناء عن طريق التراضي طبقا لما جاء في المادة: 161 ن و المالية لسنة 1992 ت صت انه يمكن التنازل عن العاربة المتوفرة التابعة د الخاصة التي تعتبر ضرورية لانجاز مشاريع استثمارية بالتراضي وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين والمقصود بهم الجماعات الإقليمية والجمعيات او الهيئات، وكذا المؤسسات العمومية والمتعاملين العموميين خوا ي :¹ ك دفتر ي يحدد شروط انجاز التنازل وكيفيات عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته، تطبيق نص المادة: 161 والقيام بعملية التنازل المباشر على

¹ انظر المادة: 161 من القانون رقم: 91-25 المؤرخ في: 18 ديسمبر 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992 الجريدة الرسمية عدد رقم: 65 ت ي : 18 ديسمبر 1991.

ص ٣ الإطار الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

الصناعي ي ظهور العديد من المشاكل م المضاربة ع الممنوحة، ر الذي سرع بالتراجع عنها إ بموجب المادة: 181 من قانون المالية لسنة 1994¹.

د رأينا عقد التنازل بالنسبة للعقار الصناعي عرف العديد من النصوص القانونية م ط المناطق الصناعية، وكذا مناطق النشاط وفي ط المناطق المطلوب ترقيتها، انه بعد صدور ر: 06-11 المؤرخ في: 30 2006 الذي حدد كفاءات منح الامتياز والتنازل عن التابعة الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية، ب عقد التنازل محصورا ع صنفين من و المكونة للحفاظ العقارية، وهما و العقارية المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، وكذا و متوفرة مستوى المناطق الصناعية، وعليه سيتم دراسة عقد التنازل ع و المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، وبعدها نتطرق ت ن و متوفرة مستوى المناطق ص ي .

: ت ن و المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة

بالرجوع الملحق الثاني والثالث من المرسوم التنفيذي رقم: 7-122 المحدد لشروط وكفاءات سير و المتبقية عن المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية و الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية تص ي و المتوفرة ع مستوى المناطق الصناعي، نجدهما ع التوالي يتضمنان دفتر الشروط للتنازل بالمزاد العلني بالتراضي ع و العقارية المتبقية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية م .

ب ذ ر : ي د ر: 08-04 الذي حدد شروط وكفاءات منح الامتياز ع

ت ب الخاصة للدولة الذي تم بموجبه استبعاد فكرة التنازل كنمط لاستغلال العقار الصناعي.

¹ انظر المادة: 181 من المرسوم التشريعي رقم: 93-98 المؤرخ في: 29 ديسمبر 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية عدد رقم: 87 ت ب : 31 ديسمبر 1994.

: التنازل عن أو متوارة مستوى المناطق الصناعية

نص م : 32 من المرسوم التنفيذي: 07-122 تكريس عمليات التنازل منح الامتياز عن

طريق المزاد العلني او بالتراضي، وذلك بعقد تعده

د الذي تعده الدولة وفقا لدفتر الشروط يقصد به عقد الامتياز، بالنسبة

للعقد التوثيقي فيقصد به عقد التنازل، وبالرجوع الي م ق . المرفقة بالمرسوم: 07-122 لانجد منها ما

يتضمن و المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، مما يعني ت هذه العقارات يكون بموجب

عقود التنازل التي تكون موثقة ومشهرة، حيث ان المناطق الصناعية تكون ملكا للمؤسسات م ي ت حوات

لها ملكة هذه العقارات بموجب عقود تنازل من قبل الدولة، وبعد قيام هذه المؤسسات بعملية

التهيئة، تقوم بالتنازل عن و لفائدة المستثمرين بموجب عقود بيع تخضع للشروط العامة م و ي

العقار بحيث تكون عقود موثقة ومشهرة، وهذا ما ج ص م : 06 رة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم:

84-55 مت ق ب المناطق الصناعية¹.

كما يمكن للمستثمر الذي تحصل على د مكي يقوم بالتنازل عن القطعة ي ت حصا

عليها، لكن بشرط الحصول على رأي المسبق للمؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية والتي يجب عليها بدورها

ت د من عدة شروط، من بينها ط ي محل التنازل موجهة لاستقبال نشاط يلاءم طبيعة المنطقة

ص د ي .

جد ي ر 06-11 والمرسوم التنفيذي 07-121 كان ينص على تحويل الامتياز

ن انجاز المستفيد منه المشروع الاستثماري وكذا المرسوم التنفيذي رقم 07-122 ينص كذلك

¹ انظر المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 84-55 المؤرخ في: 03

الرقمية عدد رقم: 10 ت ب : 06 1984.

الفصل الثاني الإطار الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

التنازل بالمزاد العلني على العقاربة المبنية وغير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة¹ ،
و لا تيدي ن يتم اقتطاع مبالغ الايجارة من بلغ التنازل، وعقد التنازل هنا هو عقد
يحرره مدير د سب م : 07 ن ر م : 11-06 وفي حالة عدم التزام المستفيد
تزا المقررة بدفتر ب يفسخ عقد التنازل الجهة القضائية المختصة بمبادرة من مدير د
المختص ن طبا ر : 11-06 الذي تم إغائه بموجب ر م : 08-04.²
ي : د تيدي د م : 23 من القانون رقم: 93-12 مؤر : 15-10-1993³، لتتص
ظهور حق الامتياز كمفهوم جديد لعقود استغلال العقار الصناعي سواء بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها
بالنسبة لمناطق التوسع الاقتصادي والتي لم يكن لها وجود على تطبيق.

التعريف بعقد الامتياز في العقار الصناعي

ن تيدي ن تيدي كآلية حديثة ووحيدة لاستغلال العقار الصناعي والعقار الموجه
للاستثمار عامة، يعد مفهوما جديد يستدعي البحث فيه والتعريف به خاصة وان المشرع الجزائري لم يعط تعريفا
للعقار الصناعي ولم يجعله ضمن القوام التقني للعقار⁴.

: التعريف الفقهي لعقد الامتياز

¹ انظر الملحق الثاني والملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المتضمن دفتري الشروط للتنازل بالمزاد العلني وبالتراضي على التوالي و العقاربة المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة جريدة رسمية العدد رقم: 27 لسنة 2007.

ساسي سليم، المرجع السابق، ص 37.²

انظر المادة: 23 من القانون رقم: 93-12 السابق الذكر.³

منصور م مره س ق 26.⁴

الفصل الثاني الإطار الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

لقد عرف ت سليمان محمد الطماوي عقد الامتياز بـ : " د ب يتولي الملتزم فردا شركة بمقتضاه مسؤوليته مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه وا د ب الضابطة لتسيير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها عقد الامتياز¹.

ب رف ت احمد محيو: الامتياز هو اتفاق تكلف بمقتضاه شخصا طبيعيا اعتبارا بتامين تشغيل مرفق عام، ورغم انه عبارة عن صك تعاقدي دراسته ترتبط أيضا ب نظري مرفق هدفه هو تسيير مرفق عام، ت د من نطاق العقود ودراسة المرافق العامة و باعتباره وب لتسيير يكمن الامتياز بتول شخص يسمي صاحب الامتياز ب مرفق خلا فترة من الزمن...².

رف ت م وادي ب : "عقد التزام المرفق العام هو عقد ب يتعهد احد را الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة احدي وحداتها ، وطبقا للشروط ت و خدمة للجمهور، وذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن ت د ب :³

ثانيا: تعريف عقد الامتياز وفق القضاء

تعتبر ك والاجتهادات القضائية بالجزائر في مجال عقد الامتياز في العقار الصناعي قليلة جدا ب من مطر الجهات القضائية : ومقارنة بباقي الدول كفرنسا، وما يمكن ردو ب هو القرار الصادر عن مجلس الدولة الجزائري الغرفة الثالثة بتاريخ: 09-03-2004 في القضية

¹ سليمان محمد الطماوي، ب س وا ، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، مطبعة جامعة عين شمس، مصر، 1991 .108

² احمد محيو، محاضر مؤ س ب ، ترجمة عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، ط ب 03 ن 1979 .440

³ عمار عوابدي، القانون ب، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائرية ، الجزائر، 2005 .197

الفصل الثاني الإطار الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

م: 910-2001 بين شركة نقل للمسافرين ضد رئيس بلدية وهران وتناول عقد الامتياز كما يلي: "...وحيث عقد الامتياز التابع الدولة هو عقد ي تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد متواصل مقابل دفع ، لكنه مؤقت وقابل لرجوع ...¹.

ثالثا: التعريف التشريعي لعقد الامتياز

عرفه المشرع الجزائري في القانون رقم: 83-17 مؤر : 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المياه م : 21 على انه عقد من عقود القانون العام تكلف بموجبه شخصا اعتباريا قصد ضمان خد ص د لا يمكن يمنح الامتياز لصالح الهيئات والمؤسسات العمومية، وكذا المجموعات المحلية وضييف في الفقرة الثانية انه عقد ي يبرم بين خص طبي اعتباريا و الخاص، قصد استعمال الملكية العامة للمياه.²

وهذا القانون الغي بموجب القانون رقم: 05-12 مؤر : 04 2005 والذي نص في المادة: 76 منه انه يسلم امتياز استعمال الموارد المائية التاب العمومية الطبيعية للمياه الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون العام خ³.

ويعرف عقد الامتياز في القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات ت الفلاحية التابعة خ د م : 04 انه"العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعي في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال

منصور م ، المرجع السابق، ص440¹.

² انظر المادة: 21 من القانون رقم: 83-17 مؤر : 16 ويدي 1983، يتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية عدد م: 30، لسنة 1983.

³ انظر المادة: 176 من القانون رقم: 05-12 مؤر : 04 2005، يتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد رقم: 60 لسنة 2005.

الفصل الثاني الإطار الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

الفلاحية التابعة الخاصة للدولة وذا السطحية المتصلة بها، بناء على تر زوط
يحدد عن طريق التنظيم لمدة صد 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع سنوية تضبط كميّات تحديدها
وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية¹.

شروط وكميّات منح عقد الامتياز

يمنح عقد الامتياز على صند دعم الاستثمار في جملة من الشروط بكميّات محددة
قانونا سواء كان المستثمر شخصا طبيعيا نويد .

: شروط منح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

سنتطرق لشروط منح الامتياز المتعلقة بطرا ثم المتعلقة بالعقار الصناعي محل عقد الامتياز يرا
شروط الاستغلال.

1- شروط منح الامتياز المتعلقة بأطراف تيد

أطراف تيد م مانحة الامتياز من جهة وطالب الامتياز في هذه المرحلة.

- يم يخص مانحة الامتياز

لم يشترط المشرع اي شرط مما يرجع القواعد العامة، وقد جاء في القانون : 04-08 ذي يحد،
شروط وكميّات منح الامتياز على تيد الوطنية الخاصة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية
السابق الذكر، ت د ن ن تيد .

وهذا العقد يكون بين صاحب الامتياز المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الامتياز حسب الحالة²:

¹ انظر المادة: 04 من القانون رقم: 10-03 مؤق : 15 : 2010، المحدد لكميّات وشروط استغلال

الفلاحية التابعة الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد رقم: 46 في 18 : 2010.

انظر المادة: 10 ن ر م : 04-08 ذكر².

الفصل الثاني الإطار الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

-الوزير المكلف بالقطاع في حالة التابعة للدولة.

- وا الوطنية التابعة للولاية.

-رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة التابعة للبلدية.

-الوكالة الوطنية للوساطة والضبط ي التابعة للحفاظة العقارية الموكل ي

تسييرها.

ب لهذا العقد يشترط يرفق بدفتر شروط وفق ما جاء في المرسومين التنفيذيين ر السالف الذكر وان

يتضمن العقد في حد ذاته شروط منع التنازل ي من الباطن.

د د م : 15 من القانون رقم: 11-11 مؤر : 18 وا 2011 يتضمن قانون المالية

التكميلي لسنة 2011 صيغة الترخيص بمنح الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي¹:

- ن اقتراح من لجنة المساعدة ع تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار ع

ت ب خ د وا العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا

التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

-بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة ع الواقعة داخل محيط مدينة

جديدة.

-بعد موافقة الوكالة لتطوير السياحة ع التابعة لمنطقة التوسع السياحي.

- فيما يخص المستثمر طالب الامتياز

وهو الطرف الثاني في العقد فلم ترد شروط خاصة وبالتالي يتم الرجوع شرط ت د

ي ك م ن ط هو ان الامتياز يمنح ع دفتر ب بالتراضي لفائدة المؤسسات

¹ انظر المادة: 15 من القانون رقم: 11-11 مؤر : 18 ويدا 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011

الجريدة الرسمية عدد رقم: 40 ت ب : 20 ويدا 2011 ت د م : 04-08 نكر.

الفصل الثاني الإطار الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

والهيئات العمومية ذ الطبيعيين المعنويين الخاضعين للقانون الخاص طبقا لما جاء في المادة: 03 ن ر م: 04-08 المذكور أعلاه.

وهنا ينبغي ي المستثمر الراغب في الحصول على عقار صناعي لانجاز مشروعه يقدم طلب الحصول على تيد الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار "A.N.D.I" مستوى الشبايبك الوحيدة على مستوى كل ولاية لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط "C.A.L.P.I.R.E.F" والتي تعتبر مؤهلة لتسليم التصريح بالاستثمار للمترشح المذكور يجب يحتوي هذا الطلب على ما يلي:

-مساحة العقار موضوع الاستثمار وموقعه بدقة.

-يرفق طلب بتصريح يقر فيه انه لا يحوز بصفة مالكا في المنطقة المقصودة، لقطعة ي سد ت تتم .

- تقوم الوكالة جن ب ملف الطلب الي الوالي المختص يمي سب را. المعمول بها ليقوم بدراستها.

-يجب على وا يبلغ ي خلال اجل لا يتجاوز شهر واحد، الوكالة التي تبلغ المتعامل بقرارها.

-يعد قرار الترخيص المنح من طرف مديرية الدولة بالولاية والذي يمضي من طرف الوالي ثم

يحول مدير د الولائي الذي يقوم بتحرير عقد منح الامتياز، ويسجل ويشهر بالمحافظة العقارية المتخصصة.

-يجب يحتوي مقرر المنح، على الممنوح للمستثمر قصد انجاز مشروعه كان استثماره ذو

أهمية تصد وطن¹.

2- شروط منح الامتياز المتعلقة بالعقار محل الامتياز

بوجرة مخلوف، القانون الصناعي، ط02، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006 1.78

الفصل الثاني الإطار الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

المشروع بنص المادة: 02 ن ر: 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز عـ تـ ب

الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، حدد نطاق العقارات الموجهة للاستثمار المعنية

بنظام الامتياز لكل الوطنية الخاصة ما عدا:

- ط ي المتواجدة داخل مساحات منجمية.
- ط ي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت كـ ز ي . .
- ط ي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من د .
- ط ي المتواجدة داخل مساحات المواقع ز ي ث ي .

وبالتالي يشترط في محل منح الامتياز تكون تابعة لوطنية الخاصة وغير المستثناة ن ج تطبيق ر م: 04-08 ي غير مستثناة من نظام الامتياز وحسب ما جاء في المادة: 06 ن المرسوم التنفيذي رقم: 05-152 فيشترط لا تكون مخصصة في طور تخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها، ويشترط تكون واقعة في قطاعات معمرة قابلة للتعمير¹، كما هو محدد في تـ يـ دـ مـ يـ رـ بـ استثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.

3- شروط منح الامتياز المتعلقة بـ ت

شروط متعلق بالاستغلال جاء في بداية دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 09-

153 الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق عـ منح الامتياز بالتراضي التابعة خـ

¹ انظر المادة: 06 من المرسوم التنفيذي 121/07 مؤ 2007/4/23، المتضمن تطبيق كـ ر 11/06 المؤرخ

2006/8/30 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن تـ بـ الخاصة للدولة والموجهة

لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27 مؤ 2007/4/25.

الفصل الثاني ط تص للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، وذلك في تعريفه للامتياز على انه الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من = متوفرة فيها الشروط السابقة الذكر لصاحب الامتياز، وذلك من اجل تيعاب مشروع استثماري وهذا شرط متعلق بالاستغلال، ي لا يمنح الامتياز لاستيعاب مشروع استثماري وكل تغيير في وجهتها او في استعمالها يؤدي لفسخ عقد الامتياز¹.

ولابد من انجاز المشروع الاستثماري القيام بعملية التعمير البناء مع احترام قواعد التعمير ومعايير الهندسة المعمارية والبيئية²، وفي المطابقة لقواعد التهيئة والتعمير، ثم مخطط شغل طبقا للقانون رقم: 29-90 المتعلق بالتهيئة العمرانية والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخص الهدم، وتسليم ذلك.

بالنسبة للاستثمارات ذات البعد الوطني الجهوي فقد اوجب القانون رقم: 03-87 المتعلق بالتهيئة

مرانية في نص المادة: 50 منه ان تكون هذه الاستثمارات محل دراسة في مدي يره التهيئة العمرانية تحدد طريقة هذه الدراسة عن طريق التنظيم، دون صدور هذه النصوص التنظيمية التطبيقية الأخير³.

ب ك ن حماية البيئة يرجعنا لعدة قوانين، منها ما جاء في قانون المياه⁴ ري ور

الغابات دون نسيان ما يتعلق باحترام قواعد حماية البيئة فهي تعد وي رط = ت

¹ انظر المواد: 10 28 21 22 من المرسوم التنفيذي: 09-152 محددة لشروط وكيفيات منح الامتياز على

تد الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

انظر المادة: 06 من المرسوم التنفيذي نفسه.²

³ اقلولي وك رابع صافية، قانون العمران الجزائري - د حضري ووسائل قانونية- بدون رقم طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014 57.

القانون رقم: 05-12، المؤرخ في: 14 2005، يتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد رقم: 60 سن 2005.⁴

الصناعي، وقد نص القانون رقم: 10-03 المتعلق بحماية البيئة في ط تميم مستد ك
شرط ما ن تير البيئة يخضع مسبقا لدراسة تير لموجز التأثير البيئة¹.

4- بداية تنفيذ الامتياز ومدته

بند ضد الوالي قرار منح الامتياز، يكرس بعقد ب تعده الدولة ويوقع عليه صاحب
الامتياز، بعد توقيعه على دفتر الشروط النموذجي، وفور م هذه را، يبدأ صاحب الامتياز في انجاز
مشروعه، ويثبت تاريخ حيازة بمحضر يمثل تاريخ اطلاق عقد الامتياز، تعد مديرية د
بالولاية، هذا المحضر له أهمية كبيرة خاصة في حساب مواعيد تنفيذ المشروع الاستثماري، في هذا الجانب
يتعرض صاحب الامتياز لمتابعة ورقابة، ملزم بالانطلاق في تنفيذ المحددة في دفتر
شرط.

مدة الامتياز فتمنح لمد ن 33 سنة قابلة للتجديد مرتين تصل 99 ن²
عدم التجديد، مالك البنائيات ملزم بدفع للدولة المالكة يج : سنوية يتم تحديدها من طرف
الدولة استنادا سعر السوق العقاري.

¹ انظر المادة: 15 ن و : 10-03، المؤرخ في: 19 و 2003، المتعلق بحماية البيئة في ط التنمية المستدامة،
الجريدة الرسمية عدد 43، لسنة 2003.

² انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 322/94، المؤرخ في 17/10/1994، المتضمن منح الامتياز استغلال المناطق
الخاصة، "وقد تعدلت هذه المادة بموجب القانون 04/08 المذكور سابقا وذلك في المادة 4 منه"، كانت المدة تتراوح ما بين
20 ن 40 ن .

ر ٤

و٤ حصوا العقار الصناعي بعد صدور ر 04-08

يتم منح الامتياز بصفة ٤ طبق ر: 04-08 عن طريق المزاد العلني¹ كما المشرع استثناء منح الامتياز عن طريق التراضي غير انه بموجب قانون المالية التكميلي رقم: 11-11 ٤ تي يمنح عن طريق التراضي فقط.

- صيغة منح الامتياز عن طريق المزاد العلني

يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني ويكون ذلك بعد الترخيص به بموجب:

-قرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات، عندما تكون القطعة ٤ المعنية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية.

- رار ن لوزير المكلف بتهيئة ٤م، عندما تكون القطعة ٤ المعنية تابعة لمحيط مدينة جديدة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسييرها وذلك طبقا لمخطط تهيئة المدينة الجديدة.

-قرار من الوالي المختص إقليميا من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وتسييرها².

طبقا ٤ ر م: 04-08 المزاد العلني يكون على نوعين:

-المزاد العلني المفتوح

هو عرض الامتياز عن طريق المنافسة، لكل شخص طبيعي معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز

٤ المعنية وذلك ج مشروع استثماري وفق قواعد التهيئة والتعمير المطبقة³

- مزا العلني المحدود

انظر المادة: 03 ن ر م: 04-08، السالف الذكر.¹

انظر المادة: 05 ن ر س.²

انظر المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152، السابق الذكر.³

الفصل الثاني الإطار الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

عرض الامتياز عن طريق المنافسة، عـ يـ الموجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا والذي يشارك فيه المستثمرين الذين تتوفر فيهم بعض شروط تـ ط¹.

يقوم الوزير المختص قطاعيا الوالي باختيار نمط الامتياز بالمزاد العلني المفتوح المحدد وفقا كـ المواد: 08-09-10 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-125.

ثم يتم دـ دـ يـ المتضمن منح الامتياز عـ طـ يـ لفائدة الراسي عليه المزاد من طرف مديرية الدولة، ويشهر العقد بالمحافظة العقارية ويسلم للمستفيد نسخة مشهورة من العقد لتمكينه من الانطلاق في عملية الانتفاع والاستغلال.

وفي مقابل الانتفاع بالعقارات الممنوحة في طـ الامتياز يتم دفع مسبقا لدي صندوق مفتشية الدولة المختصة إقليميا تـ ير في الدفع يتم تحصيل المستحقة بالطرق القانونية² تساب غرامة التأخير.

وعند انقضاء كل فترة احدي عشر 11 سنة يتم تحيين مبلغ السنوية كما هي محددة من الدولة واستنادا السوق العقاري.

يـ - صيغة منح عقد الامتياز عن طريق التراضي

المشروع استثناءا منح الامتياز عن طريق التراضي وذلك بموجب المادة: 06 نـ رـ م: 048-

04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز تـ الخاصة للدولة والموجهة لانجاز

مشاريع استثمارية في الحالات المحددة ضمن المادة: 07 سبيل الحصر من نفس رـ دـ دـ

هذا التعليم الصادر عن المدير العام الوطنية تحت رقم: 7875 تـ : 30 وا 2009 دـ

انظر المادة: 03 من نفس المرسوم التنفيذي.¹

انظر المواد: 140-154 من قانون المالية لسنة 1992 الجريدة الرسمية عدد رقم 65 سنـ 1991.²

الفصل الثاني الإطار الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

اشترط المشرع ان يتم الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من مجلس الوزراء بناء على تراخيص المجلس الوطني للاستثمار.

والحالات التي يمكن منح الامتياز فيها لمشاريع استثمارية عن طريق التراضي وفق المواد: 07 14 ن المرسوم التنفيذي رقم: 09-152 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على التابعة الخ التابعة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية هي:

-المشاريع الاستثمارية التي لها طابع اقتصادي وطني .

-المشاريع الاستثمارية التي تشارك في تلبية الطلب الوطني للسكن.

-المشاريع الاستثمارية المحدثة بقوة لمناصب شغل القيمة المضافة.

-المشاريع الاستثمارية التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة المعزولة

الجهة المختصة بمنح الامتياز عن طريق التراضي

بموجب المادة: 34 من قانون المالية لسنة: 2013¹، تم تعديل المادة: 05 ن ر م: 04-08

المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز بالتراضي يرخص بقرار من الوالي بناء على اقتراح لجنة المساعدة على

تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على تلبية الخاصة للدولة و:

المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة و الفائزة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا

التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

القانون رقم: 12-12 مؤ : 06 ديسمبر 2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2013.¹

الفصل الثاني الإطار الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط في تسيير العقار الصناعي

ص ث :

ن مختلف م المسندة وك الوطنية للوساطة والضبط ب ، نستنتج س
الى ضبط العقار الصناعي وهي الوسيط في مشاريع استثمارية و التقليل من ج المتدخلة في تسيير
العقار الموجه للاستثمار تعتبر هي المخاطب الوحيد لدى المستثمرين الوطنيين ب ذين يريد
حصوا = : تستقطب المستثمرين وذلك بتوفير الأوعية العقارية بوضع بنك
للمعلومات بالنسبة للعقار الاقتصادي.