



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص : قانون عقاري

الموسومة بعنوان:

العقار الصناعي و إشكالاته

تحت إشراف :

من إعداد الطالبة:

• د. بخوش إلهام

• أوطاس ليلي

أعضاء لجنة المناقشة :

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر -ب-	الوافي فيصل
مشرفا ومقررا	أستاذة مساعدة -أ-	بخوش إلهام
ممتحنا	أستاذة محاضرة -أ-	بن طيبة صونية

السنة الجامعية : 2018/2017



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص : قانون عقاري

الموسومة بعنوان:

العقار الصناعي و إشكالاته

تحت إشراف الأستاذة:

من إعداد الطالبة:

• بخوش إلهام

• أوطاس ليلي

أعضاء لجنة المناقشة :

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر -ب-	الوافي فيصل
مشرفا ومقررا	أستاذة مساعدة -أ-	بخوش إلهام
ممتحنا	أستاذة محاضرة -أ-	بن طيبة صونية

السنة الجامعية : 2018/2017



الكلية لا تتحمل أي

مسؤولية على ما يرد في

هذه المذكرة من آراء



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَمَا أَوْتِيْتُمْ مِنَ الْعِلْمِ إِلَّا قَلِيْلًا

سورة الإسراء الآية 85

شُكْرٌ وَعِرْفَانٌ

الحمد لله الذي أعاننا و وفقنا لإنجاز هذه المذكرة
نحمدك يا من لا يحمد سواه حمدا يليق بجلال وجهك
و عظيم سلطانك
و الصلاة و السلام على سيد الخلق و من إتبع هداه
أتوجه بالشكر الجزيل
إلى جميع أساتذة كلية الحقوق
منذ بداية مشوراي الدراسي

إهداء

الحمد لله الذي وفقنا لهذا و لم نكن لنصل إليه لو لا فضل الله علينا أما بعد اهدي هذا العمل المتواضع إلى أبي و أمي العزيزين حفظهما الله لي و إلى أفراد أسرتي و سندي في الدنيا و لا أحصي لهما فضلا و إلى كل إخوتي فؤاد و حسين و عصام و ياسين و جمل و زوجة أخي الكبير صبرينة و ابنتها قطر الندى و جنى و خطيبة أخي قمر و خطبي و زوجي المستقبلي إنشاء الله دني إلياس و إلى كل الأصدقاء و الأحباب و خاصة صديقتي سعدي سارة و لبري مسعودة و مجور أميرة و لعلمي صلحة و أسمهان و سليم عايدة و أحلام و وهيبة و شهرة و إلى أساتذتي الكرام و كل زملائي و رفقائي في الدراسة و في الأخير أرجوا من الله تعالى أن يجعل عملي هذا نفعاً يستفيد منه جميع الطلبة المقبلين على التخرج.



مقدمة



مقدمة:

التعريف بالموضوع

عرفت الجزائر غداة الاستقلال وضعاً اقتصادياً واجتماعياً صعباً فضلاً عن الفراغ القانوني والإداري، مما أدى إلى حرمان المجتمع من متطلبات الحياة.

حيث أخذت الدولة على عاتقها محاولة بناء اقتصاد قوي، و الحد من إشكال التبعية، و ذلك بالاعتماد على القدرات الوطنية و تطويرها، ووضع جملة من القوانين و المراسيم التنفيذية، و تحديد آليات الاستثمار في المجالين الصناعي و الفلاحي.

ويعد 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.

وعلى الرغم من ذلك يبقى مشكل الوعاء العقاري عائقاً أمام تطوير الاستثمار الصناعي في الجزائر، لعدم كفاية المناطق الصناعية و مناطق النشاطات، و لذلك لجأ المشرع الجزائري إلى الاعتماد على الأصول الفائضة التي تزيد عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتبقية من المؤسسات الاقتصادية المحلة، إضافة إلى توجيه بعض الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للاستثمار، و التي تشكل في مجملها حافظة عقارية للعقار الصناعي.

أهمية الموضوع:

الأهمية العلمية:

وتكمن أهمية هذا الموضوع في الكشف عن نظرة المشرع الجزائري للعقار الصناعي، و تحديد الإطار القانوني للعقار الصناعي و كيفية تسييره و الوقوف على الإشكالات التي



يثيرها العقار الصناعي و كيفية الوصول إلى حلول لها، فضلا عن محاولة بيان أهم المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي.

الأهمية العملية:

وتكمن في إيجاد آليات وأدوات قانونية جديدة تساهم في تطوير الاستثمار من خلال تهيئة وتسير العقار الصناعي ، فضلا عن محاولة المساهمة في حل إشكاليات العقار الصناعي كونه يكتسي دورا كبيرا لكل باحث مهتم بمجال العقار الصناعي ، في إطار متابعته للمنظومة التشريعية المتعلقة بالتنمية المستدامة وتطوير الاستثمار.

دوافع اختيار الموضوع:

الدوافع الموضوعية:

من الدوافع الموضوعية التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع هي إبراز تنظيم العقار الصناعي و محاولة إزالة الغموض المتعلق به، و بالاشكالاته فضلا عن بيان انعكاس إشكالات العقار الصناعي على تطوير الاستثمار في الجزائر و بالتالي الاقتصاد الوطني.

الدوافع الشخصية:

أما الدوافع الشخصية فتتمثل في دراسة إشكاليات العقار الصناعي دراسة قانونية ووضعها في متناول المهتمين بمجال العقار الصناعي على وجه الخصوص و القانون العقاري بشكل عام.



الإشكالية:

تتمحور إشكالية هذا البحث حول دراسة نظام استغلال العقار الصناعي, و الإشكالات المتعلقة به من خلال النصوص القانونية القائمة حيث يمكن التساؤل الأتي:
كيف نظم المشرع الجزائري العقار الصناعي؟ و ما هي الإشكالات المتعلقة به؟.

أهداف هذا الموضوع:

و تتمثل أهداف هذه الدراسة في الاطلاع على كيفية استغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار, و معرفة آليات الاستثمار, و دراسة إشكالات العقار الصناعي و البحث عن حلول و معرفة مختلف المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي.

الدراسات السابقة و قد اعتمدنا في هذه الدراسة على مجموعة من الدراسات السابقة و المتمثلة في أطروحة دكتوراه للباحثة خوادجية سميحة حنان, بعنوان النظام القانوني للعقار الصناعي و رسالتين ماجيستر للباحثين فسيح حمزة بعنوان التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي و الثانية منصور أسماء بعنوان عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي و كتاب المؤلف بوجردة مخلوف.

المنهج المتبع:

وللإجابة عن إشكالية هذا البحث اعتمدنا منهجا مركبا و هو المنهج الوصفي التحليلي, اذ وظفت المنهج الوصفي من خلال و صف العقار الصناعي و بيان إشكالاته, أما التحليلي فمن خلال استقراء النصوص القانونية المتعلقة به.

الصعوبات:

و من الصعوبات التي واجهتنا خلال انجاز هذا البحث هي نقص المراجع المتعلقة بموضوع البحث, و ندرة الدراسات التي تتناول إشكالات العقار الصناعي و المنازعات المتعلقة به



مقدمة



الإعلان عن الخطة:

و ستتم الدراسة في هذا البحث إلى تقسمه إلى فصلين رئيسيين نتناول في الفصل الأول الماهية القانونية للعقار الصناعي و مفهومه بالإضافة إلى الحافظة العقار الصناعي, أما الفصل الثاني تم التطرق إلى تنظيم العقار الصناعي و المنازعات المتعلقة به.

الفصل الأول:

الماهية القانونية للعقار الصناعي



الفصل الأول: الماهية القانونية للعقار الصناعي.

بالرغم من الأهمية البالغة للعقار في عملية سير عجلة الاستثمار نحو الأمام، و ما ينجر عنه من توفير مناصب شغل، و توفير الأموال، و جلب التكنولوجيا، و غيرها إلا انه لم يحظى بالاهتمام الكافي، فلم تصدر قوانين تنظمه إلا بحلول سنة 1973، لتستمر القوانين المتعلقة به في الصدور منذ ذلك التاريخ، و نجد ان العقار الصناعي يتوفر على مفهوم خاص به يميزه عن غيره من المفاهيم، و حافظة لا ياستهان بها، لما توفره من أراضي رصد لها المشرع عدة أجهزة و هيئات لتسييرها رغبة منه في الوصول إلى تحقيق الأهداف المرجوة، لذلك سندرس في هذا الفصل المبحثين المواليين:

المبحث الأول : مفهوم العقار الصناعي.

المبحث الثاني : حافظة العقار الصناعي.



المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي

يعتبر العقار الصناعي من أهم العقارات التي إهتم بها المشرع الجزائري نظرا للدور الذي يلعبه في تطوير الاقتصاد بشكل عام، في مجال الصناعة بشكل خاص و قد مر تنظيمه بعدد المراحل كما ظهرت إلى جانبه تصنيفات عقارية أخرى و عملية فيمكن تضمين هذا المبحث المطالب التالية:

المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي.

المطلب الثاني: المراحل القانونية التي مر بها العقار الصناعي.

المطلب الثالث: تمييز العقار الصناعي عن غيره من المفاهيم.

المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي.

لم يعرف المشرع الجزائري العقار الصناعي لكن سنركز على العقار الصناعي العمومي خلال الفرعيين التاليين:

الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي لغة.

الفرع الثاني: تعريف العقار الصناعي إصطلاحا.



الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي لغة.

يتكون مصطلح العقار الصناعي من كلمتين، كلمة العقار ثم كلمة الصناعة.

1. العقار:

يحمل معنيين: الأول جمعه العقائير و يعني الدواء و الثاني العقارات و تعني الأرض¹.

وعرفته المادة 1/689 من القانون المدني على أن: « العقار يعتبر الشيء الثابت غير القابل للإنتقال من مكانه، فهو إذن كل شيء ثابت و لا يمكن نقله دون تلف و كل ما عدا ذلك فهو منقول»².

2. الصناعي:

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

وهناك أنواع عديدة من الصناعة نذكر منها:

1. الصناعات الإستراتيجية: تضم كل النشاطات الإستخراجية للموارد الأولية مثل: إنتاج البترول.

¹- جوزيف نعوم حجار، المنجد العربي الفرنسي للطلاب، منشورات دار المشرق، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية 1983، ص 1060.

²- أنظر : المادة: 1/683 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر.



2. الصناعات الثقيلة: و تمتاز بإستعمال وسائل تقنية هامة للإنتاج تهدف إلى تحويل مواد أولية للحصول على منتجات.

3. الصناعات الخفيفة: تمتاز بإستعمال وسائل تقنية أقل أهمية من الصناعة الثقيلة، تهدف إلى صنع سلع للإستهلاك، مثل قطاع الألعاب¹.

و يعرف العقار الصناعي كذلك على انه الحيز المكاني، او الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الإستثمارات ذات الطبيعة الصناعية، سواء كان مبنيا، او غير مبني، مستغلا، أو غير مستغل²، و لقد عرف هذا الأخير منذ الإستقلال عدة أنظمة للإستثمار 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 إعتبرنا هذه الأخيرة مناطق تخضع لنظام خاص في إستغلاله، بالنظر للشروط القانونية و الإدارية المنظمة لذلك³.

و المشرع الجزائري كما سبق الإشارة إليه لم يتعرض لتعريف العقار الصناعي و لكنه قام بتحديد القطع الأرضية التي تدخل نطاق العقار الصناعي، الموجه للإستثمار و ذلك بعد إصداره للأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي ألغى الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 و الذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، و في

¹- جوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2015/2014، ص 18.

²- موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور الإستثمار، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، الجزائر، 2009، ص 47.

³- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2006، ص 05.



مادته الثانية حصر الأراضي التي تدخل في نطاق العقار الصناعي أو العقار الموجه للإستثمار.

الفرع الثاني: تعريف العقار الصناعي إصطلاحا.

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 في خصوص العقار الصناعي بحد ذاته لم يورد تعريفا خاصا بل إهتم فقط بتنظيم قواعد و أحكامه ليبقى على الفقه دور التعريف¹.

غير أن الفقه لم يجمع على تعريف محدد وواضح للعقار الصناعي 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 بحيزها².

العقار الصناعي كما ذكرنا لم يعرف في القوانين، و أغلب الدراسات و الأبحاث إكتفت بتعداد أصناف العقارات الصناعية و تعريف كل منها، ولعل ذلك يرجع إما لوضوح تعريفه أو بساطته لإرتباطه بمفهوم العقار أو لصعوبة إيجاد تعريف للعقار الصناعي يمكنه ان ينطبق على كل أصنافه و أنواعه.

¹- منصور أسماء، عقد الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014، ص 11.

²- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، مشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 14.



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 الإستثماري »¹.

المطلب الثاني: المراحل القانونية التي مر بها العقار الصناعي.

مر العقار الصناعي بعدد المحطات التشريعية التي عكفت على تنظيمه، وذلك كما سبق البيان له علاقة وطيدة بقوانين المالية و القوانين المتعلقة بالإستثمار و عليه فتبعاً لتغير الأنظمة الاقتصادية و التشريعية المنظمة له فإنه يمكن أن جمل هذه المراحل في الفرع التالية:

الفرع الأول: العقار الصناعي في ظل النظام الإشتراكي.

الفرع الثاني: العقار الصناعي في ظل النظام الرأسمالي.

الفرع الأول: العقار الصناعي في ظل النظام الإشتراكي:

لقد إهتم المشرع الجزائري بالإستثمار منذ الإستقلال، وعلم انه من أجل النهوض بإقتصاد وطني لابد من الاهتمام بالمستثمر إلا أنه كان منتهجاً للأيدولوجية الإشتراكية مخافة للمستعمر السابق، و إتباعاً للاتحاد السوفياتي آنذاك، الذي كان مدعماً للحركات التحريرية و في ظل الإشتراكية وكأول تنظيم للإستثمار أصدر المشرع القانون رقم 277/67 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتضمن قانون الإستثمارات، هذا القانون الذي همش المستثمر الأجنبي و حتى الوطن الخاص معلناً الأولوية للإستثمارات العمومية، بحيث أنه

¹ - فسيح حمزة، التنظيم القانوني لإستغلال العقار الصناعي في عملية الإستثمار. رسالة ماجستير، كلية الحقوق، الجزائر، 2005، ص 03.



لا يمكن القيام بإستثمارات أجنبية إلا في المجالات التي لا تعتبر ذات أهمية حيوية للاقتصاد¹.

وقصد حماية العقار من التلاعب و نظرا لأهميته البالغة حاول المشرع الجزائري توسيع أملاك الدولة على حساب الأملاك الخاصة بالإعتماد على طرق قانونية مختلفة كالتأميم و ما جاء به قانون الإحتياطات العقارية الأمر المتضمنة تكوين الإحتياطات العقارية لصالح البلديات و مرسومه التنفيذي رقم 103/75 المؤرخ في 27 أوت 1975 المتضمن تطبيق الأمر 26/74 السابق الذكر².

ثم صدر القانون 11-38 المؤرخ في 21 أوت 1982 المتعلق بالإستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، و القانون رقم 13/82 المؤرخ في 28 أوت 1982 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الاقتصاد.

إن أول تنظيم للعقار الصناعي كان في إطار المرسوم رقم 45-73 المؤرخ في 18 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية و المراسيم المطبقة له، التي صدرت بعد مرور 10 سنوات كالمرسومين التنفيذيين الأول رقم 55-84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن إدارة المناطق الصناعية و المرسوم الثاني رقم 56-84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، إلا أنه مع مرور الزمن لم تتضح وظيفة العقار الصناعي في تطوير و ترقية الاقتصاد الوطني³.

¹ - صغير لامية، الإستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا، الجزائر، 2008/2005، ص 10.

² - خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 24.

³ - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 10.



ولقد عدل القانون رقم 13/86 القانون رقم 13/82 السالف الذكر. وجاء بحقوق الشريك الأجنبي آنذاك منها التعويضات في حالة التأميم¹.

ظهرت فيما بعد فكرة العقار الصناعي بمفهوم الأصول العقارية المتبقية في إطار القانون رقم 01-08 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية.

ولقد جاء هذا القانون في أواخر النظام الإشتراكي، إذا أنه دل على اتجاه المشرع نحو فكرة الإستقلال المالي للمؤسسات العمومية بعد ان كانت الدولة التي تتحمل مديونيتها مما أثر سلبا على نجاعة الاقتصاد الوطني².

و لقد عدل القانون رقم 19/82 بالقانون رقم 13/86 السالف الذكر الذي جاء بحق الشريك الأجنبي في التعويض في حالة التأميم، هنا نربط هذا التعديل بالمرسوم التنفيذي رقم 05/86 الذي يمكن من التنازل عن الأراضي العقارية التابعة للدولة و الضرورية لبرامج الإستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا، فالقانون رقم 13/86 مكن المستثمر من الحصول على تعويض في حالة تأميم يشمل الأراضي التي تم التنازل له عنها في إطار المرسوم التنفيذي رقم 05-86 بطريقة مباشرة³.

لأن التأميم يكون لأسهم الشريك الأجنبي، و أسهمه تشمل في قسمتها العقار طبقا لما سبق، لأن التنازل كان بطلب الشريك و لصالحه.

¹- صغير لامية، المرجع السابق، ص 19.

²- بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 19.

³- صغير لامية، المرجع السابق، ص 16.



الفرع الثاني: العقار الصناعي في ظل النظام الرأسمالي.

بعد فشل محاولات الدولة في إطار النهج الإشتراكي في تحقيق تنمية إقتصادية شاملة، أوجب التوجه إلى الرأسمالية، أي سياسة الاقتصاد الحر.

لقد كان التشريع الإصلاحي في إطار الرأسمالية بصدور المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الإستثمار مباشرة بعد احداث أكتوبر 1988، و نص في مادته الأولى أن المرسوم يخص الإستثمارات الخاصة و الإستثمارات الأجنبية، و التي تنجز ضمن الأنشطة الاقتصادية الخاصة بإنتاج السلع أو الخدمات غير المخصصة صراحة للدولة أو لفروعها أو أي شخص معنوي صراحة بموجب نص تشريعي وهو ما يعني إذن إمكانية إستفادة الإستثمارات العمومية من أحكامه.

وحصر أيضا هذا المرسوم التشريعي الإستثمار في بعض القطاعات تماشيا مع المادة 183 من القانون 10/90 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد و القرض، هذا القانون الذي أبقى على نظام الرقابة و مبدأ الترخيص، لكن في صورة مغايرة في حين جاء بجديد و هو إستبدال معيار الجنسية بمعيار الإقامة بالنسبة للمستثمر أجنبي مما أزال عائقا محيكا للإستثمار¹.

ولقد جاء المرسوم التشريعي رقم 12/93 بتنظيم الإستثمار في ميدان العقار الصناعي بشكل أوسع من الناحية القانونية، و من حيث الأهداف الاقتصادية وذلك عبر المراسيم التنفيذية الصادرة في 1994² وهي:

¹ - نوردين بوسهوه، المركز القانوني للمستثمر الأجنبي في القانونين الدولي و الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2005/2004، ص 53 ص 54.

² - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 10.



1. المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بشروط تقنين و ضبط و تسيير المناطق الحرة في إطار ترقية الإستثمار.
2. المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة و صنف حدودها.
3. المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بمنح إمتياز إستغلال المناطق الخاصة.

سبق صدور المرسوم التشريعي 12/93 تعديل كل من القانون التجاري¹ الجزائري و القانون المدني الجزائري لدعم التعامل مع الإستثمارات الأجنبية المباشرة، ثم المرسوم التشريعي رقم 08/93 المؤرخ في 25 أفريل 1993 المعدل و المتمم للأمر رقم 50/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري الجزائري، و صدور المرسوم التشريعي رقم 09/93 المؤرخ في 25 أفريل 1993 المعدل و المتمم للأمر رقم 154/66 المؤرخ في 08 جوان 1965 المتعلق بالإجراءات المدنية و تكملة للمرسوم التشريعي رقم 12/93 أقرت الجزائر مبدأ التحكيم الدولي.

في عقود الإستثمار بصدور الأمر رقم 04/95 المؤرخ في 24 ديسمبر 1995 المتعلق بالمصادقة على الإتفاقية الدولية الخاصة بتسوية المنازعات المتعلقة بالإستثمارات و الأمر رقم 05/95 المؤرخ في 24 ديسمبر 1995 المتعلق بالمصادقة على إنضمام الجزائر إلى الوكالة الدولية للإستثمار.

وإستمر العمل بهذا المرسوم التشريعي رقم 12/93 و المراسيم التنفيذية له إلى غاية صدور الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الإستثمار وكذلك

¹ - بن حمود محبوب، بن قانة إسماعيل، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الإستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، العدد 05، 2007.



الأمر 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها و توجيهها إلى جانب نصوص قانونية أخرى جاءت في سياق الإصلاحات الاقتصادية التي باشرتها الدولة الجزائرية منذ عدة سنوات، وذلك بتوفير الأدوات القانونية التي تتلائم مع مرحلة التطور الاقتصادي و الاجتماعي و السياسي¹.

ولقد عدل الأمر 03/01 بالأمر 08/06، و الذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، هذا الأمر ملغى بالأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 ديسمبر 2008 و الذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

المطلب الثالث: تمييز العقار الصناعي عن غيره من العقارات.

نظرا للإختلاف الذي يتميز به العقار الصناعي عن غيره من أنواع العقارات الأخرى التي نظمها المشرع الجزائري و التي من بينها العقار الفلاحي و العقار السياحي، فإننا نخص هذا المبحث بالفرعين المواليين:

الفرع الأول : تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي.

الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي.

¹ - نور الدين بوسهوة، المرجع السابق، ص 52.



الفرع الأول: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي.

يخضع العقار الصناعي للأمر رقم 03/01¹، المؤرخ في 20 أقت 2001 و المتعلق بتطوير الإستثمار و إلى القانون رقم 04/08² المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 و الذي يحدد شروط و كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة في إنجاز المشاريع الإستثمارية، 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 إستغلال أولاً، و تعد الأراضي الفلاحية متنوعة بالنظر لتنوع المجال الجغرافي الواقعة فيه، سواء كانت في سهول، جبال أو الصحراء³.

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 إستهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله.

أما العقار الصناعي فهي أراضي تم تخصيصها لإنجاز مشروع إستثمار صناعي إنتاجي، أو خدمي⁴.

¹- أنظر الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بتطوير الإستثمار، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 47، المؤرخة في 22 فبراير 2001.

²- أنظر الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد شروط أو كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 40، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

³- موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص 57.

⁴- بوضيحات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرة الفلاحية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007/2006، ص 41.



أما العقار الفلاحي فينظمه القانون رقم 03/10 المؤرخ في 10 غشت 2010 و الذي يحدد شروط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذلك القانون رقم 16/06 المؤرخ في 003 غشت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي دون نسيان القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 غشت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحي هذا دون التطرق لكل النصوص الخاصة.

إن الإستثمار الأجنبي في العقار الصناعي يحفظ بتحفييزات كبيرة لأن تشجيع جلب رؤوس الأموال الأجنبية خاصة منه الإستثمار المباشر بما يحققه كقيمة مضافة للإقتصاد الوطني طبقا للمادة الأولى من الأمر رقم 03/01: « يحدد هذا الأمر النظام الذي يطبق على الإستثمارات الوطنية و الأجنبية... »¹.

كذلك جاء الأمر ضمانا للمعاملة الأجانب بنفس معاملة الجزائريين أو معنويين كانوا².

أما إستثمار 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 فيها³.

¹ - أنظر: المادة 01 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار، السالف الذكر.

² - أنظر: المادة 14 من الأمر 03/01 نفسه.

³ - أنظر: المادة 21 من القانون 03/10 المؤرخ في 15 غشت 2010 و الذي يحدد شروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخة في 18 غشت 2010.



حيث نصت المادة 04 من القانون رقم 09/10¹ على أن الإمتياز يمنح لشخص من جنسية جزائرية.

الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي للعقار السياحي.

إن الاهتمام بالعقار السياحي بدافع الإنفتاح الاقتصادي، أين إزدادت قيمة العقار السياحي حديثاً، بحيث أنه كان سابقاً غير مؤطر بالنظر لعدم الاهتمام بالمجال السياحي كمصدر هام للإقتصاد الوطني².

وقد عرف المشرع العقار السياحي في المادة 20 من القانون 03/03³ 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 أصبها تلك المناطق المخصصة أصلاً للسياحة ومن أهم القوانين التي يركز عليها العقار السياحي القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة و القانون 02/03 المحدد القواعد العامة للإستعمال و الإستغلال السياحيين للشواطئ و القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية⁴.

غير أنه و بصدور الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 و الذي يحدد شروط و كفايات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة و الموجهة

¹ - أنظر المادة 04 من القانون 03/10 نفسه.

² - موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص 57.

³ - أنظر: الأمر 03/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بالمناطق السياحية، الجريدة الرسمية العدد ، المؤرخة في 19 فبراير 2003.

⁴ - ماهر عبد العزيز، صناعة السياحة، دار زهران، عمان، بدون طبعة، 2008، ص 23 و 24.



لإنجاز مشاريع إستثمارية، ألغى الكثير من أحكام القانون 03/03 السالف الذكر و بالتالي أصبح الأمر رقم 04/08 قانونا مشتركا يتعلق بكل من العقار السياحي و العقار الصناعي¹. ويعتبر المعمل المشترك ما بين العقارين في كون أن العقار الموجه للإستثمار في مجال العقار الصناعي ذو أهمية كبيرة، كونه يهدف للربح المالي و المتعاملين الإقتصاديين²، 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 يكون القطعة الأرضية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء و موافقة الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر أعباء³.

¹ - انظر: المادة 05 من الأمر رقم 04/08 السالف الذكر.

² - انظر: المادتين 22 و 23 من القانون 02/03 المؤرخ في 17 فيفري 2007، المحدد للقواعد العامة للإستعمال و الإستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية ، العدد 11، المؤرخة في 20 فيفري 2003.

³ - مبارط بلاطة، أهمية القطاع السياحي و الاقتصاد الوطني، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2002، ص 74.



المبحث الثاني: حافظة العقار الصناعي:

تملك الدولة رصيد عقاري معتبر يمكن أن يكون من خلاله العقار الصناعي لاسيما و ظان طبيعة بعض ممتلكاتها تتصف بأداتها للوظيفة الإمتلاكية و المالية و يتعلق الأمر بالأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للإستثمار وكذلك الأصول الفائضة و المتبقية التي تعتبر بدورها أرضية خصبة لاسيما و أنها مزودة بكل شبكات النفع العام التي يحتاجها المستثمر المستفيد من العقار الصناعي و عليه يتضمن هذا المبحث المطالب التالية:

المطلب الأول: الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للإستثمار.

المطلب الثاني: الأصول المتبقية و الفائضة.

المطلب الثالث: الأجهزة المهيئة و المسيرة لحافظة العقار الصناعي.



المطلب الأول: الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للإستثمار.

تعتبر الأملاك الوطنية الخاصة من أهم الأوعية العقارية الملائمة لأن تكون مجالا خصبا للإستثمار وذلك برجع إلى طبيعتها القانونية.

وعليه فقد وضع المشرع الجزائري الآلية القانونية المناسبة لتخصيصها لشتى أنواع الإستثمارات وعليه يتضمن هذا المطلب الفرعيين التاليين:

الفرع الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للإستثمار.

الفرع الثاني: تخصيص الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للإستثمار.

الفرع الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة.

أولا: تعريف الأملاك الوطنية الخاصة.

بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للأملاك الوطنية يتضح لنا بأنه لم يرد تعريف للأملاك الوطنية الخاصة كما هو الحال بالنسبة للأملاك الوطنية العمومية، لكن بإستعراض المادة 03 من القانون 30/90¹ يظهر لنا بأن المشرع إعتد مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية أو توضيحها حول الأملاك الوطنية الخاصة، إذ نوهت هذه المادة بأن الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة إمتلاكية مالية تمل الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة إمتلاكية مالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة، و تنحصر هذه الأملاك على سبيل المثال:

- العقارات و المنقولات غير المصنفة في فئة الأملاك العمومية
- الحقوق و القيم المنقولة التي إكتسبتها أو حققتها الدولة و الجماعات المحلية في إطار القانون.
- الأملاك و الحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة و ولاية و البلدية.

¹ - أنظر: القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.



- الأملاك التي ألغى تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية.
- الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة و الولاية و البلدية و التي إستولى عليها أو شغلت دون حق¹.

لكن إجتهد الفقه في هذا النوع كان له الدور الكبير في وضع تعاريف لهذه الأملاك من أهمها:

1. 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 أصلا 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.

2. أنها الأملاك التي تشمل الأملاك المنقولة التي تخص الدولة أو جماعاتها الإقليمية، و التي لم تخصص للمنفعة العامة، أي لم تخصص لإستعمال الجمهور².

3. أن ممتلكات الدولة الخاصة من منشآت إنتاجية و زراعية و تجارية وهي منشآت تهدف إلى الربح و تحقيق عائد مادي للدولة أي الدومين الخاص و هو ما يدر عائد على الدولة.

ثانيا: مكونات الأملاك الوطنية الخاصة.

سوف نعرض هذه الأملاك وفقا للجهة التابعة لها.

¹ - أنظر: المادة 17 من القانون رقم 30/90 السالف الذكر.

² - نزيهة كباره، الملك العام و الملك الخاص، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2010، ص 11 ص 13.



1. الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

- 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 الإستعمالات 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 الدعم¹.
- المنقولات و العتاد التي تستعملها المؤسسات، الإدارات، المصالح و المؤسسات العامة ذات الطابع الإداري التابعة للدولة.
- الأملاك المخصصة للبعثات الدبلوماسية و المكاتب القنصلية المعتمدة في الخارج أو التي تستعملها.
- الأملاك الآيلة للدولة عن طريق الهبات و الوصايا و الشركات بدون وارث، الأملاك الشاغرة و بدون مالك، الحطام و الكنوز².
- الأملاك المحجورة أو المصادرة الآيلة نهائيا للخزينة.
- الحقوق و القيم المنقولة التي إكتسبتها أو أنجزتها الدولة، أو التي تمثل مقابل الحصص أو التوريدات المقدمة للمؤسسات.
- الأراضي الفلاحية ذات الطابع الفلاحي، و الأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي.

¹ - أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 371/92 المؤرخ في 14 أكتوبر 1992، يحدد القواعد المطبقة على تسيير العقارات المخصصة لوزارة الدفاع الوطني، الجريدة الرسمية العدد 74، المؤرخة في 17 أكتوبر 1992.

² - الحطام: بمفهوم المادة 55 من القانون رقم 30/90: «...كل الأشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالكاها في أي مكان و كذا التي يكون مالكاها مجهولا.»



- 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 المختلط¹.
- الأملاك التي تحوزها المؤسسات العامة ذات الطبع الصناعي و التجاري و التي تعود إلى الجماعات المحلية، المحولة إلى الدولة مجاناً².

2. الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية:

- الأراضي و المباني التي خصصتها الولاية للمصالح العامة و الهيئات الإدارية.
- المحلات ذات الإستعمال السكني و ملحقاتها التي أنجزتها أو إقتنتها الولاية بإمكاناتها الخاصة.
- العقارات غير المخصصة التي إقتنتها أو أنجزتها الولاية.
- المنقولات و العتاد التي إقتنتها الولاية بإمكاناتها الخاصة.
- الهبات و الوصايا التي قبلتها الولاية وفقاً للإشكال و الشروط المنصوص عليها قانوناً.
- الأموال الخاصة التي تتنازل عنها الدولة أو البلدية لصالح الولاية.
- الحقوق و القيم المنقولة التي تمثل مقابل حصصها أو تزويداتها في المؤسسات العامة³.

الكنز بمفهوم المادة 57 من القانون رقم 39/90: «...كل شيء أو قيمة مخفية أو مدفونة تم إكتشافها أو الحضور عليها بمحض الصدفة لا يمكن لأحد أن يثبت عليها ملكيته».

¹ - أنظر: المادة 18 من القانون 30/90 السالف الذكر.

² - أنظر: المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 08/94 المؤرخ في 26 ماي 1994 المتضمن قانون المالية التكميلي، الجريدة الرسمية العدد 33، المؤرخة في 29 ماي 1994.

³ - أنظر: المادة 19 من القانون 30/90 السالف الذكر.



3. الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية:

- المباني و الأراضي التي خصصتها البلدية للمصالح العامة و الهيئات الإدارية.
- المحلات ذات الإستعمال السكني و ملحقاتها التي أنجزتها البلدية بوسائلها الخاصة.
- الأراضي الجرداء التي لم تخصصها البلدية¹.
- العقارات و المحلات ذات الإستعمال المهني، التجاري أو الحرفي المخولة ملكيتها إلى البلدية وفقا للقانون.
- العقارات و المحلات غير المخصصة التي إكتسبتها 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 إقتنتها أو انجزتها البلدية بوسائلها الخاصة.
- الحقوق و القيم المنقولة التي تمثل مقابل حصص أو تزويدات البلدية في المؤسسات العامة².

ثالثا: طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة.

1. طرق القانون العام:

أ. نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

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 1991/04/27 و هي وسيلة إستثنائية يمكن للإدارة اللجوء إليها قصد

¹ - رحمانى الشريف، أموال البلديات، دار القصبية للنشر، دون طعة، الجزائر، 2003، ص 190.

² - أنظر: المادة 20 من القانون 30/90 السالف الذكر.



سيرورة مرفق عمومي بهدف تحقيق منفعة عامة¹ وعلى هذا الأساس فالمشرع قيد الإدارة عند اللجوء لمثل هذه الإجراءات إحترام الشروط التالية:

- أن يكون موضوع نزع الملكية عقار، فلا تلجأ الإدارة لنزع الأموال المنقولة، على أنه يجوز نزع جميع العقارات بما في ذلك الحقوق العينية الواردة عليها إمتياز ورهن و إرتفاق.
- ان يمنح مقابل مالي عن العقار المنزوع يدخل في ذمة الإدارة التي قامت بالنزع بحيث يجب عليها دفع تعويض عادل لمن تتوفر فيهم صفة الملاك للعقار محل النزع.
- وجوب إتباع الإجراءات المقررة قانوناً، بحيث أن مخالفة الإدارة لأحد هذه الإجراءات تعد عملية نزع الملكية إعتداء غير مشروع على ملكية الخواص، و من جهة أخرى أعطى المشرع للأفراد الحق في إسترجاع ممتلكاتهم إذا لم تقم الإدارة بإنجاز المشروع الذي يستهدف المنفعة العمومية من أجل أربع (04) سنوات².

2. حق الشفعة:

الشفعة الإدارية تختلف عن حق الشفعة³ المقرر في القانون المدني المادة (791 إلى 806) فحق الشفعة الإدارية يسمح للإدارة بالإعتراض في عملية بيع عقارات على البائع في الحالات المنصوص عليها قانوناً، و الأصل أن الشفعة تكون في العقار الوارد عليه عقد البيع دون العقود الأخرى و دون الأموال المنقولة، وهي حق إستثنائي يثبت

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

² - علاء الدين عشي، مدخل للقانون الإداري، جزء الثاني، دار الهدى للنشر و التوزيع، 2010، ص 102.

³ - عبد الحميد أحمد طلال، المرجع السابق، ص 117.



للشفيح¹ منها للضرر المحتمل بسبب الإرتباط القائم بين عقار الشفيح و العقار محل البيع²، و يمكن أن نذكر في سبيل الشفحة³ الإدارية الأمثلة التالية

- المادة 118 من الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل الذي يسمح للدولة بأخذ مكان المشتري إذا إتضح أن الأملاك المراد بيعها تم التصريح بأقل من قيمتها.

- المادة 71 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم، تسمح للدولة و الجماعات المحلية بإستثناء الأراضي المعروضة للبيع من طرق الخواص إذا إقتضت المصلحة العامة ذلك.

2. طرق 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 الإقتناء (الشراء و الإستئجار).

تخضع عملية شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المتاجر وكذلك عمليات الإستئجار 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 العمومية⁴.

¹ الشوارني عبد الحميد، الشفحة و القسمة، الطبعة الثانية، دار النصر للنشر و التوزيع، 1979، ص 09.

² أحمد دغيش، حق الشفحة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2011، ص 38.

³ رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2002، ص 153.

⁴ نذير محمد الطيب أوهاب، العقود الإدارية، مركز البحوث، النشر و الطباعة لمعهد الإدارة العامة، الرياض، العربية السعودية، 2006، ص 260.



أما فيما يخص إجراءات الإقتناء فنص عليها المشرع في قانون الأملاك الوطنية و تتمثل في:

- توجيه طلب الرأي محرر من طرف المصلحة او الهيئة المعنية لإدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا قبل إجراء أي إتفاق بالتراضي مع الملاك المعنيين¹.
- على إدارة أملاك الدولة أن تدلي برأيها في مدة شهر (01) إبتداء من تاريخ إستلام الطلب.
- إذا لم تقبل المصلحة التي تتابع العملية برأي إدارة أملاك الدولة عليها طلب ترخيص من وزير المالية.
- إدارة أملاك الدولة هي المؤهل الوحيد بعد إعداد العقود² المتعلقة بعمليات إقتناء العقارات، الحقوق العقارية أو القواعد التجارية.

2. التبرع: يتم ذلك بتصريح من المتبرع أما 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، وعلى الوزير إتخاذ قرار في ذلك في أجل 03 أشهر إعتبارا من تاريخ مراسلة الوالي، و إذا كان التبرع³ 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

¹ - ماجد راغب الحلو، العقود الإدارية، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2009، ص 595.

² - محمود خلق الله الجبوري، العقود الإدارية، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، 1998، ص 167 ص 162.

³ - عمر حمدي باشا، عقود التبرعات، الهبة، الوصية، الوقف، دار نشر هومة، 2001، ص 46.



فلا يشترط القرار المركزي من وزير المالية الوصي بل تكفي موافقة المؤسسة فقط و عدم تعارض ذلك مع القانون الأساسي.

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 ان لا يكون المتبرع فاقد للأهلية و ان لا يكون مقرونا بشرط واقف.

3. التبادل: يكون التبادل¹ بين الأشخاص المعنوية العامة و الخواص في العقارات فقط وهذا حسب المادة 2/92 من القانون رقم 30/90، 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 تبادل²، حيث يتم تبادل أملاك عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، تبتدىء 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.

وعلى هذا الأساس يأمر مدير إدارة أملاك الدولة المختصة محليا بدراسة الملف، و إعداد تقرير تقويني يحدد فيه:

- وصف الأملاك العقارية موضوع التبادل و قيمة كل منهما.

¹ - عايلي رضوان، إدارة الأملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006، ص 140، 141.
² - أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر، 2009، ص 50.



- فارق القسمة العقارية بين المالكين موضوع التبادل، و الذي يلتزم بدفعه الطرف الذي قدم عقارا ذا ثمن أقل.
- الأجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل خلاله.
- الأجل لتصفية الرهون المحتملة، التي تشمل العقار الخاص و الذي على أساسه يتخذ الوزير المكلف بالمالية قرار التبادل¹.

4. التقادم المكسب: من حيث المبدأ، يبدأ سريان التقادم عند اللحظة التي تقوم فيها الحيابة وفقا للشروط المطلوبة للتقادم، نقطة إنطلاق التقادم ليست لحظة قيام الحيابة في الشخص الحائز الحالي بذاته، هذا الحائز يمكنه أن يلحق حيازته حيابة بعض ممن سبقه (لا سيما مورثه)، من ناحية أخرى الحيابة التي بدأت يمكن أن تنقطع، وعليه فإن نقطة إنطلاق التقادم تؤجل للحظة التي تستأنف فيها الحيابة حين ينقطع التقادم فإن الحيابة² السابقة لا تحصى.

و المدة الزمنية المطلوبة، للتقادم هي خمسة عشر (15) سنة، كل تقادم مكسب لا يحدد له القانون مدة زمنية أخرى، لا يتحقق إلا بعد 15 سنة من الحيابة النافعة³.

5. الهبات و الوصايا و التبرعات: الهبات و الوصايا⁴ الدولية تخضع الهبات الآتية من المنظمات الخيرية و الهيئات الدولية التي تعمل في إطار المساعدة او التعاون الثنائي أو المتعدد الأطراف، لأحكام المعاهدات و البروتوكولات أو الإتفاقيات التي لا تكون الجزائر

¹- عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 47.

²- أنظر: المادة 827 من الأمر 58/75، السالف الذكر.

³- محمدي فريدة زواوي، الحيابة و التقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، 2000، ص 40 ص 41.

⁴- محمد زهدور، الوصية في القانون المدني الجزائري و الشريعة الإسلامية، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1991، ص



طرفا فيها مع هذه المنظمات و الهيئات و يسري عليها قبول الهبات و الوصايا التي تقدم للدولة بمقتضى قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية، و إن إقتضى الأمر تقبل بمقتضى قرار وزاري مشترك بإدماج الممتلكات الوطنية القادمة من الهبات و الوصايا و التبرعات لصالح الأشخاص العمومية عن الأملاك الوطنية الخاصة، لكنها تكون غالبا محل إحتياجات و نزاعات عائلية و مثقلة بأعباء لا يمكن قبولها إلا بعد إجراء خاص يختلف على حسب ما يتعلق الأمر بالدوة، تكون الهبات مجسدة بعقد إداري محرر من طرف السلطة المختصة، أما الأملاك القادمة من وصايا و التبرعات فتتم بتسليم الملك لإدارة أملاك الدولة أو للجماعة الإقليمية المعنية، و قبول هذه الهبات و الوصايا و التبرعات بالقيود التالية:

- يقترن قبول ذلك بترخيص إداري يمنح بمقتضى قرار لوزير المالية أو قرار وزاري مشترك مع الوزير المكلف بضمان تخصيص الهبة في أجل 03 أشهر، ووفقا للمعاهدات و البروتوكولات التي تكون الجزائر طرفا فيها.
- يتعين على أي موثق أودى ثمن على وصية تشتمل على تبرعات لفائدة الدولة أو مؤسسات عمومية وطنية أن يعلم فور فتح الوصية والي الولاية.
- يقوم الوالي بإرسال كامل الملف لوزير المالية لتلقي الهبة.
- يسند الملف لإدارة أملاك الدولة لتحديد قيمة و مدى توافقها¹ مع جهة الأملاك المتبرع بها او الشروط المحتملة لتخصيصها.
- يبلغون الورثة و كل الأشخاص المعنيين بأحكام الوصية و محتواها².

¹ - أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 68 ، المؤرخة في 19 ديسمبر 2012.

² - أنظر المادة 196 من المرسوم التنفيذي رقم 427 / 12 نفسه.



- تخضع التبرعات التي تقدم إلى المؤسسات و الهيئات العمومية التابعة للدولة الوارد ذكرها في الفقرة السابقة للرخصة المشتركة نفسها عندما تكون مثقلة بأعباء و شروط أو مقيدة بتخصيص خاص بعد إجراء مداولة طبقا للقانون الأساسي للمؤسسة و الهيئة المعنية.

- يقبل أو يرفض المجلس الشعبي الولائي أو البلدي الهبات و الوصايا التي تقدم للولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة لها، حسب الشكل ووفق الإجراءات المنصوص عليها في التشريع المعمول به بإذن المجلس الشعبي الولائي أو المجلس الشعبي البلدي المعني عن طريق المداولة بقبول أو رفض التبرعات التي تقدم للمؤسسات التابعة للولاية و البلدية الوارد ذكرها سابقا، عندما تكون مثقلة أو مقيدة بتخصيص خاص.

6. الأملاك الشاغرة التي لا صاحب لها: لقد أورد قانون 30/90 قسما خاصا بالأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها و قد جاء في المادة 48 من القانون 30/90 لتؤكد ما جاء به القانون المدني حول موضوع الشغور بنصها : « الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا لنص المادة 773 من القانون المدني ». كما أن المادة 51 من نفس القانون نصت على أنه: « إذا لم يكن للعقار مالك معروف، أو توفي في ماله دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة بها أما الجهات القضائية المختصة»

ولقد نصت المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 على أنه في حالة ما إذا هلك عقار و لم يكن له وارث أو لم يعرف له وارث تعد التركة شاغرة بالإضافة إلى حالة العقار المجهول المالك، كم نص المرسوم في المادة 91 منه على الحالة التي يتنازل فيها



الوارث عن حصته للدولة، وقد أضاف المرسوم حالة لم يذكرها قانون 30/90 وهي تطبيق الشغور في الحالة التي يكون فيها العقار ملكا لشخص مفقود أو غائب¹.

وعليه و من خلال ما سبق، نستنتج أنه إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي المالك من غير وارث أو تخلى أحد عن حصته في التركة و كذلك أملاك المفقودين أو الغائبين التي أضافها المرسوم التنفيذي رقم 454/91 يعتبر شغور للأملاك و بالتالي تؤول هذه الأملاك إلى ملكية الدولة الخاصة.

7. أراضي العرش: لقد جاء قانون التوجيه العقاري 25/90 تحدد النزاع أكثر حدة، ذلك أنه ألغى في مادته 75 صراحة قانون الثورة الزراعية 73/71 وقضى بإرجاع المؤممة لأصحابها الأصليين، اما دفع الأشخاص الذين كانوا يشغلون تلك الأراضي المعروفة بأراضي العرش إلى المطالبة من جديد بها، و صدرت بهذا الخصوص قرارات قضائية متناقضة بشأنها نظرا لغموض الوضع القانوني لها آنذاك².

ولقد جاء في المادة 85 من القانون 25/90 و نص صراحة على بقاء أراضي العرش ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

ولقد يتجه رأي إلى إعتبار إن المادة 04 من القانون رقم 30/90 لم يعترف بالحماية التقليدية بعدم جواز التصرف و الحجز عليها أو إكتسابها بالتقادم إلا على الأملاك الوطنية العمومية ما دام أن أراضي العرش قد صنفت حسب الأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 كأملاك وطنية خاصة فإنها بالنتيجة لا تخضع لتلك الحماية الممنوحة للأملاك الوطنية العامة، وبالتالي يجوز التمسك بحيازتها حتى في مواجهة الدولة نفسها³

¹ - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 88/63 المؤرخ في 180 مارس 1963 المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة، الجريدة الرسمية عدد 19، المؤرخة في 23 مارس 1963.

² - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة الانية، الجزائر، 2006، ص 168.

³ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 200.



أن الدولة تخصص¹ أراضيها التابعة لأملأها الخاصة للإستثمار أما أراضي الجماعات المحلية فلا تسري عليها نفس النصوص لإختلاف المالك حسب مبدأ الإقليمية في مجال الإستثمار تشتغل في إطار مغاير و هي مناطق النشاط و المناطق الصناعية.

الفرع الثاني: تخصيص الأراضي التابعة للأملأك الوطنية الخاصة الموجهة في عملية الإستثمار.

الدولة و حرصا منها على توفير المناخ الأنسب لجلب الإستثمارات و تنمية الاقتصاد، خصصت الأراضي التابعة للأملأك الوطنية الخاصة ووجهتها لإنجاز المشاريع الإستثمارية حيث تشكل هذه الأراضي الوعاء العقار الصناعي الهام.

وقد مرت عملية إستغلال الأراضي التابعة للأملأك الوطنية الخاصة لعملية إنجاز المشاريع الإستثمارية بعدة مراحل:

حيث بدأت فكرة ظهور المناطق الخاصة المخصصة للإستثمار في الأراضي الوطنية الخاصة من خلال الأمر 254/66² المتضمن قانون الإستثمار و الذي ألغي بموجب القانون 11/82 المؤرخ في 1982/08/21 المتعلق بالإستثمار الاقتصادي الخاص الوطني و الذي بين فيه المشرع أن الاستثمار يخضع إلى عملية إعتماد من طرف الجهات الإدارية المختصة أي حسب النشاط.

¹ - نعيمة حاجي، أرض العرش في القانون الجزائري، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2010، ص 70.

² - أنظر: الأمر رقم 284/66 المؤرخ في 15 سبتمبر 1966 المتضمن قانون الإستثمارات، الجريدة الرسمية عدد 80 المؤرخة في 17 سبتمبر 1966 .



كما قيد عملية الإستثمار بمجالات محددة و قد نصت المادة 24 منه على أنه: « في الإطار العام للإستثمار و المخطط الوطني للتنمية و من أجل تنمية المناطق المحرومة فإنه يستفيد المستثمر الخاص مقابل التزاماته ».

وطبقا للتشريع و الإجراءات السارية من تسهيلات للحصول على قطعة أرض في حدود المكان حيث توجد المناطق المهيأة ليأتي بعد ذلك الأمر رقم 45/73 لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية التابعة لوزارة الأشغال العمومية و البناء و المرسومان 55/84، 56/84 المتعلقان بإدارة المناطق الصناعية و تنظيم مؤسسات تسييرها.

كما صدر أيضا القانون 21/84¹ و الذي جاء فيه من خلال المادة 151 منه «أنه يجوز لإدارة الأملاك الوطنية و العقارات التنازل بمقابل و لفائدة المبادرين المعنيين من الأراضي العارية التابعة للدولة و الواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير التي إعتزف بضرورتها لإنجاز المشاريع الخاصة المعتمدة قانونا.

ثم صدر بعد ذلك المرسوم التنفيذي 05/86² المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة و تعد ضرورية لإنجاز برامج الإستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا و المحددة لكيفيات البيع، إلا انه يجوز قيد عملية بيع الأراضي لأجل إنجاز المشاريع الإستثمارية من طرف الدولة بما تحدده اللجنة المكلفة بتخصيص الأراضي بموجب المادة

¹- أنظر: القانون رقم 21/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية 1985، الجريدة الرسمية، العدد 72 ، المؤرخة في 31 ديسمبر 1984.

²- أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 05/86 المؤرخ في 07 جانفي 1986 المتضمن شريط بيع الأراضي العقارية و التي تملكها الدولة و تعد ضرورية لإنجاز برامج الإستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا، الجريدة الرسمية العدد 47 المؤرخة في 08 جانفي 1986.



44 من المرسوم التنفيذي 304/82¹ المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي للبناء بشرط فاشخ لعقد تنازل المستفيد الذي لا يلتزم بإنجاز المشاريع.

ثم صدر كذلك القانون رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية حيث تناول في نص المادة 51 منه موضوع المناطق الواجب ترقيتها و التي كانت تسمى بالمناطق المحرومة في إطار القانون 11/82 المتعلق بالإستثمار الاقتصادي الخاص الوطني يصدر بعد ذلك المشرع القانون رقم 25/88² المتعلق بتوجيه الإستثمارات الاقتصادية الخاصة، و الذي حدد فيه النشاطات الصناعية التي تكون محل للإستثمار الوطني الخاص، و قد منح الإستثمار في مجال صناعة الحديد و الصلب حسب المادة 05 منه، و فتح المجال للصناعات الأخرى على أن تكون مرتبطة مع المخطط الوطني للتنمية.

وقد نصت المادة 03 منه على إستفادة النشاطات الصناعية من الأسبقية في الحصول على الأراضي وفقا للأشكال المنصوص عليها قانونا.

أما المواد من 07 إلى 13 فقد نصت على المبادئ الأساسية السارية على النشاطات الصناعية المتعلقة بالخدمات الأولية إلا أنه في المادة 11 نصت على الحجز على القطعة الأرضية في حالة إستعمالها في غير النشاط الأول.

كما صدر المرسوم التنفيذي رقم 09/08 المتعلق بكيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها بعد إلغاء القانون رقم 11/82 و قد عدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 03/87.

¹ - أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 304/82 المؤرخ في 09 أكتوبر 1982 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 02/28 المؤرخ في 26/02/1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة، الجريدة الرسمية عدد 41، المؤرخة في 10 أكتوبر 1982.

² - أنظر: القانون رقم 25/88 المؤرخ في 12 يوليو 1988 المتعلق بتوجيه الإستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 28 المؤرخة في 13 يوليو 1988 ملغى.



وقد جاء أيضا القانون رقم 30/90¹ ونص في المادة 89 على إمكانية بيع الأملاك الوطنية الخاصة الغير مخصصة، حيث صدر المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المحدد لشروط بيع الأملاك الوطنية الخاصة و الغير مخصصة و الذي عدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 427/12.

ثم أكد المشرع على مبدأ التنازل على الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لإنجاز المشاريع الإستثمارية من خلال المادة 161 من القانون رقم 25/91².

ثم صدر المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار الذي كرس المبادئ التالية:

1/ مبدأ الحرية بالإستثمار تماشيا مع سياسة الإنفتاح.

2/ أنها إلزامية الإعتماد المسبق و عوضه بمبدأ التصريح بالإستثمار أما الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار التي أنشأت بموجب هذا المرسوم و المرسوم 12/93 ألغى القانون رقم 25/88 المتعلق بتوجيه الإستثمارات.

3/ إمكانية أن تفتح الدولة شروط إمتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي للتنازل عن القطع الأرضية الموجودة في المناطق الخاصة. و هذا ما أكدته المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994.

¹ - أنظر: المادة 89 من القانون رقم 30/90 السابق ذكره.

² - أنظر: القانون رقم 25/91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية العدد 65 المؤرخة في 18 ديسمبر 1991.



كما صدر المرسوم التشريعي رقم 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 بنصه على منح الإمتياز في الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الإستثمار و الذي يمكن أن يتحول إلى تنازل بعد الإنتهاء من المشروع.

ويصدر المرسوم التشريعي 12/93 الذي كرس نظام الإمتياز و إمكانية تحويله إلى تنازل جاء الإمر 27/95¹ و من خلال المادة 96 منه و كذلك المادة 148 التي عدلت المادة 177 من المرسوم التشريعي 18/93 ليتأكد مبدأ تحويل عقد الإمتياز إلى تنازل.

وأهم ما فيها أن منح الإمتياز يكون بالمزاد العلني و الإستثناء يكون عن طريق التراضي مع بيان الحقوق التي يخولها حق الإمتياز (رخصة بناء، القروض، رهن إمتيازات) ويصدر المرسوم التنفيذي رقم 482/97² المحدد لكيفيات منح الإمتياز على قطع أرضية إستصلاحية لها طابع فلاحي (وقد نصت المادة 10 منه على الإمتياز في المناطق الخاصة) أما سنة 2001 فقد صدر الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الإستثمار و ألغى أحكام المرسوم التشريعي 12/93 من خلال المادة 35³ و نجد كذلك الأمر 08/06 المؤرخ في 15/07/2006 الذي عدل بالأمر 03/01.

¹- أنظر: الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 يتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية عدد 82 ، المؤرخة في 31 ديسمبر 1995 .

²- أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 489/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المحدد لكيفيات منح الإمتياز على قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية و أعبائه و شروطه، الجريدة الرسمية عدد 83 ، المؤرخة في 17 ديسمبر 1997.

³- أنظر: المادة 35 من المرسوم التشريعي رقم 12/91 السابق الذكر.



المطلب الثاني: الأصول المتبقية و الأصول الفائضة.

كانت الجزائر في ما مضى تنتهج سياسة دعم قائمة بذاتها للكثير من المؤسسات العمومية، لكن تغير النظام الاقتصادي المتبع من النظام الاشتراكي إلى النظام الرأسمالي خلف هذا الوضع مؤسسات مفلسة دخلت في إجراءات الخصخصة لكن بقي بعض يمارس نشاطه بشكل عادي.

وقد أصبحت هذه المؤسسات وجهة المستثمرين للبحث عن عقار لائم المشاريع الصناعية و عليه فهذا المطلب يتناول الفروع التالية:

الفرع الأول: الأصول المتبقية.

الفرع الثاني: الأصول الفائضة.

الفرع الأول: الأصول المتبقية.

إن الأصول المتبقية من الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة المتوفرة¹، ويتم تحصيلها طبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 العمومية كالاتي:

إعداد جرد للأصول المتبقية من طرف مصفي المؤسسات المحلة.

إرساله في مدة معينة محددة في القانون إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

تقديم الجرد إلى مدير أملاك مرفق ببطاقة تقنية لكل أصل متبقي.

¹ - أنظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09، المؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 23 مايو 2009.



تجسد عملية تسليم الجرد المرفق ببطاقة تقنية بكل أصل متبقي عن طريق محضر. توقيع محضر التسليم حضوريا من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة و 1111 العني مع إرفاق نسخة من الجرد بالميزانية الختامية للتصفية. تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل أصول الأملاك العقارية المتبقية في سجل الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة.

تشريع الدولة هذه الأملاك بدون مقابل مالي بإعتبار أن الأملاك المعنية تابعة للدولة.

الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة:

تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و الغير مستقلة المحلة المتوفرة¹ و هو نفس التعريف الذي جاء في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المحدد لشروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، غير أنه كان المقصود بالأصول العقارية المتبقية المعنية بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-152 حسب المادة 03 منه: « الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية المحلة، الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات الاقتصادية المحلة».

وبالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 09-153 المحدد لشروط و كفاءات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و الغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها، فقد إعتبر الأصول

¹ - سليمة كريفاي، إستغلال العقار الصناعي عن طريق عقد الإمتياز في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، 2012، ص 33.



المتبقية تلك الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة المتوفرة¹.

ولقد نصت المادة 26 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار على أنه: « تنشأ الدولة إنطلاقاً مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المنحلة قصد ضمان تمثيلها لتطوير الإستثمار حافظة عقارية وغير منقولة يسند تسييرها إلى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار».

و المقصود من نص المادة أن الدولة قد قامت بتكوين حافظة عقارية من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة و قد أوكلت تسييرها إلى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، وهذا ما أكدته المادة 08 من القانون رقم 02-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 .

إلا أن هذا النص لم يظهر إلى الوجود لعدم صدور نصوص تطبيقية له، لذا إرتأى المشرع الجزائري حل آخر إعتقد فيه سياسة إدماج هذه العقارات ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بما فيها العقارات المملوكة للخوادم و الموجودة ضمن هذه العقارات بعد تعويض ملاكها أو شرائها منهم، وذلك بتطبيق قواعد الإلتصاق المنصوص عليها بالمادة 783 و 784 من القانون المدني².

ولذلك كان المرسوم التنفيذي رقم 07-122 ملغى المؤرخ في 23/04/2007 المحدد لشروط و كفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية و الاقتصادية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

¹ - أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 09-153 السالف الذكر .

² - أنظر: المادة 783، 784 من الأمر رقم 75-78 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المضمن القانون المدني، المعدل و المتمم بالقانون 05-07 المؤرخ في 15 ماي 2005، الجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 .



الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية في المادة 3/5 صريح بشأن دمج الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة ضمن أملاك الدولة¹، و بعده الامر 04-08 المحدد لشروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية و المرسوم التنفيذي رقم 09-153 السابق الذكر خصوصا في المادة 02 منه على دمج الأصول المتبقية ضمن العقارات الخاضعة للإمتياز شرط أن تكون متوفرة أي تكون قد أدمجت ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بنصها: « تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير مستقلة المحلة المتوفرة ».

وقد تم إسناد تسيير الأصول المتبقية عن المؤسسات الاقتصادية المنحلة إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري².

الفرع الثاني: الأصول الفائضة.

طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-153 الأصول الفائضة هي الأصول التي تحوزها المؤسسات العمومية على سبيل الإنتفاع أو على سبيل التملك التي تعد غير لازمة موضوعيا لنشاطها و التي يجب على الدولة إسترجاعها تدريجيا طبقا لأحكام المادة

¹- أنظر: المادة 05 من المرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المحدد لشروط و كفيات 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 المؤرخة في 25 أبريل 2007 الملغى بالمرسوم التنفيذي 09-153 و المحدد لشروط و كفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها.

²- أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 السالفة الذكر.



85 من قانون المالية لسنة 2005 و طبقا للوائح مجلس المساهمة بمناسبة عملية خصصة المؤسسات الاقتصادية و يقصد بالأراضي غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية:

الأملك غير المستغلة و التي لم يتم ترخيصها لوجهة ما.

الأملك التي لا يتطابق إستعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.

الأملك المستقلة أو القابلة للفصل من مجموعات عقارية أوسع التي تملكها المؤسسات العمومية أو تكون تابعة للدولة و غير لازمة لنشاطاتها.

الأملك التي تغير نظامها القانوني بحكم أدوات التعمير و التي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الأساسي للمؤسسة العمومية.

الأملك المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

الأملك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية و المتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم و التي أعيد إدماجها عن الأملك الخاصة للدولة.

الأراضي التابعة لمناطق النشاطات المتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم¹.

الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية:

بالنسبة للأصول الفائضة فهي العقارات التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي بقيت قائمة في حالة نشاط أي المؤسسات التي لم يتم تخصيصها أو تصنيفها، حيث تعد الأصول الفائضة عقارات غير لازمة لنشاط المؤسسة الاقتصادية بمعنى أنها زائدة عن حاجات و متطلبات المؤسسة و قد عملت الدولة منذ مدة على إسترجاعها و طرحها في

¹ - أنظر: المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 السالف الذكر.



السوق العقارية بحيث كانت أولى المبادرات للقيام بذلك ما تضمنه نص المادة 85 من قانون التالية لسنة 2005¹.

وفقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-120 تسترجع الدولة الأراضي التي تعتبر كأصول فائضة و توزعها المؤسسات العمومية و غير اللازمة موضوعيا لنشاطاتها و يقصد بالأراضي غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة على الخصوص:

الأراضي غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لمؤسسة ما.

الأراضي المستقلة أو القابلة للفصل من مجموعات عقارية أو مع التي تمتلكها المؤسسات العمومية أو تكون تابعة للدولة و غير لازمة لنشاطها.

الأراضي المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة.

الأراضي التي لا يتطابق إستعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.

الأراضي التي تغير نظامها القانون بحكم أدوات التعمير و التي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الأساسي للمؤسسة².

أما المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المحدد لشروط و كفاءات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية و الغير مستقلة، الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية و تسييرها فقد حدد الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية بما يلي:

¹ - أنظر المادة 85 من القانون 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية 2005، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 30 ديسمبر 2004.

² - أنظر: المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 السالف الذكر.



الأملك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم التنفيذي 09-153.

الأملك العقارية التي لا يتطابق إستعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.

الأملك العقارية أو القابلة للفصل من مجتمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة و غير اللازمة لنشاطاتها.

الأملك العقارية التي تغبر طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير و التي أصبحا لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية¹.

المطلب الثالث: الأجهزة المهياة و المسيرة لحافضة العقار الصناعي

تقوم الأجهزة المستحدثة بموجب القوانين على تسيير حافضة العقار الصناعي و هي على نوعين: أجهزة مركزية وطنية و أخرى لا مركزية محلية و هذا ما يتناوله هذا المطلب من خلال الفرعين المواليين:

الفرع الأول: الهيئات الوطنية و المؤسسات العمومية المسيرة لحافضة العقار الصناعي.

الفرع الثاني: الهيئات المحلية المسيرة لحافضة العقار الصناعي.

الفرع الأول: الهيئات الوطنية و المؤسسات العمومية المسيرة لحافضة العقار الصناعي.

أولاً: الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.

¹ - أنظر: المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 السالف الذكر.



أنشأت الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119/07¹ المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونه الأساسي، وحسب المادة الأولى منه فهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي، وتخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة و تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، ومقرها في الجزائر العاصمة ويمكن إنشاء هيكل محلية للوكالة عبر كامل التراب الوطني.

ولقد حدد المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه المهام الموكلة للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و هي كما يلي:

1. حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المعدل و المتمم، بالتسيير و الترقية و الوساطة و الضبط العقاري للأماكن الخاصة للدولة، الموجودة في المناطق الصناعية و في مناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط.
2. حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المعدل و المتمم تتولى مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي و تقدم لهذا الغرض المعلومات حول الغرض و الطلب العقاري و توجهات السوق العقاري و آفاقه².

¹- أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية المؤرخة في 25/04/2007، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 19 مارس 2012، الجريدة الرسمية العدد 25 المؤرخة في 23 مارس 2012.

²- أنظر: المادة من 09 إلى 10 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 السالف الذكر.



3. كما للوكالة حسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 126/12 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 126/07 المضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، صفة المرقى العقاري¹، وهي مؤهلة بهذه الصفة للقيام بما يلي:

- تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية و مناطق النشاطات و كل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي.
- إنجاز بنايات ذات طابع صناعي و تجاري.
- وهي أيضا مؤهلة بصفة مباشرة أو غير مباشرة بتسيير المناطق الصناعية و مناطق النشاطات.

ثانيا/ الوزير المكلف بالتنمية الصناعية و ترقية الإستثمارات.

الوزير منصب سياسي و بهذه الصفة يمارس الوزير المكلف بالسياسة يعتبر مسؤول عنها أما رئيس الجمهورية في ظل الدستور الحالي، وهو يرأس الإدارة الوزارية، وبهذه الصفة يمارس نشاط إداري واسع.

وقد حدد المرسوم التنفيذي 16/11 المؤرخ في 25 يناير 2011 صلاحيات وزير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الإستثمار²، حيث نصت المادة الأولى منه: « في إطار السياسة الوطنية في المجال الصناعي و ترقية الإستثمار كما يتلح و يراقب تطبيق هذه السياسة طبقا للقوانين المعمول بها».

و بعنوان العقار الصناعي و ترقية الإستثمار تنص المادة 09 من نفس المرسوم على أنه:

¹- أنظر: المادة 03 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 06 مارس 2011.

²- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 16/11 المؤرخ في 25 يناير 2011 المتضمن صلاحيات وزير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية عدد 05 المؤرخة في 26 يناير 2011.



- يسهر على تناسق مجموعة التدابير و الأجهزة المحفزة على تطوير الإستثمار، كما يقترح التحسينات الضرورية.
- يقترح أي نشاط و إجراء يرمي إلى تطوير السوق المالي ووضع وسائل للتمويل تكون مكيفة مع الإستثمار.
- يضمن متابعة المشاريع الإستثمارية الكبرى.
- يشارك في تحسين شروط الحصول على العقار الاقتصادي.
- يسهر على وضع مؤسسات و هيئات الوساطة و تنظيم السوق العقاري الاقتصادي و السير الحسن لها.
- يشجع على خلق مناطق صناعية جديدة و مناطق نشاط لها علاقة بتطوير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة.
- ينفذ برنامج التطهير و إعادة التهيئة و ترقية المناطق الصناعية و مناطق النشاط و يضمن متابعة تطبيق قرارات المجلس الوطني للإستثمار.

ثالثا/ مجلس الوزراء و المجلس الوطني للإستثمار.

1. مجلس الوزراء:

يتكون مجلس الوزراء من جميع الطاقم التنفيذي المكون من جميع الوزراء المشكلين للحكومة المعينة بموجب مرسوم رئاسي يترأس رئيس الجمهورية مجلس الوزراء طبقا للصلاحيات المحددة له في الدستور و بيت المجلس في القضايا و الملفات الوطنية المتعلقة بتنفيذ برنامج رئيس الجمهورية و بين تلك الملفات و القضايا منح الإمتياز على أراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية¹، إذ ان الترخيص بمنح الإمتياز عن طريق التراضي يكون بناء على قرار من الوزراء الذي يعتبر شرطا وجوبيا

¹-أنظر المادة 77 فقرة 04 من دستور 1996، المعدل بالقانون 19/08 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 المتضمن تعديل الدستور، الجريدة الرسمية عدد 63 المؤرخة في 16 نوفمبر 2008.



و هذا حسب المادة 06 من الأمر 08/04 و المشاريع التي تكون لمنح الإمتياز عن طريق التراضي هي تلك التي لها طابع الأولوية و تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن و المحدثه لمناصب الشغل أو القيمة المضافة و تساهم في تنمية المناطق المحروسة، و يكون الترخيص بمنح الإمتياز عن طريق التراضي من طرف مجلس الوزراء بناء على إقتراح من المجلس الوطني للإستثمار.

2. المجلس الوطني للإستثمار:

يعتبر المجلس الوطني للإستثمار من أجهزة الإستثمار التي تم إنشاؤها بموجب الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار¹ في الفصل الأول الذي جاء بعنوان المجلس الوطني للإستثمار من الباب الرابع الذي جاء بعنوان « أجهزة الإستثمار » ضمن المواد من 18 إلى 20 منه، حيث جاء فيه: « ينشأ مجلس وطني للإستثمار يدعى في طلب النص المجلس، يرأسه رئيس الحكومة ».

ولكن سرعان ما تم تعديل الأمر رقم 01/01 بموجب الأمر 08/06 المتعلق بتطوير الإستثمار، الذي ألغى المادتين 19 و 20 من الأمر رقم 03/01 و عدل المادة 18 السابق الذكر و التي أصبحت تنص بعد التعديل على أنه: « ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الإستثمارات، مجلس وطني للإستثمار.... و يوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة ».

وتم تنظيم المجلس الوطني للإستثمار بالمرسوم التنفيذي رقم 355/06² المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للإستثمار و تشكيلته و تنظيمه و تسييره، الذي جاء تماشياً مع محتوى الأمر 08/06 المتعلق بتطوير الإستثمار.

¹- أنظر: المادة 18 من الأمر رقم 03/01 السالف الذكر.

²- أنظر: المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 355/06 السالف الذكر.



أ. تنظيم المجلس الوطني لتطوير الإستثمار:

يتكون المجلس من الأعضاء الذين حددتهم المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 355/06¹ سالف الذكر، يجتمع المجلس مرة كل 03 أشهر على الأقل و يمكن إستدعائه عند الحاجة بناء على طلب من رئيسه أو بطلب أحد أعضائها، و تنوع أعمال المجلس بقرار و توصيات أحد أعضائه، وتنوع أعمال المجلس بقرار و توصيات و آراء طبقا للمادة 05 و 06 من نفس المرسوم التنفيذي.

ب. مهام المجلس الوطن للإستثمار:

تتمثل مجمل مهام المجلس الوطني للإستثمار بكونه²:

- يقترح إستراتيجية تطوير الإستثمار و أولوياته .
- يدرس البرنامج الوطني لترقية الإستثمار و يوافق عليه و يحدد الأهداف في مجال الإستثمار .
- يقترح ملائمة التدابير التحفيزية للإستثمار مع التطورات الملحوظة.
- يدرس مقاييس تحديد مشاريع التي تكتسي أهمية بالنسبة للإقتصاد الوطني و يوافق عليها.
- يفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الإستثنائي.
- يضبط قائمة النفقات التي يمكن إقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الإستثمار و ترقيته.
- يقترح على الحكومة كل التدابير الضرورية لتنفيذ إجراءات دعم الإستثمار.

¹ - أنظر: المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 355/06 السالف الذكر .

² - أنظر: المواد 10، 11، 12، 13 من الأمر رقم 03/01 السالف الذكر .



- يحث على إنشاء و تطوير مؤسسات و أدوات مالية ملائمة لتمويل الإستثمار و يشجع على ذلك و يعالج كل مسألة أخرى متعلقة بالإستثمار.

رابعاً: الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (ANDI):

تصنف الوكالة الوطنية للإستثمار ضمن المرافق العامة ذات الطابع الوطني و ذلك لإرتباطها بشخص معنوي عام هو الدولة¹ حسب ما جاء في المادة 21 من الأمر 03/01 المعدل هي عبارة عن مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي، اما المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار و تنظيمها و سيرها، فقد أضاف خلال المادة 01 منه أنها ذات طابع إداري، و حسب المادة 02 من نفس المرسوم التنفيذي فمقر الوكالة في الجزائر العاصمة، كما لها هياكل غير مركزية على المستوى المحلي.

مهام الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار:

من اجل السير الحسن للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار و القيام بمهامها بكل دقة حدد لها جملة من المهام منها ما هو منصوص عليه في الأمر 03/01 و أخرى منصوص عليها في المرسوم التنفيذي 356/06 و هي كالآتي:

أ. المهام المنصوص عليها في الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار.

- ضمان ترقية الإستثمارات و تطويرها و متابعتها.
- إستقبال المستثمرين المقيمين و غير المقيمين و إعلامهم و مساعدتهم.
- منح المزايا المرتبطة بالإستثمار.

¹- عبد القادر بابا، سياسة الإستثمارات في الجزائر وتحديات التنمية في ظل التطورات العالمية اراهنة، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2014، ص 157.



- التأكد من إحترام الإلتزامات التي تعهد بها المستثمرين¹.

ب. المهام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 356/06 :

وهنا نتحدث عن مهمة الوكالة التي جاءت بعنوان المساهمة في تسيير العقار الاقتصادي و هي:

- إعلام المستثمرين عن توفر الأوعية العقارية.
- ضمان تسيير الحافظة العقارية الموجهة للإستثمار.
- تجميع كل معلومات المفيدة لفائدة بنك المعطيات العقارية المؤسس على مستوى الوزارة المكلفة بترقية الإستثمار.
- تمثيل الوكالة على مستوى الأجهزة المتداولة للهيئات المحاية المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي².

الفرع الثاني: الهيئات المحلية المسيرة لحافظة العقار الصناعي.

أولا/ الوالي:

يعين الولاية بموجب المرسوم الرئاسي الصادر عن رئيس الجمهورية طبقا للمادة 78 فقرة 09 من الدستور³ و في إطار الصلاحيات المخولة فهو يعمل للممثل الدولة على المستوى الإقليمي إذ هو القائد الإداري و حلقة الإتصال بين الولاية و السلطة المركزية فهو

¹-أنظر: المادة 21 من الأمر 03/01 السالف الذكر.

²-أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار و تنظيمها و سيرها، الجريدة الرسمية عدد 65 المؤرخة في 11 أكتوبر 2006.

³- دستور 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 438/96 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، الجريدة الرسمية عدد 76 المؤرخة في 08 ديسمبر 1996 المعدل و المتمم بموجب القانون 03/02 المؤرخ في 10 أبريل 2002، المتضمن تعديل الدستور، الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 14 أبريل 2002.



المتصرف بسلطة الدولة وهو مندوب الحكومة و الممثل المباشر الوحيد لكل وزير من الوزراء في نفس الوقت يعتبر كمثل للولاية كشخصية معنوية إقليمية و بهذه الصفة فهو الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي في تسيير حافظة العقار الصناعي.

فإن الوالي فيما يخص الأراضي التابعة لأملك الدولة الخاصة ما فيها الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية و الأراضي الفائضة المسترجعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

فالوالي هو المتصرف برخص بمنح الإمتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي بموجب قرار صادر منه و هذا ما نصت عليه المادة 05 من القانون 10/06¹ و كذلك الأمر 04/08² الذي ألغى الأمر 11/06 فبموجب المادة 05 فقرة 04 فإن الترخيص يمنح الإمتياز بقرار من الوالي المختص إقليميا بإقتراح اللجنة المحددة بموجب التنظيم فحاليا للجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات و ضبط العقار³

ثانيا/ المدير الولائي لأملك الدولة.

يمنح وزير المالية تقوضا للمدير الولائي لأملك الدولة على مستوى الولاية لإدارة أملك الدولة إقليميا بما فيها الموجهة للإستثمار، فتتص المادة 120 فقرة 02 من قانون الأملك الوطنية 03/90 المعدل و المتمم بالقانون 04/08 على أن يتصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة بجميع عقود التسيير و التصرف التي تضم الأملك الوطنية الخاصة التابعة للدولة يتصرف الوزير المكلف بالمالية و من أجل تسيير الأملك التابعة للدولة على المستوى الإقليمي في إطار عدم التركيز إلى هناك نفويض من وزير المالية

¹ - أنظر: القانون رقم 10/06 المؤرخ في 24 جوان 2006، المتضمن إلغاء الأمر 02/03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية، العدد 42 المؤرخة في 25 جوان 2006.

² - أنظر: الأمر 04/08 السالف الذكر.

³ - ساسي سليم، المرجع السابق، ص 48 ص 49.



بمقتضى المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23¹ المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها لأنه يمكن للوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 02 و 03 من المادة 120 من القانون 30/90 أن يمنح تفويضا بموجب قرار للمدير الولائي للأملاك الدولة لإعادة العقود التي تضم الأملاك العقارية الخاصة للدولة و إعطائها الطابع الرسمي و السهر على حفظها.

أما العقار الصناعي أو الموجه للإستثمار في المخصص من أراضي أملاك الدولة الخاصة تنص المادة 10 من الأمر رقم 04/08 على أن لا يكرس عقد الإمتياز المذكور في المادة 04 بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقة بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الإستثمار و كذا بنود و شروط منح الإمتياز و بهذه الصفة فإن مدير أملاك الدولة يعتبر بصفة موثق الدولة و الجماعات المحلية أو الموثق الذي إختارت الإدارة اللجوء إليه.

إلا أنه من خلال الأمر 04/08 فإن القانون هو الذي عينه على أساس أنه في نفس الوقت يسهر على متابعة إستغلال الأراضي الموجهة للإستثمار بمعية الأجهزة الأخرى و لهذا نصت المادة 12 من الأمر 04/02 المؤرخ في 2008/09/01 على: « يترتب على كل إخلال من المستفيد من الإمتياز للتشريع الساري المفعول و الإلتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء، إتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الإمتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا»².

ثالثا/ اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات و ضبط العقار (CALIPAF):

¹ - أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها، و يضبط كفيات ذلك، الجريدة الرسمية، عدد 60 المؤرخة في 24 نوفمبر 1991.

² - خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 154.



أنشأت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120/07 المؤرخ في 2007/04/23¹ المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات وضبط العقار و تشكيلتها و سيرها، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20/10، و تطبيقا للمادة 05 من الأمر 11/06 المحدد لشروط و كفاءات إستغلال الأملاك الوطنية الخاصة لإنجاز المشاريع الإستثمارية عن طريق التنازل و الإمتياز.

1. مهام اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات و ضبط العقار:

- تحديد إستراتيجية الإستثمار على مستوى الولاية.
- المساهمة في ضبط الإستعمال الرشيد للعقار الموجه للإستثمار التي تحددها الولاية مع أحد التجهيزات العمومية بعين الإعتبار.
- مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العمومية و الخاصة لإنشاء أراضي مهياة و مجهزة تكون موجهة لإستقبال الإستثمارات.
- مساعدة المستثمرين في تحديد الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الإستثمارية عليها.
- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
- إقتراح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات.
- متابعة إقامة و إنجاز المشاريع الإستثمارية و تقييمها.
- وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للإستثمار تحت تصرف المستثمرين بواسطة وسائل الإتصال².

¹-أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 120/07، المؤرخ في 2007/04/23، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 2007/04/26 الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 20/10 المؤرخ في 12 يناير 2010، الجريدة الرسمية عدد 04 المؤرخة في 14 يناير 2010.

²-أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 20/10 المؤرخ في 12 يناير 2010، يتضمن تنظيم المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمار و ضبط العقار و 11111 و سيرها، الجريدة الرسمية عدد 04 المؤرخة في 17 يناير 210.



2. تنظيم اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات و ضبط العقار:

تضم اللجنة الأعضاء المذكورين في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 20/10 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها حسب المادة 04 من نفس المرسوم تجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر كما دعت الضرورة إلى ذلك.

غير أن المشرع طبقا للمادة 48 من الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 23 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 و التي تعدل المادة 05 من الأمر رقم 04/08 السابق الذكر، تم التخلي عن هذه اللجنة و صدرت في هذا الشأن التعليمات الوزارية المشتركة 001 المؤرخة في 06 أوت 2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ الأحكام المتعلقة بمنح الإمتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الإستثمارية.



خلاصة الفصل الأول:

ما يمكن استخلاصه من هذا الفصل, هو أن المشرع الجزائري رغم انه لم يضع تعريفا محددًا 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.

كما انه كون عدة هيأت و مؤسسات لتسييرها و التي لم تصل إلى تحقيق الأهداف المرجوة منها لكثرتها و عدم فعاليتها, لذلك وجه اهتمامه في الآونة الأخيرة إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و هيأتها المحلية, وعول عليها لتنظيم و تسيير العقار الصناعي.

الفصل الثاني:

تنظيم العقار الصناعي و المنازعات
المتعلقة به



الفصل الثاني: تنظيم العقار الصناعي و المنازعات المتعلقة به.

عمل المشرع الجزائري على تنظيم العقار الصناعي في منطقتين متميزتين وكل منطقة منهما أحكامها القانونية الخاصة بها حيث أوجد ما أسماه بالمناطق الصناعية وأوجد أيضا مناطق النشاطات وقد نجم عن كلاهما جملة من المنازعات التي تتباينت عن بعضهما سواء من أجل اكتساب العقار الصناعي أو تحويل ملكيته أو استغلاله.

وعليه يتضمن هذا الفصل المباحث التالية:

- المبحث الأول: المناطق الصناعية ومناطق النشاطات
- المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي



المبحث الأول: المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

إذا كان لكل عقار مجاله الذي يقع فيه فإن العقار الصناعي يمكن أن نجده في منطقتين مختلفتين عن بعضهما من حيث الأحكام القانونية ألا وهما المناطق الصناعية ومناطق النشاطات ومنه يتضمن هذا المبحث المطالب التالية:

المطلب الأول: تعريف وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

المطلب الثاني: الفرق بين المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

المطلب الثالث: تحديد الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية

المطلب الأول: تعريف وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

إن المشرع الجزائري أهمية بالغة للمناطق الصناعية نظرا لأهميتها الاقتصادية ووطنيا ومحليا ووضع برنامجا خاصا لتوزيع هذه المناطق عبر الوطن واستمدت هيئات خاصة من أجل تسييرها وتهيئتها أما لمناطق النشاطات أحكاما خاصة تختلف عن المناطق الصناعية نظرا للطبيعة القانونية التي تتميز بها وكذا لموقعها وغيرها من الفروقات.

ومنه يتضمن هذا المطلب الفروع التالية:

الفرع الأول: المناطق الصناعية.

الفرع الثاني: مناطق النشاطات.

الفرع الأول: 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 الصناعية¹: «عبارة عن مساحة أرضية مهيئة 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».

أما بالنسبة للجزائر فكان أول ظهر لها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 45/73 المتضمن إحداث لجنة استثمارية لتهيئة المناطق الصناعية، تكلف بهندسة المدن².

تكلف اللجنة المذكورة في المادة الأولى سالف الذكر، بجمع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني، ولقد جاء في نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 45/73 ترقية المناطق الصناعية على أحسن وجه وتنمية مناطق العمران المعنية.

كما حدد المرسوم التنفيذي رقم 45/73 سابق الذكر، شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات والولايات، وعبر كامل التراب الوطن³.

ولقد تمت إدارة المناطق بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/84، المتعلق إدارة المناطق الصناعية، وتولت مهمة تسيير المناطق الصناعية إلى مؤسسات تم إحداثها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 56/84، المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، حيث جاء في المادة الأولى منه: «يخضع انتقالياً تنظيم مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية وعملها»

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

² - أنظر: المادة (01) من المرسوم التنفيذي رقم 45/73، المؤرخ في 18 فيفري 1973، المتضمن إحداث لجنة استثمارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد (20)، المؤرخة في 19 فيفري 1973.

³ - بوجدرة مخلوف، المرجع السابق، ص 12.



المنصوص عليها في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 55/84¹.

تسيير المناطق الصناعية

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 56/84 المؤرخ في 03 ماي 1984 والمتعلق بتسيير المناطق الصناعية فقد أسند مهمة تسيير المناطق الصناعية إلى مؤسسات اقتصادية، وفي هذا الإطار ظهرت مؤسسات التسيير بصفة مؤقتة إلى حين تحديد المعيار القانوني المطبق على هذه المؤسسات وقد عهدت مهمة تسييرها إلى أجهزة عديدة نذكر منها:

أولاً: المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية:

استنادا إلى المرسوم التنفيذي رقم 276/80² المتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني، ومن بين المهام التي أوكلت للمركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية حسب ما جاء في الفقرة الثانية من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 276/80 المذكور أعلاه على أن: «إنجاز الدراسات المتعلقة بمناطق السكن الجديدة والمناطق الحضرية الجديدة ذات الوظيفة النوعية والمناطق التي تعاد هيكلتها أو تجدد، والمناطق النوعية كالمناطق الصناعية³.

ثانياً: مؤسسات تسيير المناطق الصناعية

تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 56/84 سالف الذكر، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية محلية ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي،

¹ - أنظر: المادة (01) من المرسوم التنفيذي رقم 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، الجريدة الرسمية، العدد (10)، المؤرخة في 03 مارس 1984.

² - أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 276/80، المؤرخ في 22 نوفمبر 1980، المتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني، الجريدة الرسمية، العدد (48)، المؤرخة في 25 نوفمبر 1980.

³ - أمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2010، ص 23.



تخضع لأحكام المرسوم التشريعي رقم 200/83، حيث جاء في المادة الأولى منه: «يمكن للولايات والبلديات في نطاق تسيير مصالحها العمومية أن تنشأ مؤسسات تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي¹.

وتنشأ هذه المؤسسات بمرسوم الذي يحدد الوصايا عليها ومقرها حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 56/84 الذي نظم كيفية إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بولاية سكيكدة، والبعض ينشأ بموجب قرار وزاري مشترك كمؤسسة تسيير المناطق الصناعية بالبلدية، وبعد قيام الأجهزة المهيئة بأعمال التجزئة للعقارات والتهيئات، تقوم المؤسسات بإعادة التنازل عنها بواسطة عقود توثيقية ومشهرة لصالح المستثمرين، أما بالنسبة للأشغال التي تجعل المناطق الصناعية عقارا مخدوما أو الارتفاقات الإدارية كتمرير خط للسكك الحديدية فإنه يقع على عاتق المؤسسات المتوقعة القيام بتلك الأشغال².

الطبيعة القانونية للمناطق الصناعية

في عهد الاحتلال الفرنسي، أنشئ بموجب المقرر 11/56 المعتمد بالمرسوم التنفيذي المؤرخ في 1956/04/12 مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري سيمر بالصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية (CADAT) من اختصاصاته³ اكتساب العقارات والأراضي، اللازمة بالتراضي أو عن طريق نزع الملكية لتخصيصها في إنشاء مناطق صناعية أو سكنية، ثم التنازل عنها لصالح المستثمرين في حالتها الأصلية أو بعد التهيئة.

¹ - أنظر: المادة (01) من المرسوم التشريعي رقم 200/83، المؤرخ في 19 مارس 1983، المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد (12)، المؤرخة في 22 مارس 1983.

² - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 15.

³ - أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 275/80 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980، المتضمن حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية، العدد (48)، المؤرخة في 25 نوفمبر 1980.



وبعد الاستقلال، استمرت صلاحيات ومهام الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية في مجال اكتساب الأراضي لإنشاء المناطق الصناعية، ثم التنازل عنها لصالح المستثمرين، وبعد حله احتفظت المؤسسات العمومية التي حلت محلها (URB) بنفس الصلاحيات¹ التي كان يمارسها الصندوق في مجال شراء الأراضي لإنجاز المناطق الصناعية وبيعها للمستثمرين².

وللحد من تعدد المنصرفين في المناطق الصناعية، والتي طالها الفساد الإداري، لاسيما تحويل الأراضي المتواجدة فيها عن مهمتها الأساسية، أعادت السلطة ترتيب الأوضاع من خلال إسناد تسيير قطع الأراضي المتوفرة التي بقيت ملك للهيئة المالكة للمنطقة الصناعية والمتمثلة في الهيئات المتعده بالترقية العقارية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 153/09 الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 122/07 سالف الذكر، حيث تنص المادة 03 فقرة 06 على ما يلي:

«تعتبر زيادة على ذلك أصولا فائضة، الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية المتوفرة عند نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتضيف المادة 11 من نفس المرسوم، «ويتم إدماج الأملاك العقارية الفائضة والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية ضمن الأملاك الخاصة للدولة مجاناً».

ومن خلال هذه المواد باستثناء الأراضي التي يمتلكها المستثمرين العموميين أو الخواص قبل تخلي الدولة عن صيغة التنازل لصالح حق الامتياز، الأراضي المتوفرة في

¹ - أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 154/83 المؤرخ في 05 مارس 1983 المتضمن حل المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني، الجريدة الرسمية، العدد (10)، المؤرخة في 08 مارس 1983.

² - أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن إدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد (01)، المؤرخة في 06 مارس 1984.



المناطق الصناعية التي كانت تمتلكها الهيئات المتعده بالترقية العقارية، بمعنى لم يأخذ بشأنها تعهدات اتجاه المستفيدين، هي حسب المادة 11 من الأملاك الخاصة للدولة¹.

الفرع الثاني: تعريف مناطق النشاطات

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 الأمر رقم 26/74، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات²، حيث جاء في المادة الأولى منه، «تتكون احتياطات عقارية لصالح البلديات طبقا لأحكام هذا الأمر». من أراض من كل نوع أو من أراض تابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو الأفراد³، تقام عليها مشاريع استثمارات صناعية قصد الدفع بالتنمية الاقتصادية على مستوى ولايات الوطن بكل بلدياتها، وقد أصدر المشرع الجزائري جملة من النصوص التنظيمية قصد ضبط كفاءات اقتناء الأراضي المكونة لمناطق النشاطات من قبل البلديات فبين المرسوم التنفيذي رقم 29/76 المتضمن تحديد الكفاءات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للاحتياطات العقارية، إن الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية يمكن التصرف فيها، ويتم التصرف فيها أو نقل ملكيتها بعوض على أساس تقييم يأخذ بالحسبان النفقات التي ترتبت على البلدية،

¹ - خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 60، 61.

² - أنظر: المادة (01) من الأمر رقم 26/74، المؤرخ في 20 فبراير 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية، العدد (19)، المؤرخة في 25 فبراير 1974.

³ - أنظر: المادة (02) من الأمر رقم 26/74 نفسه.



ويجب أن يكون نقل ملكية الاحتياطات العقارية للبلدية موضوع مداولة للمجلس الشعبي خاضعة لموافقة الوالي¹.

تسيير مناطق النشاطات

لقد أسندت مهمة تسيير مناطق النشاطات في أول الأمر إلى البلديات بمقتضى الأمر رقم 26/74 المتضمن تكون احتياطات عقارية لصالح البلديات ثم أحلت إلى الوكالة العقارية الوطنية تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/86 المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي².

وتتولى الوكالة العقارية المبادرة بأي إجراء من طبيعته أن يسهل عمل البلديات وتحقيق الأهداف المسطرة لها في مجال الاحتياطات العقارية والبرمجة والتسيير العمراني كما تتولى تطبيق ذلك³.

كما خول المرسوم التنفيذي رقم 04/86 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية البلديات بغية تنفيذ عمليات تكوين احتياطاتها العقارية وبيعها، أن تنشأ في كل بلدية مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي، غير أنه تم إلغاء المرسومين رقم 405/90 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك.

¹ - أنظر: المادتين 01 و02 من المرسوم التنفيذي رقم 29/74، المؤرخ في 07 فبراير 1976، المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع التابعة للاحتياطات العقارية، الجريدة الرسمية، العدد (12)، المؤرخة في 27 فبراير 1976.

² - أنظر: المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 03/86 المؤرخ في 7 يناير 1986 المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، الجريدة الرسمية، العدد (01)، المؤرخة في 8 يناير 1986.

³ أنظر: المادة (03) من المرسوم التنفيذي رقم 03/86 نفسه.



حيث جاء في المادة الأولى منه: «يحدد هذا المرسوم قواعد إحداث الهيئات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين»¹

غير أنه تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، بالمرسوم التنفيذي رقم 408/03 حيث أسندت المادة 02 منه إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، مهمة تسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية مع إمكانية إنشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات والدوائر للولاية نفسها².

وبالرجوع إلى تقرير وزارة الصناعة لسنة 1998 وتحليل الإحصاءات المرفقة بهذا التقرير يتضح أن نسبة كبيرة من المناطق الصناعية، مسيرة من طرف البلديات والوكالات العقارية المحلية والبعض منها مسير من قبل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، كما هو الحال بالنسبة لمؤسسة تسيير المناطق الصناعية لبرج منايل مثلا التي تسيير عدد من مناطق النشاطات بولاية بومرداس³.

الطبيعة القانونية لمناطق النشاطات

استخدم رصيد الاحتياطات العقارية البلدية، الذي أدمج فيه جميع الأراضي الواقعة الحدود العمرانية مهما كانت طبيعتها القانونية⁴، كوعاء لإنشاء هذه المناطق، حيث في

¹ - أنظر: المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 408/ 03، المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 405/90، الجريدة الرسمية، العدد (68)، المؤرخة في 09 نوفمبر 2003.

² - أنظر: المادة (01) من المرسوم التنفيذي رقم 405/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية لتسيير وتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد (56)، المؤرخة في 19 نوفمبر 1990.

³ - أمال مشتى، المرجع السابق، ص 36.

⁴ - أنظر: المادة 05 من الأمر 26/74، المتضمن تكوين الاحتياطات للبلدية الملغى سالف الذكر بموجب القانون 25/90 المتضمن توجيه العقاري.



العهد الاشتراكي، باعتبار مناطق النشاطات تدخل في أملاك الجماعات المحلية، فهي تدخل في ملكية الدولة، لأنه حسب المادة¹14 من دستور 1976 جميع الأملاك الوطنية بما فيها التابعة للجماعات المحلية تمثل ملكية الدولة، وإدماج الأملاك الوطنية في ملكية الدولة بما فيها أملاك الجماعات له أبعاد إيديولوجية، مفادها أن الدولة الخولة الوحيد لتملك وسائل الإنتاج.

لكن في ظل قانون الأملاك الوطنية 16/86² اعتبرت مناطق النشاطات حسب مفهوم المادة 22 فقرة 03 من الأملاك المتخصصة للجماعات وقد أكدت ذلك المادة 25 فقرة 03 والتي تنص «تدخل ضمن الأملاك المستخصة الأراضي الداخلة في الحدود العمرانية التي آلت للبلدية، بحيث يمكن أن تكون محل التنازل عنها».

فبصدور القانون 30/90³ المتعلق بالأملاك الوطنية حيث ومن خلال المادة 3 منه عرف الأملاك الخاصة بأنها هي التي تؤدي وظيفة امتلاكه ومالية وتدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة حيث تعود ملكيتها للجماعات المحلية والوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين لكن تخضع في استغلال إلى الامتياز الغير قابل للتنازل ويرجع ذلك إلى أن هذه المناطق أصبحت تدرج ضمن الأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

¹ - أنظر: المادة 14 من دستور 1976 الصادر بموجب الأمر 97/76 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976، المتضمن تحدد ملكية الدولة بأنها الملكية المحوزة من طرف المجموعة الوطنية التي تمتلكها الدولة، الجريدة الرسمية، العدد (94) المؤرخة في 24 نوفمبر 1976.

² - أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 119/07، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، سالف الذكر.

³ - أنظر: قانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 03 أوت 2008، الجريدة الرسمية، العدد (52)، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.



المطلب الثاني: التمييز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

كثيرا ما تختلط المفاهيم حول المناطق الصناعية و مناطق النشاطات, لذلك نجد المشرع الجزائري قد وضع لكل منهما أحكاما قانونية خاصة.

وهذا ما يتضمنه المطلب من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول : التمييز بين المناطق الصناعية و مناطق النشاطات من حيث النشأة و النظام القانوني.

الفرع الثاني : التمييز بين المناطق الصناعية و مناطق النشاطات من حيث الموقع و المساحة و النشاطات الموجودة على مستوى كل منطقة.

الفرع الأول: التمييز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاطات من حيث النشأة والنظام القانوني

لقد تم إنشاء مناطق النشاطات بموجب الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 المتضمن تكون احتياطات عقارية لصالح البلديات¹, حيث نصت الفقرة الأولى من المادة 10 على أنه: «تخصص الاحتياطات العقارية البلدية لأساس استثمارات الدولة والجماعات العمومية والجماعات المحلية من كل نوع».

في حين أن المناطق الصناعية أنشئت قبل استرجاع السيادة الوطنية وبقيت منظمة بنفس النصوص القانونية، ولم يوضع لها نص إلا في سنة 1973 بموجب المرسوم رقم 45/73 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية.

¹ - أنظر: الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فبراير 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية، العدد (19)، المؤرخة في 25 فبراير 1974 ملغى.



والملاحظ أن نشأة المناطق الصناعية ومناطق النشاطات كانت في نفس الفقرة التي توجهت فيها سياسة الدولة نحو التصنيع، فأنشئت المناطق الصناعية الكبرى، وأنشئت مناطق النشاطات على مستوى المحلي لتحريك وتيرة التنمية، خاصة فيما يتعلق بخلق مناصب الشغل وتشجيع الاستثمارات المتوسطة والصغيرة.

لقد عرفت المناطق الصناعية في تنظيمها مجموعة من النصوص القانونية بداية من المرسوم رقم 45/73 ثم صدور المرسوم رقم 55/84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ثم المرسوم رقم 56/84 المؤرخ في 3 مارس سنة 1984، المتعلق بتنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها¹، ثم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984، الذي يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية².

لكن بالنسبة لمناطق النشاطات فلم يصدر بشأنها نص خاص يتعلق بعملية تنظيمها أو تحديد كيفية تسييرها، فيما عدا خضوعها للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري³، الذي ألغى الأمر رقم 26/74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية للبلديات.

الفرع الثاني: التميز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاطات من حيث الموقع والمساحة والنشاطات الموجودة على مستوى كل منطقة

¹ - أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، الجريدة الرسمية، العدد (10)، المؤرخة في 03 مارس 1984.

² - أنظر: القرار الوزاري مشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد (10)، المؤرخة في 06 مارس 1984.

³ - أنظر: القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد (49)، المؤرخة في 19 نوفمبر 1990.



مراعاة التكلفة وسهولة تجميع متطلبات المنشأة الصناعية¹ ومادتها الأولية، توزيع إنتاجها، بالإضافة إلى الآثار التي تتولها على المحيط والبيئة المحيطة بها وباعتبارات أخرى منها نوع الصناعة، القرب من شبكة المواصلات، القرب من التجمعات السكنية للاستفادة من العمالة، وسهولة تسويق وتوزيع منتوجاتها الصناعية، ومراعاة اتجاه الرياح السائدة وعلاقتها بالتجمعات السكنية وكذا وجود شبكات كهربائية ذات توتر عالي، وأخيرا توفير المياه، ووجود مجاري لصرف المياه المستعملة لتجنب ركودها هذا فيما يخص النشاط الموجود على مستوى المنطقتين.

أما فيما يخص الموقع والمساحة يكون الفرق كآتي:

- حجم مناطق النشاطات أقل نسبيا من حجم المناطق الصناعية حيث لا تتعدى مساحتها 100 هكتار، فنجد أن 30% تبلغ مساحتها الفردية أقل من 5 هكتار و14% منها تفوق مساحتها 25 هكتار لمن هذا لا يمنع من أن العديد من المناطق الصناعية كثيرا ما تتوفر على مساحات أقل بكثير من مساحة منطقة النشاطات.
- إذا كانت المناطق الصناعية مركبات ووحدات صناعية كبيرة فإن مناطق النشاطات لا تحتوي في غالب الأحيان، إلا على وحدات صغيرة ومتوسطة إضافة إلى نشاطات تابعة لقطاع الخدمات (توزيع، تجارة بالجملة، تخزين...)²
- مناطق النشاطات كسب محدد بصفة دقيقة وقد تكون في بعض الأحيان مندمجة مع النسيج العمران كما أنها ليست لها مؤسسة خاصة بتسييرها على عكس المناطق الصناعية.

¹ - أنظر: تقرير وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة حول برنامج إعادة تأهيل وعصرنة المناطق الصناعية ومناطق النشاط، ماي 2000.

² - بليل سمير، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، رسالة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية 2009، ص 16.



- تتموقع أغلب مناطق النشاطات ضمن النسيج العمراني، في حين أن الأصل في المناطق الصناعية أن تكون خارج النسيج العمراني¹.

من حيث المشاكل الموجودة على مستوى المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

عموما تعرف مناطق النشاطات جملة من المشاكل في التهيئة والتسيير وصيانة الأجزاء المشتركة، مما حال دون تحقيق الأهداف المرجوة من إنشائها، وعلى غرار ما لوحظ فيما يخص التجزئات، فإن الوضعية القانونية للقطع الأرضية التي تدخل ضمن هذه المناطق في أغليبيتها لم يتم تسويتها، حيث جاء في تقرير صادر عن وزارة المالية في 30 أفريل سنة 2003، أنه من أصل 482 منطقة نشاط تبقى 58 منطقة لم تسو وضعيتها، ولا يملك فيها المتعاملون أي سند أو وثيقة تثبت وضعيتهم القانونية².

كما أنه من أصل 31611 تجزئة منشأة داخل هذه المناطق، فإن 13006 تجزئة لم تسو وضعيتها، وبقت 7984 تجزئة شاغرة.

لقد كان إنشاء مناطق النشاطات من قبل الهيئات المحلية بقصد تلبية الحاجيات المتزايدة على العقار من جهة، ومن جهة أخرى لتخفيف الضغط على المناطق الصناعية، لمن في الواقع فإن الطريقة العشوائية التي أنشئت بها هذه المناطق وكذا التهيئة غير المكتملة لها قد انعكسا سلبا على ثبات الحظيرة الصناعية وزاد في سوء حالتها³.

إذا كانت المناطق الصناعية قد عرفت في أغلبها إعادة تأهيل، فإن مناطق النشاطات على عكس ذلك لم تعرف ذلك إلا بالنسبة لبعضها والتي تقع في المدن الكبرى، لذا تقرر

¹- عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، رسالة ماجستير كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص 15.

²- يوسف محمد ياسر يوسف الساعد، دور المناطق الصناعية في حل مشكلات القطاع الصناعي، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، سنة 2003، ص 40.

³- رسول محمد، الجغرافية الصناعية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، دون سنة طبع، ص 104.



في اجتماع الوزراء المنعقد بتاريخ 22 فبراير سنة 2011، إعطاء إعانات مالية قدرها 15 مليار دينار سنوية، لسنتي 2001 و 2012 لصالح الجماعات المحلية لإعادة تأهيل مناطق النشاطات¹.

إن المؤسسة القائمة على تهيئة المنطقة الصناعية توفر على المستثمر الجهد والوقت اللازمين لتوصيل مصنعه بكافة المرافق اللازمة، وهذا يساعد بطبيعة الحال على تخفيض تكاليف الإنتاج، فإذا رجعنا للنصوص القانونية المنظمة للمناطق الصناعية أو المتعلقة بها، نلاحظ أن المناطق الصناعية² يستلزم تزويدها بمجموع الخدمات المتعلقة بالمياه، الكهرباء وقنوات صرف المياه الملوثة، أضف إلى ذلك وجوب وجود شبكة طرقات تساعد المستثمر على التنقل داخل المنطقة وخارجها، وإن أمكن شبكة سكة حديد من ينقل بضائعه بأقل تكلفة ممكنة.

التمييز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاطات من حيث الإنشاء والتسيير

تنشأ المناطق الصناعية بناء على قرار من السلطات المركزية، في حين أن مناطق النشاطات فكانت تنشأ قبل سنة 1990 بقرار من قبل البلدية في إطار المادة 10 من الأمر رقم 26/74 الخاص بتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، أما بعد 1990، أي بعد صدور القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، فإن إنشاء مناطق النشاطات قد أوكل في مادته 73 لهيئات التسيير والتنظيم العقاريين، وقد أنشئت هذه الهيئات بموجب

¹ عبد الحفيظ عبد الرحيم محبوب، تحليل نمو المواقع الصناعية الجديدة في المناطق الرئيسية في المملكة العربية السعودية في القطاع الصناعي الخاص، مجلة الكلية الآداب، جامعة جنوب الوادي، 1998، ص 482.

² عباس راضية، النظام القانوني لتهيئة الإقليم في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015، ص 245.



المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك¹.

حيث ألزم المجالس الشعبية البلدية والمجالس الشعبية الولائية بإنشاء مؤسسات تكلف بتسيير سندات العقارية الحضرية، تسمى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وهي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري².

وفي سنة 2010 ظهرت هيئة أخرى تقوم باقتراح إنشاء كل من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات هي لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقاري³.

لقد عرفت المناطق الصناعية لحد الآن مجموعة من الطرق لتسييرها، وذلك عن طريق المؤسسة العمومية الاقتصادية، شركات المساهمة، وحاليا عن طريق الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، في حين أن مناطق النشاطات مسيرة من قبل الولاية أو البلدية أو الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين المحليين⁴.

المطلب الثالث: تحديد الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

¹ - حسن طالبي، تسوية المنازعات في القانون الجزائري لاستثمارات، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2005-2006، ص 205.

² - بشير محمد التجاني، تنظيم الإقليم وتوطن الصناعة، ديوان الطباعة الجامعية، الجزائر، 1987، ص 23.

³ - أنظر: المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20/10 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها سالف الذكر.

⁴ - منصور الزين، آليات دعم ومساندة المشروعات الذاتية والمبادرات لتحقيق التنمية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية عدد (03)، 2010.



هناك أنواع كثيرة للأراضي التي يمكن أن تستغل في عملية الاستثمار الصناعي لكن يقتصر بحثنا على الأملاك العقارية التابعة للدولة و المتمثلة أساسا في الأملاك العقارية الخاصة.

ومنه يتضمن هذا المطلب الفروع التالية:

الفرع الأول : المناطق الخاصة.

الفرع الثاني : المناطق الحرة

الفرع الأول: المناطق الخاصة

ظهرت المناطق الخاصة أول مرة في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتضمن ترقية الاستثمار، حيث تم منح امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق، وقد نظم هذا المرسوم التشريعي المناطق الخاصة في 3 أشكال رئيسا:

1/ المناطق الواجب ترقيتها (Z.A.P (Zone à promouvoir)

بالرجوع إلى أحكام القانون 103/87¹ المتعلق بالتهيئة العمرانية، نجد أن المشرع في المادة 51 منه حفز الاستثمار في هذه المناطق، حيث جاء فيها: «سعيًا وراء ضمان تنمية المناطق الواجب ترقيتها طبقا للخطة الوطنية للتهيئة العمرانية، سيتم في إطار قوانين المالية، وعند الاقتضاء عن طريق اتخاذ إجراءات تشجيعية وتحفيزية ذات طابع اقتصادي واجتماعي وجبائي، تختلف وتكيف حسب كل منطقة.

¹ - أنظر: القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 يناير 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية، العدد (05)، المؤرخة في 28 يناير 1987 الملغى بموجب المادة 6 من القانون رقم 20/01 والمتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.



وطبقا للمادة 18 من القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أحكام وترتيبات خاصة لتنمية المناطق الواجب ترقيتها تنمية مدعمة، حيث تتميز على الخصوص بأنها:

1- أقاليم متميزة بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية، وبعدم كفاية نسيجها الصناعي والخدماتي.

2- مناطق حضرية حساسة تتميز بوجود مجموعات كبرى أو أحياء سكنية متدهورة باختلال توازن حاد بين السكن والشغل.

3- كل إقليم آخر يتطلب أعمالا ترقيوية خاصة من طرف الدولة.

أما عن كيفية تحديد المناطق الواجب ترقيتها، فقد أحال القانون رقم 20/01 السالف الذكر، ضبط وتحديد مناطق الواجب ترقيتها وتصنيفها والإجراءات النوعية الخاصة بها للتنظيم، الذي لم يصدر لحد الآن.

غير أنه بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 321/91¹ المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 نجد المادة الأولى فقرة 2 منه تنص على أنه: «تتكون المناطق الواجب ترقيتها من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والسلطة المكلفة بالمالية بعد استشارة السلطة المحلية...»

¹ - أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 312/91، المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 09/89 المؤرخ في 07 فبراير 1989 والمتضمن كفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 يناير 1989، المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية، العدد (44)، المؤرخة في 25 سبتمبر 1991



واستجابة لحاجيات الاستثمار وفي إطار المرسوم التشريعي 12/93¹ الذي أحال تكوين مناطق المطلوب ترقيتها وضبط حدودها إلى المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 سالف الذكر مع احترام شروط المادة 51 من القانون رقم 03/87² المتعلق بالتهيئة العمرانية، تبين أن المناطق الواجب ترقيتها تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية، وبعد استشارة السلطات المحلية، وعلى أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديموغرافية، المادية، الاجتماعية، الاقتصادية والمالية للبلديات.

نلاحظ هنا أن المشرع بواسطة هذا المرسوم، المذكور سابقا استغنى عن المفاهيم الخاصة المذكورة في الكثير من القوانين المالية فقد أدمج مفهوم المناطق المحرومة، مناطق الجنوب، مناطق الجنوب الأقصى، المناطق المعزولة، المناطق الواجب ترميمها في مفهوم المناطق المطلوب ترقيتها.

2/ مناطق التوسع الاقتصادي (Zone d'expansion économique) Z.F.E

لقد نص المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بتطوير الاستثمار الملغى بموجب الأمر رقم 03/01³ على هذه المناطق ويقصد بمناطق التوسع، الاقتصادي، أو الأراضي الجيواقتصادية، والتي تتطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكاملة، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية البشرية أو الهياكل القاعدية، والتي يجب تجميعها والرفع من قدراتها، كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها ويلاحظ أن هذه المفاهيم والمعايير المذكورة أعلاه، أنها جاءت واسعة

¹ - أنظر المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ 5 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد (64)، المؤرخة في 10 أكتوبر 1993، ملغى بموجب الأمر 03-01.

² - أنظر: القانون رقم 03/87، المتعلق بالتهيئة العمرانية، سالف الذكر

³ - أنظر: الأمر رقم 03/01، المتعلق بتطوير الاستثمار، سالف الذكر



وغامضة في بعض الحالات إلى حد يصعب معه صياغتها لإنشاء منطقة ما كمنطقة للتوسع الاقتصادي، الأمر الذي صعب من مهمة الإدارة في تكريس هذه المعايير لإيجاد مثل هذه المناطق وحال دون ظهورها على أرض الميدان إلى غاية الوقت الحاضر¹.

3/ المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة

لدعم سير عجلة الاستثمار تم إصدار الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار والذي تضمن في المادة 10 فقرة 01 منه هذا النوع من النظام الاستثنائي للاستثمار، على أن يتولى المجلس الوطني للاستثمار المنشأ بموجب المادة 18 من الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، تنظيم وتحديد هذه المناطق، على ضوء أهداف مخطط تهيئة الإقليم، حيث جاء في نص المادة 03 فقرة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 355/06 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 على أنه: «يسهر المجلس على ترقية تطوير الاستثمار طبقاً لأحكام الأمر 03/01» وفي هذا يرى الأستاذ بوجردة مخلوف في مؤلفه العقار الصناعي أن المجلس الوطني للاستثمار مخول كذلك لتحديد نظام استغلال لهذه المناطق².

الشروط المتعلقة بالمناطق الخاصة

وهي شروط متعلقة بالانتفاع والاستغلال فبالنسبة لهذه الأخيرة وحسب المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 السالف الذكر على أنه:

¹ - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 22.

² - أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 355/06 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، غير أنه لم يمنح صراحة لهذا المجلس اختصاص بتحديد نظام وكيفيات استغلال وتسيير هذه المناطق، الجريدة الرسمية، العدد (64)، المؤرخة في 11 أكتوبر 2006.



- يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق امتياز في إطار هذا المرسوم
- تابعة للأمالك الخاصة للدولة
- غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.
- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير بإنشاء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.
- كما يجب أن تقع الأرض محل الامتياز ضمن دائرة المناطق الخاصة بنوعيتها المطلوب ترقيتها أو مناطق التوسع الاقتصادي¹.

وأيضاً فيما يخص المناطق الخاصة لم يفصل كثيراً في المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة ويمكن استخلاص واجبات المستثمر في واجبه بإنجاز مهامه وتنفيذ المشرع الاستثماري وفق المطلوب، والمنصوص عليه في دفتر الشروط وفي الآجال القانونية، في حالة اكتشافه لأية أشياء ثمينة، أثرية، تحف، كنوز، أوسمة، مناجم أو نقود تبلغ إدارة الدولة لأنها المالكة الحقيقية لها حسب ما ينص عليه القانون، خلال تنفيذ مشروعه فإن المستثمر المستغل ملزم باحترام القواعد الخاصة بحماية البيئة والحفاظ على الطابع الجمالي والعمراني للمنطقة وتجدر الإشارة إلى أن الدولة تقوم بتحمل جزء أو كل هذه النفقات حسب موقع المنطقة

¹ - شايب باشا كريمة، عقد الامتياز ودوره كآلية للاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي في الجزائر، عدد 17، أبريل 2013 ص 135.



الخاصة، فإذا كانت هذه المنطقة الخاصة واقعة في الجنوب فإنها تتكفل بها كليا، أما إذا كانت في مناطق خاصة فإنها تتكفل بها جزئيا¹.

الفرع الثاني: المناطق الحرة

إن المناطق الحرة حقيقة اقتصادية اليوم يظهر أثرها في الاقتصاد العالمي اليوم، حيث أن العديد من الدول عرفت هذا النوع من التجارب وهي في تزايد مستمر، وظهر مصطلح المنطقة الحرة في النظام القانوني الجزائري لأول مرة بموجب قانون المالية لسنة 1993² في المادة 93 منه التي تعدل المادة 01 فقرة 01 من قانون الجمارك رقم 07/79 والتي نصت على أنه «...يمكن إنشاء مناطق حرة في القطر الجمركي لا تخضع كلية أو جزئيا للتشريع والتنظيم الجاري بهما العمل وفق الشروط التي سيحددها قانون خاص³.

ثم تمت محاولة تنظيم المناطق الحرة لأول مرة ضمن قانون للاستثمار بموجب المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، وهي تعد جزءا من الأملاك الوطنية العمومية للدولة مضبوطة المساحة والحدود طبقا لنص المادة 02 من المرسوم رقم 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 والمتضمن نظام المناطق الحرة إذ عرفت المناطق الحرة في كونها: «مساحات مضبوطة الحدود ما تمارس فيها أنشطة وخدمات صناعية أو تجارية طبقا للشروط الواردة في المواد 25 إلى 34 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المذكور أعلاه ووقف أحكام هذا المرسوم».

¹ - أنظر: المواد 05، 06، 07 من المرسوم التنفيذي رقم 231/97، المؤرخ في 24 أوت 1997، المتضمن تحديد كفاءات تكفل الدولة كليا أو جزئيا بنفقات المنشآت القاعدية المرتبطة بإنجاز الاستثمارات الواقعة في المناطق الخاصة الجريدة الرسمية، العدد (57)، المؤرخة في 27 أوت 1997.

² - أنظر: المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 19 يناير 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية، العدد (04) المؤرخة في 20 يناير 1993.

³ - العزيزي كريم، التنظيم القانوني للمناطق الحرة في ظل قانون الاستثمار، رسالة ماجستير، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر، ص 12.



ولقد صدرت عدة نصوص وقوانين تنظيمية لهذا الموضوع تتمثل في:

- ✓ القانون رقم 17/74 يحدد تنظيم الصرف الخاص بالمناطق الحرة
 - ✓ المرسوم التنفيذي رقم 439/95 معدل ومكمل للمرسوم التنفيذي رقم 320/94 المتضمن نظام المناطق الحرة
 - ✓ المرسوم التنفيذي رقم 106/97 يتعلق بالمنطقة الحرة لبلارة¹
 - ✓ الأمر رقم 02/03 (الملغى) الذي تبنى نظام للمناطق الحرة.
- نظم هذا الأمر الأخير المناطق الحرة لا غير، وهدف إلى تحديد القواعد العامة التي تحكم المناطق الحرة وكذا النظام التحفيزي المطبق على الاستثمارات المنجزة في هذه المناطق².
- ولقد تم أيضا اختيار ولاية جيجل وبالتحديد منطقة بلارة بعد دراسة قامت بها الوكالة الوطنية لتنمية الإقليم (AN AT) ما بين 16 منطقة أخرى، بطلب من وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها (APSI) فالاختيار عاد بالدرجة الأولى لما تتمتع به هذه المنطقة من مقومات النجاح، أهمها³:
- ✓ الميناء التجاري بجن جن جديد سبعة أربعة ملايين طن سنويا.
 - ✓ مطار فرحات عباس ذو طبيعة وطني دولي، يجعل المناطق على بعد 30 دقيقة من العاصمة وساعة من أوروبا المتوسطة.
 - ✓ السكك الحديدية تربط ولاية جيجل بالميناء، والمناطق الحرة مع خط الربط الوطني
 - ✓ الشبكة الطرقية ذات أهمية جهوية وطنية.

¹ - أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 106/97 المؤرخ في 05 أبريل 1997، يتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة، الجريدة الرسمية، العدد (20)، المؤرخة في 06 أبريل 1997.

² - أنظر: المادة 01 من الأمر 02/03، المؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية، العدد (43)، المؤرخة في 20 جويلية 2003 الموافق عليه من قبل البرلمان بموجب القانون رقم 11/03 المؤرخ في 25 أكتوبر 2003.

³ - العزيزي كريم، المرجع السابق، ص 36.



الشروط المتعلقة بالمناطق الحرة:

- ✓ يجب أن تقوم على مساحة مضبوطة الحدود (الموقع، القوام، المساحة)
- ✓ يمكن أن تشمل مطار أو ميناء وفي هذه الحالة يطبق عليها قانون الأملاك الوطنية.
- ✓ تصنف جميع الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية ضمن الأملاك الوطنية العمومية للدولة.
- ✓ تخضع المنطقة لنظام قانوني خاص.
- ✓ تخصص المنطقة الحرة عن طريق أسلوب الامتياز ويكون لم بالشروط المقررة في دفتر الشروط النموذجي وهي:
 - الدينار الرمزي طول المدة المتروكة للمنتفع لاستكمال مشروع.

- دفع إتاوة إجبارية طول المدة المتبقية¹

أسباب التراجع عن نظام المناطق الحرة:

إن فشل المناطق الحرة كآلية لتنفيذ الاستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار يحتاج إلى تفسير، حيث التفسير الرسمي لمشروع إلغاء الأمر 02/03 ورد في تصريح محل الوزراء المؤرخة في 26 جوان 2005، مضمونه أن الجزائر ليست راغبة في إنشاء مناطق حرة فوق إقليمها، لأنها غير مقتنعة بأهمية هذه المناطق كآلية تساهم في التنمية الاقتصادية².

¹ - جيلالي عجة، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 409.

² - نادية حسان، أسباب فشل الأمر 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الاستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، الجزائر، 2007، ص 13.



المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي

ينجم عن العقار الصناعي العديد من المنازعات سواء تعلقة بتسوية العقار الصناعي عن طريق اكتسابه أو أثناء تنفيذ العقود المتعلقة باستغلاله و أيضا منازعات تتعلق بتحويل ملكيته من الجهة المانحة للعقار إلى المستثمرين.

و عليه يتضمن هذا المبحث المطالب الموالية:

المطلب الأول : المنازعات الناجمة عن تسوية العقار الصناعي عن طريق اكتسابه.

المطلب الثاني : المنازعات الناجمة عن تسوية العقار الصناعي عن طريق تحويل ملكيته.

المطلب الثالث : المنازعات الناجمة عن تنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي.

المطلب الأول: المنازعات الناجمة عن تسوية العقار الصناعي عن طريق إكتسابه.

في فترة معينة كان بإمكان المستثمر أن يتحصل على العقار الصناعي عن طريق اكتسابه و تنازل الجهة المانحة له عن هذا العقار هذه العملية نجم عنها العديد من المنازعات.

ومنه يتضمن هذا المطلب الفروع التالية:

الفرع الأول : عدم الاتفاق بين المستثمرين و المؤسسة المهيئة.

الفرع الثاني : المنازعات الناجمة عن عدم اكتساب أجهزة التهيئة.

الفرع الأول: عدم الاتفاق بين المستثمرين والمؤسسة المهيئة

إن عدم الاتفاق بين المستثمرين والمؤسسة المهيئة على سعر إعادة التنازل للتجزئات العقارية مع عدم قيام هذه الأجهزة باستخراج ونشر رخصة التجزئة، ذلك لأن المتعامل



يطالب بإعادة التنازل لفائدته على سعر الاقتناء، أي الثمن الذي اشترت به هذه المؤسسات¹ العقار، أما هذه الأخيرة فترفض هذا الاقتراح وتطالب بإعادة التنازل على أساس السعر الحقيقي للعقار، أي سعر السوق، وهذا على اعتبار أن هذه المؤسسة كانت في أول نشأتها عبارة عن مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري، وذلك إلى غاية صدور قانون 01/88 المتضمن المؤسسات العمومية الاقتصادية، وكان هدفها هو تحقيق الربح، فلأجل ذلك تم تنصيب لدى مصالح وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة مجموعة عمل بين الوزارات، قصد التوصل إلى حل وسط يخدم الطرفين² (المهني والتعامل)، بحيث تكون عملية إعادة التنازل لفائدة المتعامل على أساس أجهزة التهيئة باستخراج ونشر رخصة التجزئة، وعدم القيام بأشغال التهيئة والتجهيز وغالبا ما عرف الاقتناء الذي اشترت به المؤسسة أو مهياً العقار، فضلا عن تكاليف التهيئة وهامش ربح معقول وما يزيد بلة طين هذه المنازعات عدم قيام أجهزة التهيئة³ باستخراج ونشر رخصة التجزئة، وعدم القيام بأشغال التهيئة والتجهيز وغالبا ما يكون الأمر كذلك ولعدة أسباب عملية وتقنية، ويحل النزاع عندئذ على أساس خصم جميع نفقات التجزئة والتهيئة من سعر إعادة التنازل الواجب دفعه، والمقدر دائما على أساس سعر السوق.

¹ - ناصر مراد، واقع الاستثمار الأجنبي المباشر وعوائقه في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزائر، العدد (01)، 2008.

² - عبد الله بلوناس، الاقتصاد الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2004-2005، ص 13.

³ - التيجاني بشير، التحضير والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 23.



الفرع الثاني: المنازعات الناجمة عن عدم اكتساب أجهزة التهيئة

إن عدم اكتساب أجهزة التهيئة والمنازعات الناجمة بالنسبة للمسؤولية المتعلقة بهم للأضرار اللاحقة، يتخلص ذلك في عدم قدرة هذه المؤسسات على شراء هذه العقارات المملوكة للخواص بالسعر الحقيقي للسوق، مما استلزم تخصيص اقتطاعات مالية من ميزانية الدعم التي تقدمها الدولة لهذا النوع من المؤسسات، لأنها مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وتتكون ميزانيتها من طرفين ماليين:

- ظرف مالي يقدم لنا من الدولة في شكل اعتمادات، وهذا يمكن استعماله في شراء العقارات.

- ظرف مالي يتكون لصالحها من العمليات التجارية والأرباح التي تحقيقها لحسابها، ويمكن تخصيص مبالغ منها لاكتساب عقارات الخواص¹.

كما تنجم النزاعات عن رفض ملاك هذه العقارات بيعها بالتراضي لهذه الأجهزة، فيكون بإمكان مؤسسات إدارة المناطق الصناعية المطالبة بشراء هذه العقارات المملوكة للخواص بالسعر الذي تحدده إدارة أملاك الدولة²، وليس بالسعر الحقيقي، وبصفة رضائية مع الملاك الخواص، فإذا لم يتفق الأطراف على الثمن أو رفض المالكين الخواص البيع بالتراضي.

¹- فؤاد حجري، قانون الاستثمار، ديوان المطبوعات الجامعية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 09.

²- أحمد يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، 2008 ص 22.



فبإمكان هذه المؤسسات وعن طريق الوالي المكلف بتطبيق المخطط التوجيهي للتعمير¹، والذي تقع المناطق الصناعية في إطاره، مباشرة إجراء إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، مع تعويض المالكين تعويض عيني أو نقدي، فبعد اكتساب الإدارة لهذه العقارات، تقوم بالتنازل لصالح هذه الأجهزة والمؤسسات والتي بدورها تقوم ببيعها لفائدة المتعاملين، وهذا على أساس إنشاء مناطق صناعية، والتي تتم عن طريق المخطط التوجيهي للتعمير من المشاريع ذات المنفعة العامة، يمكن أن تطبق عليها إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة²، كم تنجم نزاعات بالنسبة للمسؤولية المتعلقة بالمتعامل أو المستثمر صناعيا من الأضرار التي يوقعا بسبب الأشغال التي تقوم بها في التجزئة الخاصة به وذلك بالنسبة إلى كل التجزئات الأخرى المكونة للمنطقة الصناعية، أي في حالة وقوع أضرار مادية ناتجة عن الأشغال التي يقوم بها المتعامل بنفسه، أو كل من يعمل بإذنه، كالمقاول من الباطن مثلا، وهذه الأضرار يمكن أن تلحق بالطرق داخل المنطقة أو بشبكات التهوية العامة المقامة من طرف أجهزة التهوية، فطبقا للقواعد العامة للقانون فإن التعويض يكون كاملا، وعلى عاتق المتعامل وحده، فطبقا للمادتين 182/124 من القانون المدني، أما إذا كانت المسؤولية غير محدودة، أي امتدت الأضرار إلى التجزئات الأخرى فإن التعويض للمالكين يكون على أساس قاعدة أي بالنظر لأهمية مساحة العقار الذي أقيم عليه الإنجاز وقت الضرر.

المطلب الثاني: المنازعات الناجمة عن تسوية العقار الصناعي عن طريق تحويل ملكيته.

¹ - محسن العبودي، التخطيط العمراني بين النظرية والتطبيق، دار النهضة العربية، القاهرة، 1995، ص 51.

² - محمد سليمان الطماوي، مبادئ القانون الإداري، دار الفكر العربي، مصر 1979، ص 32.



لا تقتصر المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي على تنفيذ العقود المتعلقة باستغلاله فقط بل تتعداها إلى المنازعات الناجمة عن تحويل ملكية العقار الصناعي من الجهة المانحة له إلى المستثمر. و هو ما يتضمنه هذا المطلب من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: تحويل ملكية العقار الصناعي إلى المؤسسات المكلفة بالترقية.

الفرع الثاني : تحويل ملكية العقار الصناعي من الهيئات المختصة إلى المتعاملين الاقتصاديين الخواص.

الفرع الأول: تحويل ملكية العقار الصناعي إلى المؤسسات المكلفة بالترقية

تتم تسوية وضعية ملكية العقار الصناعي عن طريق تحويل ملكيته للمؤسسات المكلفة بالترقية، لأن هذا العقار لاسند رسمي له يثبت وضعيته من حيث الملكية، لكن ذلك طرح جملة من شائكة من النزاعات كمطلب تحويل ملكية العقار الصناعي، سببها نزع الملكية للمنفعة العامة في إطار الاحتياطات العقارية للبلدية، لكن بأسلوب مخالف للقوانين والتشريعات المعمول بها في ذلك الوقت، لاسيما الأمر 26/74، وغالبا عدم منح التعويض لملاك العقارات الصناعية المنزوع منهم ملكيتها¹، مما استدعى تعطيل الآلاف من المشاريع التنموية الاقتصادية، وبما أن تعطيل عملية التحويل هذه جاء نتيجة لتلك العوامل فمن ثمة يكون عدم تحويل الملكية بدوره سببا في عدم التسوية القانونية للأراضي، وذلك ما عرفته العديد من مناطق النشاطات في عدم تحويل ملكية أراضيها الصناعية لصالح البلدية، لأن

¹ - نعيمي فوزي، إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد (04)، 1999.



أصل ملكيتها عمومية، كالأراضي الغابية مثلا، وهذا ما يؤدي إلى تعطيل العديد من المسارات الاقتصادية، ذات المشاريع الواسعة الأمد والرقعة الجغرافية¹.

وتقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية العقارات التابعة لها لفائدة مؤسسات تهيئة المناطق وذلك بموجب عقود تنازل إدارية ومشهرة، وبعدها تقوم هذه الأجهزة المهيئة باكتساب هذه العقارات، تقوم بإعادة التنازل عليها لفائدة المستثمرين بواسطة عقود توثيقية ومشهرة².

إن العقد الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، والمتضمن لبند الشرط الفاسخ قد نتج عنه عدة مشاكل قانونية في الميدان، نتيجة سوء التطبيق، سواء من جانب الإدارة أو من جهة المستثمر نفسه، الأمر الذي دفع بالإدارة إلى الاستغناء عن الشرط الفاسخ في إعداد عقود التنازل بالنسبة للاستثمار الوطني الخاص³.

الفرع الثاني: تحويل ملكية العقار الصناعي من الهيئات المختصة إلى المتعاملين الاقتصاديين الخواص

لقد شهدت عملية التحويل في هذا المجال أيضا نزاعات أدت إلى توقف لأشغال التوسيع والاستثمار وسبب ذلك أيضا، أن أصل ملكية هذه العقارات الصناعية الواقعة في مناطق النشاطات والمناطق الخاصة في أراضي للخواص⁴، لكن دمجت البلدية في ظل

¹ - أنظر تعليمية الوزارية رقم 8569 المتعلقة بالتنازل أو منح حق الامتياز بالتراضي على أراضي ملك الدولة في إطار الاستثمار (امتداد المشاريع)، الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية، المؤرخة في 31 ديسمبر، 2005.

² - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 68 سالف الذكر.

³ - أنظر: الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 30 غشت 2006، الذي يحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد (53)، المؤرخة في 30 غشت 2006، وسرعان ما تم إلغائها سنة 2008 بموجب الأمر رقم 04/08.

⁴ - علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 55.



الاحتياطات العقارية على الأراضي، عند صدور الأمر 26/74، مع خرق قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، أي بوجود تعديت عن القواعد القانونية، أي أن نزع الملكية للمنفعة العامة لم يكن بما نصت عليه التشريعات والتنظيمات القانونية المعمول بها آنذاك، فضلا عن عدم تعويض أولاء الملاك في أغلب الأحيان، لذلك صدر منشور من وزارة المالية موجه إلى مديري أملاك الدولة لكل الولايات ولكل مديري الحفظ العقاري يحث على تعويض الخواص على ممتلكاتهم العقارية الدمجة في الاحتياطات العقارية للبلديات في ظل الأمر 26/74 لوجود الاحتياطات العقارية للبلديات في ظل الأمر 26/74 لوجود تعديت تتعلق بهذا الموضوع، وقد تواصلت هذه الحالة بين حقوق الملاك القدامى والجدد، وذلك ما أعاق عملية الخصومة¹.

ضف إلى نمط جديد من التعدي، المتمثل في الحصول على قرارات تخصيص حالت محل سند الملكية وتطبيقا للمادة 37 من قانون التوجيه العقاري² السالف الذكر، أن هذه القرارات لا ترقى إلى مستوى العقد الرسمي، حتى وإن كان سابق الذكر، بحكم أن هذه الأخيرة هي الأسرع في الإنجاز عن سندات الملكية الرسمية، الأمر الذي يجعل المستثمرين يتهافتون على طلبها، لكنهم في ذلك واقعين في مشاكل جديدة وهي الانحراف عن القواعد القانونية القائمة بهم إلى القضاء، يرجع أساسا سببها إلى التأخر في إعداد سندات الملكية والذي هو نتيجة تعطيل تحويل الملكية إلى الأجهزة المعنية، ناهيك عن تأخر تجهيز.

المطلب الثالث: المنازعات الناجمة عن تنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي

¹ طارق يحيوي، قانون الخصومة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، الجزائر 2000-2001، ص 110.
² سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 40.



حتى يستطيع المستثمر الحصول على العقار الصناعي في إطار عملية الاستفادة منه فإنه يقوم بإبرام عقد استغلال العقار الصناعي الذي يطرح في أثناء تنفيذ منازعات عديدة نتاولها في هذا المطلب من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي عن طريق عقد التنازل.

الفرع الثاني : المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي عن طريق عقد الامتياز.

الفرع الأول: المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي عن طريق التنازل

1/ منازعات متعلقة بثمن التنازل:

لقد وجدت مؤسستين لإدارة وتسيير العقار الصناعي، تتكفل الأولى بتهيئة العقار عن طريق القيام بأعمال التجزئة، وذلك بعد القيام بإجراءات اكتساب بصفة قانونية ثم تقوم بأشغال التهيئة، ثم تتدخل بعد ذلك المؤسسة المهيأة لتقوم بإعادة التنازل عن هذه العقارات لفائدة المتعاملين وذلك بواسطة عقود موثقة ومشهرة¹.

إلا أن هذه المؤسسات على الصعيد العلمي واجهت عدة مشاكل قانونية خاصة في

إطار معاملتها مع الأشخاص المستغلين نشبت عنها عدة منازعات تمثلت فيما يلي:

- كان هناك نزاع حول عدم الاتفاق بين المستثمرين والمؤسسة المهيأة على سعر التنازل بحيث يطالب المستغل بإعادة التنازل على أساس سعر الاقتناء أي الثمن الذي اشترت به

¹ - جميلة خليفة، النظام القانوني لاستغلال الحافظة العقارية في مجال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة المدية سنة 2012-2013، ص 69.



المؤسسة العقار، في حين تطالب المؤسسة بإعادة التنازل على أساس السعر الحقيقي للعقار وهو سعر السوق.

وأمام هذا الإشكال تم التوصل إلى حل وسط يخدم الطرفين المهياً والمتعامل وهو أن تكون عملية إعادة التنازل لفائدة المتعامل على أساس سعر الاقتناء الذي اشترته المؤسسة أو المهياً العقار بإضافة تكاليف التهيئة وهامش ربح معقول¹.

- كما صدر بشأن ذلك تعليمة مشتركة بين وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة ووزارة المالية تتعلق بكيفيات وشروط تطهير العقار الصناعي، بحيث جاءت بحلول بخصوص سعر التنازل تمثلت فيما يلي:

بالنسبة لقطع الأراضي المهياً والممنوحة للمستفيدين دون عقد توثيقي والذين يكونون² قد دفعوا سعر التنازل أو جزاء منه هنا يقدر سعر التنازل على أساس قيمة قطعة الأرض بالإضافة إلى قيمة أشغال التهيئة وفي هذه الحالة يجب تسوية وضعية هذه القطعة الأرضية مباشرة أو بعدد تكملة الثمن وبعقد توثيقي.

- أما إذا قام المستفيد بأشغال التهيئة بنفسه فيجب خصم مبالغ التي صرفها من مبلغ التنازل الذي يدفعه.

- أما بالنسبة لقطع الأراضي الممنوحة والتي لم تكن محل أي دفع في هذه الحالة سعر التنازل المطبق ينبغي أن يكون معين وإن كانت حيازتها سابقة مع احتساب هامش الربح

¹ - أنظر: التعليمية الوزارية المشتركة بين وزارة المالية ووزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، المتعلقة بكيفية وشروط تطهير العقار الصناعي العدد (01)، المؤرخ في 08 أكتوبر 1999.

² - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، المرجع السابق، ص 89-90.



باعتبارها سنة صدور قانون الأملاك الوطنية 30/90 الذي ميز بين الأملاك الوطنية الخاصة، والمرسوم التنفيذي رقم 454/91 المتعلق بتسيير وإدارة هذه الأملاك وتتمثل هذه الوضعيتين:

- بالنسبة للمستثمر الذي تعدى الشروط المنصوص عليها بموجب التشريعات والتعليمات، المعمول بها قبل تاريخ 1990، بمعنى أنه انتهى من إنجاز مشروعه الاستثماري ولم تسوى وضعية عقاره، في هذه الحالة يجب التمييز بين أمرين¹:

* إذا كان المستثمر قد دفع ثمن التنازل الذي حررته إدارة أملاك الدولة، بصفة عامة هذا يعتبر الشخص مالك، ويكون على مصالح الدولة أن تنفذ التزامها بإعداد عقد الملكية.

* أما إذا كان المستثمر يدفع ثمن التنازل بعد، فهنا تقوم مصالح أملاك الدولة بمتابعة المستثمر وإجباره على دفع الثمن، بكل الطرق القانونية الإدارية والقضائية.

- بالنسبة للمستثمر الذي لم ينفذ الشروط المنصوص عليها بموجب التشريعات والتنظيمات² المعمول بها قبل تاريخ 1990، هنا يجب الأخذ بعين الاعتبار ما إذا كان المستثمر قد انتهى من إنجاز مشروعه، أم لم ينته بعد.

- في حالة ما إذا كان المشروع الاستثماري تم إنجازه، هنا نحل المشكلة في طريق التنازل أو البيع مباشرة لفائدة المستثمر المعني بواسطة قرار ولائي والذي يسمح بالتنازل عن هذه العقارات مقابل دفع الثمن الحقيقي للعقار وقت إبرام العقد.

¹- فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 137.

²- جميلة خليفة، المرجع السابق، ص 70.



- أما في حالة أن المشروع الاستثماري لم ينته من إنجازه، هنا نكون أمام تنفيذي جزئي للمشروع، وعليه يمكن حل هذا النزاع عن طريق منح المستثمر حق الامتياز بموجب قرار ولائي مع السماح لهذا الأخير بالمطالبة بتحويله إلى تنازل في حالة إتمام المشروع.

- كما يقوم التنازل في حالة عدم قيام أجهزة التهيئة باستخراج ونشر رخصة التجزئة وبالتالي عدم قيامها بأشغال التهيئة والتجهيز.

وفي هذا العدد يكون حل النزاع على أساس خصم جميع نفقات التجزئية من سعر إعادة التنازل الواجب دفعه، كما يجب استخراج وشهر رخصة التجزئية¹.

وقد يثار النزاع بشدة في حالة اكتساب أجهزة التهيئة أو مؤسسات التسيير لبعض العقارات والتي كانت تعود ملكيتها لخواص وهذا ما حال دون ملكية المؤسسات لهذه العقارات.

2/ المنازعات المرتبطة بعدم استكمال إجراءات التنازل من قبل الإدارة:

في بعض الأحيان مصدر المنازعات تقاعس الإدارة، عن استكمال إجراءات التنازل حيث في قضية الحال استفاد السيد (حمداني حبيب) بموجب القرار الصادر عن السيد الوالي بعد بتاريخ 1989/10/15 تحت رقم 1110 ضد ترخيص تنازل في إطار الاستثمار على قطعة أرضية تابعة لأملاك الخاصة للدولة مساحتها 4 000 م² متواجدة خارج المحيط العمراني².

¹- بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 91/90.

²- خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 339.



ورغم طلبات السيد حمداني المتكررة لاستكمال الإجراءات لصالحه رفضت مصالح أملاك الدولة الولائية بتييازة الطلب بحجة القضاء المدة القانونية المحددة، وهو ما دفعه بإيداع طعن لدى السيد والي ولاية تيبازة الذي طلب بإعادة دراسة الملف لأن مسؤولية التأخير تلقى على عاتق الإدارة لاسيما فيما يخص إعداد المخطط الطبوغرافيا وكذا التقييم واستمر الرفض من قبل المفتش الجهوي الذي ذكر أنه كان يستلزم إلقاء الاستفاداة لأن المعني لم يتقدم في الوقت المناسب، أو التسوية على أساس أحكام المرسوم التنفيذي¹ 94 المذكورة رقم 148 المؤرخة في 11 جانفي 2003، تحت على متابعة التنازل عن القطعة الأرضية المعنية لفائدة المتعامل طبقا للجهاز القانوني والتنظيمي المعمول به أنذاك المتمثل في أحكام المرسوم 05/86 المؤرخ في 07 جانفي 1986 ونصوصه التطبيقية شريطة أن يستوفي المتعامل الشروط المنصوص عليها ضمن هذا الجهاز القانوني وأن تتم عملية التنازل على أساس القيمة التجارية الحالية.

3/ المنازعات المتعلقة بفسخ عقد التنازل:

ارتبط عقد التنازل عن العقار الصناعي بشرط فاسخ تعلق في الأساس بأمرين:

- تعلق فسخ عقد التنازل بشرط أول وهو إنجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار المعتمد وفي المواعيد المقررة له، حيث له دور في القرار الوزاري المشترك المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملك الخاصة للدولة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز

¹ - أنظر: المذكرة رقم 148 المؤرخة في 11 جانفي 2003 الموجهة من المدير العام للأملك الوطنية إلى مدير أملك الدولة لولاية تيبازة، موضوعها الاستثمار الوطني الخاص -قضية السيد (حمداني حبيب)، منشورة في مجموعة النصوص (مذكرات خاصة بأملك الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2003.



برنامج الاستثمارات، حيث جاء تطبيقاً للمادة 164 من قانون المالية لسنة 1992، أنه يفسخ عقد البيع إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط، وذلك بعد معاينة عدم الإنجاز وفق دفتر الشروط، وفي حالة ثبوت ذلك بمحضر توجه للمعني إنذارين برسالة مرسلة مع إشعار بالاستلام، وفي حالة عدم استجابة المعني، يباشر المدير الفرعي لأملاك الدولة بالولاية بإجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء¹.

- والشرط الثاني يتمثل في الشرط الفاسخ المتعلق بعدم إمكانية إعادة بيع هذه العقارات تحت طائلة فسخ عقد التنازل وبذلك يجب على المستثمر عدم بيع أو تأجير القطعة الأرضية المتنازل عنها أي عدم إمكانية بيعها².

وقصد وضع سوق عقاري حر سينماشى واقتصاد السوق ألغي الشرط الفاسخ المتعلق بعدم إمكانية إعادة بيع هذه القطعة الأرضية التي تم التنازل عليها لصالح المستثمر، تحت طائلة فسخ عقد التنازل لأنه أثار احتجاجات الكثير من المتعاملين الاقتصاديين.

ورغم أن بعضهم لم ينجزوا مشاريعهم الاستثمارية إلا أنهم استفادوا من أحكام إلغاء الشرط الفاسخ، وقد صدرت التعليمات الوزارية رقم 219 تفيد عدم الاعتراض على الصفقات محل نقل ملكية الأراضي المعينة بالأمر، ولانتفاع عن ذكر البند المتعلق بالشرط الفاسخ ضمن العقود المحتمل إعدادها الملاحظ أن المنازعات المتعلقة بعقد التنازل عن العقار الصناعي محدودة بعد اعتماد الدولة لنمط الامتياز لاستغلال حافظة العقار الصناعي.

¹ - أنظر: المادة 6 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 05/86، المتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانوناً، سابق الذكر.

² - جميلة خليفة، المرجع السابق، ص 71.



الفرع الثاني: المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي عن طريق عقد الامتياز

1/ المنازعات المتعلقة بقرار رفض منح الامتياز

في بداية الأمر وفي إطار المرسوم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار كان يمنح الامتياز عن طريقة قرار إداري صادر عن وكالة ترقية الاستثمار ودعمه أو اللجنة الولائية لدعم الاستثمار، غير أنه قد يحدث ألا ترد هذه الهيئات على طلب المعني بالامتياز في الآجال المحددة أو ترد بالرفض، أو تمنحه نظام غير الذي طلبه، فهذا يمكن المستثمر أن يرفع طعنا إداري في قرار الرفض الصريح أو الضمني للوكالة إلى السلطة الوصية عليها، والتي عليها الفصل فيه في أجل أقصاه 15 يوما بقرار إداري غير قابل للطعن قضائياً¹.

تتمثل إجراءات هذا الطعن الإداري الذي يقوم به المستثمر لإلزام الوكالة على الفصل في طلب حق الامتياز وذلك كما يلي:

يقدم المستثمر الطعن إلى رئيس الحكومة باعتباره السلطة الوصية على الوكالة، كما نصت المادة رقم 06 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

ويقدم هذا الطعن في شكل عريضة² مكتوبة وموقعة، حسب القواعد العامة المعمول بها، لما نصت المادة رقم 06 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

¹ - أنظر: المواد 20/14/09 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار الملغى بالأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، سالف الذكر.

² - أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 357/06 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها الجريدة الرسمية، العدد (64)، المؤرخة في 11 أكتوبر 2006.



ويقدم هذا الطعن في شكل عريضة وموقعة، حسب القواعد العامة المعمول بها في مجال الطعن الإدارية طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يرفق بعريضة الطعن الإداري، مقرر الوكالة موضوع الطعن، أو بأي عنصر مبرر للطعن المرفوع ضد هذا القرار.

غير أن القرار الإداري الصادر عن رئيس الحكومة وحسب المرسوم التشريعي رقم 938/12 هو غير قابل للطعن القضائي فيه، أي لا يمكن مخاصمته قضائيا وهذا الأمر قد يشكل عائقا كبيرا أمام المستثمرين الذين يطالبون بحق الامتياز إنجاز مشاريعهم الاستثمارية ويدفع بهم إلى عدم المخاطرة لجهدهم ووقتهم وأموالهم في الاستثمار، فكان من الأفضل أن تلحق بالمرسوم التشريعي مواد تتعلق بمسألة الخاصة بمنح الامتياز التي تخص بالموافقة أو بالرد.

وهذا المنح ضمان أكثر المستثمرين خاصة وأن الهدف من وضع الوكالة تحت وصاية الحكومة هو بحجوزاته ضمان ولو كان معنويا¹.

2/ المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الامتياز

لم تخلو شروط تجديد عقد الامتياز من المنازعات، فعلى سبيل المثال صدر عن مجلس الدولة الغرفة الثالثة القرار رقم 11950² يقضي بأن العقد المبرم بين طرفي النزاع يتعلق بعقد امتياز إداري، تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت للعقار

¹ - منصور أسماء، المرجع السابق، ص 97.

² - أنظر: القرار رقم 11950 المؤرخ في 09 مارس 2004 الصادر عن مجلس الدولة منشور في مجلة مجلس الدولة العدد (05)، منشورات الساحل عين بن بيان، الجزائر، سنة 2004.



تابع للأملك الوطنية بشكل محدد متواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه متى رأت السلطة المانحة ذلك، حيث أن العقد المذكور أعلاه لا يسمح لصاحبه بالحصول على أي حق شخصي دائم وخاصة الحق في تجديد الامتياز.

إن الامتياز في إطار المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار يمنح عن طريق قرار إداري وتتص المادة 46 منه على أنه: «تسحب جزئيا أو كليا الامتيازات الممنوحة وفق نفس إجراءات منحها، دون المساس بالأحكام القانونية الأخرى المعمول بها في حالة عدم احترام أحكام هذا المرسوم التشريعي ما عدى في حالة القوة القاهرة».

وتظهر هذه المنازعة حال إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته كعدم إنجاز المشروع في المدة المحددة التي تكون 03 سنوات قابلة لتجديدها واحدة على ألا تتجاوز مدة منح الامتياز في كل الأحوال.

غير أنه يمكن أن تسحب هذه الامتيازات المذكورة في قانون الاستثمار إذا أثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم الإنجاز الأمر الذي يستدعي تدخل القضاء لحل مثل هذا النزاع خاصة وأن هناك مسألة قانونية مادية يخضع تقديرها إلى القضاء وهي تقدير حالة القوة القاهرة، غير أنه يمكن للإدارة أن تقوم بسحب الامتيازات دون التعويض في حالة عدم قيام المستثمر بإنجاز المشروع في المدة المحددة، هذا كله أمام القضاء الإداري وطبقا لأحكام القانون العام¹، لكن بصدور الأمر 04/08² السالف الذكر تغير الأمر بحيث أصبح

¹ - فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 99.

² - أنظر: المادة 12 من الأمر رقم 04/08، المحدد بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر.



سحب الامتياز يتم عن طريق القضاء، وتظهر هذه المنازعة عندما لا يقوم المستفيد بإنجاز مشروعه في المدة المحددة.

ويترتب عن إخلال المستفيد بالتزامه هذا، اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز، لدى الجهات القضائية المختصة وبمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً.

3. المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز:

يقوم فسخ عقد الامتياز في حالة إخلال صاحب الامتياز وعدم احترام التزاماته، لاسيما في حالة وجود خطأ مزدوج في قوام القطعة الأرضية أو الأصل العقاري محل الامتياز.

وتتمثل حالات فسخ عقد الامتياز فيما يلي:

- في حالة عدم تنفيذ المستثمر لالتزاماته بإنجاز المشروع، وهنا يتم الفسخ دون اللجوء إلى القضاء، إذا كان العقد واقعا على الأملاك الوطنية العمومية فتقوم الإدارة عن طريق الوالي بتوجيه اعذر للمستفيد، قبل ستة (06) أشهر من اتباع إجراءات الفسخ، أما بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة مثل المناطق الخاصة، فيجوز طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 322/94 فسخ العقد دون اللجوء إلى القضاء في أي وقت، وذلك باتفاق الطرفين، شريطة احترام مدة (06) أشهر للإعذار.



- كما يفسخ هذا العقد عن طريق القضاء في حالة عدم احترام المستفيد للالتزامات المفروضة عليه، ولاسيما الأخلال بإنجاز مشروعه الاستثماري حسب الشروط والآجال المحددة في دفتر الشروط¹.

بالإضافة إلى الحالات السابقة هنالك حالات آخر لفسخ هذا العقد:

- حالة إنجاز البناءات المقررة في الآجال المحددة لكنها غير مطابقة للبرنامج المحدد أو رخصة البناء، ومعاينة المخالفة من المصالح المختصة بالتعمير²، يتم إسقاط حق الامتياز بدون تعويض تطبيقاً للمادة 22 من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المشار إليه أدناه، لأن صاحي الامتياز في إنجاز البناءات المقررة في المشروع الاستثماري، لم يتقيد برخصة البناء المسلمة، وعند نطق الجهة القضائية بهدم البناءات، يتعين على المستفيد من الامتياز، وعلى حسابه القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.

- وفي حالة عدم إنجاز البناءات المقررة، يتم إسقاط حق الامتياز لأحكام المادة 12 من الأمر 04/08 أمام الجهات القضائية المختصة لأن المستفيد من الامتياز أخل بالتزاماته المنصوص عليها في دفتر الشروط.

¹ أنظر المادة 9 و10 من دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009، الجريدة الرسمية، العدد (27)، المؤرخة في 06 ماي 2009.

² أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، سالف الذكر.



وتجدر الإشارة هنا وكما سبق بيانه أن المشرع أجاز للإدارة اللجوء إلى إسقاط حق الامتياز الواقع على الأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وذلك كما هو موجود في مجال الامتياز الواقع على المرافق العامة غير أن الاختلاف بينهما هو أن إسقاط الامتياز في مجال القواعد العامة يتم بدون اللجوء إلى القضاء في حين أن فسخ الامتياز في مجال العقار الصناعي يتم عن طريق القضاء وذلك كتحفيز لحماية حقوق المستثمر وعدم هدرها من طرف الإدارة.



خلاصة الفصل الثاني:

من خلال دراستنا لتنظيم العقار الصناعي والمنازعات المتعلقة به ، يمكن القول أن المشرع الجزائري ومن خلال البحث عن مناطق لإقامة الاستثمارات وتطويرها قام بإنشاء مناطق من بينها المناطق الصناعية و التي عمل على تهيئتها وتسييرها من خلال مجموعة من الأجهزة و المؤسسات حسب المادة 01 من المرسوم 55/84 سابق الذكر ، فضلا عن مناطق النشاطات والتي تدير من طرف المؤسسات المحلية كالبديية والولاية ، هذا بالإضافة إلى تحديد الأملاك العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية والتي تتكون من المناطق الخاصة والمناطق الحرة.

أما المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي فهي تدور حول منح عقد الامتياز والتنازل عن الأملاك العقارية الموجهة لعملية الاستثمار.

الخاتمة



الخاتمة:

تعتبر عملية تنظيم العقار الصناعي من أهم الانشغالات المطروحة على الساحة الاقتصادية و القانونية, ومن المسائل الشائكة التي واجهتها السلطات العمومية خاصة فيما يتعلق بطبيعة حق الملكية في هذا النوع من العقار و طرق اكتسابه, حيث ارتبط الاستثمار بالعقار الصناعي, مما جعل السلطات المعنية تفكر في إيجاد طرق عديدة و حديثة للاستغلال تختلف باختلاف السياسات و الإيديولوجيات.

و قد مر تكوين الحافظة العقارية للعقار الصناعي بعدة محطات بدءاً بالأملك الوطنية الخاصة ووصولاً إلى الأصول الفائضة و المتبقية.

وقد عملت الدولة على إيجاد مناطق و هيئات لاستقبال المشاريع الاستثمارية, و أسندت مهام إدارتها و تسييرها لهيئات مختلفة.

إلا أن الملاحظ و لغاية اليوم انه هناك إشكالات لم تسو لحد الآن في مجال العقار الصناعي اهمها طرق الاكتساب و تحويل الملكية و تنفيذ عقود الاستغلال.

و من خلال هذا البحث يمكن استنتاج مايلي:

✓ كثرة القوانين و تداخل الصلاحيات بين المؤسسات, كما انه هناك فراغات قانونية بما يتلاءم مع المستجدات.

✓ ضعف تطبيق النصوص القانونية و تدخل الجهات المعنية.

✓ عدم استكمال عمليات التهيئة و تسوية الملكية .



✓ عدم ادراج الحافظة العقارية الصناعية في المخططات المتعلقة بالأقاليم و الأماكن الحضرية.

و من خلال هذه الدراسة يمكن تقديم عدة توصيات تتمثل في:

✓ كل العمليات المتعلقة بالعقار الصناعي سواء من حيث الاستغلال او الملكية لا تكون الا عن طريق دفتر شروط.

✓ التفرة بين الجانب الاقتصادي و الجانب الاجتماعي من حيث تقييم العقارات و منحها و تسعيرها.

✓ التخطيط الدقيق للحافظة العقارية الصناعية المستند الى المعلومات دقيقة و دراسات ميدانية.

✓ إعادة الاعتبار للعقار الصناعي غير المستغل.

✓ إنشاء جهات قضائية متخصصة في منازعات العقار الصناعي إضافة إلى الأقسام العقارية الموجودة.

✓ تكثيف التكوين و التأطير في ميدان تسيير العقار الصناعي.



قائمة المصادر

والمراجع



قائمة المصادر و المراجع:

أولا : النصوص القانونية

1. الدساتير:

- دستور 1976 الصادر بموجب الأمر رقم 97/76 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976 المتعلق بإصدار دستور 1976، الجريدة الرسمية، العدد (94)، المؤرخة في 24 نوفمبر 1976.

- دستور 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، الجريدة الرسمية، العدد (76)، المؤرخة في 08 ديسمبر 1996. المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 03/02 المؤرخ في 10 افريل 2002 المتضمن تعديل الدستور، الجريدة الرسمية، العدد (25)، المؤرخة في 14 افريل 2002.

- دستور 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، الجريدة الرسمية، العدد (76)، المؤرخة في 08 ديسمبر 1996. المعدل و المتمم بموجب القانون 19/08 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 المتضمن تعديل الدستور، الجريدة الرسمية، العدد (63)، المؤرخة في 16 نوفمبر 2008.

2. القوانين :

- القانون رقم 21/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية، العدد (72)، المؤرخة في 31 ديسمبر 1984.



قائمة المصادر و المراجع



- القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 يناير 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية، العدد (05)، المؤرخة في 28 يناير 1984.
- القانون رقم 25/88 المؤرخ في 12 يوليو 1984 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد (28)، المؤرخة في 13 يوليو 1988 ملغى.
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بتوجيه العقاري و المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد (49)، المؤرخة في 19 نوفمبر 1990.
- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد (52)، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 ، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 14/08 ، المؤرخ في 20 ماي 2008 ، الجريدة الرسمية، العدد (69)، 2008 .
- القانون رقم 25/91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية، العدد (65)، المؤرخة في 18 ديسمبر 1991 .
- القانون رقم 02/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المحدد للقواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية، العدد (11)، المؤرخة في 20 فيفري 2003 .
- القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية، العدد (85)، المؤرخة في 30 ديسمبر 2004 .



- القانون رقم 10/06 المؤرخ في 24 جوان 2006 المتعلق بالمناطق الحرة يتضمن إلغاء الأمر رقم 02/03 المؤرخ في 19 يوليو 2003، الجريدة الرسمية، العدد (42)، المؤرخة في 25 جوان 2006.
- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد (46)، المؤرخة في 18 أوت 2010 .
- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد (14)، المؤرخة في 18 فبراير 2011.

3. الأوامر :

- الأمر رقم 284/66 المؤرخ في 15 سبتمبر 1966 المتضمن قانون الاستثمارات، الجريدة الرسمية، العدد (82)، المؤرخة في 17 سبتمبر 1966 .
- الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلدية، الجريدة الرسمية، العدد (19)، المؤرخة في 25 فبراير 1974 ملغى.
- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن قانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد (78)، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 .
- الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 ، الجريدة الرسمية، العدد (82)، المؤرخة في 31 ديسمبر 1995 .
- الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد (47)، المؤرخة في 22 فبراير 2001.



- الأمر رقم 02/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بالمناطق الحرة ، الجريدة الرسمية، العدد (43)، المؤرخة في 20 جويلية 2003.
- الأمر رقم 03/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بالمناطق السياحية ، الجريدة الرسمية، العدد (11)، المؤرخة في 19 فبراير 2003.
- الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 30 غشت 2006 الذي يحدد شروط و كفاءات الامتياز و التنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد (53)، المؤرخة في 30 غشت 2006 تم إلغائها بالأمر رقم 04/08.
- الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد (49)، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008 .

4. المراسيم التشريعية :

- المرسوم التشريعي رقم 200/83 المؤرخ في 19 مارس 1983 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية و تنظيمها و تسييرها، الجريدة الرسمية، العدد (12)، المؤرخة في 22 مارس 1983.
- المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 19 يناير 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية، العدد (04)، المؤرخة في 20 يناير 1993.
- المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية، العدد (64)، المؤرخة في 10 أكتوبر 1993.



- المرسوم التشريعي رقم 08/94 المؤرخ في 26 ماي 1994 المتضمن قانون المالية التكميلي ، الجريدة الرسمية، العدد (33)، المؤرخة في 29 ماي 1994.

5. المراسيم التنفيذية :

- المرسوم التنفيذي رقم 88/63 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد (19)، المؤرخة في 23 مارس 1963.

- المرسوم التنفيذي رقم 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد (26)، المؤرخة في 19 فيفري 1973.

- المرسوم التنفيذي رقم 29/74 المؤرخ في 07 فبراير 1974 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلدية لقطع التابعة للاحتياجات العقارية، الجريدة الرسمية، العدد (12)، المؤرخة في 27 فبراير 1974.

- المرسوم التنفيذي رقم 725/80 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 المتضمن حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ، الجريدة الرسمية، العدد (48)، المؤرخة في 25 نوفمبر 1980.

- المرسوم التنفيذي رقم 276/80 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980 المتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات و الانجاز العمراني، الجريدة الرسمية، العدد (48)، المؤرخة في 25 نوفمبر 1980.

- المرسوم التنفيذي رقم 304/82 المؤرخ في 09 أكتوبر 1982 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة، الجريدة الرسمية، العدد (41)، المؤرخة في 10 أكتوبر 1982.



- المرسوم التنفيذي رقم 154/83 المؤرخ في 05 مارس 1983 المتضمن حل المركز الوطني للدراسات و الانجاز العمراني، الجريدة الرسمية، العدد (10)، المؤرخة في 08 مارس 1983.
- المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن إدارة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية، العدد (10)، المؤرخة في 06 مارس 1984.
- المرسوم التنفيذي رقم 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن مؤسسات تسيير المناطق الصناعية و عملها، الجريدة الرسمية، العدد (10)، المؤرخة في 03 مارس 1984.
- المرسوم التنفيذي رقم 03/86 المؤرخ في 07 يناير 1986 المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، الجريدة الرسمية، العدد (01)، المؤرخة في 08 يناير 1986.
- المرسوم التنفيذي رقم 05/86 المؤرخ في 07 جانفي 1986 المتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة و تعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا، الجريدة الرسمية، العدد (47)، المؤرخة في 08 جانفي 1986.
- المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المحدد للقواعد إحداث وكالات محلية لتسيير و تنظيم العقار بين الحضارتين و تنظيم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد (56)، المؤرخة في 19 نوفمبر 1990.
- المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها، الجريدة الرسمية، العدد (44)، المؤرخة في 25 سبتمبر 1991.



- المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد (60)، المؤرخة في 24 نوفمبر 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 371/92 المؤرخ في 14 أكتوبر 1992 الذي يحدد القواعد المطبق على تسيير العقارات المخصصة لوزارة الدفاع الوطني ، الجريدة الرسمية، العدد (74)، المؤرخة في 17 أكتوبر 1992.
- المرسوم التنفيذي رقم 106/97 المؤرخ في 05 أبريل 1997 المتضمن إنشاء المناطق الحرة لبلارة ، الجريدة الرسمية، العدد (20)، المؤرخة في 06 أبريل 1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 231/97 المؤرخ في 24 أوت 1997 المتضمن تحديد كفيات تكفل الدولة كليا أو جزئيا بنفقات المنشآت القاعدية المرتبطة بانجاز الاستثمارات الواقعة في المناطق الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد (57)، المؤرخة في 27 أوت 1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكفيات منح حق الامتياز على قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه، الجريدة الرسمية، العدد (83)، المؤرخة في 17 ديسمبر 1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 405/90، الجريدة الرسمية، العدد (68)، المؤرخة في 09 نوفمبر 2003.



- المرسوم التنفيذي رقم 355/06 المؤرخ في 10 أكتوبر 2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار تشكيله و تنظيمه و سيره، الجريدة الرسمية، العدد (64)، المؤرخة في 11 أكتوبر 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها، الجريدة الرسمية، العدد (46)، المؤرخة في 11 أكتوبر 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 357/06 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار و تنظيمها و سيرها، الجريدة الرسمية، العدد (46)، المؤرخة في 11 أكتوبر 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية، العدد (27)، المؤرخة في 25 أبريل 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 120/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد المواقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلها و سيرها، الجريدة الرسمية، العدد (27)، المؤرخة في 25 أبريل 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 122/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المحدد لشروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية، العدد (27)، المؤرخة في 25 أبريل 2007 ملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 153/09.



- المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 20 مايو 2009 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها، الجريدة الرسمية، العدد (27)، المؤرخة في 23 مايو 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 20/10 المؤرخ في 12 يناير 2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها، الجريدة الرسمية، العدد (04)، المؤرخة في 17 يناير 2010.
- المرسوم التنفيذي رقم 16/11 المؤرخ في 25 يناير 2011 المتضمن صلاحيات وزير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية، العدد (05)، المؤرخة في 26 يناير 2011.
- المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد (69)، المؤرخة في 19 ديسمبر 2012.

6. التعليمات و القرارات :

أ. القرارات:

- القرار الوزاري مشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد (10)، المؤرخة في 06 مارس 1984.



- تقرير وزارة الصناعة و إعادة الهيكلة حول برنامج إعادة تأهيل و عصرنة المناطق الصناعية و مناطق النشاط ، ماي 2000.
- القرار رقم 1150 المؤرخ في 09 مارس 2004 الصادر عن مجلس الدولة منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد (05) منشورات الساحل عين بن بيان الجزائر 2004.

ب. التعليمات:

- التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارة المالية و وزارة الصناعة و إعادة الهيكلة المتعلقة بكيفية و شروط تطهير العقار الصناعي ، العدد (01)، المؤرخة في 08 أكتوبر 1999.
- التعليمات الوزارية رقم 8569 المتعلقة بالتنازل أو منح حق الامتياز بالتراضي على أراضي ملك الدولة في إطار الاستثمار الصادرة عن المدير العام للأماكن الوطنية، المؤرخة في 31 ديسمبر 2005.

ج. المذكرات:

- المذكرة رقم 148 المؤرخة في 11 جانفي 2003 الموجهة من المدير العام للأماكن الوطنية إلى مدير أماكن الدولة لولاية تيبازة ، موضوعها الاستثمار الوطني الخاص - قضية السيد حمداني حبيب -، منشورة في مجموعة النصوص مذكرات خاصة بأماكن الدولة و الحفظ العقاري 2003.



ثانيا : المؤلفات.

- احمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2011.
- إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2003.
- أمير يحيايوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2005.
- أمير يحيايوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2008.
- بشير محمد التيجاني، التحضير و التهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- بشير محمد التيجاني، تنظيم الاقليم و توطن الصناعة، ديوان المطباعة الجامعية، الجزائر، 1987.
- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2006.
- جلال عجة، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- حمدي باشا عمر- ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2006.
- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات (الهبة، الوصية، الوقف)، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2004.



قائمة المصادر و المراجع



- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2004.
- رحمانى الشريف، أموال البلدية، دار القصة للطباعة و النشر، الجزائر، 2003.
- رسول محمد، الجغرافية الصناعية، دار النهضة العربية للطباعة و النشر، لبنان، دون سنة.
- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، منشورات دحلح الحقوقية، لبنان، 2002.
- الشواربي عبد الحميد، الشفعة و القسمة، الطباعة الثانية، دار النصر للنشر و التوزيع، 1979.
- عبد الحميد احمد طلال، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة، دار الثقافة، الأردن، 2001.
- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الطباعة الثالثة، الجزء الثامن، لبنان، 1998.
- علاء الدين عشي، مدخل للقانون الإداري، دار الهدى للنشر و التوزيع، الجزائر، 2010.
- علوي عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2004.
- فؤاد حجري، قانون الاستثمار، ديوان المطبوعات الجامعية، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2004.
- ماجد راغب الحلو، العقود الإدارية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2009.



- ماهر عبد العزيز، صناعة السياحة، دار زهوان، عمان، 2008.
- محسن العبودي، التخطيط العمراني بين النظرية و التطبيق، دار النهضة، مصر، 1995.
- محمد زهدور، الوصية في القانون المدني الجزائري و الشريعة الاسلامية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991.
- محمد سليمان الطماوي، مبادئ القانون الإداري، دار الفكر، مصر، 1979.
- محمدي فريدة زاوي، الحياة و التقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- محمود خلف الجبوري، العقود الإدارية، مكتبة دار الثقافة للنشر، عمان، 1998.
- نذير محمد الطيب أوهاب، نظرية العقود الإدارية، مركز البحوث للطباعة و النشر، السعودية، 2006.
- نزيه كباره، الملك العام و الملك الخاص، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2010.
- نعيمة حاجي، ارضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى للطباعة و النشر، الجزائر، 2010.

ثالثا: الأطروحات و المذكرات.

1. الأطروحات:

- حسن طالبي، تسوية المنازعات في القانون الجزائري لاستثمارات، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2006، 2005.



- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2015، 2014.
- عباس راضية، النظام القانوني لتهيئة الاقليم في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جماعة الجزائر 2015.
- عبد القادر بابا، سياسة الاستثمارات في الجزائر و تحديات التنمية في ظل التطورات العالمية الراهنة، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2014.
- عبد الله بلوناس، الاقتصاد الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة الجزائر، 2005، 2004.
- نادية حسان، أسباب فشل الأمر 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الإستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.
- نور الدين بوسهوة، المركز القانوني للمستثمر الأجنبي في القانونين الدولي و الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2005، 2004.

2. المذكرات:

- أمال مشتى، العقار كآلية محفزة للاستثمار، رسالة ماجيستر، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2010.
- بلبل سمير، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، رسالة ماجيستر، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2010.
- بوصبعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرة الفلاحية، رسالة ماجيستر، كلية الحقوق، جامعة، قسنطينة، 2007، 2006.



قائمة المصادر و المراجع



- جميلة خليفة، النظام القانوني لاستغلال الحافطة العقارية في مجال العقار الصناعي، رسالة ماجيستر،كلية الحقوق، جامعة المدية، 2012.
- طارق يحيىوي، قانون الخصوصية، رسالة ماجيستر،كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001،2000.
- عايلي رضوان، إدارة الأملاك الوطنية، رسالة ماجيستر،كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006.
- عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، رسالة ماجيستر، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001،2002.
- العزيزي كريم، التنظيم القانوني للمناطق الحرة في ظل قانون الاستثمار، رسالة ماجيستر،كلية الحقوق و العلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2014.
- فسيح حميزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، رسالة ماجيستر، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.
- كريفوي سليمة، استغلال العقار الصناعي عن طريق الامتياز في الجزائر، رسالة ماجيستر،كلية الحقوق، جامعة المدية، 2012.
- مبارك بلاطة، أهمية القطاع السياحي في الاقتصاد الوطني، رسالة ماجيستر،كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2002.
- منصورى أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجيستر،كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014.
- موهوبى محفوظ، مركز العقار من منظور الاستثمار، رسالة ماجيستر، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، الجزائر، 2009.



- يوسف محمد ياسر يوسف الساعد، دور المناطق الصناعية في حل مشكلات القطاع الصناعي، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة فلسطين، 2003.
- ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج، المعهد الوطني للقضاء ، الجزائر، 2009.
- صغير لامية، الاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل إجازة المديرية العليا للقضاء، الجزائر، 2008، 2007.

رابعاً: المقالات.

- بن حمود محبوب، بن قانة إسماعيل، أزمة العقار في الجزائر و دوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، العدد (05)، 2007.
- شايب باشا كريمة، عقد الامتياز ودوره كآلية للاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي في الجزائر، مجلة دراسات قانونية الجزائر، العدد (17)، 2013.
- عبد الحفيظ عبد الرحيم محبوب، تحليل نمو المواقع الصناعية الجديدة في المناطق الرئيسية في المملكة العربية السعودية في القطاع الصناعي الخاص، مجلة الكلية الآداب، جامعة جنوب الوادي، 1998.
- منصور الزين، آليات دعم و مساندة المشروعات الذاتية و المبادرات لتحقيق التنمية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، العدد (03)، 2010.
- ناصر مراد، واقع الاستثمار الأجنبي المباشر و عوائقه في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، الجزائر، العدد (01)، 2008.
- نعيمة فوزي، إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، العدد (04)، 1999.



قائمة المصادر و المراجع



خامسا: المعاجم.

- جوزيف نعوم حجار، المنجد العربي الفرنسي للطلاب، منشورات دار المشرق، لبنان،
1983.



الفهرس



فهرس المحتويات:

- 1 مقدمة:
- 5 الفصل الأول: الماهية القانونية للعقار الصناعي.
- 6 المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي.
- 6 المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي.
- 7 الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي لغة.
- 9 الفرع الثاني: تعريف العقار الصناعي إصطلاحا.
- 10 المطلب الثاني: المراحل القانونية التي مر بها العقار الصناعي.
- 10 الفرع الأول العقار الصناعي في ظل النظام الإشتراكي:
- 13 الفرع الثاني: العقار الصناعي في ظل النظام الرأسمالي.
- 15 المطلب الثالث: تمييز العقار الصناعي عن غيره من العقارات.
- 16 الفرع الأول: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي.
- 18 الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي العقار السياحي.
- 20 المبحث الثاني: حافظة العقار الصناعي:
- 21 المطلب الأول: الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للإستثمار.
- 21 الفرع الأول: مفهوم الأملاك الوطنية الخاصة.
- 34 الفرع الثاني: تخصيص الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الموجهة في عملية الإستثمار.
- 39 المطلب الثاني: الأصول المتبقية و الأصول الفائسة.
- 39 الفرع الأول: الأصول المتبقية.



- 42 الفرع الثاني: الأصول الفائضة.
- 45 **المطلب الثالث: الأجهزة المهيأة و المسيرة لحافطة العقار الصناعي**
- 45 الفرع الأول: الهيئات الوطنية و المؤسسات العمومية المسيرة لحافطة العقار الصناعي.
- 52 الفرع الثاني: الهيئات المحلية المسيرة لحافطة العقار الصناعي.
- 57 **الفصل الثاني: تنظيم العقار الصناعي و المنازعات المتعلقة به.**
- 58 **المبحث الأول: المناطق الصناعية ومناطق النشاطات**
- 58 **المطلب الأول: تعريف وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات**
- 58 الفرع الأول: تعريف المناطق الصناعية
- 63 الفرع الثاني: تعريف مناطق النشاطات
- 67 **المطلب الثاني: التمييز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.**
- 67 الفرع الأول: الفرق بين المناطق الصناعية ومناطق النشاطات من حيث النشأة والنظام القانوني
- 67 الفرع الثاني: الفرق بين المناطق الصناعية ومناطق النشاطات من حيث الموقع والمساحة والنشاطات الموجودة
- 68 على مستوى كل منطقة
- 72 **المطلب الثالث: تحديد الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.**
- 73 الفرع الأول: المناطق الخاصة
- 78 الفرع الثاني: المناطق الحرة
- 81 **المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي**
- 81 **المطلب الأول: المنازعات الناجمة عن تسوية العقار الصناعي عن طريق إكتسابه.**
- 81 الفرع الأول: عدم الاتفاق بين المستثمرين والمؤسسة المهيئة
- 83 الفرع الثاني: المنازعات الناجمة عن عدم إكتساب أجهزة التهيئة



- المطلب الثاني: المنازعات الناجمة عن تسوية العقار الصناعي عن طريق تحويل ملكيته. 84
- الفرع الأول: تحويل ملكية العقار الصناعي إلى المؤسسات المكلفة بالترقية 85
- الفرع الثاني: تحويل ملكية العقار الصناعي من الهيئات المختصة إلى المتعاملين الاقتصاديين الخواص 86
- المطلب الثالث: المنازعات الناجمة عن تنفيذ عقود استغلال العقاري الصناعي 87
- الفرع الأول: المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي عن طريق التنازل 88
- الفرع الثاني: المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي عن طريق عقد الامتياز 94
- الخاتمة: 99
- قائمة المصادر و المراجع: --
- فهرس المحتويات: --